בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 05.03.2017
מס' מינוי: 1569-2016
מספרנו: 130-1

לכבוד ב"כ העוררים,
מר חנן כהן, עו"ד, ומר אמיר זימן, עו"ד
המיוצגים ע"י מר חיים מסילתי, שמאי מקרקעין
במייל: rowo55@gmail.com
במייל: estste@netvision.net.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית שומרון
המיוצגת ע"י מר יוסף אגבאריה, שמאי מקרקעין
במייל: akyos1@gmail.com

שומה מכרעת

תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

גוש 11309 חלקות 127, 129-132, 138

רחוב העבודה 14, 16, 18 ו-22, רחוב רמז 13 ו-18, זכרון יעקב

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 198 (ה)(1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 12.07.2016 כשמאי מכריע לעניין הפגיעה בשווי זכויות העוררים, לפי סעיף 197 לחוק.

גורם התביעה: אישור תכנית ש/1462.

2. **מסמכים שהוצגו בפניי**

עוררים:

2.1. חו"ד שמאית - תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב תשכ"ה (1965), בגין אישור תכנית מספר ש/1462 - דיור מוגן בדרום זכרון יעקב, מיום 08.04.2016, אשר נערך ע"י מר חיים מסילתי שמאי העוררים.

2.2. נספח חסימת מבטים והצללות - דיור מוגן בזכרון יעקב - "בית אל" מיוני 2015, אשר נערך ע"י הגב' רונית טורק.

2.3. פרוטוקול והחלטת מליאת הוועדה מס' 848, מיום 02.08.16.

2.4. חו"ד משרד עו"ד "לפידות עורכי דין", מטעם הוועדה המקומית.

2.5. ערר לפיצויים עפ"י הוראות פרק ט' וסעיף 197 לחוק התו"ב שהוגש ע"י ב"כ העוררים, חנן כהן, עו"ד ואמיר זימן, עו"ד.

2.6. שטר העברת שכירות לגב' אורלי קלונר.

2.7. תעודת היוון לבניה צמודת קרקע וחוזה חכירה לנחום אורלי (גוש 11309 חלקה 130 תת חלקה 1)

2.8. חוזה חכירה גוש 11309 חלקה 131, חוזה חכירה גוש 11309 חלקה 138.

2.9. נסחי רישום מקרקעין לתתי חלקות 127/2, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 131/3, 132/2, 138.1.

2.10. תשריטי רישום בית משותף של החלקות

משיבה:

2.11. חו"ד נגדית לירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התו"ב אשר נערכה ע"י שמאי הועדה מר אגבאריה יוסף מיום 20.07.2016.

2.12. חו"ד נגדית לירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התו"ב אשר נערכה עבור היזם ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם עזריאל מיום 18.07.2016.

3. מועד הדיון

הדיון התקיים ביום 12/12/2016 בהשתתפות שמאי הצדדים:

שמאי המקרקעין מר חיים מסילתי - שמאי העוררים

שמאית המקרקעין הגב' ליאת כולני - ממשרד שמאי העוררים

שמאי המקרקעין מר יוסף אגבריה - שמאי המבקשת

פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 13.12.2016.

4. ביקור בנכס

ביקור בנכסי העוררים ובסביבתם נערך ע"י החתום מטה ביום 27.02.2017, בנוכחות עו"ד אמיר זימן ועו"ד חנן כהן, ב"כ העוררים.

5. מועדים קובעים לשומה

תכנית	מועד קובע
ש/1462	24.10.2013

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. פרטי נכסי העוררים

גוש	11309
חלקה	127 , 129 , 130 , 131 , 132 , 138
כתובת	רחוב העבודה מס' 22, 18, 16, 14/2, ורחוב רמז מס' 13, 18 (238), זכרון יעקב
בעלי הקרקע	קרן קיימת לישראל, ע"י רמ"י
מהות הזכויות	חכירה מהוונת, חוכרים שונים (ראה פרק מצב קנייני)
מהות הנכס	בתים צמודי קרקע

7. תיאור הסביבה

7.1. העוררים הינם 7 בעלי זכויות חכירה בחלקות שונות הגובלות מצפון וממערב בקו הכחול של תכנית ש/1462, ובחלקה 101 עליה מיועד להיבנות מתחם דיור מוגן.

7.2. מיקום המקרקעין בשכונת "נווה רמז" בדרום המושבה זכרון יעקב, וממערב לכביש מס' 652, כביש אזורי במועצה אזורית מנשה, המסתעף מצומת חנה בפרדס חנה-בנימינה ומסתיים בצומת שפיה בזכרון יעקב.

7.3. חלקה 101 מכוסה צמחיה טבעית ואינה מפותחת.

7.4. חלקות 131, 132 גובלות בפינה הצפון מערבית של חלקה 101, חלקות 138, 158 גובלות ממערב, וחלקות 125-130 גובלות מצפון, וממוקמים טופוגרפית גבוה מחלקה 101.

7.5. סביבת המגורים מאופיינת בבתים צמודי קרקע, רובם ותיקים.

7.6. הפיתוח הסביבתי מלא.

7.7. הצדדים הגישו חוות דעת שמאיות התומכות בטיעוניהם, כמו כן הוגשה תגובה של שמאי המשיבה לשומת העוררים.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>תיאור נכסי העוררים</u>**

להלן תיאורי הנכסים:

8.1. דירה מס' 1 - רח' העבודה 16 (גוש 11309, חלקה 130, תת חלקה 2, משפחת פישר-ברנשטיין, מסומן NW2).

בחזית הצפונית של החלקה בנוי מבנה דו משפחתי עם שתי יחידות דיור.

נכס זה מהווה את כל המחצית המערבית של החלקה, עליה בנוי בית דו קומתי בבניה ותיקה, רמת הגמר בינונית. הבית בנוי בלוקים, בטון וגג רעפים. שטח המגרש המשוייך לדירה זו לפי חוזה חכירה הינו 500.5 מ"ר.

חלוקת הפנים כוללת:

בקומת הקרקע מטבח ומזווה, שני חדרי שינה, ממ"ד, חדר רחצה כולל שירותים, שירותי אורחים, חדר מגורים עם יציאה למרפסת מדק עץ ומדרגות לחצר.

בקומה א' פינת משפחה, חדר שינה מחופה דק וחיפוי תקרה מעץ טבעי, חדר רחצה כולל שירותים ואמבטיה, מחסן קטן.

בחצר שביל דק, וגינה עם עצי פרי.

פרטי הגמר כוללים, בין היתר, ריצוף קרמיקה, דלת כניסה מעוצבת מעץ, דלתות פנים מעץ, חלונות מאלומיניום מזוגג, המטבח כולל ארונות עץ תחתיים ומשטח עבודה משיש, מיזוג אויר בחדר המגורים.

8.2. דירה מס' 2 - רח' העבודה 22 (גוש 11309, חלקה 127, תת חלקה 2, משפחת קלונר, מסומן N1).

בחזית הצפונית של החלקה בנוי מבנה דו משפחתי עם שתי יחידות דיור.

נכס זה מהווה את כל המחצית המערבית של החלקה, שבחזיתה בנוי בית דו משפחתי בן שלושה מפלסים בבניה ותיקה. רמת הגמר בינונית, הבית בנוי בלוקים, בטון וגג רעפים. שטח המגרש המשויך לדירה זו לפי חוזה חכירה הינו 505 מ"ר.

חלוקת הפנים כוללת:

במפלס הקרקע חדר מגורים, מטבח וחדר שירותים.

במפלס התחתון ממ"ד, חדר שינה, חדר רחצה ושירותים, פינת עבודה עם יציאה לחצר.

מפלס עליון, שלושה חדרי שינה וחדר רחצה הכולל אמבטיה ושירותים.

בחצר ריצוף חלקי עשוי אבן, צמחייה ועצי פרי, חניה לרכב.

פרטי הגמר כוללים, בין היתר, ריצוף קרמיקה 60*60 ס"מ, דלת כניסה מעוצבת מפלדה, דלתות פנים מעץ, חלונות אלומיניום מזוגג, במטבח ארונות עץ עיליים ותחתיים עם משטח עבודה משיש, החדרים כוללים מיזוג.

8.3. דירה מס' 3 - רח' רמז 18 (גוש 11309, חלקה 138, תת חלקה 1, משפחת ישראל, מסומן W2)

בחזית הצפונית של החלקה בנוי מבנה דו משפחתי עם שתי יחידות דיור.

נכס זה מהווה את המחצית המזרחית של החלקה, שבחזיתה בנוי בית דו משפחתי חד קומתי בבניה ותיקה. רמת הגמר בינונית, הבית בנוי בלוקים, בטון וגג רעפים. שטח המגרש המשויך לדירה זו לפי חוזה חכירה הינו 500.5 מ"ר.

חלוקת הפנים כוללת: בכניסה מרפסת סגורה המשמשת מבואה לבית, חדר מגורים, 2.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה הכולל אמבטיה ושירותים וחדר שירותים המשמש גם חדר כביסה.

בחזית החצר ריצוף גרנוליט וחניה מקורה, שביל גישה לעורף החצר, צמחיה, עצי פרי ומחסן פלסטיק.

פרטי הגמר כוללים, בין היתר, ריצוף קרמיקה 30*30 ס"מ ברחבי הבית, ריצוף טרצו בחדרים, דלת כניסה ראשית מפלדה, דלתות פנים מעץ, חלונות אלומיניום מזוגג, במטבח ארונות עץ עיליים ותחתיים ומשטח עבודה משיש, מיזוג אויר בחדר המגורים.

8.4. דירה מס' 4 - רח' העבודה 16, (גוש 11309, חלקה 130, תת חלקה 1, משפחת נחום, מסומן NW2).

בחזית הצפונית של החלקה בנוי מבנה דו משפחתי עם שתי יחידות דיור.

נכס זה מהווה את המחצית המזרחית של החלקה, שבחזיתה בנוי דו משפחתי חד קומתי בבניה ותיקה. רמת הגמר בינונית, הבית בנוי בלוקים, בטון וגג רעפים. שטח המגרש המשויך לדירה זו לפי חוזה חכירה הינו 501 מ"ר.

לבקשת הבעלים לא נערך ביקור בתוך הבית. תיאורו מסתמך גם על חוות דעת שמאי העוררים:

חלוקת הפנים כוללת, חדר מגורים, מטבח, הול עם כניסה לחדר שינה, חדר שירותים, חדר רחצה עם אמבטיה ושירותים.

פרטי הגמר כוללים, בין היתר, דלת כניסה ראשית מפלדה, דלתות פנים מעץ, חלונות אלומיניום מזוגג, במטבח ארונות עץ עיליים ותחתיים עם משטח עבודה משיש, מיזוג אויר בחדר המגורים, הדירה מרוצפת אריחי טרצו.

בחזית החצר ריצוף טרצו, חניה, שביל ממרצפות רחוב לעורף החצר. בחצר האחורית עשבייה, מחסן מבטון וחדרון קטן מתחת למפלס הבית.

8.5. דירה מס' 5 - רח' העבודה 18 (גוש 11309, חלקה 129, תתי חלקות 1,2, משפחת פרייזלר, מסומן NW1).

בחזית הצפונית של חלקה היה בנוי בעבר מבנה דו משפחתי עם שתי יחידות דיור שחוברו למבנה אחד במפלס אחד.

נכס זה מהווה את כלל החלקה. בעת הביקור נראה **שהבית נהרס** וכיום נבנה במקום מבנה הכולל 4 יחידות דיור.

שטח החלקה 1002 מ"ר.

לפיכך, תיאורו במועד הקובע מסתמך על חוות דעת שמאי העוררים:

חלוקת הפנים כוללת, הול כניסה, חדר מגורים עם יציאה לחצר, חדר שינה, חדר עבודה, שני חדרי שירותים, חדר רחצה, מטבח, חדרון המוביל לחדרון נוסף ופינת ישיבה עם יציאה למרפסת וחצר.

מפרט הדירה כולל, דלת כניסה ראשית מעץ, דלתות פנים מעץ, חלונות ממסגרת עץ מזוגג, המטבח כולל משטח עבודה משיש עם ארונות עיליים ותחתיים, שני חדרים ממוזגים וריצוף מאריחי טרצו.

החצר לא מתוחזקת וכוללת מחסן בנוי מבטון.

8.6. דירה מס' 6 - רח' העבודה 14/2 (גוש 11309, חלקה 131, תת חלקה 3, משפחת קרפוביץ', מסומן NW4).

על החלקה בנויים 3 בתים. בחזית לרחוב העבודה מבנה דו משפחתי עם שתי יחידות דיור, ובעורף מבנה אחד בצד הדרום-מזרחי של החלקה (זהו הנכס הנדון).

נכס זה מהווה מבנה צמוד קרקע דו קומתי בבניה חדישה (בן 10 שנים במועד הקובע).

רמת הגמר טובה מאוד, הבית בנוי בלוקים, בטון וגג שטוח.

שטח המגרש המשויך לדירה זו הינו 254 מ"ר (1/4 מהרכוש המשותף). סך השטח הבנוי 113.79 מ"ר, בהסתמך על תשריט בית משותף

חלוקת הפנים כוללת:

בקומת הקרקע חדר מגורים עם יציאה לחצר, מטבח, ממ"ד וחדר שירותים מתחת גרם מדרגות. שטחה כ-62 מ"ר בהסתמך על תשריט בית משותף.

