בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 20.06.2023
מס' מינוי: 1817-2022
מספרנו: 917

לכבוד

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, מחוז ירושלים

תיק ערר פיצויים לפי סעיף 197, מספר ערר 9-577/17

לכבוד העוררים,
חנניה אלקסלסי ואח'
המיוצגים ע"י מר חזקיה העצני, שמאי מקרקעין
במייל: appraise@017.net.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ירושלים
המיוצגת ע"י מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין
במייל: y@tsafrir.com

שומה מייעצת -

גוש 30457 חלקה 48, תתי חלקות 2, 4, 5

רחוב הדב 16, 12, 10,

שכונת מורדות מלחה, ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ג)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 03.08.2022 כשמאי מייעץ לעניין שאלת הפגיעה בשווי זכויות העוררים, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

גורם תביעה: אישור תכנית מתאר מקומית 12736.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת העוררים חנניה אלקסלסי ואח', מיום 17.07.2016, שנערכה ע"י השמאי מר העצני חזקיה.

כתב ערר שהוגש לועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה למחוז ירושלים, ללא תאריך, הכולל מסמכים נוספים (טיעונים משפטיים, נסח רישום, שומת העוררים, חוזה מכר, חוות דעת מומחה להערכת פוטנציאל הרעש, כתב תביעה, שומת המשיבה, מסמך השפעות הרעש של תכנית מס' 12736 ועוד), רישיון כריתת עצים, הסכם שכירות, התייחסות מומחה אקוסטיקה ועוד.

2.2. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתכו"ב ירושלים, מיום 26.07.2017, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר.

2.3. החלטת ועדת ערר על מינוי שמאי מייעץ, מיום 21.07.2022.

2.4. בתאריך 14.03.2023, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, נציגיהם ובאי כוחם, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 14.05.2023, בנוכחות חנניה אלקסלסי (הדב 12), יוסי ושרה שפירא (הדב 16), מנחם הכהן (הדב 10), עו"ד אייל כהן ושמאי המקרקעין גבריאל רבני.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

4. מועדים קובעים לשומה

תכנית	מועד קובע
12736	[1]24.07.2013

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	30457		
חלקה	48		
תתי חלקות	2	4	5
כתובת	הדב 16	הדב 12	הדב 10
מהות המקרקעין	3 בתים צמודי קרקע		
זכויות	בעלות פרטיות לכל אחת מתתי החלקות		

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הנכסים ממוקמים ברחוב הדב, שכונת מלחה (מנחת), בירושלים.

השכונה ממוקמת בדרום מערב ירושלים. בשכונה ישנם כ-1,100 בתי אב.

6.2. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול ותאורת רחוב.

בשכונה ממוקמים מקומות מרכזיים ביניהם בין היתר:

הגן הטכנולוגי ירושלים, קניון ירושלים (קניון מלחה), אצטדיון טדי, תחנת הרכבת ירושלים מלחה, פיס ארנה ירושלים, היכל הספורט העירוני במלחה וגן החיות התנ"כי.

6.3. רחוב הדב הינו רחוב פנימי וקטן ללא מוצא, המסתעף מרחוב הכפיר שמצפון ומסתיים בסמוך לכביש 11 (ללא גישה לכביש 11).

6.4. קיימת נגישות טובה לשירותי ציבור דת, חינוך ולתחבורה ציבורית.

6.5. הפיתוח העירוני בסביבת הנכס מלא.

6.6. המבנים באזור צמודי קרקע.

6.7. צורת חלקה 48 אינה רגולרית. על החלקה בנויים תשעה בתים צמודי קרקע - רחוב הדב 2-18. מושא השומה הינם בתים 10, 12 ו-16.

6.8. תיאור נכסי העוררים:

תת חלקה 5, הדב 10:

בית 10 ממוקם בדופן המערבית של החלקה, ופונה לשצ"פ בצידו המערבי, קו שני לכביש מס' 11 שנסלל מתוקף תכנית 12736.

הגישה אליו דרך שביל הליכה פנימי המשותף למספר בתים, ובאמצעות מדרגות.

ממוקם מצפון לבית מס' 12, לא גובל בכביש ואף מרוחק ממנו כ-24 מ'. הבית גובל מצידו המערבי בשצ"פ.

הבית כולל קוטג' בן שלוש קומות הכולל גם גינה היקפית ומחולק כדלקמן:

קומת קרקע:

[1] פרסום שני של אישור התכנית, וכך גם רשמו הצדדים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חדר, חדר רחצה הכולל מקלחון ומקלט.

קומה ראשונה:

מטבח, יחידת הורים הכוללת מקלחון וחדר מגורים.

קומה שניה:

3 חדרי שינה וחדר רחצה.

הנכס הנישום מהווה חלקה עצמאית בשטח של כ-160 מ"ר עיקרי ועוד כ-40 מ"ר מרתף.

חיפוי קירות אבן, גג שטוח. מטבח כולל ארונות עליונים ותחתונים. הנכס בנוי בקונטור הבניה לפי ההיתר.

גובה התקרה כ-2.7 מ'.

מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס טוב מאוד.

הרצפה מחופה במרצפות מסוג גרניט פורצלן. מזגן עילי. הסקות גז - נקודות הקצה הוסרו אך יש תשתיות.

חלונות קשתות מעץ ברמה גבוהה.

לנכס מרפסת גג הצופה לנוף ופאטיו פנימי.

תת חלקה 4, הדב 12:

בית 12 ממוקם בפינה הדרום מערבית של החלקה, ופונה בחזית הדרומית לכביש מס' 11 שנסלל מתוקף תכנית 12736, ולשצ"פ מצידו המערבי. בין הבית הבנוי לכביש ישנו שביל גישה לחניה הפרטית (השביל משותף גם לבית מס' 14).

הגישה לבית באמצעות מדרגות.

לבית מספר מקומות חניה פרטיים. חצר הבית גדולה מבתים אחרים במתחם, וגובלת בכביש 11 החדש מדרום ובשטח שצ"פ ממערב.

הבית כולל קוטג' בן שלוש קומות הכולל גם גינה, קומת קרקע, קומה ראשונה וקומה שניה וכן מרתף ששטחו כ-40 מ"ר.

השטח הרשום של כ-164 מ"ר. הנכס בנוי בקונטור הבניה לפי ההיתר, ברמה גמר גבוהה. חלונות רשתות מעץ ברמה גבוהה.

מטבח כולל ארונות עליונים ותחתונים. מזגן עילי.

לנכס מרפסת גג הצופה לנוף ופאטיו פנימי.

תת חלקה 2, הדב 16:

בית 16 ממוקם בפינה הדרום מזרחית של החלקה, ופונה לחלק מרחוב הדב ולרחבת חניה משותפת ולאחריה חומת אבן וכביש מס' 11 שנסלל מתוקף תכנית 12736.

ממערב לו בית מס' 14 (שאינו חלק מהתביעה), ולאחריו בית מס' 12.

בינו לבין כביש 11 החדש ישנה דרך משולבת הכוללת גישה ברכב לבתים 12 + 14.

לבית זה אין גבול עם שצ"פ אלא נוף בלבד.

הגישה אליו ללא מדרגות.

הבית כולל קוטג' בן שלוש קומות הכולל גם גינה, קומת קרקע, קומה ראשונה וקומה שניה וכן מרתף ששטחו כ- 40 מ"ר.

השטח הרשום כ-164 מ"ר. הנכס בנוי בקונטור הבניה לפי ההיתר. בעת הביקור בנכס ניכר כי הדירה במצב ירוד לאחר אכלוסו בדיירים (שוכרים) שבלשון המעטה לא שמרו על תקינות

הבית ומערכותיו. יחד עם זאת, בתאריך הקובע יש לראות את הבית לפי עדות השמאי מטעם העוררים כשהוא ברמת גמר גבוהה. חלונות רשתות מעץ ברמה גבוהה.

מטבח כולל ארונות עליונים ותחתונים.

לנכס מרפסת גג הצופה לנוף ופאטיו פנימי.

6.9. הבתים נבנו לפני כ-30 שנה (בתחילת שנות ה-90) כמבנים חד משפחתיים, בסטנדרט טוב.

7. <u>מצב תכנוני</u>

מצב קודם:

7.1. תוכנית מתאר ירושלים 62 פורסמה למתן תוקף ביום 16.07.1959 (י.פ. 687).

השטח ממערב מסומן ביעוד "שמורת טבע". השימושים המותרים: ייעור, חקלאות וגננות, בניינים הכרוכים בנ"ל, באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

השטח מדרום מסומן ביעוד "שטחים פתוחים ציבוריים". השימושים המותרים: גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל, באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

7.2. תמ"א 3, תכנית מתאר ארצית לדרכים, פורסמה למתן תוקף ביום 26.08.1976 (י.פ 2247).

בשל קנה המידה, לא ניתן ללמוד מהתשריט היכן בדיוק עובר הכביש.

7.3. תוכנית מס' 1998א, פורסמה למתן תוקף ביום 14.03.1991 (י.פ. מס' 3857).

מטרת התוכנית :

שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי, משטח לשמורת טבע ומשטח דרך ו/או עיצוב נוף לאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור מגורים 4 מיוחד, לאזור מגורים מיוחד (בכפר), לשטחים לבנייני ציבור, לשטחים למסחר, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.

קביעת הוראות בניה ובינוי, בהתאם לנספחי בינוי, קביעת קווי בנין שטחי בניה מרביים, גבהים מרביים, מספר קומות מרבי, מספר יחידות דיור מרבי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

קביעת חזית מסחרית.

קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

התווית דרכים חדשות לרבות שטחי דרך לטיפול נופי, דרכים משולבות וביטול דרכים קיימות או מאושרות, קביעת הוראות בדבר בניינים להריסה, קביעת מתחמים וחלוקתם למגרשים בהתאם לנספחים וקביעת הוראות לעניין פיתוחם ובינויים.

חלוקה מחדש.

המשך שינוי לתכניות 3247, 3376, 3821,3810, 3575, 3419.

יעוד הקרקע של הנכסים הנדונים היתה שצ"פ לפי תכנית המתאר מס' 62, ויעודה שונה לאזור מגורים 4 מיוחד.

הנכס ממוקם באזור מגורים 4 מיוחד. המגרשים מסומנים כמתחם מ' 22.

ממערב לנכסים הנדונים יעוד השטח היה "שמורת טבע" ושונה ליעודי שצ"פ, אזור מגורים 2 מיוחד, דרכים ושב"צ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.4. תוכנית מס' 1998ב, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 20.09.1993 (י.פ. מס' 4153).

מטרות התכנית:

שינוי הוראות הבניה בנושאים כגון: שטחי העזר לבניה, גובה הבניה ושטחי מרתפים, גובה מפלסי הכניסה וכיו"ב, שינויים בחלוקה למגרשים וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, שינוי בתוואי דרכים והרחבת דרכים קיימות או מאושרות, שינויים ביעודי הקרקע כמפורט להלן:

1) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומשטח לבניין ציבורי לדרך.

2) שינוי יעוד שטח מדך לאזור מגורים מיוחד (כפר).

3) שינוי יעוד שטח משטח לחניה משולבת בפיתוח גנני, ממעבר ציבורי להולכי רגל ומשטח פתוח ציבורי לשטח למתקן הנדסי.

4) קביעת מעברים פרטיים באזור מגורים 4 מיוחד.

הנכס ממוקם באזור מגורים 4 מיוחד, מתחם מ20.

שטח הבניה המירבי לכל יחידת דיור הוא 160 מ"ר. בנוסף הותרה קומת מרתף של 40 מ"ר לשירות.

בנכס הנישום לא נותרו זכויות בנייה נוספות.

7.5. תכנית 4269 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 04.08.1994 (י.פ 4237).

התכנית לא חלה על החלקה הנדונה.

בין מטרות התכנית:

התווית קטע דרך המקשר בין כביש הרכבת המאושר בתכנית 3419א', מאזור הגן הטכנולוגי ומנחת ממזרח ועד גן החיות ממערב.

שינוי יעוד משצ"פ לדרך לשטח לדרך ו/או עיצוב נוף.

שינוי יעוד מדרך לשטח לעיצוב נוף.

ביטול קטע דרך בסמוך לגן החיות.

קביעת תנאים סביבתיים וטיפול נופי לביצוע הדרך.

7.6. תמ"א 22 פורסמה למתן תוקף בם 19.02.1995 (י.פ. 4363).

תכנית מתאר ארצית ליער ויעור.

אין מחלוקת כי עפ"י תשריט התכנית, הנכס גובל מדרום ביעוד **יער נטע אדם מוצע**.

"בתכנית מתאר מחוזית ובאין תכנית מתאר מחוזית בתכנית מתאר מקומית ובאישורה של המועצה הארצית ובאין תכנית מתאר מחוזית ומקומית בתכנית מתאר מפורטת ובאישורה של המועצה הארצית מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטיה מהתכנית, כדי להתאים את גבולות התכנית לתנאים המקומיים, הכל במידה הנראית לועדה המחוזית והמועצה הארצית לתכנון ולבניה. לא תיקבע הוראה שיש בה משום סטיה מהתכנית אלא לאחר קיום התיעצות עם קרן קיימת לישראל בכפוף להוראות סעיף 7 וסעיף 9."

"במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכנית מתאר ארצית אחרת, שאושרה טרם אישורה של תכנית זו, תיגברנה הוראות התכנית האחרת. היתה סתירה בין תכנית זו ובין הוראה של תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, האמור בתכנית זו עדיף".

שינוי יעוד שטחי יער:

"ב. בשטחים המיועדים ליער נטע אדם מוצע, או יער טבעי לטיפוח או יער פארק מוצע, או נטיעות בגדות נחלים, יותר שינוי יעוד עד עשירית משטחו של כל יער כאמור, על פי תכנית שתאושר על ידי ועדה מחוזית לתכנון ובניה. שינוי יעוד שמעל העשירית הנ"ל ועד רבע בלבד משטחו של כל יער כאמור, טעון אישור המועצה הארצית לתכנון ובניה, או ועדת משנה שמונתה לשם כך".

"חישוב השטחים שמותר לשנות את יעודם כאמור...יערך עפ"י התשריט ונספח 2, ובאופן שהשטח המותר לשינוי יחושב מתוך סך כל שטחי היער מאותם הסוגים הנזכרים בסעיף 9א', או מתוך סך כל שטחי היער מאותם סוגים הנזכרים בסעיף 9ב".

"בבוא מוסד התכנון לשנות יעוד של שטחי יער כאמור לעיל יביא הוא בחשבון, בין יתר השיקולים, את השפעות שינוי היעוד על מטרות התכנית הארצית ועל יתרת השטח".

פעולות מותרות ביער:

" ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו, ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה המותרים עפ"י כל דין, הכל בהתאם להוראות תכנית זו".

7.7. תוכנית מס' 5322 פורסמה למתן תוקף ביום 21.08.2000 (י.פ. מס' 4912).

על פי התב"ע ייעוד חלקות אלו הינו **שטח פתוח ציבורי מיוחד - יער**.

<u>מבין עיקרי מטרות התכנית:</u>

א. שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי, משטח פתוח ציבורי- יער, משטח לעיצוב נופי, משטח שמורת יער, משטח שמורת טבע ומשטח לתכנון בעתיד לשצ"פ מיוחד - יער.

ב. שינוי ייעוד שטח משטח שמורת יער, משטח לעיצוב נופי, משצ"פ ייעור, משטח טבע ומשטח פתוח ציבורי לדרך בהתאם לדרכים הקיימות בשטח.

ג. קביעת הוראות להקמת פארק ציבורי לבילוי ולנופש פעיל בשטח הפתוח הציבורי המיוחד - יער.

ד .קביעת השימושים המותרים בשטח הפארק: שטחי יער, מצפורי נוף ושבילים להולכי רגל, שטחים למתקני משחקים, נופש ופיקניק, שטחים ארכיאולוגיים, הסטוריים, בוטניים וגאולוגיים המשולבים בפיתוח הפארק, שטחי חניה, שירותים ציבוריים וכד'.

ה. קביעת מערך הדרכים שבתחום הפארק בהתאם לקיים בשטח.

ו. קביעת תנאים לקו חשמל, מתח על, מתח עליון וקו חשמל מתח גבוה.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ביעוד זה חלות הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

(א) בשטחים אלה תותר הקמת ופיתוח של פארק ציבורי יערני לבילוי ולנופש פעיל.

(ב) השטח שבין מסילת הרכבת וכביש הטבעת הדרומי יוקדש להרחבת גן החיות כשטח ברעיון ספארי ובשילוב עם הפארק, כולל מעברים להולכי רגל ורכב שירות מתחת או מעל המסילה והכביש.

(ג) הפיתוח לאורך כביש הרכבת (כביש וולג'ה) יהיה ע"פ תכניות מפורטות ל"שיקום נופי" בצידי הכביש.

(ד) יותר בינוי של 5% מכלל השטח הפתוח הציבורי המיוחד - יער, כנקוב בתמ"א 22.

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

(ו) קווי הבניין מציר מסילת הברזל יהיו 80 מ', כנקוב בתמ"א 23. לא תותר בניה בתחום רצועת תכנון זו.

כל העלויות הכוללות את התכנון בשטח וכן הביצוע והאחזקה של השטח המוגדר בתכנית בשטח פתוח ציבורי מיוחד - יער, על תכולתו ותכסיתו מכל סוג שהוא (צומח ודומם) יהיו באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם (הכוונה לאגף הנו"ף, קרן קיימת לישראל).

7.8. תמ"א 35 אושרה ביום 27.12.2005 (י.פ. 5474).

לפי תכנית זו, הנכס כלול באזור מרקם עירוני.

תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור מס' 35.

בין מטרותיה, מתן מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור, שמירת עתודות קרקע לדורות הבאים תוך כדי שמירה על ערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת, שמירה על האופי הכפרי של ההתיישבות החקלאית ומתן מענה לצורכי מערכת הביטחון, צמצום נזקים סביבתיים והשפעות של מטרדים, על פי עקרונות של פיתוח בר-קיימא ועידוד.

<u>לסיכום מצב קודם:</u>

במצב הקודם, הנכסים הנישומים היו מיועדים למגורים וגבלו בקרקע המיועדת ל"שצ"פ מיוחד - יער" (עפ"י תכנית 5322).

