עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 2187-2020

מספרנו : 1424-04

ערר מס' : 161/16/49

לכבוד,

ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה

<u>מחוז מרכז</u>

<u>העוררים</u> : ברדה משה ואילנית

מטעם העוררים : עו"ד מיכל ברששת

-נגד-

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

מטעם המשיבה : עו"ד אילנה בראף

<u>חוות דעת שמאי מיעץ</u>

תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב

גוש 8228 חלקה 112 תת חלקה 2

נתניה

פברואר 2021

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	21/02/2021
מס' מינוי	:	2187-2020
מספרנו	:	1424-04

לכבוד המבקשים (עוררים)	לכבוד המשיבה
ברדה משה ואילנית	ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה
מיוצגים ע"י אורי רוזנצוויג, שמאי מקרקעין	מיוצגת ע"י גדי דגני, שמאי מקרקעין
	נתלי הוכטייל, שמאית מקרקעין
במייל: ori@ori-r.co.il	במייל: office@gadi-degani.co.il
א.ג.נ.,	א.ג.נ.,

חוות דעת מייעצת - ירידת ערך לפי סעיף 197

גוש 8228, חלקה 112, תת חלקה 2

רח' אינשטיין 21

נתניה

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 ובהתאם להחלטת ועדת הערר מחוז חיפה מיום 16/09/2020 בערר מספר 161/16/49 הנדון, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מיעץ לענין תביעה לירידת ערך, פגיעה נטענת לנכס נשוא תביעה, עקב אישורה של תכנית נת/545/א/3/4.

עפ"י החלטת ועדת הערר, השמאי המיעץ יבחן:

1. את השפעותיה של תכנית הדרך על דירת העוררים תוך שיובא בחשבון, בין היתר, התכנון הפיזי המאושר של הדירה בהתאם להיתרי הבניה שהוצאו במשך השנים.
2. מיקום הכניסה לדירה בהתאם להיתרים שהוצאו ולהשלכות הנובעות מכך על שווי המקרקעין.
3. מידת הפגיעה לעוררים בשטח החצר בגין שינוי יעודה לדרך, בהתחשב במצב הקנייני הנתון, בלבד וככל שיעלה ביד העוררים להציג ראיות נוספות לענין זכות השימוש והחזקה הנטענת בחצר הצמודה. יוכלו להתקבל מסמכים כאלה וניתן להתיחס אליהם בהכרעה.
4. הפגיעה בהתאם לראשי הנזק המוכרים ובהתחשב במצב התכנוני המאושר ערב אישורה של התכנית ולאחריה, בהתחשב בהתפתחות טבעית צפויה של העיר ולצפי לאישורה של התכנית על רקע תכנית האב לתחבורה.
5. יובאו בחשבון אלמנטים משביחים בתכנית, ככל שישנם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

2. מטרת חוות הדעת

2.1. חוות דעת מיעצת בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר מס' 161/16/49, בענין המחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ירידת הערך, ככל שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בסעיף 197 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.

2.2. מהות התביעה - פגיעה נטענת בגין אישור תכנית נת/545/א/3/4.

3. נתוני זיהוי/ פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' אינשטיין 21, נתניה
גוש	:	8228
חלקה (חלק)	:	112
מגרש (חלק)	:	1 (עפ"י תכ' נת/545/ו)
תת חלקה	:	2
שטח המגרש	:	1,525 מ"ר (עפ"י תכ' נת/545/ו)
שטח תת החלקה (הדירה)	:	40.40 מ"ר (רשום)
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומת הקרקע בבית משותף בן שלוש קומות
הזכויות בנכס	:	חכירה מהוונת

4. המועד הקובע

המועד הקובע להערכת ירידת הערך בנכס הנדון הינו:

תכנית	מועד הקובע[1]
נת/545/א/3/4	19/11/2012

5. דיון מקצועי

בתאריך 26/12/2020 נערך בהסכמת הצדדים דיון מקצועי אינטרנטי באמצעות שיחת וידאו באפלקצית "זום". פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

6. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 15/02/2021.

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת העוררים מפורטת בחוות דעת מומחה מיום 25/10/2015, נערכה ע"י השמאי אורי רוזנצייג (להלן "שמאי העוררים"), בצרוף מסמכים.

[1] מועד אישורה של התכנית, קרי מועד פרסום ההודעה ברשומות בדבר מתן תוקף

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

7.2. כתב תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, נערכה ע"י העוררים באמצעות מולי-עבודי משרד עו"ד ביום 29/10/2015.

7.3. בקשה לתביעת פיצויים, הוגשה ע"י ברדה משה, מיום 01/11/2015.

7.4. נספח לחוו"ד מומחה, תגובה לשומת המשיבה, נערכה ע"י השמאי אורי רוזנצוויג, מיום 06/04/2015.

7.5. עמדת המשיבה מפורטת בהערכת שווי דמי פיצויים מיום 21/12/2015, נערכה ע"י השמאי גדי דגני (להלן "שמאי המשיבה").

7.6. כתב תשובת המשיבה לערר, נערך ע"י משרד הררי טויסטר ושות', מיום 22/11/2015.

7.7. התיחסות שמאי המשיבה לנספח לחוות דעת מומחה, הועברה לועדת הערר המחוזית, מיום 29/09/2016.

7.8. הבהרות שמאי המשיבה להחלטת ועדת הערר מיום 16/09/2020, הועברו ביום 18/11/2020, בצרוף מסמכים.

7.9. העתק נסח רישום לחלקה 112, בגוש 8228, תת"ח 2 מיום 02/03/2016.

7.10. העתק צו רישום בית משותף, כולל תשריט, מיום 20/06/1968.

7.11. החלטת ועדת ערר מחוזית בערר 161/16/19, מיום 16/09/2020.

7.12. פרוטוקולים והחלטות ישיבות הועדה המקומית מתאריך 23/01/2002, 03/06/2009, 17/02/2016, 21/02/2016.

7.13. מסמכים שהועברו ע"י שמאי העוררים ביום 20/10/2020 הכוללים היתרי בניה, תכתובת רלוונטית, מאמרים מקצועיים, תכניות על נספחיהן, רישומי ההפקעה.

7.14. השלמת מסמכים, הועברה ע"י שמאי העוררים ביום 12/12/2020, כוללת מסמכי חתימות שכנים ונסחים הסטוריים.

8. <u>תיאור הנכס הסביבה</u>

הנכס הנדון הינו המקרקעין הידוע כתת חלקה 2 בחלקה 112 אשר בגוש 8228, מהווה חלק ממגרש 1 (עפ"י תכ' נת/545/ו) ביעוד מגורים מיוחד/שיקום. נכס העוררים הינו דירת מגורים בקומת הקרקע בבנין בן 3 קומות, ידוע בכתובתו העירונית ברחוב אינשטיין 21[2], בנתניה.

חלקה 112 הינה בשטח רשום של 1,238 מ"ר, בעלת צורה טרפזית; מהווה את חלקו הארי של מגרש מס' 1 המושלם עם חלקות 181,182,183 (הממוקמות בינה ובין רח' אינשטיין).

המבנה ממוקם חזיתי מצפון לרח' אינשטיין המהווה ציר תנועה מרכזי דו כיווני דו מסלולי עם הפרדה, בכיוון מזרח - מערב, המחבר אל מחלף הכניסה הצפוני של נתניה בכביש ארצי מס' 2 (חיבור שלא היה עדיין סלול ב-2012). חזית מזרחית חלקית לנכס לצומת (מרומזרת)

[2] על הכניסה לבנין מחזית רחוב בר יוחאי רשום מספר הבית 26א'.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ולרח' שפינוזה. הגישה אל הנכס - מרח' בר יוחאי העורפי (מתחבר לרח' אינשטיין מערבית לנכס).

הנכס ממוקם בשכונת נאות הרצל; סביבתו מאופיינת בבניה וותיקה בת 1-3 קומות, שכונת שיקום. סביבתו המידית הינה קבוצת שיכוני רכבת - החזיתיים לרח' בר יוחאי, בעורפו של הנכס. ממנו והלאה מערבה, עד כיכר הצומת עם רח' עמק חפר - מגרשים פנויים, בלתי מבונים. מעברו השני של רח' אינשטיין - שטחים פתוחים, בלתי מבונים ומערבה - מבונה בבניה צמודת קרקע מזמנים שונים.
מצפון מזרח - מתחם ביה"ס התיכון ע"ש עגנון.

הנכס מהווה כאמור דירת מגורים בקומת הקרקע בבנין בן 3 קומות, בכניסה א' מבין 3 כניסות ב"שיכון רכבת". למעשה, חזית הבנין - הכניסה הראשית וחדר המדרגות של הבנין, הינה מרח' בר יוחאי; לדירה הנדונה כניסה נפרדת בחזית אל רח' אינשטיין (הכניסה מרח' אינשטיין במפלס הרחוב, מרח' בר יוחאי - 4 מדרגות במעלה חדר המדרגות).

ביום הביקור בנכס, נצפתה הכניסה המקורית לדירה, דרך חדר המדרגות סגורה בבניה בבלוקים, בעוד הכניסה (היחידה) לדירה הינה מהחזית הנגדית, כניסה אל המטבח.
שטח הכניסה לדירה הינו רחבה מרוצפת באריחי קרמיקה, חצר מרוצפת ומגודרת בקיר בלוקים עם הגבהת לוחות עץ, החוצצת ומשמשת למעבר בין המדרכה לכניסה לבית. החצר המרוצפת בשטח של כ-40 מ"ר ומקורה חלקית בפרגולה (כ-16 מ"ר). אל החצר פונים חלון המטבח וחלון הממ"ד.
שטח דירה הרשום 40.40 מ"ר, שטח הבנוי כ-89 מ"ר+פרגולה (בהיתר[3]).
בחזית הבנין לרח' בר יוחאי נצפתה הרחבת הדירה (וכן הדירה הסמוכה לה בק"ק) בהזזת קיר החזית תוך הרחבת תכסית (בהיתר מס' 70172, 05/2002).
עפ"י היתר הדירה בת 2 חדרי שינה (כ-10 מ"ר כ"א), מטבח, חדר רחצה - במחצית הדירה הצפוני, במחציתה הדרומית ממ"ד, חדר מגורים, שרותים ופטיו סגור מחובר לחדר.

במהלך הביקור בנכס, נצפתה הדירה כמשופצת מהיסוד; מצוידת במזגנים, ריצוף קרמיקה, מטבח וחדרי רחצה, חלונות אלומיניום, תריסי רפפה וסורגים. ונמצאה במצב טוב ומתוחזקת היטב. נערכו שינויים פנימיים, הכוללים העברת המטבח לחזית הדרומית של הדירה תוך דחיקת חדר המגורים למרכז הדירה (צמוד לכניסה לדירה); במקומו הוכשר חדר, בחזית הצפונית (כ-10 מ"ר). כמו כן, הושמש הפטיו הסגור לחדר ("חצי חדר"). לסיכום: במצבה הנוכחי, מדובר בדירת 3.5 חדרים, משופצת, עם כניסה נפרדת וחצר סגורה (בהיתר).
הבנין ותיק ובמצבו נמצא תואם את גילו, רמת הגימור והתחזוקה ירודים, מיושנים. כך גם סביבתו.