בקומה א' שלושה חדרי שינה, אחד מהם כולל חדר רחצה ושירותים, חדר רחצה כללי עם שירותים, והול עם יציאה למרפסת. שטחה כ-52 מ"ר בהסתמך על תשריט בית משותף.

פרטי הגמר כוללים, בין היתר, דלת כניסה ראשית מפלדה, דלתות פנים מעץ, חלונות אלומיניום מזוגג, במטבח ארונות עץ עיליים ותחתיים ומשטח עבודה משיש, מיזוג אויר בחלק מהחדרים, ריצוף אריחי קרמיקה 30*30 ס"מ, בחצר ריצוף חלקי מקרמיקה וחלק דשא.

החצר מתוחזקת, בנוי בה מחסן והיא כוללת חניה.

8.7. דירה מס' 7 - רח' רמז 13 (גוש 11309, חלקה 132, תת חלקה 2, משפחת לוגסי, מסומן W1).

בחזית הדרומית של החלקה בנוי מבנה דו משפחתי עם שתי יחידות דיור.

נכס זה מהווה את המחצית המזרחית של החלקה, שבחזיתה בנוי מבנה צמוד קרקע במפלס אחד הכולל יח"ד ראשית ויח"ד משנית בבניה ותיקה. רמת הגמר בינונית, הבית בנוי בלוקים, בטון וגג רעפים. שטח המגרש המשויך לדירה זו לפי חוזה חכירה הינו 490.5 מ"ר.

חלוקת הפנים ביח"ד הראשית כוללת חדר מגורים, 2.5 חדרי שינה, מטבח עם מרפסת סגורה המובילה לחצר, חדר רחצה כללי הכולל גם שירותים וחדר שירותים נוסף.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פרטי הגמר ביח"ד הראשית כוללים, בין היתר, ריצוף טרצו, דלת כניסה ראשית מעוצבת מפלדה, דלתות פנים מעץ, חלונות מאלומיניום מזוגג, מטבח הכולל ארונות עיליים ותחתיים עם משטח עבודה משיש, מיזוג אויר במטבח ובאחד מחדרי השינה.

חלוקת הפנים ביח"ד המשנית כוללת חדר מגורים, מטבחון וחדר רחצה ושירותים.

פרטי הגמר יח"ד המשנית כוללים, בין היתר, דלת כניסה ראשית מעץ, ריצוף מאריחי קרמיקה, מזגן, במטבחון אין ארונות מטבח.

בחזית החצר צמחייה עם חלוקי נחל, שביל בטון, חניה מקורה, בחצר העורפית ריצוף אריחי קרמיקה בשילוב חצץ שחור ומחסן פלסטיק.

8.8. **תיאור חלקה 101:**

שטחה הרשום 28,623 מ"ר, צורתה טרפז לא רגולרי, גובלת כדלקמן:

מצפון: חלקות 131-125 המשמשות למגורים (רחוב העבודה).

מדרום: חלקות 38-35 (חקלאיות).

ממזרח: כביש מס' 652.

ממערב: חלקות 131,132,138 המשמשות למגורים (רחוב רמז).

פני הקרקע משופעים מצפון לדרום וממזרח למערב בשיעור של כ-10%.

9. <u>המצב התכנוני -חלקות העוררים</u>

9.1. תכנית ש/11 (ג/451) פורסמה למתן תוקף ביום 09.04.1964 (י.פ. 1082)

החלקות הנדונות מוגדרות אזור מגורים ב'.

הוראות הבניה כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר או כפי שקיים
צפיפות:	4 יח"ד לדונם במבנה אחד פרט למבני עזר
מס' קומות:	2
אחוזי בנייה:	20% לקומה (סה"כ 40%)
שטח מותר לבנייה למבני חוץ:	5%
קווי בניין:	4 מ' לצד, 5 מ' לאחור

לא תותר כל בניה בשטחים שלגביהם יש להכין תב"ע מפורטת חדשה, אלא לאחר שהתב"ע תאושר כחוק.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9.2. תכנית ש/207 פורסמה למתן תוקף ביום 24.07.1980 (י.פ 2646).

באזור מגורים ב' תותר בנייה מקסימלית ברוטו בכל הקומות בשיעור של 48%.

במידה וייבנו מחסנים ביתיים נפרדים מהדירות, בגודל עד 6 מ"ר למחסן, אשר יירשמו ע"ש הדיירים, תינתן תוספת עד 2% עבור כל המחסנים ביחד, בתנאי ושטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ"ר (בבניינים מעל ל- 3 יח"ד).

בבניינים בני 1-3 קומות תותר בנייה של מבני עזר בגודל של 5% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים.

9.3. תכנית ש/300 פורסמה למתן תוקף ביום 03.02.1983 (י.פ 2889).

על מגרש באזור מגורים בשטח שאינו קטן מ-1,000 מ"ר, תותר בניית שני מבנים, במרחק שלא יקטן מ- 8.00 מ' ביניהם, פרט למבני העזר כמפורט בטבלת האזורים.

התכנית לא חלה על חלקה 132, שם תותר הקמת מבנה אחד בשל גודל המגרש.

9.4. תכנית ש/383 פורסמה למתן תוקף ביום 15.03.1988 (י.פ. 3543).

על מגרש בשטח מינימלי של 700 מ"ר תותר הקמת בריכה בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ועומק המים לא יעלה על 1.8 מ'. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.0 מ' לפחות.

9.5. תכנית ש/390 פורסמה למתן תוקף ביום 20.06.1996 (י.פ. 4420).

תותר הקמת מוסך חניה פרטית בקו רחוב במרווח צדדי 0. מוסך החניה לא ישמש למגורים ואין לאפשר יציאה אליו. גובה המוסך לא יעלה על 2.2 מ'. שטח הבניה של מבנה החנייה יהיה במסגרת 5% של מבני העזר.

יותר מבנה חניה אחד במגרש. שיפוע הגג של מבנה החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

9.6. החלטה בעניין שטחי שירות מתוקף תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה.

הסבה ש/207 אושרה בישיבת ועדה מקומית מס' 410 ביום 24.02.1997.

תוספת שטחי שירות לפי תקנה 13 לתקנות התו"ב התשנ"ב 1992.

אזור מגורים ב', 48% עיקרי סה"כ ב-2 קומות. שטחי שירות 30% משיעור השטח העיקרי.

9.7. תכנית ש/מק/783 פורסמה למתן תוקף ביום 21.12.1998 (י.פ. 4714).

קביעת גובה המרבי למבנה צמוד קרקע:

למבנה בן שתי קומות: בנין בעל גג משופע: 8.50 מ', בנין בעל גג שטוח: 7.00 מ'.

למבנה חד קומתי: בנין בעל גג משופע: 5.50 מ', בנין בעל גג שטוח: 4.00 מ'.

במבנה בעל חלקי מפלסים, ממוצע הגובה בין הנמוך לגבוה. קומת עמודים מפולשת תחשב לקומה לצורך חישוב גובה.

9.8. תכנית ש/מק/950 פורסמה למתן תוקף ביום 21.11.2000 (י.פ. 4934).

תותר הקמת מחסן דירתי המיועד למבנים צמודי קרקע בשטח שלא יפחת מ- 6.00 מ"ר, שטח זה ייכלל במניין שטחי השירות המותרים.

גובה תקרת המחסן יהיה עד 2.20 מ', תותר הקמת מחסן בנפרד ממבנה המגורים, תותר הקמת מחסן בשילוב עם מבנה החניה.

9.9. תכנית ש/מק/961/א פורסמה למתן תוקף ביום 04.12.2000 (י.פ. 4939).

הוראות התכנית קובעות שהמרחק בין שני מבנים בודדים לא יקטן מ- 6.00 מ' במגרשים המיועדים למגורים המתירים בניית 2 מבנים.

התכנית לא חלה על חלקה 132, שם תותר הקמת מבנה אחד בשל גודל המגרש.

9.10. תכנית ש/מק/960/ד פורסמה למתן תוקף ביום 04.12.2000 (י.פ. 4939).

הקטנת גודל המגרש או גודל מגרש למס' יחידות שנקבע בתכנית המתאר ו/או בתכנית מפורטת אחרת ב- 5% ללא תוספת בזכויות בניה המותרות בהתאם לסעיף 62/א (א) ס.ק. (5), ושינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 62/א (א) ס.ק. (5).

עפ"י הוראות התכנית:

1. תכנית זו תחול על מגרשים המיועדים למגורים כולל משקי עזר.

2. תכנית זו אינה מוסיפה במספר המבנים שנקבעו בתכנית החלה על השטח.

לפיכך, בחלקה 132 ניתן לבנות כעת 2 מבנים.

9.11. הסבה ש/11 אושרה בישיבת ועדה מקומית מס' 507 ביום 28.3.2001.

הגדרת שטחי שירות מירביים עפ"י תקנה 13 לחוק התו"ב התשנ"ב 1992.

תותר הקמת מרתף כתוספת לשטחי השירות מתחת לקונטור קומת הקרקע ועד גובה 2.2 מ'. גובה תקרת המרתף מעל הקרקע עד 80 ס"מ מבחוץ. המדרגות ייכללו בחישובי השטחים. הנגישות אל המרתף תהיה מתוך המבנה פרט לחניה.

מימוש וניצול זכויות אלה יותרו במסגרת פרסום הקלה לעניין תוספת קומת מרתף ותוספת שטחי שירות ובתשלום היטל השבחה.

9.12. תכנית ש/מק/383/א פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.02.2002 (י.פ. 5056).

תנאים להקמת בריכת שחיה לא מקורה אחת לכל יח' מגורים, במגרשים ביעוד מגורים ב', בשטח פנים מקסימלי של עד 25 מ"ר.

9.13. תכנית ש/מק/950/א פורסמה למתן תוקף ביום 23.04.2002 (י.פ. 5068).

תותר בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, גובה עד 2.2 מ' מרצפתו, שטח זה ייכלל במניין שטחי השירות המותרים. המחסן ימוקם בתחום קווי הבניין ובצמוד למבנה המגורים. ניתן למקם את המחסן על גבול צדדי או אחורי באישור השכן הגובל, ובתנאי שהשטח הגובל אינו ביעוד ציבורי.

9.14. תכנית ש/1121/א פורסמה למתן תוקף ביום 17.04.2005 (י.פ. 5391).

הקטנת קו בנין קדמי וצדדי עד אפס לשטח עיקרי הנמצא מתחת למשטח החניה, קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים בתחומי תכנית זו, התכנית תהווה תכנית מפורטת עבור האזורים הכלולים בחלק ב' של הוראות התכנית ובתשריט הנלווה בהתאם לסעיפים 3, 9א, 16 בתכנית המתאר ש/11.

סיכום זכויות הבניה לחלקות המגורים (העוררים):

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר או לפי הקיים
מס' קומות:	עד 2
גובה מבנה:	מבנה בן 2 קומות - עם גג משופע 8.5 מ', עם גג שטוח 7 מ'.
	מבנה חד קומתי - עם גג משופע 5.5 מ', עם גג שטוח 4 מ'.
צפיפות:	4 יח"ד לדונם
מס' מבנים למגרש:	2 (כולל חלקה 132 שעפ"י תכנית ש/מק/960/ד' הוקטן שטח המגרש ב-5%)
מרחק מיני' בין הבתים:	6 מ'
שטח עיקרי:	24% לקומה, סה"כ 48%
שטחי שירות:	30% מהשטח העיקרי כולל מחסן 6 מ"ר+ ממ"ד+ 5% מבני עזר
מרתף:	בקונטור קומת הקרקע
בריכה:	עד 25 מ"ר
קווי בניין:	חלקות 127, 129-132 - 4 מ' לצד ולחזית, 5 מ' לאחור.
	חלקה 138 - 4 מ' לצד, 6 מ' לחזית, 5 מ' לאחור.

10. **<u>המצב התכנוני - חלקה 101</u>**

מצב קודם

10.1. תמ"א 31 פורסמה למתן תוקף ביום 03.02.1998 (י.פ. 4624).

הוראות לעניין שמירת שטחים פתוחים, משאבי טבע וערכי נוף ושטחים שיישארו בטבעם, וזאת על מנת למנוע פגיעה בערכים אלו תוך כדי פיתוח מואץ.

חלקה 101 מסווגת כ"**שטח עירוני**".

10.2. תמ"א 35 פורסמה ברשומות ביום 27.12.2005 (י.פ. 5474).

מטרות התכנית בין היתר מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, בדגש על פיתוח מרקמים עירוניים וצמצום תופעת הפרבור.

ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים וגיבוש השטחים המעיירים בארבעה מרחבים מטרופולינים תוך הדגשת עקרון רצף השטחים הפתוחים.

שיפור המרחב העירוני גם באמצעות בנייה בצפיפות גבוהה יחסית ופיתוח מערכת תשתיות בדגש על תחבורה ציבורית המובילה לפיתוח העירוני.

התכנית סיווגה את חלקה 101 בייעוד "**מרקם עירוני**", עיקר הפיתוח יכוון לשימושים עירוניים, ובכפיפה אחת יובטחו התשתיות הנדרשות ובעיקר מערכת הסעת המונים. המרקם העירוני נסמך על פיתוח ברובו עירוני קומפקטי, תוך מתן דגש על יתרון לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצורכי ציבור ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדות לתשתית לטווח הארוך.

10.3. תכנית ש/1130 פורסמה למתן תוקף ביום 03.11.2011 (י.פ. 6314).

מטרות התכנית לייעד אזורים לשטחים פתוחים ושטחים חקלאיים בהתאם למאפייני השטח ורגישותו, קביעת השימושים ושמירת אופיים ומאפייניהם.

