ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **כ"ד שבט תשפ"ו**

תאריך : 11/02/2026
מס' מינוי : 146-2023
מספרנו : 1070

לכבוד

ועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה – מחוז מרכז
Arrmerkaz3@iplan.gov.il
(להלן: "**ועדת הערר**").

הצדדים

יובל רז ואח'
ע"י יצחק אהרון צחי טנא, שמאי מקרקעין
tene@zc-eng.co.il
(להלן: "**העוררים**")

הוועדה המקומית לתו"ב עמק חפר
ע"י אלון לין, שמאי מקרקעין
lahshamaim@gmail.com
(להלן: "**המשיבה 1**")

נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ
ע"י פנינה נוי, שמאית מקרקעין
office@pninanoy.co.il
(להלן: "**המשיבה 2**")

א.ג.נ

הנדון: <u>חוות דעת שמאי מייעץ לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב – גוש 8335, נחלות 67 - 72[1], מושב בית חרות</u>

[1] בהתאם לתכנית משמ/27(עח) שפורסמה לאישור ברשומות ביום 01/09/1991.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם להוראות סעיף 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**חוק התו"ב**") מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה - מחוז מרכז בתיקי ערר מס' עח/9016/1221 – עח/9021/1221, בעניין הפגיעה במקרקעין שבנדון לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

- מטעם העוררים הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר צחי טנא ומר ארז כהן שנערכה ביום 23/11/2019 ונספחיה (להלן: "**שומת העוררים**" ו"**שמאי העוררים**" בהתאמה).
- מטעם המשיבה 1 הוגשו שומותיהם של שמאי המקרקעין מר אלון לין ומר יעקב הלוי שנערכו בחודש פברואר 2020 ונספחיהן (להלן: "**שומת המשיבה 1**" ו"**שמאי המשיבה 1**" בהתאמה).
- מטעם המשיבה 2 הוגשו שומותיהם של שמאי המקרקעין גב' פנינה נוי ומר צחי לוי שנערכו ביום 22/03/2020 ונספחיהן (להלן: "**שומת המשיבה 2**" ו"**שמאית המשיבה 2**" בהתאמה).
- בתאריך 11/01/2023 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין תיקי הערר שבנדון, הכוללת מינוי שמאי מייעץ כאמור לעיל (עיקרי ההחלטה יפורטו להלן).
- בתאריך 22/05/2024 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי וב"כ הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד. סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.
- עקב מחלוקות מהותיות בין הצדדים בעניין שטחי הנחלות שבנדון, ושטח ההפקעות ומגבלות הבניה בהן, קבעתי במסגרת הדיון (בהתאם לסמכות שניתנה לי ע"י ועדת הערר) כי יש למנות מודד מומחה אשר יערוך מדידה עצמאית ואובייקטיבית של תחום הנחלות.
- בתאריך 05/06/2024 הודעתי לצדדים כי שהחלטתי למנות את ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ (להלן: "**המודד המומחה**") כמודד המומחה במינוי שבנדון.
- בתאריך 27/04/2025 הועברו במסודר לצדדים חוות דעתו של המודד המומחה, וניתנה להם האפשרות להתייחס אליהן (בהתאם לסעיף 16ב' לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008).
- בתאריך 09/10/2025, לאחר קבלת התייחסויות הצדדים, העביר המודד המומחה תיקונים לחוות דעתו, והנ"ל יהווה את הבסיס לעריכת חוות דעת זו (בהתייחס לשטחי הנחלות שבנדון).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להחלטתה של ועדת הערר בתיקי ערר מס' עח/9016/1221 – עח/9021/1221 שהתקבלה בתאריך 11/01/2023, נתבקשתי לחוות את דעתי בעניין אומדן ירידת השווי אותה הסבה לכאורה תכנית לתשתיות לאומיות מס' 31 (להלן: "**תת"ל 31**") "דרך מס' 2 בקטע מחלף חבצלת – מחלף זכרון יעקב", לזכויות העוררים בנחלותיהם מס' 67 עד 72 במושב בית חרות.

בנוסף לאמור, קבעה ועדת הערר הנחיות לעריכת חוות הדעת הכוללות, בין היתר, כדלקמן:

- השמאי המייעץ יעריך את שווי זכויות העוררים במצב התכנוני הקודם ערב אישור תת"ל 31, כפורשות כנפיהן על כלל שטח הנחלות כפי שאלו סומנו בתכניות המאושרות, לאמור: השטח שיועד למגורים ו/או לאזור נחלות וקיט.
- היה והצדדים לא יסכימו ביניהם על היקף השטח המדויק בו מדובר, ישקול השמאי המייעץ למנות מודד מומחה אשר יערוך מדידה עצמאית ואובייקטיבית של תחום הנחלות, כאמור בהתאם לגבולותיהן על פי התכניות המאושרות במצב הקודם.
- אומדן שווי זכויות העוררים בנחלות במצבן התכנוני החדש יערך לפי מיטב הבנתו ושיקול דעתו המקצועיים של השמאי המייעץ, בהתחשב בעקרונות שמאיים מקובלים, ובהינתן כלל גורמי תת"ל 31, לרבות יסודות בעלי השפעה חיובית היה וימצא שקיימים.
- השמאי המייעץ יערוך תחשיב נוסף ונפרד מהתחשיב המקובל בו לא יפחת שווי השטח המצוי בתחום הנחלות, אשר סומן בייעוד "דרך מוצעת" להפקעה במצב התכנוני החדש (בעקבות תת"ל 31), משוויו של שטח זה במצב התכנוני הקודם, בהתאם לשומת פיצויי ההפקעה אותה ערכה המשיבה 2, במטרה להימנע מ"כפל פיצוי".

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ירידת השווי הינם, כדלקמן:

התכנית הפוגעת	תאריך קובע	הערות
תת"ל 31	13/12/2016	מועד פרסום ההודעה ברשומות בהתאם להוראות סעיף 119(ב) לחוק התו"ב

2.2 ביקור חיצוני בנכסים וסביבתם נערך ע"י החו"מ בתאריך 23/12/2025.

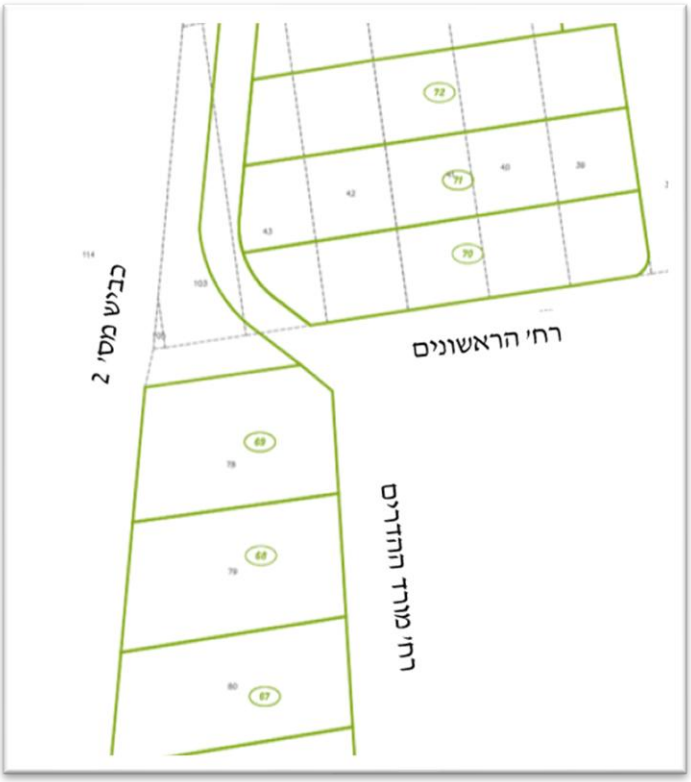
רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

3. פרטי הנכס

להלן תיאור הנחלות שבנדון בהתאם לכתב הערר שהוגש בעניינן:

מס' נחלה	מיקום	גוש	חלקות	כתובת	העוררים	ת.ז	שטח הנחלה במ"ר[2]
67	נחלות דרומיות	8335	81 ,80 (חלק)	מורד ההדרים 9, בית חרות	יובל רז	052369105	2,262
					גיתית רז	54893789	
68			79	מורד ההדרים 8, בית חרות	מיכל ליאון	005877808	1,950
69			78	מורד ההדרים 7, בית חרות	אברהם ברף	054690375	1,840
70	נחלות צפוניות		39-43	הראשונים, בית חרות	גלית שפירא	59094706	2,301
					שמואל שפירא	056755242	
71					אליאן להק	063073548	2,415
72					מרים מירון	050337716	2,286
					משה מירון	09088782	

4. תיאור הנכס והסביבה



הנכסים נשוא חוות הדעת מהווים נחלות חקלאיות במערב המושב בית חרות, ממזרח לתוואי כביש ארצי מס' 2.

מושב בית חרות מאופיין בבנייה של בתי מגורים צמודי קרקע וסביבת הנכס כוללת פיתוח מלא של כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

הנכסים שבנדון ממוקמים בשני מתחמים סמוכים: נחלות 67-69 הממקמות מדרום לרחוב הראשונים וממערב לרחוב מורד ההדרים, ונחלות 70-72 הממוקמות מצפון לרחוב הראשונים.

בתשריט הסכמתי שלהלן, מיקום הנחלות במרחב מסומן בירוק, וגבולות החלקות מסומנים בשחור.

[2] בהתאם לחוות דעת המודד המומחה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן תיאור כללי של הנחלות נשוא חוות הדעת:

- נחלה מס' 67 – מהווה את הנחלה הדרומית במתחם הנחלות הדרומיות, בשטח של 2,262 מ"ר. הנחלה בצורה רגולרית דמוית טרפז, הכולל חזית מזרחית באורך של כ 35 מ' לכיוון רח' מורד ההדרים. בחזית הנחלה ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, ובעורף הנחלה מבנים חד קומתיים.

- נחלה מס' 68 – מהווה את הנחלה האמצעית במתחם הנחלות הדרומיות, בשטח של 1,950 מ"ר. הנחלה בצורה רגולרית דמוית טרפז, הכולל חזית מזרחית באורך של כ 32 מ' לכיוון רח' מורד ההדרים. בחזית הנחלה ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, ובעורף הנחלה מבנים חד קומתיים.

- נחלה מס' 69 – מהווה את הנחלה הצפונית במתחם הנחלות הדרומיות, בשטח של 1,840 מ"ר. הנחלה בצורה שאינה רגולרית דמוית טרפז הכתום בצידו הצפון-מזרחי, הכולל חזית מזרחית באורך של כ 29 מ' לכיוון רח' מורד ההדרים. בחזית הנחלה ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, ובעורף הנחלה מבנים חד קומתיים.

- נחלה מס' 70 – מהווה את הנחלה הדרומית במתחם הנחלות הצפוניות, בשטח של 2,301 מ"ר. הנחלה בצורה שאינה רגולרית דמוית מלבן הכתום בצידו הדרום-מערבי, ברוחב חזית של כ 20 מ' ואורך ממוצע של כ 105 מ' לכיוון רח' הראשונים. בעורף הנחלה ממוקם בית מגורים צמוד קרקע.

- נחלה מס' 71 – מהווה את הנחלה האמצעית במתחם הנחלות הצפוניות, בשטח של 2,415 מ"ר. הנחלה בצורה שאינה רגולרית דמוית מלבן, ברוחב חזית של כ 22 מ' ואורך ממוצע של כ 107 מ'. בתחום הנחלה ממוקמים שני בית מגורים צמודי קרקע.

- נחלה מס' 72 – מהווה את הנחלה הצפונית במתחם הנחלות הצפוניות, בשטח של 2,286 מ"ר. הנחלה בצורה שאינה רגולרית דמוית מלבן, ברוחב חזית של כ 22 מ' ואורך ממוצע של כ 102 מ'. בתחום הנחלה ממוקמים שני בית מגורים צמודי קרקע.

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

- תכנית עח/34 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 468 מיום 22/03/1956. מטרת התכנית הינה, בין היתר, התווית דרכים חדשות ושנוי פרצלציה להרחבת ישוב קיים.

התכנית קובעת את שטח הנחלות הדרומיות ביעוד "אזור חקלאי למחצה" בו הוקנו זכויות הבניה הבאות, כדלקמן:

- שטח מגרש: 1,900 מ"ר.
- אחוזי בניה: 15%.
- גובה הבניין: 2 קומות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>תכנית עח/93</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1490 מיום 12/12/1968. מטרת התכנית הינה, בין היתר, פתיחת דרכים חדשות והסדרת מרכז הכפר, בהתחשב במצב הקיים שנוי יעד שטח מציבורי לציבורי חקלאי.

התכנית קובעת את שטח הנחלות הצפוניות ביעוד "אזור משק ציבורי" ו"אזור בניני ציבור". בתכנית נקבעו הוראות בניה הכוללות, בין היתר, כדלקמן:

- בינוי: כל הבניה תעשה באישור הועדה המקומית.
- קווי בנין: כמסומן בתשריט.
- אחוז בניה: 40%.
- גובה בנינים מקס': 10 מ'.

- <u>תכנית עח/1/54</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1534 מיום 26/06/1969. מטרות התכנית כוללות, בין היתר, פתוח וחלוקת השטח הכלול בתשריט בהתאם לאזורים על סוגיהם השונים; שפור בתכנון של החלק הצפוני של שטח התשריט, מתוך התחשבות בבניינים הקיימים ולמטרות שנועדו; בטול הפרצלציה הקיימת בגבולות שטח התשריט.

התכנית קובעת את שטח הנחלות הצפוניות ביעוד "אזור בניני ציבור" (מגרש צ'1).

בתכנית נקבעו הוראות בניה הכוללות, בין היתר, כדלקמן:

- קווי בנין: כמסומן בתשריט.
- אחוז בניה: 20%.

- <u>תכנית מתאר ארצית 3</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2247 מיום 26/08/1976. התכנית מהווה את תכנית המתאר הארצית לדרכים (הוחלפה ע"י תמ"א/1).

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, התווית השלב הראשון של רשת הדרכים במדינה.

בהתאם לתשריט התכנית, שנערך בקנה מידה של 1:250,000, תוואי כביש מס' 2 מוצע לעבור ממזרח לאזור הנכסים שבנדון, כאשר באזור הנכסים מסומן הכביש כ"דרך ראשית קיימת". דרך ראשית מוגדרת כדרך לשני כבישים חד-סטריים, במסלולים מופרדים, שבכל אחד מהם שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות על-ידי מחלפים או צמתים, המקשרת בין שני אזורים שונים במדינה, והאוספת תנועה מדרכים אזוריות ומקומיות, בין שהדרך מתוכננת בתכנית ובין שהיא קיימת.

<u>התכנית קובעת את ההוראות הבאות לגבי דרך ראשית, כדלקמן:</u>

- רוחב הרצועה המתוכננת של דרך ראשית יהיה, כפי שמסומן בתשריט התוויית דרך ולא יעלה על 80 מ'. ברצועה המתוכננת לא תותר כל בניה שאינה מיתקן דרך.
- בדרך ראשית, אם לא נקבע אחרת בתשריט, בתשריט התווית הדרך או בתכנית מתאר מקומית, יהיה המרחק בין קו הבניין ובין ציר הדרך 100 מ'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בשטח שבין קו הבניין ובין גבול הרצועה המתוכננת לא תותר בניה פרט למבנה שירות. מתן היתר למבנה שירות בשטח זה, יהיה טעון אישור של הוועדה המחוזית.
- בתכנית מתאר מחוזית מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטיה מתוואי הדרך, כפי שנקבע בתכנית זו. הכל במידה הנראית לוועדה המחוזית באישור המועצה הארצית, כדי לתאם את תוואי הדרך לתנאים המקומיים של המקום.

לתכנית שבנדון אושר תיקון מס' 7 אשר דבר אישורו למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3956 מיום 19/12/1991. בתיקון זה נקבע, בין היתר, כי יוגבל רוחב רצועת הדרך הראשית ל 50 מ' וכי מרחק קווי הבניין מציר רצועת הדרך יקבע בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת, לכל הפחות 50 מ' ולכל היותר 100 מ'.

- <u>תכנית עח/200</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2553 מיום 19/07/1979. התכנית מהווה תכנית מתאר למרחב תכנון מקומי עמק-חפר.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, תכנון שטח השיפוט של המועצה המקומית עמק חפר ויעוד לשטחי הקרקע השונים, וקידום פיתוח מרחב התכנון תוך הקפדה על האופי החקלאי של עמק חפר.

התכנית קובעת את שטח הנחלות ביעוד "אזור חקלאי מיוחד – מושב" בו הותרו, בין היתר, השימושים הבאים: בתי מגורים למשק חקלאי; בתי מגורים בישוב חקלאי (על מגרש מגורים); מבני משק חקלאי, מבני עזר, בניני שירותים; שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים; בנינים ציבוריים; מתקנים הנדסיים; תעשיה ומלאכה; דרכים ודרכי שרות; כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

בתכנית נקבעו זכיות בניה ליעוד שבנדון הכוללות, בין היתר, כדלקמן:

- גודל מינ' של מגרש במשק חקלאי: 2 - 3 ד' (אזור המיועד למגורים).
- מס' יח"ד: 3 יח"ד בשני מבנים (מגורים לבעל המשק, לבן ממשיך ולדור שלישי בנחלה).
- שטח בניה מקסימלי למגורים: 250 מ"ר ליח"ד אחת, 350 מ"ר ל 3 יח"ד ובמקרים מיוחדים 400 מ"ר.
- מס' קומות: 2 קומות.
- קווי בניין למבני מגורים: חזית - 5 מ'; צדדי - 4 מ'; אחורי – 7 מ' (אחורי לכביש 2 - 10 מ' (רוחב כביש מס' 2 - 50 מ')).
- מבני עזר: 10% משטח מגרש עד מקסימום 65 מ"ר כולל מוסך.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית עח/132 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2797 מיום 25/03/1982. התכנית מהווה תכנית מפורטת למושב שיתופי בית-חירות.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

- תכנית מפורטת למושב שיתופי בית חירות בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 לרבות תקנותיו.
- שינוי תכנית מתאר עח/200 - עמק חפר ע"י שינוי יעוד חלקה 65 בגוש 8335 מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד: החלקה מיועדת לשימוש חקלאי בלבד, כחלק מנחלה מפוצלת.
- קביעת קו בנין צדדי למגורים לפי "אזורי מגורים" בתכנית עח/200 מפאת התנאים המיוחדים בתחום התכנית.
- ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפתוח בעתיד.
- קידום פיתוח המושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשיתופי.
- ביטול ייעודי קרקע בתכניות מפורטות קודמות עח/32, עח/34 ו- עח/93 וקביעת ייעודי קרקע חדשים לרבות שינויים אלה: ממשק ציבורי למבני ציבור ומשק חקלאי חלקות א'; מסחר למבני ציבור; ממבני ציבור למשק חקלאי חלקות א'; מחקלאי למחצה ומגורים/שיכון א' למשק חקלאי, חלקות א', לציבורי ולמגורים בעלי מקצוע; מפרטי פתוח למבני ציבור; ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות.

התכנית קובעת את שטח הנחלות ביעוד "לאזור משק חקלאי – חלקות א'", בו הותר עיבוד חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים לשרת את המשק המשפחתי בלבד (בנייני מגורים; מבני משק חקלאיים, מבני עזר, מקלטים; מתקנים הנדסיים; דרכים ודרכי שירות; כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות החקלאית, למעט מלאכה.

בתכנית נקבעו זכיות בניה ליעוד שבנדון הכוללות, בין היתר, כדלקמן:

שטח מגרש מינ':	1.8 ד' או קיים (במגרש מפוצל: 0.9 ד' למגורים בלבד 1.0 ד' לחקלאות בלבד).
מס' יח"ד:	3 יח"ד באישור ועד המושב.
שטח בניה מקסימלי למגורים:	250 מ"ר ליח"ד אחת, 400 מ"ר ל 3 יח"ד.
מבני עזר:	65 מ"ר.
מס' קומות:	2 קומות.
חניה:	במגרש.
קווי בניין למבני מגורים:	חזית - 5 מ'; צדדי - 3 מ'; אחורי – 7 מ'.

בתשריט התכנית ניתן לראות כי רוחב כביש מס' 2 הינו 50 מ', כאשר קו הבניין האחורי לנחלות הדרומיות נקבע לפי 10 מ'. צידן המערבי של הנחלות הדרומיות מסומן להפקעה בעומק של כ 10 מ'. בתשריט התכנית מסומן בנוסף שינוי תוואי רחוב הראשונים, תוך ביטול דרך קיימת בתחום הנחלות הצפוניות ויעוד דרך פנימית חדשה ממערב להן. בנוסף, הנחלות מחולקות ל 6 מגרשים אשר ביניהם עוברת רצועת שצ"פ (כיוונים צפון לדרום).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית מתאר מחוזית מס' 3 - מחוז מרכז אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2798 מיום 31/03/1982. התכנית מסמנת את כביש מס' 2 באזור הנכס שבנדון כדרך ראשית קיימת אשר השטחים מסביבה מסומנים שטח כפרי בנוי (תשריט התכנית נערך בקנ"מ של 1: 50,000).

התכנית קובעת כי שטחים אשר ייעודם נקבע כדרכים, יחולו עליהם הוראות תמ"א 3 על תיקוניה. תוואי הדרכים המסומן בתשריט התכנית מהווה קביעה עקרונית בלבד, אך לא כמחייבת היצמדות מוחלטת לתוואי בתכנונה המפורט של כל דרך. סטייה הנובעת מתנאים שונים הינה בסמכות הועדה המחוזית בתנאי שהסטיות אינן מהותיות ואינן מהוות סטיה עקרונית מן התוואי העקרוני של הדרך כמסומן בתכנית זו.

- תכנית עח/129 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3353 מיום 26/06/1986. התכנית מייעדת את השטח המותחם להקמת גשרים, גשרונים, תעלות גדרות וקירות תומכים.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

- לייעד את השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך וסלילת כביש.
- לייעד את השטח המותחם להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, וכן לביצוע כל עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת הכביש.
- סגירה וביטול דרכים כנדרש ע"י התכנית.
- הסדר הסתעפויות וצמתים.

גבולות התכנית כוללים, בין היתר, את חלקה הצפון מערבי של נחלה מס' 72 (חלק מחלקה 43).

התכנית קובעת כי קווי הבניין יהיו בהתאם לתמ"א 3, הפקעה ורישום הדרך תהיה ע"ש המדינה, וכי כל בניה בשטח אסורה פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך.

- תכנית עח/20/200 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3578 מיום 21/08/1988. התכנית מהווה תכנית לשינוי תכנית המתאר עח/200.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, שינוי הוראות סעיפים 23,24,31 פרק ה' - אזור חקלאי מיוחד מושב.

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

- שמושים מותרים - באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים על פי תכנית בנין עיר מפורטת אשר קובעת את ייעודי האזורים לשימושים הבאים: בתי סגורים למשק חקלאי; בתי סגורים בישוב חקלאי (על מגרש מגורים); מבני משק חקלאי, מבני עזר, בניני שירותים (כולל מבנים לקיים ונופש כפרי); שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים; בנינים ציבוריים; מתקנים הנדסיים; תעשייה ומלאכה; דרכים ודרכי שרות; כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- מבנים לקייט במשק חקלאי נחלה א׳ - בנוסף לאמור בסעיף 25 במשק חקלאי תותר הקמת מבנים לקייט בצמוד למבנה המגורים או במרחק ממנו, המרחק המינימלי בין מבנה מגורים ומבנה קיים 10 מ׳. מרחק מינימלי בין מבנה קיים למבנה משק בעלי חיים 15 מ׳.
מספר יחידות במשק חקלאי יהיה 2 יח׳ לכל דונם משטח לבניית מגורים במשק חקלאי (בהתאם לסעיף 26 א׳), כאשר מהשטח הכללי הנ״ל מופחת דונם אחד לצרכי בניית בית מגורים לבעל המשק ובני משפחתו (כאמור בסעיף 25), ובכל מקרה שטח מבנה קייט לא יעלה על 150 מ״ר. (הקמת מבני קייט תאושר אך ורק בנחלות מלאות שבבעלות חברי האגודה).
תותר בניה בקומה אחת בלבד וגודל יח׳ קייט לא פחות מ-25 מ״ר ולא יעלה על 40 מ״ר.
לכל יחידת קייט יובטח מקום חנייה לרכב בתוך המגרש וכן שביל גישה נאות. כל יחידת קייט תכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאוורור ובישול. יש להבטיח בסמוך למבנה הקייט שטחי דשא ונטיעות לא פחות מ-40 מ״ר לכל יחידה ובו פינה מוצלת לישיבה ולשימוש האורחים. לא יוצאו היתרי בניה למבנה קיים ביישוב אלא ע״פ תכנית בנין עיר מפורטת של אותו יישוב ובהתאם לתנאים האובייקטיביים הקיימים במקום.

- תכנית משמ/27(עח) אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 3918 מיום 01/09/1991. התכנית מהווה תכנית מפורטת לצרכי הסדר רישום, שינוי לתכנית מפורטת עח/132.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

- הכנת תוכנית מפורטת לצרכי רישום מושב שתופי בית-חרות בספרי המקרקעין לפי התשריט.
- ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימים וחלוקתם מחדש בהתאם למצב החזקה הקיים וצרכי פיתוח השטח בעתיד.
- קביעת יעדים ואזורים.
- ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ביטול מקרקעי ייעוד והמרתם למקרקעי ציבור.
- קביעת מספר נחלות (חלקות א׳) ומגרשים לבעלי מקצוע, משקי עזר ובנים ממשיכים.
- ביטול הוראות תוכניות קודמות בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

- חלוקת שטח התוכנית - חלוקת הקרקע הכלולה בתוכניות המדידה לצרכי רישום תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אשור הוועדה המחוזית עפ״י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965.
- הפקעה ורישום - דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע״ש מדינת ישראל, דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו או המחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח׳ לחוק ויירשמו ע״ש הרשות המקומית עפ״י סעיף 26 (א׳) לחוק.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שינוי יעודים - התוכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לפיכך, מקרקעי הייעוד המקוריים הנכללים בשטח התשריט יהפכו עפ"י תוכנית זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק. מקרקעי יעוד שחדלו לשמש לייעודם, ירשמו ע"ש בעלי המקרקעין הגובלים אותם: רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל או מדינת ישראל.
- קווי בניין – בהתאם לתשריט.
- פיתוח ובינוי – כל פיתוח ובינוי יאושרו עפ"י תכנית מפורטת הקובעת הוראות בעניינים אלה (עח/132).
- רשימת מגרשים – 72 נחלות (חלקה א') ו 6 מגרשים לבעלי מקצוע, משק עזר ומשתכנים (76, 82, 85, 86, 87, 111).

בתשריט התכנית ניתן לראות כי רוחב כביש מס' 2 הינו 50 מ', כאשר קו הבניין האחורי לנחלות הדרומיות נקבע לפי 10 מ' (משפת הדרך). בנוסף בוטלה ההפקעה בצידן המערבי של הנחלות הדרומיות שנקבעה בתכנית עח/132 וגבולות הנחלות חזרו להיות תאמים לתצ"ר 277 משנת 1956.[3]

התכנית קובעת את שטחן של הנחלות הצפוניות (70 – 72) תוך ביטול רצועת השצ"פ שחילקה את הנחלות ל 6 מגרשים.

- תכנית עח/21/200 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5030 מיום 12/11/2001. התכנית נועדה לעודד פיתוח יוזמות כלכליות ועסקיות במושבים המצויים בתחום מרחב התכנון המקומי "עמק חפר".

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

- שינוי הוראות סעיפים 23,24,31 בפרק ה' לתכנית מתאר עח/200, המתייחס לאזור חקלאי מיוחד.
- שמירת אופי הכפרי של המושב ומתן אפשרות לחקלאים שבתוכו להמשיך בפועלם.
- הסדרת פעילות יצרנית נוספת שלא למטרות חקלאיות (פעילות פל"ח) במושבים.
- קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות יצרנית (פל"ח) בשטח המגורים אשר בחלקה "א'".
- קביעת הוראות מפורטות למתן היתרים למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות בשטח המגורים אשר בחלקה "א'".
- צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושב.
- ניצול מושכל של תשתיות הקיימות במושב.
- שמירה מירבית על קרקע חקלאית.
- שמירת האיזון החברתי במושב בהתייחס להתפתחויות סוציו-כלכליות צפויות.

[3] האמור מצוין במפות שהציג המודד המומחה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בתכנית נקבעו, בין היתר, זכויות הבניה והשימושים הבאים כדלקמן:

- <u>שימושים מותרים</u> - בחלקה "א" של הנחלה יותרו השימושים הבאים: שני מבני מגורים ובתוכם 3 יחידות דיור עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי-הורה בעל הנחלה; מבנים לשימוש חקלאי (כגון: לול, רפת, דיר, חממה); מבני שרות למשק חקלאי כמו: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית; מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות; שירותי משרד שונים לבעלי מקצעות חופשיים; שרותי אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה; תעשיה חקלאית זעירה, הקשורה באופייה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק; מבני קייט כפרי לפי הוראות עח/20/200; שירותי מסחר הכוללים שירותי מזון ומסעדנות אך למעט מסחר קמעונאי מסוג: מכירת, צרכנייה, סופרמרקט, חומרי בנין, חומרי ניקוי וכל מסחר אחר המהווה מטרד.

  לא יותרו שימושים לצורכי בידור ואירועים היוצרים ריכוז ו/או התקהלות בני אדם.
- <u>זכויות בניה למגורים</u> – 3 יח"ד בשני מבנים בשטח 400 מ"ר + 65 מ"ר שטחי שירות, בהתאם להוראות התכניות החלות.
- <u>זכויות בניה למגורים לפועלים זמניים</u> – מבנה אחד בנחלה בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר, בקומה אחת ובגובה של 3.5 מ'. נדרש מרוח של 5 מ' ממבנה המגורים בנחלה.
- <u>זכויות בניה למבני קייט ואירוח כפרי</u> – בהתאם להוראות תכנית עח/20/200 (התכנית מתירה, בנוסף על שטחי המגורים, שימוש למבני קייט בלבד בנחלות שגודלן נע בגבולות 1 ד' ל 1.6 ד').
- <u>זכויות בניה למבנים לשירות ושימוש משק חקלאי</u> - בהתאם להוראות התכניות החלות.
- <u>זכויות בניה למבני פל"ח</u> – מבנים בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, בשטח מגרש שלא יעלה על 3 ד' ולא יפחת מ 1.6 ד'. גובה המבנה 2.8 מ' בגג שטוח ו 5.2 מ' בגג משופע. התכנית קובעת הוראות שונות למרחקים בין מבני הפל"ח בחלקה ליתר המבנים, נקבע כי המרחק ממבנה המגורים בנחלה לא יפחת מ 25 מ'.
- <u>זכויות בניה לשימוש שירותי מזון ומסעדנות</u> – מבנים בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר (מתוך 500 מ"ר המוגדר לשימוש פל"ח).
- <u>סה"כ שטח מקסי'</u> – סה"כ אחוזי בניה מהשטח הקובע נקבעו בשיעור 40% והשטח המקסימלי נקבע לפי 1,200 מ"ר.

<u>הערה</u>: בשומת העוררים מצוין כי בהתאם למידע שנמסר מהמועצה האזורית עמק חפר, הוועדה המקומית רואה בתכנית חע/21/200 כתכנית המסדירה שימוש פל"ח ואינה מורידה את הגודל המינימלי הנדרש לחלקה א' בכל המקרים ל 1,600 מ"ר. לצורך שמירת זכויות העוררים, שומת העוררים נערכה בחיוב לפי שטח מינימאלי לחלקה א' של 1.8 ד' לפי תכנית עח/132, ולחילופין לפי שטח מינימלי לחלקה א' של 1.6 ד' לפי התכנית שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית מתאר מחוזית 21/3 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 5236 מיום 12/11/2003. התכנית מהווה את תיקון מס׳ 21 לתמ״מ 3.

מטרות התכנית הינן, בין היתר:

- יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל 8 מיליון תושבים (להלן: שנת היעד).
- יצירת התנאים הנאותים שיאפשרו תמורות במבנה התעסוקה ואת קליטתם של המועסקים החדשים במחוז עד לשנת היעד של התכנית.
- שיפור רווחת התושבים במגורים, בתעסוקה, בתחבורה, בדגש על התחבורה הציבורית, באפשרויות לפנאי ונופש ובנגישות למגוון שירותים ציבוריים ואישיים.
- שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל, ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט, אף מעבר לשנת יעד התכנית על ידי הגדלת צפיפויות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת הדופן.

התכנית על מסמכיה מבטאת את מדיניות התכנון הארצית והלאומית, כפופה לקבוע בתכניות המתאר הארציות ומפרטת אותן. התכנית מסמנת את כביש מס׳ 2 באזור הנכס שבנדון כדרך ראשית אשר השטחים מצדדיה מסומנים ביעוד אזור פיתוח כפרי (תשריט התכנית נערך בקנ״מ של 1:50,000).

התכנית קובעת כי על הדרכים ברשת הדרכים הארצית יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים תמ״א 3.

בתכנית נקבע לעניין רמת הדיוק והסטיות המותרות, כדלקמן:

- בסימונים שבתשריט יש לראות מגמה כללית לאיתורו הרצוי של אזור ליעוד ולשימוש קרקע מסוים. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.
- סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (קנ״מ 1:50,000), שאינו מאפשר דיוק (מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח) תהיינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.
- יותר לסטות מייעודי הקרקע המסומנים בתשריט על מנת למנוע פגיעה בנכסי נוף, בשטחי עתיקות, באתרים היסטוריים או בבניינים בעלי ערך היסטורי ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>תכנית לתשתית לאומית 31 (תת"ל 31)</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 7400 מיום 13/12/2016. התכנית מרחיבה ומשדרגת את תוואי כביש מס' 2 ממחלף חבצלת ועד מחלף זיכרון יעקב.

בדברי ההסבר לתוכנית נכתב, בין היתר, כי כביש 2 בקטע חבצלת השרון - זיכרון יעקב הינו פרויקט המקודם סטטוטורית במסגרת הות"ל שמטרתו: שיפור קיבולת כביש מס' 2 ע"י הוספת נתיבים והפיכתו לכביש מהיר; הפרדה בין סוגי תנועות במרחב; התאמת הכביש לסטנדרטים של דרך מהירה (מהירות תכן - 100 קמ"ש) ושדרוג המחלפים בתוואי; הגדלת הקיבולת של התנועה העוברת בין מרכז הארץ וצפונה; הסדרת נגישות לישוב ג'סר - א-זרקא מדרך מס' 2; הסדרת מחלף זיכרון יעקב במתכונת מצומצמת לעומת התכנית המאושרת והתאמתו לסטנדרטים המקובלים כיום; הגברת רמת הבטיחות של משתמשי הדרך; הפרדה בין התנועות במרחב; מתן פתרון סביבתי לישובים הגובלים באמצעות הסטת תוואי הדרך ומיגון אקוסטי.

הפרויקט הוא בעל חשיבות מערכתית כיוון שכביש 2 הינו ציר אורכי לאומי המקשר את דרום הארץ עם הצפון. לפרויקט ישנם היבטים בטיחותיים משמעותיים שכן הוא יביא לשיפור התוואי האופקי והאנכי של הכביש ישפר את הבטיחות ויסייע להפחית את תאונות הדרכים בקטע זה.

היבט של קיבולת על פי הנפח היומי הקיים והתחזיות לשנת היעד 2030 (עם בחינת רגישות לשנת יעד 2035) מצדיק הרחבה בשלב הראשון לשלושה נתיבים לכיוון. בהיבט הנופי מאחר וקטע כביש זה עובר באזור המשופע בפארקים לאומיים ושמורות טבע הושם דגש גדול על תכנון סביבתי תואם.

התכנית מהווה תכנית לתשתית לאומית בסמכות ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (פרק ג' סימן ה'2 לחוק התו"ב). מכח התכנית ניתן להוציא היתרים או הרשאות והיא אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות מפורטות להרחבה, שדרוג ומחלוף של דרך מס' 2, בקטע מחלף חבצלת - מחלף זיכרון יעקב.