הפיתוח - עירוני מלא. הטופוגרפיה מתונה, בשיפוע קל היורד מזרחה.

[3] שטח עיקרי 78.28 מ"ר, ממ"ד 7.50, אחסנה 3.60 מ"ר. פרגולה 15.99 מ"ר (ראה פרק רישוי).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

9. <u>המצב המשפטי - הזכויות בנכס</u>

נסח רישום

תת חלקה 2, חלקה 112, גוש 8228: בהתאם לנסח מספר 42177 של העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 02/03/2016, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה עולים הפרטים הבאים לגבי הנכס הנדון, המהווה דירה בקומה ראשונה:

שטח רשום	: 40.40 מ"ר	
החלק ברכוש המשותף	: 1/8	
הרכוש המשותף	: 1,238 מ"ר (מירי, עירית נתניה)	
בעלות	: קרן קימת לישראל	
חכירה	: ברדה (סחלי) אילנית	1/2 חלקים (מיום 11/11/1996)
	ברדה משה	1/2 חלקים (מיום 11/11/1996)
	חכירה מהוונת מיום 01/04/1959 ועד יום 01/04/2057.	
הערות	: הערת אזהרה לפי סע' 126 רשומה מיום 15/02/2011 על כל החוכרים למוטב אזורים בנין (1965) בע"מ	
	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 נרשמה ביום 09/10/2005 למוטב עירית נתניה	
	הערה על הפקעה סע' 5 ו-7 נרשמה ביום 23/06/2013 למוטב הועדה המקומית לתו"ב נתניה.	
תקנון	: מצוי, 19 תת חלקות	

רישום בית משותף

צו רישום בית בפנקס בתים משותפים ניתן לבית על חלקה מס' 112 בגוש 8228 ביום 20/06/1968.

הבית בן 3 קומות, כל קומה מכילה 6 דירות, סה"כ 18 דירות.

כניסה א', קומה א': דירה בת 1 חדר+2 חצאי חדרים ושרותים המסומנים בתשריט במספר 1 ושטח רצפתה 40.40 מ"ר (לא כולל מרפסת פתוחה, הערת תשריט) שתקבל מספר משנה 112/1.

הרכוש המשותף: יקבל מספר משנה 112/19.

הצמדות: לדירה מספר משנה 112/1, 1/18 חלקים צמודים.

בעלות: כל דירה ודירה וכן נרכוש המשותף ירשם בבעלות של קרן קימת לישראל.

10. <u>מצב תכנוני</u>

להלן, תכניות הרלוונטיות לבחינת ירידת ערך, החלות על המקרקעין הנדון:

תכנית נת/545/ ו'

פרסום אישורה למתן תוקף בי.פ. מס' 4741 מיום 30/03/1999.

תכנית מתאר מקומית, שיקום שכונות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בין מטרותיה:

- שינוי יעוד מאזור מגורים ג' (עפ"י נת / 545) לאזור מגורים מיוחד - (שיקום) ולאזור מגורים מיוחד/1 ע"י בין היתר: קביעת זכויות בניה במגרשים לצורך הרחבות דיור, קביעת קווי בנין, קביעת הנחיות לפיתח השטח וקביעת אזור לחניה. לא תותר תוספת יח' דיור בתוך שטח אזור מגורים מיוחד (שיקום).
- אחוד חלקות: 191,181,182,183,112 וחלוקה חדשה למגרשים מס' 3,2,1 (מגורים, ש.צ.פ ודרך משולבת).
- איחוד חלקות: חלק מ-122, חלק מ-114, חלק מ-119 ו-103 וחלוקה למגרשים 4 ו- 5 (ש.ב.צ. דרך משולבת).

מגרש מס' 1 בשטח של כ- 1,525 מ"ר ביעוד אזור מגורים מיוחד/שיקום.
יתרת שטח חלקה 181 שבנדון וחלקה 191 סווגו ביעוד שצ"פ ודרך משולבת (מגרשים 2 ו-3).
זכויות בניה חלקה 12 מגרש מס' 1:

מס' קומות	:	3
מס' כניסות	:	3
מס' יח"ד לקומה	:	6. בסה"כ בבנין 18 יח"ד
שטח דירה קיימת	:	50.5 מ"ר
שטח תוספת ליח"ד	:	27.85 מ"ר עיקרי + 26.7 מ"ר על הגג, 7 מ"ר שרות. סה"כ 78.35 מ"ר. כולל תוספת על הגג 105.05 מ"ר.

תכנית נת/545/ו/1

פרסום אישורה למתן תוקף בי.פ. מס' 6949 מיום 23/12/2014. בעיתונים ביום 02/01/2015.
החלקה הנדונה מסווגת לאזור **מגורים מיוחד רב קומות.**
מטרות:
שיקום מתחם "רמת הרצל" ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש, בין היתר ע"י:
- איחוד וחלוקה מחדש בחלק משטח התכנית (חלקה 112 נכללת), ללא הסכמת הבעלים
- שינוי יעודים במתחם התכנית
- הגדלת וקביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות
- הגדלת מספר יח"ד, הגדלת מס' קומות
- קביעת קווי בנין
- הריסת מבנים קיימים

הוראות הבניה - עפ"י נת/545/ג'. לא תותר כניסת רכב מרח' אינשטיין. נגישות לכלי רכב תהיה מצד מערב, בגבול הצפוני של המגרשים
זכויות הבניה - שטח מגרש 1,440 מ"ר, 1 בנין במגרש; 4 קו' מרתף+23 קו'+קו' ע' כפולה+קו' גג. 99 יח"ד. 13,061 מ"ר שטח עיקרי, 4,105 מ"ר ש"ש עילי, 5,724 מ"ר ש"ש מתחת לקרקע.

עפ"י נספח טבלת האיזון והחלוקה לתכנית, הוקצו לתת חלקה 2 שבנדון 3.36% **במגרש 505.**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית נת/545/א/3/4

פרסום אישורה למתן תוקף בי.פ 6499 מיום 19/11/2012.

תכנית מפורטת המרחיבה את רח' אינשטיין מצידו הצפוני מרוחב של 20 מ' לרוחב של 25 מ'. סווג חלק מחלקות 112 ו- 181-183 (המהוות את מגרש 1 עפ"י ת.ב.ע. נת/545 ו'), בשטח של 278 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.

- יעודי קרקע ושימושים למגורים:

קווי בנין: קו בנין קדמי למבנה הקיים בחלקות 183,182,181,112 יהיה אפס. תוספת למבנה קיים תהיה גם היא בקו בנין קדמי אפס. קו בנין קדמי לבנייה חדשה יהיה כמסומן בתשריט.

זכויות בניה: זכויות הבניה בחלקות/במגרשים שבהם נקבעה הפקעה לדרך ישארו ללא שינוי ויהיו בהתאם לתכניות שחלו על החלקות ערב אישורה של תכנית זו. זכויות בניה באחוזים יוחושבו משטח החלקה/מגרש ערב אישורה של תכנית זו, טרם ביצוע ההפקעה.

- מיגון אקוסטי:

א. יבוצע קיר אקוסטי ומיגון דירתי לקומות העליונות בכל המבנים בקומות שבהן אמורים מפלסי הרעש לחרוג מהקריטריונים: 64 Db (A) לבתי מגורים ו- 59 Db (A) למוסדות ציבור הרגישים לרעש.

את המיגון האקוסטי הדירתי יקבלו כל חדרי המגורים והכיתות בחזיתות שבמקביל לכביש ובניצב אליו בהתאם לסעיף מס' 7 של ההחלטה של הוועדה הבינמשרדית לקביעת קריטריונים לרעש מדרכים מ- 1999. או לחילופין ניתן יהיה לבנות קיר אקוסטי+מיגון דירתי לקומות העליונות.

ב. הוראות מיגון אקוסטי כמפורט בסעיף א' יחולו גם לגבי תכניות עתידיות והיתרי בניה עתידיים בהם ימצא כי יש חריגה מהקריטריונים.

ג. סלילת הכביש תעשה עם אספלט שקט. ככל שימצאו חריגות רעש לאחר ביצוע האספלט השקט והמיגון הדירתי, ניתן יהיה להקים קיר אקוסטי תוך התחשבות בפיתוח הנופי של הכביש ובחזות הרחוב.

ד. תנאי לחיבור כביש אינשטיין לכביש 2 יהיה השלמת הפתרונות האקוסטיים בתאום עם היחידה הסביבתית של העירייה.

תכנית נת/545/א/1/4

פרסום אישורה למתן תוקף בי.פ. מס' 6499 מיום 19/11/2012.

תכנית מתאר מקומית, חיבור רח' אינשטיין בנתניה לכביש מספר 2 (אינה חלה על הנכס הנדון). עיקרי ההוראות:

1. שינוי יעוד משב"צ , שצ"פ, שטח למרכז ספורט ודרך משולבת לדרך חדשה.
2. קביעת רוחב ותוואי דרך חדשה להמשך רח' איינשטיין וחיבור עם כביש ארצי מס' 2. החיבור הינו לפניות ימינה בלבד. תצורת החיבור המבוקש הינה זמנית בלבד.

בהתאם לנספח תנועה: שלב א', זמני - תנאי לפתיחת רח' אינשטיין לתנועה ולחיבור עם כביש 2 יהיה סלילתו עפ"י נספח התנועה ובכפוף לביצוע הסדרי תנועה לאורכו החל מצומת עמק

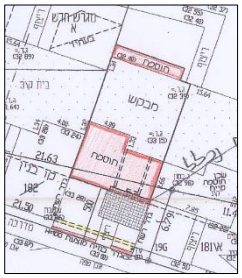
רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

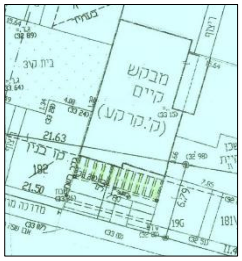
חפר - סוקולוס - אינשטיין ועד לחיבור עם דרך 2. שלב ב', סופי - התחברות לדרך שירות וניתוק החיבור הישיר לדרך מס' 2.
תנאי לביצוע התכנית יהיה השלמת הפתרונות האקוסטיים (מיגון אקוסטי, אספלט שקט).

<u>רישוי</u>

להלן היתרי בניה המופיעים באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, בתיק בנין 4401, חלקה 112 בגוש 8228:



1. היתר בניה מס' 70172 ניתן ביום 30/05/2002 לבקשה מס' 20010391. בעלי ההיתר ברדה אילנית ומשה. ההיתר ניתן ליח"ד בק"ק בבית מגורים משותף עם שינויים, הריסות ותוספת מגורים כולל ממ"ד בשטח 43.12 מ"ר (הכל בהתאם לתכ' נת/545/ו'. תוספת לבנין קיים 35.62 מ"ר). עפ"י תשריט הבקשה, שטח דירה קיים - 49.64 מ"ר, מוצע 28.64 מ"ר, ממ"ד 7.50 מ"ר, אחסנה 3.60 מ"ר. סה"כ שטח דירת המבקש 78.35 מ"ר.
בפרוטוקול החלטת ישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית (23/01/2002) נרשם כי בין התנאים לאישור הבקשה ביטול גדרות הפרדה בתוך חצר בית משותף.