מצב חדש:

7.9. **תוכנית מס' 12736 פורסמה למתן תוקף ביום 26.01.2012 (י.פ 6368).**

התכנית פורסמה שנית למתן תוקף ביום 24.07.2013 (י.פ 6633) ופורסמה שלישית למתן תוקף ביום 18.08.2016 (י.פ 7323).

יצירת שכונה חדשה עם דרך גישה חדשה באמצעות שינויי ייעוד משטח פתוח מיוחד - יער, לאזור מגורים. תב"ע זו מוסיפה 397 יח"ד.

תב"ע זו מייעדת תוואי דרך חדשה העוברת בסמיכות לנכס הנישום - (מקור תביעת ירידת הערך).

השטח ממערב לנכסים הנדונים יהיה ביעוד שצ"פ, תא שטח מס' 510, שיפותח באופן אקסטנסיבי כמפורט בנספח הנופי.

עפ"י נספח הפיתוח, מדובר בטרסות, גינון ונטיעות, וחיבור לשביל קיים בשטח.

דרך מוצעת:

המפלס העליון של הכביש לא יעלה על המפלס העיקרי של החצר בבתים הגובלים בו ברחוב הדב. הוראה זו הינה הוראה מחייבת הגוברת על המפלסים המסומנים בנספחי הבינוי והתנועה. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת בהתאם להוראות חוק התכו"ב.

רצועת הדרך תבוצע עם חניות ציבוריות לאורכה וזאת בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

עפ"י נספח התנועה, בקטע הכביש הסמוך לנכסי העוררים, תאי שטח 101-108, יתוכננו 19 מקומות חניה בצד הצפוני של הכביש ובמקביל לכביש.

בצידו הדרומי של הכביש יהיה שביל אופניים.

הכביש כולל מסלול נסיעה אחד לכל כיוון, לצד מדרכה/חניה/ שביל אופניים, וגינון בצידי הדרך.

כ-25 מ' מהבנוי (הדב 12) מוקמת כיכר תנועה.

עצים:

על פי תשריט התכנית, בקטע המסומן לכביש ייעקרו 3 עצים ויועתקו כ-15 עצים.

על פי נספח הפיתוח, משני צידי הכביש יינטעו עצים.

בשטח השצ"פ מסומנים עשרות עצים לשימור.

סיכום המצב התכנוני:

השטח עליו בנויים הנכסים הנדונים היה בעבר שטח שצ"פ לצד שמורת טבע (תכנית 62).

בשנת 1991 שונה יעוד השצ"פ לאזור מגורים 4 מיוחד (תכנית 1998א), ויעוד שמורת הטבע שונה לשטח שצ"פ ולמגורים 2 מיוחד.

בשנת 1992 ניתן היתר הבניה לנכסים הנדונים.

בשנת 1993 אושרה תכנית 1998ב'. אין בה שינוי יעוד.

בשנת 1994 אושרה תכנית 4269 הממשיכה את דרך מודעי שמדרום.

בשנת 1995 אושרה תמ"א 22 שקבעה את השטח ממערב ומדרום ביעוד "יער נטע אדם מוצע".

בשנת 2000 אושרה תכנית 5322 שקבעה את השטח ממערב ומדרום ביעוד שצ"פ מיוחד - יער.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 35 שקבעה יעוד "מרקם עירוני".

בשנת 2013 אושרה תכנית 12736 שקבעה שמדרום לחלקה ייסלל כביש גישה לשכונה חדשה שתיבנה ממערב.

8. <u>רישוי:</u>

על פי מידע שהתקבל מהמחלקה למידע תכנוני אותר תיק בניין 1991/1034.00 מספר היתר 33896 מתאריך 17/1/1992.

עבור בניית 9 יחידות דיור בשטח עקרי של 1440.81 מ"ר.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 05.06.2016, עולה כדלהלן:

גוש 30457, חלקה 48 (מספר ישן 23):

שטח החלקה:	2,594 מ"ר
תתי חלקות:	10
מבנים:	4
תקנון:	מוסכם
הערה:	הערה על הפקדת תכנית מיום 18.02.2007, סעיף 123 לחוק התכו"ב, תכנית מס' 1998א'.
	הערה על הפקדת תכנית מיום 18.02.2007, סעיף 123 לחוק התכו"ב, תכנית מס' במ/1998ב(חלק)
	הערה על אישור תכנית מיום 18.02.2007, לפי סעיף 125 לחוק התכו"ב, תכנית מפורטת מס' במ/1998ב' (חלק)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תת חלקה 2 רחוב הדב 16:

תיאור הנכס:	דירת קוטג'
תיאור קומה:	מרתף + קרקע + ראשונה
שטח במ"ר:	163.80 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	1/9
מבנה:	I
הערות:	מרפסת לא מקורה בשטח 31.0 מ"ר
הצמדות:	קרקע (186.2 מ"ר), קירות חיצוניים, חניה (15.2 מ"ר), חלל אטום (33.6+11.4 מ"ר), גרם מדרגות (7.5 מ"ר) , גג (61.9 מ"ר), קרקע (24.5 מ"ר)
בעלויות:	שפירא יוסף ושפירא שרה, בחלקים שווים.
הערות:	הערה בדבר העברה לזרים
זיקות הנאה:	חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 75.6 מ"ר על פני חלקה 48 תת חלקה 5.

תת חלקה 4 רחוב הדב 12:

תיאור הנכס:	דירת קוטג'
תיאור קומה:	קרקע + ראשונה + שניה
שטח במ"ר:	164.10 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	1/9
מבנה:	II
הערות:	מרפסת לא מקורה בשטח 30.7 מ"ר
הצמדות:	גג 61.9 מ"ר, קרקע 50.1 מ"ר, קרקע 251.4 מ"ר, קירות חיצוניים, חניה מקורה (38.2 מ"ר), חלל אטום (5.5+44.6 מ"ר), גג (63.4+1.7 מ"ר), קרקע (59.1 מ"ר)
בעלויות:	אלקסלסי חנניה, בשלמות.
הערות:	הערה בדבר העברה לזרים
הערה:	הערת אזהרה לפי ס' 126 מיום 05.11.2015, לטובת נאור יצחק ונאור עדנה, התחייבות מיום 3.11.2015, על כל הבעלים.
זיקות הנאה:	חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 64.3 מ"ר על פני חלקה 48 תת חלקה 3.
	חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 75.6 מ"ר על פני חלקה 48 תת חלקה 5.

תת חלקה 5 רחוב הדב 10:

תיאור הנכס:	דירת קוטג'
תיאור קומה:	קרקע + ראשונה + שניה
שטח במ"ר:	165.30 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	1/9

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מבנה:	III
הערות:	מרפסת לא מקורה בשטח 31.0 מ"ר
הצמדות:	קרקע 132.1 מ"ר, קירות חיצוניים, חניה (22.3 מ"ר), חלל אטום (25.5+18.4 מ"ר), גרם מדרגות (7.2 מ"ר), גג (61.9+1.7 מ"ר), קרקע (75.6+24.5 מ"ר)
בעלויות:	אלקסלסי דוד, בשלמות.
הערות:	הערה בדבר העברה לזרים
זיקות הנאה:	חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 75.6 מ"ר על פני חלקה 48 תת חלקה 5.

10. <u>תמצית הפגיעה הנטענת:</u>

תכנית	המועד הקובע	הנכס	הפגיעה לפי שומת העוררים	הפגיעה לפי שומת המשיבה[2]
12736	24.07.2013	הדב 10	₪ 1,115,000	₪ 80,110
		הדב 12	₪ 1,500,000	₪ 77,230
		הדב 16	₪ 1,100,000	₪ 77,093

11. <u>תמצית עמדות הצדדים והכרעה:</u>

11.1. **שמאי העוררים ובא כוחם:**

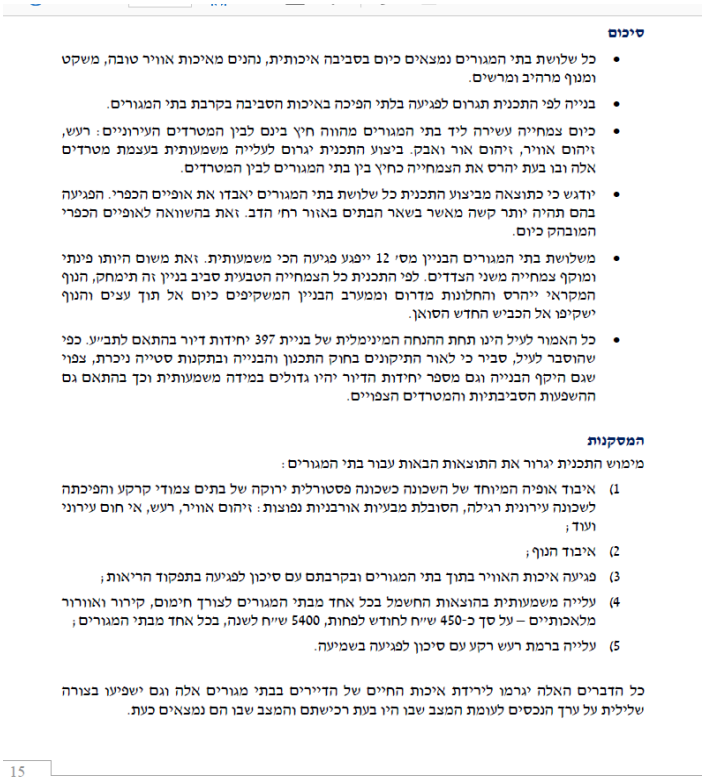
למרות שקיימת אפשרות לקבלת תוספת צפיפות בנייה של 30% ("שבס" החדש) ותוספת שטחי בנייה (הוראת שעה תיקון לחוק התכנון והבנייה של 20% מעל שטחי הבנייה שהותרו בתב"ע, הרי שלשם הזהירות, נבצע שומה זו רק תחת ההנחה כי בסופו של יום ייבנו שטחי הבנייה כפי שפורטו בתב"ע ולא כפי שצפוי שייבנו לפי התיקונים הנ"ל.

מפנה לחו"ד דעת מומחית ולנטינה נלין עורכת דין ואדריכלית סביבה פגיעה בנוף, בערכי הטבע ובאיכות הסביבה עקב תכנית מס' 12736 מיום 27/6/2016 להלן סיכום ומסקנות החו"ד:

[2] ישנה טעות סופר. ראה הערה בעמוד 35

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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



סיכום

- כל שלושת בתי המגורים נמצאים כיום בסביבה איכותית, נהנים מאיכות אוויר טובה, משקט ומנוף מרהיב ומרשים.
- בנייה לפי התכנית תגרום לפגיעה בלתי הפיכה באיכות הסביבה בקרבת בתי המגורים.
- כיום צמחייה עשירה ליד בתי המגורים מהווה חיץ בינם לבין המטרדים העירוניים: רעש, זיהום אוויר, זיהום אור ואבק. ביצוע התכנית יגרום לעלייה משמעותית בעצמת מטרדים אלה ובו בעת יהרס את הצמחייה כחיץ בין בתי המגורים לבין המטרדים.
- יודגש כי כתוצאה מביצוע התכנית כל שלושת בתי המגורים יאבדו את אופיים הכפרי. הפגיעה בהם תהיה יותר קשה מאשר בשאר הבתים באזור רח' הדב. זאת בהשוואה לאופיים הכפרי המובהק כיום.
- משלושת בתי המגורים הבניין מס' 12 ייפגע פגיעה הכי משמעותית. זאת משום היותו פינתי ומוקף צמחייה משני הצדדים. לפי התכנית כל הצמחייה הטבעית סביב בניין זה תימחק, הנוף המקראי ייהרס והחלונות מדרום ומערב הבניין המשקיפים כיום אל תוך עצים והנוף ישקיפו אל הכביש החדש הסואן.
- כל האמור לעיל הינו תחת ההנחה המינימלית של בניית 397 יחידות דיור בהתאם לתב"ע. כפי שהוסבר לעיל, סביר כי לאור התיקונים בחוק התכנון והבנייה ובתקנות סטייה ניכרת, צפוי שגם היקף הבנייה וגם מספר יחידות הדיור יהיו גדולים במידה משמעותית וכך בהתאם גם ההשפעות הסביבתיות והמטרדים הצפויים.

המסקנות

מימוש התכנית יגרור את התוצאות הבאות עבור בתי המגורים:

1) איבוד אופיה המיוחד של השכונה כשכונה פסטורלית ירוקה של בתים צמודי קרקע והפיכתה לשכונה עירונית רגילה, הסובלת מבעיות אורבניות נפוצות: זיהום אוויר, רעש, אי חום עירוני ועוד;
2) איבוד הנוף;
3) פגיעה איכות האוויר בתוך בתי המגורים ובקרבתם עם סיכון לפגיעה בתפקוד הריאות;
4) עלייה משמעותית בהוצאות החשמל בכל אחד מבתי המגורים לצורך חימום, קירור ואוורור מלאכותיים – על סך כ-450 ש"ח לחודש לפחות, 5400 ש"ח לשנה, בכל אחד מבתי המגורים;
5) עלייה ברמת רעש רקע עם סיכון לפגיעה בשמיעה.

כל הדברים האלה יגרמו לירידת איכות החיים של הדיירים בבתי מגורים אלה וגם ישפיעו בצורה שלילית על ערך הנכסים לעומת המצב שבו היו בעת רכישתם והמצב שבו הם נמצאים כעת.

15

חוות דעת מומחה אקוסטיקה:

מפנה לחוות דעת מומחה לאקוסטיקה שעודכנה ביום 7/7/2016 להלן סיכום ממצאים ומסקנות:

3. סיכום ממצאים ומסקנות

על פי ממצאי החישובים שפורטו לעיל, ניתן להעריך ולקבוע כי-

סלילת הכביש לתנועת כלי רכב, תגרום לרמות רעש גבוהות מהקיים בחזית בתי המגורים שנבחנו.

מפלס הרעש הכולל (רעש רקע קיים + רעש התנועה בכביש) יגרום למפלסי רעש כמפורט להלן:

טבלה מס' 3.1: השינוי חזוי במפלסי הרעש בבתי המגורים - dB(A)

קולט מס'	כתובת	מפלס רעש הרקע מצב קיים – מדוד	מפלס רעש החזוי בגין התנועה בכביש מחושב	מפלס רעש חזוי מצטבר רקע+ תנועה בכביש מחושב	שינוי חזוי במפלסי הרעש ק"ק- dB
R1	רח' הדב 16	47.1	54.7	55.4	+8.3
R2	רח' הדב 12	49.4	55.1	56.1	+6.7
R3	רח' הדב 10	47.9	52.3	53.6	+5.7

ממצאי הטבלה הנ"ל מלמדים כי-

תרומת רעש התנועה בכביש תגרום לעלייה של: 5.7-8.3 dB.

שיעור העלייה הנמוך ביותר צפוי בקולט R3 (הדב 10) שנמצא בשורת הבינוי השנייה כלפי הכביש.

עד כאן חוות דעתי.

אמנם גם שכונת מלחה בקטע הרלוונטי (רחוב הדב לדוגמה) היה בעבר הרחוק לפי תכנית מתאר ירושלים 62 שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח שבחלק מהאזורים עבר שינוי למגורים ואולם במקרה כאן תכניות תמ"א 22 ותכנית 5322 קיבעו אזור זה לשטח פתוח ציבורי מיוחד - יער.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נבדקו פס"ד הרלוונטיים לנושא זה, כגון פס"ד ויטנר נ' הועדה לתכנון ובניה שרונים - בפס"ד הותווה המבחן לשאלה מתי ייחשב מקרקעין כמקרקעין הגובלים בתוכנית פוגעת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. אמנם כדי להיות זכאי לפיצוי, המקרקעין של התובע צריך להשיק פיזית לקו המסומן בתשריט, אך בפס"ד נקבע כי מקרקעין ייחשבו כמקרקעין גובלים: גם כאשר ההשקה בין התכנית למקרקעין מופרעת ע"י שטח פתוח וצר וגם ע"י כביש שכונתי וצר. מכל מקום כל הנכסים הנישומים גובלים בקו הכחול של התכנית הפוגעת.

פס"ד יעקב (אוטו) בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו, בו נקבע כי יש להוכיח כי הציפייה של בעל הקרקעות לעליית השווי הייתה "צפייה סבירה בנסיבות העניין" וכן יש לצפות שהעיר תתפתח ותהיה בנייה אך במקרה הנדון במדובר בשכונת קצה בירושלים שהייתה סמוכה לשטח ירוק ששימש בין היתר כחוצץ בין שטחי המגורים לשטח התשתיות (כגון הדרכים ומסילת הברזל).

מהפס"ד עולה כי הציפייה חייבת להתבסס על רף תכנוני מינימאלי שתאושר תכנית כלשהי (כגון הפקדה) אך הערכה כללית וכדו' לא מספיקה. מבחינת התכנון שפורט לעיל ניתן לומר באופן ודאי כי לא היה רף מינימלי של ציפייה תכנונית במקרה הנדון.

לעניין הפוטנציאל, יוער כי וועדות הערר השונות (וכן ערכאות שונות של בתי המשפט), סוברות כעניין בשגרה, כדעתן של ועדות התכנון והבנייה בנושא של שווי במצב קודם בעניין היטל השבחה, שכל נושא הפוטנציאל נגרע לחלוטין משווי הנכס במצב קודם.

לאור זאת, ככל שהיה קיים פוטנציאל קלוש כל שהוא לשינוי הייעוד של השטחים, אין לקחת בחשבון פוטנציאל זה, אך לשם הזהירות, ניתן התאמות במקדמי ההשוואה שייקחו בחשבון את הסיכוי (הקלוש) לשינויי הייעוד.

הנכסים הנדונים ממוקמים בחלק החיצוני והשקט של שכונת מלחה.

עיקר הפגיעה שנלקחה בחשבון, כי התכנית החדשה (תב"ע 12736), יצרה את הדרך המוליכה לשכונה החדשה שלרגלי שכונת משואה. כביש זה הינו בנוסף לדרך הקיימת מדרום לנכסים הנישומים. יוער, כי בדרך כלל, המתכננים נוקטים בגישה של "איחוד תשתיות" ורצף תכנוני משלים, זאת על מנת למנוע בזבוז קרקע ועל מנת לאפשר פיתוח רציף ויעיל של הקרקע. אולם, במקרה הנדון, למרות שקיים "מסדרון תכנוני" ו"רצף תכנוני" לתשתיות - מסילת ברזל, דרך וחשמל, תוכננה תב"ע חדשה, שיצרה תוואי תכנוני חדש לתשתיות - דרך - האמורה לשרת אך ורק את השכונה החדשה מבלי להביא תועלת לנכסים הנפגעים.