<u>עיקרי הוראות התכנית כוללים, בין היתר, כדלקמן</u>:

- ייעוד שטחים לדרך, לשטח לדרך ו/או טיפול נופי, סימון מבנים להריסה וקביעת דרכים לביטול.
- קביעת אמצעים להגנה על הסביבה.
- הטלת מגבלות בנייה קבועות וזמניות, על שטחים סמוכים לדרך המוצעת בתכנית, מעליה ומתחתיה.
- קביעת עקרונות בינוי ופיתוח לדרך, לרבות פיתוח ושיקום נופי.
- קביעת עקרונות למסמכי ביצוע התוכנית והגדרת תכולתם.
- קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לתשריטים המצורפים לתכנית, צידן המערבי של הנחלות שבנדון מסומן ביעוד לדרך ושטח הכולל מגבלות בניה ופיתוח[4]. בתחום חלקות 78 ו 80 מסומנים מבנים להריסה בצידן המערבי של נחלות 67 ו 69.

התכנית מגדירה "דרך" כתוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך (חוק התו"ב).

<u>ביעוד דרך אושרו השימושים הבאים, כדלקמן</u>:

- דרך כהגדרתה לעיל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים: מבנה הכביש ושוליו, גשרים, הסתעפויות ומחלפים; ניקוז והסדרת נחלים; דרכים חקלאיות; מעברים עיליים או תחתיים לרכב חקלאי; להולכי רגל; לבעלי חיים ו/או לתשתיות הנדסיות; קווי תשתית; סוללות עפר; קירות תומכים, מיגונים אקוסטיים; מתקני תאורה; גישור, שילוט בקרה ותקשורת.
- קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.
- אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, פיסול ועיצוב סביבתי.
- מעברים אקולוגים יבוצע מעבר אקולוגי המיועד למעבר בעלי חיים והולכי רגל.
- שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע הדרך, המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות חומר עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, מגרסות, והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, למעט מגורי עובדים.
- תחנות ריענון הקמת תחנת ריענון נהגים כולל כל הדרוש לצורך כך ולמעט שימושים מסחריים. תחנת ריענון כוללת: ספסלי ישיבה, אלמנטי הצללה, שירותים (יבילים או קבועים), פח אשפה מוטמן, תאורה ופיתוח נופי.
- שטח מתחת לגשר נחל אלכסנדר וגשר נחל תנינים - יעוד הקרקע מתחת לתחום הגשרים הנ"ל, אשר מסומן כהנחיות מיוחדות יישאר גן לאומי/שמורת טבע, בהתאם לתוכנית האכרזה בתקפה בשטח.

<u>ביעוד דרך נקבעו ההוראות הבאות, כדלקמן</u>:

- תנאי לקבלת היתר בניה ו/או אישור להתוויית דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומבנים הנדסיים בתחום השטח המיועד לדרך או בתחום החוצה את דרך מס' 2, יהיה תיאום עם יזם תוכנית זו והכל בלבד שלא תפגע הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרך מס' 2, אפשרות הקמתה, תפעולה ואחזקה.

[4] שטח המבטא בפועל את קו הבניין המותר לכיוון כביש מס' 2 במצב המוצע של התכנית שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- ניתן יהיה לבצע עבודות הכנה מקדימות הדרושות לשם הקמת תשתיות מים ומבנים הנדסיים בתחום מחלף אולגה עבור מובל המים הארצי, בכפוף לבקשת יוזם הקמת התשתיות ובהתאם לתוכנית ביצוע ולוח זמנים שיאושר על ידי יזם תכנית זו.
- תכנון המעברים האקולוגים, מיקומם ורוחבם המדויק יהיה בתיאום עם רט"ג בעת תכנון מפורט של הדרך.

<u>ביעוד מגבלות בניה ופיתוח אושרו השימושים הבאים, כדלקמן</u>:

- ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שייקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין, לאחר תאום עם יזם התכנית כמוגדר בהוראות התכנית, ניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין והוועדה אישרה את מסמכי התכנון המפורט לעבודות הנדרשות לפני הביצוע. ובלבד שהתשתיות בתחום זה לא יטילו מגבלות מעבר למגבלות שמטילה תכנית זו.
- שטחים לעירום זמני ושטחי התארגנות: יותרו עבודות זמניות, הדרושות לשם הקמת הדרך, תחזוקתה ותפעולה, שטחי עירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוע וטיפול בחומרים אלו והמתקנים הדרושים לשם כך, תשתיות, העתקת קווי חשמל, שטחי התארגנות לשם ביצוע הדרך, והמבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות אגירת חומר עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, ביצוע דרכי גישה זמניות לתקופת ביצוע העבודות לפי תכנית זו, דרכי גישה לתחזוקת הדרך. לאחר השלמת העבודות הנ"ל, ישוקמו אזורים אילו ויוותרו בייעודם הקודם.
- שטחי התארגנות ומחנות קבלן: לשם ביצוע הדרך, המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות חומרי עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, מגרסות, חניות זמניות וחניות קבלן, והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, שלא יותרו בהם מגורים.
- העתקת קווי חשמל ותשתיות: תתבצע העתקת קווי חשמל (לרבות מתח עליון) ותשתיות ככל שנדרש. תתאפשר ליזם התוכנית לבצע עבודות לצורכי תפעול ותחזוקה, ככל הנדרש. זאת מבלי לגרוע מכך שבסיום העבודות יושב השטח לבעליו אשר יהיה זכאי לחזור ולעשות בו שימוש על פי תוכנית מאושרת.
- עבודות עפר: ביצוע עבודות עפר הנחוצות למעברים עיליים ותת קרקעיים; ביצוע עבודות זמניות לשם הכשרת דרך השירות, בהתאם להוראות סעיף 4.1 לתוכנית זו. בסיום העבודות יוחזר המצב לקדמותו ולייעדו הקודם; פיתוח דרכים חקלאיות, מעבירי מים ומעברים עיליים ותחתיים וכן סוללות/קירות וכל הדרוש להקמתם.
- גן לאומי נחל אלכסנדר, פארק השרון, שמורות טבע חרובי קיסריה, בריכת תמסח וגן לאומי נחל תנינים: בשטחים המיועדים לגן לאומי ולשמורות טבע יבוצעו עבודות לשיקום נופי, בהתאם להוראות סעיף 4.2 לתוכנית זו, בתיאום עם רשות הטבע והגנים הלאומים. שטח זה יוותר בייעודו הלאומיים, אשר יהיו זכאים לעשות בו השימושים המאושרים על פי התוכניות התקפות במועד אישורה של תוכנית זו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.
- גשר הולכי רגל נחל חדרה בשטח המסומן ברסטר של "הנחיות מיוחדות", בתא שטח 4106, בחציית נחל חדרה, תותר הקמת גשר הולכי רגל מעל נחל חדרה, בתאום מול רשות ניקוז השרון.

<u>ביעוד מגבלות בניה ופיתוח נקבעו ההוראות הבאות, כדלקמן</u>:

- בשטחים לעירום זמני ושטחי התארגנות: לאחר סיום העבודות, יותרו השימושים המותרים בתאי שטח אילו, על פי התוכניות התקפות, במועד אישורה של תוכנית זו, זאת מבלי לגרוע מההוראות הנוגעות לאפשרות לתחזק ולטפל בתשתיות, כמפורט בהוראות התכנית.
- במעברים האקולוגיים לבעלי חיים, בחתך 857 ו 150+4 בתשריט מצב מוצע, לא יותר מעבר לאופניים ולרכב מנועי, לרבות טרקטורונים ורכבי שטח לסוגיהם.

<u>בתכנית נקבעו הוראות בדבר אמצעים להגנה על הסביבה הכוללים, בין היתר, כדלקמן</u>:

- מיגון אקוסטי: על היזם לבצע סדרת מדידות רעש בהתאם להנחיות הוועדה הבינמשרדית / המתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים ממאי 2011 בהתאם לשלבי הביצוע כמפורט בהוראות התכנית ולא יאוחר מ-6 חודשים מפתיחתו של כל שלב. הקריטריונים לרעש מרבי מותר מדרכים יהיו: dBA64 באזורי מגורים; dBA59 באזור בו מצויים מבני ציבור רגישים.

  בעת המדידות תערכנה ספירות תנועה מפורטות. במידה ומפלסי הרעש המדודים יעלו מעל הקריטריון לרעש שנקבע, יבוצעו שיפורים במיגון האקוסטי כפי שידרשו על ידי הועדה. ממצאי הבדיקות יהיו זמינים לציבור. השיפורים במיגון יבוצעו בתוך שנה מהמדידות. התכנית לבצוע מדידות הרעש, לרבות שיטת ניתוח המדידות וחיזוי הרעש על בסיס מדידות אלו, תתואם עם הות"ל.

  ביצוע מיגון דירתי, יהיה בהתאם להנחיות הועדה הבינמשרדית / המתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים, ממאי 2011, ויותאם לשלבי ביצוע הדרך ויבוצע בנפרד לכל קטע כביש שיפתח לתנועה. מגיש התכנית ימסור למתכנן הוועדה דו"ח רבעוני בעניין התקדמות המיגון הדירתי.

  כל קטעי הדרך, לרבות קטעי הדרך הצמודים ליישובי עמק חפר מחבצלת השרון ועד צפונה לנחל אלכסנדר, יבוצעו באספלט שקט על פי הגדרתו בהנחיות הועדה הבינמשרדית / המתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים, ממאי 2011.
- המיגון האקוסטי יתוכנן בהתאם לתשריט המיגון האקוסטי (מנחה). המיגון שיבוצע יכלול את המרכיבים המפורטים בתשריט זה בשינויים המתחייבים אשר יקבעו בתהליך התכנון המפורט.

  הגבהת המיגונים האקוסטיים והארכתם מעבר למצוין בתשריט המיגון האקוסטי העקרוני, בתיאום מול היועץ האקוסטי לות"ל, לא יהוו סטייה ממערך המיגון העקרוני.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הנמכת המיגונים ו/או קיצור אורכם יותרו בכפוף להגשת דוח אקוסטי מפורט אשר יאושר על ידי יועץ הות"ל ובתנאי שישמרו מפלסי הרעש החזויים לפי תשריט המיגון האקוסטי העקרוני ולא תהיה חריגה מהקריטריון שנקבע לעיל. שינויים בעיצוב קירות המצחייה לא יהוו סטייה ממערך המיגון העקרוני.

- למבנים קיימים בהם לא ניתן לספק את המיגון באמצעות מתרסי רעש ו/או טיפול במסעת הכביש, יינתן מיגון דירתי. ההחלטה לגבי הצורך במיגון דירתי תתקבל על בסיס התכנון המפורט שיוצג בנספח הביצוע.

<u>בתכנית נקבעו הוראות בדבר ביצוע מתרסי הרעש הכוללים, בין היתר, כדלקמן</u>:

- ביצוע יושלם לפני פתיחת הכביש לתנועה. לא תותר הפעלת הדרך או חלק ממרכיביה לפני השלמת המיגון האקוסטי בקטעים הרלבנטיים אלא אם אישרה הוועדה אחרת מטעמים שיירשמו בהחלטה, וזאת לאחר קבלת חוות דעת היועץ הסביבתי של הוועדה וקביעת לו"ז מחייב לביצוע.
- מתרסי הרעש הקבועים יוקמו עם תחילת העבודות. במידה והדבר אינו ניתן, יוקמו קירות אקוסטיים זמניים על פי מסמכי תכנון מפורט. קירות הקבע ו/או הקירות הזמניים יוקמו לפני תחילת העבודות באזורים בהם מצויים שימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור רגישים לרעש.

<u>בנוסף על האמור, נקבעו בתכנית הוראות בנושאים שונים הכוללים, בין היתר, כדלקמן</u>:

- <u>נספח ביצוע אקוסטי</u> - לעת הכנת התוכניות המפורטות לפני ביצוע יוכן, כחלק בלתי נפרד מהן נספח ביצוע אקוסטי לפני ביצוע אשר יאושר ע"י הות"ל. הנספח יוגש לפני ביצוע העבודות. שיטת החישוב, לרבות נקודות הייחוס לחישוב, נפחי תנועה וכדי, תתואם עם היועץ הסביבתי של הות"ל. בכל מקרה של אי התאמה בין הפתרון שהוצג במסגרת התסקיר ובתשריט המיגון האקוסטי העקרוני, לבין נספח הביצוע המפורט, יקבע האמור בנספח הביצוע המפורט לאחר אישורו.
- <u>מניעת מפגעי רעש וריעידות בשלב ההקמה</u> - היזם או הקבלן מטעמו ינקטו באמצעים להפחתת מפגעי רעש וריעידות בשלב ההקמה, הכל כנדרש על פי כל דין, כמפורט בהוראות התכנית.
- <u>איכות אוויר</u> – לצורך צמצום כמות האבק הנפלטת בעת ביצוע העבודות, נקבע כי יעשה שימוש באמצעים שונים כמפורט בהוראות התכנית.
- <u>הפקעה ורישום</u> – השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולשטח לדרך ו/או טיפול נופי, יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.
- <u>מבנים להריסה</u> - המבנים, הגדרות ו/או חלקיהם, המסומנים בתשריט מצב מוצע להריסה, ומבנים שלא סומנו כאמור אך נמצאים בתחום הדרך והשטח לדרך ו/או טיפול נופי, ייהרסו על ידי יזם תכנית זו, אם נדרש כן במסמכי התכנון המפורט לביצוע ולאחר פרסום הפקעה על פי כל דין.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>דרכים לביטול</u> - בשטחים המסומנים כדרכים לביטול, יפורקו שכבות האספלט אם קיימות, ובמקום יבוצע שיקום נופי בהתאם למסמכי התכנון המפורט לביצוע. יבצעו עבודות פירוק כביש קיים שאינו נדרש לטובת התכנון, גם בתחום שאינו דרך מאושרת.
- <u>סטיות מותרות</u> - תותר גמישות הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים, מתיאום תכנון עבור מתקנים הנדרשים לטיפול בגז הטבעי, כאמור בהוראות התכנית או עבור קו מים ומתקנים נלווים הנדרשים להפעלתו תו או לתחזוקתו או מאילוצי שטח, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך לו והם יובאו לאישור הוועדה.

הסימון של מבני הדרך בתשריט הינם סימונים סכמתיים ולעת התכנון המפורט תותר סטיה בהתאם לגמישות המותרת בתכנית. ניתן במסגרת התכנון המפורט ובאישור הוועדה לסטות במיקום הדרך לרבות מתקניה ומבניה לעומת המיקום המסומן בתשריט מצב מוצע, ובלבד שסטייה התוכנית כזו הינה בתחום המיועד לדרך או לדרך וטיפול נופי, לא תותר סטייה מעבר למידות אלה: סטייה במישור האופקי של הדרך ומבניה לא תעלה על 10 מ' מכל צד; סטיה במישור האופקי של מבני הדרך לא תעלה על 10 מ' מכל צד ככל שתמנע פגיעה בערכי הטבע והסביבה; סטייה במישור האנכי של הדרך ומבניה לא תעלה על 1 מ' מכל צד; הארכת מבנה דרך, במידה ונדרשת לצורך העברת רצועת הצנרת הגז הטבעי המובילה למתחם לטיפול בגז עד 100 מ'.

למען הסר ספק לא תותר שום סטייה אל מחוץ לתחום זכות הדרך של התכנית.

- <u>נושאים נוספים</u> – בהוראות התכנית נקבעו הוראות בנושאים נוספים: ניקוז, אקולוגיה, מניעת מטרדים בעת עבודות הקמה וסלילה, עבודות עפר, תאורה, עתיקות, תיאום תשתיות, תכנון מפורט לביצוע, הרשאה למבני דרך ומתן היתרים, שלבי ביצוע, וכו'.

<u>לתכנית צורפו נספחים נלווים מנחים הכוללים, בין היתר, תכנית לאמצעי מיגון סביבתיים ותסקיר השפעה על הסביבה. להלן עיקרי הנספחים שבנדון:</u>

- בהתאם לתכנית לאמצעי מיגון סביבתיים, בחלק מבתי המגורים בנחלות שבנדון הצבו קולטים לחיזוי רעש: נחלה 72 – קולט מס' R-36; נחלה 69 - קולט מס' R-37; נחלה 68 – קולט מס' R-38; נחלה 67 - קולט מס' R-39.
- בהתאם לתכנית לאמצעי מיגון סביבתיים, כביש מס' 2 באזור הנחלות מתוכנן לסלילה עם "אספלט שקט", ובנוסף, מתוכנן קיר מצחייה בגובה 9 מ' מעל מפלס הכביש בצידן המערבי של הנחלות הדרומיות.
- בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה, בעניין זיהום אוויר, לא צפויה חריגה מתקני איכות האוויר המתייחסים לתחמוצות חנקן, חנקן דו-חמצני וחלקיקים נשימים עדינים עקב ביצוע הפרויקט. תרומת הפרויקט להעלאת ריכוז גזי החממה, ביחס לחלופת האפס, הינה זניחה.
- בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה, מפלסי הרעש החזויים במקטע חבצלת - בית ינאי (לאחר הקמת המיגון המפלסים) יהיו נמוכים מהקריטריון (64 dBA) ואף ממפלסי הרעש הקיימים למרות שדרוג הכביש.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- להלן טבלה של מפלסי הרעש החזויים בקולטים שהוצבו בתחום הנחלות שבנדון, כמפורט בתסקיר השפעה על הסביבה:

היישוב	שם הקולט	שימוש בפועל	סטאטוס לפי תכניות מאושרות	גובה חלון עליון (מ')	קריטריון	מפלס קיים	מפלס חזוי		
							ללא מיגון	עם מיגון	עם מיגון + אספלט שקט
בית חרות	R36	מגורים		28.5	64	63.4	61	60.1	59.3
	R37			26		72.5	70.2	63.8	63.2
	R38			25		71.6	70.3	62.6	62.1
	R39			23		70.4	71.1	63.3	62.8

בתסקיר צוין כי מפלסי הרעש החזויים ללא מיגון עלולים לחרוג מן הקריטריון בשיעור ניכר מאוד (מעל 70 dBA במספר ניכר של מבנים) דבר שמחייב הקמת מתרסי רעש גבוהים במיוחד. בשל הקרבה למבנים והרצון להימנע ממופע של קירות גבוהים משני צידי הכביש הוחלט לבחון פתרון ייחודי הכולל גם "קירות מצחייה", בקטעים שנמצא כי הם יעילים יותר וההשפעה החזותית שלהם מנקודת המבט בסביבה מרוככת יותר (למשל באזור בית ינאי).

עוד צוין כי על מנת להקטין את ההחזרות בין קירות התמך ומתרסי הרעש מומלץ לצפות את הכביש באספלט שקט. תרומתו של האספלט השקט הוצגה בטבלה אף שהיא מתקזזת בחלקה על- ידי ההחזרות שבין הקירות (בתחום בית ינאי). ככלל יעילותו של המיגון האקוסטי טובה למדי, זאת למעט במבנים מרוחקים במוסד נעורים הממוסכים ממילא על ידי מבנים הסמוכים יותר לכביש.

בסיכום הדברים, מפלסי הרעש ללא מיגון יעלו בהשוואה למצב הקיים בשיעור שבין dBA 0.5 – 4. עם זאת תרומתו של המיגון האקוסטי להפחתת הרעש היא רבה כך שהתוצאה הכוללת הנה מפלסי רעש הנמוכים באופן משמעותי מאוד בהשוואה למפלסי הרעש הקיימים (הדגשה במקור).

- בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה, צפויות השפעות רעש ורעידות בשלב ההקמה. בתסקיר נקבעו האמצעים להפחתת הרעש שמומלץ ליישם במהלך פעולות ההקמה הכוללים, בין היתר:
  - שימוש בציוד שקט ובפעולות שקטות כמו מנופים הידראוליים, ציוד הקמה המיועד לעבודה באזורי מגורים (ניתן לכלול דרישה כזו במכרז), מערכות מכניות מושקטות ועוד.
  - הקמת גדרות אקוסטיות זמניות לפני תחילת העבודות לאורך כל הגזרה הצמודה למגורים (בכפוף ליעוץ אקוסטי ועמידה בתקנות רלוונטיות).
  - הרחקת ציוד רועש נייד כגון מערבלי בטון ומשאבות בטון מבתי מגורים.
  - קיצור משך העבודה של פעולות רועשות במיוחד (כגון קידוח כלונסאות) בסמוך לבתים.
  - מניעת מעבר ציוד כבד, משאיות וכו' דרך שכונות מגורים ומבני ציבור רגישים.
  - ניטור רעש במהלך העבודות – על פי הצורך.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בקטע חבצלת בית ינאי הומלץ בנוסף כי שלבי העבודה יתוכננו כך שלאחר הקמת אתר ההתארגנות יוחל בהקמת הגדר האקוסטית הזמנית. הגדר תהיה בגובה מרבי של 5-6 מ' מעל מפלס הקרקע והיא תוצב על גבול העבודות במפלס הקרקע המוגבה מעל מפלס הכביש (כך שהגובה האפקטיבי מעל העבודות יהיה גדול יותר).
השלמת הגדר בקטע זה משני צידי הכביש (למעט במקומות אשר יישארו פנויים לצורך הבטחת גישה או עקב דרישת בעלי קרקע וכו') תהיה תנאי לביצוע כל העבודות לרבות עבודות מקדימות.

6. <u>רישוי</u>

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה שנערכה באתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר, להלן ההיתרים הרלוונטיים לנחלות נשוא חוות הדעת:

6.1 <u>נחלה 67</u>

- <u>היתר בניה מס' 11562</u> שניתן בתאריך 02/01/1983, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של בית מגורים בשטח של 159.76 מ"ר (מעל קומת עמודים), בתחום חלקה 80.
- <u>היתר בניה מס' 12644</u> שניתן בתאריך 30/06/1988, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של מחסן עזר בשטח של 45.36 מ"ר, בתחום חלקה 80.
- <u>היתר בניה מס' 20020099</u> שניתן בתאריך 10/02/2003, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית סגירת קומת עמודים ליחידת מגורים שניה בנחלה בשטח של 86.11 מ"ר + ממ"ד חיצוני בשטח של 16.9 מ"ר, בתחום חלקה 80.

6.2 <u>נחלה 68</u>

- <u>רישיון לבניין מס' 2772</u> שניתן בתאריך 26/07/1953, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של דיר עיזים בשטח של 21.15 מ"ר.
- <u>רישיון לבניין מס' 4692</u> שניתן בתאריך 15/11/1961, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של בנין משק.
- <u>היתר בניה מס' 950279</u> שניתן בתאריך 10/08/1995, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית תוספת שטח של 45.45 מ"ר לבית מגורים קיים בשטח של 110.25 מ"ר + מחסן בשטח של 7.13 מ"ר + ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

6.3 נחלה 69

- רישיון לבניין מס' 3229 שניתן בתאריך 04/08/1955, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של בית מגורים בשטח של 78 מ"ר + מרפסות בשטח של 26.6 מ"ר.
- רישיון לבניין מס' 4679 שניתן בתאריך 15/02/1961, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של בית אמון בשטח של 24 מ"ר.
- רישיון לבניין מס' 4680 שניתן בתאריך 15/02/1961, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של סככה לעופות בשטח של 48 מ"ר.

6.4 נחלה 70

- היתר בניה מס' 13061 שניתן בתאריך 07/05/1991, לפיו אישרה הועדה המקומית הקמה של בית מגורים בשטח 154.2 מ"ר.
- היתר בניה מס' 990097 שניתן בתאריך 26/07/1999, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית תכנית שינויים לבית מגורים קיים הכוללת סגירת קומת עמודים ותוספת שטח של 62.38 מ"ר + פרגולה.

הערה: בנחלה שבנדון הופקו היתרים נוספים לאחר המועד הקובע בענייננו.

6.5 נחלה 71

- היתר בניה מס' 11504 שניתן בתאריך 06/10/1982, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של בית מגורים בשטח 152.38 מ"ר + מבני עזר בקומת העמודים בשטח של 50.24 מ"ר.
- היתר בניה מס' 11778 שניתן בתאריך 08/11/1983, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של בית מגורים בשטח של 170.7 מ"ר.
- היתר בניה מס' 20140914 שניתן בתאריך 25/07/2016, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית שינויים ותוספת בבית מגורים ראשון, עזר ופרגולות + בניית בית מגורים שני וממ"ד + הריסות + משטחי חניה וגדרות.

בהתאם לטבלת השטחים המפורטת בתכנית המצורפת להיתר, שטח הבית הראשון (עיקרי + שירות) הינו 234.51 מ"ר, ושטח הבית השני (עיקרי + שירות) הינו 171.5 מ"ר.

הערה: בנחלה שבנדון הופקו היתרים נוספים לאחר המועד הקובע בענייננו.

6.6 נחלה 72

- היתר בניה מס' 11694 שניתן בתאריך 22/04/1986, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית הקמה של בית מגורים בשטח 143.07 מ"ר.

הערה: בנחלה שבנדון הופקו היתרים נוספים לאחר המועד הקובע בענייננו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7. המצב הקנייני

7.1 נחלה 67 – משפחת רז

נסח רישום מקרקעין - חלקה 80

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 15/02/2021, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 8335.

חלקה: 80.

שטח החלקה: 1,876 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש: קרן קיימת לישראל החלק בנכס: בשלמות.

בנסח הרישום רשומה הערה לפי פקודת הדרכים מתאריך 09/03/1975 (פורסם בק"ת תשי"ב עמ' 152, ראה גם ק"ת תשכ"ז עמ' 2481).

נסח רישום מקרקעין - חלקה 80

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 15/02/2021, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 8335.

חלקה: 81.

שטח החלקה: 1,850 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש: קרן קיימת לישראל החלק בנכס: בשלמות.

בנסח הרישום רשומה הערה לפי פקודת הדרכים מתאריך 09/03/1975 (פורסם בק"ת תשי"ב עמ' 152, ראה גם ק"ת תשכ"ז עמ' 2481).

מכתב מצב זכויות

הוצג בפני מכתב מצב זכויות מאת רמ"י מתאריך 16/04/2018 ממנו עולה, בין היתר, כי זכויות בר רשות במשק מס' 67 במושב בית חרות רשומות ע"ש רז גיתית ורז יובל.

מכתב ממזכירות מושב בית חרות

הוצג בפני מכתב מאת מזכירות מושב בית חרות מתאריך 15/02/2021 ממנו עולה, בין היתר, כי זכות הבעלות במשק מס' 67, הכולל שטח חלקת מגורים של 2.02 ד' (בתחום חלקות 80 ו 81 בגוש 8335) רשומה ע"ש רז גיתית ורז יובל.

במכתב מצוין כי קיימים שטחים משותפים (שטחים ומבנים חקלאיים, מבני תעשיה ומבני ציבור) המנוהלים ע"י האגודה כשלבעלי המשק שבנדון חלק יחסי בהם. אין לחברי האגודה חלקות ג'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7.2 <u>נחלה 68 – משפחת ליאון</u>

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 15/02/2021, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 8335.

חלקה: 79.

שטח החלקה: 1,946 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש: קרן קיימת לישראל החלק בנכס: בשלמות.

בנסח הרישום רשומה הערה לפי פקודת הדרכים מתאריך 09/03/1975 (פורסם בק"ת תשי"ב עמ' 152, ראה גם ק"ת תשכ"ז עמ' 2481).

<u>חוזה חכירה</u>

הוצג בפני חוזה חכירה חקלאי שנחתם בתאריך 03/03/1957 בין יהודה סטרימלינג ועליזה סטרימלינג לבין קרן קימת לישראל ממנו עולה, בין היתר, כי הקרן מוסרת לחוכר נחלה בשטח של 1.945 ד' (חלקה 79 בגוש 8335) באזור בית חרות, בשימוש הכפוף לתנאי החוזה.

תקופת החכירה הינה החל מיום 01/10/1955 וגמור ביום 30/09/1982.

<u>מכתב מצב זכויות</u>

הוצג בפני מכתב מצב זכויות מאת רמ"י מתאריך 11/04/2018 ממנו עולה, בין היתר, כי זכויות החכירה במשק בחלקה 79 (בחלק) בגוש 8335 בישוב בית חרות רשומות ע"ש ליאון מיכל.

קיים חוזה חכירה בתוקף מיום 01/10/1982 ועד ליום 30/09/2031.

<u>מכתב ממזכירות מושב בית חרות</u>

הוצג בפני מכתב מאת מזכירות מושב בית חרות מתאריך 15/02/2021 ממנו עולה, בין היתר, כי זכות הבעלות במשק מס' 68, הכולל שטח חלקת מגורים של 1.946 ד' (בתחום חלקה 79 בגוש 8335) רשומה ע"ש מיכל ליאון ויהודה ליאון.

במכתב מצוין כי קיימים שטחים משותפים (שטחים ומבנים חקלאיים, מבני תעשיה ומבני ציבור) המנוהלים ע"י האגודה כשלבעלי המשק שבנדון חלק יחסי בהם. אין לחברי האגודה חלקות ג'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7.3 <u>נחלה 69 – משפחת ברף</u>

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 15/02/2021, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	8335.	
חלקה:	78.	
שטח החלקה:	1,837 מ״ר.	
הבעלות רשומה ע״ש:	קרן קיימת לישראל	החלק בנכס: בשלמות.
החכירה רשומה ע״ש:	ברף אריה	החלק בנכס: 1/2.
	ברף לאה	החלק בנכס: 1/2.

בנסח הרישום רשומה, בין היתר, הערה לפי פקודת הדרכים מתאריך 09/03/1975 (פורסם בק״ת תשי״ב עמ׳ 152, ראה גם ק״ת תשכ״ז עמ׳ 2481).

<u>חוזה חכירה</u>

הוצג בפני חוזה חכירה חקלאי שנחתם בתאריך 03/03/1957 בין אריה ברף ולאה ברף לבין קרן קימת לישראל ממנו עולה, בין היתר, כי הקרן מוסרת לחוכר נחלה בשטח של 1.837 ד׳ (חלקה 78 בגוש 8335) באזור בית חרות, בשימוש הכפוף לתנאי החוזה.

תקופת החכירה הינה החל מיום 01/10/1955 וגמור ביום 30/09/1982.

<u>מכתב ממזכירות מושב בית חרות</u>

הוצג בפני מכתב מאת מזכירות מושב בית חרות מתאריך 15/02/2021 ממנו עולה, בין היתר, כי זכות הבעלות במשק מס׳ 69, הכולל שטח חלקת מגורים של 1.837 ד׳ (בתחום חלקה 78 בגוש 8335) רשומה ע״ש אריה ברף ולאה ברף.

במכתב מצוין כי קיימים שטחים משותפים (שטחים ומבנים חקלאיים, מבני תעשיה ומבני ציבור) המנוהלים ע״י האגודה כשלבעלי המשק שבנדון חלק יחסי בהם. אין לחברי האגודה חלקות ג׳.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7.4 <u>נחלה 70 – משפחת שפירא</u>

<u>נסחי רישום מקרקעין</u>

הוצגו בפני נסח רישום מקרקעין שהופקו ביום 15/02/2021, העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה מהם עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	8335.				
חלקות:	39	40	41	42	43.
שטח החלקה במ"ר:	1,923	1,909	1,871	1,879	1,867.
הבעלות רשומה ע"ש:	קרן קיימת לישראל		החלק בנכסים: בשלמות.		

<u>מכתב מצב זכויות</u>

הוצג בפני מכתב מצב זכויות מאת רמ"י מתאריך 11/04/2018 ממנו עולה, בין היתר, כי זכויות בר רשות במשק מס' 70 במושב בית חרות רשומות ע"ש שפירא שמואל ושפירא גלית.

<u>מכתב ממזכירות מושב בית חרות</u>

הוצג בפני מכתב מאת מזכירות מושב בית חרות מתאריך 15/02/2021 ממנו עולה, בין היתר, כי זכות הבעלות במשק מס' 70, הכולל שטח חלקת מגורים של 2.23 ד' (בתחום חלקות 39-43 בגוש 8335) רשומה ע"ש שפירא שמוליק ושפירא גלית.

במכתב מצוין כי קיימים שטחים משותפים (שטחים ומבנים חקלאיים, מבני תעשיה ומבני ציבור) המנוהלים ע"י האגודה כשלבעלי המשק שבנדון חלק יחסי בהם. אין לחברי האגודה חלקות ג'.

7.5 <u>נחלה 71 – משפחת להק</u>

<u>נסחי רישום מקרקעין</u>

הוצגו בפני נסח רישום מקרקעין שהופקו ביום 15/02/2021, העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה מהם עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	8335.				
חלקות:	39	40	41	42	43.
שטח החלקה במ"ר:	1,923	1,909	1,871	1,879	1,867.
הבעלות רשומה ע"ש:	קרן קיימת לישראל		החלק בנכסים: בשלמות.		

<u>מכתב מצב זכויות</u>

הוצג בפני מכתב מצב זכויות מאת רמ"י מתאריך 23/04/2018 ממנו עולה, בין היתר, כי זכויות בר רשות במשק מס' 71 (לשעבר מגרש 4א') בישוב בית חרות רשומות ע"ש אילנה להק.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מכתב ממזכירות מושב בית חרות

הוצג בפני מכתב מאת מזכירות מושב בית חרות מתאריך 15/02/2021 ממנו עולה, בין היתר, כי זכות הבעלות במשק מס' 71, הכולל שטח חלקת מגורים של 2.34 ד' (בתחום חלקות 39-43 בגוש 8335) רשומה ע"ש אילנה להק.

במכתב מצוין כי קיימים שטחים משותפים (שטחים ומבנים חקלאיים, מבני תעשיה ומבני ציבור) המנוהלים ע"י האגודה כשלבעלי המשק שבנדון חלק יחסי בהם. אין לחברי האגודה חלקות ג'.

7.6 נחלה 72 – משפחת מירון

נסחי רישום מקרקעין

הוצגו בפני נסח רישום מקרקעין שהופקו ביום 15/02/2021, העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה מהם עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	8335.				
חלקות:	39	40	41	42	43.
שטח החלקה במ"ר:	1,923	1,909	1,871	1,879	1,867.
הבעלות רשומה ע"ש:	קרן קיימת לישראל		החלק בנכסים: בשלמות.		

מכתב מצב זכויות

הוצג בפני מכתב מצב זכויות מאת רמ"י מתאריך 22/03/2018 ממנו עולה, בין היתר, כי זכויות בר רשות במשק מס' 72 במושב בית חרות רשומות ע"ש משה מירון ומרים מירון.

מכתב ממזכירות מושב בית חרות

הוצג בפני מכתב מאת מזכירות מושב בית חרות מתאריך 15/02/2021 ממנו עולה, בין היתר, כי זכות הבעלות במשק מס' 72, הכולל שטח חלקת מגורים של 2.236 ד' (בתחום חלקות 39-43 בגוש 8335) רשומה ע"ש משה מירון ומרים מירון.

במכתב מצוין כי קיימים שטחים משותפים (שטחים ומבנים חקלאיים, מבני תעשיה ומבני ציבור) המנוהלים ע"י האגודה כשלבעלי המשק שבנדון חלק יחסי בהם. אין לחברי האגודה חלקות ג'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן יריעת הערך המפורטת בשומות הצדדים:

התכנית הפוגעת	מס' נחלה	בעלי הזכויות	יריעת השווי לפי העוררים	יריעת השווי לפי המשיבה 1	יריעת השווי לפי המשיבה 2	פיצוי הפקעה[5] (לקרקע) שנקבעו לפי משיבה 2
תת"ל 31	67	משפחת רז*	₪1,870,000	₪708,766	₪768,305	₪774,110
	68	משפחת ליאון	₪2,900,000	₪1,251,625	₪739,797	₪744,900
	69	משפחת ברף	₪2,961,100	₪1,164,500	₪755,755	₪760,723
	70	משפחת שפירא	₪1,306,000	₪216,750	₪580,411	₪585,082
	71	משפחת להק	₪1,215,000	₪235,875	₪627,318	₪632,421
	72	משפחת מירון	₪968,000	₪132,600	₪372,561	₪375,369

*הוצגה חלופה נוספת ליריעת השווי מטעם העוררים על סך 2,600,200

8.2 עיקרי שומת העוררים

כללי

שמאי העוררים מציין כי שומתו נערכה לקביעת הפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון וירידת ערכם, עקב אישור התכנית הפוגעת תת"ל 31 - דרך מס' 2 בקטע מחלף חבצלת - מחלף זיכרון יעקב. שמאי העוררים מציין כי הנכס שבנדון מהווה חלקות א' של נחלות במושב בית חרות, הנחשב כמושב יוקרתי ומבוקש.