2. היתר בניה מס' 14027 ניתן ביום 08/11/2009 לבקשה מס' 20090094. בעלי ההיתר ברדה אילנית ומשה. ההיתר ניתן להקמת פרגולת עץ בק"ק בשטח 15.99 מ"ר.
בפרוטוקול ישיבת ועדת רשות רישוי של הועדה המקומית (03/06/2009): "יציאה לרחבה מרוצפת מחדר המגורים לכיוון דרום של המבנה מעליה מורכבת פרגולת עץ בשטח כולל של 15.99 מ"ר".

11. <u>תמצית פירוט עמדות וטיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את מידת הפגיעה בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית נת/545/א/3/4:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת העורר
נת/545/א/3/4	19/11/2012	₪ 0.00	₪ 800,000

<u>תמצית שומת שמאי העוררים</u>

שומת העוררים נערכה עקב אישור תכנית נת/545/א/3/4, לצורך הערכת הפגיעה בזכויות הקניניות. הערכת הפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון הינה בהתאם להוראות סע' 197 לחוק התו"ב וכן בהיותה עומדת בקריטריוני סע' 200 לחוק, כעוברת את תחום הסביר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חלקות 112 בגוש 8228 וחלקות 191,182,183 בגוש 8230 מהוות "חלקה גובלת" לתכנית המוצעת, משיקות פיזית לקו הכחול, בהתאם להגדרות הפסיקה בנושא.

<u>מצב תכנוני</u>: שמאי העוררים הביא בחשבון כי תב"ע נת/545/א/1/4, נת/545/א/2/4, נת/545/א/3/4 הינן תוכניות חופפות אשר מטרתן אחת - הרחבת רחוב אינשטיין ויצירת חיבור לכביש מס' 2. נלקחו בחשבון נספחי התב"עות, בדיקת השלכות תחבורתיות וכן נספח אקוסטי.

תב"ע נת/545/ו/1 - פינוי בינוי "רמת הרצל": לטענת השמאי, התכנית פורסמה ברשומות להפקדה ביום 06/08/2012, כחודש לפני פרסום התכנית הפוגעת (19/11/2012); לטענתו, שוק המקרקעין ו"רוכש סביר" עוד לא מודע לתכנית ובפועל, עד מימוש פינוי בינוי יתקבל נכס הגובל במפגע, ערך הנכס ירד ולא יהה שמיש בתקופה זו. בנוסף, השמאי מציין את אי הודאות לענין פרק הזמן אשר יעבור עד מימוש תכ' הפינוי בינוי הכוללת אף צורך במתן הסכמה של בעלי הדירות במתחם.

השמאי הדגיש בעת הדיון את החלטת ועדת הערר בה קרא בין השורות קיומה של פגיעה וכן התייחסות לכך שתכנית פינוי בינוי הינה מאוחרת ואינה רלוונטית לבחינת הפגיעה.

<u>הפקעה</u> - עפ"י מפת הפקעות אשר הוכנה לבקשת עיריית נתניה ע"י המודד מר ירון לזר, יום עדכון אחרון 05/02/2013:

מפת מדידה - עיריית נתניה				
פרטים/חלקות:	112	181	182	183
שטח רשום	1,238	242	126	77
שטח הפקעה	34	193	112	77
% הפקעה	2.75	79.75	88.89	100
יעוד	דרך	דרך, שצ"פ, דרך משולבת	דרך	דרך
סה"כ שטח דרכים			2.073	
סה"כ שטח הפקעה לשצ"פ			0.283	
סה"כ דרך משולבת			0.007	

בהשוואה לשומת המשיבה ובחינת ההפרשים אשר בין שתי השומות, טוען שמאי העוררים כי מפת המדידה מראה בבירור כי החלק המופקע כולל את שטח הפרגולה והחצר בשימוש בלעדי של בעלי הזכויות בתת חלקה 2 וכי בפועל יחסם כיוון אוויר מלא (כיוון דרום).

שמאי העוררים מוצא כי אישור התכנית מהווה פגיעה קשה לנכסי המגורים הממוקמים בחזית הדרומית של החלקות הנפגעות בקומת הקרקע מעצם התקרבות כביש ראשי, כביש הכניסה הצפונית לנתניה (ומושב אביחיל). עפ"י תשריט מצב קיים רוחב הדרך 20 מ', ורוחבה במצב מוצע 25 מ': בפועל קיימת הרחבה של 5 מטרים מלאים לדרך+כ-70 ס"מ לטובת עובי קיר אקוסטי מצפון "הנוגסת" בחזית הדרומית של הנכס הנישום ובפועל מופקעת ע"י התכנית

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

החצר בשלמות וכן החזית דרומית של הנכס הנישום. חזית החדשה, באם תיבנה, תהה בקו בנין אפס וצמודה לקיר אקוסטי, באם יבנה.

- השמאי מצטט מתוך מסמך אקוסטי[4] המתאר מקבלי הרעש הרגישים, הקיימים והעתידיים להיות ברחוב אינשטיין, מפלסי הרעש החזויים עקב ישום הפרויקט ואמצעים אקוסטיים, המומלצים לצורך שיפור המצב האקוסטי לאחר מימוש התכנית.
לבתי מגורים בעלי 2-3 קומות מקבלי הרעש נקבעו עבור הקומה העליונה של הבתים, בהם מפלסי הרעש יהיו מרביים, ובמידת הצורך נבדקו מפלסי הרעש גם לקומת הקרקע, להערכת יעילות של קירות מיגון אקוסטי. למקדם רעש e3[5] בצד כביש צפוני, מרחק מקבל הרעש לציר הכביש 15 מ' (גובה מקבל הרעש מעל פני הכביש 5 מ').
עפ"י מסמך זה, משתמע כי רח' אינשטיין במצב הקודם מהווה רחוב שקט פרט לתנועה בשעות ספציפיות בבוקר ובצהריים לבה"ס הסמוך ולאחר מכן תנועת הרכבים דלילה עד אפסית.

- השמאי מציג קטעים נרחבים מתוך מסמך "בדיקת השלכות תחבורתיות לפרויקט חיבור רח' אינשטיין לכביש ארצי מס' 2"[6] הוכן לבקשת עיריית נתניה. החיבור של רח' אינשטיין לכביש מס' 2 נמצא בתכנית האב לתחבורה של העיר כבר משנת 1995, לכן הבדיקה של התרחיש ללא הפרויקט נעשתה על רקע המצב הקיים - שנת 2005; במצב זה, נפחי התנועה הקיימים באזור הפרויקט דלילים ביותר. מצב הדרכים בכלל האיזור נבדק עם החיבור של רח' אינשטיין לכביש 2 באמצעות (למשל) פניות ימינה בלבד (על ציר הנסיעה לדרום): על רקע רשת הדרכים במצב הקיים, תצטרף כ-40% מהתנועה המתחברת בכבישים אחרים - אל כביש 2, מתוך סה"כ כמות זו כ- 2,100 יר"מ ביציאה דרומה וכ-300 יר"מ בכניסה מערבה מכביש 2 דרום. שינויים נוספים כרוכים למשל ברימזור רח' אינשטיין.

- במכתב מיום 19/10/2010 "תכניות מפורטות נת/545/א/1/4, נת/545/א/3/4" (ד"ר ענת בר כהן - מתכננת סביבתית מהמשרד לאיכות הסביבה) נכתב כי מח' מניעת רעש במא"הס בדקה את הדו"ח האקוסטי: עקב מימוש הפרויקט מפלסי הרעש מתנועת כלי רכב בחזיתות הבתים ברח' אינשטיין יחרגו מהקריטריונים לרעש שנקבעו בהחלטה של הוועדה הבין משרדית לרעש מדרכים ב-1999. בהתבסס על נתוני התנועה וטופוגרפיה של האזור תוצאות החישוב מצביעות על חריגות מעל הקריטריונים ברוב הבתים לאורך רח' אינשטיין; בנית קירות אקוסטיים יעילה בהפחתת רעש רק לקומות קרקע לבתים בשורה הראשונה לאורך הרחוב. כיון שכך, יש לספק מיגון אקוסטי דירתי לכל בתי המגורים ומוסדות הציבור הרגישים לרעש בהם נמצאו חריגות מהקריטריון. כן, יש להבטיח אמצעים להפחתת רעש בהיתרים לבניה עתידית.

[4] הוכן לבקשת עיריית נתניה ע"י חברת "תו"פ - תכנון ופיתוח הנדסה בע"מ" ע"י ד"ר מיכאל מוגילבסקי, 09/2008
[5] לא נקבע איזור מדידה לבנין הנישום, האזור הקרוב ביותר הינו e3
[6] ע"י חברת "מהנדסים ופיקוח בע"מ" ע"י אריה הוכברג במועד נוב' 07. עדכון אחרון הערות מע"צ מיום 21/03/2011

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לטענתו, הכביש המתוכנן הופך את שכונת "נאות הרצל" השקטה עם כביש ללא מוצא בקצה, לשכונה שתסבול מנפחי תנועה גבוהה על כל הנגזר מכך - זיהום אוויר, רעש, פגיעה משנית עקב הקמת הקיר האקוסטי.

השמאי מגדיר פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה בנכס:

- <u>פגיעה ישירה</u>

<u>קווי בנין</u>: מצב קודם: קו בנין קדמי - 5 מ'.
מצב חדש: קו הבנין הקדמי - אפס. לטענת השמאי נוצרת פגיעה מהותית מקביעת התכנית כי לא תותר בניה כלשהי בתחום קווי הבנין.

<u>פגיעה פיזית בנכס</u>: מצב קודם: חצר קדמית (לא צמודה) בשטח של כ-40 מ"ר וקיר חזית הבית הכולל דלת כניסה וחלון הממ"ד.
מצב החדש: באישור התכנית מתבטלת החצר הפתוחה הכוללת פרגולה המאושרת בהיתרי הבניה וכן נהרס קיר הממ"ד והקיר הדרומי הכולל את הכניסה הראשית (בגישה חזיתית לרח' אינשטיין, מאושרת בהיתר).

במהלך הדיון, הדגיש השמאי את העובדה כי שינויים שנערכו בדירה בהיתר, אשר גררו שינויים פנימיים נוספים בדירה ירדו לטמיון עם הרחבת הכביש והצמדת קיר אקוסטי, על כל פונקציונליות הדירה (ממ"ד הופך ללא תקני וכדי); ללא קשר לסוג הקיר ו/או הפתרון אשר יוקם ביום ביצוע.

שמאי המבקשים מביא בחשבון את כלל שטחי הנכס שנבנו בהיתרים (תוך קבלת הסכמת השכנים, אשר הוצגה. בעת הדיון הודגשה הנקודה ע"י עו"ד בקששת, ב"כ העוררים, כי ברגע שכל השותפים חתמו, בהתאם לחוק המקרקעין זה כבר לא רכוש משותף, זה הוצא ממנו).

- <u>פגיעה עקיפה בתכונות המקרקעין</u>

<u>קיר אקוסטי</u> - הקמתו בצמוד לבית המגורים, בגובה כ-4.5 מ' יוצר תחושה קלסטרופובית, השתקפות וסינוור מתאורה לילית, הצללה וחסימת אויר, פגיעה בפרטיות, פגיעה נופית ופגיעה באורח חיי הדיירים בשל ביטול הקרקע למגורים במצב התכנוני הקודם ובנגישות לנכס הקיים.