הפגיעה שנוצרה, נוצרה מכח תב"ע 12736. תב"ע אחרות (מחוזיות או מתאריות) שסימנו את השטח שמדרום לנכסים הנישומים כשטח לפיתוח עירוני, אושרו לאחר מועד התב"ע הפוגעת (תמ"מ 30/1) ויש שטרם אושרו כלל (מתאר 2000 לירושלים).

הציפייה לאישורה של תב"ע פוגעת לאחר אישורה של תמ"א 22, היה נמוך מאוד והפך לאפסי לאחר אישורה של 5322. היות ותוכנית מתאר ארצית, הינה בהיררכיה גבוהה יותר מתוכנית מתאר מחוזית או מקומית. כלומר, היה צורך בשינוי של תב"ע במסגרת המועצה הארצית לתו"ב (או במסגרת הוועד"ל). יתר על כן, אישורה של תמ"א 22 במיקום הנדון, רק הוכיח כי אכן הייתה כוונה להותרת השטח הירוק שמדרום לנכסים הנישומים כשטח חיץ בין שטחי המגורים למסדרון התשתיות הקיים (דרך+מסילת ברזל) ותכנית 5322 אף הרחיבה את המגבלות לפיתוח.

הובא בחשבון השקט והפסטוראליות הייחודים בנכס הנדון.

הובאו בחשבון חוו"ד יועץ אקוסטיקה - דר' יוסף סוקר, וחוו"ד יועצת אדריכלית סביבה - עו"ד ואדריכלית ולנטינה נלין.

הובאו בחשבון עקרון הביקוש וההיצע לנכסים דומים, המבנה בחלקה והשימוש בו, מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים, הנוף הנשקף מהנכסים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בית מס' 12 ברחוב הדב (תת חלקה 4) כולל שטחי הצמדות חצר גדולות (כמעט כפליים מהחצר המצויה בסביבה הרלוונטית). לבית פרטיות גדולה יחסית לשאר הבתים ברחוב הדב. גבול החצר של בית זה ממוקם בסמיכות רבה לתוואי הדרך החדשה ולמעגל התנועה לפי תב"ע 12736.

מיקומו של בית מס' 16, יוצר מצב שיש רק דרך פנימית האמורה לשרת בסופו של יום רק את דיירי קצה רחוב הדב (16-12 בלבד) כאשר מעבר לדרך זו, ממוקם תוואי הדרך החדשה לפי תב"ע 12736.

מיקומו של בית מס' 10 ברחוב הדב, הינו בחלקו עורפי - קו שני למתחם השצ"פ ששונה ייעודו לדרך - ובחלקו נותר גובל בשטח המיועד לשצ"פ.

מיקום רחוב הדב 10, הינו בעל נגישות נוחה גם ביחס לשאר הבתים ברחוב הדב, אך גם ביחס לרחובות אחרים במלחה בהם קיימת צפיפות חנייה במשך היום.

הערכת אומדן ירידת ערך לפי סעיף 197 כתוצאה מאישור תוכנית מס' 12736 יבוצע לפי מספר היבטים כדלקמן:

לצורך חוו"ד זו נבדקו בין היתר:

1. מחקרים ותיאוריות שפורסמו על ידי השמאי הממשלתי.
2. פסקי דין רלוונטיים לנושא אומדן פגיעה בעקבות תב"ע הכוללת היבטים (נוף, פארק, דרך) דומים.
3. מחקרים שערכנו הן בירושלים והן במקומות אחרים בארץ לעניין השפעת נוף, פארקים ותנועה מוטורית.
4. בדיקת התנהגות השוק בשכונה סמוכה (גבעת משואה) שגם לידה מאושר תב"ע הכוללת מרכיבים של היעלמות נוף ופארק.
5. בדיקת עסקאות השוואה במלחה ובדגש על רחוב הדב.

לסיכום המקורות עליהם הסתמך שמאי העוררים:

1. ההיבט של הפסיקה: בהיבט זה נבחן את גובה הפיצויים שנפסקו במקרים שניתן להשוותם למקרה הנדון.
2. ההיבט התיאורטי: בחינה של תיאוריות כלליות (כגון מחקרי השמאי הממשלתי).
3. ההיבט הכלכלי: השוואה של התנהגות השוק הרלוונטי ביחס לשוק בכללי בסביבה.

לאחר בחינה של מרכיבים אלו, יש לתת התאמה בגין ציפיות ופוטנציאל תכנוני לשינוי ייעוד - למרות שכפי שפורט לעיל, הן הוועדות מקומיות לתו"ב והן וועדות ערר ובתי משפט צמצמו עד למאוד בסיס הפוטנציאל (בעת דרישות תשלום היטל השבחה מצד הוועדה המקומית).

היבט הפסיקה:

מגורים בסמוך לכביש עלול לגרום למטרדים, כגון זיהום אוויר, תאורה מלאכותית בלילה, עלייה ברמת הרעש, עלייה בהוצאות האחזקה ועוד.

מפנה לפסקי הדין ותיקי ערר כדלקמן התומכים בירידת הערך:

1. תיקי ערר 97/רש/5425 ו-97/רש/5472 נפסק בשמאות מכריעה שבעקבות הרחבת הדרך והקיימת והתקרבותה לבתי המגורים תהיה ירידה ערך בשיעור של עד 20%.
2. פס"ד חודורוב הפ 304/96 נקבע שאף על פי שיש קיר אקוסטי, אספלט שקט, שיקוע כביש והדרך הורחבה - 5 מ' בלבד עדיין קיימת ירידת ערך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

3. פס"ד ברעלי - עא 1188/92 - דירות הסמוכות לעורק ראשי וסואן מאבדים 40% מערכים בעקבות מטרד הרעש אך לאחר קיזוז הטבות הצומחות לדירה יורד ערך הדירה ב 20%. כמו כן, הכיר בית המשפט בפגיעה בשל חסימת אור, אוויר, ונוף ויצירת מטרדי רעש וזיהום אויר.

מהפסיקה ניתן ללמוד על טווח רחב של פיצויים שנפסק בגין תב"ע דומות. היות וקשה מאוד להשוות את המקרה הנדון למקרים שנדונו בפסיקה, נלקח בחשבון כבסיס ירידת שווי בסיסית של כ-20%, אך בעת תחשיב השווי ניתן למרכיב זה משקל נמוך מפאת טענות צפויות לעניין ההיקש ממנה לנכסים הנדונים.

היבט תיאורטי: מחקרים שבוצעו באגף שומת מקרקעין:

ההיבט הנופי וקרבה לפארק - כיום הנכסים הנישומים מהווים מצרך מבוקש מכיוון שהם ממוקמים בסמוך לשטח ירוק המקנה נוף פתוח וירוק שהינו מצרך נדיר המספק איכות חיים טובה, אוויר נקי, שקט, ציוץ ציפורים וכמובן ערך מוסף ייחוד.

ההיבט האקוסטי - פגיעה בגין מטרדי רעש ותנועה.

תוספת עלות אחזקה בהתאם לחוו"ד של אדריכלית הסביבה.

ההיבט הנופי -

בהתאם למחקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בשנת 2006 "השפעת נוף על שווין של דירות מגורים" נאמד שיעור עליית ערכה של דירת מגורים בגין נוף מלא לשטחים פתוחים בכ-6.3% בממוצע.

כמו כן, יש לתת את הדעת שייתכן שישנה פגיעה בפרטיות, שכן במקום שביל כיום יעבור בצמוד לנכסים כביש אך, היות וקודם התכנית ניתן היה לעבור (רגלית) בקרבה לנכסים בשבילים לא תילקח בחשבון פגיעה בפרטיות כתוצאה מביטול השבילים.

המחקר הנ"ל מדבר על נוף מלא בעוד הנכס ממוקם בסמוך לשטח ירוק אשר מעבר לנוף מקנה לנכס פרטיות ואיכות חיים. לאור האמור לעיל, ולאור חוו"ד יועצת אדריכלית סביבה, סבירה פגיעה גבוהה יותר .

חושבה כ-6% ירידת שווי בגין כל יח"ד.

ההיבט קרבה לשטח ירוק/פארק -

בהתאם למחקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בשנת 2004 "השפעת הקרבה לשטח ציבורי עירוני על שווי הדירות ואומדן הערך הציבורי של שטחים אלו" נמצא כי "התקרבות" הבניין לפארק מטר אחד מוסיפה לערך הדירה כ-0.063%. כלומר, התקרבות הפארק ב-100 מ' מוסיפה כ-6% עד 6.5% לשווי הנכס.

במקרה הנדון, לבתים הנדונים, היה נוף של פארק למרחק של כ- 100 מ' לפחות. כעת מדובר על התרחקות הנוף ויצירת חיץ בצורת דרך.

לאור זאת, הפגיעה מהדרך בגין מרכיב זה, בכ-5% לכל יח"ד.

הקרבה לטבע ייחודי כמפורט בחוו"ד יועצת - אדריכלית סביבה -

מעבר לביטול הקרבה לפארק, ישנו הפסד של קרבה לטבע ייחודי ולאבדן הצמחייה והתועלות הצומחות מהקרבה לשטח זה - הכל כמפורט בחוו"ד יועצת סביבה.

לדעת שמאי העוררים, יש מקום לתת תוספת בגין פגיעה זו לפחות בכ-5%.

ההיבט האקוסטי -

בהתאם למחקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בשנת 2002 (השפעת כבישים על שווין של דירות מגורים, נבדקו 3 שכונות בירושלים). מניתוח התוצאות במחקר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זה, נוצרה פונקציה האומדת את ירידת מחיר הדירה כתוצאה מעליית הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים. הנוסחה הינה:

$$Pv = 0.9904647^{v} * 100\%$$

בחינת הפגיעה בהתאם לחלק התיאורטי:

ברחוב הדב 10 שינוי חזוי במפלס הרעש ק"ק – 5.7 db+, המביא לירידת שווי של 5.4%.

ברחוב הדב 12 שינוי חזוי במפלס הרעש ק"ק – 6.7 db+, המביא לירידת שווי של 6.3%.

וברחוב הדב 16 שינוי חזוי במפלס הרעש ק"ק – 8.3 db+, המביא לירידת מחיר של 7.7%.

עלייה בעלות האחזקה :

כל יח"ד כ- 5,000 ₪ בשנה, מהוון ב- 5% (ריבית ארוכת טווח), נקבל כ- 100,000 ₪ מהוון לצמיתות.

לסיכום הפרק התיאורטי - תוך התאמות להפחתות צולבות הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

הדב 10 : ירידת שווי כוללת של כ- 19% ובנוסף הפחתה של כ-100,000 ₪ בגין עלות אחזקה גבוהה יותר.

הדב 12 : ירידת שווי כוללת של כ- 20% ובנוסף הפחתה של כ-100,000 ₪ בגין עלות אחזקה גבוהה יותר.

הדב 16 : ירידת שווי כוללת של כ-21% ובנוסף הפחתה של כ-100,000 ₪ בגין עלות אחזקה גבוהה יותר.

בצורה כללית, על מנת שיהיה נח לבצע את התחשיבים, נמיר את גובה עלות האחזקה ב-2%, נקבע בצורה כללית כי עלות האחזקה המהוונת מהווה כ-2% משווי הנכס. מכאן, שבסיכום הרמה התיאורטית, נקבע את ירידת השווי בגין תב"ע 12736, כדלקמן:

הדב 10 : 21%.

הדב 12 : 22%.

הדב 16 : 23%.

בחינה של עסקאות ברחוב הדב בסמוך לתב"ע 12736:

עסקאות ברחוב הדב									
מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה*	תמורה מוצהרת*	שטח	מחיר ממוצע למ"ר	כתובת	קרבה לדרך	הערות
1	030457-0261-010-00	21/07/2005	2,262,500 ₪	160	14,141 ₪	הדב 9	שורה מאחור	
2	030457-0043-001-00	27/09/2005	1,780,740 ₪	160	11,130 ₪	הדב 3	שורות מאחור 2	
3	030608-0003-000-00	13/02/2007	1,560,688 ₪	120	13,006 ₪	רשום הדב אך גוש חלקה שונה		
4	030457-0043-019-00	25/06/2007	5,398,770 ₪	182	29,664 ₪	הדב 17	שורה ראשונה	בריכת שחייה. מדווח 200 מ"ר. לפי בית משותף 182 מ"ר
	שווי ממוצע למ"ר				18,311 ₪			
5	030457-0048-007-00	28/08/2015	4,100,000 ₪	168	24,405 ₪	הדב 6	פנימי	
6	030457-0048-004-00	03/11/2015	5,100,000 ₪	164	31,098 ₪	הדב 12		
	שווי ממוצע למ"ר				27,751 ₪			

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הערות:

- על פי בדיקת נסח הטאבו ברחוב דב 17 עולה כי שטח הנכס הינו 182 מ"ר רשום.
- נבדק ע"י תכנית היתר בניה / תיק בית משותף של הדב 17 ועלה כי הדירה כוללת בריכה.
- בית מס' 12, כולל שטח גינה הגדול בכ-155 מ"ר ביחס לדב 6. לאחר מתן מקדם של 5% למ"ר גינה עודפת, ותוספת של (50% 38X מ"ר חנייה מקורה) מתקבל כי בדב 12 יש כ-190 מ"ר אקו' (ביחס לדב 6) שווי מ"ר אקו' הינו כ-26,800 ₪. כ- 10% יותר מאשר ברח' הדב 6. פער זה יכול להיות מוסבר בגלל מיקום הדב 12 בקצה הרחוב (שקט יותר) ועם נגישות מוטורית טובה יותר.

בנוסף בחן שמאי העוררים עסקאות בבניה רוויה בשכונת מלחה.

נבדק ההפרש בערכים בין הנכסים הממוקמים בלב שכונת מלחה ללא סמיכות לתב"ע 12736 לבין הנכסים ברחוב הדב הסמוכים לתב"ע 12736.

המסקנה מהנתונים הנ"ל שלכאורה בנכסים הממוקמים בגבול תב"ע 12736 נוצרה ירידת מחיר של כ-5%.

אולם, מבט פנימי יותר לעסקאות ההשוואה בנכסים הגובלים בתב"ע מעלה את הנקודות הבאות כדלקמן:

מדובר במיעוט עסקאות. לאורך השנים אין פיזור עסקאות. עקב כך, קשה לפתח פונקציה כלשהי שתסביר התנהגות שוק מסוימת. כל זאת ביחס לשוק פעיל ותוסס עם ריבוי עסקאות במרכז השכונה.

במאגר מס שבח רשומה עסקה בדב 12 מפברואר 2007, אך לפי גוש וחלקה מדובר כנראה מדובר בנכס בפסגת זאב. אין להתייחס לעסקה זו.

עסקאות בדב 3 +9 משנת 2005 ובדב 6 משנת 2015:

מדובר בנכסים פנימיים יותר שקודם לכן לא נהנו מנוף פתוח, לא נהנו מקרבה לפארק וגם ללא חניה צמודה ופרטית ואין להם גישה נחה וטובה כמו בנכסים הממוקמים בגבול השטח הירוק (לשעבר).

יש לקחת בחשבון כי ברחוב הדב 12 פינתי. שטח ה"מגרש"- הגינה - הצמודה לו לפי תיק בית משותף גדול בכ-155 מ"ר משאר הבתים בחלקה, יש לבית זה חניה מקורה כפולה, נגישות לחניה ולנכס בצורה הכי טובה בחלקה, הכי הרבה פרטיות בחלקה (ממוקם בקצה הדרך הפנימית)- מסקנה: מדובר בנכס הכי טוב בחלקה.

הדב 17 מדובר בנכס שממוקם על תוואי התב"ע החדשה והוא מצד אחד נהנה מנוף פתוח, קרבה לירוק, גישה לחניה, ובריכת שחיה, אך הוא אינו פינתי ובעל פרטיות נמוכה יותר. בסדרי גודל נתן לראות כאן, כי בשנת 2007 נעשתה העסקה לפי כ-29,664 ₪ למ"ר נטו רשום (או כ-27,000 למ"ר אקו' - גם בריכת שחייה). כיום ברחוב הדב 12 בסוף שנת 2015 נמכרה הנכס בכ-31,098 ₪ למ"ר נטו רשום שהם כ-26,800 למ"ר אקו'.

כלומר, "עלייה" מחיר "נומינלית" של מקסימום כ-5%. זאת, לעומת, עליית המחיר הכללית בשכונת מלחה בין השנים 2007 ל-2015 הייתה כ-56%. אם אני הולך רק על עסקאות האלה מדובר בירידת מחיר ריאלית של 51% (ולא ירידת מחיר נומינלית של 5%).

למעשה בוצעו ב-12 השנים האחרונות רק 5 עסקאות ברחוב הדב. 3 עסקאות בשנים 2005-7 (למעשה, בסוף שנת 2007, נפתח תיק למתכנן לתב"ע 12736).

אי ביצוע עסקאות בתקופה הסמוכה למועד שקדם לאישור התב"ע ולאחריה, יכולים גם להעיד על שוק שטרם "השתכלל". השינויים הצפויים טרם חלחלו הן לתודעת לקונים והן לתודעת המוכרים. ורק בשנת 2015 עת הופנמה התב"ע החדשה על כל השלכותיה בוצעו 2 עסקאות בשנה אחת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מסקנה סופית:

מניתוח עסקאות בודדות בקטע הרלוונטי ברחוב הדב, ניתן להגיע למסקנה, כי עקב תב"ע 12736, נוצרה ברחוב הדב ירידת מחיר ממוצעת של כ-51%.

בהסתמך על תוצאות מדידת הרעש עולה, כי קיים פער בתוצאות מדידות הרעש בין 3 הבתים הנדונים. אולם פער זה אינו גבוה במיוחד. ננית כי ירידת המחיר של כ-51% שנמצאה לעיל הינה דומה ל-3 הבתים - ולעניין עסקאות השוואה זו ירידת הערך הממוצעת של הנכסים הנישומים (מגישה זו בלבד).