קביעת הנחיות בנושא איכות הסביבה, ביצוע תשתיות, ניקוז, איחוד מגרשים, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטחים חקלאיים והנחיות מפורטות בדבר הכנת הבקשות להיתרי הבניה.

קביעת קריטריונים והוראות להקמת מבנים חקלאיים, ופירוט השימושים בהם.

התכנית מסווגת את החלקה **<u>כשטח חקלאי מוגן</u>** המיועד לעיבודים חקלאיים, לשטח פתוח טבעי וכן מבנים לקירוי צמחי לכל סוגיהם. תשתיות לפי סעיף 19 א'. **תותר הקמת מבנים חקלאיים** רק במקום המסומן בתשריט כמבנה חקלאי וחצר תפעולית וגודלם לא יעלה על 700 מ"ר. בשטח המוגן בתחום שמורת הנוף לא תותר הקמת חממות.

מבנים חקלאיים הינם מבנים חקלאיים לטיפול בתוצרת חקלאית, סככת כלים חקלאיים ותא ניהול ובקרה.

גובה המבנה לא יעלה על 6.9 מ' ויחושב ביחס לפני הקרקע הטבעית. תותר קומה אחת הכוללת קומת גלריה, וכן תותר הקמת קומת מרתף בתנאים.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מרווחי הבניה כדלקמן:

א. מרווח קדמי 15 מ' מדרך מקומית מאושרת (דרך המיועדת בתכנית המאושרת).
ב. מרווח קדמי 5 מ' מדרך חקלאית קיימת ו/או חלקת דרך בין אם סלולה או לאו.
ג. מרווח צדדי - 3 מ'.
ד. מרווח אחורי - 4 מ'.
ה. הועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת קו הבניה הצדדי ו/או האחורי ל- 0 בתנאים.

מבני קירוי לצמחיה הינם חממה (שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת), בית רשת (שלד קל ופריק המכוסה ברשת, מיועד לגידול צמחי), מנהרה עבירה (שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, מיועד לגידול צמחי שגובהו אינו עולה על 3 מ').

עפ"י הוראות ותנאי הבניה של מבני החממות, גובה החממה **יהא עד 5 מ'** (גובה פנימי עד המרזב)

מרחק בין המבנים - בחלקות שונות כאשר הבעלים שונים, מרחק מבנה החממה עד גבול החלקה יהא 5 מ'. תותר גמישות במרחקים באישור הועדה המקומית.

לבקשה להיתר תצורף תכנית ניקוז מגגות החממות.

כתנאי לקבלת היתר בניה, מבקש ההיתר יתחייב לפרק ולטפל אסתטית בחומרי קירוי החממה בסיום השימוש.

לא תותר הקמת מבנים חקלאיים שיצרו מטרדי ריח לאזורי המגורים הסמוכים. המרחק יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה גדרה. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו אמצעים למניעת מפגעי ריח.

10.4. תמ"מ 6 פורסמה למתן תוקף ביום 13.05.2013 (י.פ. 6591).

החלקה בייעוד "אזור פיתוח עירוני" ובו יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתכנית וכנדרש לישוב עירוני.

מצב חדש

10.5. **תכנית ש/1462 פורסמה למתן תוקף ביום 24.10.2013 (י.פ 6681).**

שינוי יעוד הקרקע על מנת לאפשר להקים מתחם דיור מוגן מודרני, ע"פ צרכי השעה בזכרון יעקב.

עקרי הוראות התכנית הינן שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי מוגן לשטח דיור מיוחד, שטח ציבורי פתוח ודרך.

קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות לפיתוח ומתן היתרים וקביעת הנגישות אל השטח.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טבלת שטחים:

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**	**יעוד**	**מ"ר**	**אחוזים**
שטח חקלאי מוגן	28,348	91.18	**דיור מיוחד**	26,036	83.74
דרך מאושרת	2,742	8.82	**שטח ציבורי פתוח**	1,976	6.36
			דרך מאושרת	2,742	8.82
			דרך מוצעת	336	1.08
סה"כ	31,090	100.00	**סה"כ**	31,090	100.00

<u>ייעודי הקרקע ושימושים</u>

<u>דיור מיוחד</u>

השימושים המותרים הינם מבני דיור מוגן, לרבות שתי מחלקות סיעודיות וכל השירותים הנלווים כגון: חדר אוכל, מסעדה, קפיטריה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, חדרי חוגים, בית כנסת, ספריה, ספא, בריכת שחיה, מרפאה, מחסנים לדיירי המקום, חדרי מכונות, חדר אשפה, בית מלאכה, איחסון ציוד רפואי, שטחי חניה ולוגיסטיקה וכו'.

באגף המזרחי לא יותרו חדרי מגורים, אלא שטחי שירות ושימושים ציבוריים בלבד.

המחלקה הסיעודית תמוקם במבנה הצפוני בלבד. חזיתו המזרחית תהיה אטומה, ללא פתחים, ובכל מקרה לא תמוקם מחלקה הסיעודית באגף המזרחי.

השטח הפתוח, הפונה לדרך מס' 652, לא ישמש כחצר המאפשרת שהיית הדיירים.

בגבול המזרחי של המגרש ניתן יהיה להקים מיגון אקוסטי בתחום קו הבניין.

יתאפשר תמהיל מגוון של יחידות, לרבות דירות קטנות של 1-1.5 חדרים.

הדירות בתחום התכנית לא ישמשו למגורי קבע (גם לא בדרך של שימוש חורג). המבנה לא יירשם כמבנה משותף, אישורי וטופסי 4 יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד.

השירותים הציבוריים בתחום התכנית יינתנו לכלל תושבי היישוב, ולא יהיו סגורים רק לטובת ציבור דיירי האתר.

החצר התפעולית (פריקה וטעינה) תהיה תת קרקעית ופנימית (כלפי פנים המגרש ולא כלפי המעטפת).

בקומת החניון התת קרקעי תשמר הפרדה פיזית למניעת מעבר כלי רכב בין החצר התפעולית לחניה הציבורית של המתחם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שטח ציבורי פתוח</u>

השימושים המותרים הינם לשטח המיועד לגינון, למעבר תשתיות תת קרקעיות ולשביל להולכי רגל בלבד. לא תותר כל בניה.

<u>דרך</u>

השימושים המותרים הינם שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התו"ב, למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. הדרך תשמש לתנועת כלי רכב מנועיי, הולכי רגל, רוכבי אופניים וכן לגינון.

ההוראות מנחות שלא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 652, אלא לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים.

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

יעוד	מס' חלקות בשלמות	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטחים/אחוזים					אחוזי בניה מעל הכניסה הקובעת (%)	מספר יחידות דיור ליחידת דיור	צפיפות (יח"ד לדונם)	תכסית (%) תפוסה מרבית	גובה מבנה מרבי (מטר)	מבנים משניים		קווי בניין (מטר)		
			סה"כ שטחים מותרים	ממוצע שטח	עיקרי	ממוצע מפלס כניסה שטח	עיקרי						מעל הכניסה הקובעת	ממוצע שטח	קדמי (מדרך)	צדי-ימני	צדי-שמאלי	אחורי
דרך מוצע	1	26036	3700	18	43	55	722	13333	216		75	14-23	5	1	22-32	15	5	15

קו בנין תת קרקעי אחורי וצידי ימני (צפוני) יהיה 2 מ' מגבול המגרש.

קו הבניין מכביש מס' 652 יהיה 50 מ' מציר הדרך (35 מ' מגבול זכות הדרך). למבנה הצפוני, האמור לשמש למחלקה הסיעודית, קו הבניין יהיה 60 מ' מציר הדרך (45 מ' מגבול זכות הדרך).

גובה המבנים באגף הקיצוני בחזית המערבית והצפונית יהיה 2 קומות מעל מפלס הקרקע, המבנים יונמכו כמידת האפשר בחזיתות אלו.

חלקי המבנה הסמוכים לאזורי המגורים הגובלים יהיו בגובה של עד 2 קומות, כמסומן בנספח הבינוי.

גובה המבנה עם גג שטוח יהיה בין 14 מ' ל - 20 מ' בהתאמה למס' הקומות.

גובה המבנה עם גג רעפים יהיה בין 17 מ' ל - 23 מ' בהתאמה למספר הקומות.

גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

סה"כ 216 יחידות דיור מוגן, לא כולל 72 מיטות באגף הסיעודי (שתי מחלקות של 36 מיטות בכל מחלקה).

<u>תנאים להוצאת היתרי בנייה</u>

- תשריט בינוי מאושר ע"י הועדה המקומית (יערך בקנ"מ 1:500) אשר יכלול תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבנייה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום התכנית. תשריט הבינוי יערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.

- היתר בניה יוצא לאחר הבטחת קיום תשתיות ויכלול גם את פיתוח השטח.
- היתר הבניה ילווה בדו"ח אקוסטי מפורט, ובכלל זה יפרט את האמצעים הנדרשים לעמידה בקריטריונים לרעש מדרכים. תנאי לאישור היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
- במידה ומגיש הבקשה יבקש לשנות את החזית המזרחית ולפתוח פתחים בדופן המזרחית ו/או למקם מגורים באגף המזרחי לדיור מוגן, לרבות קביעת האמצעים הנדרשים למניעת המטרדים, במידת הצורך, ויועבר לבחינת הרשות הסביבתית המוסמכת וקבלת חוות דעתה.
- הבקשה להיתר בניה תותאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
- אישור תכנית לביצוע הכיכר בדרך מס' 652 דרומית לתכנית (בכניסה לרמת הנדיב).
- תנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע הכיכר כאמור בסעיף 6.1 ו' שלעיל.
- אישור תשריט לצרכי רישום.
- תכנית הבינוי תהיה גם תכנית פיתוח, והיא תכלול את השטח הציבורי הפתוח שלאורך דרך מס' 652.
  פיתוח המדרכה בין שני מעגלי התנועה הוא חלק מתכנית הפיתוח. השלמתה תהווה תנאי לאכלוס בתחום התכנית.
- עמידה בדרישות משרד הבריאות ותקניו.
- היתר הבניה יכלול פרוט של האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי ריח מהמטבח ומטרדים של סילוק אשפה כלפי אזור המגורים. תנאי לאישור היתר הבניה יהיה קבלת חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין.
- תנאי להיתר בניה יהיה עיבוי הצמחייה הקיימת בעצים רחבי עלים אשר יינטעו בתחום השצ"פ, עפ"י הנחיית יועץ נוף.

<u>חניה</u>

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) והעדכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה, כנדרש בתקנות.

<u>נגישות</u>

לא תותר כיכר בכניסה לפרויקט. הנגישות לאתר תהיה מכביש מס' 652, כמסומן בתשריט, ללא פניות שמאליות. **לרחוב רמז תותר יציאה/כניסת חרום בלבד**.

<u>הפקעות</u>

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרך) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית. שטח הדרך (דרך אזורית מס' 652) ירשם על שם מדינת ישראל.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>תיקי הבניין:</u>**

11.1. דירה מס' 1 - רח' העבודה 16 (גוש 11309, חלקה 130, תת חלקה 2, משפחת פישר):

11.1.1. ביום 09.03.1969 ניתן היתר מס' 1010/69 להוספת חדר לבניין מגורים קיים בשטח 20.40 מ"ר.

עפ"י תכנית ההגשה המאושרת, עולה כי סך שטח הדירה 62.37 מ"ר.

11.1.2. ביום 24.08.1989 ניתן היתר מס' 565/89 לחניה בשטח 15.18 מ"ר.

11.1.3. ביום 19.07.2001 הוגשה בקשה מס' 20000345 לתוספת חדר ליח"ד קיימת מערבית חד קומתית במבנה דו משפחתי והריסת חלק ממבנה קיים

עפ"י תכנית ההגשה (אשר אינה חתומה), עולה כי השטח בפועל הינו 92.83 מ"ר עיקרי + 33.12 מ"ר ש"ש + 26.80 מ"ר פרגולה + 35 מ"ר עליית גג.

11.2. דירה מס' 2 - רח' העבודה 22 (גוש 11309, חלקה 127, תת חלקה 2, משפחת קלונר):

11.2.1. ביום 23.07.1995 ניתן היתר מס' 232195 לבניית גדר ומשטח חניה עם פרגולה.

11.2.2. ביום 18.04.1990 ניתן היתר מס' 210/90 להוספת מטבח, פינת אוכל, שינויים במבנה קיים ולגליזציה.

סך השטח 112.73 מ"ר.

11.3. דירה מס' 3 - רח' רמז 18 (גוש 11309, חלקה 138, תת חלקה 1, משפחת ישראל):

11.3.1. ביום 09.03.1969 ניתן היתר מס' 1011/69 לתוספת חדר לכל אחת משתי דירות קיימות על חלקות 238 ו-221 בגוש 11309, בשטח 18.84 מ"ר ו-20.4 מ"ר.

עפ"י תכנית ההגשה המאושרת סך שטח הדירה 82.44 מ"ר, אם כי אין התאמה למספר החלקה.

11.3.2. ביום 23.03.1975 ניתן היתר מס' 1610/75 לתוספת 20.32 מ"ר.

11.3.3. ביום 17.06.1993 ניתן היתר מס' 930241 לבניית מחסן בשטח 20.5 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 9.79 מ"ר.

סה"כ כ-95 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר מרפסת מקורה.