<u>פגיעה בפרטיות</u>: במצב החדש, אישור התב"ע מבטלת למעשה את החצר הדרומית ומפקיעה לדרך. החצר, בפועל (בהיתר) בשימושם הבלעדי של בעלי הזכויות מיום רכישת הנכס ועד יום אישור התכנית הפוגעת, שם גם מתוכנן לקום הקיר האקוסטי, המוזכר.

<u>פגיעה ע"י חסימת נוף</u>: מצב קודם - גדר בגובה של 1 מ', לפי היתר בניה מס' 70172, 2002.
מצב חדש - יוקם קיר אקוסטי (לעיל) צמוד לבית המגורים (מרחק של כ-0 מ' מהחזית הדרומית), יחסם מבט לשמיים פתוחים ונוף פתוח לדרום ולמזרח ותיווצר תחושת חנק וקלסטרופוביה.

פגיעה ע"י חסימת אוויר, אור: הקמת הקיר האקוסטי הצמוד לבית המגורים יצור אפקט חממה שיגרום לחימום הדירה ולמחסור באור טבעי. לדירה 2 כיווני אוויר (צפון ודרום) ותאורה טבעית מכיוון דרום ברוב שעות היממה. כמו כן, הכניסה הראשית הקיימת לנכס הנישום הינה בחזית הדרומית, יהיה צורך למצוא פתרון המתקבל על הדעת. לטענתו, נפגמת פונקציונליות הדירה וכן אופציות ניצול מיטבי לשטח פנים הדירה לחלוקה נכונה אובייקטיבית של רוכש סביר.

השמאי מצטט מהוראות ס' 48 לפקודת הנזיקין בהן נקבע כי מניעת הנאה מכמות סבירה של אור שמש הינה עוולה וכן פסיקת בית משפט השלום בת"א בנושא, פס"ד 46727/04 דיוטש דניאלה נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ: "9.1 הגעתי לידי מסקנה כי עלה בידי התובעת לבסס את טענתה לפיה ביצעה הנתבעת כלפיה, בהקמת המגדל בתצורה בה נבנה, עוולה של הפרעה לאור שמש במובן סעיף 48 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]."

פגיעה ע"י סינוור: חומר הבניה השקוף בחלקו העליון של הקיר האקוסטי יגרום לסינוור מקרני השמש וחימום יתר של הדירה, מהסיבות שפורטו לעיל.

חניה לאורך הרחוב: במצב הקודם: ניתן היה לחנות לאורך רח' אינשטיין, ללא מצוקת חניה. במצב החדש, תיווצר בעיית חניה קשה עקב ביטול הנוהג שהיה קיים ובלא שקיימת חניה חלופית.

הגדלת נפח התנועה: מצב קודם - ברח' אינשטין, כרחוב ללא מוצא, התנועה הייתה דלילה ביותר ונגישות יחידה דרכו היתה לביה"ס התיכון ש"י עגנון.

במצב החדש, תגבר כמות הרכבים - תוספת של כ-2,100 רכבים ביום[7] וקצב התנועה. תיפגע אותנטיות של שכונת נאות הרצל המהווה שכונה שקטה.

נגישות: במצב קודם, הכניסה הראשית לנכס ולחצר הינם דרך רח' אינשטיין, כולל אפשרות חניה לארכו. מצב חדש, לא יאפשר גישה לחזית הדרומית.

- שמאי העוררים הציג שורה של מחקרים ומאמרים, על השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים - ממצאים לירידה של כ-8% (נהריה) -8.4% (ת"א) בממוצע בהשוואה לדירות הממוקמות באזור שקט, נוף עירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשוויה כ-6.4% (ירושלים) בממוצע.

במחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי בנוגע להשפעת כבישים על מחירי המקרקעין נמצא בין היתר כי אנשים המתגוררים בפרוורי גושים עירוניים או ביישובים כפריים בצפיפות נמוכה (בעיקר בבתים צמודי קרקע), מייחסים משקל רב יותר לשקט, שלווה, נוף ואיכות אוויר כמאפייני איכות חיים טובה וסביר כי יהיו רגישים יותר לפגיעה בערכים אלו הנובעת מקרבת הכביש לבתיהם, בעוד שנגישות לכביש או למרכזים עירוניים אינה מהווה חשיבות עליונה עבורם. כביש ראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד ל-4% מערכה לעומת הכביש

[7] עפ"י "בדיקת השלכות תחבורתיות לפרויקט חיבור רח' איינשטיין לכביש ארצי מס' 2"

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הפנימי, ללא קשר עם נפח התנועה בכבישים אלו. נוף עירוני יכול להסביר כ-12% משונות במחיר הדירה ושלילתו המוחלטת יכולה להוריד עד כ-21% ממחיר הדירה.

- כמו כן, הוצגו מאמרים: לענין קיר אקוסטי - עפ"י מאמר "צפוף באוזן" רעש כבעיה סביבתית, לענין כיווני אוויר - מיקום הבית וכיווני אוויר - מדריך הצרכן לבית הבריא (החברה להגנת הטבע בשיתוף: המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות), כיוון האויר המועדף דרום - מאמר Mydira.

לענין רעש - רעש סביבתי - בנה ביתך - בידוד אקוסטי בדירות מגורים (המחבר יועץ אקוסטי ומערכות גמר בבניה): על פיו מעבר הקול מתחיל מנקו' האפס ועד ל-031 דציבלים רמה בה הקול גורם לכאב לחווים את עוצמת הרעש הנובע מהסביבה. הקולות אותם אנו שומעים מחולקים למספר קטגוריות, בשעת השינה למשל, מעבר קול ברמה של מעל כ-53 דציבלים תקשה כברו לישון שינה שקטה. (הערת השמאי: בתכנית מתוכנן מעבר קול של למעלה מ-64 דציבלים). החוק הישראלי למניעת מפגעי רעש לבתי מגורים: בשעות הלילה - הרעש המותר למשך זמן הגדול מ-3 דקות: 04 db(A) ולפרק זמן של 3 דקות 54 db(A) בשעות היום - הרעש המקסימאלי המותר עד 2 דקות: 08 db(A) ולפרק זמן של 3 שעות 6 db(A).

השפעת הרעש על מחירי הדירות (שגיא נבו ודורית בן אור המרכז לחקר משאבי טבע וסביבה, אוניברסיטת חיפה - 1996) - לרעש יש מחיר סמוי אמנם, שאיננו בא לידי מימוש אלא כאשר מתבצעת עסקה כלכלית (מכירת הדירה הרועשת); למעשה זה הפסד הוני לכל דבר וענין.

לענין אור - אור השמש - מדריך הצרכן לבית הבריא (החברה להגנת הטבע בשיתוף: המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות): חשיפה טובה לשמש תימצא בבית הפונה לפחות לשני כיווני אוויר, במיוחד למזרח או לדרום.

התיחסות לירידת ערך בשומות מכריעות:

אמנון נזרי (03/02/2013), גו"ח 4351/5, תכ' מח/170: בגין התקרבות הכביש כ-90% בהפחתת שווי דרך מוצעת, 10% כפיצוי על הפקעה בשלמות (10% הנותרים יושבו לתובעים ביום ההפקעה הפיזית).

אמנון נזרי (19/01/2012) גוש 6022 ועוד, תכנית ח/490: "מכל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי יש לאמוד את כלל שיעורי הפגיעה בחלקה 98 בגוש 6737 בגין הרעש, זיהום האוויר, חסימת האור והנוף בשיעור כולל של 35%".

שמאי מכריע	גו"ח	הנכס	נוף	פרטיות	הצללה	הגדלת נפח תנועה ורעש	זרימת אוויר	הערות
מוטי דיאמנט	6416/391	צ"ק		4%		3%		גם בגין אובדן צפיפות ופרטיות - 4%
מנחם מלוכנא	30139/321	צ"ק	6.3%	5%	3%			
מנחם מלוכנא	3926/1022	צ"ק				5%		
נאווה סירקיס	10032/12	צ"ק	5%			10%		הקמת מרכז מסחרי בצמוד
עאטף עאלם	6125/663/ 638/473	דירה		1%-3%	0%-1.5%	1.5%	0.5%	

הערכת הפגיעה על פי הפגיעה בתכונות המקרקעין הנישום:

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בערר מס' 389/05 מרכזי וקמפלר נ' הועדה המקומית לת"ב כ"ס, במני שלה"ב (1987) בע"מ ויפת השמש חב' לנכסים והשקעות בע"מ, קיבלה ועדת הערר את הגישה כי לא ניתן לאמוד את שיעור ירידת הערך באופן מדויק וניתן להסתפק בהערכה על פי נסיונם של השמאים.

שוויו של נכס מקרקעין מורכב ממכלול הזכויות שבו ומתכונותיו הייחודיות. כל פגיעה בזכויות או בתכונות גורמת לפגיעה בשווי. הספרות המקצועית מתארת חבילת הזכויות "כחבילת מקלות" שבה כל "מקל" מייצג זכות אחת. ברגע שאחד המקלות נפגם או שהוטלה עליו מגבלה, נגרם פחת בערכה של חבילת המקלות/זכויות, הפגם הוא גורם שיש לו ערך כלכלי אותו יש לכמת.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי העוררים הציג עסקאות השוואה למועד הקובע:

(הערות: 1. שטח הנכסים הינם עפ"י מדידה מהיתרי הבניה. 2. הנכסים בעלי 2 כיווני אוויר).

כתובת	מועד קובע	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח (מ"ר)	חד'	קומה	מחיר (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
בר יוחאי 16	19/06/2012	8228	110	3	44.5	3	א	500,000.00	11,235.96
בר יוחאי 21	03/07/2012	8228	112	16	44.5	3	ב	480,000.00	10,786.52
בר יוחאי 5	19/07/2012	8228	98	3	44.5	3	א	620,000.00	13,932.58
בר יוחאי 9	11/09/2012	8228	99	8	44.5	2	ב	665,000.00	14,943.82
ממוצע עסקאות									12,724.72
הפחתה לגודל דירה - מקדם גודל								115.0%	11,064.97

הובא בחשבון שווי מ"ר אקו' בנוי בגבולות 11,000 ₪.
הפגיעה הינה במקרקעין ולכן נלקח בחשבון שווי מ"ר בנוי אקו' לכלל הפגיעות.

<u>תחשיב</u>

- נלקח בחשבון פיצוי בגין שטח החצר עפ"י הפגיעה הישירה למלוא גובה ירידת הערך.
- נלקח בחשבון פיצוי בגין הפגיעות העקיפות בסך 50% מערך הנכס.
- נלקח בחשבון קיום פגיעה ישירה וכי גובהה הינו 90% מערך השטח אשר מיועד בתכנית להפקעה.
- נלקח בחשבון הפסד שטח חדר הממ"ד בשלמות וחלק מהמטבח הקיים עקב התכנית (הקמת קיר אקוסטי לפי 70 ס"מ עובי+קיר חיצוני של הדירה 20 ס"מ).

לא הובאו בחשבון עלויות עודפות לשינויים הפנימיים, אלא במועד ההפקעה הפיזית בפועל.