הערה: היות ותוקף תחשיב זה הינו נמוך - מתבסס על ניתוח עקיף מהסביבה ביחס לעסקת השוואה אחת, לנוכח העדר עסקאות רלוונטיות נוספות, ניתן לתוצאה זו משקל נמוך בעת תחשיב השווי.

הרמה הכלכלית: בחינת המרכיב הכלכלי - השוואה לגבי ההיבט הנופי וקרבה לפארק -

כיום הנכסים ממוקמים בסמוך לשטח ירוק (על פי תב"ע מס' 5322 מוגדר כשטח פתוח ציבורי מיוחד-יער) ונהנים מנוף פסטורלי הכולל עצים, טבע, גבעות, טרסות היסטוריות.

לאחר אישור תב"ע 12736 ייבנה בסמוך לנכסים כביש הכולל מעגל תנועה ועצים רבים יעוקרו וייעתקו בסמוך לנכסים כלומר תגרם פגיעה נופית קשה ומטרדי רעש.

בכדי לבדוק את ההשפעה באחוזים ערך שמאי העוררים את ניתוח השווי בשכונת בית הכרם אשר רמת המחירים בשכונה אמנם נמוכה משכונת מלחה אך הינה שכונה גבוהה עם נוף לשטחים פתוחים.

שמאי העוררים הציג ניתוח עסקאות בבניה רוויה משכונת בית הכרם בכדי להציג הבדלי מחיר שמקורם בנוף.

בנוסף הציג עסקאות בבניה רוויה משכונת גבעת משואה והגיע למסקנה כי איבוד השטח הירוק והנוף של הבתים המערביים בשכונת משואה, הביא לירידת ערך של כ-21% רק בגין גורם זה, ללא תוספת גורם הדרך ומטרדי הדרך.

הערה:

בע"א 761/85 אליהו ליפשיץ ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה, ראשון לציון ואח', נקבע: "ההלכה הינה כי הפגיעה, שבה מדבר הסעיף, היא פגיעה בערכם של המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת, היינו, חישוב הפיצויים נעשה תוך השוואת ערכם של המקרקעין לפני התכנית הפוגעת ולאחריה (ע"א 474/83, הועדה המקומית לבנייה ולתכנון, ראשון לציון נ. חממי ואח' וערעור שכנגד, פד"י מ"א(3), 370, 381; ע"א 483/86הנ"ל, בעמ' 234).

אולם, אין די בהשוואה גרידא של ערכים אלה, אלא יש לוודא כי ירידת הערך אשר בגינה מפצים נגרמה "על ידי" התכנית הפוגעת; היינו, יש להוציא מן החישוב כל ירידת ערך אשר איננה קשורה בקשר סיבתי לתכנית פיצויים לנפגעים כתוצאה מתכנית מתאר שלא על דרך הפקעה", (הפרקליט ל"ו (התשמ"ו), 516, 530-531). כך, למשל, פסקנו כי בחישוב הפיצויים אין להביא בחשבון את העובדה, שהמקרקעין לא נועדו להשבחה בתכנית החדשה לעומת מקרקעין אחרים, אשר ערכם עלה בגין אותה תכנית (ע"א 483/86 הנ"ל), וכי אין מעריכים את מידת הפגיעה תוך התייחסות לשינוי הייעוד שיחול ביתר המקרקעין שבסביבה אחרי תחילתה של התכנית החדשה ומכוחה (ע"א 474/83 הנ"ל)."

כלומר, יש לנטרל את ההשפעות הנוספות על שווי הנכס כדי לבודד את השפעת התכניות על שווי הנכס.

מעיון בתכנית 12032 עולה, כי אמנם שטח ירוק הופך לשטחי מגורים אך, בניגוד לתב"ע 12736 בתב"ע זו, מיועד השטח הצמוד למגורים כיום כשטח ירוק החוצץ בין בתי המגורים שבנויים כיום לבין השטח החדש שמיועד למגורים ואחרי השטח החדש למגורים הייעוד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לכביש. כלומר, הכביש מרוחק מבתי המגורים הבנויים כיום. לכן לעניות דעתי במקרה הנדון ובהשוואה בין הרחובות הפנימיים בגבעת משואה לבין הרחובות שנפגעים מתב"ע 12032 עולה, כי ברחובות הפנימיים עליית המחירים הייתה כ-51% בשנים 2001-2016 ואילו ברחובות הגובלים בבנייה העתידית לפני תב"ע 12032 ישנה עליית מחיר של כ-30%. כלומר ניתן ליחס את ההפרש של כ-21% לעובדה שמול בתי המגורים הללו ייבנו בנייני מגורים במקום השטח הירוק שהיה קיים קודם.

יתרה מזאת, בגבעת משואה הבתים לתב"ע 12032 מופרדים בתב"ע בשטח ירוק. במתחם הנדון רחוב הדב (בתים 10,12,16) הסלילה החדשה של הדרך קרובה מאוד לגבולות המגרשים והנטיעות שהיו קיימות במצב קודם נעקרות.

מאמור לעיל עולה כי ההפרש שמצאנו בגבעת משואה של כ-21% **<u>הינו סף תחתון בלבד</u>**. סף זה הינו אך ורק עבור אובדן נוף והתקרבות לבתי מגורים. סף זה של 21% הינו מגלם גם ירידה צפויה בגין מטרדי רעש, אבק ועוד שנגרמים מהדרך החדשה כמפורט בחוות דעת היועצים (יועצת סביבה ונוף ויועץ אקוסטי).

ממצאים אלו עולים בקנה אחד עם ממצאים בשכונת בית הכרם מצאנו הפרש של כ-27% בין בתים המשקפים לנוף לבין בתים ברחובות פנימיים ללא נוף.

מסקנה:

למרות שלפי תב"ע 12032 עדיין נותרה רצועת קרקע "ירוקה", עדיין ניתן לראות כי קיימת פגיעה ממשית בשווי הנכסים במצב שקדם לתב"ע ובמצב לאחר אישורה של התב"ע.

שמאי העוררים הציג עסקאות של נכסים בבניה רוויה בסביבת פארק הירקון בתל אביב, הן מהצד של ת"א והן מהצד של רמת גן, על מנת להציג את הפערים בשווי בין דירות הסמוכות לפארק לבין אלו שלא.

בכדי להציג פער בשווי בין דירות הפונות לכביש לאלו שלא, ערך שמאי העוררים השוואה בין דירות בבניה רוויה ברמת אשכול, בשכונת רסקו ובשכונת רחביה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סיכום המקדמים:

טבלה מסכמת - רחוב הדב 10 בית הקרחב לדרך ולמעגל תנועה- אם כי עורכי יחסית לבית 12 לדוגמה.לבית זה היה במצב קודם קרבה טובה מאוד לפארק נטוע שגלים תועלות הן של איכות סביבה, הן של קרבה לטבע. כיום יש יותר קרבה לזיהום אוויר, זיהום אור, רעש וכו' כמפורט לעיל

תיאורטי - מחקרים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים	השפעה על המחירים באחוזים	משקל	הפגיעה המיוחסת למרכיב	משקלל	משקל החלקים		ירידת ערך גלמית משוקללת	ירידת ערך לאחר הפחתה של 20% בגין ציפייה ופוטנציאל
מחקרים של אגף שומת מקרקעין וחו"ד יועצים כמוסבר לעיל	21.00%	50.00%	10.50%	**20.50%**	**10.00%**	**2.05%**		
תיאורטי- פסיקה במקרים של תביעות 197	20.00%	50.00%	10.00%					
מחקרים שאנו ביצענו								
ניתוח שווי שערכתי בשסנת בית הכרם	27.39%	12.00%	3.29%					
השוואה לשסנת משואה- נוף ופארק ללא דרך	21.00%	12.00%	2.52%					
ניתוח עסקאות בסמוך לפארק הירקון תל אביב	27.33%	10.00%	2.73%					
ניתוח עסקאות בסמוך לפארק הירקון רמת גן	16.37%	10.00%	1.64%					
ניתוח עסקאות קרוב לכביש בשסנת רמת אשכול ירושלים	14.15%	10.00%	1.42%					**22.51%**
ניתוח עסקאות בשסנת רסקו ירושלים בבנייה חויה דירות שלושה חדרים- דירות הפנות לדרך מול דירות שרפיות	16.37%	10.00%	1.64%	**24.16%**	**80.00%**	**19.33%**	**26.48%**	
ניתוח עסקאות בשסנת רחביה ברחובות פנימיים שקטים יותר לעומת רחובות עם כביש חעש יותר	28.68%	16.00%	4.59%					
ניתוח עסקאות ברחובות מקבילים - רחוב שקט לעומת רחוב חעש בירושלים	31.73%	20.00%	6.35%					
		100.00%						
השוואה בתוך שכונת מלחה								
ניתוח העסקאות ברחוב הדב	51.00%	100.00%	51.00%	**51.00%**	**10.00%**	**5.10%**		

בנכס זה ניתן משקל גבוה יותר לניתוחים שערכנו בנושא רעש וקרבה לדרך שכן מדובר אמנם גם באבדן קרבה לטבע ולפארק אך בעליית רעש שכן מדובר בנכס עורפי שכלל לא היה צריך להיחשף לרעש דרך

בנכס זה ניתן משקל גבוה יותר לניתוחים שערכנו לגבי קרבה לפארקים, גם אם אינם בירושלים

טבלה מסכמת - רחוב הדב 12. בית הקרוב מאוד לדרך ולמעגל תנועה. לבית זה היה במצב קודם קרבה טובה מאוד לפארק נטוע שגלים תועלות הן של איכות סביבה, הן של קרבה לטבע. כיום יש יותר קרבה לזיהום אוויר, זיהום אור, רעש וכו' כמפורט לעיל

תיאורטי - מחקרים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים	השפעה על המחירים באחוזים	משקל	הפגיעה המיוחסת למרכיב	משקלל	משקל החלקים		ירידת ערך גלמית משוקללת	ירידת ערך לאחר הפחתה של 20% בגין ציפייה ופוטנציאל
מחקרים של אגף שומת מקרקעין וחו"ד יועצים כמוסבר לעיל	22.00%	50.00%	11.00%	**21.00%**	**10.00%**	**2.10%**		
תיאורטי- פסיקה במקרים של תביעות 197	20.00%	50.00%	10.00%					
מחקרים שאנו ביצענו								
ניתוח שווי שערכתי בשסנת בית הכרם	27.39%	12.00%	3.29%					
השוואה לשסנת משואה- נוף ופארק ללא דרך	21.00%	12.00%	2.52%					
ניתוח עסקאות בסמוך לפארק הירקון תל אביב	27.33%	12.00%	3.28%					
ניתוח עסקאות בסמוך לפארק הירקון רמת גן	16.37%	12.00%	1.96%					
ניתוח עסקאות קרוב לכביש בשסנת רמת אשכול ירושלים	14.15%	10.00%	1.42%					**25.39%**
ניתוח עסקאות בשסנת רסקו ירושלים בבנייה חויה דירות שלושה חדרים- דירות הפנות לדרך מול דירות שרפיות	16.37%	10.00%	1.64%	**23.89%**	**60.00%**	**14.33%**	**31.73%**	
ניתוח עסקאות בשסנת רחביה ברחובות פנימיים שקטים יותר לעומת רחובות עם כביש חעש יותר	28.68%	12.00%	3.44%					
ניתוח עסקאות ברחובות מקבילים - רחוב שקט לעומת רחוב חעש בירושלים	31.73%	20.00%	6.35%					
		100.00%						
השוואה בתוך שכונת מלחה								
ניתוח העסקאות ברחוב הדב	51.00%	100.00%	51.00%	**51.00%**	**30.00%**	**15.30%**		

בנכס זה ניתן משקל גבוה יותר לעסקת ההשוואה היחידה ברחוב, היות ומדובר בנכס זה

בנכס זה ניתן משקל גבוה יותר לניתוחים שערכנו לגבי קרבה לפארקים, גם אם אינם בירושלים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

טבלה מסכמת - רחוב הדב 16 בית הקרוב מאוד לדרך.לבית זה היה במצב קודם קרבה טובה מאוד לפארק נטוע שגילם תועלות הן של איכות סביבה, הן של קרבה לטבע, כיום יש יותר קרבה לזיהום אוויר, זיהום אור, רעש וכול' כמפורט לעיל. עיקר הפגיעה בבנכס זה נובעת מהדרך.ניתן בנכס זה מרכיב משקל גבוה יותר לניתוחים שערכנו בנושא נכסים הקרובים לדרך								
תיאורטי - מחקרים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים	השפעה על המחירים באחוזים	משקל	הפגיעה המיוחסת למרכיב	משוקלל	משקל החלקים		ירידת ערך גולמית משוקללת	ירידת ערך לאחר הפחתה של 20% בגין ציפייה ופוטנציאל
מחקרים של אגף שומת מקרקעין וחו"ד יועצים כמוסבר לעיל	23.00%	50.00%	11.50%	**21.50%**	**10.00%**	**2.15%**		
תיאורטי- פסיקה במקרים של תביעות 197	20.00%	50.00%	10.00%					
מחקרים שאנו ביצענו								
ניתוח שווי שערכתי בשכונת בית הכרם	27.39%	8.00%	2.19%	**23.86%**	**80.00%**	**19.08%**	**26.33%**	**22.38%**
השוואה לשכונת משואה- נף ופארק ללא דרך	21.00%	8.00%	1.68%					
ניתוח עסקאות בסמוך לפארק הירקון תל אביב	27.33%	8.00%	2.19%					
ניתוח עסקאות בסמוך לפארק הירקון רמת גן	16.37%	8.00%	1.31%					
ניתוח עסקאות קרוב לכביש בשכונת רמת אשכל ירושלים	14.15%	8.00%	1.13%					
ניתוח עסקאות בשכונת רסקו ירושלים בבנייה חזיה דירות שלושה חדרים- דירות הפוטות לדרך מול דירות ערפיות	16.37%	20.00%	3.27%					
ניתוח עסקאות בשכונת רחביה ברחובות פנימיים שקטים יותר לעומת רחובות עם כביש רועש יותר	28.68%	20.00%	5.74%					
ניתוח עסקאות ברחובות מקבילים - רחוב שקט לעומת רחוב רועש בירושלים	31.73%	20.00%	6.35%					
		100.00%						
השוואה בתוך שכונת מלחה								
ניתוח העסקאות ברחוב הדב	51.00%	100.00%	51.00%	**51.00%**	**10.00%**	**5.10%**		
בנכס זה ניתן משקל גבוה יותר לניתוחים הקשורים לנכסים הפונים לדרך								

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיבי השווי - הערכה לשווי במצב קודם ערב כניסתה לתוקף של תב"ע 12736 ולאחריה:

הדב 10	
שווי מצב קודם	
שטח הנכס הרשום	165.3
שווי למ"ר במצב קודם	30,000 ₪
שווי מצב קודם	4,959,000 ₪
שווי מצב חדש	
שטח הנכס הרשום	165.3
שווי למ"ר במצב חדש	23,247 ₪
שטווי מצב חדש	3,842,791 ₪
ירידת הערך כתוצאה מתב"ע 12736	
ההפרש שבין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש	1,116,209 ₪

הדב 12	
שווי מצב קודם	
שטח הנכס הרשום	164.1
שווי למ"ר במצב קודם - יחידה עם גינה עודפת ביחס לדירות דומות בסביבה הרלוונטית	36,000 ₪
שווי מצב קודם	5,907,600 ₪
שווי מצב חדש	
שטח הנכס הרשום	164.1
שווי למ"ר במצב קודם - יחידה עם גינה עודפת ביחס לדירות דומות בסביבה הרלוונטית	26,861 ₪
שווי מצב חדש	4,407,814 ₪
ירידת הערך כתוצאה מתב"ע 12736	
ההפרש שבין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש	1,499,786 ₪

הדב 16	
שווי מצב קודם	
שטח הנכס הרשום	163.8
שווי למ"ר במצב קודם	30,000 ₪
שווי מצב קודם	4,914,000 ₪
שווי מצב חדש	
שטח הנכס הרשום	163.8
שווי למ"ר במצב חדש	23,285 ₪
שווי מצב חדש	3,814,048 ₪
ירידת הערך כתוצאה מתב"ע 12736	
ההפרש שבין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש	1,099,952 ₪

מתוך עיקרי טענות העוררים בדיון:

התייחסות לערר מקביל, בו ייעצה השמאית המכריעה גבע בלטר, שהתייחס בעיקרו לנכסים בסביבה. יש הבדלים עקרוניים וגם בנכסים עצמם. בשומה שם היתה הסכמה לגבי השוויים ולכן בלטר קיבלה את עמדתם. לא היה ניתוח של עסקאות, שהן מאוד משמעותיות.

הנכס של חנניה אלקסלסי הוא הנכס שנמכר, והוא המשובח ביותר בכל השכונה. הוא זה שבנה את השכונה ולקח לעצמו את הנכס הטוב ביותר, ובסוף נאלץ למכור אותו במחיר נמוך מהשווי, וזה משוקף בעסקאות. העסקאות האלו לא נותחו בשומה של בלטר כי הסכימו על השווי.

אין מחלוקת שיש פגיעה. אנו חולקים על שיעור ירידת הערך.

הפיצוי שהוצע ברחוב הדב לא משקף את הפגיעה בנכסים הנדונים.

הנכס ברחוב הדב היה יותר קרוב לשביל עפר קיים עם חניות לידו. במקרה שלנו זו חלקה מבודדת ללא גישת רכב. באזור הזה נושא החניות משמעותי. לאלקסלסי היו כמה חניות, חלקן מקורות.

יש לשים לב לנושא החניה, הרעש, הטופוגרפיה ולשמורת הטבע.

מהתכניות ומהתמ"א לא היו ציפיות לבניה, בטח לא כביש צמוד לחלקות האלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מומחה האקוסטיקה מטעם השמאית המכריעה גבע בלטר, קבע רעש גבוה יותר מהמומחית במקרה הנדון. כשש אמפירית ראו את ההבדלים. המצב נכון להיום היה 57 דציבלים כשהיו אצלנו זה כ-47 דציבלים.

הביקור בנכס כיום לא ממש משקף את מה שהיה.