11.4. דירה מס' 4 - רח' העבודה 16 (גוש 11309, חלקה 130, תת חלקה 1, משפחת נחום):

11.4.1. ביום 10.09.1967 ניתן היתר מס' 730/67 להוספת חדר, מרפסת ומקלט לבניין קיים בשטח כולל של 15.5 מ"ר.

עפ"י תכנית ההגשה החתומה, שטח קיים 41.97 מ"ר, תוספת 15.75 מ"ר. סה"כ 57.72 מ"ר.

11.4.2. ביום 31.10.1977 ניתן היתר מס' 2426/77 להוספת חדר ושירותים בשטח 23.31 מ"ר.

עפ"י תכנית ההגשה החתומה עולה כי סך השטח הקיים 63.67 מ"ר + תוספת 23.31 מ"ר. סה"כ 86.98 מ"ר.

11.5. דירה מס' 5 - רח' העבודה 18 (גוש 11309, חלקה 129, תתי חלקות 1,2, משפחת פרייזלר):

ביום 05.01.1966 ניתן היתר מס' 615/66 לתוספת חדר ומרפסת. סך השטח 76.42 מ"ר.

11.6. דירה מס' 6 - רח' העבודה 14/2 (גוש 11309, חלקה 131, תת חלקה 3, משפחת קרפוביץ'):

ביום 24.10.2002 ניתן היתר מס' 2000092 לתוספת יחידה שלישית – מבנה שני בחלקה.

בהתאם לתכנית ההגשה החתומה עולה כי שטח המגרש 512 מ"ר, שטח הבניה המבוקש 113.60 מ"ר עיקרי (61.1 מ"ר בק"ק, 52.5 מ"ר בקומה א') + 7.5 מ"ר ממ"ד + 6.10 מ"ר אחסנה + 10.82 מ"ר מרפסת לא מקורה.

ניתן טופס 4 להיתר זה.

11.7. דירה מס' 7 - רח' רמז 13 (גוש 11309, חלקה 132, תת חלקה 2, משפחת לוגסי):

11.7.1. היתר ללא תאריך מס' 1905/73 להוספת מטבח 8.4 מ"ר + מרפסת 2.7 מ"ר.

בהתאם לתכנית ההגשה החתומה, סך הבנייה 39.99 מ"ר + 2.7 מ"ר מרפסת.

11.7.2. ביום 08.06.1983 ניתן היתר מס' 3306/83 להוספת 3 חדרים, שירותים, מרפסת וחדר מדרגות בשטח 65.62 מ"ר מעל קומת עמודים לבניין מגורים קיים. חלל הגג לא יעלה על 2.5 מ'.

בהתאם לתכנית ההגשה החתומה סך השטח 109.9 מ"ר.

11.7.3. נמצאה תכנית הגשה לא חתומה, על פיה נבנה הנכס. בנוסף יש מחסן המשמש בפועל ליח"ד משנית.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>המצב הקנייני:</u>**

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 03.05.2015, גרסת אינטרנט (שנמסרו לידי ע"י המבקשים), בגוש 11309, חלקות בשלמות 129,130 וחלקי חלקות 127, 131 132, 138 הבעלויות רשומות כדלקמן:

<u>נכס מס' 1</u>, רחוב העבודה 16, זכרון יעקב

גוש: 11309, חלקה: 130, שטח: 1,001 מ"ר, בעלות: קק"ל, זכויות בנכס: זכויות חכירה

תת חלקה	שטח רשום (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	חכירות	סיום חכירה	החלק בנכס	קיבולת הבניה לפי חוזה החכירה
130/2	47.1	1/2	פישר תמר, בשלמות	31/03/2056	בשלמות	47 מ"ר[1]

<u>נכס מס' 2</u>, רחוב העבודה 22, זכרון יעקב

גוש: 11309, חלקה: 127, שטח: 1,010 מ"ר, בעלות: קק"ל, זכויות בנכס: זכויות חכירה

תת חלקה	שטח רשום (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	חכירות	סיום חכירה	החלק בנכס	קיבולת הבניה לפי חוזה החכירה
127/2	37.5	1/2	קלונר אורלי	31/03/2058	בשלמות	167 מ"ר

<u>נכס מס' 3</u>, רחוב רמז 18, זכרון יעקב

גוש: 11309, חלקה: 138, שטח: 1,001 מ"ר, בעלות: קק"ל, זכויות בנכס: זכויות חכירה

תת חלקה	שטח רשום (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	חכירות	סיום חכירה	החלק בנכס	קיבולת הבניה לפי חוזה החכירה
138/1	45.0	1/2	ישראל מנחם ישראל אסתר	31/03/2085	בחלקים שווים	160 מ"ר מהוון

[1] בהתאם לחוזה החכירה המתייחס לשתי יחידות המסתכמות ב-94 מ"ר מבונים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נכס מס' 4 - רחוב העבודה 16, זכרון יעקב

גוש: 11309, חלקה: 130, שטח: 1,001 מ"ר, בעלות: קק"ל, זכויות בנכס: זכויות חכירה

תת חלקה	שטח רשום (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	חכירות	סיום חכירה	החלק בנכס	קיבולת הבניה לפי חוזה החכירה
130/1	47.1	1/2	נחום אורלי מרסדס	31/03/2061	בשלמות	160 מ"ר מהוון

נכס מס' 5, רחוב העבודה 18, זכרון יעקב

גוש: 11309, חלקה: 129, שטח: 1,002 מ"ר, בעלות: קק"ל, זכויות בנכס: זכויות חכירה

תת חלקה	שטח רשום (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	חכירות	סיום חכירה	החלק בנכס	קיבולת הבניה לפי חוזה החכירה
129/1	37.5	1/2	פרייזלר יהודה פרייזלר חוה	31/03/2056	4/7 3/7	160 מ"ר מהוון
129/2	53.2	1/2	פרייזלר יהודה פרייזלר חוה	31/03/2056	4/7 3/7	

נכס מס' 6, רחוב העבודה 14/2, זכרון יעקב

גוש: 11309, חלקה: 131, שטח: 1,002 מ"ר, בעלות: קק"ל, זכויות בנכס: זכויות חכירה

תת חלקה	שטח רשום (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	חכירות	סיום חכירה	החלק בנכס	הצמדות / קיבולת הבניה לפי חוזה החכירה
131/3	1,024	1/4	קרפוביץ נעמה קרפביץ סרחיו	31/03/2075	1/2 1/2	קרקע כולל מתחת למבנה 205 מ"ר מחסן 4.28 מ"ר מרפסת 8.35 מ"ר גג 4.28 מ"ר גג 52.05 מ"ר שביל 80.0 מ"ר (הערות: יחד עם 1, 3) קיבולת בניה 113 מ"ר ליחידה אחת.

נכס מס' 7, רחוב רמז 13, זכרון יעקב

גוש: 11309, חלקה: 132, שטח: 981 מ"ר, בעלות: קק"ל, זכויות בנכס: זכויות חכירה

תת חלקה	שטח רשום (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	חכירות	סיום חכירה	החלק בנכס	קיבולת הבניה לפי חוזה החכירה
132/2	28.00	1/2	לוגסי אליהו לוגסי חבצלת	31/03/2064	1/2 1/2	160 מ"ר מהוון

13. **<u>תמצית הפגיעה הנטענת</u>**

להלן תמצית הפגיעה הנטענת לכל אחד מנכסי העוררים, נכון למועד הקובע 24.10.2013:

מספר דירה	חלקה	תת חלקה	בעלים	כתובת	ירידת הערך לפי שומת המשיבה	ירידת הערך לפי שומת העוררים
1	127	2	קלונר אורלי	העבודה 22	0 ₪	370,000 ₪
2	129	1,2	פרייזלר יהודה וחוה	העבודה 18	0 ₪	500,000 ₪
3	130	1	נחום אורלי מרסדס	העבודה 16	0 ₪	350,000 ₪
4	130	2	פישר תמר	העבודה 16	0 ₪	432,000 ₪
5	131	3	קרפוביץ נעמה וסרחיו	העבודה 14 א'	0 ₪	400,000 ₪
6	132	2	לוגסי חבצלת ואליהו	רמז 13	0 ₪	560,000 ₪
7	138	1	ישראל מנחם ואסתר	רמז 18	0 ₪	440,000 ₪

14. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

שמאי העוררים:

שמאי העוררים טוען שתכנית ש/1492 הינה תכנית המייעדת חטיבת קרקע בשטח של 31.09 דונם לדיור מוגן, ובכך פוגעת בנכסי העוררים הממוקמים מצפון וממערב לחטיבת הקרקע וגובלות בקו הכחול של התכנית הפוגעת.

עיקרי הפגיעה:

<u>שינוי אופי הסביבה הקרובה</u>

במצב הקודם הנכסים "הנפגעים" נהנו מסביבה בעם בתים כפריים צמודי קרקע לצד נוף פתוח לשטח חקלאי שהקנה יתרון פרטיות מכיוון דרום ומזרח.

במצב החדש, נכסי העוררים יאבדו את אופי סביבתם ואת הפרטיות, ותפגע הנאתם מחצרות בתיהם. במקום נוף פתוח יהיה מבנה רב קומות המיועד לדיור מוגן. אם לאזרח הפשוט את יכולת הבחירה בין נכס המשקיף לנוף פתוח ולעומת זאת נכס זהה המשקיף למבנה לדיור מוגן החוסם את הנוף, מטבע הדברים שהמטרד יגולם במחיר נמוך יותר, וזאת אף על פי שהפגיעה עודנה פגיעה פוטנציאלית וטרם מומשה בשטח.

הנתונים עליהם מתבסס שמאי העוררים:

- הגורם הפסיכולוגי - מאמרו של שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי, המתאר את ירידת הערך של נכסי מקרקעין עקב גורמים "פסיכולוגיים" חיצוניים. ובענייננו, הפגיעה עשויה להתבטא גם כפגיעה פוטנציאלית אשר טרם נעשתה מוחשית ומגולמת במחיר אותו קונה פוטנציאלי מוכן לשלם.

  שמאי העוררים מציין שני פס"ד הדנים באפקט הפסיכולוגי הגורם לירידת ערך בנכס אשר בוצעו בו תיקונים: פס"ד ע"א 4445/90 עמיגור ניהול נכסים בע"מ נ' מאיוסט ואח', ופס"ד ת"א 884/91 בריברום ואח' נ' רמט, דינים מחוזי, כרך כו' (434).

  שמאי העוררים מבצע הקבלה בירידת ערך המקרקעין בין נכס תקין לעומת נכס שתוקן, לבין נכס עם נוף לשטח חקלאי פתוח לעומת נוף למבנה בשימוש דיור מוגן.

- פגיעה ישירה מול פגיעה עקיפה - פס"ד עמ"נ 24314-06-11 מ.מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות 1997 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, מיום 17.04.2011, בו מבחינה ועדת הערר בין פגיעה ישירה לפגיעה עקיפה.

<u>פגיעה בפרטיות</u>

שמאי העוררים טוען לסמיכות גבוהה של הפרויקט לדיור מוגן לבתי המגורים, ולפגיעה בפרטיות בשל החשש שדיירים, מבקרים ועובדים ישקיפו אל נכסי העוררים.

לטענתו, לו הייתה רצועת הפקעה בנוסף לקווי הבניין שנקבעו, הפגיעה בפרטיות הייתה קטנה יותר.

שמאי העוררים מציין את ערר מס' 239/0 בן הרוש נגד הועדה המקומית נתניה ואח' בועדת ערר מחוז מרכז, בו נדונה בין השאר השפעת הנוף על חלקי הדירה השונים. "על השמאי המכריע לבחון את ההשפעה של אותן פגיעות בנוף, אויר, פרטיות וכיו"ב.... ההנאה מהנוף היא בדרך כלל לא בשעות השינה בחדר השינה אלא בעיקרה בעת השהות בחדר המגורים – הסלון ומרפסת הפנטהאוז, שם מתמקדים החיים במהלך היום, בעת אירועים, אירוח וכד'".

שמאי העוררים מצטט את סעיף 7(א) מחוק יסוד כבוד האדם וחירותו- *"כי כל אדם זכאי לפרטיות ולצנעת חייו"*. לחיזוק דבריו, מציג את ע"פ 5026/97 ג'ק גלעם נ' מ"י, תק-על 99(2), 1149, 1153, בו מודגשת חשיבות פרטיותו של האדם.

לחיזוק דבריו מביא מסעיף 29א(ב)(1) לחוק "רשאי בית המשפט לחייב את הנתבע לשלם לנפגע פיצוי שלא יעלה על 50,000 ₪, בלא הוכחת נזק, במקרה של פגיעה בפרטיות.

שמאי העוררים מציין כי עפ"י מחקר דלפי שנערך במשרדו, נמצא כי מקדם שווי ראוי ליח"ד צמודת קרקע ללא נוף לפארק לעומת יח"ד זהה עם נוף מלא לפארק פתוח הינו 0.865.

<u>הסתרת נוף, אויר ואור השמש</u>

שמאי העוררים טוען לחסימת נוף, אויר ואור השמש עקב גובה המבנה ומס' הקומות.

בהסתמך על חוות דעת של "רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי ניהול פרויקטים וייעוץ" לבדיקת חסימת המבטים והצללות, טוען שמאי העוררים לחסימת נוף משמעותית, חסימת אויר ומשטר רוחות שייגרם עקב הקמת מבנה 5 קומות, וכן להסתרת אור השמש בעיקר בשעות הבוקר מכיוון מזרח ודרום מזרח.