פגיעה ישירה - הפקעת חלק מהנכס הבנוי:

<u>הריסת הקיר הדרומי (קיר ממ"ד + חלק מהמטבח הקיים)</u>
שטח חדר ממ"ד - 9 מ"ר
(לאחר הפקעה ישאר שטח חדר של כ-7.3 מ"ר כולל קיר בעובי 20 ס"מ - עפ"י תקנות התכנון והבניה שטח חדר מינ' הינו 8 מ"ר)

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטח דירה כללי[8]	-	כ-1 מ"ר (ישאר חלל המהווה חדר עפ"י התקנות)
מקדם שווי	-	100%
שטח אקו'	-	10 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למועד הקובע	-	11,000 ₪/למ"ר
גובה הפגיעה הישירה	-	**110,000 ₪ במעוגל**

<u>חצר - שטח במצב קודם</u>:

שטח	-	40 מ"ר
מקדם שווי	-	50%
(עקב שטח חצר אפקטיבי קטן וכן מכיוון שזוהי החצר/חלל משותף חיצוני היחיד המשמש את בית המגורים הכולל פרגולה)		
שטח אקו'	-	20 מ"ר

<u>דרך - שטח במצב חדש</u>:

שטח	-	40 מ"ר
מקדם שווי	-	10% (פס"ד גוגיג)
שטח אקו'	-	4 מ"ר
הפרש לחישוב גובה הפגיעה	-	16 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי למועד הקובע	-	11,000 ₪/למ"ר
גובה הפגיעה הישירה	-	**176,000 ₪**

פגיעה עקיפה:

<u>שטח דירה במצב קודם</u>:

שטח	-	93.88 מ"ר
מקדם שווי	-	100%
שטח אקו'	-	93.88 מ"ר

<u>שטח דירה במצב חדש</u>:

שטח	-	93.88 מ"ר
מקדם פגיעה	-	50%
(סה"כ גובה הפגיעה העקיפה בלבד ללא עלות שינוי פונקציונלי לפנים הנכס בערך הנכס 50%)		
שטח אקו'	-	46.94 מ"ר

הפרש לחישוב גובה הפגיעה - 46.94 מ"ר

שווי מ"ר בנוי למועד הקובע - 11,000 ₪/למ"ר

גובה הפגיעה הישירה - 516,340 ₪

סה"כ ערך הפגיעה למועד הקובע - 802,340 ₪ במעוגל

[8] חלק ממטבח בשטח (3.88 מ' X 0.25 מ')

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תמצית שומת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הציגו 2 טענות סף למסקנה כי לא נוצרה ירידת ערך לפי סעיף 197 א' לחוק התכנון והבניה בתת החלקה שבנדון, עם אישור ת.ב.ע. נת/545/א/3/4, נכון לתאריך הקובע:

1. התובעים קיבלו הקצאה חדשה אשר מאיינת את הפגיעה הנטענת: בתכנית נת/545/ו/1 - פינוי בינוי "רמת הרצל" הוקצו לתובעים 3.36% ממגרש 505.

עפ"י הוראות סעיף 5.11 ג' לתקן 21 "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי", שנערך ע"י הוועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, נקבע כדלקמן:
"ככלל, התמורה הסבירה לבעל הדירה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי. ככלל, הדירה החדשה תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), או שטח בהיקף דומה וכן חניה עפ"י התקן".

מכאן, לגישת שמאי המשיבה לבעלי הדירות במתחם נוצרה השבחה עם אישורה של תכנית נת/545/ו/1 ולטענתם, עסקאות ההשוואה משקפות את פוטנציאל תכנית זו.

עלית שווי - שמאי המשיבה מציין כי עסקאות ההשוואה המוצגות בשומת העוררים מציגות שווי דירה ממוצעת ערב הפקדת תכנית נת/545/ו/1 של כ-530,000 ₪ (פרט לאחת שנערכה לאחר הפקדתה). לצורך ביסוס טענתו צרף 3 עסקאות מכר של דירות ברח' בר יוחאי שנערכו ב-2015, לאחר אישור תכנית זו, על פיהן שווי ממוצע לדירה בתחום התכנית הינו בסביבות 830,000 ₪; עולה כי שווי ממוצע לדירה בתחום התכנית הינו בסביבות 830,000 ₪, המשקף עלית שווי של כ-60% מאמצע 2012 ועד לסוף 2015.
גם אם תובא בחשבון עליית מחירי הנדל"ן של כ-25% בשנים אלה, הרי שעדיין מדובר בעליה משמעותית מכח תכנית נת/545/ו/1.

עפ"י הפסיקה הקיימת, אישור תכנית משביחה לאחר תכנית הנטענת כפוגעת, מאיינת את הפגיעה ואין מקום לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בבית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי ואח' נקבע בפסק הדין המהווה הלכה (להלן, "הלכת קהתי"): "בקטגורית הפיצויים עקב פגיעה מותרת בקנין, לא רק שיש בכוחו של אירוע נורמטיבי פוגעני מאוחר במקרקעין לבטל אירוע נורמטיבי פוגעני קודם החל על אותם מקרקעין, אפילו משתמע הדבר רק מכללא, אלא שהפיצויים שהרשות מחויבת בהם יחושבו לפי מועדו של האירוע הנורמטיבי המאוחר. מכלל זה נקל להקיש לענין סעיף 197 לחוק, כשתכנית מאוחרת ביטלה במפורש את פגיעתה של הקודמת (או הקטינה אותה) וכשחישוב הפיצויים עפ"י התוכנית הראשונה יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון קופת הציבור, שעה ש"הפגיעה" לפי תכנית זו נותרה על הנייר בלבד. תוצאה כזאת משמעה מתן פיצוי על פגיעה שחלפה מן העולם בלי להותיר אחריה נזק כלשהו.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מסקנתי מן המקובץ, כי מקום שלא נותר אפס קצה של הפגיעה, כשזו אוינה בתוכנית השניה, לא עומדת עוד הזכות לפיצויים בגין פגיעתה של התכנית הראשונה. ואם פחתה הפגיעה בתכנית השניה, יועמד שיעור הפיצויים על-פי הפגיעה שגרמה תכנית זו במועד אישורה. כל זאת כשפגיעת התכנית הראשונה נותרה תיאורטית גרידא".

2. השטח הכלול בתוואי הדרך אינו מוצמד לדירת התובעים: עפ"י נסח רישום מקרקעין וכמצוין ע"י שמאי התובעים, החלק ברכוש המשותף של תת חלקה 2 הינו 1/18, ללא הצמדות.

מכאן, מעבר לבית המגורים הקיים בהיתר מקדמת דנא (אין מחלוקת על שטחי הבניה), תוספת הבניה משנת 2002 והפרגולה משנת 2009, נעשו בשטח המשותף.

על כן, ככל ויתקבלו טענות התובעים והשמאי מטעמם, הרי שלתובעים זכות ב- 1/18 חלקים בלבד מסכום התביעה, ללא זכות קניין.

<u>השפעת תכנית נת/545/א/1/4</u>

לגישת שמאי המשיבה, הסדרת תוואי רח' אינשטיין וחיבורו לכביש מס' 2 יהווה שיפור ושידרוג הנגישות לשכונה ולנכס: החיבור לכביש 2 בפניות ימניות בלבד, ובהמשך יתחבר לכביש בדרך שירות. בחיבוריות זו לכביש החוף ניתן יהיה לוותר על חצית העיר הפקוקה במרבית שעות היום.

מחקרים רבים מוכיחים קשר ישיר וחיובי שבא לידי ביטוי בעלית מחירי הדירות לנגישות שכונת מגורים לכביש מהיר ולמחלף. בהעתק כתבה שצורפה (real estateנדל"ן) צוינה בין היתר "פרמיית הנגישות": בבדיקה שנערכה ל-5 פרויקטים תחבורתיים שהושלמו בשנים האחרונות נמצא כי מחירי דירות בשכונות בקרבת הפרויקטים עלו בשיעור גבוה משמעותית (כ-23%) מאשר בישוב כולו בו נמצאות (כ-11.5%).

<u>התפתחות עירונית טבעית</u>

בתכ' נת/545 (02/1987/) נקבע רח' אינשטיין ברוחב 20 מ' ורח' שפינוזה ברוחב 16 מ'.

בתכניות העוקבות (נת/במ/545א' 22/03/1996, נת/545/א/1 19/09/2002, נת/545/א/3 24/07/2005, נת/545/א/5 13/10/2009) ניתן לראות כי רח' אינשטיין מהווה עורק תנועה ראשי המנקז תנועת כלי הרכב של כ-1,000 יח"ד המתוכננות לקום בשכונה החדשה הממוקמת מצפון לחלקה נשוא השומה ושל קרית החינוך הצמודה.

בהמשך ישיר לגידול האוכלוסיה הצפוי בסביבה, נערכו תכניות אב לתחבורה: במחצית השניה של שנות ה-90 הוכנה תכנית אב לתחבורה לעיר נתניה, בשנת 2006 בוצע עדכון חלקי לעבודה זו, שהתמקד בעדכון נתוני פיתוח עירוני (תחזית דמוגראפית כלכלית) ופתרונות תנועתיים (חלופות למערכת הדרכים): כבר אז אושרה הארכת רחוב אינשטיין עד להתחברות עם כביש 2 בפניות ימניות.

הסדרה זו של הכביש הינה חלק מהתפתחות עירונית טבעית מחויבת המציאות, אשר תוכננה ועודכנה עוד שנים קודם לאישורה במסגרת תכניות בנין עיר וזאת בעידוד, שיתוף ואישור כל הגורמים הרלוונטיים המוסמכים לכך.

בועדות ערר ובפסקי דין דנו במקרים דומים, של התפתחות עירונית טבעית:

- ערר מס' 401/06 אברהם אהרון ליבנה ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון: "לבחינת השאלה האם נגרמה פגיעה למקרקעין בגין אישור תכנית, יש לבחון את כלל רכיבי המצב התכנוני הקודם, לעומת כלל רכיבי המצב התכנוני החדש".

- ערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין: "לטעמנו ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

- ערר מס' תא/95193/07, תא/95013/08, חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א: "אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח הישוב יעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, ובתנאי שמדובר בפיתוח התואם את אופי הבינוי ומגמות התכנון באזור".

- ערר (מרכז) 185/07, אורית אלטמן ו-36 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון: "הערר שבפנינו הוא מקרה קלסי של מי שמבקש כי פיתוח העיר ייעצר על מפתן ביתו". וכן - "לא הובהר לנו כלל מדוע אליבא דדידם הפיתוח העירוני, שהחל עוד בשנות ה-70 ואשר ממנו גם נהנו העוררים עצמם, יעצר דווקא מדרום".

- ובפס"ד ברעלי ע"י כב' השופט זמיר: "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 מרעש 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 יסללו ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסויים. אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200 ונטל הראיה בעניין זה מוטל, כאמור, על המערערת: אם המערערת לא תצליח לשכנע את בית המשפט כי הפגיעה בגין מטרד הרעש, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אינה עוברת את תחום הסביר וכי אין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגין פגיעה זאת, יהיה המשיב זכאי לפיצויים..".

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בתגובה לשומת העוררים -

- השפעת ציר תנועה מרכזי - שמאי המשיבה ציין את מידרגו של רח' אינשטיין (20 מ' רוחב) ערב אישור התכנית כדו מסלולי דו נתיבי והיותו מתחבר לרח' שפינוזה (16 מ' רוחב) לתנועה בציר צפון דרום - אינו רחוב ללא מוצא.