לפני היתר הבניה שניתן היה שביל כורכר שלא היה מתוקף תכניות. רכב יכול היה להגיע עד נקודה מסוימת ומשם היו מדרגות. יש שם טראסות ורכב לא יכול לעבור. זה שטח ששימש חניה פיראטית של באי הגן הטכנולוגי. לפי התכניות שבתוקף לא היתה שום ציפייה לשינוי. היתה ציפייה לשימור, כך לפי בלטר.

כיום המצב הוא שכל השטח הירוק הוא מעגל תנועה צמוד לבית 12 וקיר תמך, כביש. בנוסף עקרו עצים וישנה עליה בדציבלים.

יש מסדרון תשתיות קיים רכבת, חשמל, ביוב.

אנשים יכלו להסתובב שם ולהנות מהיער. השבילים של קק"ל רחוקים מהנכס.

התכנית החדשה אישרה יותר ממה שהיה קודם. בהיתר הבניה רואים שבעצם הכביש עובר ממש מול החצר. לפני כן היה הכל שטח ירוק, פארק.

לפי התכנית הפוגעת, הכביש שנסלל הוא הכביש היחיד שיוביל לשכונה החדשה. כל התנועה של כל השכונה החדשה תעבור מהכביש הזה.

יש לשים לב לתכנית 5322 ופרוזדור התשתיות שכבר קבוע. אם רוצים לפתח תשתיות יכלו לאחד תשתיות ולא להתקרב לכאן. למה לחתוך את היער בעוד דרך? נכון שתכנונית זה יותר מורכב, אבל השטח הירוק זה חשוב.

אם הכביש היה מורחק קצת מהבתים, זה היה משנה את הפגיעה בהם. מבחינה טופוגרפית סירבו לכך. ביקשנו הרחקה של 15-20 מ'.

בהיטל השבחה לא לוקחים ציפיות פוטנציאל, ולכן גם כאן לא צריך. המצב הקודם יער, שטח ירוק, ומאותה נקודה מתחילים לדבר.

השמאית בלטר בחנה השוואה לנוף, אמרה שיש נוף ברחוב האייל, אבל בסוף לא הביאה את זה בחשבון. אנחנו מדברים לא רק על נוף ליער אלא על נושא של זיהום רעש, לגביו הבאנו יועץ אקוסטיקה, ועל ניתוח העסקאות.

עסקה בדב 17 - נמכרה ב-5.39 מיליון. הנכס ברחוב הדב 12 של אלקסלסי הרבה יותר טוב, גם מבחינת פרטיות, חניה, נגישות וכו'. הוא נמכר לאחר המועד הקובע בכ-10% פחות, ב-5.1 מיליון, ממה שנמכר הדב 17 כמה שנים קודם. המיקום שלנו הרבה יותר טוב.

קשה להצביע על עסקאות שקל לנתח אותן. אחת העסקאות שמופיעה במס שבח היא בפסגת זאב ולא הצלחתי להגיע לעסקה. העסקאות בדב 9 - בית עם בריכת שחיה לא רלוונטי אלינו.

אם מנתחים בתים עורפיים מול חזיתיים, רואים עליית מחירים בגלל השוק, אבל אצלנו העלייה פיגרה אחרי כולם בגלל שהשוק שיקלל את הפגיעה הזו מהכביש.

מדובר במקרה ייחודי.

יש מחלוקת על ערכי השווי של המשיבה.

המיקום שונה לחלוטין ממיקומם של הבתים שבלטר דנה בהם.

היא קבעה שיש ירידת ערך בגלל רעש. אצלנו יש עליה בדציבלים אז הפגיעה גדולה יותר.

מבחינת תרומת התכנית, הנכסים הנפגעים לא מקבלים שום שירות מהתכנית החדשה. לא נוצרה כל השבחה. בתמם 30/1 יש שינוי מהותי. כשמתייחסים אליה, לשים לב שהיא מאוחרת למועד הקובע שלה ולא היתה את הפגיעה שלה. מבחינת השימוש בכביש, הוא משרת את השכונה החדשה בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מבחינת הדציבלים, אני מבקש להפנות לכך שהמצב כיום הוא 47-49 דציבלים. זה אזור שנחשב שקט. הציפייה השמרנית היא 54 דציבלים. כשתהיה תחבורה ציבורית הרעש יגבר, כך לפי חוו"ד האקוסטית. הנכסים שנישומו ע"י בלטר כבר סבלו מרעש קודם לכן כי היו קרובים לגן הטכנולוגי, בעוד שאנחנו מרוחקים ממנו.

לנושא הציפיות: 5322 היא חד משמעית. נטען בשומה שזה לא פארק, אך בתקנון כתוב במפורש שמדובר בפארק. פיתוח פארק ציבורי, שצ"פ מיוחד. יש הוראות להקמת הפארק. כך תוכנן בשנות ה-2000.

הציפייה היתה שהמקום הזה יישאר ירוק.

הקרקע היתה מרקם עירוני. לא היתה ציפייה לשינוי יעוד. יש כאן קרקע שמיועדת לשמש את הסביבה העירונית כשצ"פ. צריך לשמר את השטחים הפתוחים, שיש בהם גרעון במיוחד בירושלים. זה מנוגד למגמה כשהופכים אותו למגורים.

היתה טענה שזה פארק מסוג של צמחיית פרא. אך רואים שתכנית 5322 יש תכנית לפיתוח הפארק לפארק ממשי. פארק בצבאים לדוגמה הוא פארק לכל דבר, שנותן ערך ותוספת ערך. כאן מדברים המחקרים על כך שעליה של דציבלים גורמת לפגיעה. יש כאן תוספת של כ-10 דציבלים. כל דציבל שעולה זה אומר הכפלת הרעש.

כמו כן יש את עניין הקירבה לכיכר. זה כמו צומת. יש זיהום אור בגלל שהכיכר חייבת להיות מוארת. יש כאן נזקי אור ממשיים.

זיהום אויר: שללו מהנכס קירבה לפארק וכעת יש חשיפה בשל עקירת מאות עצים, יהיו פגעי חום עירוניים. יש עלות נוספת במיזוג הנכסים. פגיעה אקלימית ממשית.

ערכי שווי: ההשוואה בין הדב 17 לדב 12 זו עסקת השוואה חזקה שהתעלמו ממנה.

הנכס של משפחת שפירא - בית 3 קומות, יוקרתי, כל החלונות פנו לטבע הייחודי. כיום רואים כביש. הם עזבו את הנכס בעקבות זאת. ניסו למכור הרבה זמן ובסוף השכירו.

כשקונים נכס יוקרתי, דבר כזה פוגע יותר. הפגם יותר עמוק.

הפגיעה לא קשורה רק לתקופת הביצוע.

מפנה לפס"ק גנור.

בפסיקות מדברים על פגיעה של 20-30% בשל קירבה לכביש. כשמנטרלים השבחה, נשארים עם הנזק בצורה הכי טהורה.

מעיקרי דברי ד"ר יוסף סוקר,מאיר ארד וולנטינה נלין, שנאמרו בדיון -

פגיעה אקוסטית:

חוות הדעת נערכה לבקשת העוררים לשנת 2017.

רעש תחבורה מושפע בעיקר ממספר משתנים: כמות, התפלגות, מהירות, שיפוע דרך ועוד. את כל הגורמים מכנסים למודל שהמשרד להגנ"ס אימץ.

זיהינו 4 פרמטרים שמחמירים עם התושבים ומיטיבים עם העירייה:

בחנו מצב קיים ע"י ביצוע מדידות רעש בשנת 2017, בהשוואה למצב החזוי בשנת 2030. להפתעתנו, בדוח העירייה אספו תחזיות לשנת 2030 כאילו זה המצב הקיים, והמצב העתידי הוא התכניות הקיימות. כלומר הקטינו את הפגיעה של המצב הקיים בצורה משמעותית.

אם במצב הקיים היום זיהינו ערכים בין 47-49 דציבלים, אז כיום התוצאה גדלה במאות אחוזים.

בעיה נוספת היא שיש 2 נתיבים - אחד עולה והשני יורד. בשעת שיא, אחה"צ, אלה שעולים בכביש הם הקרובים ביותר לבתים, זאת על מנת לזהות את המקרה הכי גרוע. לעומת זאת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

העירייה בחרה שבשעות אחה"צ שיא התנועה הוא כשגולשים ברחוב מבלי לאמץ את המנוע, וחישבו לפי 30 קמ"ש ולא 50 קמ"ש. יש פערים במהירות הנסיעה, בכיוון הנסיעה ועוד.

כשמזינים נתונים לא ריאליים, מקבלים תוצאות לא נכונות.

משמעות אמצעי מיתון תנועה - לא הנחנו שיהיה מעגל תנועה. לקחנו קטע כביש עליו נוסעים 50 קמ"ש, לפי מפתחות של מהירות תנועה עירונית.

המשמעות של רמזור או מעגל תנועה -

בצומת מגיעים לעצור או שעושים מעגל תנועה. מעגל תנועה מוריד מעט את מהירות הנסיעה, אך זה אמצעי שהתפתח בשנים האחרונות בגלל בעיות כגון תאונות וזיהום. כשעוצרים ושוב נוסעים, יש רעש. במעגל תנועה יש זרימה חופשית יותר. יש פחות תאונות קטלניות מאשר בצמתי T.

המודלים לא רואים את מעגלי התנועה האלה.

מעגל התנועה בקרן המערבית של הבניין. מי שמגיע לכיכר יש לו האטה והאצה.

לגבי המדרגות - הייתי שם ביוני 2016. יש כביש לא חוקי שנוצר שם ובסוף יש מדרגות שמובילות לפינה הירוקה והנדירה הזו.

לגבי מעגל התנועה, רואים שהדרך מתארכת. כל רכב אולי קצת מוריד מהירות, אבל זה מאריך את זמן השהות של כל רכב בכביש. יש יותר זמן של זיהום אויר מכל רכב מאשר כביש ישר שהיה עובר ליד הבית.

אופי השטח: כשעושים ציפוי כביש חלק, הרעש מוחזר לסביבה, כמו גם החזרת חום. יש שינוי בטמפרטורה. יש שורות עצים שיכלו להקטין רעש. הבתים בסוף מוגנים במעין חגורת עצים שמגינים עליהם. העצים אמורים היו ליצור הגנה מחום, רעש ורוח. זה כעת לא קורה כי כל ההגנה הזו ירדה. זה משפיע על חשבון החשמל בחורף ובקיץ.

רואים גם שינויי טופוגרפיה. הגבעה שהיתה נמחקה שמגדילה חום, רוח, רעש. אלו תאי מיקרו אקלים שונים לחלוטין. זה משנה את אופי השכונה.

הסביבה עכשיו אחרת לחלוטין, סביבה עירונית רגילה.

מדברי העוררים, מר אלקסלסי:

הדירה שלי בדב 12 ובה הפגיעה הראשית. בניתי את כל המתחם הזה, 9 בתים, שלכולם רחבת כניסה מרכזית משותפת. בדירה שלי יצרתי כביש מיוחד שהקטנתי את החצרות שלנו, הכביש פרטי וזה איפשר לי 5 חניות, חלקן מקורות. אין נכסים דומים לזה. במלחה אין לנכסים חניה. אין מושג כזה של 5 חניות. דאגתי שלא תהיינה גדרות. החצר שלי גובלת ביער ובטבע. חיינו בטבע כשסביבי הכל ירוק ושקט עם כניסה פרטית. בית ייחודי שאין כמותו בירושלים. הנתונים הטבעיים הם ייחודיים לדירה הזו. מנותק מכל השטח האורבני מסביב.

הגינה שלי היא גן יפני עם צמחיה מיוחדת ויריעות שלא מאפשרות לצמחיה אחרת לצמוח. בתוך הבית יש פאטיו מאוד גדול עם עצים גבוהים מאוד. שטח המגרש גדול ביחס למגרשים אחרים. החניה המקורה 38 מ"ר. שתי חניות מרווחות וסגורות. מבחינת הסטנדרט של הבית הכל מושקע וייחודי. יש גרם מדרגות עגול שהוא פסל מקורה בכיפה מזכוכית.

מבחינתי זה אסון לעבור דירה. לא מצאתי שום דבר חלופי. ידעתי מה צפוי לי בשנים הקרובות עם הבניה. ידעתי שאם אני לא מוכר עכשיו, אני לא אמכור. הורדתי כ-2 מיליון ₪ מהמחיר המבוקש. זה בית ייחודי שאין לו שום דבר משותף עם הדירות האחרות. אין מה להשוות לדירות של עמותה. כל המתחם שלנו מאוד מיוחד, ועובדה שאין בו מכירות. שלי היה הטוב מכולם.

היחיד שמכר זה בדב 6 אין לו בכלל חניה צמודה ויש גישה דרך 2 קומות של מדרגות. אין לו גינה, החצר מאוד קטנה. זו הדירה הגרועה ביותר במתחם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מובן שיש מצוקת דיור וצריך לבנות, אבל יש עקרון שאם מישהו נפגע, צריך לשלם. לקח לנו 7 שנים רק להגיע לשומה מייעצת. יש פה נזק לא שגרתי.

יש אי הבנה - היועץ הסביר הבדל בין רמזור למעגל התנועה. הוא אולי מדבר על מעגל תנועה בצד המזרחי. אנחנו מדברים על מעגל התנועה המערבי.

מדברי העוררים, בני הזוג שפירא:

אנחנו גרנו ממש לצידו של אלקסלסי.

קיווינו לגור שם שנים רבות. הנוף נעלם מעינינו. נאלצנו לעזוב. לא מצאנו בית כזה חלומי. עברנו לתל אביב ומאז מנסים למכור את הדירה ולא מצליחים. בלית ברירה השכרנו אותה.

הסביבה מוזנחת ומאובקת. הבית במצב שלא ניתן למכור אותו. יש ירידת ערך והחוזה שלנו תקוע כי לא ידוע מה העתיד של הכביש הזה. השוכרים רוצים לגור בשכירות 3 שנים כדי לראות מה קורה לפני שהם רוכשים. אנחנו בקו הראשון של הכביש.

ב"כ העוררים: הכבישים הקיימים במודל של חוו"ד - גם המומחית מטעם העירייה לא התייחסה למעגל התנועה. ד"ר סוקר הסביר שהוא לא בוחן מעגל תנועה שנמצא מזרחית לדרכים. הוא בוחן נסיעה רציפה וזורמת.

יש לנו פרמטרים שכן נמצאים לפנינו. המצב הקיים כיום - יודעים מה הוא. היתה מדידה אמפירית והפערים בין המומחים לא גדולים. השינוי הוא לגבי הצפי העתידי. המומחית מטעם העירייה לקחה הנחות לרעת המבקשים.

יש ציפייה ל-60 דציבלים. יש מספיק תשתית כדי לראות זאת.

המהירות המותרת 50 קמ"ש. כיכרות לא יגרמו להאטה משמעותית.

בעניין העצים - אני מפנה לתשריט התב"ע, לפיו יש התייחסות לעקירת העצים הסמוכים. אני לא יודע מאיפה התשריט של שמאי המשיבה. הקו הכחול כולל את העצים. יש נספח לגבי עקירת העצים. פקיד היערות אישר זאת על סמך התב"ע.

העצים שלא מסומנים הם בתחום החלקה שלהם.

לנושא נזקים - זיהום אויר, נזקי אור, תוספת חשמל - אלו נזקים ישירים. יש הבחנה בין נזק ישיר ועקיף. אלו נזקים ישירים שניתנים לכימות.

שינוי נוף הוא בר פיצוי. הוא פוגעני. הייתי בהתנגדויות של תת"ל 2, זה נמצא מאוד רחוק ויוצר שינוי נופי. מדובר על משהו במרחק. במקרה שלנו יש הפרעת נוף וזה נושא מאוד מובהק. אם יש לי כביש במקום עצים צמודים לבית, ואני רואה כביש מהבית, אין ספק שזה מהווה הפרעת נוף מובהקת.

אין מחלוקת שנוצר כביש 16 מ' רוחב. הפגיעה היא נופית. זו לא חסימה נופית.

לעניין כביש מודעי - הטופוגרפיה חשובה. כביש מודעי שקוע ונמצא בפערי גובה מאיתנו ועם הגנות רעש. מבחינת העוררים הוא היווה סוג של הגנה. יש קווי בניין נוקשים לכבישים ארציים, כך שכל המרווח שהיה ביניהם היה מוגן מבנייה וידענו שלא יפותח כי מדובר בצירים רחבים.

תהיה שם רכבת קלה. יש לזה השפעה על הבתים.

יש לזה אלמנט של רעש כלפי הבתים הקרובים.

העסקאות בשומת גבע בלטר לא קשורות לחלקה שלנו ולא ברור על מה מבוססות.

בתקנון אין חובה לשתול עצים. זה ציור שעשו אבל אין חובה. וגם אם כן, מדובר בזמן ממושך אחרי הפגיעה עד שזה יקרה.

בנושא נזקי האבק הנוכחיים אני מסכים, הוא לא חלק מהתביעה.

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

הכביש יוצר ירידת ערך כבר היום. רואים שזה גרם לירידת ערך. אנשים לא קונים נכסים לטווח קצר. הרוכשים חוששים מהתכנית והמחיר הביא בחשבון את הפגיעה בשווי.

שמאי העוררים: מציג את היתר הבניה של הדרך. נוף העצים רואים אותו אבל הוא לא רלוונטי כי הם מסומנים לעקירה.

דרך מודעי רחוקה טופוגרפית ולא שומעים אותה. דרך בית"ר היא גם רחוקה. מערך הדרכים מראה שדרך מודעי עוברת ממזרח ומערב ומגיעה כמעט למעגל התנועה.

11.2. **שמאי המשיבה:**

חוו"ד יועצים:

מפנה לחוו"ד אקוסטית של חברת "תופ סביבה ואקוסטיקה" מיום 30/03/2017 .

חוות הדעת בחנה את השפעת הרעש של תכנית 12736 "מורדות מלחה" על מבני מגורים ברח' הדב בירושלים, והיא מבוססת על הנתונים הבאים:

א. תקנון התכנית המפורטת ותשריטיה.

ב. נספח הבינוי של השכונה הכולל גם את תנוחת הכביש ומפלסיו.

ג. חתך האורך וחתכי הרוחב של הכביש שהועברו אלינו ע"י מתכנן הכביש.