שמאי העוררים מציין כי יעוד הקרקע של הנחלות שבנדון, לרבות השטח שייעודו שונה לדרך, היה אזור "משק חקלאי חלקות א' מגורים בנחלה" וזכויות הבנייה ערב אישור התכנית הפוגעת אפשרו בחלקות א' במושב בית חרות, שגודלן 1.6 דונם ומעלה, ניצול של 3 יח"ד בשטח כולל של 400 מ"ר, 65 מ"ר שטחי עזר, 150 מ"ר מבני קיט ופוטנציאל לפיצול נחלה לפי החלטות רלוונטיות של רמ"י.

שמאי העוררים הביא בחשבון את מהות הפגיעה במקרקעין, תוך מתן מקדמי הפחתה בהתאם למהות הנזק שנגרם לנכסים שבנדון, לרבות הקטנת שטחי הנחלות עקב אישור התכנית הפוגעת. לאור הפסיקה, הספרות, הנתונים והשומות המכריעות שיפרטו להלן, סבור שמאי העוררים כי יש לאמוד הפגיעה בנכסי המקרקעין בבית חרות, בגין אישור תת"ל 31, בגין ראשי בנזק, כדלקמן:

- התקרבות הדרך לבתי המגורים הבנויים על הנחלות שבנדון, הקטנת שטחי הנחלות שפירושה הגדלת הצפיפות ביתרת שטח הנחלה, פגיעה באפשרויות הניצול והשימוש ומטרדי רעש וזיהום על רקע המצב התכנוני ערב אישור התכנית הפוגעת: 10% עד 15% ובממוצע 12.5% לפחות משווי כל אחת מהנחלות הדרומיות; 10% לפחות משווי כל אחת מהנחלות הצפוניות.

[5] בהתאם לחוות דעת שמאית לפיצויי הפקעה שערכה שמאית המשיבה 2 למועד הקובע 08/06/2017. הנ"ל רלוונטי לתחשיב הנוסף והנפרד הנדרש בחוות דעת זו בהתאם להנחיות ועדת הערר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואוויר עקב הקמת קיר בצד המערבי של כל נחלה: 5% לפחות משווי כל אחת מהנחלות הדרומיות; 4% לפחות משווי כל אחת מהנחלות הצפוניות.

שמאי העוררים הביא בחשבון כי כתוצאה משינוי הייעוד שטחים למטרת דרך המיועדת להפקעה, הוקטנו שטחי נחלות 68, 69 מתחת לשטח מגרש מינימלי של 1.6 ד', שנקבע בהוראות תכנית עח/21/200 ושטח נחלה 67 מתחת לשטח מגרש מינימאלי של 1.8 ד', שנקבע בתכנית עח/132. שמאי העוררים מציין כי התוצאה של שינוי זה הינו פגיעה מהותית באפשרויות הבנייה והניצול, ולמעשה אין מדובר יותר בנחלה במושב (כפי שיפורט להלן).

שמאי העוררים מציין בנוסף כי הביא בחשבון פגיעה בשווי של כ 25% בשטחי הקרקע של הנחלות הדרומיות, שעליהן חלות מגבלות בנייה ופיתוח, כמפורט בהוראות התכנית הפוגעת.

שמאי העוררים מציין כי ההערכה מתייחסת לכל נכס כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשהן, וכי ההערכה אינה כוללת מע"מ.

<u>מהות הפגיעה במקרקעין עקב אישור תת"ל 31</u>

שמאי העוררים מפרט את הפגיעה במקרקעין שבנדון, ומציין כי התכנית הפוגעת משנה ייעוד חלק מהנחלות בצד המערבי של חלקות א' שבנדון מאזור "משק חקלאי-חלקות א'" לדרך מאושרת ו/או מוצעת, ובהתאם קיימות פגיעות ישירות ועקיפות.

שמאי העוררים מציין כי התכנית הפוגעת ייעדה שטחי קרקע נוספים בכל אחת מהנחלות הדרומית ל"מגבלות בנייה ופיתוח" שעליהם חלות הוראות סעיפים 4.3.1 ו- 4.3.2: שטחים לעירום זמני והתארגנות, שטחי התארגנות ומחנות קבלן, העתקת קווי חשמל ותשתית, עבודות עפר וקווי תשתית ומתקנים הנדסיים לפי הוראות סעיף 4.3.1.6. כמו כן, מגבלת קו בניין בהתאם לייעוד "מגבלות בנייה ופיתוח".

שמאי העוררים מציין כי בהתאם לסעיף 6.4 להוראות התכנית, מקרקעין המיועדים בתכנית לדרכים, יופקעו בהתאם להוראות כל דין ויירשמו על שם מדינת ישראל. הקטנת שטח הקרקע גורמת להגדלת צפיפות המגורים ביתרת שטח הנחלה.

שמאי העוררים מציין כי על פי הוראות התכנית, השימושים המותרים בייעוד דרך כאמור בסעיפים 1.9 ו- 4.1.1.ב' להוראות התכנית וכן: קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, אמצעים להגנת הסביבה, מעברים אקולוגיים, שטחי התארגנות ומחנות קבלן, תחנות ריענון, מתקני דרך וכד'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי העוררים מציין כי הביא בחשבון שטחי הקרקע והייעודים בכל אחת מהנחלות, כדלקמן:

גוש	חלקה/ות	מספר נחלה	בעלי זכויות החכירה בנחלה	מיקום	שטח הקרקע של חלקה א' בנחלה לפני אישור תת"ל/31	שטח בחלקה א' הקרקע בנחלה המיועד לדרך ולהפקעה	שטח בתחום חלקה א' מגבלות בנייה ופיתוח	התקרבות הדרך (מ')	יתרת שטח חלקה א' בנחלה
8335	81,80 (חלק)	67	משפחת רז	נחלות דרומיות	2,242 מ"ר	413 מ"ר	340 מ"ר	כ- 12 מ'	1,790 מ"ר
	79	68	משפ' ליאון-סטרימלינג		1,891 מ"ר	401 מ"ר	304 מ"ר	כ- 12 מ'	1,490 מ"ר
	78	69	משפחת בראף		1,772 מ"ר	421 מ"ר	299 מ"ר	כ- 12 מ'	1,351 מ"ר
	39-43	70	משפחת שפירא	נחלות צפוניות	2,360 מ"ר	230 מ"ר	4 מ"ר	כ- 10 מ'	1,913 מ"ר
	39-43	71	משפחת להק		2,389 מ"ר	230 מ"ר	*****	כ- 10 מ'	2,159 מ"ר
	39-43	72	משפחת מירון		2,241 מ"ר	115 מ"ר	*****	כ- 5 מ'	2,126 מ"ר

שמאי העוררים מציין כי שינוי ייעוד לדרך של חלק מחלקה א' בנחלה כמפורט בטבלה שלעיל, גרם להקטנת שטחן של נחלות 68, 69, מתחת למינימום של 1.6 דונם הקבוע בהוראת סעיף ג.2(1)2. בתכנית מתאר עח/21/200 ומתחת למינימום של 1.8 דונם הקבוע בהוראות עח/132 פרק ז'. כאמור, היות ולפי עמדת המועצה שטח מגרש מינימאלי נקבע בעח/132, בחן שמאי העוררים את הפגיעה בנחלה 67 בהתאם לגודל חלקה א' מינימאלית של 1.8 דונם.

שמאי העוררים מציין כי התוצאה המתקבלת היא שבנחלות אלה, לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה שהוקנו בתכניות מאושרות, כלומר: 3 יח"ד למגורים בשטח כולל של 400 מ"ר, מבני עזר בשטח 65 מ"ר ועל כן אפשרויות הניצול בנחלות אלה נותרו לפי הבנוי בפועל בהתאם להיתרי הבנייה, למעט אירוח כפרי בהתאם להוראות תכנית עח/21/200. שמאי העוררים סבור כי בהתאם לאמור, למעשה, אין מדובר יותר בנחלה במושב.

שמאי העוררים מציין בנוסף את התקרבות דרך מס' 2 לבתי מגורים הקיימים בנחלות שבנדון, כמפורט בטבלה שלעיל וכן הרחבת דרך מס' 2. שמאי העוררים סבור כי הנ"ל תגרום להגדלת היקפי התנועה, כתוצאה מהגדלה ניכרת של תנועת כלי רכב שינועו בקרבת בתי המגורים, בכל שעות היממה, במהירויות גבוהות ובשני הכיוונים.

שמאי העוררים מציין בהמשך לאמור לעיל כי צפויה פגיעה באיכות האוויר, היקפי הרעש וזיהום האוויר, לרבות בתקופה הארוכה שבה תבוצענה עבודות סלילת הדרך, ובוודאי לאחר פתיחת הכביש לתנועה, תוך יצירת מטרדי רעש, אבק וכד', רעידות וכד'. הרחבת הדרך והגדלת מטרדי הרעש, פוגעים בשווי הנחלות שבנדון.

שמאי העוררים מציין כי הקמת קיר בגובה 9 מ' בגבול הרחבת הדרך המוצעת יוצרת חסימת אור, חסימה ופגיעה בתנועת אוויר, הפוגעים בשווי הנחלה, וכי בסעיף 6.1.1 להוראות התכנית נקבעו הוראות בדבר מיגון אקוסטי:

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

"על היזם לבצע סדרת מדידות רעש בהתאם להנחיות הוועדה הבינמשרדית/המתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים ממאי 2011 בהתאם לשלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7 להלן ולא יאוחר מ- 6 חודשים מפתיחתו של כל שלב. הקריטריונים לרעש מרבי מותר מדרכים יהיו : 64 באזור מגורים...".

שמאי העוררים מציין כי האמור לעיל צופה אפשרות הגדלת רעשים כתוצאה מתנועת כלי הרכב בכביש, אך עובדות אלה תתבררנה רק בעתיד, אך בשומת ירידת ערך עקב אישור התכנית, לא ניתן להמתין שנים עד סיום העבודות ולבחון את המצב לאחר יישום התכנית או לאחר אישור תכנית מפורטת עתידית.

שמאי העוררים מציין כי לאור הוראות התכנית בסעיף 6.1.14 ובמיוחד בסעיף 6.1.5 יש להביא בחשבון אפשרות וחשש ממשי להגדלת מטרדי רעש בתאריך הקובע, מאחר והרחבת הדרך תגרום להגדלת תנועת כלי הרכב ולהגברת מהירותם סמוך לבתי המגורים שבנדון, כפי שהוצג בדו"ח תחזית התנועה והמפגעים עקב כך יגדלו אף הם, בנוסף להתקרבות הדרך.

בעניין זה מפנה שמאי העוררים להחלטת בית המשפט ברעא 6483/15 אח' נת"י נ' רות קטן בה נקבע, בין היתר : *"...הכלל הוא שמי שיכול היה לתבוע פיצוי במסגרת סעיף 197 ולא עשה כן, הריהו מנוע מלתבוע אותו פיצוי בתביעה נזיקית"*. בהמשך מפנה שמאי העוררים להחלטת ביהמ"ש העליון בדנא 6709/16 רות קטן ואח' נ' נת"י בה חזרה הקביעה בדיון נוסף : *"...לא ניתן לתבוע בנזיקין בגין נזק שניתן היה לתבוע במסגרת סעיף 197, אף לאחר חלוף תקופת ההתיישנות שלפי הסעיף"*.

שמאי העוררים מציין כי לאור האמור נדרשת גם התייחסות למטרד שיגרום הכביש עם ביצועו וקונה סביר יביא בחשבון כי הציפייה להגדלת הרעש ולמטרד מהכביש, הינה ציפייה סבירה שעלולה להתממש ופוגעת בשווי הנחלה, גם אם לא תהיה חריגה מהתקינה.

<u>פסיקה, ספרות מקצועית ושומות בעניין פגיעה במקרקעין עקב תכנון כביש סמוך למגורים</u>

פגיעה בשווי בגין התקרבות דרך

בכדי לבסס את טענותיו לפגיעה בשווי בגין התקרבות דרך, מפנה שמאי העוררים לפסיקה, ספרות מקצועית ושומות הכוללות, בין היתר, כדלקמן :

- 1188/22 ברעלי נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים - ביהמ"ש העליון פסק בין השאר, כי : *"....מדובר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם במקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין...."*.

"....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".

שמאי העוררים מציין כי ביהמ"ש קמא, קיבל את קביעת השמאי כי מטרד הרעש מוריד את ערך הדירה ב 40%, אך ביהמ"ש העליון שדן בערר על ההחלטה, החזיר לביהמ"ש קמא את התיק, כדי שיקבע מה שיעור פגיעת מטרד הרעש בדירה, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי העוררים ציין כי על כך פסק כב' נשיא ביהמ"ש המחוזי ו' זיילר, בת.א. 1622/87 ברעלי נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, כי: *"השוק מעיד איפוא על עצמו שגם כשקונים פוטנציאלים יודעים שניתן לצמצם במידת מה את הרעש ע"י חלונות כפולים, מיזוג אוויר וכל היוצא בזה, הם משלמים עבור הדירה "הבלתי ממוגנת" 60% משווי דירה דומה שאינה סובלת מפגם זה, ועל השקעתם זו הם מוסיפים (אם הם רוצים בכך) את ההשקעה "במיגון".*

התוצאה היא שבעל נכס שהפך להיות גובל בכביש סואן סובל מידית מירידת ערך של 40%. אם יעדיף להשקיע "אמצעי מיגון" כאמור, יגדל הנזק בגובה ההשקעה האמורה, תוספת השקעה זו איננה משפיעה על ירידת הערך של 40%" (הדגשה לא במקור).

- שומה מכרעת צמת הכפר הירוק - רמת השרון, תכנית רש/662 – שמאי העוררים מציין כי השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד רוסו, נתמנתה ע"י ועדת הערר במחוז תל אביב כשמאית מכריעה בתיקי ערר 97/רש/15425-97/רש/5472, שעניינם ירידת ערך מקרקעין ברחוב ששת הימים ברמת השרון (גוש 6144 חלקות שונות), עקב אישור תכנית רש/662. בשומתה המכרעת מיום 22/08/2000, קבעה השמאית המכרעת בין השאר: *"לא מדובר בכביש חדש. יתרה מזאת- הכביש יועד לדרך ראשית קיימת בתכניות מתאר ארצית לדרכים מס' תמ"א/3 משנת 1976 ובתכנית מתאר מקומית סומן ככביש ראשי ברוחב 50 מ'.*

התנועה בכביש היתה אינטנסיבית וצפופה עוד בטרם הוחל בהכנת התכנית שבגינה נבחנות הפגיעה".

"על רקע ההשפעות השונות - חלקן מצטברות וחלקן סותרות - של הגורמים המשפיעים על פגיעה אפשרית בשווי הנכסים, אני סבורה שהדרך הנכונה ביותר למציאת מענה לשאלה היא, אכן, בצורה אמפירית, ע"י בדיקת התגובה של הציבור למכלול ההשפעות - לרע ולטוב - של האירוע הנדון, ככל שהיא מוצאת ביטוי במחירי הנכסים הרלבנטיים".

שמאי העוררים מציין בהמשך לכך כי השמאית המכריעה קבעה ירידת ערך כלהלן: מגורים צמודי קרקע כ- 12.8% עד כ- 13.3%; בניה רוויה כ- 14.5% עד כ- 20.2%.

- שומה מכרעת כביש מס' 4 בגין - ירושלים, תכנית מתאר מקומית 2855 – שמאי העוררים מציין כי השמאי המכריע גדעון גולדשטיין (ז"ל), ערך שומה מכרעת לעניין סעיף 197 לחוק בשכונות גבעת מרדכי (כביש בגין), באזור בו: *"הכביש נסלל במפלס הנמוך ממפלס פני הקרקע של הבניינים הסמוכים ודפנותיו מהווים קירות מגן אקוסטיים, כך שלמעשה חלק ניכר של הכביש מוסתר מחלק מהדירות (הנמוכות ביניהן)".*

בהמשך דבריו קבע השמאי המכריע: *"קיומו של הכביש מהווה פגיעה ברורה באיכותו של האזור כאזור מגורים, כאשר במקום נוף ירוק וסביבה מיידית של עמק שופע צמחיה, נסלל כביש רחב המנקז אליו תנועה במשך מרבית שעות היממה".*

שמאי העוררים מציין כי שיעורי ירידת ערך הדירות שבנדון שקבע השמאי המכריע נעים בממוצע בין 8% ל- 15%, וכי הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ערערה בפני ביהמ"ש העליון על קביעת השמאי המכריע, אך הערעור נדחה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>בבר"מ 3052/06 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' פלבר דוד ואח'</u> קבעה כב' השופטת מרים נאור כי: *"דומה כי אין חולק בדבר תרומתו של כביש מס' 4 לרווחת תושבי העיר, ואולם עובדה היא כי סלילתו פגמה בנוף הנשקף מנכסי המבקשים וגרם לירידת ערכם".*

- <u>שומה מכרעת כביש מס' 20 (נתיבי איילון) - חולון ובת ים, תכניות ד/ח/237ב' ו- בי/352א'</u> – שמאי העוררים מציין כי בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, עקב אישור תכניות ד/ח/237ב' ו-בי/352א', מינתה וועדת הערר שדנה בתביעה, את השמאי המכריע מר גדעון גולדשטיין (ז"ל), לדון בגובה ירידת ערך דירות מגורים הסמוכות לכביש מס' 20 (נתיבי איילון), בחולון ובבת ים. שמאי בעוררים מציין כי ביום 22/09/2010, פרסם השמאי המכריע את חוות דעתו ומפנה לסעיפים רלוונטיים מהכרעתו, כדלקמן:

"לאור המצב התכנוני שקדם לתכנית הפוגעת וכן לאור הוראות תכנית זו, סבורה וועדת הערר כי אמנם לא ניתן לכנות את האזור שמשני צידי הכביש, טרם התכנית, כאזור מגורים שקט, אך ניתן לקבוע כי התכנית הפוגעת גרמה לשינוי מהותי באופי הסביבה".

"אמנם גם קודם היה כביש שקושר בין דרום העיר תל אביב לבין חולון בת ים, אך הכביש שאושר שונה מהותית מהמצב הקודם".

".... מאחר והוועדה סבורה כי התכנית יצרה שינוי במצב התכנוני לעומת המצב התכנוני הקודם, הרי שהדירות הגובלות מושפעות לרעה כתוצאה מאישור התכנית שקרבה את הכביש במתכונתו החדשה אליהן".

".... לא יהיה נכון לבדוק את המחירים סמוך לפני התכנית ולהשוותה לרמת המחירים סמוך לאחר אישור התכנית, שכן המסקנה שתתקבל עלולה להיות מוטה ומטעה, שכן מלוא ההשפעה התכנונית נתגבשה רק לאחר גמר סלילת הכביש ופתיחתו לתנועה ולא מייד לאחר אישור התכנית".

"גם במצב הקודם לא מדובר בסביבת מגורים שקטה. נהפוך הוא, המדובר במגורים בסמיכות לכביש בין עירוני ראשי, על כל המאפיינים כגון, רעש, זיהום אוויר וכד'".

"בבניינים הסמוכים לקיר התרשמתי כי אכן הקרבה לקיר מהווה מטרד ומגבלה בתחושת הרווחה וכן פוגעת באוורור".

שמאי העוררים מציין כי בסופו של יום קבע השמאי המכריע בחוות דעתו המפורטת והמנומקת, שיעורי ירידת ערך הדירות כדלקמן:

<u>חולון</u>

- רח' אורים 2-10 (מס' זוגיים בלבד) המדובר ב- 5 בניינים זהים הסמוכים לכביש איילון. לדירות החזיתיות זוהתה ירידת מחירים בגבולות של 20% שבהשוואה לקבי הביקורת נתקבל מקדם ירידת מחיר המיוחס לתכנית בשיעור של 19%.
- לדירות עורפיות המאופיינות בחזית צדדית ומרוחקת לכביש נתקבל מקדם ירידת ערך יחסי בשיעור של 13%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- רח' קדושי קהיר 24, 34. המדובר בשני בניני מגורים הומוגניים. ממצאי הבדיקה מתייחסים לדירות להן 2 חזיתות לכביש ודירות בעלות חזית אחת נסוגה לכביש.
- לגבי קבוצת הדירות בעלות החזית הכפולה זוהתה ירידת ערך בשיעור של 19%.
- לגבי קבוצת הדירות בעלות החזית הנסוגה זוהתה ירידת ערך בשיעור של 18%.

<u>בת-ים</u>

- דירות בבניינים שברח' מבצע סיני 29-21 32-48 אותרה ירידת מחירים בין חתכי הזמן הרלוונטיים. מקדם ירידת המחירים הממוצע הינו 23%.
- הדירות בבניינים החזיתיים לרח' ניצנה 19, 21. אותרה ירידת מחירים בין חתכי הזמן הרלוונטיים. מקדמי ירידת המחירים הממוצע לדירות החזיתיות הינו 35%
- יוצא כי מקדם ירידת הערך היחסי, אותו ניתן לייחס לתכנית, הינו בגבולות של 12%.
- המסקנות העולות מניתוח סקרי המחירים יושמו בחישובי הפגיעה בכל הדירות, זאת תוך מתן ביטוי לנתונים ייחודיים לכל מקרה ומקרה.

שמאי העוררים מציין כי שיעורי ירידת ערך הדירות שבנדון, שקבע השמאי המכריע נעים בממוצע בין 12% ל- 19%, ומדגיש את הנושאים הבאים, כדלקמן:

- שיעורי ירידת הערך כוללים מיגון ו/או קיר אקוסטי, כפי שקבע השמאי המכריע: "*הדירות שבקומות התחתונות נהנות ממיגון הקיר האקוסטי. לעומתן, הדירות בקומות העליונות שמעל לקיר האקוסטי נהנות ממיגון אקוסטי דירתי. שתי צורות המיגונים אינן מושלמות וטומנות בחובן גם חסרונות. אני בדעה כי הפתרונות הללו על מכלול מאפייניהם, דומים בהשפעתם החיובית כגורמים מצמצמי נזק. השפעת הפתרונות הללו על שוויין של הדירות, באה לידי ביטוי במחירים שהתקבלו בעסקאות במצב החדש*".
- הכביש היה קיים בשני מצבי התכנון (התכנון הקודם והתכנון החדש). בתכנון החדש תוכננה מסילה במרכז הכביש.
- ועדת הערר המחוזית דחתה ערר על הכרעת השמאי המכריע שמונה לדון בעררים שהוגשו ואימצה את מסקנותיו. ערעור שהוגש ע"י הרשויות על החלטתה, נדחה ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א יפו בשבתו כבימ"ש לענייני מנהליים.
- בסופו של יום בעלי הדירות שבנדון פוצו בגין ירידת ערך דירותיהם, בהתאם.

- <u>שומה מייעצת - פתח תקווה רחוב ספר 2 - תכנית פת/84/1209</u> – שמאי העוררים מציין כי השמאי המייעץ מר בצלאל קציר, שנתמנה ע"י ועדת הערר בערר 9014/09, ערך ביום 22/08/2010 שומה מייעצת בעניין תביעה לפי סעיף 197 לחוק, עקב אישור תכנית פת/84/1209 ביום 23/10/2006.

הנכס נשוא חוות דעתו כולל 7 דירות מגורים בבניין מגורים בן 4 קומות בנוי על גוש 6324 חלקה 156, ברחוב ספר 2, שהוא רחוב עירוני, בסמוך לצומת הרחובות ספר, חזון איש, סוקולוב, בפ"ת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

השמאי המייעץ קבע כי אישור התכנית הפוגעת פת/84/1209, איפשר הסדרה של הצומת, אך במקביל צומצם המרחק בין הבניין לבין הצומת ועל כן שיעור הפגיעה בדירות המערביות הפונות אל הצומת, הינו 10% עד 15% ושיעור הפגיעה בדירות המזרחיות שאינן חשופות ישירות לצומת: 4% עד 5%.

- <u>תא (יא) 844/94 - י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ ואח' נ' הועדה מקומית לתו"ב רמת גן</u> – שמאי העוררים מציין כי השמאי המומחה מטעם בית המשפט מר שמואל רוזנברג, נתמנה ע"י ביהמ"ש המחוזי, לדון בתביעה לירידת ערך דירות בפרויקט "גני ערמונים" (גוש 6181 חלקה 130, 131 וגוש 6178 חלקה 179) ברמת גן עקב אישור תכנית מתא/15.

עיקרי התכנית: אישור הרחבת כביש מס' 4 "כביש גהה" והוספת נתיבי נסיעה והקמת מחלף "בר אילן".

שמאי העוררים מציין כי כב' השופט ד"ר עמירם בנימיני, דן בערעור על שומת השמאי המומחה מטעמו וציין בין השאר כי: "*אחת הטענות העיקריות של הנתבעות היא שמתא/15 לא פגעה במקרקעין של התובעות, הואיל ותכניות והכרזות קודמות כבר ייעדו את המקום להיות מחלף ודרך רחבה*".

שמאי העוררים מציין כי השמאי המומחה מצא כי הדרך התקרבה עד למרחק של כ 70 מ' מהמבנים בנקודה הקרובה ביותר וקבע ירידת ערך לדירות התובעים על בסיס מדידת מגמת השתנות המחירים בפרויקט לאורך זמן. ממצאי הבדיקה הביאו את השמאי למסקנה כי: "*קצב עליית מחירי חדר בדירות הרועשות קטן בכ- 20% מקצב עליית מחירי חדר בדירות השקטות. מכאן מסיק רוזנברג כי בתקופה זו התרחש אירוע שהאט את קצב עליית מחירי הדירות הרועשות, לעומת הדירות השקטות, ולדעתו האירוע הזה הוא מתן תוקף לתוכנית הפוגעת....*".

שמאי העוררים מציין כי כבוד השופט ד"ר עמירם בנימיני, בפסיקתו מיום 28/08/2007, אימץ את קביעת המומחה מטעמו וקבע כי סכום הפיצוי המגיע לתובעות הוא בהתאם לחוות דעת השמאי הממונה המהנדס רוזנברג, כפי שתוקנה על ידו במהלך חקירתו וכפי שתעודכן בהתאם לקביעות שבפסק הדין.

- <u>מחקר השמאי הממשלתי הראשי</u> - שמאי העוררים מציין כי במחקר שנערך בשנת 2002 בנושא "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים", בהנחיית השמאי הממשלתי הראשי דאז, מר יעקב אודיש, נקבע בין היתר, כי: "*המחקר אישש את המסקנה העיקרית, אליה הגיעו מחקרים רבים בעולם, כי לגורם הרעש, המהווה מטרד ומפגע סביבתי, יש מחיר. הממצא העיקרי של המחקר: הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבנייה רוויה בממוצע בכ- 0.95% לדציבל אחד בטווח הרעש שבין 48 דציבלים עד 75 דציבלים....*".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

פגיעה בשווי בגין הסתרת נוף

בכדי לבסס את טענותיו לפגיעה בשווי בגין הסתרת נוף, מפנה שמאי העוררים לפסיקה וספרות מקצועית הכוללות, בין היתר, כדלקמן:

- מחקר "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים" – שמאי עוררים מציין כי במחקר שנערך בשנת 2006 בהנחיית השמאי הממשלתי הראשי דאז, מר יעקב אודיש, צויין בין היתר, כי ברוב המחקרים שנעשו בעולם ושהתמקדו בנושא השפעת הנוף על שוויים של בתי מגורים, נבדק קשר זה עבור בתים צמודי קרקע, בעיקר בשכונות ובאזורים המאופיינים ברמה סוציו-כלכלית בינונית-גבוהה או גבוהה. תוספת לשווייה של דירת מגורים בבנייה רוויה הנובעת מנוף בד"כ "צנועה" הרבה יותר בהשוואה לתוספת שווי בבית מגורים צמוד קרקע.

  בנוסף צויין במחקר זה כי חלקם של מחקרים קודמים העריכו את התוספת לערך הנכס הנגזרת מקיומו של "הנוף הפתוח" הנשקף מבית מגורים ללא התייחסות לסוגי הנוף ואיכותו, כאשר היקף התוספת נעה בין 3.5% עד 13%.

- עניין "רובינשטיין" – שמאי העוררים מציין כי בערר (י-ם) 146/13 מרים ואליקים רובינשטיין נ'הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נדון גובה הפגיעה בשווי דירת מגורים הממוקמת בקומה עליונה של בית מגורים בשכונת ניות בירושלים. בתכנית הגובלת בנכס, אושר שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב', שבו מותרת לבנות בית מגורים בן 5 קומות (תוספת קומה), תוך הסתרה חלקית של הנוף הנשקף מדירת המגורים שבנדון. וועדת הערר דחתה את החלטת השמאי המייעץ וקבעה כי הפגיעה בשווי הדירה, הינה בשיעור של 6.4%.

- מחקר דלפי – שמאי העוררים מציין מחקר דלפי שפורסם במרץ 2012 ע"י "האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל" בו נתבקשו 43 חברי האקדמיה לענות על השאלה מהו שיעור ירידת הערך של מרכיב הנוף בשווי בית מגורים שאיבד 25% מגזרת הנוף שנשקפה מחדר המגורים בו (הסלון) במצב קודם? התשובות נעו בין כ- 7% עד כ- 13% והממוצע: ירידת ערך של כ- 10%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>מחירים ותחשיבי שווי</u>

שמאי העוררים מציג סקירה של עסקאות מכר (המידע הופק מאתר רשות המיסים - מידע נדל"ן) וניתוח שווי למ"ר מבונה. שמאי העוררים מציין כי העסקאות נערכו לנכסים במושב בית חרות:

עסקה 1

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח החלקה רשום	מהות העסקה
9068/23	25/05/2015	4,920,000	509 מ"ר	קוטג' חד-משפחתי. שטחים עיקריים: 128.89 מ"ר בק"ק + 71.95 מ"ר בק"א. שטחי שרות: 7.5 מ"ר מקלט + 14.7 מ"ר מרתף בקומת מרתף, 13.2 מ"ר אחסנה + 15 מ"ר חניה בקומת קרקע

חישוב שטח אקווי-וולנטי			
תיאור	**שטח בניה (במ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר אקווי-וולנטי**
שטחים עיקריים	200.8 מ"ר	1	201 מ"ר
שטחי שרות קומת מרתף	22 מ"ר	0.5	11 מ"ר
שטחי שרות קומת קרקע	28 מ"ר	0.5	14 מ"ר
חצר	352 מ"ר	0.2	70 מ"ר
סה"כ שטח אקווי-וולנטי:			**296 מ"ר**
תמורה שהתקבלה בעסקה:			₪4,920,000
ניכוי יזמות (לפי 10%)			₪4,472,727
אומדן עלויות בניה כולל מע"מ (6,000 ₪/מ"ר לשטחי עיקרי ו- 2,500 ₪/מ"ר לשטחי שרות)			₪1,116,540
שווי קרקע לאחר הפחתת ע. בניה			₪3,356,187
שווי מ"ר מבונה אקוו.			₪11,322
מקדם התאמה לנחלה (מגבלת סחירות וכו')			0.85
שווי מ"ר מבונה אקוו'.			**₪9,600**

עסקה 2

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח החלקה רשום	מהות העסקה
9068/30	21/06/2015	3,650,000	510 מ"ר	קוטג' חד משפחתי שנבנה בשנת 1998 - שטח ארנונה 150 מ"ר, 5 חדרים

חישוב שטח אקווי-וולנטי			
תיאור	**שטח בניה (במ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר אקווי-וולנטי**
שטח בנוי	150 מ"ר	1	150 מ"ר
חצר	410 מ"ר	0.2	82 מ"ר
סה"כ שטח אקווי-וולנטי:			**232 מ"ר**
תמורה שהתקבלה בעסקה:			₪3,650,000
ניכוי יזמות (לפי 10%)			₪3,318,182
אומדן עלויות בניה (5,500 ₪/מ"ר כולל מע"מ ומגלם שטחי שרות)			₪825,000
שווי קרקע לאחר הפחתת ע. בניה			₪2,493,182
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪10,746
מקדם התאמה לנחלה (מגבלת סחירות וכו')			0.85
שווי מ"ר מבונה אקוו'			**₪9,100**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

עסקה 3

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח החלקה רשום	מהות העסקה
8335/73	04/05/2016	7,250,000	2,201 מ"ר	נחלה בה בנוי בית ראשון בשטח של 140 מ"ר, בית שני בשטח של 99.3 מ"ר בק"ק 47.16-1 מ"ר בק"א, מחסן בשטח של 43.38 מ"ר, חניה מקורה בשטח של 19.74 מ"ר, מחסן חקלאי בשטח של 92.86 מ"ר

חישוב שטח אקוויוולנטי בנחלה

תיאור	שטח בניה (במ"ר)	מקדם	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200 מ"ר	1	200 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שניה	150 מ"ר	0.7	105 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50 מ"ר	0.5	25 מ"ר
מבני עזר	65 מ"ר	0.3	20 מ"ר
חצר גרעינית (עד 1,250 מ"ר)	935 מ"ר	0.2	187 מ"ר
יתרת חצר (מ-1,251 מ"ר)	951 מ"ר	0.1	95 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי:			**632 מ"ר**
תמורה שהתקבלה בעסקה :			₪7,250,000
הפחתה בגין המבנים (לפי עלות בניה 4,000 ₪ למ"ר) :			₪1,145,840
הפחתה בגין מבנה מחסנים (לפי עלות בניה 1,500 ₪ למ"ר) :			₪204,360
שווי קרקע לאחר הפחתת מבנים :			₪5,899,800
שווי מ"ר מבונה אקוו'			**₪9,300**

עסקה 4

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח החלקה רשום	מהות העסקה
9068/50	17/05/2017	4,020,000	504 מ"ר	קוטג' חד-משפחתי שנבנה בשנת 2000 - שטח ארנונה 200 מ"ר, 5 חדרים

חישוב שטח אקוויוולנטי

תיאור	שטח בניה (במ"ר)	מקדם	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי
שטחים עיקריים	200 מ"ר	1	200 מ"ר
חצר	404 מ"ר	0.2	81 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי:			**281 מ"ר**
תמורה שהתקבלה בעסקה :			₪4,020,000
ניכוי יזמות (לפי 10%)			₪3,654,545
אומדן עלויות בניה (5,500 ₪/מ"ר כולל מע"מ ומגלם שטחי שרות)			₪1,100,000
שווי קרקע לאחר הפחתת ע. בניה			₪2,554,545
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪9,097
מקדם התאמה לנחלה (מגבלת סחירות וכו')			0.85
שווי מ"ר מבונה אקוו'			**₪7,700**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי העוררים מציין כי מניתוח 3 עסקאות הראשונות עולה כי שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי נע בטווח בין 9,100 ₪ לבין 9,600 ₪, ומניתוח עסקה נוספת עולה כי שווי מ״ר מבונה עומד בגבולות 7,700 ₪.

שמאי העוררים מציין כי עסקה מס׳ 3 נערכה בנחלה ועל כן הינה יותר רלוונטית ובעלת תוקף גבוה יותר ביחס לשאר העסקאות לעניין קביעת שווי קרקע למ״ר מבונה בנחלות שבנדון, וכי ניתוח עסקה זו מצביע על שווי קרקע למ״ר מבונה עומד בגבולות של 9,300 ₪.

שמאי העוררים מציין כי יתר 3 העסקאות נערכו בבתים צמודי קרקע בהרחבת המושב, ועל כן הובא בחשבון בין השאר, מקדם התאמה לנחלה בגין אי סחירות וכדו׳, בסך של 0.85.

שמאי העוררים מסכם כי על בסיס ניתוח העסקאות שלעיל, הביא בחשבון שווי קרקע ממוצע בחלקה א׳ בנחלות שבנדון המגלם ניצול מלוא זכויות הבנייה כולל זכויות למבני קיט ופוטנציאל לפיצול נחלה עפ״י החלטות רמ״י, למועד הקובע, כלהלן: נחלות צפוניות - 9,300 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳; נחלות דרומיות - 9,000 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳.

שמאי העוררים מציין כי שווי הקרקע בנחלות 68, 69, בהן פחת שטח הנחלה מתחת ל- 1.6 דונם ושווי נחלה 67 בה פחת שטח הנחלה מתחת ל-1.8 דונם, עקב אישור תת״ל 31 ונפגעו אפשרויות המימוש של בתי קיט ופוטנציאל פיצול נחלה, הוערך לפי 8,500 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳.