לעניין ההצללה נטען כי מגרש W1 (דירה מס' 7) נפגע בעונת החורף מצל מבנה הפרויקט.

שמאי העוררים טוען כי לעניין זה לא הוגשה חוות דעת מומחה נגדית מצד המשיבה.

שמאי העוררים מביא פס"ד לתמיכה בטענותיו, בהם נפסקו פיצויים בגין ירידת ערך:

- ערר 146/13 רובינשטיין והרבורגר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בו נקבע כי יש להסתמך על מחקר אודיש ולקבוע שיעור ירידת ערך בהתאם לתוצאה המצרפית הסטטיסטית המוצגת בדו"ח זה לעיר ירושלים.
- פס"ד וארון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ואח' (ע"א 603/77).
- פס"ד גלעד ברעלי נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה (ע"א 1188/92) בפני כבוד המשנה לנשיא א' ברק וכבוד השופטים ג' בך, י' זמיר - שמאי העוררים מציג ציטוט מתוך הפס"ד העוסק בפרשת וארון שבו בית המשפט קבע ברוב דעות שתכנית החלה על מקרקעין, אם היא פוגעת במקרקעין הנמצאים מחוץ לתחום התכנית כך שהיא בהכרח פגיעה עקיפה, מזכה בפיצויים לפי סעיף 197.
- ע"א 650/83, של כב' השופטת נתניהו המרחיבה בנושא פרשת וארון ופוסקת פגיעה בתכונות המקרקעין אשר הוסתר ע"י בנין רב קומות ומנע אור, אויר וחסם את הנוף.
- פס"ד (ת"א 46727/04) שבו חייב השופט בן חיים את חב' הביטוח מגדל לשלם פיצוי לדייר שדירתו הפכה חשוכה בעקבות בניית מגדל מגורים סמוך.
- פס"ד, (ת"א 41164/07 דניאל ואח' נ' נציגות הבית המשותף) מיום 12.10.09 בו קובע השופט בן חיים תשלום פיצויים לשוכר אשר שלט גדול שנתלה על מעטפת הבניין, חסם אויר ושמש לדירתו.
- פס"ד ע"א 403/73 בצלאל נ' סימנטוב, פ"ד כט (1) (41), מתייחס לחשיבות איכות החיים הנגזרת בין היתר ממגורים הנהנים מאור שמש וזרימת אויר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עוד לעניין הסתרת הנוף, מציג שמאי העוררים מסקנות מחקר השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים[2]. מהמחקר עולה כי התרומה של נוף פתוח (ללא התייחסות לסוג הנוף) הנשקף מבתי המגורים היא בין 3.5% עד 13% תוספת לשווי הנכס, וכן תרומה "סמויה" הבאה לידי ביטוי במועד המכירה של הדירה.

עוד טוען שמאי העוררים, כי במחקרים שונים אשר נערכו בארה"ב, המבוססים על ניתוח אמפירי של נתונים סטטיסטיים נמצא כי נוף מוסיף לנכסים למגורים כ- 8%.

שמאי העוררים, מביא מדברי השמאי המכריע מר ניקי פרימו[3], אשר נדרש לדון בסוגית תרומת הנוף לשווי, שם קבע כי מגרש בהרצליה פיתוח הנהנה מנוף פתוח לים עולה בשוויו בכ - 30% בהשוואה למגרש ללא נוף לים. בהכרעתו קבע בשקלול כל האלמנטים הפוגעים, ירידת ערך בשיעור 18%.

לעניין הסתרת אור השמש, שמאי העוררים מתייחס לסעיף 48 לפקודת הנזיקין, ובו נטען שמניעת כמות סבירה של אור שמש ע"י אדם יש בה מן יצירת עוולה. בנוסף מסתמך על פסיקה בעניין הדנה במניעת כמות סבירה של אור שמש. (ע"א 115/76 גונוויג נ' פינץ', פ"ד לז (2) 124, עמוד 129).

לטענת שמאי העוררים סעיף זה מקנה להם את הזכות לדרוש את הסרת המפגע ובנוסף פיצוי כספי, ומפנה לסעיף 17 מחוק המקרקעין, לעניין תביעה למניעת הפרעה: "המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת".

בנוסף, מציג שמאי העוררים מחקר דלפי ממרץ 2012 ובו מתוארת הקורלציה בין שיעור אובדן גזרת הנוף לשיעור ירידת הערך של מרכיב הנוף בבית מגורים:

שיעור ירידת ערך של מרכיב הנוף בשווי בית מגורים שאיבד 25% מגזרת הנוף שנשקפה מחדר המגורים במצב הקודם הינו בין 13%-7, ממוצע 10%.

שיעור ירידת ערך של מרכיב הנוף בשווי בית מגורים שאיבד 50% מגזרת הנוף שנשקפה מחדר המגורים במצב הקודם הינו בין 22%-13, ממוצע 18%.

שיעור ירידת ערך של מרכיב הנוף בשווי בית מגורים שאיבד 75% מגזרת הנוף שנשקפה מחדר המגורים במצב הקודם הינו בין 34%-22, ממוצע 28%.

<u>מטרדי רעש</u>

שמאי העוררים טוען לרעש במהלך תקופת הבניה שתימשך כ-3 שנים, ולאחר מכן רעש יומיומי משגרת התפעול של מתחם הדיור המוגן הכולל 216 יח"ד + 72 מיטות סיעודיות, מצידם של נותני שירות ותפעול, מבקרים, מתקנים טכניים, מזגנים, פריקה וטעינה של משאיות, צופרי אמבולנסים וכיו"ב.

בנוסף טוען שמאי העוררים כי עפ"י נספח הבינוי, מדרום לנכסי העוררים קיימת רחבת חניה ל-120 כלי רכב, ובנוסף ממזרח ומדרום קיימת כניסה לוגיסטית למשטח פריקה וטעינה.

לטענתו, גורמים אלו יגרמו למטרדי רעש, פגיעה בפרטיות, זיהום אוויר ומטרדי תנועה שלא היו קיימים קודם לכן, ואף טוען לפגם מהותי בתכנית, ושניתן היה למזער פגיעה זו בחיוב היזם בחניה תת קרקעית.

---

[2] נערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש ומנהלת מחלקת המחקר והמידע, הגב' לריסה פליישמן - משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין, מחלקת המחקר והמידע במקרקעין - אפריל 2006.

[3] מתבסס על יומון מס' 628 מיום 4.9.2007

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הגדלת הצפיפות</u>

שמאי העוררים טוען שבמצב הקודם אין כל צפיפות, ואילו במצב החדש בונים 216 יח"ד ועוד 72 מיטות אשפוז במחלקה הסיעודית על כל המשתמע מכך.

<u>אומדן התביעה</u>

שמאי העוררים מצטט את כב' השופט זמיר בפס"ד ברעלי, בו נקבע שיש להעריך את שיעור ירידת ערך מקרקעין נפגע במבחן אובייקטיבי שהינו בחינת שווי הנכס טרם אישור התכנית ולאחר אישור התכנית. הפיצוי שיקבל בעל הנכס יהיה בשווי אותה ירידת ערך.

מובא בנוסף אזכור להכרעתו של השמאי המכריע (לפני תיקון 84) מר אשר שולמן, לעניין חלקה 16 בגוש 30180, שם קבע שיעור פגיעה של 7%-6%. ועדת הערר קיבלה את קביעתו, וערעור שהוגש עליה נדחה.

שמאי העוררים מתייחס <u>לנטל הוכחת המטרדים</u>, עפ"י החלטת וועדת ערר של מחוז חיפה שניתנה ביום 2.10.2011 (ערר 9079/10 נגאר יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה) נטען שיש להוכיח מטרדים וירידת ערך בגינם ע"י חוות דעת מקצועית אך עם זאת יש מקום להפעלת שיקול דעת שמאי למתן ההפחתה בשווי.

ובנוסף מביא מפסיקת בימ"ש מחוזי ירושלים תא 8501/06 פריג' חנה נ' מדינת ישראל, בה נקבע שיש לבחון באופן אובייקטיבי את מידת הפגיעה של הנפגע לשימוש סביר במקרקעין ושל ההנאה הסבירה מהם, בהתחשב במקומם וטיבם.

עוד טוען שמאי העוררים, כי הועדה המקומית נהנית ומתעשרת מהיטל ההשבחה על חשבון פגיעה בנכסי הדיירים.

לסיום מעיר שמאי העוררים כי הצורך הציבורי בדיור מוגן והעובדה שהחלקה העתידה להיבנות מיועדת למרקם עירוני עפ"י תמ"א 35 אינו סותר את העובדה כי קיימות פגיעות קנייניות מהותיות בנכסים שיש לפצות עליהן.

בתחשיבו, מקדם הרעש בא לידי ביטוי במקדם הפרטיות ובמקדם אופי הסביבה.

שמאי העוררים לא הציג עסקאות השוואה מהסיבה שאין כאלה באזור. לכן התחשיב נעשה בשיטה של מקדמי התאמה.

לשומת היזם משיב שמאי העוררים כי יש פסיקות על ירידות ערך גם באזורים עירוניים לפי תמ"מ 6, וזה לא סותר את העובדה שיש פגיעה בנכס. מפנה לפסיקה בעניין רובינשטיין.

בשומת היזם נטען כי יש חפיפה בין פגיעה בנוף ופרטיות, אם כי במתודולוגיה יש כל מיני מקדמים שניתנו, ולכן נלקחו מקדמי הפחתה על הצד הזהיר.

לעניין ההשבחה הנטענת בשומת היזם כתוצאה מהתרחקות קווי הבניה, טוען שמאי העוררים כי במצב הקודם היה 5 מ' ובמצב החדש 15 מ', אם כי בהינתן יעוד שונה לא ניתן לקבוע שיש השבחה.

להלן מקדמי הפגיעה הנטענים:

דירה	מקדם שינוי אופי סביבה	מקדם פגיעה בפרטיות	מקדם פגיעה בנוף	מקדם הצללה	מקדם משוקלל
1	2%	5%	10%		17%
2	2%	5%	10%		17%
3	2%	7%	12%		21%
4	2%	5%	10%		17%
5	2%	5%	10%		17%
6	2%	7%	12%		21%
7	2%	7%	12%	2%	23%

להלן סך ירידת הערך הנטענת ע"י שמאי העוררים:

דירה	גו"ח	תת חלקה	שווי הנכס לפני הפגיעה	פגיעה	ירידת הערך
1	11309/130	2	2,540,000 ₪	17%	432,000 ₪
2	11309/127	2	2,200,000 ₪	17%	370,000 ₪
3	11309/138	1	2,100,000 ₪	21%	440,000 ₪
4	11309/130	1	2,030,000 ₪	17%	350,000 ₪
5	11309/129	1+2	2,920,000 ₪	17%	500,000 ₪
6	11309/131	3	1,900,000 ₪	21%	400,000 ₪
7	11309/132	2	2,450,000 ₪	23%	560,000 ₪
				סה"כ	**3,052,000 ₪**

שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, מדובר באינטרס הציבורי המתאזן עם זכות הקניין, כפי שנקבע בפס"ד בעת"מ 1552/02 הוד נ. ועדת ערר אשר נדון בפני כב' השופטת קובו אסתר.

שמאי המשיבה מצטט את כב' השופט רובינשטיין בע"א 8736/04 וע"א 447/05 אורה כהן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, בו נטען שמדידת אחוז הפגיעה איננו המדד היחיד לבחינת סבירות פגיעה במקרקעין עפ"י סעיף 200 כפי שנפסק בדנ"א הורוויץ, וכי יש להשוות את הפגיעה לחלקות אחרות ובנוסף לבחון את האינטרס הציבורי שהתכנית מגשימה.

לטענתו, בית אבות הוא אינטרס ציבורי מובהק, בהתאם לצו שהרחיב ממש לאחרונה את סעיף 188 לחוק בתכו"ב, בעניין השטחים הציבוריים, והוסיף במפורש בית אבות כשטח ציבורי שמותר להפרישו על פי סעיף זה. זה ברמת העקרון כי במועד הקובע לא היתה ההרחבה.

עוד טוען שמאי המשיבה כי על העוררים להוכיח ירידת הערך, זאת בהסתמך על מספר פסיקות והחלטות ועדות ערר:

- בע"א 1182/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ברעלי ואח', בית המשפט אימץ את מבחן בירנבך והדגיש שנטל הוכחת הפגיעה במקרקעין מוטל על התובע.
- בפס"ד דוד ויצחק, נטען שנטל הוכחת הפגיעה מוטל על התובע בתביעה לפי סעיף 197.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, קבעה השופטת פרוצ'יה שנטל הוכחת שיעור הפגיעה מוטלת על התובע ומאחר והתשתית הראייתית שהציג לוקה בחסר היא נדונה לכישלון.

  כב' הנשיא ברק התייחס לפס"ד זה וקבע, שהתובע התעלם מאפשרויות הבניה החלות על הקרקע מתוקף תמ"א 3 ומהעדר תשתית עובדתית משכנעת לפגיעה במקרקעין דינה של תביעה זו להיכשל.

- בע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח' נקבע שנטל השכנוע שהמקרקעין נפגעו מוטל על התובע.

  שמאי המשיבה טוען ששמאי העוררים קבע שוויים בקרקע שמחר תאושר לבניה תוך התעלמות מכך שהיעוד הינו חקלאי. בנוסף, טוען שניתוח קווי הבניה הינו רלוונטי כאשר מנתחים קרקע לבניה והפסד מהוראות התכנית בעניין קווי הבניין ושאין לכך כל בסיס במקרה דנן.