ד. תנוחת מערך הרחובות הקיים המשפיע על רעש הרע, מפלסי הכבישים והטופוגרפיה על פי מיפוי פוטוגרמטרי.

ה. נפחי תנועה חזויים במערך הרחובות בשנת 2030. תחזיות התנועה הוכנו ע"י צוות תכניות אב לתחבורה במסגרת תכנון הקו הכחול של הרכבת הקלה.

ו. תחזיות התנועה בכביש 11 שהועברו ע"י מתכנן הכביש.

הערכת הגברת הרעש הצפויה בגין סלילת כביש 11 בוצעה בשיטה הבאה:

א. ניתוח הרעש בהתאם לחוות הדעת חושב ע"י רעש הרקע הקיים בהתבסס על תחזיות התנועה בשנת 2030 אשר תעבור במערך הכבישים העוטף את השכונה החדשה. החישוב נערך בהתאם למתודולוגיה העדכנית לחישוב רעש מכבישים המאושרת על ידי המשרד להג"ס משנת 2011. הרעש חושב לקומות השונות של בתי המגורים בהתחשב במיסוך הנוצר על ידי הבדלי המפלסים הטופוגרפיים ומיסוך המבנים עצמם.

ב. "הגברת הרעש הצפויה" עקב סלילת כביש 11 חושבה באמצעות השוואה בין מפלסי הרקע הקיימים לבין מפלסי הרעש המצטברים הכוללים את תרומת הרקע ואת תרומת כביש 11 גם יחד.

המסקנה העולה מחוות הדעת היא כי שיעור עליית מפלס הרעש בעקבות אישור התכנית הינו בטווח שבין 2.8-3.3 dB בקומת הקרקע ו-0.7-1.9 dB בקומות עליונות, שיעור עליה אשר נחשב בטווח הסביר שעל כל תושב בעיר להביאו בחשבון בסביבת מגוריו. בהתאם לחוות הדעת ההגברה הצפויה ברעש תהיה אף נמוכה יותר בשל סיבות אלו אשר יתרמו להעלאה ברעש הרקע שתרומתו השולית של כביש 11 תהיה נמוכה ואף באופן ניכר:

א. מערך הדרכים בסביבה עובר תהליך שדרוג מואץ, דבר אשר יתרום להגברת רעש הרקע. בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 1/30 מסומן תוואי לדרך ראשית (כביש 39) ממוחלפת העובר מצפון למסילת הברזל בסמוך לשכונת המגורים. המרחק בין הכביש לבין בתי השכונה הינו קטן מ-150 מ'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ב. תהליך הציפוף העירוני תורם להגברה זוחלת במפלסי הרעש ובמיוחד בתוואי הרכבת הקלה אשר יעבור בדרך אגודת ספורט הפועל.

ג. תרומת מסילת הברזל ברעש הרקע.

לטענתו, חוות הדעת הנ"ל עומדת בסתירה אל מול חוות דעת מטעם התובעים מיום 21/06/2016 אשר נערכה ע"י תו"פ יועצים והנדסה ולפיה עולה כי סלילת הכביש תגרום להגברת רעשי הרקע בבתי המגורים מעל המצב הקיים. רעש התנועה החזוי כאמור ישפיע על פנים בתי המגורים ועל שטחי החצרות, מרפסות וסביבת הבתים בעלייה של 5.7-8.3 dB.

<u>החלק הרלוונטי מתוך חוות דעת המומחים יוצג להלן:</u>

5. ניתוח הממצאים

נתוח המימצאים מעלה כי התכנית תורמת להגברת הרעש בשיעורים אלו:

- 2.8-3.3dBA בקומות הקרקע.
- 0.7-1.9dBA בקומות עליונות.

שעורי הגברה אלו הינם נמוכים והם מצויים בטווח הסביר שעל כל תושב המתגורר בעיקר להביאו בחשבון בסביבת מקום מגוריו.

יתר על כן ניתן להעריך כי ההגברה הצפויה בפועל תהיה קטנה יותר בשל סיבות אלו:

- מערך הדרכים בסביבה עובר תהליך שדרוג מואץ דבר אשר יתרום להגברת רעש הרקע. בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 1/30 מסומן תוואי לדרך ראשית (כביש 39) ממוחלפת העובר מצפון למסילת הברזל בסמוך לשכונת המגורים. ראה **תשריט 5.1**. המרחק בין כביש 39 לבין בתי השכונה קטן מ- 150 מ'.
- תהליך הציפוף העירוני תורם להגברה זוחלת במפלסי הרעש. תהליך הציפוף מקבל תנופה מיוחדת בשכונות הגובלות בתוואי הרכבת הקלה. על פי תמ"מ 1/29 יעבור תוואי לרכבת הקלה בדרך אגודת ספורט הפועל.
- יש לקחת בחשבון את תרומת מסילת הברזל הארצית העוברת לאורך רח' מודיעי. תרומה זו לא נלקחה בחשבון ברעש הרקע.
- תכנית המתאר לירושלים (תכנית מתאר 2000) כוללת שטחים להרחבת הפתוח דרומה כמוצג **בתשריט 5.2**.

ועוד.

כל אלו יתרמו להעלאה ניכרת ברעש הרקע באופן שתרומתו השולית של כביש 11 תהיה נמוכה (ואף באופן ניכר) מהשיעורים התאורטיים שצויינו לעיל.

עקרונות לחישוב הפיצויים העולים מן הפסיקה:

1. "פגיעה ב"תכונות הקרקעיות" של המקרקעין.

בפרשת ברעלי[3] נקבע כי:

"...הפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק באותו זמן במקרקעין..."

[3] ע"א 1188/92, **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' גלעד ברעלי**, פ"ד מט(1), 463

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

עוד נקבע בפרשת ברעלי[4], כי פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי נמדדת לפי שווי המקרקעין, וכי שווי המקרקעין נקבע על ידי הערכת שמאי, אשר קובע מהי ירידת הערך שנגרמה למקרקעין ע"י התוכנית.

2. פגיעה ב"ערכם הכלכלי" של המקרקעין:

בפרשת החברה להפצת פרי הארץ[5] נקבע מפורשות כי יש לאמוד את הפגיעה האמיתית במקרקעין עקב אישורה של התכנית.

וכדלקמן:

"עולה מן האמור, שלצורך חישוב שיעור הפגיעה לעניין סעיף 197 לוקחים בחשבון את הנזק שנגרם למקרקעין בפועל, קרי: את הפגיעה האמיתית שנגרמה למקרקעין עקב התכנית ולא את הנזק ש"אדם סביר" היה צופה למקרקעיו אילו הסתכל בהוראות תכנית המתאר, מבלי להתייחס לנתונים הקונקרטיים של המקרקעין".

את שווי המקרקעין אחרי תחילתה של התוכנית הפוגעת יש לבחון על יסוד תכונותיה וסגולותיה המיוחדות של הקרקע המסוימת ערב תחילתה של התכנית[6].

3. רקע תכנוני קודם - הצגת מדיניות התכנון המגובשת והעקרונית ברמה הלאומית:

בפסיקה[7] נקבע מס' רב של פעמים כי על השמאי מוטלת החובה לפרט את כל התכניות החלות על המקרקעין על מידרגן ההיררכי בכדי לבחון האם: כל שעשתה התכנית הוא להביא לידי ביטוי, באופן פורמאלי, את מדיניות התכנון המגובשת והעקרונית ברמה הלאומית, כמו גם את המציאות שהיתה קיימת בשטח מזה שנים רבות.

4. הצגת כלל נתוני התכנית ולא רק את האלמנטים שהינם בעלי השפעה שלילית:

מדידת הפגיעה במקרקעין נמדדת, כאמור, באמצעות אומדן שווים של המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה לעומת שווים לאחר שהתכנית נתקבלה וכפי שהיטיבה לנסח זאת ועדת הערר במחוז מרכז בפרשת סלע[8]:

"ודוק": במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שווים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

5. <u>התעלמות מפגיעה או הפרעה לשגרת החיים בזמן עבודות ההקמה במתחם שבו אושרה התכנית:</u>

---

[4] שם, עמ' 473 – 474

[5] ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא** פ"ד מו (4) 627, 651-652).

[6] ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**.

[7] ע"א 1968/00 **חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** [פורסם בנבו] וכן בעררים 418-463 ועוד, **רומאן ברג ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון** ערר 270/08 **לנדסהוט ראובן ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר** [פורסם בנבו]

[8] ערר מס' תא 95547/07, **סלע אליהו ו-17אח'-נ.הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א ונ.ת.ע,** (פורסם בנבו)

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

הפסיקה מבחינה בין פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, שהינה בת פיצוי לפי סע' 197 לבין "פגיעות תקופתיות" הנגרמות בזמן ביצוע העבודות.

פגיעות אלו אינן מהוות פגיעה בתכונות האובייקטיביות של המקרקעין ועצם הקרבה הפיזית למקום ביצוע העבודות אינה בת פיצוי לפיס סע' זה.

וכפי שנקבע בפסיקות רבות, ובין היתר בעניין חקק[9] ואוזכר לאחרונה בערר אשר אלי ורחל[10]:

"הפגיעה בה מדובר היא פגיעה תכנונית, ותכנונית בלבד.

לפיכך, גם נזקים הנטענים הנובעים מהליכי ביצועה של תכנית כגון נזקים במהלך ביצוע עבודות, או נזקים כתוצאה מהוצאת היתר על פי תכנית, אינם נזקים ברי פיצוי על פי סעיף 197 לחוק. על התובע בגינם להיזקק לעילות תביעה אחרות ככל שהן מסורות ידו."

בחינת השפעת התכנית על המקרקעין הנדונים:

כמפורט בחוות דעת שמאי המשיבה, סף הכניסה לתחולת סעיף 197, נוגע לעניין הפגיעה.

אולם, טרם דיון בשיעור הפגיעה, יש לעמוד, לפחות, בתנאי הסף הבאים:

i. להוכיח כי התובעים הינם בגדר ***"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם"***.

ii. להוכיח כי המקרקעין הנדנים נכללים או גובלים בתחום התכנית.

iii. להוכיח כי אלמנטים אלו פוגעים בתכנית הנטענת כפוגעת.

אלמנטים פוגעים:

שמאי התובעים טוען לפגיעה בזכויות התובעים הבאה לידי ביטוי במס' ראשי נזק:

האחד- עליה במפלס הרעש.

השני- פגיעה נופית.

השלישי- שלילת הקירבה לפארק.

הרביעי- שלילת הקירבה לטבע ייחודי.

החמישי- עלייה בעלות האחזקה.

[9] עת"מ ת"א 200/03 **בנימין חקק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ואח'** (פורסם בנבו)

[10] ערר מס' תא/95446/07 **אשר אלי ורחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ונ.ת.ע.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התייחסות שמאי המשיבה לגורמים אלו:

כללי:

בתי המגורים ברחוב הדב סמוכים לדרך מוצעת אשר תשמש כדרך הגישה לשכונת המגורים החדשה.

אכן, סלילתה של דרך זו עלולה להוות מטרד לדיירי בתי המגורים בשל סמיכותה אליהם.

יחד עם זאת אין להתעלם מהנסיבות הבאות:

מיקומם של המקרקעין בסמוך לדרך מס' 13 הקיימת אשר מנקזת את התנועה בסביבה.

הסמיכות לדרך מודעי הממוקמת במרחק של כ-90 מ' מדירות אלו.

הסמיכות לתוואי הרכבת הקלה, ע"פ תמ"מ/1/29 יעבור תוואי הרכבת בדרך אגודת ספורט הפועל.

עליה במפלס הרעש:

חוו"ד המומחה:

כמפורט לעיל, ע"פ חוו"ד אקוסטית של חברת "תופ סביבה ואקוסטיקה" מיום 30/03/2017 שיעור עליית מפלס הרעש בעקבות אישור התכנית הינו בטווח שבין 2.8-3.3 dB בקומת הקרקע ו-0.7-1.9 dB בקומות עליונות, שיעור עליה אשר נחשב בטווח הסביר שעל כל תושב בעיר להביאו בחשבון בסביבת מגוריו. בהתאם לחוות הדעת ההגברה הצפויה ברעש תהיה אף נמוכה יותר בשל סיבות אלו אשר יתרמו להעלאה ברעש הרקע שתרומתו השולית של כביש 11 תהיה נמוכה ואף באופן ניכר:

מערך הדרכים בסביבה עובר תהליך שדרוג מואץ, דבר אשר יתרום להגברת רעש הרקע. בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 1/30 מסומן תוואי לדרך ראשית (כביש 39) ממולחפת העובר מצפון למסילת הברזל בסמוך לשכונת המגורים. המרחק בין הכביש לבין בתי השכונה הינו קטן מ-150 מ'.

תהליך הציפוף העירוני תורם להגברה זוחלת במפלסי הרעש ובמיוחד בתוואי הרכבת הקלה אשר יעבור בדרך אגודת ספורט הפועל.

תרומת מסילת הברזל ברעש הרקע.

מחקר השמאי הממשלתי:

מחקר שנערך ביחס להשפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות בשנת 2002 ע"י יעקב אודיש, השמאי הממשלתי הראשי ולריסה פליישמן, מנהלת מחלקת המחקר והמידע עולה, כי אכן קיימת פגיעה בשווי של מקרקעין הסמוכים לדרך.

מסקנת המחקר הינה כאשר דירה חשופה לשני מקורות רעש (כבישים) גורם זה עלול להוריד משוויה עד ל-5% וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ולתדירותו.

הכביש הראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד ל-4% מערכה לעומת הכביש הפנימי, וזאת ללא קשר עם נפח התנועה בכבישים אלו.

בשל מיקום דירות התובעים בסמוך לשני מקורות רעש נוספים - רחוב יצחק מודעי המרוחק כ- 80 מ' מבית המגורים ברח' הדב 12 ומסילת הרכבת - המרוחקת כ- 115 מ' מבית המגורים ברח' הדב , נראה כי שיעור הפגיעה בנסיבות אלו לא יעלה על 2% משווי הזכויות במקרקעין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מסקנות:

לא הוכח באופן מובהק כי אישור התכנית אכן יעלה את מפלס הרעש.

שיעור העלייה במפלס הרעש הצפוי אינו חריג באזור עירוני.

כפועל יוצא, אין ראייה כי אכן העלייה הצפויה במפלס הרעש, לשיטת התובעים, אכן תוביל לירידת שווים של המקרקעין.

פגיעה נופית:

היבט נופי - במחקר של אגף שומת מקרקעין "השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים – 2006" עולה כי קיימת השפעה של המודל הפרטני השני (לוח 6.24) – אומדן השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים (הנוף הירוק) על שוויין של דירות מגורים בשכונת הר נוף וגילה.

בהתאם לממצאי המודל, התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, הינו כ- 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ-12%.

נכון למועד הביקור, ולאחר שנבחנו מסמכי התכנית, סבור שמאי המשיבה כי סלילת הכביש אינה גורמת להסתרת הנוף והאופק.

המחקרים דנים בהסתרת נוף באמצעות הקמת מבנים ולא בסלילת כביש שאינה מסתירה דבר.

עוד יצויין, כי הנוף הנשקף מדירות המגורים בשכונות שנסקרו שונה מזה הנשקף מדירות התובעים שכן בשכונות שנסקרו קיים נוף פתוח עירוני הנשקף מבתי המגורים. לעומת זאת, הנוף הנשקף מבתי המגורים ברחוב הדב אשר מוגבל ביותר, אינו נוף עירוני ואינו נוף ירוק.

על כן, לא קיימת פגיעה בהיבט הנופי.

שלילת הקירבה לפארק:

יודגש, המקרקעין הסמוכים לבתי התובעים אינם פארק אלא ייעודם על פי תכנית הינו שמורת טבע הכלואה בין בתי המגורים לבין דרך יצחק מודעי.

זאת ועוד, שמאי התובעים מעריך את שיעור הפגיעה ב- 5% עקב ביטול הקרבה לפארק דא עקא כי בבדיקת נתוני ההשוואה המפורטים בחוות דעתו עולה כי לביסוס טענתו הוצגו עסקאות שבוצעו בסביבת פארק הירקון, אשר שונה בתכלית מסביבת הנכסים שבתביעה.

האזור בו מתוכנן הכביש הינו שטח פתוח שאינו מטופח והדמיון בינו לבין פארק הירקון המאופיין ברמת פיתוח גבוהה ובה כרי דשא נרחבים, שבילים ומדרכו, תאורה, מתקנים, עצי נוי וכיו"ב, קלוש ביותר.

כאמור, האזור הגובל בנכסים הנדונים מיועד ליער לנטע אדם מוצע.

בהתאם להוראות תמ"א 22 - תכנית המתאר הארצית ליער ויעור, ניתן לשנות יעוד שטח מיער נטע אדם מוצע לשטח לבנייה עד 10% משטח כל היער וניתן אף להגדיל לעד 25% בכפוף לאישור המועצה הארצית.

סך השטח שיעודו שונה בתכנית 12736 הינו כ-156 דונם.

על כן, לא קיימת פגיעה כתוצאה משלילת קרבה ל"פארק".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שלילת הקירבה לטבע ייחודי:

ראשית, יצוין כי תחשיב הפגיעה לכאורה אשר נערך ע"י שמאי התובעים נוקט בכפילות, שכן ננקטו מס' מקדמי ירידת ערך בגין אותה פגיעה הנטענת לכאורה.

שנית, כמפורט לעיל, הטענה כי מדובר בטבע ייחודי לא מבוססת.

על כן, לא קיימת פגיעה כתוצאה משלילת קרבה ל"טבע ייחודי".

כללי:

בחוות דעתו של שמאי התובעים הוצגה התייחסות לנכסים הממוקמים במרכזי הערים כדוגמת רמת אשכול, רסקו ובית הכרם, זאת לעומת נתוני עסקאות שבוצעו בשכונות בשולי העיר, המאופיינות במתחמי קרקע פנויה לצד השכונה.

לפיכך, דומה כי נפל פגם בהיקש שמנסה שמאי התובעים לערוך בין נכסים הממוקמים בשכונות פנים עירוניות לנכסים הכלולים בתביעה הממוקמים בשוליה של העיר.

להלן אציג את התייחסות הוועדה לדיור לאומי ביחס לתכנית שכונת משואה:

ביום 09/05/2012 נערכה ישיבת הוועדה לדיור לאומי מס' 8 ובה נידונה התנגדויות התושבים לתכנית 12032 (שכונת משואה).