<u>תחשיבים</u>

שמאי העוררים מציג את תחשיבי ירידת ערך הבאים, כדלקמן:

נחלה 67

<u>חלופה א׳</u>

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת			
שטח הקרקע של הנחלה ערב אישור תת״ל/31			2,242 מ״ר
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי יח״ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח״ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח״ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ״ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ״ר עד 2,000 מ״ר	750	0.1	75
יתרת חצר מ- 2,001 מ״ר	242	0.09	21.78
סה״כ מ״ר אקוו׳			**638.28**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			₪9,000
סה״כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪5,744,520
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			262.77 מ״ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ״ר)			₪4,500

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שווי המגורים	₪1,182,465
שטחי מבני משק/מחסנים	45.36 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)	₪1,500
שווי מבני משק/מחסנים	₪68,040
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)	**₪6,995,000**

שטח הקרקע של הנחלה לאחר אישור תת"ל/31			1,790 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,000 מ"ר	635	0.2	127
יתרת חצר מ- 1,001 מ"ר	790	0.1	79
סה"כ מ"ר אקוו'			**570.5**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪9,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪5,134,500
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			262.77 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,500
שווי המגורים			₪1,182,465
שטחי מבני משק/מחסנים			45.36 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,500
שווי מבני משק/מחסנים			₪68,040
סה"כ			₪6,385,005
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר			12.50%
ירידת ערך בגין פגיעה בחסימת נוף וחסימת אור			5.00%
ירידת ערך 340 מ"ר משטח הנחלה (מגבלות פיתוח)			₪183,000
סה"כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪5,125,000**
סה"כ הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה			**₪1,870,000**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חלופה ב'

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת			
שטח הקרקע של הנחלה ערב אישור תת"ל/31			2,242 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר עד 2,000 מ"ר	750	0.1	75
יתרת חצר מ- 2,001 מ"ר	242	0.09	21.78
סה"כ מ"ר אקוו'			**638.28**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪9,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪5,744,520
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			262.77 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,500
שווי המגורים			₪1,182,465
שטחי מבני משק/מחסנים			45.36 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,500
שווי מבני משק/מחסנים			₪68,040
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪6,995,000**

שטח הקרקע של הנחלה לאחר אישור תת"ל/31			1,790 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	159.8	1	160
שטח עיקרי יח"ד שנייה	103	0.8	82
שטח חצר גרעינית עד 1,000 מ"ר	737	0.2	147
יתרת חצר מ- 1,001 מ"ר	790	0.1	79
סה"כ מ"ר אקוו'			**468.6**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪9,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪4,217,526
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			262.77 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,500
שווי המגורים			₪1,182,465
שטחי מבני משק/מחסנים			45.36 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,500
שווי מבני משק/מחסנים			₪68,040
סה"כ			₪5,468,031

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר	12.50%
ירידת ערך בגין פגיעה בחסימת נוף וחסימת אור	5.00%
ירידת ערך 340 מ״ר משטח הנחלה (מגבלות פיתוח)	₪150,200
סה״כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)	**₪4,394,800**
סה״כ הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה	**₪2,600,200**

נחלה 68

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת			
שטח הקרקע של הנחלה ערב אישור תת״ל/31			1,891 מ״ר
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי יח״ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח״ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח״ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ״ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ״ר	641	0.1	64.1
סה״כ מ״ר אקוו׳			**605.6**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			₪9,000
סה״כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪5,450,400
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			170 מ״ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ״ר)			₪4,500
שווי המגורים			₪722,500
שטחי מבני משק/מחסנים			21.15 מ״ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ״ר)			₪1,500
שווי מבני משק/מחסנים			₪31,725
סה״כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪6,205,000**

שטח הקרקע של הנחלה לאחר אישור תת״ל/31			1,490 מ״ר
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי יח״ד ראשונה	110	1	110
שטח עיקרי יח״ד שנייה	60	0.8	48
שטח חצר גרעינית עד 1,000 מ״ר	830	0.2	166
יתרת חצר מ- 1,001 מ״ר	490	0.15	74
סה״כ מ״ר אקוו׳			**397.5**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			₪8,500
סה״כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪3,378,750
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			170 מ״ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ״ר)			₪4,250
שווי המגורים			₪722,500

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שטחי מבני משק/מחסנים	21.15 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)	₪1,417
שווי מבני משק/מחסנים	₪29,963
סה"כ	₪4,131,213
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר	12.50%
ירידת ערך בגין פגיעה בחסימת נוף וחסימת אור	5.00%
ירידת ערך 340 מ"ר משטח הנחלה (מגבלות פיתוח)	₪129,000
סה"כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)	**₪3,305,000**
סה"כ הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה	**₪2,900,000**

נחלה 69

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת			
שטח הקרקע של הנחלה ערב אישור תת"ל/31			1,772 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר	522	0.1	52.2
סה"כ מ"ר אקוו'			**593.7**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪9,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪5,343,300
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			78 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,000
שווי המגורים			₪312,000
שטחי מבני משק/מחסנים			24 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,000
שווי מבני משק/מחסנים			₪24,000
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪5,679,000**

שטח הקרקע של הנחלה לאחר אישור תת"ל/31			1,351 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	78	1	78
שטח חצר גרעינית עד 1,000 מ"ר	922	0.2	184
יתרת חצר מ- 1,001 מ"ר	351	0.15	53
סה"כ מ"ר אקווי'			**315.1**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪9,800
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪3,087,490

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שטח בנייה למגורים לפי היתרים	78 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)	₪4,000
שווי המגורים	₪312,000
שטחי מבני משק/מחסנים	24 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)	₪1,000
שווי מבני משק/מחסנים	₪24,000
סה"כ	₪3,423,490
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר	12.50%
ירידת ערך בגין פגיעה בחסימת נוף וחסימת אור	5.00%
ירידת ערך 340 מ"ר משטח הנחלה (מגבלות פיתוח)	₪128,100
סה"כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)	**₪2,717,900**
סה"כ הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה	**₪2,961,100**

נחלה 70

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת			
שטח הקרקע של הנחלה ערב אישור תת"ל/31			2,360 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר עד 2,000 מ"ר	750	0.1	75
יתרת חצר מ- 2,001 מ"ר	360	0.09	32.4
סה"כ מ"ר אקוו'			**648.9**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪9,300
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪6,034,770
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			253.6 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,500
שווי המגורים			₪1,140,975
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪7,176,000**

שטח הקרקע של הנחלה לאחר אישור תת"ל/31			1,913 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר	663	0.1	66.3

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

סה"כ מ"ר אקוו'	**607.8**
שווי מ"ר מבונה אקוו'	₪9,300
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה	₪5,652,540
שטח בנייה למגורים לפי היתרים	253.6 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)	₪4,500
שווי המגורים	₪1,140,975
סה"כ	₪6,793,515
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר	10.00%
ירידת ערך בגין פגיעה בחסימת נוף וחסימת אור	4.00%
ירידת ערך בגין מגבלות בניה ופיתוח	זניח
סה"כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)	**₪5,870,000**
סה"כ הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה	**₪1,306,000**

נחלה 71

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת			
שטח הקרקע של הנחלה ערב אישור תת"ל/31			2,389 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר עד 2,000 מ"ר	750	0.1	75
יתרת חצר מ- 2,001 מ"ר	389	0.09	35.01
סה"כ מ"ר אקוו'			**651.51**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪9,300
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪6,059,043
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			348.3 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,750
שווי המגורים			₪1,654,330
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪7,713,000**

שטח הקרקע של הנחלה לאחר אישור תת"ל/31			2,159 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

יתרת חצר מ- 1,251 מ״ר עד 2,000 מ״ר	750	0.1	75
יתרת חצר מ- 2,001 מ״ר	159	0.09	14.31
סה״כ מ״ר אקוו׳			**630.8**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			₪9,300
סה״כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪5,866,533
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			348.3 מ״ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ״ר)			₪4,750
שווי המגורים			₪1,654,330
סה״כ			₪7,520,863
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר			10.00%
ירידת ערך בגין פגיעה בחסימת נוף וחסימת אור			4.00%
ירידת ערך בגין מגבלות בניה ופיתוח			-
סה״כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪6,498,000**
סה״כ הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה			**₪1,215,000**

נחלה 72

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת			
שטח הקרקע של הנחלה ערב אישור תת״ל/31			2,241 מ״ר
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי יח״ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח״ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח״ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ״ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ״ר עד 2,000 מ״ר	750	0.1	75
יתרת חצר מ- 2,001 מ״ר	241	0.09	21.69
סה״כ מ״ר אקוו׳			**638.19**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			₪9,300
סה״כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪5,935,167
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			127.2 מ״ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ״ר)			₪4,750
שווי המגורים			₪572,310
סה״כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪6,507,000**

שטח הקרקע של הנחלה לאחר אישור תת״ל/31			2,126 מ״ר
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי יח״ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח״ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח״ד שלישית	50	0.5	25

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר עד 2,000 מ"ר	750	0.1	75
יתרת חצר מ- 2,001 מ"ר	126	0.09	11.34
סה"כ מ"ר אקוו'			**627.8**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪9,300
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪5,838,912
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			127.2 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,750
שווי המגורים			₪572,310
סה"כ			₪6,411,222
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר			10.00%
ירידת ערך בגין פגיעה בחסימת נוף וחסימת אור			4.00%
ירידת ערך בגין מגבלות בניה ופיתוח			-
סה"כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪5,539,000**
סה"כ הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה			**₪968,000**

8.3 <u>עיקרי שומת המשיבה 1</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה 1 מציין כי עסקינן באומדן ירידת ערך המקרקעין לכאורה, לפי סעיף 197, בהתאם לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965), עקב אישור תכנית תת"ל 31 שפורסמה בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016 (דרך מס' 2 בקטע מחלף חבצלת – מחלף זיכרון יעקב).

שמאי המשיבה 1 מציין כי בסעיף 197א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע, בין היתר, כי: *"נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית בכפוף לסעיף 200".*

שמאי המשיבה 1 מציין כי <u>בע"א 1188/92 הוועדה המקומית ירושלים נ' גלעד ברעלי פ"ד מ"ט (1) 463</u> (להלן: **"הלכת ברעלי"**) נקבע, בין היתר, כי: *"מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין....".*

שמאי המשיבה 1 מציין כי <u>בע"א 761/85 אליהו ליפשיץ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח', מו (1) 342, 349</u> נקבע, בין היתר, כי *"ההלכה הינה, כי הפגיעה שבה מדבר הסעיף היא פגיעה בערכם של המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת, היינו חישוב הפיצויים נעשה תוך השוואת ערכם של המקרקעין לפני התכנית הפוגעת ולאחריה. בהערכת ירידת הערך יש לנטרל את השוני במחיר הנכס הנובע ממצב המשק בכלל ומשוק המקרקעין בפרט ולבודד את השפעת התכניות על שווי הנכס".*

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה 1 הביא בחשבון כי תת"ל 31 אינה קובעת קו בניין לכביש מס' 2, אלא קובעת כי קו הבניין ישתנה בהתאם לגבולות ייעוד ומגבלות בניה ופיתוח, כלומר תת"ל 31 אינה מגבילה את הבינוי עקב קווי בניין לכביש מס' 2 (קווי הבניין גמישים בהתאם לבניה ולפיתוח באזור – שמאי המשיבה 1 מביא כראייה את היתרי הבניה לבניית בתי מגורים חדשים בחזית הנחלות הצפוניות לכיוון כביש מס' 2 (בשנים 2016 ו 2019)).

שמאי המשיבה 1 מציין כי ההפקעה הינה לשטח בחלקן המערבי של הנחלות, חלק מהחצר השולית של בית המגורים בנכס.

שמאי המשיבה 1 הביא בחשבון כי המבנים בנכסים שבנדון אינם סחירים בשוק החופשי (לא ניתן למכור כל מבנה בנפרד, אלא את כל הנכס כעסקת חבילה אחת).

שמאי המשיבה 1 מציין כי הביא בחשבון שחברת נתיבי ישראל פיצתה את בעלי הנחלות פיצוי נדיב מאוד בגין המחוברים בנכס וכן בגין הקרקע שהופקעה וזאת בהתאם לשומה שנערכה ע"י שמאית המשיבה 2 (כמפורט להלן).

שמאי המשיבה מרחיב באופן פרטני לכל נחלה, כדלקמן:

מס' הנחלה	מהות	הערות לעניין שטח הנחלה
67	חלק מחלקת קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי ותיק המחולק ל-2 יח"ד + מחסן בעורף הבית, הנכס ידוע כגוש 8335, חלק מחלקות 80 ו-81, מגרש 67 (בחלק), בשטח של 2,011 מ"ר, ברחוב מורד ההדרים 9, במושב בית חירות.	שטח מגרש 67 בהתאם להיתר בניה מס' 12644 מתאריך 14.06.88, הינו 1,625 מ"ר בלבד (וזאת עקב הפקעה של 251 מ"ר עבור הרחבת כביש החוף)
68	חלק מחלקת קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק המחולק ל-2 יח"ד + מבני משק ותיקים בעורף הבית, הנכס ידוע כגוש 8335, חלק מחלקה 79, מגרש 68 (בחלק), בשטח של 1,658 מ"ר, ברחוב מורד ההדרים 8, במושב בית חירות.	בהתאם לחוזה החכירה הנכס ידוע כגוש 8335, חלק מחלקה 79, בשטח של כ- 1,650 מ"ר; שטח המגרש בהתאם להיתר בניה מס' 950279 משנת 1995, הינו 1,548 מ"ר
69	חלק מחלקת קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק + מבני משק ותיקים (נטושים והרוסים) בעורף הבית, הנכס ידוע כגוש 8335, חלק מחלקה 78, מגרש 69 (בחלק), בשטח של 1,508 מ"ר, ברחוב מורד ההדרים 7, במושב בית חירות.	
70	חלקת המגורים (חלקה א') של נחלה מס' 70 (עפ"י משמ/27/עח), עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, דו קומתי ותיק בעורף המגרש, הנכס ידוע כגוש 8335, חלק מחלקות 43-39, מגרש מס' 70, בשטח של 2,329 מ"ר, ברחוב הראשונים, במושב בית חירות.	
71	חלקת המגורים (חלקה א') של נחלה מס' 71 (עפ"י משמ/27/עח), עליה בנוי בית מגורים ותיק בעורף המגרש, בית מגורים ותיק בחזית המגרש ומחסן עורפי, הנכס ידוע כגוש 8335, חלק מחלקות 43-39, מגרש מס' 71, בשטח של 2,391 מ"ר, ברחוב הראשונים, במושב בית חירות.	
72	חלקת המגורים (חלקה א') של נחלה מס' 72 (עפ"י משמ/27/עח) עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק בעורף המגרש (בביקור בנכס נראה כי בימים אלו נבנה בית מגורים חדש בחזית המגרש, חזיתי לרחוב הראשונים), הנכס ידוע כגוש 8335, חלק מחלקות 43-39, מגרש מס' 72, בשטח של 2,000 מ"ר, ברחוב הראשונים, במושב בית חירות.	

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>התייחסות לירידת הערך הנטענת</u>

כללי

שמאי המשיבה 1 מציין כי שמאי העוררים מבסס את גובה ירידת הערך עקב אישור תכנית תת"ל 31 (הרחבת כביש מס' 2) על 4 ראשי נזק עיקריים: ירידת ערך למקרקעין עקב שינוי ייעוד מאזור חקלאי מיוחד לשטח לדרך, ירידת ערך למקרקעין עקב התקרבות כביש מס' 2 לנכס שבנדון, ירידת ערך למקרקעין עקב בניית קיר אקוסטי, וירידת ערך למקרקעין עקב מגבלות בניה ופיתוח.

שמאי המשיבה מפרט נתונים תכנוניים רלוונטיים לכל נחלה, כדלקמן:

מס' הנחלה	השטח המופקע	המצב הקודם
67	השטח שהופקע מתוך החלקה לטובת דרך הינו כ- 215 מ"ר (101 מ"ר מהשטח כבר היו בייעוד דרך), מכאן עולה ששטח המגרש לאחר ההפקעה הינו כ- 1,796 מ"ר. אורך הרצועה המופקעת הינה כ- 31 מ' (מכאן עולה שרוחב הרצועה המופקעת נע סביב 7 מ' בממוצע). בהתאם לתשריט תכנית עח/132 הרצועה המופקעת (בהתאם לתכנית תת"ל 31) הינה בייעוד שטח לדרך קיימת. השטח הנמצא ברצועת ההפקעה משמש כחצר שולית עורפית של הנכס הכוללת בין היתר סוללת עפר וצמחיית בור	שטח המגרש הינו 2,011 מ"ר (לפני ההפקעה הנוכחית עקב תת"ל 31), עפ"י תכנית עח/132 ועל פי היתר בניה מס' 12644 מתאריך 14.06.88 עולה כי שטח מגרש 67 הינו 1,625 מ"ר בלבד, כלומר הנכס שבנדון לא עומד בתנאים של נחלה (דהיינו שטח של 1.8 דונם), כלומר גם במצב הקודם וגם במצב החדש (לאחר ההפקעה) הנכס נשוא חוות הדעת לא עומד בתנאים של נחלה בהם ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בנחלה. בנוסף לאמור לעיל במצב הקודם חלה באזור הנכס גם תכנית תמ"א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ' מציר הדרך
68	השטח שהופקע מתוך החלקה לטובת דרך הינו כ- 189 מ"ר (60 מ"ר מהשטח כבר היו בייעוד דרך), מכאן עולה ששטח המגרש לאחר ההפקעה הינו כ- 1,469 מ"ר. אורך הרצועה המופקעת הינה כ- 34 מ' (מכאן עולה שרוחב הרצועה המופקעת נע סביב 5.5 מ' בממוצע). בהתאם לתשריט תכנית עח/132 הרצועה המופקעת (בהתאם לתכנית תת"ל 31) הינה בייעוד שטח לדרך קיימת. השטח הנמצא ברצועת ההפקעה משמש כחצר שולית עורפית של הנכס הכוללת בין היתר סוללת עפר וצמחיית בור	שטח המגרש הינו 1,658 מ"ר (לפני ההפקעה הנוכחית עקב תת"ל 31), עפ"י תכנית עח/132 הנכס שבנדון לא עומד בתנאים של נחלה (דהיינו שטח של 1.8 דונם), כלומר גם במצב הקודם וגם במצב החדש (לאחר ההפקעה) הנכס נשוא חוות הדעת לא עומד בתנאים של נחלה בהם ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בנחלה. בנוסף לאמור לעיל במצב הקודם חלה באזור הנכס גם תכנית תמ"א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ' מציר הדרך ולראיה לא ניתן לנכס שבנדון היתר בניה לאחר שנת 1995.
69	השטח שהופקע מתוך החלקה לטובת דרך הינו כ- 184 מ"ר (47 מ"ר מהשטח כבר היו בייעוד דרך), מכאן עולה ששטח המגרש לאחר ההפקעה הינו כ- 1,324 מ"ר. אורך הרצועה המופקעת הינה כ- 36 מ' (מכאן עולה שרוחב הרצועה המופקעת נע סביב 5 מ' בממוצע). בהתאם לתשריט תכנית עח/132 הרצועה המופקעת (בהתאם לתכנית תת"ל 31) הינה בייעוד שטח לדרך קיימת. השטח הנמצא ברצועת ההפקעה משמש כחצר שולית עורפית של הנכס הכוללת בין היתר סוללת עפר וצמחיית בור	שטח המגרש הינו 1,508 מ"ר (לפני ההפקעה הנוכחית עקב תת"ל 31), עפ"י תכנית עח/132 הנכס שבנדון לא עומד בתנאים של נחלה (דהיינו שטח של 1.8 דונם), כלומר גם במצב הקודם וגם במצב החדש (לאחר ההפקעה) הנכס נשוא חוות הדעת לא עומד בתנאים של נחלה בהם ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בנחלה. בנוסף לאמור לעיל במצב הקודם חלה באזור הנכס גם תכנית תמ"א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ' מציר הדרך, ולראיה לא ניתן לנכס שבנדון היתר בניה לאחר שנת 1961.
70	השטח שהופקע מתוך החלקה לטובת דרך הינו כ- 173 מ"ר (3 מ"ר מהשטח כבר היו בייעוד דרך), מכאן עולה ששטח המגרש לאחר ההפקעה הינו כ- 2,156 מ"ר. אורך הרצועה המופקעת הינה כ- 22 מ' (מכאן עולה שרוחב הרצועה המופקעת נע סביב 8 מ' בממוצע). בהתאם לתשריט תכנית משמ/27/עח הרצועה המופקעת (בהתאם לתכנית תת"ל 31) הינה בייעוד שטח לדרך ושטח למגורים בנחלה. השטח הנמצא ברצועת ההפקעה משמש כחצר חזיתית של הנחלה וחלק מרחוב הראשונים הכולל בין היתר מדרכה להולכי רגל וצמחיית בור	שטח הנחלה הינו 2,329 מ"ר (לפני ההפקעה הנוכחית עקב תת"ל 31), עפ"י תכניות בניין עיר תקפות הנכס שבנדון עומד בתנאים של נחלה (דהיינו שטח של 1.8 דונם), כלומר גם במצב החדש (לאחר ההפקעה) הנכס נשוא חוות הדעת עומד בתנאים של נחלה בהם ניתן היה לנצל את כל זכויות הבניה בנחלה. בנוסף לאמור לעיל במצב הקודם חלה באזור הנכס גם תכנית תמ"א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ' מציר הדרך, אך למרות זאת ניתן בשנת 1999 היתר בניה בנחלה שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

71	השטח שהופקע מתוך החלקה לטובת דרך הינו כ- 189 מ״ר (4 מ״ר מהשטח כבר היו בייעוד דרך), מכאן עולה ששטח המגרש לאחר ההפקעה הינו כ- 2,202 מ״ר. אורך הרצועה המופקעת הינה כ- 23 מ׳ (מכאן עולה שרוחב הרצועה המופקעת נע סביב 8 מ׳ בממוצע). בהתאם לתשריט תכנית משמ/27/עח הרצועה המופקעת (בהתאם לתכנית תת״ל 31) הינה בייעוד שטח לדרך ושטח למגורים בנחלה. השטח הנמצא ברצועת ההפקעה משמש כחצר חזיתית של הנחלה וחלק מרחוב הראשונים הכולל בין היתר מדרכה להולכי רגל, סלעי בולדר ושיחים.	שטח הנחלה הינו 2,391 מ״ר (לפני ההפקעה הנוכחית עקב תת״ל 31), עפ״י תכניות בניין עיר תקפות הנכס שבנדון עומד בתנאים של נחלה (דהיינו שטח של 1.8 דונם), כלומר גם במצב החדש (לאחר ההפקעה) הנכס נשוא חוות הדעת עומד בתנאים של נחלה בהם ניתן היה לנצל את כל זכויות הבניה בנחלה. בנוסף לאמור לעיל במצב הקודם חלה באזור הנכס גם תכנית תמ״א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ׳ מציר הדרך, אך למרות זאת ניתן בשנת 2016 היתר בניה בנחלה שבנדון.
72	השטח שהופקע מתוך החלקה לטובת דרך הינו כ- 104 מ״ר (עפ״י מפה של נת״י), מכאן עולה ששטח המגרש לאחר ההפקעה הינו כ- 1,896 מ״ר. אורך הרצועה המופקעת הינה כ- 24 מ׳ (מכאן עולה שרוחב הרצועה המופקעת נע סביב 4.5 מ׳ בממוצע). בהתאם לתשריט תכנית משמ/27/עח הרצועה המופקעת (בהתאם לתכנית תת״ל 31) הינה בייעוד שטח למגורים בנחלה. השטח הנמצא ברצועת ההפקעה משמש כחצר חזיתית של הנחלה וחלק מרחוב הראשונים הכולל בין היתר מדרכה להולכי רגל, סלעי בולדר ושיחים.	שטח הנחלה הינו 2,000 מ״ר (לפני ההפקעה הנוכחית עקב תת״ל 31), עפ״י תכניות בניין עיר תקפות הנכס שבנדון עומד בתנאים של נחלה (דהיינו שטח של 1.8 דונם), כלומר גם במצב החדש (לאחר ההפקעה) הנכס נשוא חוות הדעת עומד בתנאים של נחלה בהם ניתן היה לנצל את כל זכויות הבניה בנחלה (וזאת בהתאם להיתר בניה מס׳ 20180267 מיום 25/12/2019). בנוסף לאמור לעיל במצב הקודם חלה באזור הנכס גם תכנית תמ״א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ׳ מציר הדרך, אך למרות זאת ניתן בשנת 2019 היתר בניה בנחלה שבנדון.

שמאי המשיבה 1 מציין כי יריד הערך (באם קיימת) הינה עקב תכנית תת״ל 31 בלבד, ולא עקב הפקעות שנעשו בעבר אם בכלל למגרשים שבנדון. כמו כן, מציין שמאי המשיבה 1 כי השטח בין גבול החלקה לקו הדיקור (אשר הובא בחשבון בשומת העוררים) אינו רלוונטי לתביעה שבנדון, ובהתאם יש להביא בחשבון את השטח הרשום של החלקה ערב אישור תכנית תת״ל 31.

ירידת הערך עקב התקרבות כביש מס׳ 2

בהמשך לאמור לעיל, מדגיש שמאי המשיבה 1 כי כבר בתכניות עח/200, עח/129, עח/132 ומשמ/27 המהוות את מצב קודם לתת״ל 31, נקבע כי רוחב דרך מס׳ 2 העוברת מערבית לנחלה היא 50 מ׳, ובנוסף, כבר בתכניות עח/129 (נחלות צפוניות) ועח/132 (נחלות דרומיות) ניתן לראות את קו הרחבת הדרך העתידית.

שמאי המשיבה 1 מציין כי מהמצב התכנוני הקודם עולה כי תת״ל 31 לא שינתה את רוחב דרך מס׳ 2 ולאורך כל השנים היה ידוע לבעלי הנכס ו/או לקונים פוטנציאליים כי בשלב כזה או אחר חלק משטחה המערבי של הנחלה יופקע לטובת הרחבת דרך מס׳ 2. מכאן שקונה פוטנציאלי היה מביא זאת בחשבון כבר בעת אישור תכניות עח/200, עח/132, עח/129 ומשמ/27/עח ולפיכך הטענה כי תת״ל 31 פגעה בשווי החלקה, מעבר להפקעה עצמה, לא נכונה ביסודה.

שמאי המשיבה 1 מציין כי שמאי העוררים התייחסו בשומתם לנספח לתת״ל 31 ״דו״ח תחזית תנועה לדרך מס׳ 2״ אשר בדק את תחזית התנועה לשנת 2030, באזורים שונים וע״פ מס׳ חלופות. החלופה שהוחלט עליה הינה חלופה D לפיה צפוי שינוי עתידי בתנועה בהתייחס לשנת 2030, בהגדלת המהירות הממוצעת מכ 50 קמ״ש ואף פחות לכ 90 קמ״ש, בהקטנת שעות הרכב על הכביש בקטע שבין ג׳אסר לחבצלת בכ-15% מ-2,475 שעות ל-2,100 שעות, אך בהגדלת נפח התנועה בכ-30% מ-4,500-5,000 יר״מ ל-6,000 יר״מ. שמאי המשיבה 1 סבור כי בהתאם לכך שמפלס הרעש ושעות הרכב על הכביש בקטע שבין ג׳אסר לחבצלת צפויים לרדת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף לאמור, מפנה שמאי המשיבה 1 לדו"ח החוקרת על ההשגות מאוקטובר 2013 (עמ' 45 לדו"ח) שקבעה כי הכביש אינו צפוי לגרום לחריגות מהתקן, לא במצב הקיים ולא במצב העתידי, וככל ויהיו חריגות לא ניתן לקבוע כי הכביש הוא זה שגם לכך, לאור העובדה שקיימים בסביבה מקורות טבעיים ומלאכותיים רבים של חלקיקים. שמאי המשיבה 1 מציין כי החוקרת דחתה את רוב ההתנגדויות וקיבלה מעט מהן באופן חלקי, וכי כל קביעות החוקרת הוטמעו בהוראות התכנית וייושמו בבוא העת בשטח.

בנוסף לכל האמור לעיל, מציין שמאי המשיבה 1 כי בשנים האחרונות חלה מגמה ברורה של מעבר להנעת כלי רכב ע"י מנועים חשמליים בהתאם למחקרים עדכניים, למסמכי מדיניות של משרד האנרגיה, להצהרות של בכירים במשק ושל חברות לייצור כלי רכב ואף בהתאם למציאות בשטח.

שמאי המשיבה 1 מציין כי מהנ"ל עולה באופן חד משמעי כי עד 2030 מספר כלי הרכב החשמליים במדינת ישראל יעלה באופן ניכר, והצפי הוא כי עד 2030 יותר ממחצית מכלי הרכב שינועו בכבישי ישראל יהיו על טהרת החשמל. כמו כן, על פי משרד האנרגיה בישראל הצפי הוא שמשנת 2030 לא ימכרו יותר כלי רכב הממונעים במנוע בעירה פנימית.

שמאי המשיבה 1 מפנה בעניין זה למסמכי מדיניות של ומחקרים, כדלקמן:

- מסמך מדיניות של משרד האנרגיה בישראל "יעדי משק האנרגיה לשנת 2030", מרץ 2019.
- מחקר "מדריך היערכות רשויות מקומיות לתחבורה פרטית חשמלית", עידן ליבס ופרופ' אופירה אילון, מפברואר 2019 (נערך למשרד האנרגיה ע"י מוסד שמואל נאמן מחקר מדיניות לאומית).
- מחקר "ההשלכות המשקיות של כלי רכב אוטונומיים, חשמליים, מחוברים ושיתופיים", המועצה הלאומית לכלכלה, משרד ראש הממשלה, אפריל 2019 (שמאי המשיבה 1 מציין כי ממחקר זה עולה כי ככל שיגבר השימוש ברכבים חשמליים בשנים הבאות כך יפחתו הפליטות וזיהום האוויר מהתחבורה).

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה 1 כי עולה בבירור שבשנים הבאות מספר כלי הרכב החשמליים הצפויים לנוע בכבישי ישראל רק ילך ויעלה. המשמעות הישירה לכך הינה ירידה משמעותית במפלסי הרעש ובזיהום האוויר לאורך כבישי ישראל. מכאן שכל טענה בגין עליה עתידית במפלס הרעש או בזיהום אוויר לאורך כבישי ישראל צריכה להידחות על הסף.

ירידת הערך עקב הקמת קיר אקוסטי

שמאי המשיבה 1 מציין כי שמאי העורר טוען כי הקמת קיר אקוסטי בחלקה המערבי של החלקה יגרום להסתרת נוף, חסימת אור, חסימה ופגיעה בתנועת אוויר, אך הקיר האקוסטי לא רק שאינו פוגע בנחלה, אלא הוא מטיב עמה, וזאת בשל מספר סיבות מצטברות וביניהן:

- מיקום הנחלה במצב קודם בצמוד לדרך מס' 2 וללא קיר אקוסטי מביא לכך שעוצמת הרעש בנחלה במצב קודם גבוה יותר מעוצמת הרעש שיהיה בנחלה במצב חדש לאחר הקמת הקיר האקוסטי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- מיקום הנחלה במצב קודם בצמוד לדרך מס׳ 2 וללא קיר אקוסטי מביא לכך שזיהום האוויר בנחלה במצב קודם גבוה יותר מזיהום האוויר שיהיה בנחלה במצב חדש לאחר הקמת הקיר האקוסטי.

שמאי המשיבה 1 מציין כי הקיר האקוסטי המתוכנן בחלקה המערבי של הנחלה אינו צפוי לפגוע בנוף הנשקף מהבתים, או לחסום אור לבתים או לפגוע בתנועת האוויר, ובהמשך לכך מציג תמונות של ה״נוף״ הנשקף מהנכסים שבנדון לכיוון מערב.

שמאי המשיבה 1 מסכם כי הקיר האקוסטי לא צפוי לגרום לפגיעה בנחלות שבנדון, אלא לשפר את מצבן מבחינת רעש וזיהום אוויר ובכך להעלות את שוויין.

התייחסות לפסיקה, ספרות מקצועית ושומות מכריעות

שמאי המשיבה 1 מתייחס לפסיקה, ספרות מקצועית ושומות מכריעות אליהן הפנה שמאי העוררים בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>ע״א 1188/92 הוועדה המקומית ירושלים נ׳ גלעד ברעלי פ״ד מ״ט (1) 463</u> – שמאי המשיבה 1 מציין כי המקרה בפס״ד ברעלי אינו דומה כלל ועיקר למקרה דנן. בפס״ד ברעלי הפגיעה בנכס נבעה מהקמת כביש חדש מס׳ 4 בסמוך לנכס על שטח שבמצב קודם היווה שמורת טבע, וזאת בניגוד למקרה דנן בו הכביש כבר היה קיים ואף סומן במצב קודם כדרך ראשית מס׳ 2 ברוחב 50 מ׳.

מכאן סבור שמאי המשיבה 1 שבניגוד לפס״ד ברעלי, במקרה דנן בעלי הנכס שבנדון סבלו משכבר מנזקי הכביש ואף היו מודעים לאורך כל השנים כי מתוכננת הפקעה עתידית מחלקתם לצורך השלמת הרחבת הדרך ל-50 מ׳, כפי שכבר מופיע בתכניות עח/200, עח/129, עח/132 ומשמ/27/עח שקדמו לתת״ל 31.

שמאי המשיבה 1 מציין בנוסף כי כי בפס״ד ברעלי נקבע, בין היתר, כדלקמן:

״עם זאת, אפשר שפגיעה כזאת לא תעבור את המחסום של סעיף 200, כלומר, שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים. כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי.״.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שומה מכרעת (לפני תיקון 84) כביש מס' 4 בגין-ירושלים, תכנית 2855 שאושרה בשנת 1995 – שמאי המשיבה 1 מציין כי גם עובדות מקרה זה לא דומות למקרה דנן. במקרה זה כמו בפס"ד ברעלי, הכביש החדש נסלל במקום עמק שופע צמחייה וזאת בניגוד למקרה דנן שבו אזור השטח המופקע מהווה במצב קודם דרך ראשית מס' 2 ברוחב 50 מ' כפי שכבר מופיע בתכניות עח/200, עח/129, עח/132 ומשמ/27/עח שקדמו לתת"ל 31, ומעברו מרכז מסחרי גדול.

כמו כן, מציין שמאי המשיבה 1 כי יש להביא בחשבון כי אישור התכנית והדיון בשאלת הפגיעה עקב אישור התכנית, התרחשו לפני יותר מ 20 שנים ואין זה רלוונטי לחוק ולפסיקה של ימינו.

- שומה מכרעת (לפני תיקון 84) בגין תכנית רש/662 שאושרה בשנת 1991, שומה מכרעת (לפני תיקון 84) בגין תכנית ח/ד/237ב', ב"י/352א' שאושרה בשנת 1998, ופס"ד תא (ת"א) 844/94 בו מונה שמאי מומחה בגין אישור תכנית מתא/15 שאושרה בשנת 1990 – שמאי המשיבה 1 סבור כי מקרים אלה אינם דומים במהותם למקרה דנן, שכן בניגוד למקרה דנן שבו אזור השטח המופקע מהווה במצב קודם דרך ראשית מס' 2 ברוחב 50 מ' שכבר סומנה בתכניות עח/200, עח/129, עח/132 ומשמ/27/עח שקדמו לתת"ל 31, המקרים הנ"ל כוללים בחלקם הרחבת כבישים עד אפילו להכפלתם כאשר לא היה לכך זכר במצב קודם. בנוסף מקרים אלה כוללים הפקעות בסדרי גודל הרבה יותר גדולים מהמקרה דנן.

כמו כן, מציין שמאי המשיבה 1 כי כל המקרים הללו התרחשו לפני כ-20-30 שנים, ואין כל רלוונטיות למצב החוקי והמשפטי של אז, לעומת המצב החוקי והמשפטי היום בכל הנוגע לפיצויים בגין הפקעות ו/או ע"פ סעיף 197 לחוק התו"ב.

- שומה מייעצת רחוב פפר 2 - תכנית פת/84/1209 שאושרה בשנת 2006 - שמאי המשיבה 1 סבור כי גם עובדות מקרה זה אינן דומות במהותן לעובדות המקרה דנן. כפי שכבר נאמר לעיל במצב התכנוני הנדון השטח המופקע כבר סומן במצב קודם והיה ברור לכל שהוא צפוי להיות מופקע. בניגוד לכך תכנית פת/84/1209 שינתה שטח שבמצב קודם הווה חוצץ בין הנכס הנפגע לצומת דרכים והמיועד לשצ"פ, לחלק מדרך (צומת דרכים). מכאן שתכנית פת/84/1209 גרמה לצומת הדרכים להתקרב לנכס הנפגע באופן חריג ולא כמו במקרה הנדון.