- עוד לטענת שמאי המשיבה, העיקרון בחישוב הפגיעה במקרקעין הינו השוואת שווים של מקרקעין טרם אישור התכנית הפוגעת ולאחר אישורה, כפי שנקבע בבע"א 1182/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ברעלי ואח'. לעומת זאת, בשומת העוררים הפגיעה במקרקעין מחושבת כפגיעה באחוז משווי הנכסים.

כמו כן, מוסיף שמאי המשיבה כי בשומת העוררים אין עסקאות השוואה שמוכיחות ירידת ערך ולכן המבחן סובייקטיבי. גם פס"ד ברעלי שהתייחס לסוגיה כזו ולפגיעה בשווי המקרקעין, והתייחס לפגיעה ישירה ועקיפה, כאשר כאן אנחנו מדברים על פגיעה, ככל שקיימת, עקיפה.

<u>לעניין שינוי אופי הסביבה הקרובה והפגיעה הנטענת בפרטיות</u>

שמאי המשיבה לקח בחשבון כי יעוד חלקה 101 במצב הקודם הינו חקלאי מוגן.

לטענת שמאי המשיבה, הקרקע מצויה במיקום אטרקטיבי תכנוני ושינוי יעודה היה צפוי לאור המיקום, אופי הסביבה והישוב כולו, שכן קיימת נחיצות רבה לשירותי הדיור המוגן עבור הציבור וזאת לאחר בחינת הצורך ע"י הוועדה בבואה לשנות את יעוד החלקה.

שמאי המשיבה מביא תימוכין מערר 186/06 בן אמוץ עמי ואח' נ' הועדה המקומית מצפה אפק, שם נדחה הערר על פגיעה בבתי מגורים בשל ציפיות להרחבת הישוב.

לדעת שמאי המשיבה, אופי הסביבה של שכונת המגורים נשמר כולל הפרטיות, כניסות פרטיות, גישה פרטית, כבישים וכד'. כמו כן, הגישה לפרויקט תהיה מדרך 652 באזור הדרומי של חלקה 101, כך שקיים נתק בין בתי העוררים לכביש הגישה לפרויקט.

שמאי המשיבה טוען כי קווי הבניין מותירים מרווח גדול של 15 מ' וכ- 20 מ' בין גבול החלקות לאזור החניה, כאשר בחזית הצפונית בשטח הפתוח ישודרג הגינון. לחלקה 131 קיים מרווח גדול אף יותר של כ- 40 מ' מהבניה המתוכננת, וגם שם תהיה רצועת נוף וגינון על פי הנספח הנופי. לפיכך לטענת שמאי המשיבה אין צורך בהפרשה לצרכי ציבור.

שמאי המשיבה מפנה לתמ"מ 6 שסימנה את החלקה כחלק מהרחבת הישוב כאזור פיתוח עירוני. כך גם בתמ"א 35 שכללה את המתחם במרקם עירוני. עפ"י תכנית תמ"מ 6 ותמ"א 35 החלקה סומנה כאזור פיתוח עירוני ובמרקם עירוני. ניתן היה לצפות לשינוי יעוד עוד בטרם אישורה של תכנית ש/1462, ומכאן נשללת עילת הפגיעה בנוף.

לא נקבע מהן חלופות הבניה של הרחבת הישוב, וכמו שבשכונה ממול הוקמו בניינים בני 6-7 קומות, גם כאן יכלו לאשר בניה רוויה.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין שווי בתי העוררים, לטענת שמאי המשיבה בחלק מהמבנים קיימים שטחים אשר אינם בנויים בהיתר (לא הוצגו היתרים), ולפיכך אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197, לפי פס"ד ר"מ 3903/07 ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה בפני השופט נאור.

שמאי המשיבה טוען כי הפרש השטחים בין השומות הוא השטח הבנוי ללא היתר.

<u>לעניין הסתרת הנוף</u>

לעניין הנוף טוען שמאי המשיבה כי עפ"י תשריט חתך הבינוי יש הפרשי גובה נכסי העוררים לפרויקט וכן מרווחים בין המבנים, כך שזרימת האוויר וכניסת אור השמש לא נפגעות.

השפעת הנוף על שווי הנכס הינה סובייקטיבית ולפיכך קיימת בעיה לבחון את ערך הנוף אובייקטיבית, במיוחד לאור השוני בין נוף זה לאחר (נוף לים, ליער, לשטח פתוח מפותח או לא מפותח, לפארק וכד'), וכן תלוי בנוף הנגלה, זווית הראיה, נקודות ההשקפה מהבית ועוד. בנוסף, הפרש המפלסים בין הבתים לגובה המבנה המקסימלי שיקום זה בערך אותו מפלס גגות. הפרש אולי של 3-4 מטר אם המבנה הגבוה ביותר יוקם על כל קומותיו.

לטענת שמאי המשיבה הנוף של נכסי העוררים הינו עורפי, חצר הבתים לרוב בעלות נוף מוגבל מאוד, נקודות ההשקפה מחזית הדירות מוגבלות, וזווית הראיה מוגבלת ואחורית. מעבר לכך שמדובר על נוף לשדה קוצים.

שמאי המשיבה מוסיף ואומר כי חוסר העסקאות בסביבת הנכס מלמד על ביקוש נמוך ועל אי השפעת הנוף על הסחירות בנכסים.

<u>לעניין הסתרת אור</u>

שמאי המשיבה טוען כי בהתייחס לשעות הבוקר, מיקומם של חלקות 127, 129, 130, 131 ממזרח למערב אינו מושפע ממיקום מבנה הפרויקט (חלקה 101 דרומית לנכסים), ובמהלך היום השמש בשיאה ברום השמיים. חלקות 132 ו1381 אינן נפגעות בשעות הבוקר מחסימת אור השמש מאחר והפרש המפלסים מפצה על גובה מבנה הפרויקט.

שמאי המשיבה מסכם שהמבנה הטופוגרפי של חלקה 101 והפרש המפלסים הנוצר בין הנכסים למבנה הפרויקט יוצר מצב בו אין פגיעה בפרטיות, באור, בנוף ברעש וכד'.

<u>לעניין מטרד הרעש</u>

לטענת שמאי המשיבה דיור מוגן אינו מהווה מפגע לנכסים נשוא השומה, ואף ישפר את מצבם, שכן כיום כביש 652 הסמוך מייצר רמת רעש העולה בכמה רמות על מפגע הרעש הצפוי לכאורה מהפרויקט. בנוסף תיבנה הפרדה בין המתחם לחלקות בצורה של קירות וצמחיה אשר יצרו מחסום בפני הרעש.

חדרי המכונות והחדרים הטכניים מתוכננים להיבנות במרחק העולה על 60 מ' במפלסים התחתונים כך שמפגע הרעש יופחת.

שמאי המשיבה הביא בחשבון את עניין האינטרס הציבורי שמתאזן עם זכות הקניין, ומסתמך על עת"מ 1552/02 הוך נ. ועדת ערר אשר נגון בפני השופטת קובו אסתר, שם נקבע: "ועדת הערר קבעה כי יש לאזן בין זכות הקניין של הפרט לאינטרס הציבורי באישור תכניות וזאת בהסתמך על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים בע"ש 7163/99 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת עמית את מאיר בע"מ".

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בנוסף מצטט שמאי המשיבה מע"א 8763/04 וע"א 447/05 אורה כהן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, שם קבע כב' השופט רובינשטיין: "**יוזכר כי נפסק בדנ"א הורוויץ שאין אחוז הפגיעה מהווים המדד היחיד לבחינת סבירותה של הפגיעה במקרקעין לפי סעיף 200. נפסק כי אחוז הפגיעה הוא שיקול אחד – ולא המרכזי בהכרח – לעניין זה. בנוסף אליו יש לבחון להשוות את עוצמת הפגיעה בחלקות אחרות, וכן לבחון את מידת חיוניותו של האינטרס הציבורי שאותו באה התכנית להגשים**".

בנוסף טוען כי נטל הוכחת ירידת הערך הינו באחריות התובע, כאמור בפס"ד ברעלי, פס"ד דוד ויצחק, ע"א 1968/00, ע"א 210/88, ועוד.

לסיכום, שמאי המשיבה טוען כי אין ירידת ערך לנכסי העוררים.

שמאי היזם:

שמאי היזם הציג את המחלוקות התכנוניות בין הצדדים, כפי שהוא רואה אותן:

א. שמאי העוררים מתעלם ממצב הקודם מתכנית ש/1130, ומהתכניות שאושרו לאחריה כגון תמ"א 31, תמ"א 35, תמ"מ 6 הקובעות את יעוד החלקה במרקם עירוני ואזור פיתוח עירוני.

ב. התעלמות מסעיף 3ב' בתכנית ש/1130 הקובע שתכנית זו לא משנה ייעודי קרקע הנקבעו בתכניות קודמות, דהיינו יעוד מרקם עירוני.

ג. התעלמות מכך שכל מימוש בניה בחלקות ה"נפגעות" מחייב הגשת תכנית מפורטת.

ד. אם תתקבל הטענה שמצב קודם הינו תמ"א 35 ותמ"מ 6 הקובעות מרקם עירוני הרי תכנית ש/1462 מיטיבה עם העוררים שכן הם נהנים מקווי בניין מורחבים מחלקה 101 (15 מ') לעומת קווי בניין מינימליים (5 מ') במרקם עירוני סטנדרטי, ועל כן אין תוקף לשומתם.

ה. תחת הנחה שהמצב הקודם הינו תמ"מ 6 קיימת השבחה במרבית ראשי הנזק, דהיינו, <u>פגיעה בנוף</u> (הרחקת המבנים מהחלקות ה"נפגעות"), <u>הגדלת נפח התנועה</u> (תקן חניה לדיור מוגן נמוך מתקן חניה של מבנים צמודי קרקע), <u>הסתרת אור שמש</u> (הרחקת המבנים מהחלקות ה"נפגעות"), <u>מטרדי רעש ופגיעה בפרטיות</u> (נלקח בחשבון מצב מוצא שטח חקלאי אך צריך להביא בחשבון התחשבות במרקם עירוני).

שמאי היזם הציג את המחלוקות המשפטיות בין הצדדים, כפי שהוא רואה אותן:

1) המבנה הקרוב ביותר לבתי העוררים הינו במרחק 20-30 מ' ואילו ראש הנזק מתבססים על מבנים במרחק של 50 מ'.

2) לא די בכך שחלקות העוררים גובלות בקו הכחול של התכנית, עליהן להיות גובלות במגרש "הפוגע" לכאורה, בהסתמך על עמ"נ (תל אביב) 202/07 ביטון יהודה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח').

3) לעניין הגדרת מרחק הגובל עם "כביש שכונתי צר" מדובר על טווח של 9-12 מ' בקירוב, לעומת מרחק של 50 מ' בקירוב בתכנית ש/1462 המוסתר ע"י מבנה דו קומתי במרחק 20-30 מ' בקירוב.

4) אם תתקבל הטענה כי מבני הדיור המוגן אינם גובלים לעניין סעיף 197 אזי אין תוקף לחו"ד מטעם העוררים.

שמאי היזם הציג את המחלוקות השמאיות בין הצדדים, כפי שהוא רואה אותן, ומביאן כטענות חלופיות לטענות שהובאו לעיל:

1) שמאי העוררים מתעלם מהמבנה החקלאי והשפעתו הניתן להקים בגובה 6.9 מ' מכוח תכנית ש/1130.

2) לא ניתן להתייחס למחקר דלפי שהוזכר בע"מ 37 בשומת העוררים מהיעדר נתונים.

3) הסתרת הנוף ופגיעה בפרטיות מהווים ראשי נזק חופפים.

4) המצב הקודם קרי, מבנה חקלאי בגובה 6.9 מ' (תמ"מ 6) לבין המצב החדש, קרי, מבנה בן 2 קומות במרחק 30-20 מ' ומבנה עורפי במרחק 50 מ' אינו מהווה פגיעה בנוף, בפרטיות, בתאורה ובזרימת האוויר.

בנוסף טוען שמאי היזם כי שומת העוררים לא מתחשבת בגורמים משביחים מהתכנית המוצעת, כגון קווי הבניין המרוחקים, מטרדי שימוש שהיו במצב הקודם, ולא התייחס לגובה האבסולוטי של המבנים שנמצא כ-6 מ' מתחת למגרשי העוררים.

לסיכום, שמאי היזם טוען כי אין ירידת ערך לנכסי העוררים.

15. **<u>חוות דעת לחסימת מבטים והצללות -רונית טורק</u>**

חו"ד מיוני 2015 אשר בוחן את השפעת הקמת המבנה המיועד לדיור מוגן עפ"י תכנית ש/1462 על המבנים נשוא השומה.

<u>חשיפה לשמש</u>
עפ"י חו"ד, דירה מס' 7, רחוב רמז 13 (גוש 11309, חלקה 132, תת חלקה 2)-
חותם הצל של הפרויקט נושק לחזית המזרחית (בית משפחת לוגסי) בעונת החורף.

<u>חסימת מבטים</u>
עפ"י ההדמיה של החוו"ד, אשר בוצעה מגובה גג הבתים נשוא השומה, נטען ע"י שמאי העוררים לחסימת מבטים מלאה במצב המוצע בהשוואה למצב הקיים. הטענה מתייחסת לכל שבעת הנכסים נשוא השומה.