- השפעת הקיר האקוסטי והסתרת הנוף - עפ"י הוראות התכנית, הקמת קיר אקוסטי אינה הוראה מחייבת בתכנית וככל שיוקם, תינתן התייחסות לפיתוח הנופי ולחזות הרחוב, כך שלא יהיה בו לפגוע בדירת התובעים.
לענין הסתרת הנוף - לא ברורה הטענה המתיחסת לדירה הממוקמת בקומת הקרקע, מאחורי גדר בגובה של 1 מ' ומעברה, בחזית, רח' אינשטיין: הדירה לא "נהנית" כלל מנוף.

בכל מקרה, כפי שהודגש בדיון, ככתוב גם בהוראות התכנית - קיר אקוסטי יהווה פתרון רק אם וכאשר ימוצו כל הדרכים האחרות למניעת רעש, כמו אספלט שקט, מיגון דירתי ופתרונות אחרים.

- השפעה על מבנה ופונקציונליות הדירה - שמאית המשיבה הדגישה בעת הדיון כי במסגרת בקשות להיתר שהוגשו ניסה התובע לסגור את הכניסה הראשית - דבר שלא התקבל בועדה המקומית שהורתה להשאיר את הכניסה במקומה. גם במצב הקודם רח' אינשטיין היה כביש ראשי רחב ברוחב של 20 מ' ממנו לא הותרה כניסה ראשית אלא נוספת, לנוחיותו.

במהלך הדיון, טענה שמאית המשיבה כי בכל מקרה, שטח הרחבת הכביש כולל את כל מה שאמור להיות בשטח זה (קיר אקוסטי, מדרכות, גינון), זה שטח ההפקעה שנקבעה.

הממ"ד לא נופל בתחום שטח ההרחבה, הפרגולה כן. בכל מקרה וככל ויהיה קיר אקוסטי, זה יהיה עדיין בתחום ההרחבה - והיום קירות אקוסטים הינם שקופים ברובם, די דקים, "לא מה שהיה פעם". לטענתה, גם היום דירת המגורים הינה בקומת קרקע, יש לה פרגולה, חומה ושער הפוגעים באור ואוויר; קיר אקוסטי יכול דווקא לפתוח מבחינת אור ואוויר.

- מחקר השמאי הממשלתי - לטענת שמאי המשיבה, המחקר אשר הציגו שמאי התובעים המציין ירידת ערך בגין קירבה לכביש לא רלוונטי במקרה זה בו החלקה ממוקמת עוד טרם אישור התכנית הנטענת כפוגעת, בפינת שני רחובות, כאשר מזה עשרות שנים הינם רחובות ראשיים ולא עונים להגדרה של "כביש פנימי".

- הוכחת פגיעה נטענת - שמאי התובעים, לא הוכיח כי נוצרה פגיעה: לצורך קביעת ירידת שווי בתביעת פיצויים לפי סעיף 197, יש לבחון את המצב "לפני ואחרי" כאשר הוא תואם למצב התכנוני.
השמאים שוללים את מסקנת המסמך האקוסטי המצוטט בשומת התובעים, שכן את שווי המצב הקודם יש לבחון בהתחשב ברוחב כביש של 20 מ' ובהתחשב בעומסי התנועה מכלל חטיבת הקרקע המתוכננת הממוקמת צפונית לחלקה.
לא הובאו בחשבון המיגונים הדירתיים והאקוסטיים באם ידרשו, כמו גם את האספלט השקט, אשר סביר כי יאיינו לחלוטין את הפגיעה הנטענת.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12. <u>חוות דעת מייעצת</u>

קראתי לעומקם את שומות העוררים והמשיבה, על כל המסמכים והתכתובת המלווים, כתבי הערר והתגובות אליו, את החלטת ועדת הערר. שמעתי את הצדדים כולם בדיון המקצועי שנערך - על התגובות שהועברו בעקבותיו, ביקרתי בנכס ובסביבתו.

כאמור, נתמניתי ע"י ועדת הערר הנכבדה לשמש שמאי מיעץ בתיק ערר זה, הבוחן תביעת ירידת ערך, ככל וקיימת, בתת חלקה 2, הנדונה.

חוות דעתי תתיחס לאותן נקודות אשר נדרשתי אליהן בהחלטת ועדת הערר, ביחס לפגיעה ושיעורה שנגרמה למקרקעין: לישום את ערך המקרקעין לפני ואחרי התכנית וכתוצאה מכך את הפער בין הערכים, ככל שקיים.

<u>כללי</u>

הונחו בפני שומות הצדדים והחלטת ועדת ערר שדנה במחלוקת המהותית - בחינת שאלת הפגיעה הנובעת מאישורה של תכנית נת/545/א/3/4 אשר מרחיבה את רח' אינשטיין מצידו הצפוני מרוחב של 20 מ' לרוחב של 25 מ', תוך שמסווגת חלק מחלקות 112 ו-181-183 (המהוות את מגרש 1 עפ"י ת.ב.ע. נת/545 ו'), ביעוד דרך מוצעת (מפקיעה).

המשיבה, בהערת סף מקדמית, הן בהערכת שווי דמי פיצויים ראויים, הן בכתב התשובה לערר התבססה על "הלכת קהתי"[9] ואיינה מתן פיצויי ירידת ערך על רקע תכנית עוקבת, משביחה.

גישת המשיבה עומדת על הקשר בין שתי התכניות: תכנית נת/545/ו/1 הופקדה ביום 06/08/2012 בעוד תכנית נת/545/א/3/4 אושרה למתן תוקף ביום 19/11/2012, כלומר כ-3.5 חד' לאחר מכן. לטענתה, מדובר במהלך תכנוני מחושב שנועד מלכתחילה לאיין את הפגיעה בבעלי הזכויות בחלקות הנדונות, בינהם העוררים והראיה היא, שגם תכ' א/3/4 טרם מומשה והרחבת הדרך לא בוצעה בפועל לפני תכ' נת/545/ו/1 - חרף מימוש תכ' א/1/4 וביצוע החיבור הזמני של רח' אינשטיין לכביש מס' 2 ופתיחתו לתנועה - באופן שהעוררים לא שינו את מצבם לרעה בפועל בתקופת הביניים שבין אישור התכניות.

אציין, כי חוסר מימוש תכנית אינו יכול להעיד על כוונה ממשית העומדת אחריו; לו יש כזו, הרי שהמשיבה לא הציגה זו בפני.

תכניות פינוי בינוי כרוכות בהליך מאסיבי של שיתוף הציבור; בתגובה להערת שמאי העוררים כי שוק הרוכשים אינו עוקב מקרוב אחר הפקדת ופרסום תכניות - גישת המשיבה היא כי אין סיבה להניח כי תכנית כזו בשכונה הנדונה היתה מוכרת רק ל"יודעי ח"ן".

פן זה, המשפטי, נדון בועדת הערר ובהחלטתה נטען (סע' 52-59) כי למרות ששתי התכניות אכן קודמו בגופי התכנון בהליך שבחלק ממנו היתה חפיפה בזמן, אין להסיק מכך שהיתה מחשבה לקדם אותן בסינכרון זמנים והחלה (כמעט) חופפת, כדי הרכבת שלם אחד.

[9] בית המשפט העליון, בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי ואח'

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

נאמר בהחלטה: "ממכלול הדברים עולה, כי גם אם נקבל שתכנית הדרך אושרה מתוך הבנה, כי ברקע החלו להתנהל ההליכים לאישורה של תכנית הפינוי בינוי, הרי שלכל היותר ניתן לראות בתכנית הפינוי בינוי כתכנית שנועדה לתת מענה עתידי לבעלי הדירות שתוואי הדרך עולה על חצרותיהם ומתקרב לבתיהם".

סע' 61: "לפיכך, אנו סבורים כי בנסיבות המיוחדות של הענין יש להעריך את הפגיעה שנגרמה לעוררים בגין אישורה של תכנית הדרך, נכון למועד אישורה, ללא התחשבות בתכנית הפינוי בינוי"[10].

נדרשתי, אם כן, עפ"י החלטת ועדת הערר הנכבדה, לבחון את השפעותיה של תכנית הדרך על דירת העוררים.

<u>מצב תכנוני / תכונות מקרקעין</u>

כאשר דנים בירידת ערך בגין אישורה של תכנית, יש לבחון האם אישור התכנית משנה לרעה את נתוני התכנון של המצב הקיים ו/או משפיע על תכונות המקרקעין.

נכתב ונאמר, כי אל לו, למתגורר במרחב עירוני, להיות מופתע שהתפתחות ושינויים אורבניים העוברים על העיר - לא פוסחים גם עליו.

שמאי המשיבה ציטטו בשומתם פסיקות וערריים אשר דנו בסוגיה.

אני תמים דעים עם הדעה והפסיקה כי אין הרשות יכולה להיות כבולה בסד פיצוי אין סופי בגין פיתוח, אך יש לכבד ולשמור על "האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי, אך כך עד גבול מסוים" (כב' השופט זמיר, פס"ד ברעלי).

הפסיקות מדברות על פגיעה סבירה, על פרופורציות; "אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פורפורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה[11]".

<u>בחינת הפגיעה</u>

במצב הדברים הקיים, נגרמה פגיעה לבעל הנכס. מחד, ברורה לי רוח הדברים והמגמה הכללית של קו התכנון והפיתוח המיועד לסביבת הנכס. מאידך, בפועל, נכון ליום עריכת חוות דעת זו, אף אחת משתי התכניות לא ממומשת בפועל; לו רק סדר העניינים היה מעט שונה, לו היתה ודאות שתכנית הפינוי בינוי אכן תצא לפועל תוך פרק זמן סביר...

מכאן, כפי שאף הוחלט בועדת הערר - בנסיבות אלו, חווים בעלי הזכויות פגיעה.

[10] סע' 62: "לעתיד לבוא, לכשתמומש תכנית הפינוי בינוי וככל שיוטל בגינה חיוב בהיטל ההשבחה, תחשיב ההשבחה יערך בהתאם לקביעת ביהמ"ש העליון בהלכת בית הכרם"

[11] בע"א 8797/99, הו.המ. לתו"ב רעננה נ' הורוביץ, דיון נוסף דנ"א 1333/02.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- פגיעה ישירה:

כיום, קו הבינוי הדרומי של תת חלקה 2 מגיע עד קו בנין 5.0 מ' (עפ"י תשריט היתר מיום 08/11/2009). התכנית הנדונה משנה את קו הבנין ל-0.00. המשמעות היא שקו המדרכה יגיע ויצמד אל קיר הבנין:
אם יבנה קיר אקוסטי אם לאו, הרי שעל חזית זו של דירת הקרקע להאטם.

לכך, מספר השלכות:

- שימוש בחצר קדמית וכניסה לבית -
לדירה חצר קדמית בשטח 7.80 מ' X 5.00 מ' (עפ"י תשריט מדידה, היתר 2009). עפ"י רישום הבית המשותף החצר לא רשומה כהצמדה לדירה (שהינה ללא כל הצמדות); בהיות דירה זו היחידה בעלת נגישות לחצר, נוצלה כדי לשמש כגישה ישירה אל הרחוב והסבת הכניסה לדירה בחזית זו, הדרומית. החצר סגורה ומגודרת בהיתר מיום 30/05/2002, חלק מהחצר רוצף ומעל חלקה נבנתה פרגולה - בהיתר מיום 08/11/2009. בהסכמת שכנים[12] נהנית הדירה בכללותה מיציאה מחדר המגורים והמטבח לחצר סגורה החוצצת בינה ובין הכביש ומגישה/כניסה נפרדת.