- מחקר השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים משנת 2006, מחקר דלפי ממרס 2012 וערר 146/13 מרים ואליקים רובנשטיין נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים – שמאי המשיבה 1 מציין כי לאור העובדה שגם כיום (מצב קודם) לא נשקף נוף לכיוון מערב מבתי המגורים בנחלות שבנדון, ובכל מקרה ממערב בנוי מרכז חינוכי גדול "הדסה נעורים" החוסם כל נוף אפשרי ברמה התיאורטית, המחקרים אותם ציינו שמאי העוררים בשומתם ואף פס"ד רובינשטיין אינם רלוונטיים למקרה הנדון.

בהתייחס לפס"ד רובינשטיין ברצוננו מציין שמאי המשיבה 1 כי פס"ד זה חריג בנוף המקצועי ,ככל הנראה בשל זהות המערערים (אליקים רובינשטיין - שופט בדימוס שכיהן כמשנה לנשיאת בית המשפט העליון, מזכיר הממשלה והיועץ המשפטי לממשלה).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה 2 מציין כי בניגוד אליו הלך הרוח בפסיקה היום תואם להלכה שנקבע על ידי בית המשפט העליון בע"א 8797/99 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ (פ"ד נ"ו (4) 913), ושם נאמר, בין היתר: *"מתוך רעיון זה, שאין לאדם זכות, כי ערך מקרקעיו אך יעלה כתוצאה מפיתוח בידי הציבור, אלא כרוכה בהחזקת מקרקעין גם חובה כלפי הציבור, קובע המחוקק כי אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה."*

שמאי המשיבה 1 מציין בנוסף את ההחלטה בערר 95193/07 אקירוב ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב ת"א וחב' אסטבליסמנט בע"מ, בו נאמר, בין היתר: *"העיקרון שנקבע בפסיקה, לפיו אדם צריך לצפות כי פיתוח העיר לא ייעצר על ידי סף מגרשו, מקבל ביטוי בסיכומו של דבר, גם בערכי שוק המקרקעין. מהנתונים שמובאים בפנינו עולה כי שוק המקרקעין מפנים בסופו של דבר את העובדה כי, משאושר מגדל "רב-קומות" בעיר, הרי שמדובר ב"מגדל" ולא ב"מגדלור" - הוא לא יישאר בודד ויחידי באזור לאורך זמן, ועל כל הקונה בו דירה לקחת זאת בחשבון. בוודאי ובוודאי כך, מאז שאמרה הפסיקה את דברה במפורש בעניין זה, כפי שצטטנו לעיל. על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בתכניות שסדר אישורן מקרי ויכול היה להיות גם הפוך."*

ירידת הערך עקב מגבלות בניה ופיתוח

בהתייחס לטענת שמאי העוררים בעניין מגבלת בניה ופיתוח בחלק המערבי של החלקות הדרומיות, אשר כתוצאה ממנה לא ניתן יהיה לבנות בשטח זה, מציין שמאי המשיבה 1 כי הנ"ל אינה פוגעת בנכס, וזאת בשל מספר סיבות מצטברות הכוללות, בין היתר, כדלקמן:

- בהתאם לתכנית תת"ל 31 עולה כי ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שייקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין, לאחר תאום עם יזם התכנית בהתאם לתנאי ההיתר. שמאי המשיבה 1 מציין כי ניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין והוועדה אישרה את מסמכי התכנון המפורט לעבודות הנדרשות לפני הביצוע ובלבד שהתשתיות בתחום זה לא יטילו מגבלות מעבר למגבלות שמטילה תכנית זו.

- בתשריט התכנית במקטע חבצלת – זיכרון יעקב מופיע קו בנין משתנה בהתאם לגבולות ייעוד מגבלות בניה ופיתוח וכן, רוחב הדרך משתנה בהתאם (לפי רוזטה) כלומר לא ייפגעו מבנים כתוצאה משינוי קווי הבניין ורוחבה של דרך מס' 2.

- במצב קודם לתת"ל 31 חלה באזור הנכס גם תמ"א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ' מציר הדרך ולמרות זאת לאורך כל השנים ניתנו היתרי בניה בנחלות המערביות של בית חירות החורגות מהוראה זו (לרבות היתר בניה מס' 20180267 מתאריך 25/12/2019 שניתן לנחלה מס' 72 בגו"ח 8335/39-43).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- מגבלת הבניה והפיתוח בחלק המערבי של החלקה אינו צפוי לפגוע באפשרות ניצול יתרת זכויות הבניה בחלקה ו/או במבנים הקיימים על החלקה כיום. שמאי המשיבה 1 מציין כי כמפורט לעיל, ניתן להיווכח שגם לאחר אישור תכנית תת"ל 31 ניתן להוציא היתרי בניה בחלקות המערביות של בית חירות הסמוכות לכביש מס' 2 (בהנחה כמובן שהחלקה עומדת בתנאים של תכנית עח/132 לעניין גודל חלקה מינימלי של 1.8 דונם).

לאור האמור סבור שמאי המשיבה 1 כי "מגבלת הבניה והפיתוח" לא צפויה לגרום לפגיעה בחלקה.

<u>ערכי שווי</u>

עסקאות להשוואה של נחלות ובתים בהרחבה של מושב בית חירות

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח המגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	זכויות בניה אקו'	מחיר מכירה	שווי קרקע לאחר הפחתות	מקדם התאמה לנחלה בגין מגבלת הסחירות	שווי למ"ר מבונה אקו'
1	25/05/2015	9068/23	509	241.8	305	4,920,000	3,384,537	0.85	9,426
2	21/06/2015	9068/30	510	160.9	306	3,650,000	2,835,482	0.85	7,883
3	17/05/2017	9068/50	504	166.7	302	4,020,000	2,987,937	0.85	8,397
4	04/05/2016	8335/73	2,201	333.3	721	7,250,000	5,257,893	1.00	7,294
שווי למ"ר מבונה אקו' בממוצע:									**8,250**

החלטות שמאים מכריעים

שמאי המשיבה 1 מפנה להחלטות שמאים מכריעים, לרבות פרוט העסקאות שהובאו בהן בחשבון. להלן סיכום החלטות אלו:

מס"ד	שמאי/ת מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה בשומה המכרעת	מקדם התאמה לנחלה בגין מגבלת הסחירות	שווי למ"ר מבונה אקו'
1	אריה אריאל	8627/35	₪10,200	0.85	₪8,670
2	דורית פריאל	8338/146	₪10,000	0.85	₪8,500
שווי למ"ר מבונה אקו' בממוצע:					**₪8,585**

סיכום

בהתאם לכל האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה 1 כי בהתחשב במיקום הנכסים שבנדון וצורתם, השווי לתאריך הקובע בענייננו הינו בסך של 8,500 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיבי שמאי המשיבה 1</u>

נחלה 67

<u>חלופה א' - תחשיב בהנחה שיאשרו תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימלי</u>

מצב קודם שווי הנכס (מגרש בשטח 1,910 מ"ר בניכוי 101 ביעוד קודם לדרך)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר (מפלס עליון)	159.76	1	159.76
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	40.24	0.9	36.22
בית ב' - קומת קרקע בהיתר (מפלס תחתון)	86.11	0.7	60.28
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	63.89	0.63	40.25
בית ג' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
ממ"ד חיצוני קיים בהיתר	16.9	0.5	8.45
מבנה עזר - בנוי בהיתר	45.36	0.5	22.68
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	19.64	0.5	9.82
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	1054.21	0.25	263.55
חצר שולית בשטח מעל 1,500 מ"ר	410	0.15	61.5
סה"כ מ"ר אקוו			**708.36**
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪6,021,028**
מצב חדש שווי הנכס ע"פ מגרש בשטח 1,796 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר (מפלס עליון)	159.76	1	159.76
בית ב' - קומת קרקע בהיתר (מפלס תחתון)	86.11	0.7	60.28
ממ"ד חיצוני קיים בהיתר	16.9	0.5	8.45
מבנה עזר - בנוי בהיתר	45.36	0.5	22.68
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות למימוש עד 200 מ"ר בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	40.24	0.8	32.23
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר (63.89 מ"ר) בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	63.89	0.62	39.8
בית ג' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר (50 מ"ר) בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	50	0.56	28.03
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה למימוש עד 65 מ"ר	19.64	0.5	9.82
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	1054.21	0.25	263.55
חצר שולית בשטח מעל 1,500 מ"ר	296	0.15	44.4
סה"כ מ"ר אקוו			**686.51**
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש, לפני ניכוי עלות הכנת תכנית מפורטת			₪5,835,333
הפחתה בגין עלות הכנת תכנית מפורטת			-₪50,000
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			₪5,785,333
הפגיעה			**₪235,694**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חלופה ב' - תחשיב בהנחה שלא יאשרו תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימלי

מצב קודם שווי הנכס (מגרש בשטח 1,910 מ"ר בניכוי 101 ביעוד קודם לדרך)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר (מפלס עליון)	159.76	1	159.76
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	40.24	0.9	36.22
בית ב' - קומת קרקע בהיתר (מפלס תחתון)	86.11	0.7	60.28
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	63.89	0.63	40.25
בית ג' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
ממ"ד חיצוני קיים בהיתר	16.9	0.5	8.45
מבנה עזר - בנוי בהיתר	45.36	0.5	22.68
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	19.64	0.5	9.82
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	1054.21	0.25	263.55
חצר שולית בשטח מעל 1,500 מ"ר	410	0.15	61.5
סה"כ מ"ר אקוו			**708.36**
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪6,021,028**
מצב חדש שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 1,796 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר (מפלס עליון)	159.76	1	159.76
בית ב' - קומת קרקע בהיתר (מפלס תחתון)	86.11	0.7	60.28
ממ"ד חיצוני קיים בהיתר	16.9	0.5	8.45
מבנה עזר - בנוי בהיתר	45.36	0.5	22.68
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה למימוש עד 65 מ"ר	19.64	0.5	9.82
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	1208.34	0.25	302.09
חצר שולית בשטח שמעל 1,500 מ"ר	296	0.15	44.4
סה"כ מ"ר אקוו			**624.97**
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			₪5,312,262
הפגיעה			**₪708,766**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 68

<u>חלופה א' - תחשיב בהנחה שיאשרו תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימלי</u>

מצב קודם שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 1,589 מ"ר (בניכוי 69 מ"ר שכבר היו בייעוד דרך)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי + ממ"ד בהיתר	163.2	1	163.2
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	44.3	0.9	39.87
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	150	0.7	105
בית ג' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
מבנה עזר - בנוי בהיתר	7.13	0.5	3.57
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	57.87	0.5	28.94
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,589 מ"ר	1066.5	0.25	266.63
סה"כ מ"ר אקוו			**653.05**
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪5,550,883**
מצב חדש שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 1,469 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	163.2	1	163.2
מבנה עזר בנוי בהיתר	7.13	0.5	3.57
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות למימוש עד 200 מ"ר בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	44.3	0.8	35.48
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר (150 מ"ר) בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	150	0.62	93.45
בית ג' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר (50 מ"ר) בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	50	0.56	28.03
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה למימוש עד 65 מ"ר	57.87	0.5	28.94
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,469 מ"ר	946.5	0.25	236.63
סה"כ מ"ר אקוו			606.79
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש, לפני ניכוי עלות הכנת תכנית מפורטת			₪5,157,746
הפחתה בגין עלות הכנת תכנית מפורטת			-₪50,000
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			₪5,107,746
הפגיעה			**₪443,136**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חלופה ב' - תחשיב בהנחה שלא יאשרו תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימלי

מצב קודם שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 1,589 מ"ר (בניכוי 69 מ"ר שכבר היו בייעוד דרך)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי + ממ"ד בהיתר	163.2	1	163.2
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	44.3	0.9	39.87
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	150	0.7	105
בית ג' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
מבנה עזר - בנוי בהיתר	7.13	0.5	3.57
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	57.87	0.5	28.94
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,589 מ"ר	1066.5	0.25	266.63
סה"כ מ"ר אקוו			653.05
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			₪5,550,883
מצב חדש שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 1,469 מ"ר			
מהות	שטח	מקדם	מ"ר מבונה אקו'
בית א' - קומת קרקע עיקרי + ממ"ד בהיתר	163.2	1	163.2
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 220 מ"ר	64.3	0.9	57.87
מבנה עזר בנוי בהיתר	7.13	0.5	3.57
מבנה עזר יתרת זכויות בניה עד 65 מ"ר	57.87	0.5	28.94
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח של 1,000 מ"ר ליח"ד	657.5	0.25	164.38
חצר שולית בשטח של עד 1,469 מ"ר	469	0.15	70.35
סה"כ מ"ר אקוו			**505.8**
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			₪4,299,258
הפגיעה			**₪1,251,625**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 69

<u>חלופה א' - תחשיב בהנחה שיאשרו תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימלי</u>

מצב קודם שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 1,461 מ"ר (בניכוי 47 מ"ר שכבר היו בייעוד דרך)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	104.6	1	104.6
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	95.4	0.9	85.86
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	150	0.7	105
בית ג' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,461 מ"ר	946	0.25	236.5
סה"כ מ"ר אקוו			**610.31**
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			₪5,187,635
מצב חדש שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 1,324 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	104.6	1	104.6
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות למימוש עד 200 מ"ר, בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	95.4	0.8	76.42
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר (150 מ"ר) בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	150	0.62	93.45
בית ג' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר (50 מ"ר) בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	50	0.56	28.03
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,324 מ"ר	809	0.25	202.25
סה"כ מ"ר אקוו			554.75
שווי מ"ר מבונה אקוו בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש, לפני ניכוי עלות הכנת תכנית מפורטת			₪4,715,372
הפחתה בגין עלות הכנת תכנית מפורטת			-₪50,000
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			₪4,665,372
הפגיעה			**₪522,263**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חלופה ב' - תחשיב בהנחה שלא יאשרו תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימלי

מצב קודם שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 1,461 מ"ר (בניכוי 47 מ"ר שכבר היו בייעוד דרך)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	104.6	1	104.6
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	95.4	0.9	85.86
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	150	0.7	105
בית ג' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,461 מ"ר	946	0.25	236.5
סה"כ מ"ר אקוו			610.31
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪5,187,635**
מצב חדש שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 1,324 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	104.6	1	104.6
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 220 מ"ר	115.4	0.9	103.86
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה עד 65 מ"ר	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח של 1,000 מ"ר ליח"ד	665	0.25	166.25
חצר שולית בשטח של עד 1,324 מ"ר	324	0.15	48.6
סה"כ מ"ר אקוו			473.31
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			₪4,023,135
הפגיעה			**₪1,164,500**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 70

מצב קודם שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 2,326 מ"ר (בניכוי 3 מ"ר שכבר היו בייעוד דרך)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	191.17	1	191.17
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	8.83	0.9	7.95
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	150	0.7	105
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
מבנה עזר - בנוי בהיתר	62.38	0.5	31.19
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	2.62	0.5	1.31
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	1050	0.25	262.5
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	826	0.15	123.9
סה"כ מ"ר אקוו'			768.87
שווי מ"ר מבונה אקוו' בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪6,535,370**
מצב חדש שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 2,156 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	191.17	1	191.17
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	8.83	0.9	7.95
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	150	0.7	105
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
מבנה עזר - בנוי בהיתר	62.38	0.5	31.19
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	2.62	0.5	1.31
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	1050	0.25	262.5
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	656	0.15	98.4
סה"כ מ"ר אקוו'			743.37
שווי מ"ר מבונה אקוו' בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			₪6,318,620
הפגיעה			**₪216,750**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 71

מצב קודם שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 2,387 מ"ר (בניכוי 4 מ"ר שכבר היו בייעוד דרך)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	169.51	1	169.51
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	30.49	0.9	27.44
בית ב' - קומת קרקע בהיתר + ממ"ד	171.5	0.7	120.05
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	41	0.567	23.25
מבנה עזר - בנוי בהיתר	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	1050	0.25	262.5
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	887	0.15	133.05
סה"כ מ"ר אקוו			**785.8**
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪6,679,283**

מצב חדש שווי הנכס - ע"פ מגרש בשטח 2,202 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	169.51	1	169.51
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	30.49	0.9	27.44
בית ב' - קומת קרקע בהיתר + ממ"ד	171.5	0.7	120.05
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	41	0.567	23.25
מבנה עזר - בנוי בהיתר	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	1050	0.25	262.5
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	702	0.15	105.3
סה"כ מ"ר אקוו'			758.05
שווי מ"ר מבונה אקוו' בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			₪6,443,408
פגיעה			**₪235,875**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 72

מצב קודם - ע"פ מגרש בשטח 2,000 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	143.07	1	143.07
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	56.93	0.9	51.24
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	150	0.7	105
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	985	0.25	246.25
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ מ"ר אקוו'			698.91
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪5,940,710**
מצב חדש - ע"פ מגרש בשטח 1,896 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקו'**
בית א' - קומת קרקע בהיתר	143.07	1	143.07
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ"ר	56.93	0.9	51.24
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ"ר	150	0.7	105
בית ב' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ"ר	50	0.567	28.35
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 1,500 מ"ר	985	0.25	246.25
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	396	0.15	59.4
סה"כ מ"ר אקוו'			**683.31**
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			₪5,808,110
הפגיעה			**₪132,600**

שמאי המשיבה 1 מציין כי מהפגיעה שנקבעה לכל נחלה יש לקזז את פיצויי הפקעה בגין הקרקע מחברת נתיבי ישראל שנערך בהתאם לחוות דעת של שמאית המשיבה 2 (ראה פרוט סעיף 8.1 לעיל בעמודה "פיצוי הפקעה (לקרקע) שנקבעו לפי משיבה 2").

בהמשך לאמור, סבור שמאי המשיבה 1 שבמידה והפיצוי שהתקבל בגין הקרקע עולה על הפגיעה שקבע לכל נחלה, לא זכאים בעלי הנחלות לפיצוי נוסף במסגרת ירידת הערך שנבחנה בשומתו (שמאי המשיבה 1 קבע פיצוי נוסף רק לנחלות 68 ו 69 בהתאם).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.4 <u>עיקרי שומת המשיבה 2</u>

<u>כללי</u>

שמאית המשיבה 2 מציינת כי הביאה בחשבון את מיקום הנחלות בשטחה המוניציפאלי של מועצה אזורית עמק חפר, בתחום משבצת המושב בית חירות.

שמאית המשיבה 2 מציינת כי ההודעה בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7521 בתאריך 08/06/2017, וכי הביאה בחשבון את נתוני ההפקעה בהתאם לתשריט ההפקעה שנערך ע"י המודד.

שמאית המשיבה 2 בחנה את ירידת הערך (שנקבעה בגין הגדלת הצפיפות בנחלות) ביחס לתשלום הפיצוי בגין הקרקע למלוא שטח ההפקעה שניתן לבעלי הנחלות, והגיעה לכלל מסקנה שהפיצוי ששולם בהתאם לחוות דעת לפיצוי הפקעה מגלם את ירידת הערך, ובהתאם כל בעלי הנחלות לא זכאים לפיצוי נוסף במסגרת ירידת הערך.

להלן פרטי הנחלות וההפקעות שהובאו בחשבון ע"י שמאית המשיבה 2:

מס' נחלה	גוש	חלקות	שטח הנחלה במ"ר	שטח הפקעה נוכחית							
				אזור נחלות וקיט		דרך מאושרת		שפ"פ		שטח יתרה	
				במ"ר	ב %	במ"ר	ב %	במ"ר	ב %	במ"ר	ב %
67	8335	81 ,80 (חלק)	2,011	114	5.67%	101	5.02%	0	0.00%	1,796	89.31%
68	8335	79	1,658	120	7.24%	69	4.16%	0	0.00%	1,469	88.60%
69	8335	78	1,508	121	8.02%	47	3.12%	16	1.06%	1,324	87.80%
70	8335	39-43	2,329	170	7.30%	3	0.13%	0	0.00%	2,156	92.57%
71	8335	39-43	2,391	185	7.74%	4	0.17%	0	0.00%	2,202	92.10%
72	8335	39-43	2000	104	5.20%	0	0.00%	0	0.00%	1,896	94.80%

שמאית המשיבה 2 מציינת כי שמאי העוררים אינו מתייחס בשומתו לפיצוי שנקבע ע"י נתיבי ישראל בגין פיצויי ההפקעה, וכי הפיצוי בגין שטח ההפקעה של כל נחלה (כמפורט לעיל) נערך בהתאם להנחיית חברת נתיבי ישראל ולפנים משורת הדין בהתאם לייעוד שקדם לדרך (2,000 ₪ למ"ר * שטח ההפקעה לכל נחלה, בתוספת פיצוי בגין הגדלת הצפיפות כתוצאה מההפקעה, בתוספת תמריץ בסך 15%).

שמאית המשיבה 2 מציינת כי במסגרת ההפקעה נקבע פיצוי לקרקע בייעוד "דרך" לפי שווי מ"ר קרקע בחכירה מרמ"י לדרך שהוכרזה ע"י פקודת הדרכים ומסילות הברזל ומשמשת כדרך ארצית, בסך 27 ₪ למ"ר.

שמאית המשיבה 2 מוסיפה כי בהתאם לפרק ג' (עריכת שומות לדרכים) בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, ערך מרכיב הקרקע לדרך בינעירונית מחושב כשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד, בהתאם לשטח ההפקעה (שמאית המשיבה 2 מנכה את פיצוי ההפקעה הנ"ל מסך הפיצוי שקבעה לקרקע כמפורט בסעיף 8.1 לעיל).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>התייחסות לשומת העוררים</u>

שמאית המשיבה 2 מצרפת לשומתה חוות דעת של מנהל הפרויקט אודי שריג מחברת א. אפשטיין - ניהול פרויקטים, ומסכמת את עיקרי התייחסותו לתכנית, כדלקמן:

- <u>כללי</u> - התכנית המוצעת נערכה כמלאכת מחשבת, שדרוג כביש קיים באזור בו צפיפות גבוהה ומאופיין במגוון אינטרסים, כאשר המוצר המוצע הינו תכנית המציעה יתרונות גם מעבר לנושא התחבורתי.

- <u>אקוסטיקה</u> - הפרויקט משפר את המצב הקיים מבחינה אקוסטית. הקמת המיגון האקוסטי תיתן הגנה טובה ליישובים המצויים לאורך הכביש ואף יתרום להפחתת הרעש בהשוואה למצב הקיים

- <u>איכות אוויר</u> - הפרויקט תואם להנחיות ולקריטריונים של איכות האוויר, ולא צפויות חריגות.

- <u>חיזוק הקשר האורבני ובאתרי הפנאי</u> - שדרוג מעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים באזור נעורים, אולגה, לאורך הנחלים כולל גישת אוטובוסים לגן לאומי נחל אלכסנדר. הפרויקט משפר את המצב הקיים מבחינת המקשר מזרח - מערב, הן עבור הולכי רגל ורוכבי אופנים והן עבור תנועת בעלי חיים.

- <u>שטחים פתוחים וערכי טבע</u> - בחירה בחלופה המצומצמת תמזער את הפגיעה בשטחים הפתוחים ומתקני הדרך שיוקמו לאורכה יתרמו לשיפור הקישוריות מזרח-מערב בהשוואה למצב הקיים. זאת יושג ע"י הגבהת גשרי הנחלים, הרחבת המפתחים שלהם (להסעת חולות ולמעבר בעלי חיים ומטיילים) וביצוע שני מעברי בעלי חיים (בפארק השרון ובחולות קיסריה).

  הימנעות מפגיעה לא הכרחית בשטחים פתוחים רגישים מאד והטעמת פתרונות לצמצום השפעות סביבתיות ושיפור איכות הסביבה לאוכלוסייה (גם בהשוואה למצב הקיים)

- <u>סיכום</u> - התכנית מהווה מנוף לשיפור המצב הקיים.

בהתאם לאמור סבורה שמאית המשיבה 2 כי התכנון המוצע משפר באופן מקסימאלי את המצב, ביחס למצב הקיים, ובהמשך מרחיבה בעניין ראשי הנזק שנטענו, כדלקמן:

- <u>פגיעה בגין הקמת קיר אקוסטי</u> – שמאית המשיבה 2 מציינת כי שמאי העוררים טוען לפגיעה כתוצאה מהסתרת נוף, חסימת אוויר ואור עקב הקמת הקיר האקוסטי, אך הקמת הקיר האקוסטי תשדרג את אורך החיים בנחלה, ותגרום לעליית ערכה של הנחלה.

  שמאית המשיבה 2 מציינת כי במצב הקיים הנוף הנשקף מהנחלה לכיוון מערב הינו כביש, ובמצב החדש הקיר האקוסטי יתרום לאיכות החיים בכל התחומים: אקוסטיקה, זהום אוויר ונוף.

- <u>פגיעה בגין מגבלות בניה</u> - שמאית המשיבה 2 מציינת כי שמאי העוררים הביא בחשבון פגיעה בשטח 25% משטח הנחלה, עליהם חלים מגבלות בניה ופיתוח, תוך הפניה לסעיפים 4.3.1 ו 4.3.2 להוראות התכנית שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המשיבה 2 מציינת כי מדובר בסעיפים המתייחסים לעבודות בתקופת הבניה ולתשתיות, שאינם מתייחסים למגבלות כלשהן, ובהתאם אין מקום להביא בחשבון פגיעה בשיעור של 25% משטח הנחלה.

- <u>מפגעי רעש</u> – שמאית המשיבה מפנה בעניין זה לחוות דעת שנערכה ע"י חברת "תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ", ומתייחסת להפחתת מפגעי רעש לכל נחלה (בזכות התכנית שבנדון):
  - בנחלת משפ' רז - מפלסי הרעש יופחתו ב 9.5 leg,dba.
  - בנחלת משפ' סטרימלינג - מפלסי הרעש יופחתו ב 8.6 - 9.9 leg,dba.
  - בנחלת משפ' בראף - מפלסי הרעש יופחתו ב 7.7 - 9.7 leg,dba.
  - בנחלת משפ' שפירא - מפלסי הרעש יופחתו ב 2.3 - 2.9 leg,dba.
  - בנחלת משפ' להק - מפלסי הרעש יופחתו ב 2.1 - 6.4 leg,dba.
  - בנחלת משפ' מרון - מפלסי הרעש יופחתו ב 2.8 - 4.2 leg,dba.

שמאית המשיבה 2 מגיעה לכלל מסקנה כי למרות שדרוג כביש 2, בשל המיגון האקוסטי רחב ההיקף המתוכנן, מפלסי הרעש החזויים לאחר ביצוע התכנית יהיו נמוכים מהמפלסים הקיימים.

שמאית המשיבה 2 מציינת בהמשך לכך, כי בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה במצב הקיים לפני אישור התכנית מפלסי הרעש השוררים בגזרה הסמוכה לכביש 2 הינם גבוהים מאוד ועולים על dBA64 ובחלק מן המבנים אף על dB70. לאחר התכנון, בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה, מפלסי הרעש יהיו נמוכים בשיעור ניכר ממפלסי הרעש הקיימים, עקב המיגון שיוקם במסגרת שדרוג כביש 2. שדרוג כביש מס' 2 ישפר את המצב הקיים כתוצאה מביצוע מתרסי רעש.

שמאית המשיבה 2 מציינת כי לאחר הקמת המיגון, המפלסים החזויים יהיו נמוכים מהקריטריון (dBA64) ואף ממפלסי הרעש הקיימים למרות שדרוג הכביש, ובהתאם, ביצוע הכביש לפי תת"ל 31 תתרום להשבחת שווי הנכס (שמאית המשיבה 2 מציינת כי הכביש ישוקע ב 5 מ' לעומת הקיים, יבוצע קיר אקוסטי וכל קטעי הדרך יבוצעו מאספלט שקט).

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה 2 מציגה סקירה של עסקאות השוואה במושב בית חירות שהופקו מרשות המיסים, כדלקמן:

מס'	תאריך	גוש	חלקה	תיאור	שטח בנוי	שנת בנייה	שטח המגרש	מחיר
1	18/11/2012	9068	54	קוטג' חד משפחתי	160	1998	507	₪3,750,000
2	31/12/2012	8335	33	נחלה חקלאית	140	1950	2115	₪4,500,000
3	18/03/2015	8336	53	קוטג' חד משפחתי	167		1035	₪5,300,000
4	25/05/2015	9068	23	קוטג' חד משפחתי	250	2005	500	₪4,920,000
5	21/06/2015	9068	30	קוטג' חד משפחתי	150	1998	510	₪3,650,000
6	04/05/2016	8335	73	נחלה חקלאית	300	2012	2201	₪7,250,000
7	17/05/2017	9068	5	קוטג' חד משפחתי	200	2000	504	₪4,020,000

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית במשיבה 2 מציינת כי מניתוח עסקאות ההשוואה הנ"ל מתקבלי ערכי השווי הבאים, כדלקמן:

- שווי מ"ר קרקע בייעוד מגרש מגורים בשטח כ 500 מ"ר במושב בית חירות למועד הקובע, מוערך בסך של 5,500 ₪ למ"ר.
- שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים בנחלה חקלאית בשטח של מעל 2,000 מ"ר במושב בית חירות למועד הקובע, מוערך בסך של 2,700 ₪ למ"ר.
- שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים בנחלה חקלאית בשטח של 1,500-2000 מ"ר במושב בית חירות למועד הקובע מוערך בסך של 3,050 ₪ למ"ר.
- שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים בנחלה חקלאית בשטח של עד 1,500 מ"ר במושב בית חירות למועד הקובע מוערך בסך של 3,400 ₪ למ"ר.

שמאית המשיבה 2 מציגה תשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה אקוו', כדלקמן:

שטח נחלה ממוצעת במושב בית חירות			2,000	מ"ר
חישוב שטח אקו' בנחלה				
שטח אקוו'	**שטח**	**מקדם יח"ד**	**מקדם שימוש**	**שטח אקו'**
יח"ד ראשונה				
עיקרי	200	1	1	200
חצר עד 500 מ"ר ליח"ד	350	1	0.25	87.5
חצר 500 - 1,000 מ"ר ליח"ד	145	1	0.2	29
יח"ד שניה				
עיקרי	150	0.7	1	105
חצר עד 500 מ"ר ליח"ד	400	0.7	0.25	70
חצר 500 - 1,000 מ"ר ליח"ד	145	0.7	0.2	20.3
יח"ד שלישית				
עיקרי	50	0.5	1	25
חצר עד 500 מ"ר ליח"ד	450	0.5	0.25	56.25
חצר 500 - 1,000 מ"ר ליח"ד	145	0.5	0.2	14.5
שירות	65	0.85	0.5	27.63
סה"כ				**635.18**
שווי נחלה בשטח ממוצע של 2,000 מ"ר				₪6,000,000
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע				**₪9,000**
שווי מ"ר חצר ממוצעת		0.225		₪2,000

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיבי שמאית המשיבה 2</u>

נחלה 67

שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה	2011		215	10.69%	
תחשיב בגין פגיעה ביתרה כתוצאה מהגדלת הצפיפות בנחלה (הקטנת שטח הנחלה)					
תיאור	**שטח מותר**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה עקב ההפחתה**	**הפחתה**
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1	200	10.69%	21.38
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105	10.69%	11.23
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25	10.69%	2.67
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63	10.69%	2.95
סה"כ שטח אקו'			357.63	10.69%	38.23
סה"כ הפיצוי בגין הגדלת הצפיפות בנחלה	**38.23**	*	**₪9,000**		**₪344,110**

נחלה 68

שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה	1658		189	11.40%	
תחשיב בגין פגיעה ביתרה כתוצאה מהגדלת הצפיפות בנחלה (הקטנת שטח הנחלה)					
תיאור	**שטח מותר**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה עקב ההפחתה**	**הפחתה**
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1	200	11.40%	22.80
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105	11.40%	11.97
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25	11.40%	2.85
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63	11.40%	3.15
סה"כ שטח אקו'			357.63	11.40%	40.77
סה"כ הפיצוי בגין הגדלת הצפיפות בנחלה	**40.77**	*	**₪9,000**		**₪366,900**

נחלה 69

שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה	1508		184	12.20%	
תחשיב בגין פגיעה ביתרה כתוצאה מהגדלת הצפיפות בנחלה (הקטנת שטח הנחלה)					
תיאור	**שטח מותר**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה עקב ההפחתה**	**הפחתה**
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1	200	12.20%	24.40
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105	12.20%	12.81
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25	12.20%	3.05
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63	12.20%	3.37
סה"כ שטח אקו'			357.63	12.20%	43.64
סה"כ הפיצוי בגין הגדלת הצפיפות בנחלה	**43.64**	*	**₪9,000**		**₪392,723**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 70

שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה	2329		173	7.43%	
תחשיב בגין פגיעה ביתרה כתוצאה מהגדלת הצפיפות בנחלה (הקטנת שטח הנחלה)					
תיאור	**שטח מותר**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה עקב ההפחתה**	**הפחתה**
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1	200	7.4%	14.86
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105	7.4%	7.80
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25	7.4%	1.86
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63	7.4%	2.05
סה"כ שטח אקו'			357.63	7.4%	26.56
סה"כ הפיצוי בגין הגדלת הצפיפות בנחלה	**26.56**	*	**₪9,000**		**₪239,082**

נחלה 71

שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה	2391		189	7.90%	
תחשיב בגין פגיעה ביתרה כתוצאה מהגדלת הצפיפות בנחלה (הקטנת שטח הנחלה)					
תיאור	**שטח מותר**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה עקב ההפחתה**	**הפחתה**
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1	200	7.90%	15.81
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105	7.90%	8.30
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25	7.90%	1.98
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63	7.90%	2.18
סה"כ שטח אקו'			357.63	7.90%	28.27
סה"כ הפיצוי בגין הגדלת הצפיפות בנחלה	**28.27**	*	**₪9,000**		**₪254,421**

נחלה 72

שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה	2000		104	5.20%	
תחשיב בגין פגיעה ביתרה כתוצאה מהגדלת הצפיפות בנחלה (הקטנת שטח הנחלה)					
תיאור	**שטח מותר**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה עקב ההפחתה**	**הפחתה**
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1	200	5.20%	10.40
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105	5.20%	5.46
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25	5.20%	1.30
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63	5.20%	1.44
סה"כ שטח אקו'			357.63	5.20%	18.60
סה"כ הפיצוי בגין הגדלת הצפיפות בנחלה	**18.60**	*	**₪9,000**		**₪167,369**

כאמור לעיל, שמאית המשיבה 2 סבורה כי לאור פיצוי הפקעה לקרקע שקיבלו בעלי הנחלות (העולה על גובה הפגיעה במקרקעין), הם אינם זכאים לפיצוי נוסף במסגרת ירידת הערך.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.5 <u>התייחסות שמאי העוררים לשמאי המשיבות</u>

<u>כללי</u>

במסמך שנערך ע"י שמאי העוררים בתאריך 13/11/2021 (המסמך צורף לערר), הוצגה התייחסות לנושאים שונים הכוללים, בין היתר, התייחסות לשומות מטעם המשיבה 1 והמשיבה 2. להלן עיקרי הדברים.

<u>התייחסות לשומת המשיבה 1</u>

כללי

שמאי העוררים חולקים על גובה הפגיעה וירידת הערך שנקבעו בשומת המשיבה 1 (כמפורט לעיל), אך לאור הסכמתם כי תת"ל 31 פגעה בשווי הנחלות שבנדון, מן הראוי שהוועדה המקומית תפעל לפי הוראות סעיף 198(ה)(1) לחוק התו"ב:

"בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ד), החליטה הוועדה המקומית כי התובע זכאי לפיצוי בסכום שונה מהסכום הנתבע, רשאים הוועדה המקומית, התובע והמשיב לפנות, בהסכמה, בתוך 45 ימים, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי".

שמאי העוררים מציין בנוסף כי שמאי המשיבה 1 לא מילאו בשומתם אחר הוראת סעיף 197(א) לחוק התו"ב, בו נקבע כ: *"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו.."*.

שמאי העוררים מציין כי בניגוד להוראת החוק בסעיף הנ"ל וחרף העובדה ששמאי המשיבה 1 ציטט בשומתו את פס"ד "ליפשיץ" הקובע במפורש כי יש להעריך שווי מקרקעין, העריך שמאי המשיבה 1 את שווי הקרקע בלבד בכל נחלה, ערב אישור התכנית הפוגעת ולאחר אישורה. שמאי העוררים סבור כי בכך התעלם מהחוק ומהפסיקה המורים כי יש להעריך פגיעה במקרקעין שהגדרתם כוללת קרקע וכל הבנוי עליה ומחובר דרך קבע ולא רק קרקע בלבד.