16. **<u>ערכי שווי:</u>**

שמאי המשיבה לא הציג עסקאות השוואה.

שמאי היזם הציג עסקאות השוואה ללא ניתוח, ואין לו מחלוקת על ערכי השווי של נכסי העוררים.

שמאי העוררים קבע שווי לדירות העוררים כדלהלן:

דירה	גו"ח	כתובת	שווי הנכס לפי שמאי העוררים
1	11309/130/2	העבודה 16	2,540,000 ₪
2	11309/127/2	העבודה 22	2,200,000 ₪
3	11309/138/1	רמז 18	2,100,000 ₪
4	11309/130/1	העבודה 16	2,030,000 ₪
5	11309/129/1,2	העבודה 18	2,920,000 ₪
6	11309/131/3	העבודה 14/2	1,900,000 ₪
7	11309/132/2	רמז 13	2,450,000 ₪

<u>הכרעה:</u>

מסקר מחירים שערכתי, עולה כדלהלן:

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	תמורה	מיקום	שווי מ"ר אקו'
02.12.12	11309/140/2	רמז 14	515	185	2,300,000 ₪	פונה לשטח חקלאי מדרום. שופץ והורחב ביוני 2013	3,920 ₪
21.03.13	11309/124/2	העבודה 28	500	83	1,750,000 ₪	במערב העבודה, נוף למזרח	3,473 ₪
12.11.13	11309/146/1	רמז 2	515	170	2,550,000 ₪	פונה לשטח חקלאי מדרום. שופץ והורחב במהלך השנים	4,774 ₪
20.05.14	11309/121/2	העבודה 31	518	150	2,170,000 ₪	מעבר לרחוב העבודה. אין נוף	4,009 ₪

כיום מוצע למכירה בשכונת "נווה רמז" מגרש בשטח דונם המתאים ל-4 יח"ד, תמורת 4,000,000 ₪.

אני מעריך ששווי מ"ר קרקע אקו' עם נוף מוגבל (בשטח חלקה 101 מותרת בניית מבנים חקלאיים, כאמור לעיל), הינו 4,500 ₪ למגרשים העורפיים שגובלים בחלקה 101.

שווי מגרש עורפי ריק בשטח 250 מ"ר המתאים להקמת יח"ד אחת מגיע לסך של 945,000 ₪.

17. **<u>דיון והכרעה</u>**

17.1. בהתאם למינוי מספר 1569-2016 מיום 06.10.2016, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין שמאי מייעץ בנכס הנדון.

עניין התביעה הינו תביעה בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אותה הגישו העוררים, בעליהן של 7 נכסים הגובלים בקו הכחול של תכנית ש/1462.

מדרום וממזרח לחלקות אושרה תכנית ש/1462, ועל פי התכנית חלקה 101 מיועדת לבניית דיור מוגן.

השומה עוסקת בשאלת הפגיעה בשווי זכויות העוררים נוכח אישור תכנית ש/1462.

הזכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965, עולה מכוח פגיעה ע"י תכנית. עפ"י סעיף 197 (א): *" 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".*

לאור האמור, יש לבחון את שווי נכסי העוררים במצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית ש/1462 לעומת המצב התכנוני החדש לאחר אישור התכנית.

17.2. ראשי הנזק הנטענים:

- הסתרת נוף, אויר ואור השמש
- שינוי אופי הסביבה הקרובה
- פגיעה בפרטיות
- מטרדי רעש
- הגדלת צפיפות

17.3. **<u>הכרעה</u>**:

סביבת נכסי העוררים מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים ברובם. מגרשי העוררים גובלים בחלקם בחלקה 101 מצפון וממערב.

על החלקות מותר להקים 4 יחידות דיור, ולפיכך הובא בחשבון רק חלק מהחלקה אשר גובל בחלקה 101.

לעניין הטענה בדבר **הסתרת הנוף**, בהתאם למצב הקודם, תכנית ש/1130 שאושרה ביום 03.11.2011, ייעדה את חלקה 101 לאזור חקלאי מוגן. לנוף פתוח הנשקף מחצר הבית ומהבית עצמו, ישנה תרומה לערכו של בית מגורים, הנגזרת מאיכות הנוף ומרמתו, אם כי במקרה דנן, באזור חקלאי מוגן (חלקה 101) התאפשרה הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות, מבני רשת, מנהרות עבירות, בגובה של עד 6.9 מ', ובשטח של עד 700 מ"ר.

במצב החדש, בהתאם לתכנית ש/1462, יעוד חלקה 101 השתנה לאזור לדיור מיוחד, על פיו ניתן לבנות מבנים של עד 5 קומות ובגובה שבין 14-23 מ' (על פי טבלת הזכויות במצב המוצע).

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחנתי את תשריטי החתך מהם עולה שמבנה האגף הסיעודי יהיה בגובה שבין 11-14 מ' מפני הקרקע. על פי הטופוגרפיה המשופעת של הקרקע, חלקה 101 נמוכה יותר מחלקות העוררים, אם כי בחתך הבינוי נראה שגג האגף הסיעודי בחזית הצפונית והדרומית גבוה מגגות העוררים.

פס"ד עש (י-ם) 8049/00 שנידון בבימ"ש המחוזי בירושלים, בעניין ו.מ ירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח', בעניין תביעה לירידת ערך עקב אישור תכנית במקרקעין סמוכים וסלילת כביש רחב הכולל קיר תומך גדול בגובה של כ-6 מ' אשר יפגע בנוף הנשקף מבתי העוררים. השמאי המכריע קבע כי **שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6%** ושיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור שמש הינו 3%. כמו כן נכתב כי "השמאי התייחס להוראת סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים".

במקרה דנן לא מדובר על חסימה מלאה כגון קיר, ובמצב הקודם, כאמור, הייתה אפשרות לחסימת נוף מסויימת עד גובה 6.9 מ'.

לעניין הטענה בדבר **שינוי באופי הסביבה**, בבחינת הקשר הרציונלי בין אופי הסביבה הקיים לבין אופיו המתוכנן, יש לבחון את מידתיות הפגיעה בנכסי העוררים לצד התועלת מהקמת פרויקט הדיור המוגן, על כל מאפייניו.

על חלקה 101 מתוכנן להיבנות פרויקט דיור מוגן אשר הינו מגורים לבני הגיל השלישי, אם כי במבנים בני עד 5 קומות, בשונה מסביבת נכסי העוררים אך יחד עם זאת, השימוש בעיקרו הינו למגורים, לצד שירותים נלווים לדיירי הפרויקט.

בהתאם לתמ"מ 6 ולתמ"א 35, שטח חלקה 101 הינו חלק מהמרקם העירוני, וככזה, הוא כולל יעודים רבים ומגוונים. לפיכך, יש לבחון את מידת הפגיעה במקרקעי העוררים ולבדוק באם עברה את תחום הסבירות, ואם הנסיבות מצדיקות את פיצוי העוררים.

בהתאם לערר 47/06 לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, בו דובר על תכנית ששינתה יעוד מאזור חקלאי, ישוב פרברי מוצע ושמורת נוף ונופש, לשטח עירוני, נקבע בין היתר:

*"...**אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים**, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלו..... לטעמנו ראוי לפרש את סעיף 197 כמו גם סעיף 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית...*

*....**שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי**..."*

בפס"ד ע"א 1188/92 בעניין ברעלי שנדון בפני בימ"ש העליון נקבע: "***גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ועש המכוניות ישיג גם אותו. זה מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי, אך כך רק עד גבול מסוים".***

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ובהמשך לעניין סעיף 200, בעמוד 3-482 - פירוש ס' 200 והקשר בין ס' 200 לבין סוגיית "פיתוח הישוב":

"עם זאת, אפשר שפגיעה כזאת לא תעבור את המחסום של סעיף 200, כלומר, שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים".

כך גם בערר 259-264/04 איריס מרום ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, שם הופשרה לבניה קרקע חקלאית בשולי הישוב. נקבע כי **אין לראות בהפשרה לבניה בשולי הישוב, ככל שהדבר נעשה על פי אופי הבניה הקיימת באזור, משום פגיעה במקרקעין.**

בפסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים, עמנ 262/05, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, קבע כב' השופט רון סוקול בסעיף 17:

"...עם זאת הלכה היא כי **פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה**. פגיעה ישירה משמע ששינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם בין על ידי שינוי אחוזי הבניה המותרים, שינוי יעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין אם על פיה יותר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה**".

אף על פי כן, בתי העוררים נבנו בחלקם לפני כ-50 שנה. סביר להניח שהשטח מדרום מזרח יפותח ויופשר לבניה במרוצת השנים ולא יקפא על שמריו לנצח.

בערר שלפנינו מדובר על פגיעה עקיפה מכוח תכנית שאושרה במתחם סמוך, אשר משנה את אופי הבניה בסביבה מצמודי קרקע לדיור מוגן בקומות, כולל שימושים קשורים כגון מסעדה, ספריה, בית כנסת, חדרי חוגים, ומבנה סיעודי.

בנוסף, רחוב רמז הינו רחוב ללא מוצא המסתיים בגבול חלקה 101. בנקודת החיבור של הרחוב לחלקה 101, בין חלקות 138 ו-132 מתוכנן שער חירום שישמש את מתחם הדיור המוגן.

לעניין הטענה בדבר **פגיעה בפרטיות**, בהתאם לנספח/תשריט הבינוי, מתוכננת רצועת חיץ מגוננת בין חלקה 101 לבתי העוררים. צמחיה מעין זו יש בה בכדי להסתיר את חצרות ובתי העוררים, ואף להעניק להם יותר פרטיות מאשר במצב הקודם.

לעניין הטענה **בדבר פגיעה בהצללה** הנטענת, בהתאם לנספח "חסימת מבטים והצללות" שנערך ע"י הגב' רונית טורק ביוני 2015, עולה כי חותם הצל ממבנה הפרויקט מגיע לחזית דירה מס' 7 בעונת החורף, כלומר לחלק קטן ושולי בחצר, ובעונת החורף בלבד כאשר השימוש בחצר מוגבל. לא הוכחה חסימת אור לבתי העוררים.

לעניין הטענה בדבר **חסימת אויר**, טענתו של שמאי העוררים אינה מבוססת ולא הוכחה.

לאור כך, אני מקבל את תגובת שמאי המשיבה שעל פי חתכי הבינוי אין פגיעה בזרימת האוויר ובאור השמש.

לעניין הטענה בדבר **מטרדי הרעש**, טענת שמאי העוררים לא נתמכה בחוות דעת של יועץ אקוסטי. למרות זאת, פסקי דין ועררים התייחסו למטרדי רעש במסגרת תביעות בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק.

בתשריטי החתך של החזית המזרחית והמערבית עולה כי בין חלקות העוררים שמצפון וממערב למבנה הסיעודי עוברת "דרך גישה לאגף הסיעודי ודרך לוגיסטית", והינה נמוכה

מפני הקרקע, משם סביר שייגרם מטרד רעש ממשאיות אספקה, משאיות לפינוי אשפה, תנועת אמבולנסים שמגיעים ויוצאים מהאגף הסיעודי וכד'.

אני מקבל את טיעוני שמאי העוררים לכך שעלול להיגרם מטרד רעש מאזור הפריקה והטעינה הקרוב לחלקות העוררים הממוקמות סמוך לפינה הצפון מערבית של המבנה, חלקות 130/1-2, 131/3, 132/2, ובהתאמה דירה 1 ו-4, דירה 6 ודירה 7, אם כי בהתאם לתב"ע, החצר התפעולית (פריקה וטעינה) תהיה תת קרקעית ופנימית (כלפי פנים המגרש ולא כלפי המעטפת).

עוד עולה מתשריט הבינוי כי בסמוך לחלקות הצפוניות מול חלקה 127 (דירה 2), ישנה חניה לאמבולנס, ומול חלקות העוררים מס' 129, 130 ישנה חניית סיעודי עליונה.

השמאי המייעץ מר מוטי דיאמנט בעניין ערר 9005/13, בקרית אתא, קבע **ירידת ערך בשיעור 5% בגין אלמנט רעש מכביש ואובדן פרטיות**, זאת בהינתן כביש קיים שמיקומו הוזז והן התקרבות מבנה לחזית הבית.

השמאי המייעץ מר מנחם מלוכנא בעניין ערר 9003/11, רחוב החלוצים 4 הוד השרון, קבע **ירידת ערך בשיעור 3% בשל כביש צר ברוחב של 12 מ'**, וירידת ערך בשיעור 15% בשל כביש אחר ברוחב 22 מ', רק על ההפרש בין 12 מ' ל-22 מ'. סך שיעור ירידת הערך בשל כביש ברוחב 22 מ' הינו 18%. אציין כי במיקום זה הוצעו פתרונות מיגון אם כי נראה שהשמאי המייעץ לא הביאם בחשבון לאחר קביעתו.

כמו כן, השמאי המייעץ מלוכנא ציין כי מדובר על תכנון סביר התואם את הציפיה להתפתחות השכונה כחלק ממתחם המסווג במצב הקודם יעוד אזור מגורים ב'. לעניין זה אציין כי במקרה שלפנינו היעוד הקודם היה חקלאי ובשיוך למרקם עירוני עפ"י תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.

לעניין הטענה בדבר **הגדלת הצפיפות**, בהתאם לתכנית המתאר ש/11, הצפיפות לצמודי קרקע הינה 4 יח"ד לדונם נטו.