לא יוכל להמשך שימוש בחצר, לא להסבה, לא למעבר/נגישות לרחוב, לא לכניסה לדירה.

- ניצול היקף ומבנה פנימי של הדירה -

בהיתר שניתן ביום 30/05/2002 נערכו שינויים בדירה הכוללים תוספת שטחים. נוספה כניסה לדירה, הכניסה הוסבה לחזית הדרומית (בעוד הכניסה הצפונית נחסמה בבנית בלוקים ובטון.

לאורך קיר החזית הצפונית ממוקמים 2 חדרי שינה וחדר רחצה (סה"כ 3 חלונות, אחד בכל חדר).
לאורך קיר החזית הדרומית - מטבח, בעל חלון רחב הפונה אל החצר הסגורה וממ"ד הכולל חלון. חדר המגורים במרכז חלל הדירה, בהמשך למטבח.

הנני מתיחס לחסימת כל הקיר הדרומי - כולל כניסה, חלונות, חצר - כפגיעה אחת המשנה את אופי הדירה וניצולה. בנוסף, נגרמת פגיעה בפרטיות ואיכות החיים בדירה מעצם הצמדת הרחוב בפועל, אל הדירה.

בעת הדיון, הדגישה שמאית המשיבה את היררכית השינויים והתוספות אשר נערכו בדירה - אלה אשר התבקש וניתן עבורם היתר בניה - ואלה אשר נערכו כשרשור עפ"י בחירתם של בעלי הנכס, אשר שינו את המבנה הפנימי של הדירה, ביטלו/התעלמו מכניסה צפונית דרך חדר המדרגות לדירה וכדי.

ארחיב בהמשך, אבל אקדים ואומר כי פחות משמעותי בעיני אם ניתן יהיה לחזור ולהשתמש בכניסה הצפונית ומיקומו של חדר זה או אחר; השאלה העקרונית היא מה קורה לדירה

[12] בפרוטוקול ישיבות הרישוי של הועדה המקומית אשר דנה בבקשות להיתרי הבניה הקיימים צוינו חתימות שותפים ע"ג התכנית של היתרי הבניה לגדר, לפרגולה. לבקשתי, שמאי המבקשים המציא והציג בפני ריכוז חתימות אלה, בצרוף נסחי רישום תתי חלקותיהם.

צינורית, בעלת שני כיווני אוויר ואור - צפון ודרום, כאשר כביש רחב נצמד אל אחד מהם - קל וחומר אם/כאשר יבנה קיר אקוסטי (כאמור, גם יבנה מכל צורה וחומר, הוא משיק לדירת מגורים).

- פגיעה עקיפה, ראשי נזק:

שמאי העוררים העלה שורה של ראשי נזק נפרדים, אותם פרט והסביר אחד אחד. איני סבור כי ניתן - או אף נדרש לבודד את אחוז הפגיעה לכל מרכיב, קיים אפקט מצטבר.

<u>חסימת אוויר ואור (הצללה)</u> - חסימת הקיר הדרומי בדירה מותיר אותה עם מקור אור ואוויר יחיד, מכיוון צפון.

<u>חסימת מבט, נוף</u> - אין ספק כי עצם חסימת הדופן הדרומית של הדירה מבטלת כל מבט, קרוב או רחוק, עם או ללא נוף - גם לחצר סגורה (ללא קשר, כפי שהזכיר שמאי המשיבה כי "בכל מקרה" בעל הנכס סגר בקיר/גדר את החצר ולא מדובר בנוף כשהדירה הנדונה הינה בקומת קרקע וחזיתית לכביש).

<u>פגיעה ע"י סינוור</u> - שמאי העוררים העלה בעית סינוור וחימום יתר של הדירה בשל חומרי הבניה של הקיר האקוסטי. איני סבור כי דברים יגיעו לכדי כך, לא כשהנחת העבודה הינה חסימת הקיר הדרומי (לא ניתן לטעון בו זמנית גם חימום יתר וסינוור - וגם דירה חשוכה וקרה..). בכל מקרה, זיהום אור כפי שקיים מעצם תאורת הרחוב הראשי, קיימת ומוכרת משנים רבות של מגורים בצידו.

<u>קרבה לדרך ראשית</u> - שמאי העוררים העלה פגיעות הנוצרות ממגורים בקרבת רח' אינשטיין, ככביש ראשי. את אלה עלי לדחות.

רח' אינשטיין, גם במצב קודם לא היה רחוב קטן ללא מוצא. המצב התכנוני המאושר ערב אישורה של התכנית כלל גם את תכנית אב לתחבורה לנתניה, אשר הוכנה בשנת 2006 ועודכנה בשנת 2010 ומתייחסת לפיתוח עירוני מכ-200,000 תושבים לכ-300,000 נפש בשנת 2030. התכנון מתייחס למערכת הדרכים העירונית הכוללת חיבורים לרשת האזורית-ארצית, מערכת BRT על דרך 2 ושלבי הקמה של תוואי CD.

כבר בתכנית נת/1/352, "שיכון עולים", פרסום לתוקף ברשומות 28/01/1960, מופיע רח' אינשטיין ככביש ברוחב 20 מ'.

חניה לאורכו - בהקשר לנגישות הישירה לרח' אינשטיין, ציין שמאי העוררים כי ניתן היה לחנות לארכו. חניה כזו מעולם לא היתה מתוכננת עבור בנין זה. גישה ומקום חניה קיימות גם היום בחזיתו הצפונית, לרח' בר גיורא (שם גם מתוכננת בפרויקט הפינוי בינוי, בהצמדה); לבנין הנדון לא מיוחסות חניות, לא בחזית קדמית, לא באחורית. אזכיר כי חזית הבנין והכניסות לחדרי המדרגות הינן מרח' בר גיורא; בעל הנכס הנדון, ביוזמתו שינה את מקום וכיוון הכניסה אל הדירה. שינוי מדיניות החניה (איסורה) אשר נערך לאורך קטע כביש זה הינו סביר ומקובל במרחב העירוני.

הגדלת נפח התנועה - הלין שמאי העוררים על נפחי התנועה שיעלו באופן דרמטי ויפגעו באותנטיות השכונה (מסוף שנות ה-90' השכונה מוכרזת כשכונת שיקום; איני בטוח שתושביה מעדיפים שהזמן יעצור מלכת ותשמר אותנטיות). נפחי התנועה יעלו כיון שהשכונה וסביבתה בהליך פיתוח. שיכוני הרכבת יהרסו לטובת בנית רבי קומות, שכונת מגורים מצפון על כ-375 דונם (בתב"ע מקומית מס' נת/במ/545/א' תכנון מחדש לאורך הכביש המהיר 22/03/1996, נת/545/א/1 30/06/2002 ועוד) הכוללת את מתחם אופק, מגדל קדם וכד'; נתניה כולה נמצאת בהליך צמיחה ופיתוח מואצים.

כפי שציין שמאי המשיבה, רח' אינשטיין לא היה ללא מוצא אלא התחבר לתנועה לכיווני צפון ודרום לרח' שפינוזה שממערבו (שאף הוא כביש ברוחב 16 מ').

אציין כי עפ"י תשריט התכנית, הרחבת הכביש מיועדת להוספת נתיב תנועה משתלב מערבה בפניה ימינה מרח' שפינוזה דרום - אל רח' אינשטיין.

- נכתב בעיתון גלובס, 15/07/2001: "מחלף חדש יוקם בכניסה הצפונית לנתניה, אשר ישמש את הבאים לעיר מצפון - כך סיכם מנכ"ל משרד התחבורה, בן-ציון סלמן, עם ראש עיריית נתניה, מרים פיירברג. בשלב הראשון, יאפשר המחלף החדש יציאה מהעיר לכיוון דרום וכניסה מכיוון צפון. בשלב השני יבנה גשר מעל כביש החוף, ותתאפשר גם כניסה מכיוון דרום ויציאה מכיוון צפון".

- mynet נתניה, 04/03/2018: ממחלף אינשטיין ועד להקמת תחנת רכבת שלישית: נתניה עוברת מהפכה בתחבורה: "...במהלך העשור הקרוב יושקעו כ-5 מיליארד שקלים בתשתיות התחבורתיות באזור נתניה רבתי ... גולת הכותרת היא מחלף אינשטיין, שבחודש אפריל 2016 נפתח לתנועה חלקו המערבי, הכולל פניות ימינה לכביש מספר 2 (מסלול לדרום)...וגו'[13].

חיבור הדרך לכביש מס' 2, הנערך בשלבים, תוך כדי הסדרת התנועה לאורכו בצמתים מרומזרים, הינו חלק מהתפתחות עירונית טבעית, כפי שעמדו עליה בפסקי דין והחלטות ועדות ערר, חלקן הוזכרו לאורך חוות דעת זו; זו רוח הדברים, זה המקרה המתואר בהן המעיר למתלונן החפץ בשינוי - עד שזה מגיע אל מפתן ביתו.

הוזכרו (בפרק עמדת המשיבה) מעט מפסקי דין ופסיקות ועדות ערר המתיחסים להתפתחות טבעית של עיר אותה צריכים לצפות תושביה (במידת הסבירות). פסק הדין המרכזי לענין איזון הפיתוח העירוני מול הפגיעה שמיצר הינו "פס"ד ברעלי", בו ניסח כב' השופט זמיר: "... כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרעש

[13] פרסום מנהל הנדסה, עיריית נתניה, 04/12/2019: ועדת המשנה לתכנון ולבניה נתניה, אישרה תכנית בינוי חדשה להקמת מחלף אינשטיין. התכנית משלימה את מסעף אינשטיין הנוכחי למחלף מלא, שיכלול גשר מעל כביש החוף למעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים. עוד יכלול המחלף מערך רמפות גישה מכביש החוף, לרבות דרכי שירות, שיאפשרו את הכניסה לנתניה גם לבאים מדרום ואת היציאה ממנה לצפון, דרך כביש החוף.
כיום מדובר, כאמור, במסעף, המאפשר יציאה לכיוון תל אביב וכניסה לנתניה לבאים מצפון בלבד.
המחלף החדש יקל בעיקר על תושבי צפון העיר, שכן הוא ישלים את חיבור האזור לכביש החוף לצפון ולדרום.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות" (ובתנאי שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים, הדגשה שלי, החי"מ).

אזכיר שנית החלטות ועדת ערר רלוונטיות, כמו חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א (ערר תא/95193/07, תא/95013/08): "אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח הישוב יעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, ובתנאי שמדובר בפיתוח התואם את אופי הבינוי ומגמות התכנון באזור".

אורית אלטמן ו-36 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (ערר (מרכז) 185/07): "הערר שבפנינו הוא מקרה קלסי של מי שמבקש כי פיתוח העיר יעצר על מפתן ביתו". וכן-"לא הובהר לנו כלל מדוע אליבא דדידם הפיתוח העירוני, שהחל עוד בשנות ה-70 ואשר ממנו גם נהנו העוררים עצמם, יעצר דווקא מדרום".