שמאי העוררים מוסיף כי בהתאם לאמור, וגם לשיטת שמאי המשיבה 1, הוספת שווי בתי המגורים כחלק משווי המקרקעין, מגדילה את הפגיעה וגורמת לירידת ערך גדולה יותר של כל נחלה. שמאי העוררים מציין כי ככל הנראה זו גם הסיבה ששמאי המשיבה 1 לא ביקר בבתי המגורים עצמם אלא רק בסביבתם.

שמאי העוררים מציין כי שומת ירידת הערך מטעם המשיבה 1 גבוהה משומת המשיבה 2 כמפורט להלן:

- <u>נחלת משקי רז</u> - ירידת הערך בשומת המשיבה 1 אמנם נמוכה בכ- 8% לעומת שומת המשיבה 2, אך בשים לב ששומת המשיבה 1 התייחסה רק למרכיב שווי הקרקע ולא לשווי כל הנחלה (קרקע + מחוברים), ולפגיעות עקיפות ו/או נוספות כמפורט בשומת העוררים, הרי תחשיב נכון היה מצביע על ירידת ערך גבוהה יותר בנחלת משקי רז, מאשר בשומת המשיבה 2.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- נחלת משקי סטרימלינג/ליאון - ירידת הערך בשומת המשיבה 1 גבוהה בכ- 68% לעומת שומת המשיבה 2, זאת למרות שהוערכה בה הפגיעה בקרקע ולא במקרקעין כנדרש על פי דין.
- נחלת משקי בראף - ירידת הערך בשומת המשיבה 1 גבוהה בכ- 53% לעומת שומת המשיבה 2.

בהמשך לאמור מציין שמאי העוררים כי ירידת הערך בשומת המשיבה 1 גבוהה משומת המשיבה 2 ב- 3 מתוך 6 נחלות נשוא התביעה שבנדון וראוי כי המשיבה 1 תשלם את הסכומים הנוספים שאינם שנויים במחלוקת לפי שומת השמאים מטעמה.

הגדלת זיהום

שמאי העוררים מציין כי הציטוט שיוחס על ידיו לדו"ח החוקרת בדבר רמת הזיהום, הינו ציטוט מדויק של דבריה. הציטוט המורחב של דבריה, שמביא השמאי המשיבה 1, אינו משנה את העובדה שצוינה על ידה, כי אין לה יכולת להבדיל בין תרומת הכביש למקורות הזיהום לבין תרומת מקורות מלאכותיים שאינם מוזכרים בדבריה.

שמאי העוררים מציין בנוסף כי גם בחלק שצוטט ע"י שמאי המשיבה 1 כתבה החוקרת, כי לפי ממצאי המודל, הכביש אינו צפוי לגרום לחריגה מהתקן. שמאי העוררים מציין כי בהתאם לכך ברור שהזיהום יגדל, גם אם לשיטתה הוא לא יחרוג מהתקן, ופירוש הדבר פגיעה באיכות חיי התושבים ופגיעה בשווי הנחלות.

שמאי העוררים סבור כי בכל מקרה, היות ועל פי מסמכי התכנית עולה כי קיימת פגיעה במצב החדש שלא הייתה קיימת במצב הקודם או שעולה על המצב הקודם, המחלוקת צריכה להתרכז רק לגבי שיעור הפגיעה.

שינוי רוחב הדרך

שמאי המשיבה 1 טוען בשומתו כי תת"ל 31 לא שינתה את רוחב דרך מס' 2. שמאי העוררים סבור כי מדובר בטענה שגוייה שאינה מתיישבת עם העובדה כי חלקים נרחבים משני צידי הדרך הקיימת צבועים בצבע אדום, קרי, יעוד לדרך חדשה.

שמאי העוררים מציין כי הטענה גם אינה מתיישבת עם תחשיבי הפגיעה שערך שמאי המשיבה 1 כשבכולם שטח הקרקע של כל נחלה במצב החדש קטן יותר לעומת שטחה במצב היוצא, כלומר שינוי הייעוד והרחבת הדרך לפי תת"ל 31, הקטין את שטחי הנחלות שבנדון ובא על חשבונן, תוך פגיעה באפשרויות הניצול ובגמישות התכנונית ותוך הגדלת הצפיפות.

שמאי העוררים מציין כי יתרה מכך, אם רוחב הדרך לא השתנה ונותר 50 מ', הנחלות הגובלות זכאיות למיגון אקוסטי גם במצב הקודם ערב אישור תת"ל 31 ובמקרה זה שוויין ערב אישור התכנית הפוגעת היה שונה וסביר כי שיעור הפגיעה בהן היה גבוה יותר.

שמאי העוררים מציין כי נתון זה לא הובא בחשבון במדידות הרעש ובשווי הנחלות ערב אישור התכנית הפוגעת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חזון הרכב החשמלי

שמאי העוררים מציין כי משומת המשיבה 1 מצטיירת תמונה אופטימית לפיה בשנת 2030 (כ 16 שנה לאחר התאריך הקובע) צפוי כי כמות כלי הרכב החשמליים תהיה כ 50% מסך כלי הרכב בארץ.

שמאי העוררים מציין כי במונחים של התאריך הקובע מדובר לכל היותר בכ 20% בלבד, וכי אין התייחסות בתחזית לכמות כלי הרכב "הרגילים", שתמשיך לנוע על הכבישים בעתיד והשפעת הרעש והזיהום שייגרמו על ידם, על השווי (בנוסף, ייתכן שהתחזית (כולה או חלקה) לא תתממש.)

שמאי העוררים סבור כי יש להיצמד להוראות החוק בעניין פגיעה עקב אישור התכנית בתאריך הקובע לענייננו, בשנת 2016 והמציאות התחבורתית שונה בתכלית ולאור האמור לעיל, תחזית / טענה זו אינה רלוונטיות.

שווי קרקע

שמאי העוררים מציין כי שמאי המשיבה 1 קבע שווי קרקע אחיד לכל הנחלות, בסך: 8,500 ₪ למ"ר מבונה (שמאית המשיבה 2 קבעה שווי אחיד של 9,000 ₪ למ"ר מבונה בכל הנחלות). שמאי העוררים חולק על ערכי השווי הנ"ל ומפנה לשומתו בעניין זה (שם נקבע שווי שונה של 9,000 ₪ למ"ר מבונה בנחלות הדרומיות ו- 9,300 ₪ למ"ר מבונה בנחלות הצפוניות).

שמאי העוררים מציין כי אין זה סביר כי שווי קרקע למ"ר מבונה בכל הנחלות יהיה שווי אחיד, כשמדובר במיקום שונה של כל נחלה, בצורות שונות של נחלה, שחלקן בעלות צורה קרובה למלבן, חלקן מוארכות וצרות יחסית וחלקן אינן רגולריות.

הכנת תכנית מפורטת

שמאי העוררים מציין כי בשלושת השומות המתייחסות לנחלות הדרומיות, הציגו שמאי המשיבה 1 שני תחשיבים: תחשיב בהנחה שתאושר תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימלי ותחשיב נוסף בהנחה שלא תאושר תכנית מפורטת ולפיו שיעור הפגיעה וירידת הערך גבוהה יותר באופן משמעותי (נעה בין פי 2.2 עד פי 3). שמאי העוררים מציין כי שני התחשיבים מצביעים על פגיעה וירידת ערך הנחלות עקב אישור תת"ל/3 , עם תכנית מפורטת ובלעדיה.

שמאי העוררים סבור כי אפשרות הכנת תכנית מפורטת איננה רלוונטית לתאריך הקובע ויש להתייחס למצב התכנוני במועד אישור התכנית הפוגעת. שמאי העוררים מזכיר כי לפי הלכת "דלי דליה", הרי שלעניין תביעה לפי סעיף 197, תתאפשר הסתמכות על פוטנציאל תכנוני רק כשקיימת תכנית בשלב ההפקדה ובדבר מה נוסף, ומציין כי מצב זה אינו מתקיים בענייננו ואין להביאו בחשבון.

שמאי העוררים מציין כי התחשיב הנוסף חסר הפחתת היטל השבחה בגין אישור תכנית מפורטת, כלומר גם לשיטת שמאי המשיבה 1, שיעור הפגיעה גבוה יותר.

שמאי העוררים מסכם כי גם שמאי המשיבה 1 בעצמו אינו מאמין ככל הנראה בתחשיב הנוסף שערך והראיה: בסעיף האחרון "השומה" מוצגת רק הפגיעה הגבוהה יותר, ללא אזכור התחשיב הנוסף.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>התייחסות לשומת המשיבה 2</u>

כללי

שמאי העוררים חולקים על גובה הפגיעה וירידת הערך שנקבעו בשומת המשיבה 2 (כמפורט לעיל), אך לאור הסכמתם כי תת"ל 31 פגעה בשווי הנחלות שבנדון, מן הראוי שהוועדה המקומית תפעל לפי הוראות סעיף 198(ה)(1) שהוזכר לעיל.

שמאי העוררים מציין כי שמאית המשיבה 2 לא מילאה אחר הוראת סעיף 197(א) לחוק התו"ב והפסיקה ולפיהם, יש להעריך את שווי המקרקעין (קרקע + כל הבנוי עליה ומחובר דרך קבע), ערב אישור התכנית הפוגעת ולאחר אישורה, כפי שנקבע <u>בע"א 761/85 אליהו ליפשיץ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח'</u>.

שמאי העוררים מציין כי בהתאם לכך, היה על שמאית המשיבה 2 להעריך שווי כל נחלה ערב אישור התכנית הפוגעת ולאחריה, ולהציג את שיעור ירידת הערך בכל אחת מהן. הדבר לא נעשה ע"י ולכן ספק אם ניתן להתייחס לשומתה כאל שומת פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק ואין לקבל את טענתה כי הפיצוי ששולם בהתאם לחוות דעת לפיצויי הפקעה מגלם את ירידת הערך עפ"י סעיף 197.

שמאי העוררים סבור כי ככל הנראה זו גם הסיבה ששמאית המשיבה 2 לא ביקרה בבתי המגורים עצמם אלא רק בשטחים שהופקעו ואין תיאור של בתי המגורים ו/או המבנים הבנויים בנחלות.

מטרדי הרעש ומיגון אקוסטי

שמאי העוררים מציין כי טענת שמאית המשיבה 2 בהתייחסות לשומתו כי: *"ביצוע הכביש בהתאם לתת"ל 31 תתרום להשבחת שווי הנכס"*, אינה מתיישבת כלל עם העובדה שהיא בעצמה קבעה כאמור לעיל, כי התכנית פגעה בשווי כל נחלה, וזאת, מעבר לעובדה כי הטענה אינה מגובה בשום הוכחה והיא לכל היותר בחינת משאלת לב.

שמאי העוררים מציין כי בנוסף לאמור לעיל טוענת שמאית המשיבה 2 כי הכביש ישוקע וייסלל אספלט שקט ולכן מפלסי הרעש יהיו נמוכים יותר מאלה הקיימים. שמאי העוררים מציין כי פגיעה תכנונית, אינה מתחשבת במצב בפועל או במה שיבוצע בפועל, אלא מהי הפגיעה התכנונית הנובעת מהשינוי התכנוני וכל האפשרויות הנובעות ממנו.

שמאי העוררים מציין בנוסף כי גם במצב התכנוני היה על המשיבה 2 להסדיר מיגון אקוסטי והתכנית רק הביאה לפגיעה נוספת, וכי אם הכביש ישוקע וייסלל באספלט שקט, מדוע נדרשת הקמת קיר מצחייה בגובה של עד כ 9 מ' מול הנחלות הדרומיות ומול נחלת שפירא.

שמאי העוררים מציין כי השמאית התעלמה מכך שהקמת הקיר בחזית הנחלה, גורמת להסתרה, לפגיעה בתאורה טבעית ובתנועת אוויר, הפוגעים בשווי הנחלה.

שמאי העוררים סבור כי לפי מסמכי התכנית עצמה, צפויה פגיעה, כלומר עליה במפלס הרעש, לפי דו"ח אקוסטי שהוגש. שמאי העוררים מציין כי ממילא מיגונים אקוסטיים לא מאיינים את הפגיעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, אלא לכל היותר מהווים גורם שניתן להתחשב בו בהערכת ירידת הערך ולהוסיפו לפגיעה (פסק דין ברעלי).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי העוררים מציין כי הנחלות היו זכאיות למיגון אקוסטי גם במצב הקודם ערב אישור תת"ל 31 ומדידת מפלסי הרעש הקיימים, אינה מביאה זאת בחשבון, לכן במקרה זה שוויין ערב אישור התכנית הפוגעת היה שונה וסביר כי שיעור הפגיעה בהן היה גבוה יותר. שמאי העוררים מדגיש כי נתון זה לא הובא בחשבון במדידות הרעש ובשווי הנחלות ערב אישור התכנית הפוגעת.

חוות דעת מנהל הפרויקט מטעם המשיבה 2

שמאי העוררים מציין כי מעבר לעובדה כי דברי השבח וההערכה לפרויקט המובאים ע"י מנהל הפרויקט, שאינו שמאי מקרקעין, הינם בבחינת "נחתום המעיד על עיסתו", וכי אין מחלוקת על מטרת הפרויקט, על נחיצותו, או על איכות הכביש או על היותו מנוף לשיפור המצב התחבורתי הקיים. שמאי העוררים מדגיש כי מנהל הפרויקט מדבר על ביצוע בפועל, שאינו רלוונטי לתביעה לפי סעיף 197 לחוק.

שמאי העוררים מסכם וטוען כי למרות חוות דעת מנהל הפרויקט, שמאי כל הצדדים מסכימים כי נגרמה פגיעה לכל 6 הנחלות שבנדון עקב אישור תת"ל 31 והמחלוקת הינה מחלוקת שמאית שעניינה מידת הפגיעה בשווין.

חוות דעת אקוסטית מטעם משיבה 2

שמאי העוררים מציין כי בסעיף 2.2 נכתב כי *"תרחיש זה מנתח את השפעות תת"ל/31 כפי שהן ידועות כיום על פי התכנון למכרז"*. שמאי העוררים מציין כי חוות הדעת נכתבה בתאריך 09/03/2020, כלומר כמעט שלוש וחצי שנים לאחר התאריך הקובע (13/12/2016), וכי לא יכולה להיות מחלוקת שגם אם כל הכתוב בניתוח מדויק ונכון, הוא אינו רלוונטי כלל לתאריך הקובע, שבו לא היה ידועות כל ההשפעות של תת"ל 31 אליהן מתייחסת המומחית וכל המידע והניתוח נעשה בדיעבד. שמאי העוררים מדגיש כי חוות הדעת בודקת את מצב הרעש בפועל, במועד מאוחר לתכנית ולא את המצב האקוסטי לפי המצב התכנוני הקודם.

שמאי העוררים מדגיש כי המומחית מציינת שהתרחיש מבוסס על ניתוח השפעות על פי תכנון למכרז שלא הוצג בחוות דעתה. תכנון למכרז הינו שלב ביצוע ואינו חלק מהוראות התכנית הקובעות לעניין הפגיעה בשווי הנחלות ואין לו רלוונטיות לענייננו. במועד הקובע יש להעריך מהו שווי השוק של כל נחלה בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון וברור שהסיכון, החשש ואי הוודאות מהשפעות הכביש על שווי הנחלות יילקחו בחשבון בכיוון של ירידת שוויין.

שמאי העוררים מציין כי העובדה שבדיעבד הניתוח מצא השפעות מתונות יותר, או מיטיבות, אינה מעלה ואינה מורידה לגבי המצב הסטטוטורי ומצב שוק המקרקעין בתאריך הקובע כאמור, וכי לא ניתן להמתין שנים עד סיום העבודות ולבחון את המצב לאחר יישום התכנית או לאחר אישור תכנית מפורטת עתידית כאמור בהוראות התכנית בסעיפים 6.1.5-16.1.14.

שמאי העוררים מציין כי הוראות סעיף 6.1.1 בתכנית, קובעות הנחיות באשר לאופן ביצוע עתידי של מדידות הרעש, בהתאם לשלבי הביצוע וכדי וכוללות בין השאר, הוראה כי: *"במידה ומפלסי הרעש המדודים יעלו על הקריטריון לרעש שנקבע, יבוצעו שיפורים במיגון האקוסטי כפי שיידרשו ע"י הוועדה"*.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי העוררים סבור כי המשמעות מכך הינה שבתאריך הקובע מידע זה לא היה קיים, אך הסיכון ואי הוודאות באשר לתוצאות מדידה עתידית חייבים להביא בחשבון חריגות מהתקן או לכל הפחות עלייה מעל מפלסי הרעש הקיימים ולכך יש השפעה על ירידת שווי הנחלות במועד הקובע, כי אם בדיעבד ובמרחק שנים, יתברר כי חלה ירדה במפלסי הרעש.

ביחס לנאמר בחוות הדעת כי בבית חרות בוצעה מדידה קרקעית, מדגיש שמאי העוררים כי לא צוין מתי נערכו המדידות ומה היה מצב העבודות בכביש באותה עת. שמאי העוררים מציין כי מחוות הדעת עולה בין השאר, כי בנחלת מירון, ב- 4 מתוך 5 נקודות שנמדדו, שיעור הרעש המחושב לפי תת"ל 31, יהיה גבוה בין כ- 0.3 dBA עד כ- 3.6 dBA מעל 64 dBA, שהוא הרעש המירבי המותר בהתאם לתקינה.

עוד מציין שמאי העוררים כי הנחלות היו זכאיות למיגון אקוסטי גם במצב הקודם ערב אישור תת"ל 31 ומדידת מפלסי הרעש הקיימים, אינה מביאה זאת בחשבון, כמו גם את השפעת הקיר האקוסטי ופגיעתו בתנועת אוויר, חסימת אור והסתרת נוף.

שמאי העוררים מציין כי חוות הדעת אינה מתייחסת להשפעות זיהום אוויר עקב הגדלת נפחי התנועה, כמות המכוניות, כולל משאיות וכלי רכב מזהמים שיעברו בכביש בסמוך לנחלות שבנדון.

שמאי העוררים מסכם וטוען כי למרות חוות דעת האקוסטית, שמאי כל הצדדים מסכימים כי נגרמה פגיעה ל- 6 נחלות במושב בית חרות עקב אישור תת"ל 31 והמחלוקת הינה מחלוקת שמאית שעניינה מידת הפגיעה בשווין.

8.6 <u>התייחסות שמאית המשיבה 2 לעמדת שמאי העוררים</u>

בהתייחס למסמך שנערך ע"י שמאי העוררים בתאריך 13/11/2021, הגיבה שמאית המשיבה 2 במסמך מטעמה שנערך בתאריך 02/01/2022. להלן עיקרי התייחסות שמאית המשיבה 2:

- שמאית המשיבה 2 טוענת כי פיצוי ההפקעה ששולמו לנחלות מגלם את ירידת הערך עפ"י סעיף 197, וכי נתיבי ישראל פיצתה את בעלי הנחלות לפנים משורת הדין בהתאם לייעוד שקדם לדרך. שמאית המשיבה 2 סבורה כי בהתאם לכך הטענה שיש להעריך את המקרקעין ערב אישור התכנית ולאחר אישורה הינה טענה שגויה שתיצור כפל פיצוי.
- שמאית המשיבה 2 מציינת כי הציגה חוות דעת אקוסטית שנערכה בתאריך 09/03/2020.ע"י דר' אסנת ארנון מחברת "תו"פ סביבה ואקוסטיקה (1994) בע"מ". שמאית המשיבה 2 מציינת כי חוות דעת זו מפרטת התייחסות לחלופת האפס כפי שהוצגה בתסקיר השפעה על הסביבה, ומפנה לחלקים רלוונטיים מטבלה המסכמת את הנושא בחוות הדעת. להלן עיקרי הטבלה:

ישוב	שם הנקודה	שם המשפחה	חלופת האפס	תת"ל 31	הבדל
בית חרות	R67	רז	71.9	62.4	9.5
	R70		63	60.1	2.9
	R70a	שפירא	60.1	57.8	2.3

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ישוב	שם הנקודה	שם המשפחה	חלופת האפס	תת"ל 31	הבדל
בית חרות	R72	מרון	59.6	56.8	2.8
	R42N		70.9	67.6	3.3
	R42Na		70.6	67	3.6
	R42Nb		69.9	65.8	4.1
	R42Nc		68.5	64.3	4.2
	R71	להק	60.1	58	2.1
	R42		63.5	58.7	4.8
	R42a		59.2	52.8	6.4
	R42s		64.8	61.9	2.9
	R42Sa		67.5	61.6	5.9
	R42Sb		67.6	62	5.6
	R68	סטרמלינג	71.6	61.7	9.9
	R68A		71.4	61.6	9.8
	R68a		69.6	61	8.6
	R68c		70.9	61.8	9.1
	R69	ברף	71.4	61.7	9.7
	R69a		65.6	57.9	7.7
	R69b		71.3	61.8	9.5

שמאית המשיבה 2 מציינת כי מסקנת חוות הדעת הייתה כי למרות שדרוג כביש 2, בשל המיגון האקוסטי רחב ההיקף המתוכנן, מפלסי הרעש החזויים לאחר ביצוע התכנית יהיו נמוכים מהמפלסים הקיימים, וכי שמאי העוררים לא הביאו חוות דעת מומחה בנושא אקוסטיקה מטעמם.

- שמאית המשיבה 2 מציינת כי חוות דעת מנהל הפרויקט מתייחסת לתכנון הכביש ולשדרוג הנחלות בתוצאה מתכנון הכביש, וכי חוות דעתו אינה מתייחסת לנושאים השמאים. שמאית המשיבה 2 מציינת בהמשך לכך כי שמאי העוררים לא הביא חוות דעת מתכנן כבישים או מתכנן ערים שדעתו שונה מהמפורט בחוות דעת מנהל הפרויקט.

- שמאית המשיבה 2 מציינת כי תת"ל 31 מלווה בתסקיר השפעה על הסביבה, וכי התסקיר מפרט שתכנון הדרך ישפר את האקוסטיקה (חוות הדעת האקוסטית שצורפה מפרטת את מסקנת תסקיר ההשפעה על הסביבה בנושא אקוסטיקה). שמאית המשיבה 2 מציינת כי המידע היה קיים במועד אישור התכניות, וכי חוות הדעת האקוסטית רק מחזקת ומפרטת.

- בעניין שטחי הנחלות ושטחי ההפקעה מפנה שמאית המשיבה 2 לחוות דעת של המודד רונן גרינשטיין מתאריך 10/05/2020 המתייחסת לנושא השטחים. שמאית המשיבה 2 מציינת כי לטענת העוררים, שטחי הנחלות שלהם במקור, כוללים גם את השטח שבין הגבול המערבי של הנחלה עד קו הדיקור של דרך מס' 2, וכי מלבד הפרשנות המופיעה בכתב התביעה, לא צורף אף מסמך להוכחת בעלות בשטחים הנוספים ואפילו לא צורפו מסמכים להוכחת השטחים המקוריים של הנחלות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המשיבה 2 סבורה כי נושא זה לבדו מטיל ספק כבד על טענת התובעים לשטחי נחלות גדולים יותר, שהרי טענה בלבד, עם כל ההסברים בצידה, אינה מהווה הוכחה לבעלות במקרקעין.

שמאית המשיבה 2 מוסיפה כי הנחלות הצפוניות כלל אינן נושקות לדרך מס׳ 2 ובינן לבין הכביש הראשי קיים מזה זמן רב כביש פנימי של מושב בית חרות -- רחוב הראשונים, וכי התשריטים שצורפו לכתב התביעה אינם קריאים ואינם מאפשרים התייחסות (שמאית המשיבה 2 טוענת כי גם אם יצורפו, חובה על התובעים להציג אסמכתאות למיקום הגבולות המקוריים של הנחלות והשטחים המקוריים שלהן).

שמאית המשיבה 2 סבורה כי למעט ההפקעה משטחי הנחלות, מכח תכנית תת״ל 31 ועפ״י תשריטי ההפקעה המצורפים, אין כל עדות לזכאות בעלי הנחלות לפיצוי עבור שטחים נוספים כלשהם.

שמאית המשיבה 2 מציגה ריכוז נתוני שטחים מקורבים של הנחלות, ושטחי ההפקעה מכל נחלה, בהתאם לתשריטי ההפקעה:

מש׳	מספר נחלה	גוש	חלקי חלקות	שטח מקורב של הנחלה במ״ר	שטח ההפקעה מהנחלה במ״ר	אזור נחלות
רז	67	8335	80-81	2,011	215	
ליאון - סטרימלינג	68	8335	79	1,658	189	
בראף	69	8335	78	1,508	184	דרומיות
שפירא	70	8335	39-43	2,329	19	
להק	71	8335	39-43	2,391	189	
מירון	72	8335	39-43	2,000	104	צפוניות

8.7 <u>עיקרי הדיון שנערך במינוי שבנדון</u>

בדיון שנערך בפני הציגו הצדדים את עמדתם, ולהלן עיקרי הדברים:

<u>דיון מקדים בנושא מדידות ומינוי מודד מומחה</u>

<u>ב״כ העוררים</u>: הטיעון מתחלק לנחלות צפוניות ודרומיות. בהחלטת ועדת הערר מתאריך 12/05/2022 נדרשו העוררים להגיש מפות קומפילציה למצב התכנוני הקודם ובהתאם לכך הוגשו מטעם העוררים מדידות של המודד רן יונגר המבוססות במצב קודם על תכנית משמ/27 שקבעה את מיקום הנחלות וגודלן. במקרה הזה הוסר ויכוח שהיה בשאלה האם הנחלות מתפרסות ממזרח למערב ועד קו הדיקור של הכביש.

ב״כ העוררים מציג חלק רלוונטי מהחלטה זו ומציין כי בדיון הנוסף ועדת הערר קבעה כי עניין גודל החלקות לא יפתח מחדש ולפיכך הוא סבור כי יש לבחון את שטח הנחלות לפי משמ/27 המהווה תכנית בקנ״מ גדול מספיק, ללא אפשרות לחריגות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ב"כ העוררים מציין כי הם הציגו לוועדת הערר מדידות (יונגר), ומנגד, לא הוצגו מדידות נגדיות ע"י נציגי המשיבה 1/המשיבה 2. בנוסף, טוען ב"כ העוררים כי ההערות שהתקבלו מהמשיבות לא התייחסו למדידה עצמה, אלא רק להחלטה הברורה של ועדת הערר.

ב"כ העוררים מציין כי בתכנית עח/132 נקבעו לנחלות הצפוניות זכויות והיא אף הסיטה את הכביש הפנימי בצמוד לכביש מס' 2, למרות שבפועל הכביש קיים במקומו המקורי ולא הסטטוטורי. ההסטה הזו באה לידי ביטוי במשמ/27 בה נקבע לעמדת העוררים גודל הנחלות.

<u>ב"כ המשיבה 2</u>: ב"כ המשיבה 2 מקדים וטוען כי ועדת הערר קבעה בהחלטתה משנת 2022 שמלבד הגשת מפות שלא נעשתה כדין (קיבלו את המפות לפנים משורת הדין), לא תעלה טענה נוספת ולהערכתו יש כאן נסיגות של זליגה מעבר לקביעה זו. ב"כ המשיבה 2 מדגיש כי אין קביעה של ועדת הערר לנושא גודל הנחלות, היה ויכוח לגבי הזכות הקניינית ולא לגבי המדידה, ולכן הניתוח שהציג ב"כ העוררים אינו נכון.

ב"כ המשיבה 2 סבור כי מה שנכון זה המדידה מטעמם שכן קיימים פגמים מהותיים במדידות שערך המודד מטעם העוררים, לטענתו, יש התעלמות מוחלטת ממסמכים סטטוטוריים, חוזי חכירה ומקווי הדיקור של הכבישים כך שלמעשה יש שטחים שהועמסו במדידה שאינם מוגדרים בסמכות נתיבי ישראל. ב"כ המשיבה 2 סבור כי בתגובה שהוגשה לוועדת הערר בנושא המדידות יש התייחסות מלאה והסבר מפורט לעמדתם כי מדידת יונגר מהווה מדידה מטעה.

ב"כ המשיבה 2 מציין כי מכיוון שהמחלוקת עדיין קיימת, ועדת הערר נתנה אפשרות למנות מודד מומחה חיצוני.

<u>ב"כ המשיבה 1</u>: מקבל את עמדת ב"כ המשיבה 2 ומציין כי יש כאן מחלוקת עובדתית לגבי מה הם השטחים במצב הקודם וכי המשיבה 1 מסכימה למינוי מודד חיצוני (יתכן גם כי זהותו לא תקבע בהסכמה). ב"כ המשיבה 1 מציין כי בערר עצמו במקור לא הוזכרו מדידות אחרות, ואת הנ"ל יש לזקוף לחובת העוררים לעניין ההוצאות.

<u>ב"כ העוררים</u>: במצב הקודם יש להתייחס לתכנית משמ/27 לפי החלטת הועדה והנ"ל מוסכם. בהחלטה משנת 2022, בעמ' 138 להחלטה, נקבע כי המשיבות יכולות להגיש מפות נוגדות מטעמם ואם לא הוגשו חזקה כי הן מקבלות את המפות. בהמשך לכך נקבע (בסעיף ג') כי לאחר הגשת מפות המדידה מטעם הצדדים תקיים ועדת הערר דיון נוסף בתיקים, שאז לא תשמעה טענה, במישור הקנייני, כי שטחים בייעוד מגורים ו/או אזור נחלות וקיט בהתאם לתכניות החלות ערב אישור תת"ל 31, לא היוו חלק מנחלות העוררים. ב"כ העוררים סבור כי קביעה זו מהווה החלטה ברורה בסוגיות תכנון, מדידה וקניין.

ב"כ העוררים מציין כי לוועדת הערר לא הוגשו מפות נוגדות אלא מפות שהוכנו זה מכבר בשלב ההפקעה, ללא התייחסות למשמ/27, וכי יש פה ניסיון של המשיבות לפתוח החלטות שכבר התקבלו.

<u>ב"כ המשיבה 2</u>: מציין כי טענה זו לא עלתה בפני ועדת הערר שקבעה ככול ויש מחלוקות, ממנים מודד אובייקטיבי אשר יערוך מדידה עצמאית על בסיס התכניות המאושרות במצב הקודם. ב"כ המשיבה 2 מציין כי לא ניתן לקבוע מהחלטת ועדת הערר כי נדרשות מדידות חדשות מטעם המשיבות וכי הם עומדים מאחורי המדידות שהציגו, שנערכו ע"י מודדים מהמובילים בתחום.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מכיוון שאין הסכמה בנושא זה, סבור ב"כ המשיבה 2 כי אין מנוס ממינוי מודד מומחה אובייקטיבי ועצמאי לקביעת שטח הנחלות.

<u>ב"כ העוררים</u>: ב"כ המשיבות לא מציינים מה היא תכנית המצב הקודם, ומציין כי מעיון בהחלטת ועדת הערר משנת 2023 ניתן לראות כי נקבע במפורש כי משמ/27 מהווה את התכנית הרלוונטית לבחינת המצב הקודם, שכאמור קובעת את שטח וגודל הנחלות (זכויות נקבעו בתכניות קודמות).

<u>שמאית המשיבה 2</u>: ההחלטה של עדת הערר כתובה שנדרש לבחון את שטח הנחלות לפי המצב התכנוני הקודם, וגם המודד של נתיבי ישראל עשה זאת במדידות המקוריות שנערכו מטעמם המשיבה 2, לרבות התחשבות בתכניות, חוזי חכירה, ביקור בשטח וכו'. הנ"ל מופיעה בחוות דעת גרינשטיין משנת 2020 שם מפורטים העקרונות ואף מוצגת התייחסות לכלל הנושאים הנדרשים.

שמאית המשיבה 2 מציינת כי הובאה חוות דעת נוספת של המודד גרינשטיין משנת 2022, המתייחסת למדידות של המודד יונגר, בה מצוין כי לא התקבלו קבצים בפורמט DWG ובסיכומו של עניין נקבע בה כי אין מקום להתייחס למדידות שנערכו מטעם העוררים (בהן לא הובאו בחשבון מסמכים סטטוטוריים). שמאית המשיבה 2 סבורה כי לא ניתן להסתמך על תכנית משמ/27 בלבד ויש להביא בחשבון כמצב קודם את כל המצב התכנוני כנדרש.

<u>סיכום הח"מ</u>: בהמשך לכל האמור לעיל, בהתחשב בכך שקיימת מחלוקת מהותית בין הצדדים, ובכך שניתנה הסכמתם למינוי מודד מומחה, ולאחר ששקלתי את הנושא (במסגרת הסמכות שניתנה לי ע"י ועדת הערר), קבעתי במסגרת הדיון כי יש למנות מודד מומחה אשר יערוך מדידה עצמאית ואובייקטיבית של תחום הנחלות, בהתאם לגבולותיהן כפי שנקבעו על פי תכניות המאושרות במצב הקודם[6].

<u>עיקרי טיעוני נציגי העורר</u>

<u>ב"כ העוררים</u>:

ב"כ העורר מציין כי בתביעת 197 נדרש לבחון את המצב התכנוני הקודם מול המצב התכנוני החדש. הטיעון מחולק לנחלות צפוניות ודרומיות.

נחלות דרומיות (בראף לאון ורז): המצב התכנוני הקודם כולל את תכנית עח/132 משנת 1982 הנותנת זכויות לכל אחת מהנחלות לפי שטח מינימלי של 1.8 ד' וזכויות בניה של 400 מ"ר בבינוי של שלוש יח"ד. לאחר מכן אושרה תכנית משמ/27 המהווה לא רק תכנית פרצלציה (לדוגמא בסעיף 14 ג' לתכנית נקבעו גם שינוי יעודים וגודל נחלות). בסעיף 17 נקבע במפורש כי יעוד שטחים ושימושים היה בהתאם לתשריט.

[6] קביעתי זו, והבהרות שניתנו לגביה בהתכתבויות שונות ביני ובין ב"כ הצדדים, הובאו בפני ועדת הערר לצורך בחינת התאמתן להחלטת הועדה. בתאריך 17/06/2024 קבעה ועדת הערר בהחלטה נוספת כי הנחיות הח"מ אינן עומדות בסתירה להחלטה המקורית, המפורשת והברורה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ב"כ העוררים מציג תשריט של הנחלות הדרומיות לפיו נחלות אלו, המגיעות עד כביש מס' 2, וועדת ערר קבעה כי משמ/27 היא התכנית האחרונה והיא קובעת את שטח הקניין של כל אחד מהעוררים בנחלה הספציפית שלו, והנ"ל גם תואם את המדידה שהוצגה מטעם העוררים. מדידת המשיבה 2 לא נערכה לפי מצב זה.

ב"כ העוררים טוען כי בפועל המגרשים בהם שונה יעוד ל"דרך", יורדים מתחת לגודל מגרש מינימלי ולפיכך קיימת פגיעה ביחס למצב התכנוני הקודם (הוצג בערר רז דף מידע הממחיש נושא זה). בנושא זה עניין הקלה שתאפשר בניה מלאה של הזכויות אינה רלוונטית שכן אנו נדרשים לבחון את המצב התכנוני החדש בלבד (ראה הלכת דלי דליה).

ב"כ העוררים מציין כי מגרש 68 (לאון) הוקטן השטח מתחת לגודל מינימלי של 1.8 מ' ולא ניתן לבנות בה יותר מהבנוי בפועל ובמגרש 69 (בראף) המצב יותר חמור שכן שטחה יורד ל 1.375 ד' ובשל כך אפילו לא יינתן בה בינוי בהקלה או שינוי זכויות בתכנית חדשה.

ב"כ העוררים מציין כי מדידות המשיבה 2 לא רלוונטיות שכן במצב הסטטוטורי יש ירידה מתחת לגודל מגרש מינימלי ולא ניתן לנצל במגרשים שבנדון זכויות בניה. בהלכת דלי דליה נקבע כי בוחנים את המצב הקודם לפי תכניות מאושרות ו/או תכנית מופקדת הכוללות דבר מה נוסף. במקרה שבפנינו צריך להתייחס לזכויות קיימות בלבד, למועד אישור התכנית הפוגעת, ללא הקלות תכניות רעיוניות וכו'.

ב"כ העוררים מציין כי השמאי מטעם המשיבה 1, בכל השומות שלו, ערך שומה לקרקע ולא למקרקעין ולכן מדובר בטעות משפטית. לפי הוראות סעיף 197 לחוק התו"ב הפגיעה היא פגיעה במקרקעין והשמאי בעצמו מפנה לפס"ד שם נקבע ע"י בית המשפט העליון כי הפגיעה היא במקרקעין ולא בקרקע (קרקע + בנוי, לדוגמא בתביעות 197 לבנייני מגורים בבניה רוויה).