על חלקה 101 מיועדות להיבנות 216 יח"ד ועוד אגף סיעודי הכולל 72 מיטות, על שטח קרקע של 26,036 מ"ר. לפיכך מדובר על צפיפות של כ-8 יח"ד לדונם ללא הבאה בחשבון של האגף הסיעודי.

יצוין כי יחידות הדיור מיועדות לבני הגיל השלישי, חלקם זוגות וחלקם בודדים, ולא מיועד למשפחות וילדים. לפיכך יש להביא בחשבון מקדם התאמה לסוג הדיור המתוכנן.

לאור האמור לעיל ובפסיקות השונות, אינני מקבל במלואן את ציפיותיהם לבניה צמודת קרקע במתחם, למרות זאת, בפועל מדובר על מבנה דיור מוגן שיש בו כמה אלמנטים פוגעים שהובאו בחשבון לעיל.

אינני מקבל את טיעוני שמאי העוררים שהפנה לפסיקות בעניין דירות עם ליקויי בניה, שכן במקרה דנן לא מדובר על ליקוי בניה וההתייחסות שונה בתכלית.

כמו כן אינני מקבל את הפנייתו לחוק להגנת הפרטיות, סעיף 29א(ב)(1), מהסיבה שאיננו רלוונטי למקרה דנן, וככל שימצאו לנכון העוררים לתבוע לפי חוק הגנת הפרטיות, אין לעשות זאת במסגרת זו. כמו כן, אינני מקבל את ההפניה של שמאי העוררים למחקר אודיש שכן הוא עוסק בנוף מדירות מגורים בבניה רוויה ולא מצמודי קרקע, ככתוב במחקר.

ההשוואה שערך שמאי העוררים בין דירות עם נוף לים או לפארק לעומת דירות ללא נוף, דורשת התאמות למיקום הנכס הנדון ולנוף הנשקף ממנו שאינו לים או לפארק. לכל היותר הנוף היה לשטח חקלאי לא מפותח שמותר להקים עליו מבנה, כאמור, בגובה עד 6.9 מ'.

18. **<u>עקרונות התחשיב</u>**

על כל חלקה בשטח של כ-1,000 מ"ר, מותר עפ"י המצב הסטטוטורי להקים 4 יחידות דיור - לפיכך, ההסתכלות על כל חלקה הינה בבינוי אפשרי של שתי יח"ד בחזית ושתיים בעורף.

בהסתכלות זו ניתן לראות בבירור שמגרשים שפונים בחזית לרחוב העבודה, למעשה אינם נפגעים מראשי הנזק שצוינו בתביעותיהם, זאת למרות שהינם נחשבים "גובלים" לפי החוק והפסיקה.

לדעתי המגרשים הנפגעים הם המגרשים העורפיים (להוציא חלקה 127, ר' הסבר להלן).

לגבי העוררים מרחוב רמז 13 ו-18, תביעתם מתקבלת על כל מחצית החלקה - כולל המגרש החזיתי הבנוי והמגרש העורפי (ששניהם גובלים פיזית בחלקה 101).

לכל מגרש ומגרש השייך לעוררים נבדק מיקומו - האם הוא גובל, שווי הבנוי בהיתר, ככל שבנוי, רמת הגמר, גילו, שווי הזכויות הלא מנוצלות (חלקן בדחיה), ונקבע שוויו המיטבי של כל מגרש.

18.1. דירה מס' 1, חלקה 130 תת חלקה 2, העבודה 16.

תת החלקה הינה כל המחצית המערבית של החלקה. הבינוי הקיים הינו בחזית תת החלקה, פונה לרחוב העבודה, ואינו גובל בחלקה 101, ולכן אינו נפגע.

עורף המחצית המערבית של החלקה הוא הגובל בחלקה 101 והוא שנפגע מן התכנית. כיום שטח זה משמש את חצר הנכס, אך על פי התב"ע מותר לבנות עליו יחידה נוספת. השווי המיטבי של עורף החלקה הוא כריק ופנוי.

הובא בחשבון כביש הגישה שיעבור מדרום לחלקה, והקירבה לאזור ה"פריקה וטעינה" של מתחם הדיור המוגן. לפיכך הפגיעה בשווי עורף תת החלקה הינה ברכיב שינוי אופי הסביבה, פגיעה בנוף ופגיעה מרעש.

18.2. דירה מס' 2, חלקה 127 תת חלקה 2, העבודה 22 .

תת החלקה הינה כל המחצית המערבית של החלקה. השטח שגובל בחלקה 101 הוא עורפה של תת חלקה. הבינוי הקיים ממוקם במרכז תת החלקה, ולפי מצבו לא כלכלי להרסו על מנת לממש את כלל זכויות הבניה בתת החלקה ובכלל זה הקמת יחידת מגורים נוספת. לפיכך, הבינוי הקיים הינו המימוש המיטבי. הובאה בחשבון תוספת מסוימת ליזמות וכן שווי חצר שולית לבנוי וכביש הגישה שיעבור מדרום לחלקה.

לנכס זה הובאה בחשבון פגיעה בשווי בשל שינוי אופי הסביבה, פגיעה בנוף ופגיעה מרעש.

18.3. דירה מס' 3, חלקה 138 תת חלקה 1, רמז 18.

תת החלקה הינה כל המחצית המזרחית של החלקה, שכולה גובלת בחלקה 101. בחזית לרחוב רמז בנוי המבנה, ובעורף מגרש ריק שמתאים לבניית יחידת דיור נוספת. השווי המיטבי הוא הבינוי הקיים בחזית החלקה ומגרש פנוי וריק בעורפה.

חזית הנכס סמוכה לשער יציאת החירום המתוכנן של מתחם הדיור המוגן. לתת החלקה הובאה בחשבון פגיעה בשווי בשל שינוי אופי הסביבה, פגיעה בנוף ופגיעה מרעש.

18.4. דירה מס' 4, חלקה 130 תת חלקה 1, העבודה 16.

תת החלקה הינה כל המחצית המזרחית של החלקה. הבינוי הקיים הינו בחזית תת החלקה, פונה לרחוב העבודה, ואינו גובל בחלקה 101, ולכן אינו נפגע.

השטח שגובל בחלקה 101 הוא עורפה של תת חלקה זו והוא שנפגע מן התכנית. כיום שטח זה משמש את חצר הנכס, אך על פי התב"ע מותר לבנות עליו יחידה נוספת. השווי המיטבי של עורף החלקה הוא כריק ופנוי.

הובא בחשבון כביש הגישה שיעבור מדרום לחלקה, והקירבה לאזור ה"פריקה וטעינה" של מתחם הדיור המוגן. לפיכך הפגיעה בשווי עורף תת החלקה הינה בשל שינוי אופי הסביבה, פגיעה בנוף ופגיעה מרעש.

18.5. דירה מס' 5, חלקה 129 תתי חלקות 1,2, העבודה 18.

נכס זה הינו כלל שטח החלקה, אך השטח שגובל בחלקה 101 הוא עורפה של החלקה והוא שנפגע מן התכנית. השווי המיטבי של עורף החלקה הוא כריק ופנוי, נכון למועד הקובע. על פי התב"ע מותר לבנות על מחצית זו שתי יחידות נוספות (בפועל כיום נבנות על כלל החלקה 4 יחידות דיור, על פי התב"ע.

הובא בחשבון כביש הגישה שיעבור מדרום לחלקה. לעורף החלקה הובאה בחשבון פגיעה בשל שינוי אופי הסביבה, פגיעה בנוף ופגיעה מרעש.

18.6. דירה מס' 6, חלקה 131 תת חלקה 3, העבודה 14/2.

תת החלקה הינה רבע מהחלקה, ומהווה את המגרש העורפי המזרחי של החלקה, הגובל בחלקה 101. השווי המיטבי הוא הבינוי הקיים. הובאה בחשבון תוספת מסוימת ליזמות.

הובא בחשבון כביש הגישה שיעבור מדרום לחלקה, והקירבה לאזור ה"פריקה וטעינה" של מתחם הדיור המוגן. לפיכך הפגיעה בשווי הינה ברכיב שינוי אופי הסביבה, פגיעה בנוף ופגיעה מרעש.

18.7. דירה מס' 7, חלקה 132 תת חלקה 2, רמז 13.

תת החלקה הינה כל המחצית המזרחית של החלקה, שכולה גובלת בחלקה 101. השווי המיטבי הוא הבינוי הקיים בחזית החלקה ומגרש פנוי וריק בעורפה. בחזית לרחוב רמז בנוי המבנה, ובעורף מגרש ריק שמתאים לבניית יחידת דיור נוספת.

חזית הנכס סמוכה לשער יציאת החירום המתוכנן של מתחם הדיור המוגן. מיקום נכס זה קרוב יותר לאזור ה"פריקה וטעינה" של מתחם הדיור המוגן. לתת החלקה הובאה בחשבון פגיעה בשווי בשל שינוי אופי הסביבה, פגיעה בנוף ופגיעה מרעש גם בשל הקירבה לפתח יציאת החירום.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

19. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת הפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

19.1. חוות דעת זו הינה חוות דעת שמאי מייעץ, על פי מינוי שקיבלתי.

19.2. חוות הדעת עוסקת בירידת ערך נטענת לפי סעיף 197 לחוק התכו"ב:

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום תכנית או גובלים עימה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית..."

19.3. נשוא חוות הדעת הם 7 עוררים מרחוב העבודה ומרחוב רמז בשכונת "נווה רמז" בדרום זכרון יעקב.

19.4. הפגיעה הנטענת הינה כתוצאה מאישור תכנית ש/1462 ונכונה למועד הקובע 24.10.2013.

19.5. הערכת ירידת הערך חושבה על ידי לכל נכס ונכס בנפרד, בהתחשב במצב התכנוני שחל על החלקות ומתיר בניית 4 יח"ד לכל 1 דונם, ובהתאם לאלמנט הפגיעה המשתנה מחלקה 101.

19.6. הובא בחשבון המצב המשפטי והמצב התכנוני החל על נכסי העוררים.

19.7. הובא בחשבון מצבם הפיזי של נכסי העוררים, הבינוי הקיים, מיקום הבינוי על המגרש, ומיקומם ביחס לתכנית ש/1462.

19.8. ירידת הערך חושבה כעקרון רק למגרשים הגובלים.

19.9. כאמור לעיל, ירידת הערך נגרמה בשל ראשי הנזק: שינוי אופי סביבה, פגיעה בנוף ורעש. לא מצאתי לנכון להביא בחשבון פגיעה בפרטיות או בהצללה.

19.10. הובאו בחשבון נתוני שוק רלוונטיים בביצוע התאמות נדרשות. השווי לא מביא בחשבון תשלום דמי היתר לרמ"י בעת בקשה לבניית יחידת דיור נוספת.

19.11. לעניין הוראת סעיף 200 לחוק, בנסיבות המתוארות לעיל אני מוצא לנכון כי מן הצדק לשלם לעוררים ורים פיצוי בגין ירידת ערך עקב אישור תכנית ש/1462.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

20. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי הפגיעה בחלקות העוררים בגין אישור תכנית ש/1462, הינה כדלהלן:

דירה	גו"ח	כתובת	העוררים	מיקום מגרש	שווי מיטבי	שווי חלק העוררים	מקדם שינוי אופי סביבה	מקדם פגיעה בנוף	מקדם פגיעה מרעש	מקדם פגיעה כולל	ירידת הערך למגרש	סך ירידת הערך לעוררים, במעוגל
1	11309/130/2	העבודה 16	פישר	מחצית מערבית. העורפי גובל ב-101	₪ 1,090,000	₪ 2,035,000	0%	0%	0%	0%	₪ 0	₪ 80,000
					₪ 945,000		2%	3%	3%	8%	₪ 75,600	
2	11309/127/2	העבודה 22	קלונר	מחצית מערבית. בינוי במרכז המגרש	₪ 2,440,000	₪ 2,440,000	2%	3%	3%	8%	₪ 195,200	₪ 195,000
3	11309/138/1	רמז 18	ישראל	מחצית מזרחית כולה גובלת	₪ 1,200,000	₪ 2,145,000	2%	3%	3%	8%	₪ 96,000	₪ 160,000
					₪ 945,000		2%	3%	2%	7%	₪ 66,150	
4	11309/130/1	העבודה 16	נחום	מחצית מזרחית, עורפי גובל ב-101	₪ 1,140,000	₪ 2,085,000	0%	0%	0%	0%	₪ 0	₪ 80,000
					₪ 945,000		2%	3%	3%	8%	₪ 75,600	
5	11309/129/1,2	העבודה 18	פרייזלר	המחצית העורפית של החלקה גובלת ב-101	₪ 1,800,000	₪ 3,690,000	0%	0%	0%	0%	₪ 0	₪ 150,000
					₪ 1,890,000		2%	3%	3%	8%	₪ 151,200	
6	11309/131/3	העבדה 14/2	קרפוביץ'	מגרש עורפי מזרחי גובל ב-101	₪ 1,910,000	₪ 1,910,000	3%	3%	3%	9%	₪ 171,900	₪ 172,000
7	11309/132/2	רמז 13	לוגסי	מחצית מזרחית כולה גובלת	₪ 1,210,000	₪ 2,155,000	2%	3%	3%	8%	₪ 96,800	₪ 170,000
					₪ 945,000		2%	3%	3%	8%	₪ 75,600	

הסכומים לעיל יוצמדו כחוק למועד אישור התכנית ש/1462.

בכבוד רב,

בועז קוט,

שמאי מכריע