סיכום - מחד, אני סבור כי "ברמת המקרו", הפיתוח לאורך ציר רח' אינשטיין הינו במסגרת התפתחות עירונית צפויה, אורגנית וסבירה. יחד עם זאת, "ברמת המיקרו" של הנכס הספציפי הנדון, הביקור בשטח חיזק את הרושם כי תכנית הרחבת הכביש המצמידה אותו, הלכה למעשה, לקיר הדירה - מקיימת פגיעה בנכס אשר באה לידי ביטוי בחסימת אור ואוויר, פגיעה בפרטיות, פונקציונליות הדירה ואופציות ניצול שטח פנים הדירה (ללא קשר לשינויי פנים שנערכו בה); פגיעה העוברת את תחום הסביר.

בבחינת תכנית הדירה בתשריט ההיתר (2002) נראה כי סגירת אחד משני כיווני האור והאויר של הדירה, ביטול הממ"ד אותו לא ניתן להשאיר ללא חלון ו/או לערוך תיקונים וסגירת חלון חדר המגורים, מותיר את הדירה כלא אפשרית למגורים.

<u>מתודת התחשיב</u>

הרעיון המנחה בתחשיב ירידת הערך מתבסס על פס"ד בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתו"ב רחובות ע"א 90/8423[14]: "הפיצויים שיקבל בעל הזכות במקרקעין יהיו בשווי אותה ירידת ערך". כך שיש לשום את שווי המקרקעין לפני שאושרה התכנית ואת שווים לאחר מכן.

כאמור, איחס פגיעה מצטברת הגורמת לירידת שווי בדירה, כפי שימצא אותה הקונה הסביר. נכון ליום עריכת חוות דעת זו, טרם בוצעה הרחבת הדרך מכוח התכנית. מדירת מגורים משופרת, במצב קודם (מושכרת) - לדירה שאינה אפשרית למגורים, במצב חדש. מדירת מגורים "משודרגת" הפכה לדירת השקעה למשקיע שימתין להתחלת פרויקט פינוי בינוי, להריסתה.

יחד עם זאת (ולראיה, טרם מומש), לאור המורכבות הפרויקט, אני מוצא כי סביר להניח דחיה של כ-15 שנים, לפחות (בתכנית עצמה מוזכר פרק זמן משוער לביצוע 10 שנים מיום אישורה.

<u>שווי מצב קודם</u> - יהיה שווי המיוחס לדירה ערב אישור התכנית.

[14] ביהמ"ש העליון ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו, פ"ד מב(3)

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מצב חדש - לאור האמור לעיל, איחס אבדן שווי למגורים מיום מימושה של התכנית המצמיד את גבול זכות הדרך אל הדירה הנדונה. למצב עתידי זה איחס שווי אחסנה, דחוי ב-15 שנים.

בנוסף, לפרק זמן הדחיה איחס שווי בשימוש ביניים למגורים; ילקח בחשבון היוון דמי שכירות ראויים ל-15 שנים.

- אציין, כי לא מצאתי קיומם של מרכיבים משביחים בתכנית המאושרת לתת החלקה הנדונה.

שווי

שמאי העוררים הציג 4 עסקאות השוואה שנערכו ברח' בר יוחאי לדירות שנמכרו במחירים שבין 480,000 ₪ ל-665,000 ₪.

לטענת שמאי המשיבה, קיימת עלית שווי משמעותית לדירות סמוכות (רח' בר יוחאי) מכח תכנית נת/545/ו/1. גם ב-3 העסקאות שהוצגו ניתן לראות כי הדירה בקומה הראשונה הינה בשווי הנמוך בינהן. קל וחומר, אם כדבריו קיימת עלית שווי, היא מורגשת (יותר) ברח' בר יוחאי שהינו עורפי ולאורכו בנויים 8 בתי שיכון הנכללים בתכנית.

בחנתי עסקאות מכר אשר נערכו ברח' בר יוחאי אשר הינו מתחם הומוגני בשכונת נאות הרצל: קבוצה של כ-10 בתי שיכון "רכבת", בני 3 קומות, 3 כניסות, נבנו בסוף שנות ה-50' תחילת ה-60', שכונת שיקום, המתחם כולו מיועד כחטיבה לפינוי בינוי.

להלן (מקור: מדיווח רשות המסים):

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שטח	חדרים	קומה	שווי מכירה בש"ח
1	008228-0098-009	15/04/2011	בר יוחאי 7	43	3	2/3	450,000
2	008228-0110-003	19/06/2012	בר יוחאי 20	40	3	2/3	500,000
3	008228-0112-016	03/07/2012	בר יוחאי 22	40	3	2/3	480,000
4	008228-0098-003	19/07/2012	בר יוחאי 5	43	3	2/3	620,000
5	008228-0099-008	11/09/2012	בר יוחאי 11	45	2	1/3	665,000
6	008228-0108-006	23/01/2013	בר יוחאי 8	41	3	3/3	650,000
7	008228-0108-017	28/10/2013	בר יוחאי 4	40	2	3/3	300,000
8	008228-0098-008	19/11/2013	בר יוחאי 7	75	3	3/3	700,000

בעסקאות שנערכו ב-2012, ערב אישור התכנית בסוף השנה, עסקה מס' 3 הנמוכה בינהן (גם עפ"י שווי למ"ר בנוי); ללא שאביא בחשבון מצב נתון אפשרי של הדירה עצמה, עסקה זו התקיימה בבנין הנכס הנדון שהינו הבנין היחידי שאינו ממוקם כעורפי, ברח' בר גיורא, אלא (אף) כחזיתי לרח' אינשטיין.

בחנתי את מכלול הנתונים, תוך התיחסות השוואתית לנכס הנדון, כאמור - מיקום, הנאה מחצר וכניסה נוספת, תוספת בניה בהיתר משנת 2002 ושאר המאפיינים. הוצגו בפני חתימות השכנים לענין השימוש אשר עושים בעלי הנכס בחצר, שימוש שיכול להתמשך עד השלב הבא בגלגולו של הבנין.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בחנתי נתוני היצע השכרת דירות בסביבת הנכס כפי שפורסמו באתר יד 2, במועד הכנת חוות דעת זו:

כתובת	שטח (מ"ר)	חדרים	קומה	שכ"ד לחודש (₪)
יוספטל 18, נאות הרצל	58	3	3/3	2,750
בר יוחאי, נאות הרצל	65	3	2/3	2,300
גיורא יוספטל 36, נאות הרצל	46	2	קרקע/3	2,900
התנועה הציונית 12, פרדס הגדוד	54	3	2/3	3,200
רבי עקיבה 58, פרדס הגדוד	75	3	4/4	3,200
נחום סוקולוב 43, פרדס הגדוד	80	3	2/5	3,300
בלפור 1, פרדס הגדוד	47	2.5	2/3	3,000
התנועה הציונית 8, פרדס הגדוד	60	2.5	1/3	3,000

בחנתי חוזי שכירות שנערכו סמוך למועד הקובע. בחנתי הן את החוזים, הן מיקומן ואיפיונם של הנכסים המושכרים. גם חוזה מתאים פחות (כמו זה אשר נערך ברח' יוחנן הסנדלר 7), הובא בחשבון לביקורת סבירות.

כתובת	קומה	חדרים	שכירות מיום	שכירות עד יום	שכ"ד חדשי, ₪	אופציה
סוקולוב 34	3	3	15/05/2012	15/05/2014	2100	לשנה
בלפור 3	3	כולל חניה	24/09/2010	23/09/2011	2300	לשנה
אצ"ל 8א'	1	2.5	20/06/2010	20/01/2021	1,524	
אריה לייב יפה 7	1	2	12/09/2009	11/09/2010	2250	לשנה
כצנלסון 5/5	4		01/01/2010	30/12/2010	1900	
גרינבוים 5/14			01/11/2012	31/07/2013	2300	
גרינבוים 5/14			01/11/2009	31/01/2010	2000	
יוספטל 12/5	2	3	01/09/2011	01/09/2012	2000	לשנה
יוחנן הסנדלר 7	2	3	01/09/2011	31/08/2012	3000	

בהשוואה לנתוני הדירה הנדונה - מיקום, שטח/חדרים, כניסה, בהתחשב במועד הקובע לתחשיב ובתקופת הדחיה המוערכת על ידי בכ-15 שנים לפחות, אני סבור כי שכ"ד חודשי ממוצע וראוי לנכס הנדון הינו בסביבות 2,300 ₪.

<u>נתונים לתחשיב</u>:

<u>שטח</u> - על הצד הזהיר, בתחשיב לשווי הדירה התיחסתי כשטח הדירה לשטח העיקרי שבהיתר - 78.28 מ"ר, כמגלם שטח שרות וממ"ד[15].

<u>שווי</u> - בחנתי נתוני שמאי העוררים ומסקונותיו לשווי, בחנתי נתונים נוספים. בהתחשב במאפייני הדירה ממצאי היו קרובים לאלה של העורר - אקבל דעתו כי שווי מ"ר בנוי סביר יהיה בסך 11,000 ₪.

שווי מ"ר מצב חדש, עפ"י שימוש כאחסנה, מקדם שווי 0.5 - שווי מ"ר בסך 5,500 ₪.

<u>דמי שכירות</u> - לשכ"ד ראוי איחס סך של כ-2,300 ₪ לחודש. שיעור היוון שנתי- אייחס 4.5%.

[15] להבדיל מהערת המשיבה בתגובתה להחלטת ועדת הערר (18/11/2020) כי סה"כ השטח הבנוי (כולל ממ"ד ומחסן) הינו 89.38 מ"ר

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב ירידת ערך, למועד הקובע 19/11/2012</u>

<u>שווי מצב קודם</u> (ערב אישור התכנית):

שווי מ"ר בנוי		11,000 ₪
שטח עיקרי, בהיתר (במעוגל)	X	78 מ"ר
סה"כ שווי הדירה במצב קודם	=	**858,000** ₪

<u>שווי מצב חדש</u> (לאחר אישור התכנית):

שווי הדירה עפ"י שווי בשימוש לאחסנה	0.5	429,000 ₪
שווי הדירה כדחויה (n=15, i=6%)	0.417	178,893 ₪
היוון דמי שכירות ראויים ל-15 שנים (לפי שכ"ד 2,300 ₪ לחודש, i=4.5%)		296,412 ₪
סה"כ שווי הנכס במצב החדש (במעוגל)	=	**475,305** ₪

<u>תחשיב ירידת הערך עקב אישורה של תכנית נת/545/א/3/4</u>

שווי הנכס ב"מצב הקודם"		858,000 ₪
שווי הנכס ב"מצב החדש"	-	475,305 ₪
הערכת הפגיעה בנכס, במעוגל	=	**382,695** ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13.<u>סיכום חוות הדעת המייעצת</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי חלה ירידת ערך בנכס הנדון, הידוע כתת חלקה 2, חלק מחלקה 112 בגוש 8228, שבנתניה כתוצאה מאישורה של תכנית נת/545/א/3/4, כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	ירידת ערך
נת/545/א/3/4	19/11/2012	₪ 382,695 (ובמילים: שלוש מאות שמונים ושתיים אלף, שש מאות תשעים וחמש ש"ח)

חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני ואין לי כל חלק או ענין אישי בנכס הנדון.

ניתנה היום, 21/02/2021

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com