ב"כ העוררים מפנה <u>פס"ד עמ"נ 202/07 ביטון יהודה</u> בעניין איילון דרום בו ניסו להעלות טענה דומה ונקבע כי מקרקעין (בהתייחס לתביעות 197 והיטלי השבחה) הינו קרקע + מחוברים. הדבר משמעותי מאוד ולכן צריך להתעלם משומות המשיבה 1.

ב"כ העוררים מציין כי שומות המשיבה 2 לא נערכו לפי סעיף 197, לא קיימת התייחסות לבנוי, ולא נעשתה הערכת שווי חדש מול שווי ישן, ונקבעו פיצויים. ההליך התחיל בשנת 2018 בה המשיבה 2 הייתה צריכה לתפוס את הקרקע ושילמה פיצויים בהתאם, ב"כ העוררים מציין כי הולכת להיות מוגשת תביעה להשלמת פיצויי ההפקעה ולכן צריך לא להתייחס לבקשה לניכוי פיצויים קודמים. בהתחשב בהלכת חממי אנו מצויים בהליך דו שלבי, בו נדרש לפצות בשיעור של 100% מהפגיעה כך שניתן לתבוע פיצויים ליתרת השטח ללא קשר לתכנון אלא להפקעה.

ב"כ העוררים טוען כי הפיצויים שניתנו בעבר לא ניתנו על בסיס שווים אלא בגלל הצרכים של המשיבה 2 לקידום הפרויקט הכולל תפיסת חזקה בשטח, ולכן שולמו סכומים לא קשורים אלא תשלומי תמריץ שלא נדרשים להיכנס לתחשיב כל שהוא בענייננו. בהחלטת בית המשפט <u>בהע"מ 7834/19 ועדת השגות נ' השקעות טארו בע"מ</u> נקבע בין היתר כי הפיצויים השונים עומדים כל אחד בפני עצמו ולא ניתן לערב בניהם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לעניין שווי מ״ר מבונה בנחלה מציין ב״כ העוררים כי ההפרשים בין הצדדים הם מאוד קטנים וכי הפערים נובעים משוני במקדמים. בשומת המשיבה 1 לדוגמה הועצם שווי החצר לצורך קביעת מקדמים אקוו׳ גבוהים ובהתאם לכך גם שטח אקוו׳ גדול יותר במצב היוצא. בנוסף, שמאי המשיבה 1 קבע כי יש פיצויים אך הנ״ל במסגרת הפיצוי שהתקבל בעבר, ללא פיצוי נוסף, חוץ משתי נחלות (בראף ולאון).

ב״כ העוררים מתייחס למגבלות הבניה והפיתוח החלות מתת״ל 31 (רק על הנחלות הדרומיות) ומפרט כי במדידת יונגר מצוין מה הוא השטח הרלוונטי. המשמעות של ההגדרה הנ״ל הינה כי השטח נפגע לאור העובדה שאפשר להעביר בו תשתית ולכן מדובר בפגיעה נוספת כשטח שלא ניתן לבנות עליו מגורים ויש להניח כי לא יבנו בתחומו גם מחסנים חקלאיים עקב הצפי לשינוי תת קרקעי (נטען כי נדרש הליך תכנוני לעניין זה, לרבות מעורבות המשיבה 2).

בעניין הנחלות צפוניות מדגיש ב״כ העוררים כי בנחלת שפירא ההתייחסות להסטת הכביש של המשיבה 2 בהתחלה לא כללה את הוראות עח/132, ולאחר מכן הנושא תוקן, אך לא בהתאם לעמדת העוררים. שטח הכביש נכנס לחלקה בניגוד למצב הסטטוטורי התקף.

בעניין הפגיעות העקיפות מציין ב״כ העוררים כי לתכנית צורף תסקיר ובמסגרת ההתנגדות אליה הוצג דו״ח חוקרת מהם עולה כי הוצבו קולטנים בתוך חלקה צפונית, ככול הנראה ביחס לרעש ולזיהום אוויר. ב״כ העוררים מציין כי בעניין זה נעשתה פניה למשיבה 2 לקבלת מדידות רעש אחרי התקנת הקירות האקוסטיים, בהתאם להסכמים שנחתמו מול החברה ולהוראות תת״ל 31. ב״כ העוררים מציין כי המשיבה 2 מסרבת להעביר נתונים אלו וכי לדעתו הסיבה לכך היא שהבדיקות האחרונות מוכיחות שהרעש גבוה ממה שנחזה התסקיר עצמו, אך גם ממנו (ומדו״ח החוקרת) ניתן לראות כי יש פגיעה ברעש, זיהום אוויר ופגיעה נופית.

ב״כ העוררים מפנה לפס״ד ברעלי במחוזי שהיה המשך לפס״ד העליון, שם מונה שמאי שהגיע למסקנה כי ירידת הערך נותרה על 40% והמיגון האקוסטי אינו מוריד את הפגיעה אלא, לכל היותר, מקטין מטרדים. בנוסף, מפנה ב״כ העוררים לפס״ד עליון בעניין קטן (רע״א 6483/15), לפיו אין מנוס מכך שבמסגרת תביעה לפי 197 יובא בחשבון המטרד העתידי כדי שלא ידרשו תביעות נזיקין עתידיות.

<u>שמאי העוררים</u>:

שמאי העוררים מציין בהתייחס לפס״ד ברעלי וקטן כי הנ״ל מפורט בשומות העוררים.

שמאי העוררים מציין בעניין הנחלות הדרומיות, שצורתן שונה לעומת הנחלות הצפוניות ומרחיב כדוגמה את עמדתו באמצעות נתוני נחלת רז. שמאי העוררים מציין כי נחלה זו מורכבת מחלקה 80 ו 81, ובתחשיבים המבוססים על מדידות יונגר מובא בחשבון שטח נחלה עומד על 2.275 ד׳ ולאחר אישור התת״ל וההפקעה על 1.79 ד׳ במצב החדש (שמאי העוררים מציין כי אין כמעט פערים בשטחי המצב החדש בעמדות הצדדים).

שמאי העוררים מציין כי בהתאם לכך גודל הנחלה יורד מתחת לגודל מגרש מינימלי ולכן נשארות זכויות בניה רק בהתאם לבנוי. שמאי העוררים מציג את תחשיביו לפגיעה זו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי העוררים מציין כי המחלוקת היא גם בגלל שיש פגיעה עקיפה כפי שמפורט בשומת העוררים מסעיף 9 והלאה, ומציג כדוגמה את החלטתו של השמאי גדעון גולדשטיין ז"ל לגבי נתיבי איילון בבת ים בה נקבע שעקב הרחבת כביש בדרך קיימת והצורך לבנות קיר אקוסטי, נוצרה ירידת ערך של 12 – 19 אחוזים לנכסים הגובלים בבניה רוויה (וטורית). שמאי העוררים סבור כי העמוסים בנתיבי איילון הינם לכל הפחות באותה רמה של כביש 2 ובשומת העוררים הובאה בחשבון הפחתה על הצד הזהיר (12.5% בנחלות הדרומיות).

ב"כ העוררים מציין כי התסקיר הוא המקור האמין ביותר לקביעת הפגיעה לפי החלטות ועדות הערר, ובנוסף, יש החלטה נוספת של אותו שמאי בירושלים (לגבי דרך בגין) בה נקבע שיעור ירידת ערך של 8-15 אחוז במצב דומה.

שמאי העוררים מציין כי בהוראות התכנית בעניין מטרדי הרעש נקבע כי יש לעשות בחינה של המטרדים גם לפני וגם אחרי בניית הכביש. בתביעות לפי סעיף 197 יש תאריך קובע ולכן קיימת אי ודאות ונדרש להביא זאת בחשבון, גם אם בעתיד המדידות בפועל יהיו יותר נמוכות. שמאי העוררים מציין כי גם המשיבה 2 לא יכולה לדעת מה יהיו התוצאות במועד הקובע במצב החדש.

בעניין חסימת נוף ואוויר מפנה שמאי העוררים לשומתו, למאמר אודיש בו התקבלה המסקנה כי ישנה עליית ערך בגבולות 3.5 – 13 אחוז. שמאי העוררים סבור כי גם נוף שנסגר ע"י קיר אקוסטי מהווה פגיעה משמעותית בנכס ומציין כדוגמה את בית רובינשטיין בו השוו את הגובה למבנה סמוך (קומה אחת בלבד) ונקבעה ירידת ערך של 6.4%.

בעניין ירידת הערך בתחום מגבלות בניה מציין שמאי העוררים כי הביא בחשבון את שווי הנכס במצב היוצא בחלוקה למ"ר קרקע בנטרול זכויות בניה ע"י הכפלה של 25%, בהכפלה בשטח המגבלות ובהכפלה נוספת של 25%, המהווה את שיעור הפגיעה.

בהתייחס לקביעת הועדה לבחינת הפיצוי שכבר התקבל, מציין שמאי העוררים כי הופחתו 10% מהפיצוי ההפקעה שהתקבלו.

בהתייחס לנחלות הצפוניות מביא כדוגמה שמאי העוררים את נחלת שפירא בה השווי גבוה יותר לאור צורת החלקות ומציין כי אין פגיעה בזכויות בגלל גודל החלקות שנותר, ולכן יש פגיעה יחסית קטנה ביחס לחלקות הדרומיות.

שמאי העוררים מציין כי הערכים שנקבעו לפגיעה נלקחו בצורה שמרנית ביותר שכן הפגיעה נמוכה יותר ביחס לחלקות הדרומיות, ובנוסף, אין מגבלות משמעותיות בגין תחום מגבלות הבניה (והשאר יחסית דומה).

ב"כ העוררים מדגיש ומסכם כי בתביעות פיצויים מתחלק הפיצי ל 10% להפקעה מול 90% פגיעה לפי סעיף 197. במקרה הנ"ל 10% מהווים אותם פיצויים שנחשבים חופפים בסכום שאינו שנוי במחלוקת. ב"כ העוררים מציין כי גם בשומת שמאית המשיבה 2 רוב הנזק הינו הגדלת הצפיפות בנחלה, קרי, הפגיעה מההפקעה ולא מנזק הנוצר מתכנון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי טיעוני נציגי המשיבה 1</u>:

<u>ב"כ המשיבה 1</u>:

ב"כ המשיבה 1 מדגיש את היצירתיות בפרשנות לסעיף 197 שהציגו נציגי העוררים וטוען כי גישתם אינה מדויקת, לטענתו צריכה להיות הלימה בין חוזה החכירה לשטח הסטטוטורי שכן תביעת פיצויים לפי סעיף 197 מהווה הליך נזיקי בו לא יעלה על הדעת שבעלי קרקע יקבל התייחסות לפי מגרש סטטוטורי ולא לפי השטח המוחזק בפועל.

ב"כ המשיבה 1 מציין כי בתיק <u>בר"מ 9161/11 אגודה חקלאית באר יעקב</u> נקבע שמפצים לפי זכויות ולא לפי קרקע כולל בנוי וכי המחוברים מקבלים ביטוי בשלב ההפקעה.

בהתייחס לטענה לפיצוי מעל 100% מציין ב"כ המשיבה 1 כי מדובר בהליך נזיקי שמטרתו להעמיד את התובע במצב בו היה ערב התכנית ולא להטיב את מצבו. לא יכול להיות מצב שמתקבל מעל מ 100% מהפגיעה גם לגישת ועדת הערר, והניסיון לקבל יותר מאה אחוז נדרש להיבחן גם לעניין הוצאות.

<u>שמאי המשיבה 1</u>:

שמאי המשיבה 1 מציין כי הוא עומד מאחורי האמור בשומתו ומרחיב בנושאים הבאים, כדלקמן:

שמאי המשיבה 1 מציין כי יש סה"כ שש נחלות חלקן צפוניות וחלקן דרומיות. במצב הקודם קיימת תמ"א 3, המהווה תכנית ארצית לדרכים שאושרה בשנת 1976, בה נקבע כי רצועת דרך מהירה לא יעלה על 120 מ' ומרחק קו הבניין ממרכז ציר הדרך יהיה 150 מ'.

גודל הנחלה נקבע במקור על בסיס תכנית עח/200 לפי 2 ד' לבינוי הכולל שלוש יח"ד בשני מבנים. תכנית זו הגדירה בנוסף את כביש 2 כדרך ברוחב של 50 מ'. בתכנית עח/132 משנת 1982 סומן החלק המערבי של החלקות כדרך קיימת, ובנוסף מסומן גם רחוב הראשונים. שמאי המשיבה 1 מציין כי יש דרך מסומנת לביטול שלא קיימת בפועל וגם מסומנת דרך שכבר הייתה קיימת.

שמאי המשיבה 1 מציין כי בהתאם לכך כבר בשנת 1982 נקבעו שטחים להפקעה לכביש 2 שעדיין לא הופקעו בפועל ערב התת"ל, אך תוכננו להפקעה, ובכל מקרה קיימת חציצה של דרך פנימית בחזית החלקות. הנ"ל רלוונטי גם לחלקות הדרומיות גם בניהם קיימת חציצה ביחס לכביש 2. שמאי המשיבה 1 מציין כי את כל השטחים הנ"ל ניתן לראות במדידות שערכה המשיבה 2.

שמאי המשיבה 1 מציין כי בתכנית זו נקבע שטח מגרש מינימלי לנחלה לפי 1.8 ד' או קיים ולכן יש מצב שקיימות חלקות קטנות יותר מהשטח המינימלי.

שמאי המשיבה 1 מציין כי לאחר תכנית עח/312 אושרה בשנת 1986 תכנית עח/129 שרלוונטית לנחלות צפוניות ובה מוצג מחלף נעורים והכביש מסומן ברוחב של 50 מ' (אך טרם הורחב). הכביש כלל שני מסלולים לכל כיוון ורוחבו בפועל היה 22 מ', שמאי המשיבה 1 מציין כי מדובר על שטח של 13 מ' לכל צד לא הופקעו אך סומנו להפקעה כבר בשנת 1982.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה 1 מציין כי לאחר מכן אושרה תכנית משמ/27 בשנת 1991 ובה מסומן כביש מס' 2 ברוחב 50 מ' ורחוב הראשונים ברוחב של 10 מ' כדרך קיימת, ללא שינוי מהקיים בפועל (בהמשך אושרה תכנית עח/2021 הקובעת פעילות לפל"ח).

בעניין מגבלות בניה מפנה שמאי המשיבה 1 להחלטת ועדת ערר חד/9505/120 אסף צדיק נ' הועדה לתו"ב חדרה בה נקבע כי מדובר במגבלות שקופות בגלל שהתכנית מפנה לתכניות קודמות ולא פוגעת בפועל בזכויות הקיימות.

שמאי המשיבה 1 מציין כי לשתי נחלות ניתן פיצוי עודף מקביעת המשיבה 2 מהסיבה שמהנדס המועצה היה קשוב לתושבים ובמידה והנחלה קטנה מגודל מגרש מינימלי ויש היתכנות שלא יהיה ניתן לאשר תכנית נקודתית, אז שיתקבל פיצוי מתאים. שמאי המשיבה 1 מציין כי יש דוגמאות במועצה שאושר בהן גודל נחלה נמוך מהמינימלי, אך למען הזהירות הנחלות שבנדון קיבלו פיצוי ביתר.

שמאי המשיבה 1 מציין כי הועברה שומה מכרעת לדוגמה בבית ינאי של השמאי המכריע אייל יצחקי לנחלה בשטח של 1.6 שהופקע ממנה עוד שטח והתקבל פיצוי. שמאי המשיבה 1 מעדכן כי נכון להיום אמורים לקבל בחלקה זו אישור לתכנית נוספת.

שמאי המשיבה 1 מציין כי ראשי נזק שנטענו הם בגין שינוי יעוד לדרך, מגבלות בניה, התקרבות הדרך, חסימת אור אוויר ונוף עקב קיר אקוסטי, וגודל הנחלה. שמאי המשיבה 1 מציין כי יש להביא בחשבון רק את השטח הרשום ערב אישור התת"ל, לפי התכניות החלות במצב הקודם.

שמאי המשיבה 1 מציין כי כבר בתכניות הקודמת הכביש היה מיועד להרחבה ולכן כל טענה להתקרבות הכביש היא לא נכונה וכי בהיתר הבניה של משפחת רז הובא בחשבון שטח הנחלה ללא השטח המיועד להרחבת הכביש.

שמאי המשיבה 1 מציין כי בהתאם לחלופה D הוכח שלא נגרם נזק עקב הקרבה לתוואי הכביש (פרק 9 לשומת המשיבה 1) שכן יש צפי להפחתת זיהום המשפיע על הפגיעה (הגדלת שימוש ברכבים היברידים וכו'). בנוסף, בהתאם לדו"ח החוקרת הכביש לא אמור ליצור חריגות מהתקן וגם אם יש, לא ניתן לקבוע כי החריגות הינן כתוצאה מהרחבת הכביש, בהתחשב בכך שקיימים גורמים סביבתיים נוספים המשפיעים על איכות אוויר.

שמאי המשיבה 1 מציין כי הוגשה חוות דעת (מחודש מאי 2022) לגבי מפגעי רעש לפני ואחרי מימוש התכנית, המבוסס על כ 7 קולטנים באזור וכי במצב הקיים הרעש הרבה יותר גבוה מול המצב החדש, הכולל אספלט שקט וקיר אקוסטי.

בעניין הקמת הקיר האקוסטי סבור שמאי המשיבה 1 כי יש להביא בחשבון גם את ההשבחה שנוצרת מהקמתו. במצב הקודם היו סוללות עפר שהוקמו ע"מ למנוע את הרעש, ז"א לא היה נוף במצב הקודם (נחלות דרומיות כוללות נוף לכביש מס' 2 ומעברו הדסה נעורים). שמאי המשיבה 1 מציין כי לא מדובר בנוף איכותי ולטענות בעניין זה אין לכך קשר למציאות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה 1 מבקש להציג מסמך המסכם דיון שנערך במועצה המקומית בתאריך 14/05/2009 בו היו נוכחים הגב' אילנה ברק סגנית מהנדסת הועדה ומר יובל רז בעל הנחלה לפיו כבר בזמנו היה רעש ניכר מכביש מס' 2 ובעל הנחלה רצה להקים סככה לטרקטורים ישנים וקיר אקוסטי בכדי למנוע רעש זה, על חשבון "נוף" שלא קיים.

שמאי המשיבה 1 מציין כי העוררים לא הציגו חוות דעת אקוסטית ו/או חוות דעת לעניין זיהום אוויר המוכיחות את הטענות שלהם. שמאי המשיבה 1 סבור כי אין להביא בחשבון את השומות המכריעות שהציגו שמאי העוררים שכן מדובר בשומות שנערכו לפני תיקון 84, לא נחשפו לציבור, ולכן הנ"ל אינו רלוונטי לענייננו.

שמאי המשיבה 1 מדגיש כי סוללות העפר נעשו בכדי למנוע רעש מכביש 2 והמצב החדש משפר את מצב החלקות.

שמאי המשיבה 1 מציין כי פערי השווי לא גבוהים וכי בקביעת השווי של שמאי העוררים לא נלקח בחשבון כי הנחלות נמצאות על תוואי כביש מס' 2 ובשל כך נדרש היה לתת מקדמי הפחתה ביחס לנכסי ההשוואה, בדיוק כמו מקדמי ההפחתות שניתנו לפגיעה בשווי.

שמאי המשיבה 1 סוקר בקצרה את הטענות לגבי כל נחלה בנפרד:

נחלת משפחת רז – שמאי המשיבה 1 מציין כי יש היתר משנת 1988 לפי שטח של 1.625 ד' בלבד, בניכוי שטח מיועד להרחבת כביש החוף (העורר מציין כי מדובר רק על שטח חלקה 80). שמאי המשיבה 1 מדגיש כי למעשה סומנה רצועת הפקעה כבר בתכניות הקודמות.

נחלת משפחת ליאון – שמאי המשיבה 1 מציין כי חוזה החכירה הינו כ 1.6 ד' ולכן אי אפשר לערוך מדידה כשיש חוזה חכירה נמוך יותר. בנוסף, קיים היתר בניה משנת 1995 בו ניתן לראות כי היה קיים שטח מיועד להפקעה.

נחלת משפחת בראף – קיים היתר ישן לחלקה גם בו מופיע החלק המערבי בסימון לדרך (ללא שטח מפורט).

שמאי המשיבה 1 מציין כי בנחלות הדרומיות יש היתרים ישנים עם סימון להפקעה לדרך בכל ההיתרים.

שמאי המשיבה 1 מציין כי במצב הקודם והחדש לא הופקע שטח מהחלקות וכי בסיור במקום יהיה ניתן לראות זאת. שמאי המשיבה 1 סבור כי המצב למעשה רק השתפר מבחינת רעש וזיהום אוויר.

שמאי המשיבה 1 מציין כי שומותיו נערכו לירידת ערך במקרקעין עצמם, מכיוון שאין ירידת ערך בגין זיהום אוויר, רעש ונוף, הפגיעה היחידה הינה רק לקרקע שנפגעו מהפחתת השטח. הבנוי במצב הקודם ובמצב החדש לא שונה ערכו (תרומת המחוברים). גם אייל יצחקי וגם רמה מאור לא קבעו פגיעה בראשי הנזק שנטענו ולכן גם שם נקבעה פגיעה בקרקע בלבד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>ב"כ המשיבה 2</u>:

הדיון בענייננו הינו בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין ירידת ערך הנובעת מאישור תת"ל 31. בהחלטתה האחרונה של ועדת הערר בשנת 2023 נקבע בפירוש כי יש לבחון את המצב תכנוני החדש מול המצב התכנוני הישן בהינתן השפעות חיוביות ושליליות על השווי, לרבות ההשפעות החיוביות הנוצרות מאמצעים שנקבעו למניעת פגיעה מהרחבת כביש מס' 2.

ב"כ המשיבה 2 מציין כי הנכסים שבנדון כללו במצב הקודם עננה תכנונית להרחבת הכביש כך שלא מדובר בהפתעה ו/או משהו חדש, במיוחד לגבי הטענות לנזקים חדשים בגין רעש נוף וכו'.

ב"כ המשיבה 2 מציין כי תת"ל 31 נעשתה על מנת להיטיב עם המצב הקיים ובעניין זה הובאו חוות דעת מטעם המשיבה 2 להן לא ניתן מענה בנוגע לאלמנטים המטיבים בנושאי אקוסטיקה, איכות אוויר, שטחים פתוחים, תאורה וכו'. ב"כ נתי מציין כי הכל נעשה במחשבה לפגיעה מינימלית ככל שקיימת ולהיטיב את המצב הקודם.

ב"כ המשיבה 2 מציין כי התת"ל באה ומייצרת פתרונות לכל הבעיות הקיימות. הטענה כי ועדת הערר לא נתנה דעתה לפיצויים שהתקבלו אינה נכונה שכן בהחלטה שניתנה בשנת 2022 נקבע במפורש שהחוזים של המשיבה 2 מול העוררים כללו ירידת ערך. בכל מקרה, הוחלט להביא בחשבון את הפיצויים לכל תביעה שתוגש.

ב"כ המשיבה 2 מציין כי ועדת הערר קבעה בהתאם לזה מגנון של ניכוי הפיצוי שהתקבל, עקב העובדה שהתקבל פיצוי בפועל. ב"כ המשיבה 2 מפנה לעמ' 144 להחלטה בו מנומקת החלטת הועדה לפיה נקבע כי הסכום ששולם לעוררים במסגרת הסכמי הפיצוי מול המשיבה 2 הוא לא רק על נטילת השטח אלא גם פיצוי על הנזק התכנוני.

ב"כ המשיבה 2 סבור כי ההחלטה המפורשת של ועדת הערר הינה ניכוי כל הסכום שהתקבל כפיצוי, בהתאם למנגנון אותו קבעה, ואין לסטות מקביעה זו.

ב"כ המשיבה 2 מציין כי יש כפיפות להחלטות בית המשפט העליון לנושא רעש אוורור וכו' המהווים נזקים עקיפים ובהתאם לכך הם נדרשים להוכחה לזיקה ישירה לנזק, בדומה לתביעה נזיקית רגילה (פס"ד בראלי ורומן ברג). ב"כ המשיבה 2 מציין כי בהתאם לפסיקות העליון פיצויים לא יינתנו מקום בו אין קשר סיבתי בין הפגיעה לנזק וכי העוררים לא הקימו את נטל הראייה לנזק שנטען על ידם.

ב"כ המשיבה 2 מציין כי העוררים לא הגישו בשום שלב כל חוות דעת לפיה ע"פ כל התקנים הנדרשים המוכיחות את הפגיעה ולכן הם אינם יכולים להסתמך על מסמכים שנערכו ע"י צד ג' וכי כבר נקבע בוועדות הערר השונות כי התסקיר המצורף לתכנית אינו חזות הכל שכן הוא מהווה אומדן ו/או צפי בלבד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ב"כ המשיבה 2 מציין כי בתיק ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה קבע בית המשפט כי נדרש לתת התייחסות להטבות הנוצרות ממגונים אקוסטיים וכו', ובהתאם לכך, לאור חוות הדעת שהגישה המשיבה 2, אין מחלוקת שלא נוצרת פגיעה. הפניה לקולטן מסוים היא לא רלוונטית שכן דרוש לבחון במצב הקודם מה הוא מטרד הרעש בהתאם לתכנית קודמת ומשם לראות האם המצב הורע או השתפר. ב"כ המשיבה 2 סבור כי בהתאם להוראות תת"ל 31 המצב השתפר בכל האלמנטים הנטענים כראשי נזק.

ב"כ המשיבה 2 מציין בנושא זה את החלטה של ועדת ערר (ת"א) בתיק ערר 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת בו נקבע כי נדרש להציג חוות דעת מומחה בתחום האקוסטיקה ולא להסתמך על תסקיר. ב"כ ת"י סבור כי התביעה לא הייתה צריכה להיות מוגשת ללא חוות דעת מתאימות ואלו לא קיימות ולכן לא ניתן לקבל את טענות העוררים ללא בסיס מוצק.

שמאית המשיבה 2:

שמאית המשיבה 2 מציינת כי פיצויי ההפקעה שהתקבלו קיבלו התייחסות של "תמריץ" בלבד ושמאי העוררים הביא בחשבון 10% בלבד, ולשאר לא ניתנה התייחסות. פיצויי ההפקעה שולמו בהליך חד שלבי בהתאם ליעוד שקדם לתכנית. שמאית המשיבה 2 מציינת כי פיצויי ההפקעה כללו פיצוי לשטחים שהופקעו לפי מפות מדויקות שפרטו בצורה מסודרת לכל נחלה את השטח ובאיזה יעוד הוא היה.

שמאית המשיבה 2 מציינת כדוגמה את נחלת משפחת רז ששטחי ההפקעה שלה כללו, בין היתר, שטח לדרך מאושרת שקיבלו פיצוי בהתאם לשווי כשטח חצר (אותה מתודולוגיה הובאה בחשבון לכל הנחלות), ולפיכך הפיצוי ניתן על מלוא השטח כולל הדרך בשווי מלא כשטח חצר.

שמאית המשיבה 2 מציינת שהפיצוי ניתן גם בגין רכיב נוסף שהינו הגדלת הצפיפות שנוצרה בכל נחלה בהתחשב בשטח שהופקע. כל נחלה קיבלה פיצוי של כ 700 א' ₪ לפני תמריץ 15% ובנחלת רז ההסכם לפני התמריצים היה 774 א' ₪, שמאית המשיבה 2 סוקרת את הפיצוי שניתן ביתרת הנחלות בהן התקבלו סכומים בגבולות 300 – 800 א' ₪.

שמאית המשיבה 2 מציינת כי בעמ' 43 להחלטת ועדת הערר משנת 2023 נקבע המנגנון לקביעת תחשיב נוסף במטרה להימנע מכפל פיצוי וחובה להתייחס לכל הסכומים ששולמו.

שמאית המשיבה 2 מציינת כי במדידות נתיבי ישראל יש גם חלוקה ליעודים.

ב"כ נתיבי ישראל מסכם ומציין כי הרמת הנטל לפער בין המצבים הינו בראש ובראשונה של העוררים. ועדת הערר העירה על כך ששומות העוררים חסרות אלמנטים מסוימים, וכי השומות שהוצגו מטעם המשיבה 1 ונתיבי ישראל כללו את כל הנתונים כנדרש.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תגובת נציגי העורר</u>:

בהתייחס לדברי שמאי המשיבה 1 מציין העורר יובל רז בתגובה כי השטח הקיים בהיתרי הבניה נגזר משטח נחלות מפוצלות כך שהנ"ל אינו מעיד על שטח הנחלה בפועל, שטח הנחלה אליו מתייחס שמאי המשיבה 1 כולל רק את חלקה 80 ולא את חלקה 81 (המהווה חלק מהנחלה). בעניין הנוף והסככה בהתבקשו בדיון מול הגב' אילנה ברק מציין העורר כי מדובר על מבנה קטן ולמרות סוללת העפר שהקים היה נשקף מביתו נוף לכיוון "נעורים" וכיום יש קיר אקוסטי מאוד גבוה שחוסם את האור האוויר והנוף.

<u>ב"כ העוררים</u>:

ב"כ העוררים סבור כי אין צורך במינוי מודד, ובמידה וימונה, וההנחיות שיקבל יהיו שונות מקביעת משמ/27 נדרש לקבל הנחיות בנושא זה מוועדת ערר. ועדת הערר קבעה במפורש שהמצב הקודם הינו לפי משמ/27, לרבות הנושא הקנייני. ב"כ העוררים מדגיש כי כאמור לעיל, במידה ולא הוגשו מדידות נגדיות, נדרש להסתמך על מדידות יונגר מטעם העוררים, בהתאם להחלטת ועדת הערר.

ב"כ העוררים מציין כי שמאי המשיבה 1 עשה שומה לשווי קרקע ולא לשווי מקרקעין בניגוד לסעיף 197 והשומות של שמאית נתיבי ישראל נערכו במסגרת פיצויי הפקעה (שנעשו במסגרת הסכמים). בהסכמים כתובים במפורש כי מדובר בסכום שאינו שנוי במחלוקת ויש אפשרות לעוררים להגיש את התביעות.

ב"כ העוררים מציין כי הסכום ששולם זה הסכום שהמשיבה 2 הייתה מוכנה לשלם (כסכום שאינו שנוי במחלוקת) אך סכום זה משקף לא רק את פיצויי ההפקעה אלא את דחיפות המשיבה 2 לתפוס חזקה על השטח לצורך קידום הפרויקט. ב"כ העוררי טוען כי לא לשמאי המייעץ ולא לוועדת הערר יש סמכות לדון בעניין פיצויי הפקעה שכן הנ"ל בסמכות בית המשפט המחוזי שיידרש להתייחס לנושא זה.

ב"כ העוררים מציין כי אין להשוות את המצב התכנוני לבית ינאי שכן הוא שונה לחלוטין ובהתאם לכך הכריעה וועדת הערר.

ב"כ העוררים מציין כי הטענות לקווי בניין והפקעות קודמות, ע"פ תמ"א 3 והיום תמ"א 1 אינן נכונות שכן בתכניות אלו נקבע כי קווי בניין נקבעים לפי תכניות מפורטות (תכנית 132 ובמשמ/27). ב"כ העוררים הציג את תשריט התמ"א וניכר כי ממנו לא ניתן לקבוע את שטח ההפקעה.

ב"כ העוררים מציין כי בתביעה לפי סעיף 197 בוחנים מצב קודם מול מצב חדש וכי לא משנה מה היה בפועל או לא היה. במקרה הזה כאשר בוחנים את תת"ל 31 במקומות בהם משמ/27 מסומנים כנחלה, הם מסומנים כדרך אך בפועל המצב הקודם לא נקבע ע"י התכנית החדשה, אלא בתכניות המאושרות עצמם, ובעניין זה הכריעה ועדת הערר.

בעניין רח' הראשונים מציין ב"כ העוררים כי בעח/132 הכביש הפנימי המערבי לחלקות הצפוניות שעלה על חלקת שפירא הוסט מערבה ובפועל אין כביש בתחום החלקה. בסוף גודל הנחלות נקבע במשמ/27.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין הגשת חוות דעת מציין ב"כ העוררים כי על פי דין נדרש להגיש שומת מקרקעין ואין על העוררים שום חובה להגיש חוות דעת נוספות. מדובר בעורר שנפגע בבית מגוריו ואותו אדם לא נדרש להוכיח כל דבר, הרשויות עצמן נדרשות להגשת תסקירי השפעה על הסביבה, קרי, את הפגיעה התכנונית ולכן.

ב"כ העוררים מפנה בעניין זה לערר 309/09 שם נקבע כי התסקיר הוא המקור האמין ביותר שעליו השמאי צריך להתבסס, במיוחד שמדובר בחלק ממסמכי התכנית. ב"כ העוררים מציין כי גם בפס"ד פרי הארץ הנ"ל עולה בנושא תועלות מול פגיעות. התסקיר הינו המסמך היחיד נדרש להציג בכדי להוכיח פגיעה. התסקיר מייצגת את עמדת המשיבה 1 ולכן חוות הדעת הנוספת שהגישו סותרת למעשה את עמדתם המקורית. התסקיר ניתן בזמן אמת ולכן כל חוות דעת שהוגשה בשונה אינה תואמת את המציאות.

ב"כ העוררים טוען כי בפס"ד טוייטו בעניין נתב"ג נדונה אותה סוגיה. רשות שדות התעופה הצהירה על כמות נוסעים אך בפועל היו יותר נוסעים ממה שהוצהר, בית המשפט קבע שצריך להתייחס למצב התכנוני הקודם ואם נעשו מהלכים שלא משורת הדין הם לא נדרשים לבוא בחשבון. ב"כ העוררים מציין כי שאנחנו בוחנים פגיעה בוחנים מצב תכנוני קודם מול מצב חדש, לענייננו הקיבולת של הכביש הינה לפי תכנון קיים ולא לפי העומס בפועל. ב"כ העוררים סבור כי עורכי התסקיר ידעו על הצפי למכוניות חשמליות וכו' ולכן הצפי תואם את תוצאות התסקיר שנערך.

ב"כ העוררים מציין כי תכניות נקודתיות אינן רלוונטיות שכן נדרש לבחון את הפגיעה ללא תכניות רעיוניות או הקלות.

ב"כ העוררים מציין כי לא ניתן היה לקבוע את הקרבה לכביש במצב הקודם לאור גובה קנה המידה בתכניות הקודמות החלות על הנכס. במצב החדש של תת"ל 31 יש סימון של שטח אדום מול החלקה והנ"ל מצביע בוודאות שיש התקרבות של הכביש לחלקה.

ב"כ העוררים מציין כי תביעת 197 היא לא תביעה נזיקית אלא מנהלית, קרי, מי שתורם לכלל אז הוא זכאי לקבל את הפגיעה שנוצרה מהתכנון. צריך לבחון את הוראות משמ/27 מול הוראות תת"ל 31, שמורידה את שטח הנכס מתחת לתקן המינימלי לנחלות ויוצרת פגיעה. ב"כ העוררים מציין כי התכנית עצמה מצהירה שהיא פגעת בהתאם לתסקיר המהווה חלק מהתכניות.

ב"כ העוררים מציין כי משפחת לאון הציגו הסכם חכירה ללא תשריט משנת 1933. השטח שם הוא 1,946 מ"ר שבמשמ/27 נקבע אותו שטח. ועדת ערר בגלל בעיה זו קבעה כי יש להתייחס לשטח המשמ כשטח המהווה תכנית פרצלציה לישוב ועל בסיסה לקבוע את שטח נכסי העוררים.

<u>שמאי העוררים</u>:

שמאי העוררים מציין כי השמאי גדעון גלודשטיין ז"ל דן באותו מקרה בדיוק, דרך קיימת שהורחבה מכח תכנית שניתנה בה הוראה לבניית קיר אקוסטי. למרות כל ההטבות עדיין המצב החדש יותר גרוע, עם כל האלמנטים המטיבים עדיין נקבעה ירידת ערך שקבע השמאי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין זיהום אוויר מפנה שמאי העוררים לעמ' 50 בשומתו בו מפורט למה הפתרון מהווה הרעה במצב הקיים. יש עלייה בתקן של חלקיקים לפי סעיף 4 בדו"ח החוקרת, בו נקבע כי יש עליה וזיהום זה נדרש לבוא בחשבון. שמאי העוררים מציין כי בשומת השמאית המכריעה רמה מאור הנ"ל הובא בחשבון באחת הנחלות.

בהתייחס לשומת המשיבה 2 מציין שמאי העוררים כי לא מדובר בשומת לפי סעיף 197 וכי נדרש לבחון שווי מצב קודם מול שווי מצב חדש. בשומת המשיבה 1 תחשיב זה נערך אך על הצד הנמוך לאור העובדה שמדובר בנכס בנוי.