תכנית 12032 הינה בשטח של 170 דונם העוטפת את שכונת משואה בצמוד לה מדרום במפלס קרקע נמוך בכ-20 מ' משורת הבניינים. התכנית מציעה הקמת 482 יח"ד ב-2 שורות של בניינים וכן כביש גישה.

התכנית ממוקמת בקרבה לגן החיות התנכ"י.

כפי שיפורט להלן, נדחו הטענות בדבר פגיעה בנוף, עומס תנועה בכביש המתוכנן וכן פגיעה אקוסטית כתוצאה מחשיפה לרעש.

בהתייחסות לפגיעה בנוף עולה כי עקב הצרכים ההולכים והגדלים של האוכלוסייה לא ניתן להימנע מהפיתוח העירוני וכי בוצע תסקיר עירוני המתייחס לכך:

> 76. חלק מטענות המתנגדים עסק בחשש מהסתרת הנוף הנשקף מבתיהם, כתוצאה מהבינוי המוצע בתכנית. בהקשר זה אף הועלו טענות מצד תושבי רח' יורם רונן כי הבינוי המוצע גבוה בקומה אחת (2.5 מ') מגובה מפלס הקומה התחתונה של הדירות ברח' יורם רונן ובכך מהווה הסתרה וחסימת אויר ואור לדירות הקיימות. בפתח המענה לטענה זו נציין כי למתנגדים אין זכות מוקנית לשימור הנוף הנשקף מבתיהם. עוד נציין כי במקרים רבים פיתוח עירוני, פוגע במידה מסוימת ברווחת חיי התושבים הקיימים. עם זאת, לא ניתן להימנע מהפיתוח העירוני אשר מבקש ליתן מענה לצרכים ההולכים והגדלים של האוכלוסייה. מדיניות התכנון לפיה יש לצופף ולעבות את הבינוי העירוני מקשה לעתים על התושבים הקיימים, אך במציאות חיינו אין ממנה מנוס.

> 79. מכל מקום יובהר כי הוועדה לא סברה שיש לבטל בניינים בתחום התכנית כמבוקש על ידי חלק מהמתנגדים, בכדי למנוע הסתרת נוף. המתנגדים מתגוררים בסביבה עירונית מתפתחת וכפי שצוין לעיל, אין להם כל זכות מוקנית לשימור הנוף הנשקף מבתיהם. התכנית דנן נחוצה לשם המשך פיתוחה של העיר ירושלים ובנסיבות אלה חשיבותה עולה בהרבה על הפגיעה אשר תיגרם ממנה למתנגדים.

> 87. נציין כי התכנית לוותה בסקר טבע עירוני, כנגזרת מסימון השטח כ"אתר טבע עירוני" בתכנית המתאר ירושלים 2000, ובסקר עצים כנדרש על פי חוק, וכי המלצות הסקרים הללו נלקחו בחשבון בהליך התכנון והוטמעו במלואן במסמכי התכנית. בהקשר זה נבהיר כי התכנית המוצעת כוללת שינויים שנבעו מערכי טבע שנמצאו בתחומה ושהובילו להסטת חלק מהבינוי המתוכנן. עוד נזכיר כי בתכנית המתאר המחוזית ובתכניות המתאר הארציות מהווה השטח נשוא התכנית כחלק מהמרחב העירוני של ירושלים, אשר אין מניעה לפתחו ולבנות בו. עוד נציין כי אף נציג המשרד להגנת הסביבה והיועץ הסביבתי של הוד"ל סברו כי חוות הדעת הסביבתית שהוכנה, בתוספת ההוראות אשר יוטמעו במסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו, הינם מספקים לצורך העניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

באשר לתוספת התנועה הצפויה עולה כי עבור מס' יחידות הדיור המתוכננות אשר הינם כ-500 יח"ד נפח התנועה אינו חריג ותוספת התנועה הצפויה עקב מימוש התכנית אינה עתידה לגרום להרעה משמעותית אל מול המצב הקיים.

בתכנית 12736, אשר מהווה התכנית הפוגעת בשומה זו, מס' יח"ד הדיור המתוכננות הינו 397, זאת לעומת 482 יחה"ד המתוכננות בתכנית 12032. אשר על כן, בניית הכביש אינה פוגעת במצב הקיים:

> 93. באשר לטענה בדבר הצורך בהכנת בה"ת בעניינה של התכנית, נציין כי בניגוד לנטען במסגרת ההתנגדויות, החוק אינו מחייב בהכנת בה"ת והצורך בביצוע בה"ת נתון לשיקול דעת מוסדות התכנון. התכנית דנן הינה תכנית להקמת כ-500 יח"ד בלבד, באזור שמצבו התנועתי, ככלל, אינו חריג. תוספת התנועה הצפויה להתווסף עקב מימוש התכנית, בחישוב ע"פ המקדמים המקובלים על משרד התחבורה, אינה עתידה לגרום להרעה משמעותית ביחס למצב הקיים.

> 102. כמו כן דוחה הועדה את הטענות בדבר פגיעה אקוסטית בבתי השכונה הותיקה בשל התנועה הצפויה בכביש. הכביש ממוקם בתחתית המצוק ולאורכו מוצעות 2 שורות עצים. סקר הסביבה אשר נערך לתכנית זו בדק ומצא כי מדובר בנפח תנועה מקומי שאינו צפוי לגרום פגיעה אקוסטית משמעותית.

כמו כן הועדה דחתה את הטענה בדבר השטחים הפתוחים האפקטיביים הנכללים בתחום התכנית:

> 105. הוועדה אף דוחה את הטענה בדבר אפקטיביות השטחים הפתוחים הנכללים בתחום התכנית. פערי הגובה בין השטחים הפתוחים למבני המגורים הם כורח הבינוי במדרונות. יחד עם זאת, הוועדה שוכנעה כי השטחים הפתוחים ממוקמים במיקום מרכזי בשכונה וכי ניתן יהיה לעשות בהם שימוש ראוי ואפקטיבי.

> 133. הוועדה דוחה את יתר ההתנגדויות ומאשרת את התכנית בכפוף לכל האמור לעיל ולתיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה קובע כי "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים: שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם... ", ובנסיבות אלו נראה כי הפגיעה אכן אינה עוברת את תחום הסביר.

עם זאת, לא ניתן להתעלם כי בסופו של יום שונה ייעודם של המקרקעין הסמוכים לגבול התכנית לדרך, דבר העלול להוות מטרד עתידי.

מספק זה בלבד, ולאור מחקרו של השמאי הממשלתי, בשל מיקום דירות התובעים בסמוך לשני מקורות רעש נוספים - רחוב יצחק מודעי – המרוחק כ- 80 מ' מבית המגורים ברח' הדוב 12 ומסילת הרכבת – המרוחקת כ- 115 מ' מבית המגורים ברח' הדוב , **נראה כי שיעור הפגיעה בנסיבות אלו לא יעלה על 2% משווי הזכויות במקרקעין**.

נבחנו עסקאות ההשוואה הרלוונטיות בסביבה זו:

ע"פ הוראות תכנית 1998 ב' החלה על המקרקעין סך השטח העיקרי המותר לכל יחידת דיור הינו 160 מ"ר.

בחשבון הערכת השווי נלקחו בחשבון רק שטחי הבנייה המותרים ע"פ תכנית זו.

כמו כן בוצעה תוספת של 20% עבור פרטיות בהתאמה בין דירת מגורים בבנייה רוויה לבית מגורים צמוד קרקע. השטחים הצמודים בתתי חלקות 2, 4, 5 בהתאם לנסחי הרישום, מגולמים בתוספת האחוזים שניתנה לכל יח"ד.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה אשר בוצעו בדירות מגורים בסביבה בסמוך למועד הקובע:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש וחלקה	תאריך	רחוב	מחיר מכירה	שטח עיקרי			מרפסת		מחסן		חצר		חניה - שטח עד 20 מ"ר		סיכום	
				שטח	מקדם עד 100 מ"ר	מקדם השטח מעל 100	שטח	מקדם	שטח	מקדם	שטח	מקדם	שטח	מקדם	שטח אק'	שווי מ"ר אק'
30453-8-75	06/08/2014	האייל 75	₪2,800,000	157.2	1	0.95	6.3	0.3	4.2	0.6	37	0.2	14.4		170.06	₪ 16,465
30454-14-10	08/07/2013	האייל 47	₪3,300,000	141.85	1	0.95	70	0.3					19.55		168.6525	₪ 19,567
30453-8-57	28/04/2013	האייל 77	₪3,450,000	159	1	0.9	35	0.3	4.4	0.6			13.7		171.66	₪ 20,098
30453-8-116	09/09/2012	האייל 73	₪2,330,000	92	1		14	0.3	6.2	0.6			16.04		106.306	₪ 21,918
30454-13-9	01/06/2014	האייל 66	₪3,350,000	170.8	1	0.9					74.7	0.2	14.1	0.4	180.565	₪ 18,553
30454-13-6	20/10/2013	האייל 64	₪2,800,000	166	1	0.9					81.4	0.2	13.4	0.4	176.97	₪ 15,822
30454-18-8	30/09/2013	האייל 56	₪2,050,000	74.4	1				11.6	0.6	70.2	0.2			91.89	₪ 22,309
שווי מ"ר בנוי (מעוגל)		₪ 20,000													ממוצע	₪ 19,247
מקדם תוספת לבית פרטי		20%														
ובסה"כ		₪ 24,000														

כן, נבחנו על ידי עסקאות השוואה נוספות אשר נערכו ברחוב הכפיר:

גוש-חלקה-תת חלקה	רחוב	יום מכירה	מחיר מכירה	שטח	שווי מ"ר
30457-39-20	הכפיר 117	28/02/2013	₪ 3,015,000	165	₪ 18,273
30456-48-2	הכפיר 15	26/02/2013	₪ 2,870,000	166	₪ 17,289
30457-34-3	הכפיר 64	15/11/2012	₪ 3,300,000	165	₪ 20,000
30457-43-1	הכפיר 125	24/08/2012	₪ 4,370,000	185	₪ 23,622

להלן יוצג תחשיב שווי יחה"ד במצב תכנוני קודם:

תת חלקה 2 - הדב 16

שטח רשום במ"ר	163.8
שטח בנוי עד 100 מ"ר	100
מקדם	1
שטח בנוי מעבר ל-100 מ"ר	63.8
מקדם	0.95
מ"ר אק' בנוי	160.61

תת חלקה 4 - הדב 12

שטח רשום במ"ר	164.1
שטח בנוי עד 100 מ"ר	100
מקדם	1
שטח בנוי מעבר ל-100 מ"ר	64.1
מקדם	0.95
מ"ר אק' בנוי	160.895

תת חלקה 5 - הדב 10

שטח רשום במ"ר	165.3
שטח בנוי עד 100 מ"ר	100
מקדם	1
שטח בנוי מעבר ל-100 מ"ר	65.3
מקדם	0.95
מ"ר אק' בנוי	162.035

שווי במצב קודם				
גוש-חלקה-תת חלקה	רחוב	שטח אקוי'	תוספת לסטנדרט הבנייה	שווי הנכס
30457-48-2	הדב 10	162.04		₪ 4,005,505
30457-48-4	הדב 12	160.90	3%	₪ 3,861,480
30457-48-5	הדב 16	160.61		₪ 3,854,640

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש-חלקה-תת חלקה	רחוב	שווי במצב חדש שווי הנכס	הפגיעה כתוצאה מהקרבה לדרך - 2%	שווי הנכס במצב חדש
30457-48-2	הדב 10	₪ 4,005,505	₪ 80,110	₪ 3,925,395
30457-48-4	הדב 12	₪ 3,861,480	₪ 77,230	₪ 3,784,250
30457-48-5	הדב 16	₪ 3,854,640	₪ 77,093	₪ 3,777,547

הערת הח"מ - ישנה טעות סופר. בית 10 הוא העורפי לבית 12. שמאי המשיבה התכוון לחשב תוספת 3% לבית 12 ולא לבית 10. לכן התוצאה שגויה ומציגה לכאורה שלבית 10 הפגיעה גבוהה יותר.

עסקאות שנעשו לאחר המועד הקובע:

בבדיקה שנערכה ע"י אותרו עסקאות מכר לאחר המועד הקובע של תכנית 12736 ברחוב הדב כדלקמן:

ביום 03/11/2015 נמכר בית חד משפחתי שהנו בית התובעים ברחוב הדב 12, גוש 30457, חלקה 48, תת חלקה 4 בסכום של 5,100,000 ₪.

ביום 28/08/2015 נמכר בית מגורים חד משפחתי ברחוב הדב 6, גוש 30457, חלקה 48, תת חלקה 7 בסכום של 4,100,000 ₪.

בהתאם לסקירת מחירי דירות של השמאי הממשלתי עולה כי השתנות מחירי בשנים שלאחר אישור התכנית הינם כדלקמן:

המועד הקובע לתכנית 12736		24/07/2013
מועד הסקירה	עליית מחירי הדיור ביחס לשנה הקודמת	
20/07/2014	4%	
16/08/2015	8%	

במדד מחירי הדירות של השמאי הממשלתי נבדקים נתוני דירות של 4 חדרים בלבד.

כפי שיפורט להלן, מניתוח העסקה של דירת התובעים ברחוב הדב 12 עולה כי לא רק ששווי הנכס לא נפגע, אלא עלה באופן משמעותי, ללא קשר לתכנית 12736.

רחוב הדב 12	
שווי בית המגורים במועד הקובע - תכנית 12736	₪ 3,861,480
מועד המכירה	03/11/2015
סכום המכירה	₪ 5,100,000
העלייה באחוזים אל מול השווי במועד הקובע	32%
שווי הנכס בהתאם לסקירת מחירי הדיור של השמאי הממשלתי	
עליית מחירי הדיור מהמועד הקובע לתכנית ועד ליום המכירה	12%
שווי הנכס לאחר התאמה למדד מחירי הדיור	₪ 4,324,858
ההפרש בין שווי הנכס לאחר התאמה למדד מחירי הדיור אל מול יום המכירה	₪ **775,142**
באחוזים	**18%**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מעיקרי דברי שמאי המשיבה בדיון:

האזור עמוס בדרכים ציבוריות, מסילת רכבת דרך מודעי ועוד. זו לא שמורת טבע. יש לכך השפעה. אין שינוי בנוף. הכביש מתקרב אבל לא שהיה נוף פתוח שעכשיו נחסם.

לגבי הצמחיה והטענה לעליה בהוצאות האנרגיה: בדב 12 כל העצים נמצאים מחוץ לקו הכחול ולא אמורים להיעקר. העצים בתחום הירוק של הקו הכחול או מעברו. הטענה לעקירת עצים היא לא 197. שיפנו למי שעקר.

ועדת הערר הציעה להתאים ולקבל את עקרונות בלטר ולהתאים אותם לנכסים שתבעו, אבל התובעים כן ביקשו שומה עצמאית.

מצופה מהשלטון לשמור על הקופה הציבורית ולשלם פיצוי רק כאשר הוא תואם את הוראות הדין.

פגיעה לפי 197 ניתנת לתכונות מקרקעיות. לא רלוונטי הוצאות החשמל בשל חום וכו'. אלו לא תכונות מקרקעיות ולא הוראה סטטוטורית שהתכנית שינתה.

צריך לדחות על הסף כל טענה כזו שלא קשורה לתכונות המקרקעין.

עריכת שומה בדרך של קביעת שווי מצב קודם וקביעת אחוז מסוים לפגיעה, זה לא מבסס ולא מוכיח פגיעה, כי בסופו של יום צריך לעשות השוואה אמיתית ולא לנקוט באחוזים שבחלקם חופפים.

ראשי הנזק הם הכביש, ולא הרחבת השכונה.

הנכס לא בשטח בתול שמוקף פארק אלא ליד מסילת ברזל ודרך ראשית. התוספת הזאת לא משמעותית מבחינתנו ויכולה לייצר פגיעה באחוזים מאוד נמוכים, עד 2%.

לגבי הנוף, טענת פגיעה בנוף בתביעת 197 היא טענה להסתרת נוף. כשיש תכנית שמרימה מבנים שמסתירים את אור השמש ונוף. במקרה הנדון נותר נוף פתוח בלי הסתרה. יש שינוי ברכיבי הנוף. היה קרקע ועכשיו בחלק ממנו יש כביש. זו לא טענה שמייצרת פגיעה. זה שינוי בערכי הנוף.

בתביעות שהוגשו בגין תת"ל 2, ניתנה החלטת ועדת ערר לעניין טענת תושבים לשינוי בתמונת הנוף. ועדת הערר התייחסה לכך ואמרה שהתכנית במצב הקודם לא ניתן היה ללמוד ממנה על מחלף כזה, אך יחד עם זאת לא מצאו שיש מקום לתבוע ירידת ערך בגין ראש נזק זה. מדובר בשינוי הנוף הנשקף כלפי מטה. תמונת הנוף בכללותה לא השתנתה והנוף לא נחסם. בהחלטה יש הפניה לערר אחר, גם שם ניתנה התייחסות לשינוי תמונת נוף. לאזרח אין זכות שלא יחסמו לו או ישנו לו את הנוף.

לגבי העצים, זה לא משהו שהתכנית יצרה. מיקומם של עצים הוא לא סטטוטורי וזה לא מזכה בפיצוי.

לאזור המיועד ליער, דרך הגישה הטבעית מול המחלף, ליד הגן הטכנולוגי. גם המצב התכנוני הקודם סביר שביום מן הימים ישתנה ושייסלל במקום כביש. בדרך המתוכננת של פתרון נופי - מסומנים עצים שיינטעו סמוך לכביש.

התכנית מבטיחה שלא תהיה עלייה במפלס האקוסטי.

ההכרעה של בלטר על נכסים במרחק זהה מהכביש. אולי הבתים במקרה של בלטר קרובים יותר לכביש. לכן בהתייחס לזה שהיועצים האקוסטיים של התובעים, שלא התייחסו למעגל התנועה המתוכנן, זה משנה את הפערים.

היועץ מטעם התובעים עשה הערכות לפי מהירות של 50 קמ"ש.

כשלוקחים בחשבון התפתחות אורבנית מסביב, בוודאי שיש לכך השפעה. אי אפשר להבטיח שמה שקיים יישאר לנצח. צריך להניח התקדמות בשני המצבים.