לעניין נחלת משפחת רז מציין שמאי העוררים כי השטח שנטען בדיון ע"י נציגי המשיבה 1 לא תואם את שומתם.

<u>מסמכים לאחר הדיון</u>

לאחר הדיון הציג שמאי המשיבה 1 סיכום פגישה שנערך במועצת עמק חפר בתאריך 14/05/2009 לפיו סגנית מהנדסת הועדה הגב' אילנה ברק ומר יובל רז (בעל נחלה) דנו בזמנו בנושא הרעש הניכר מכביש מס' 2 (כמפורט לעיל, בעל הנחלה רצה להקים סככה לטרקטורים ישנים וקיר אקוסטי בכדי למנוע רעש זה).

ב"כ העוררים סבר כי יש להתעלם מהמסמך בהתחשב בכך שהנ"ל לא הועבר לבעל הנחלה ולא זכורה לו פגישה זו. ב"כ העוררים התנגד לצירוף מסמך זה, שלא הוצג במהלך הטיפול במינוי שבנדון, החל מהגשת התביעה בשנת 2019.

ב"כ העוררים מציין כי לא ברור מה המסמך בא להראות או להוכיח בתביעת 197 שמתייחסת לפגיעה אובייקטיבית במקרקעין במצב התכנוני הקודם מול המצב התכנוני החדש, ולא בפגיעה סובייקטיבית בבעל הזכויות.

ב"כ העוררים מסכם וקובע כי תסקיר ההשפעה על הסביבה מדבר בעד עצמו ומראה עליה במפלס הרעש.

9. <u>חוות דעת מומחה</u>

כאמור לעיל, עקב מחלוקות מהותיות בין הצדדים בעניין שטחי הנחלות שבנדון, ושטח ההפקעות ומגבלות הבניה בהן, קבעתי במסגרת הדיון (בהתאם לסמכות שניתנה לי ע"י ועדת הערר) כי יש למנות מודד מומחה אשר יערוך מדידה עצמאית ואובייקטיבית של תחום הנחלות.

בתאריך 05/06/2024 הודעתי לצדדים כי שהחלטתי למנות את המודד המומחה, ובהמשך לכך, בתאריך 27/04/2025 הועברו במסודר לצדדים חוות דעתו של המודד המומחה, וניתנה להם האפשרות להתייחס אליהן (בהתאם לסעיף 16ב' לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008).

בתאריך 09/10/2025, לאחר קבלת התייחסויות הצדדים, העביר המודד המומחה תיקונים לחוות דעתו, שמהווים את הבסיס לעריכת חוות דעת זו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

המודד המומחה הציג סיכום של שטחי הנחלות, ולהלן עיקריו:

מס' מגרש נכון להיום	שטח המגרש בד"מ	שטח הפקעה בד"מ לפי קו תת"ל 31 מ- 12/2016	שטח הפקעה לפי תצר 3264/2019	שטח מגבלות בניה בד"מ
67	2.262	0.480		0.337
68	1.95	0.477		0.305
69	1.84	0.514		0.303
70	2.301	0.013	0.225	
71	2.415	0.181		
72	2.286	0.122		

להלן עיקרי תרשים ההפקעות שהוכן ע"י המודד המומחה:



רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>דיון והכרעה</u>

9.1 <u>כללי</u>

בסעיף 197(א) לחוק התו"ב נקבע כי: "*נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200*". כאמור לעיל, בהתאם להחלטתה של ועדת הערר, נתבקשתי לחוות את דעתי בעניין אומדן ירידת השווי (הפגיעה) אותה הסבה לתת"ל 31 לזכויות העוררים בנחלותיהם מס' 67 עד 72 במושב בית חרות.

ועדת הערר קבעה כי את שווי זכויות העוררים במצב התכנוני הקודם יש לבחון לפי כלל שטח הנחלות כפי שאלו סומנו בתכניות מאושרות, ולשם כך מונה המודד המומחה, שהגיש את חוות דעתו שעיקריה פורטו לעיל.

בעניין המצב התכנוני החדש קבעה ועדת הערר כי אומדן שווי זכויות העוררים בנחלות יערך לפי מיטב הבנתו ושיקול דעתו המקצועיים של הח"מ, בהתחשב בעקרונות שמאיים מקובלים, ובהינתן כלל גורמי תת"ל 31, לרבות יסודות בעלי השפעה חיובית (היה וימצא שקיימים).

שמאי העוררים טוען לירידת ערך בגין ארבעה ראשי נזק עיקריים הכוללים: ירידת ערך בגין שינוי ייעוד מאזור חקלאי מיוחד לשטח לדרך והקטנת שטח הנחלות (הגדלת צפיפות), ירידת ערך עקב התקרבות כביש מס' 2 לנכס שבנדון (לרבות מטרדי רעש וזיהום אוויר), ירידת ערך עקב בניית קיר אקוסטי (לרבות הסתרת נוף וחסימת אור ואוויר), וירידת ערך עקב מגבלות בניה ופיתוח.

מנגד, שמאי המשיבה 1 קבע את ירידת הערך בהתחשב בשינוי היעוד והקטנת שטח הנחלות בלבד, ושמאית המשיבה 2 קבעה את ירידת הערך לפי שיעור הגדלת הצפיפות בנחלה (הנובעת מהקטנת שטח הנחלות).

בחוות דעת זו אבחן את ירידת הערך בהתאם לנחיות ועדת הערר, כמפורט לעיל, ובהתייחס לעמדות שמאי הצדדים. אציין בעניין זה כי טענות לירידת ערך הנובעת מהשפעות רעש, רעידות וכו' המיוחסת לשלב הקמת הפרויקט, אינן יכולות להוות עילה לתביעה לפי סעיף 197, שכן מדובר במטרדים זמניים[7], הנדרשים לבחינה במסגרת אחרת.

[7] ראה כדוגמה לעניין זה את החלטת ועדת הערר בתיק ערר (י-ם) 139/09 יונייטד סינגוג סנטר (בית הכנסת המאוחדים באמריקה) נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.2 <u>ירידת ערך עקב התקרבות הכביש</u>

כללי

שמאי העוררים מציין כי באישור תת"ל 31 נוצרת התקרבות תוואי כביש מס' 2 לבתי המגורים הבנויים על הנחלות שבנדון, ובהתאם נוצרים, בין היתר, מטרדי רעש וזיהום על רקע המצב התכנוני ערב אישור התכנית הפוגעת. שמאי העוררים סבור כי הנ"ל נגרם מהגדלת היקפי התנועה, כתוצאה מהגדלה ניכרת של תנועת כלי רכב שינועו בקרבת בתי המגורים, בכל שעות היממה, במהירויות גבוהות ובשני הכיוונים.

מנגד, שמאי המשיבה 1 מציין כי מהמצב התכנוני הקודם עולה כי תת"ל 31 לא שינתה את רוחב דרך מס' 2 וכי לאורך כל השנים היה ידוע לבעלי הנכס ו/או לקונים פוטנציאליים שבשלב כזה או אחר חלק משטחה המערבי של הנחלה יופקע לטובת הרחבת דרך מס' 2. בנוסף, טען שמאי המשיבה 1 כי בשנים הבאות מספר כלי הרכב החשמליים הצפויים לנוע בכבישי ישראל רק ילך ויעלה, ובהתאם צפויה ירידה משמעותית במפלסי הרעש ובזיהום האוויר לאורך כבישי ישראל.

שמאית המשיבה 2 מציינת כי למרות שדרוג כביש 2, בשל המיגון האקוסטי רחב ההיקף המתוכנן, מפלסי הרעש החזויים לאחר ביצוע התכנית יהיו נמוכים מהמפלסים הקיימים.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני סבור כי עצם התקרבות הכביש לבתי המגורים אינה מהווה פגיעה ישירה כשלעצמה, אך נדרש לבחון את המטרדים שנוצרו בעקבות שינוי תכנוני זה (צפיפות, עליה במטרדי הרעש, זיהום אוויר וכו').

לצורך קביעת השפעת התכנית על הנחלות שבנדון עקב התקרבות הכביש, בדגש על מטרדי רעש וזיהום אוויר[8], אני סבור כי יש להסתמך על מסמכי תת"ל 31 שכן הנ"ל מהווה את המקור הרלוונטי ביותר המשפיע על קבלת ההחלטות של הפרטים בשוק החופשי, כאשר רוכש פוטנציאלי יביא בחשבון בסבירות גבוה את האמור במסמכים אלו בבואו לרכוש נכסים הגובלים בתוואי הכביש מס' 2.

בנוסף, אני סבור כי שימוש בחוות דעת חיצוניות לתכנית שהוכנו לאחר אישורה אינן נגישות דיין לרוכשים בשוק של פרטיים (שוק הכולל גם נחלות במושבים), והנ"ל מהווה אינדיקציה נוספת לכך שמסמכי התכנית מהווים את המקור התכנוני העיקרי המשפיע על רמת המחירים במועד הקובע.

כמפורט לעיל, בנושאי רעש וזיהום אוויר צורפו כחלק מתת"ל 31 תסקיר ההשפעה על הסביבה ותכנית לאמצעי מיגון סביבתיים מהם ניתן ללמוד על השפעות התכנון החדש על נכסים קיימים.

[8] נושא הגדלת הצפיפות יבחן במסגרת הפגיעה שנוצרת בהקטנת שטח הנחלות (כפי שיפורט להלן).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מטרדי רעש

כאמור לעיל, בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה, מפלסי הרעש החזויים במקטע חבצלת - בית ינאי (לאחר הקמת המיגון המפלסים) יהיו נמוכים מהקריטריון (64 dBA) ואף ממפלסי הרעש הקיימים, למרות שדרוג הכביש.

בתסקיר צוין כי מפלסי הרעש החזויים ללא מיגון עלולים לחרוג מן הקריטריון בשיעור ניכר מאוד (מעל 70 dBA במספר ניכר של מבנים) דבר שמחייב הקמת מתרסי רעש גבוהים במיוחד, ובשל הקרבה למבנים והרצון להימנע ממופע של קירות גבוהים משני צידי הכביש, הוחלט לבחון פתרון ייחודי הכולל גם "קירות מצחייה", בקטעים שנמצא כי הם יעילים יותר וההשפעה החזותית שלהם מנקודת המבט בסביבה מרוככת יותר (למשל באזור בית ינאי).

בנוסף על האמור, בהתאם לתכנית לאמצעי מיגון סביבתיים, באזור הנחלות מתוכננת סלילת הכביש עם "אספלט שקט" שמטרתו להפחית ממטרד הרעש לנכסים הסמוכים.

להלן סיכום נתוני השינויים הצפויים במפלסי הרעש כפי שעולה מהתכנית לאמצעי מיגון סביבתיים ותסקיר ההשפעה על הסביבה:

שם הקולט	מיקום הקולט בהתאם לתכנית אמצעי מיגון סביבתיים	גובה חלון עליון (מ')	קריטריון	מפלס קיים	מפלס חזוי			הפרש מפלסי רעש מצב חזוי[9] מול מצב קיים
					ללא מיגון	עם מיגון	עם מיגון + אספלט שקט	
R36	בית מגורים נחלה 72	28.5	64	63.4	61	60.1	59.3	4.1
R37	בית מגורים נחלה 69	26		72.5	70.2	63.8	63.2	9.3
R38	בית מגורים נחלה 68	25		71.6	70.3	62.6	62.1	9.5
R39	בית מגורים נחלה 67	23		70.4	71.1	63.3	62.8	7.6

מהטבלה לעיל ניתן לראות כי במצב החדש חזוי שמפלסי הרעש באזור בתי המגורים בנחלות יקטנו ב 4.1 – 9.5 dBA, ממפלסי הרעש הקיימים במצב הקודם, ובנוסף, ניתן לראות שגם ללא מיגון מכל סוג שהוא ישנה מגמת ירידה במפלסי הרעש באזור הנחלות שבנדון. אציין כי הקטנת מפלסי הרעש כשלעצמם מהווה תרומה חיובית, וניכר כי בגין רכיב זה ישנה תרומה לשווי המקרקעין הנובעת מהתכנון החדש.

בעניין זה הפנו שמאי הצדדים בשומותיהם, בין היתר, למחקר שנערך בשנת 2002 בנושא "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים", שנערך בהנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר יעקב אודיש, ממנו עלה, כי עלייה ברעש לדציבל אחד, הנגרמת מתחבורה בכבישים, מקטינה את ערך הדירות בבנייה רוויה בממוצע בכ- 0.95% (מעבר ל-46 dB).

[9] כולל מיגון ו"אספלט שקט".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ממחקר זה ניתן להסיק שלירידה במפלס הרעש קיימת השפעה חיובית הדומה במאפייניה להשפעה השלילית הנובעת מהגדלת מפלס הרעש, קרי, ככול שיורד מפלס הרעש כך עולה ערכו של הנכס ולהפך, ככול שעולה מפלס הרעש כך יורד ערכו, והכל בחישוב ליניארי (שהוצג במסגרת מחקר זה).

בהתחשב בכל האמור לעיל, אני סבור כי במידה ונבודד את רכיב הרעש, התכנון החדש מעלה את שווי הנחלות שבנדון, או לכל היותר לא פוגע בהן.

אציין כי גם הטענה לכך שבמצב הקודם היה ניתן להקים קיר אקוסטי אינה מוסיפה או מורידה בעניין זה שכן מחד לא היה שינוי משמעותי במפלס הרעש, אך עלות הקיר עצמו[10] וההשלכות השליליות הנוצרות מהקמתו (במידה וקיימות), גורמות להפחתה בשווי המצב הקודם ובהתאם להקטנת הפגיעה הנטענת.

לחיזוק עמדתי בעניין זה אפנה לחוות דעת נוספות שניתנו בעניין ירידת ערך מקרקעין בגין תת"ל 31 שנערכו ע"י השמאי המכריע יעקב פז (להלן: "**חוו"ד פז**" - לנכסים במושב חבצלת השרון בגושים 8325 ו 8326 – מס' מינוי 1822-2022) והשמאית המכריעה רמה מאור (להלן: "**חוו"ד מאור**" - לנכסים בבית ינאי בגוש 8337 – מס' מינוי 1992-2022) בהן נקבע כי הפתרונות התכנוניים שמציעה תת"ל 31, משפרים בפועל את המצב הקיים.

זיהום אוויר

בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה, נקבע בעניין זיהום אוויר כי לא צפויה חריגה מתקני איכות האוויר המתייחסים לתחמוצות חנקן, חנקן דו-חמצני וחלקיקים נשימים עדינים עקב ביצוע הפרויקט, וכי תרומת הפרויקט להעלאת ריכוז גזי החממה, ביחס לחלופת האפס, הינה זניחה.

בתסקיר ההשפעה על הסביבה נערך ניתוח מפורט של איכות האוויר במצב הקיים והחזוי לאחר השדרוג, כולל בחינת ריכוזי מזהמים כמו תחמוצות חנקן וחלקיקים נשימים עדינים והתקבל כי גם לאחר יישום התכנית והרחבת הכביש לשלושה נתיבים בכל כיוון, רמות זיהום האוויר בקרבת הכביש לא צפויות לחרוג מהתקנים המותרים.

בנוסף נמצא כי באזור בית חירות ומחלף חבצלת-ינאי לא צפויה ירידה משמעותית באיכות האוויר ביחס למצב הקיים, וכי למרות הגידול הצפוי בנפחי התנועה, שיפור זרימת הרכבים עשוי למזער את העלייה בפליטות המזהמים ליחידת זמן.

בשומת העוררים לא הוצגה הוכחה הסותרת את קביעות תסקיר ההשפעה על הסביבה בעניין זיהום האוויר, ובהתאם אני מוצא כי בגין רכיב זיהום האוויר לא נוצרה פגיעה בנחלות שבנדון.

אציין כי בחוו"ד מאור נקבעה הפחתה של 2% בעניין רכיב זה, אולם הנ"ל נקבע בהתחשב במיקום הנכסים נשוא חוות דעת זו, המצויים בסמוך למחלף ינאי. בחוו"ד פז לא נקבעה הפחתה בגין רכיב זה.

[10] במצב הקודם, ללא פרויקט הרחבת כביש מס' 2 במסגרת תת"ל 31, היה צפוי כי עלויות הקיר האקוסטי (במידה וברמה התכנונית ניתן היה להקימו) היו נדרשות כהשקעה מלאה של בעלי הנחלות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.3 <u>ירידת ערך עקב בנית קיר אקוסטי</u>

בהתאם לתכנית לאמצעי מיגון סביבתיים, באזור הנחלות מתוכנן קיר מצחייה בגובה 9 מ' מעל מפלס הכביש בצידן המערבי של הנחלות הדרומיות.

שמאי העוררים טוען כי הקמת קיר אקוסטי בחלקן המערבי של הנחלות יגרום להסתרת נוף, חסימת אור, ופגיעה בתנועת אוויר. מנגד, שמאי המשיבה 1 סבור כי הקיר האקוסטי לא רק שאינו פוגע בנחלה, אלא מטיב עמה לאור הפחתת מפלס הרעש וזיהום האוויר הנובעים ממיקומו של כביש מס' 2 בסמוך לנחלות במצב הקודם. שמאית המשיבה 2 מציינת בעניין זה כי במצב הקיים הנוף הנשקף מהנחלה לכיוון מערב הינו כביש, ובמצב החדש הקיר האקוסטי יתרום לאיכות החיים בכל התחומים: אקוסטיקה, זהום אוויר ונוף.

בהמשך למפורט לעיל בעניין מטרד הרעש, להקמת קיר אקוסטי יש השפעה חיובית בהקטנת מפלסי הרעש בצורה משמעותית. אני סבור כי תרומה זו עולה, או לכל היותר מתקזזת, עם החסרונות המגולמים בהקמת קיר שכזה. בנוסף על האמור, ניכר כי הנוף הנשקף מהנחלות שבנדון אינו יוצא דופן והסתרתו אינו מהווה פגיעה מהותית, כמו גם חסימת האור והאוויר המוגבלת בהתחשב בכלל מאפייני הנחלה.

בהתאם לכל האמור, לא הבאתי בחשבון פגיעה בשווי המקרקעין עקב הקמת הקיר האקוסטי, ולחיזוק עמדתי אציין כי הנ"ל נקבע גם בחוו"ד פז ובחוו"ד מאור.

9.4 <u>ירידת ערך עקב מגבלות בניה ופיתוח</u>

בהתאם להוראות תת"ל 31, ייעודי הקרקע באזור מגבלות בניה ופיתוח והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שייקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין, לאחר תאום עם יזם התכנית כמוגדר בהוראות התכנית, ניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין, הוועדה אישרה את מסמכי התכנון המפורט לעבודות הנדרשות לפני הביצוע, ובלבד שהתשתיות בתחום זה לא יטילו מגבלות מעבר למגבלות שמטילה תת"ל 31.

התכנית קובעת באזור המגבלות שימושים הכוללים, בין היתר: שטחים לעירום זמני ושטחי התארגנות, שטחי התארגנות ומחנות קבלן, העתקת קווי חשמל ותשתיות, עבודות עפר, וקווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם (אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך) ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתת"ל 31.

שמאי העוררים טוען בעניין זה כי עקב מגבלת הבניה והפיתוח, לא ניתן יהיה לבנות בחלק המערבי של החלקות הדרומיות, ומנגד, שמאי המשיבה 1 סבור כי המגבלה הנ"ל אינה פוגעת בנחלות (הותרו שימושים קיימים לפי תכניות תקפות, ללא פגיעה במבנים קיימים).

שמאי המשיבה 1 מציין בנוסף כי תת"ל 31 אינה קובעת קו בניין לכביש מס' 2, אלא קובעת כי קו הבניין ישתנה בהתאם לגבולות ייעוד ומגבלות בניה ופיתוח, כלומר תת"ל 31 אינה מגבילה את הבינוי עקב קווי בניין לכביש מס' 2.

שמאית המשיבה 2 טוענת בעניין זה כי מדובר במגבלות הרלוונטיות לתקופת הבניה ולתשתיות בלבד, ובהתאם הן אינן פוגעות בשווי המקרקעין.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בסוגיה זו אני מקבל את עמדת שמאי המשיבות. מעיון בהוראות תת"ל 31 עולה כי מגבלות הבניה והפיתוח רלוונטיות בעיקר לתקופת העבודות להקמת הכביש, ובהתאם לא נוצרת פגיעה במקרקעין בחישוב הנדרש לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

הוראות תת"ל 31 קובעות מגבלה זו בדומה למגבלת קו בניין סטנדרטית בתכניות שונות, בשינוי אפשרות הקמת תשתית בתחום שבין גבול החלקה לקו מגבלות הבניה. מכיוון שהרובד העל קרקעי אינו נפגע באופן משמעותי מהוראות אלו, אני סבור כי לא ניתן לטעון לירידה בערך הנחלות, בדגש על העובדה שהשטח הרלוונטי מהווה שטח צר שולית של הנחלות, שהשימוש הטוב והיעיל בהן הוא בינוי בחלקן המזרחי, בסמוך לרחוב הפנימי ובמרחק מירבי מתוואי הכביש הקיים בשני מצבי התכנון (מתייחס כאמור רק לנחלות הדרומיות להן נקבעו מגבלות אלו).

בהתאם לכל האמור, לא הבאתי בחשבון פגיעה בשווי המקרקעין עקב מגבלות הבניה שנקבעו בתת"ל 31, ולחיזוק עמדתי אציין כי הנ"ל נקבע גם בחוו"ד פז.

9.5 <u>ירידת ערך בגין שינוי יעוד והקטנת שטח הנחלות</u>

כללי

ראש הנזק המרכזי במקרה שבפנינו הינו שינוי יעוד של חלק מהנחלות שבנדון מאזור נחלות וקיט לחלק מתוואי כביש מס' 2, בהתאם להוראות תת"ל 31. שינוי זה פוגע במקרקעין הן באובדן שטח סחיר בתחום הנחלה, והן בהקטנת השטח הנותר בה.

שמאי העוררים ושמאי המשיבה 1 מביאים בחשבון בתחשיביהם את הפגיעה בנחלות כפער שבין שווי הנחלה במצב הקודם טרם אישור תת"ל 31 ובין שווי הנחלה במצב החדש לאחר שינוי היעוד לדרך, כאשר השטח ששונה ייעודו ומיועד להפקעה לא הובא בחשבון (או הובא בחשבון בשווי אפס).

שמאית המשיבה 2 מביאה בחשבון את הפגיעה בנחלות בהתאם לפגיעה הנובעת מהקטנת הצפיפות בהן (ובהתאם קובעת כי פיצוי ההפקעה שקבעה לרכיב הקרקע, כמפורט לעיל, עולה על הפגיעה הנ"ל).

קיבלתי את עמדת שמאי העוררים ושמאי המשיבה 1 בעניין זה שכן הנ"ל מבטא בצורה המדויקת ביותר, התואמת את החוק והפסיקה, את הפגיעה בערכן של הנחלות שבנדון. בנוסף על האמור, קיבלתי את הקביעה התכנונית[11] כי בנחלה ששטחה הוקטן לשטח הנמוך מהשטח המינימלי שנקבע בתכניות החלות עליה, לא יינתנו זכויות בניה נוספות או מלאות ללא אישור תכנית נוספת. בהתאם לחוק ולפסיקה , לא נדרש להביא בחשבון בשלב זה פוטנציאל בגין תכנית רעיונית להשלמת זכויות (כמפורט בעמדת העוררים בעניין זה).

בעניין הצפיפות, אני סבור כי בנחלות ששטחן לא הוקטן ביחס לשטח נחלה מינימלי, יש להביא בחשבון מקדם צפיפות של 95% לשווי רכיב הקרקע בנחלה, שכן הנ"ל מהווה הפחתה סבירה אותה יביא בחשבון רוכש פוטנציאלי (על הצד הגבוה). בנחלות ששטחן קטן משטח נחלה מינימלי, אני סבור כי לא נוצרה הקטנה בצפיפות, עקב אובדן השטח המבונה המוקנה שטרם נוצל בפועל.

[11] קביעה שהובאה בחשבון בשומת העוררים ובתחשיב הראשי בשומת המשיבה 1.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בחוות דעת זו הבאתי בחשבון את שטח הנחלות במצב הקודם ובמצב החדש בהתאם למדידה של המודד המומחה, כמפורט בסעיף 9 לעיל.

בהמשך לאמור, עמדת שמאי העוררים לחישוב הפגיעה לפי שווי הנחלות כולל מחוברים אינה רלוונטית שכן הפער המתקבל בין שני מצבי התכנון כולל אובדן של שטח מבונה ושטח חצר שולית בלבד, ובהתאם מבטא את הפגיעה המלאה בנחלות שבנדון.

ערכי שווי

שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ״ר מבונה שיש להביא בחשבון בחישוב שווי הנחלות. שמאי העוררים מביא בחשבון שווי למ״ר מבונה אקוו׳ שנע בין 8,500 ₪ למ״ר לבין 9,800 ₪ למ״ר לנחלות הדרומיות, ושווי למ״ר מבונה אקוו׳ של 9,300 ₪ למ״ר לנחלות הצפוניות.

מנגד, שמאי המשיבה 1 מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקוו׳ של 8,500 ₪ למ״ר לכלל הנחלות, ושמאית המשיבה 2 מביאה בחשבון שווי זה בסך של 9,000 ₪ למ״ר.

שמאי הצדדים קבעו את השווים המפורטים לעיל בהתבסס (בעיקר) על אותו מסד נתונים ואותן עסקאות, בניתוח שונה במעט של השווי. מעיון במסד הנתונים ניכר שניתן להתבסס עליו לצורך קביעת השווי למ״ר מבונה.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה 1 שכן שווי זה מתקבל בתיקנים נדרשים (ניכוי עלויות בניה שונות, ניכוי רווח יזמי שונה וכו׳) גם לפי ניתוח העסקאות שערך שמאי העוררים. אציין בעניין זה כי לא קיבלתי את החלוקה של השטחים אקוו׳ לשטח החצר אותה קבע שמאי המשיבה 1 שכן הנ״ל מאופיינים בשוליות גבוה יותר ביחס לנכסי השוואה ממגרשי הרחבה ו/או משקי עזר (המהווים את מרבית נתוני ההשוואה שנבדקו בשומות הצדדים).

בחוות דעת זו אביא בחשבון חלוקה של שטח החצר כדלקמן: חצר גרעינית בשטח של עד 500 מ״ר (ללא תכסית המחוברים) תובא במקדם אקוו׳ של 0.25; שטח חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר תובא בחשבון במקדם אקוו׳ של 0.15; שטח החצר השולית מעל 1,000 מ״ר תובא בחשבון במקדם אקוו׳ של 0.1.

בהתחשב באמור לעיל ביחס לעסקאות ההשוואה, השווי למ״ר מבונה אקוו׳ בסך 8,500 ₪ למ״ר שנקבע כאמור ע״י שמאי המשיבה 1 הינו ראוי וסביר ובהתאם יש להביאו בחשבון ביחס לכל הנחלות, בשני מצבי התכנון.

בהמשך לאמור אציין כי לא קיבלתי את עמדת שמאי העוררים לשינוי בשווי למ״ר מבונה בין הנחלות הצפוניות והדרומיות, למרות שלכאורה הנחלות הדרומיות מצויות במיקום נחות יותר בסמוך לתוואי הכביש. הנ״ל נובע מהעובדה שצורתן של הנחלות הדרומיות כוללת חזית רחבה שהינה עדיפה על צורתן של הנחלות הצפוניות (נחלות צרות וארוכות), ובהתאם לכך אני סבור כי ערכי השווי שנקבעו מתאימים לבחינת הפגיעה בכל הנחלות שבנדון, ללא התאמה נוספת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב נוסף

בהתאם להנחיית ועדת הערר, נתבקשתי לערוך תחשיב נוסף ונפרד מהתחשיב המקובל בו לא יפחת שווי השטח המצוי בתחום הנחלות, אשר סומן בייעוד "דרך מוצעת" להפקעה במצב התכנוני החדש (בעקבות תת"ל 31), משוויו של שטח זה במצב התכנוני הקודם, בהתאם לשומת פיצויי ההפקעה אותה ערכה המשיבה 2, במטרה להימנע מ"כפל פיצוי".

לאחר שבחנתי את הנושא ביחס לכל הנחלות, עולה כי השטח המסומן להפקעה ביעוד דרך ממוקם במסגרת שטח החצר השולית ובהתאם שווי ההפקעה בשוק החופשי נמוכה מגובה הפיצוי שנקבע לעוררים. בהתאם לאמור מתקבל כי לא עולה הצורך בהכנת התחשיב המבוקש שכן במקום בו נקבעה פגיעה הגבוה מגובה הפיצוי, יש לקזז את הפיצוי מהפגיעה במטרה לקבוע את גובה הפיצוי הנוסף (הפיצוי המלא בגין הפגיעה בהנחת שווי אפס במצב החדש). ככול שהפיצוי ששולם גבוה מהפגיעה, לא נדרש לשלם פיצוי נוסף לבעלי הנחלה.

בהתאם לאמור נמנע למעשה מצב של "כפל פיצוי" כפי שקבעה ועדת הערר הנכבדה בהחלטתה בנושא.

לצורך הנוחות, ובהמשך לבקשת ועדת הערר, בחוות דעת זו אציג את הפיצוי הנוסף המגיע לבעלי החלקות ביחס לפגיעה שנקבעה. בהתחשב בכך שהתאריך הקובע לחישוב הפגיעה הינו כחצי שנה לאחר המועד הקובע, הבאתי בחשבון מקדם התאמה של 0.99 לצורך קיזוז הפיצוי ששולם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.6 <u>תחשיבים</u>

נחלה 67

שטח הנחלה במ״ר במצב הקודם			2,262
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קומת קרקע בהיתר (מפלס עליון)	159.76	1	159.8
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ״ר	40.24	0.9	36.2
בית ב׳ - קומת קרקע בהיתר (מפלס תחתון)	86.11	0.7	60.3
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ״ר	63.89	0.63	40.3
בית ג׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ״ר	50	0.5	25.0
ממ״ד חיצוני קיים בהיתר	16.9	0.5	8.5
מבנה עזר - בנוי בהיתר	45.36	0.5	22.7
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	19.64	0.5	9.8
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	930	0.1	93.0
סה״כ מ״ר אקוו׳			**673**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪5,720,191**
שטח הנחלה במ״ר במצב החדש			1,782
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קומת קרקע בהיתר (מפלס עליון)	159.76	1	159.8
בית ב׳ - קומת קרקע בהיתר (מפלס תחתון)	86.11	0.7	60.3
ממ״ד חיצוני קיים בהיתר	16.9	0.5	8.5
מבנה עזר - בנוי בהיתר	45.36	0.5	22.7
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	19.64	0.5	9.8
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	490	0.1	49.0
סה״כ מ״ר אקוו׳			**528**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			**₪4,483,929**
פגיעה			**₪1,236,263**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 68

שטח הנחלה במ״ר במצב הקודם			1,950
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קרקע עיקרי + ממ״ד	163.2	1	163.2
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ״ר	44.3	0.9	39.9
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ״ר	142.5	0.7	99.8
בית ג׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ״ר	50	0.5	25.0
מבנה עזר - בנוי בהיתר	7.13	0.5	3.6
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	57.87	0.5	28.9
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	574	0.1	57.4
סה״כ מ״ר אקוו׳			**635**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪5,399,030**
שטח הנחלה במ״ר במצב החדש			1,473
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קרקע עיקרי + ממ״ד	163.2	1	163.2
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 220 מ״ר	64.3	0.9	57.9
מבנה עזר - בנוי בהיתר	7.13	0.5	3.6
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	57.87	0.5	28.9
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	131	0.1	13.1
סה״כ מ״ר אקוו׳			**484**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			**₪4,115,020**
פגיעה			**₪1,284,010**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 69

שטח הנחלה במ״ר במצב הקודם			1,840
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קרקע עיקרי + ממ״ד	104.6	1	104.6
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ״ר	95.4	0.9	85.9
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ״ר	150	0.7	105.0
בית ג׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ״ר	50	0.5	25.0
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	566	0.1	56.6
סה״כ מ״ר אקוו׳			**627**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪5,329,840**
שטח הנחלה במ״ר במצב החדש			1,326
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קרקע עיקרי בהיתר	104.6	1	104.6
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 220 מ״ר	115.4	0.9	103.9
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	491	0.15	73.7
סה״כ מ״ר אקוו׳			**457**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			**₪3,885,435**
פגיעה			**₪1,444,405**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 70

שטח הנחלה במ״ר במצב הקודם			2,301
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קומת קרקע בהיתר (כולל מרפסות)	191.17	1	191.2
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ״ר	8.83	0.9	7.9
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ״ר	150	0.63	94.5
בית ג׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ״ר	50	0.5	25.0
מבנה עזר - בנוי בהיתר	62.38	0.5	31.2
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	2.62	0.5	1.3
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	836	0.1	83.6
סה״כ מ״ר אקוו׳			**652**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪5,543,845**
שטח הנחלה במ״ר במצב החדש			2,063
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קומת קרקע בהיתר (כולל מרפסות)	191.17	1	191.2
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ״ר	8.83	0.9	7.9
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ״ר	150	0.63	94.5
בית ג׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ״ר	50	0.5	25.0
מבנה עזר - בנוי בהיתר	62.38	0.5	31.2
מבנה עזר - יתרת זכויות בניה	2.62	0.5	1.3
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	598	0.1	59.8
סה״כ מ״ר אקוו׳			**628**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
מקדם צפיפות לנחלה			95%
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			**₪5,074,467**
פגיעה			**₪469,377**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 71

שטח הנחלה במ״ר במצב הקודם			2,415
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קומת קרקע בהיתר	169.51	1	169.5
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ״ר	30.49	0.9	27.4
בית ב׳ - קומת קרקע בהיתר ממ״ד	171.5	0.7	120.1
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ״ר	41.0	0.5	20.5
מבנה עזר - בנוי בהיתר	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	929	0.1	92.9
סה״כ מ״ר אקוו׳			**680**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪5,782,984**
שטח הנחלה במ״ר במצב החדש			2,234
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קומת קרקע בהיתר	169.51	1	169.5
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ״ר	30.49	0.9	27.4
בית ב׳ - קומת קרקע בהיתר ממ״ד	171.5	0.7	120.1
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ״ר	41.0	0.5	20.5
מבנה עזר - בנוי בהיתר	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	748	0.1	74.8
סה״כ מ״ר אקוו׳			**662**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
מקדם צפיפות לנחלה			95%
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			**₪5,347,677**
פגיעה			**₪435,307**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נחלה 72

שטח הנחלה במ״ר במצב הקודם			2,286
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קומת קרקע בהיתר	143.07	1	143.1
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ״ר	56.93	0.9	51.2
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ״ר	150	0.7	105.0
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ״ר	50	0.5	25.0
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	821	0.1	82.1
סה״כ מ״ר אקוו׳			**656**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב הקודם			**₪5,579,460**
שטח הנחלה במ״ר במצב החדש			2,164
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מבונה אקוו׳**
בית א׳ - קומת קרקע בהיתר	143.07	1	143.1
בית א׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 200 מ״ר	56.93	0.9	51.2
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 350 מ״ר	150	0.7	105.0
בית ב׳ - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 400 מ״ר	50	0.5	25.0
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש	65	0.5	32.5
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	0.35	17.5
חצר גרעינית בשטח 500 מ״ר	500	0.25	125.0
חצר מ 500 מ״ר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	75.0
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ״ר	699	0.1	69.9
סה״כ מ״ר אקוו׳			**644**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בממוצע			₪8,500
מקדם צפיפות לנחלה			95%
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב החדש			**₪5,201,972**
פגיעה			**₪377,488**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

11. חוות הדעת

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, חוות דעתי לעניין הפגיעה במקרקעין שבנדון בהתאם לאמור בסעיף 197 לחוק התו"ב הינה, כדלקמן:

התכנית הפוגעת	תאריך קובע	מס' נחלה	בעלי הזכויות	גובה הפגיעה	גובה הפגיעה בקיזוז פיצוי הפקעה לקרקע*
תת"ל 31	13/12/2016	67	משפחת רז	₪1,236,263	₪469,894
		68	משפחת ליאון	₪1,284,010	₪546,559
		69	משפחת ברף	₪1,444,405	₪691,289
		70	משפחת שפירא	₪469,377	ללא פיצוי נוסף
		71	משפחת להק	₪435,307	ללא פיצוי נוסף
		72	משפחת מירון	₪377,488	₪5,873

*פיצוי ההפקעה לקרקע בהתאם לשומת המשיבה 2 כמפורט לעיל ובמקדם התאמה לזמן של 0.99

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com