יש נתונים תחבורתיים שמונעים פגיעה, כגון רכבים חשמליים.

לגבי הקושי במכירה/השכרה - ברור שזה יקרה אך זה לא בר פיצוי לפי 197. זה מושפע לתקופת העבודות. נכון שיש רעש ואבק, אבל זה זמני ולא מזכה בפיצוי. כך גם לפי הפסיקה.

חוו"ד האקוסטית - היועץ מטעם העוררים הודה שחוו"ד שלו לא התייחסה למעגל התנועה, כך שהיא לא מבטאת את המצב הסטטוטורי המדויק.

11.3. **הכרעה:**

רקע:

כתב ערר 577/17-9 בעניין תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בתכנון והבניה התשכ"ה - 1965, אותו הגישו 3 בעלי נכסים בגו"ח 30457/48, הגובלים בקו הכחול של תכנית 12736.

בהתאם למינוי מיום 03.08.2022, עליי להעריך את ירידת הערך שנגרמה למקרקעין בגין אישור תכנית מס' 12736.

אין מחלוקת בין הצדדים כי ישנה פגיעה. המחלוקת הינה על שיעור הפגיעה.

קראתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי:

תכנית 12736, שכונת "מורדות מלחה", הינה תכנית להרחבת שכונת מלחה, באמצעות הוספת 397 יח"ד. מיקום השכונה ממערב לנכסים הנדונים.

התכנית כוללת, בין היתר, סלילת כביש גישה לשכונה החדשה, כביש מס' 11, הגובל בשניים מהנכסים הנדונים, בית 12 ובית 16, וכן כוללת שינוי יעוד ממערב מ"שצ"פ מיוחד - יער" ל"שצ"פ - פארק", הגובל בשניים מהנכסים הנדונים, בית 12 ובית 10.

הכביש הינו כביש פנימי המהווה את הגישה היחידה לשכונה החדשה, רוחבו 16 מ'. הכביש ללא מוצא בקצהו המערבי ואין לשכונה החדשה גישה מכל כביש אחר למעט כביש מס' 11, כך שלהבנתי, נפח התנועה הצפוי הינו קטן יחסית.

היעוד הקודם של תוואי הכביש היה "שצ"פ מיוחד - יער", ובשיוך ל"מרקם עירוני" עפ"י תמ"א 35. שטח זה היה שטח טבעי שהיה כלוא בין הבתים לבין דרך מודעי.

עוד יצוין כי הכביש המתוכנן לא ישרת את העוררים, שכן אין להם גישה סטטוטורית אליו.

בערר 47/06 לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, 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***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי, אך כך רק עד גבול מסוים".

"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות..."

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**".

בערר שלפנינו מדובר על שינוי יעוד משטח שצ"פ מיוחד - יער, ולא משטח חקלאי לגביו ישנן ציפיות מסוימות לשינוי יעוד בזמן כלשהו, כך שהציפייה לשינוי יעוד מיעוד שצ"פ מיוחד לכביש, לא היתה קיימת.

הכביש שנסלל מדרום גורם לפגיעה עקיפה בערך הנכסים הנדונים, שכן הוא משנה את אופי הסביבה, ויוצר מטרד מסוים.

בנוסף, שונה יעוד שטח היער הסמוך ממערב מ"שצ"פ מיוחד - יער" ליעוד שצ"פ.

ככלל, בתביעות ירידת ערך, לרוב מדובר בפגיעה אשר טרם התגבשה, כמו במקרה הנדון בו במועד הקובע, הכביש מצוי עדיין בבניה וטרם נמצא בשימוש שכן השכונה החדשה בשלבי בניה ואינה מאוכלסת. כך שהנתונים מבוססים על תחזיות שמקורן בעיקר במודלים כאלו ואחרים.

ראשי הנזק אליהם התייחסו הצדדים:

1. עליה במפלס הרעש
2. פגיעה נופית
3. שלילת הקירבה לפארק
4. שלילת הקירבה לטבע ייחודי
5. עלייה בעלות האחזקה

עליה במפלס הרעש:

במקרה הנדון מדובר בשטח ביעוד שצ"פ מיוחד - יער, עליו חלה תמ"א 22 שמגדירה אותו כיער נטע אדם מוצע, ותמ"א 35 המגדירה את האזור כמרקם עירוני.

אני סבור כי לכל היותר יכלו העוררים לצפות לשימור השטח הירוק והפסטורלי הנשקף מבתיהם (בתים 12 ו-16) כפי שנקבע בתכניות אלו.

אמנם קיים פוטנציאל לשינוי יעוד בשיעור של עד 5% מכלל שטח השצ"פ המיוחד - יער, כפי שנקבע בתמ"א 22 ובתכנית 5322, אך אין אפשרות לדעת היכן יבוצע שינוי יעוד שכזה ללא תכנית.

- בהתאם ל"***בחינת המשמעויות הכלכליות ביישום רמות תקן שונות לרעש מכבישים***", דוח סופי שנערך ע"י הצוות הכלכלי במשרד להגנת הסביבה עבור הועדה הבינמשרדית לתקן רעש מכבישים, נספח 10 ("***השפעת רעש מתחבורה על מחירי הדירות, ניתוח התועלת משקט***", מאת ד"ר ניר בקר, יועץ כלכלי), עולה כי ברחוב שקט דירה חזיתית יקרה מדירה עורפית ב-5%-10%. בממוצע נטען כי רעש מוריד את ערך הדירות בכ-1.4% לדציבל.

- בשיחת התייעצות שערכתי לפני מספר שנים עם מר רועי גוטליב, הממונה על אגף מניעת רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה, הוסבר לי כי המתודולוגיה לבחינת מפלס הרעש מתייחסת לכבישים בינעירוניים וכי לא נעשתה בדיקה על כבישים עירוניים מאחר והרשויות לא שיתפו פעולה. לדעתו אין כל פסול בשימוש במודל הקיים, ולכן אופן הבדיקה מקובל.

- במחקר השמאי הממשלתי בנושא "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות", שנערך בשנת 2002, נבחנה התועלת הכלכלית מהפחתת נזקי רעש הנגרמים מתנועת כלי רכב בכבישים עירוניים לדירות מגורים בבניה רוויה. המחקר אמד את השפעת האפקט הסביבתי (הרעש) על מחירי דירות מגורים, בשילוב עם מאפייני דירות פיזיים ומאפיינים שכונתיים, ונקבעה נוסחה לחישוב ההשפעה על שווי הדירות:

  $PV = 0.9904647^{v} * 100\%$, כאשר v הינו העלייה ברמת הרעש בדציבלים מעבר ל-46 דצ'.

  במחקר נקבע כי האפקט השלילי מקירבת כביש למגורים כולל מרכיב רעש, זיהום אויר וכד'.

  בפרק 7 באותו מחקר, נקבע כי דירה החשופה לשני מקורות רעש נפגעת ב-5%, כאשר כביש ראשי מפחית 4% לעומת כביש פנימי, ללא קשר לנפחי התנועה. לפיכך ירידת הערך המיוחסת לכביש פנימי הינה 1%.

מחוות דעת מומחה לאקוסטיקה, שנערכה ביום 07.07.2016 עבור **העוררים**, עולה כי ביחס למצב הקיים, צפויה עליה בין 5.7 ל-8.3 דציבלים במפלס הרעש בבתי העוררים (כאשר הנמוך הינו לרחוב הדב 10 שהינו עורפי לכביש מס' 11).

מחוות דעת מומחה לאקוסטיקה, שנערכה ביום 30.03.2017 עבור **המשיבה**, עולה כי תרומת הרעש נעה בין 2.8-3.3 דציבלים בקומות הקרקע ו-0.9-1.9 בקומות העליונות. כך שלטענת שמאי המשיבה מדובר בשיעורי הגברה שבתחום הסביר. עוד נכתב בחוות הדעת כי ההגברה הצפויה בפועל תהיה קטנה יותר בשל סיבות נוספות כגון: מערך הדרכים לפי תמם 1/30 המסמן תוואי לדרך ראשית (כביש 39) מצפון למסילת הברזל, תהליך הציפוף העירוני, תוואי הרכבת הקלה שיעבור בדרך אגודת הספורט לפי תמם 1/29, תרומת מסילת הברזל העוברת לאורך רחוב מודעי, תכנית המתאר 2000 הכוללת שטחים להרחבת הפיתוח דרומה ועוד. לפיכך נקבע כי לכביש 11 תרומה שולית לרעש.

אני מסכים עם שמאי המשיבה בעניין תרומת הרעש מכביש מודעי הסמוך ומתוואי הרכבת.

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

כמו כן, אין להתעלם משביל אספלט שהיה במקום עד לאישור תכנית 12736, שביל זה, כך גם על פי שמאי העוררים, אינו מסומן בתכניות במצב הקודם, ושימש חניה לא מוסדרת ולא סטטוטורית לבאי הפארק הטכנולוגי הנמצא כ-400 מ' הליכה משם.

לעניין המחקרים שהוצגו לעיל, יש להביא בחשבון שהם עוסקים בדירות מגורים בבניה רוויה, ולא בצמודי קרקע.

בשומתה המייעצת של השמאית גבע בלטר, לנכסים ברחוב הדב 19 ו-21, מונה יועץ תחבורה, מהנדס תנועה מר יעקב וטנברג ויועץ אקוסטי אינג' אלכס צוקרמן.

מאחר שמדובר בחוות דעת שהוכנה עבור שומה מייעצת, ובמיקום סמוך בעניין אותו כביש, אני אוותר על מינוי מומחה מטעמי ואיעזר בקביעותיו:

הדו"ח מבוסס על חיזוי מפלס הרעש הצפוי מתנועה בכבישים בסביבת בתים ברח' הדב 19 ו-21 בירושלים, לפני ואחרי פתיחת הכביש החדש של תכנית שכונת מורדות מלחה.

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

פירוט ממצאי הרעש במצב הקיים ובמצב העתידי בשנת 2030, לאחר פתיחת הכביש החדש, ברמת שירות C ברחוב הדב:

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

(בטעות נכתב בית מס' 20. הכוונה ל-19. ב.ק).

מסקנת חוות הדעת האקוסטית הינה כי תוספת הרעש הינה בין 2.6 ל-2.7 דציבלים, אך מפלס הרעש הצפוי בחזיתות הבתים הנ"ל, נמוך מקריטריון 64 dB (A) לרעש המותר מדרך חדשה.

הבדיקה במצב הקודם הינה במצב קיים בו קיימת דרך מודעי וקיימת מסילת הרכבת, אך שניהם ממוקמים בקרקע נמוכה משמעותית מהנכסים הנדונים ועל כן השפעתם הינה ברעש רקע בלבד ולא בתמונת הנוף.

אני סבור כי מלבד עוצמת הרעש מהכביש, על אף שאינה חורגת מהמותר, הכביש כשלעצמו מהווה פגיעה בערך הבתים הסמוכים.

משכך, הפגיעה תחושב לעוצמת הרעש ולגורם הרעש.

קביעות שמאים מכריעים במקרים דומים:

- השמאי המייעץ מר מנחם מלוכנא בעניין ערר 9003/11, ברחוב 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. השמאי המייעץ ציין כי מדובר על תכנון סביר התואם את הציפיה להתפתחות השכונה כחלק ממתחם המסווג במצב הקודם יעוד אזור מגורים ב'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- השמאי המייעץ מר אמנון נזרי, לעניין ערר 9018/09, בעניין פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197, קבע שיעור פגיעה בנכס בנוי של 10% בגין פגיעה עקיפה של תכנון כביש בסמוך לחלקה (רעש מכביש **כולל מיגון אקוסטי**). מדובר על כביש המהווה עורק תנועה עירוני (כביש מס' 200, המהווה חוליה מקשרת בין כביש 44 וכביש 431). יודגש כי קיר אקוסטי מפחית את שיעור הפגיעה במחצית.

במקרה הנדון אין מקום לקיר אקוסטי, שכן לקיר זה יש השלכות משלו.

- 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.
- בשומה מייעצת של גב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 30590/299, ברחוב ציון גרמי בשכונת פסגת זאב, תוכנן כביש במסגרת תכנית 8151. רוחב הכביש כ- 12 מ' והוא מרוחק כ-25 מ' מהנכס התובע. הכביש מתוכנן לשמש כגישה למזרח גבעת זאב ולהרחבה נוספת מתוכננת. אין מדובר בדרך ראשית וסואנת, בדומה לכביש 11 במקרה הנדון. במסגרת השומה המייעצת נקבעה ירידת ערך של 4%.
- בשומת החי"מ בגו"ח 6407/113-119, ברחוב השמיר בהוד השרון, קבעתי כי ירידת הערך בשיעור 20% בגין שינוי יעוד משטח חקלאי לכביש שיעבור סמוך לעורף החלקות, ולשטח לתעסוקה. מדובר בכביש מרכזי ברוחב 28-23 מ' המיועד לשרת גם את אזורי המגורים שייבנו בהמשך. בהינתן פתרון אקוסטי הובאה בחשבון מחצית מהפגיעה.

למגרשים המרוחקים מאותו כביש (חזית לרחוב השמיר באותה שומה) חושבה ירידת ערך בשיעור 8% לפני הפחתה בגין קיר אקוסטי.

- בשומת החי"מ בגו"ח 6496/139,171-175, ברחוב סעדיה גאון בקרית אונו, נבחנה, בין היתר, ירידת ערך בשני בתים אשר לידם נסלל כביש. אותו שטח עליו חלה התכנית הפוגעת, הוגדר במצב הקודם בתמ"א 35 כחלק מ"מרקם עירוני". יעודו בתכנית היה חקלאי והוא שונה לאזור מגורים, שב"צ, שצ"פ ודרכים, כאשר חלק מהדרך עובר בסמוך לשתי חלקות. הדרך לא משמשת את בעלי החלקות שנפגעו, אלא הינה אחת הכניסות לשכונה החדשה של גני תקווה וכוללת חניה בצד הכביש שקרוב לחלקות הנפגעות. רוחב הדרך בהתאם לרוזטה נקבע על 18 מ' (כולל מדרכה ואי הפרדה). הרחוב כולל מסלול נסיעה אחד לכל כיוון, ומקומות חניה בצד המזרחי, בסמוך לבתי העוררים. ירידת הערך שחושבה באותו מקרה בגין הכביש היתה 2% משווי המקרקעין, ובהתחשב בציפיות וביעוד הקודם ובאופי הכביש והסביבה. ההפחתה מגלמת את מטרד החניה, התאורה וכל מאפייני הכביש.
- ערר 22/06 בורשטיין נ' הועדה המקומית הוד השרון - מדובר בתביעת ירידת ערך לפי ס' 197 בגין פגיעה שיצר כביש חוצה ישראל בשורה של בתים במושב כפר סירקין.

במסגרת התביעה נתבעה ירידת ערך בין פגיעה נופית ומפגעי רעש. השמאי המכריע (לפני תיקון 84 לחוק התכו"ב) מר יגאל אברמוב קבע כי קיימת פגיעה בשווי הנכסים וקבע פיצוי כספי.

דו"ח סופי של הצוות הכלכלי - "בחינת המשמעויות הכלכליות ביישום רמות תקן שונות לרעש מכבישים" - המחקר מצביע כי "יש שוני בין הרגישות לרעש באזור 'בניה רוויה' לבין הרגישות לרעש באזור בניה 'צמודת קרקע' . התוצאה שהתקבלה הינה כי **עבור הפחתת דציבל אחד ישנה עליה של 1.4% בערך דירות ב'בניה רוויה', ובאזור בניה כפרית בכ-2.4% לדציבל אחד בממוצע.**"

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור כך שהסביבה אינה "בניה רוויה" וגם אינה חפה מרעשים נוספים (מכביש מודעי וממסילת הברזל), ולאור כך שמדובר בכביש שלא צפוי בו עומס תנועה, אני סבור כי הפגיעה הינה **2% לכל דציבל**. שיעור השינוי בדציבלים הינו בהתאם לחוו"ד מומחה שהוצג בשומה מייעצת של גבע בלטר בנכסים סמוכים, הדב 21-19.

כאמור לעיל, במקרה זה יובא בחשבון כי שינוי היעוד הינו מ"שצ"פ מיוחד - יער" ליעוד דרך, ולא משטח חקלאי לדרך.

לאור כלל הנתונים לעיל, ומיקום הנכסים הנדונים, אני סבור כי ירידת הערך בגין שינוי יעוד מ"שצ"פ מיוחד- יער" לכביש מס' 11 ברוחב 16 מ' הינה כדלהלן:

ירידת ערך בשל צמידות לכביש:

הובאה בחשבון ירידת ערך בשיעור שבין 2% ל-3% בגין מיקום הכביש בסמוך לחלקה 48.

ירידת ערך בשל עליה בעוצמת הרעש:

בית מס' 16 - 8.2% (= 3% + (2% X dB2.6)) - חצר הבית לא גובלת בכביש.

בית מס' 12 - 8.2% (= 3% + (2% X dB2.6)) - חצר הבית גובלת בכביש.

בית מס' 10 - בשל היותו מרוחק מכביש החדש כדי 24 מ', אני סבור כי סך הפגיעה בנכס בגין עליה בעוצמת הרעש ובשל צמידות הכביש הינה 2%.

סה"כ פגיעה בגין הכביש:

בית 16 - 8.2%.

בית 12 - 8.2%.

בית 10 - 2%.

פגיעה נופית:

יצוין כי מדובר על שינוי מרקם הנוף מדרום ולא על הסתרתו.

שינוי זה משפיע על בית 12 יותר מאשר על בית 16, וכלל לא משפיע על בית 10.

נוף למערב:

לבתים 10 ו-12 היה ונותר נוף פתוח לשצ"פ שממערב. בשטח זה אני סבור כי אין כל פגיעה נופית. ביעוד זה הותרו בעבר וגם כעת, מתקני ספורט, משחקים, שבילי יער ועוד.

מבחינת פרטיות, הרי שאין לעניות דעתי הבדל גדול בין שני מצבי התכנון, שכן בשניהם מדובר בשצ"פ ויכלו לעבור בו אנשים.

כמו כן הותרה הקמת פארק, אבל להבנתי מתשריט תכנית 5322, השטח ביעוד "שצ"פ מיוחד - יער" הינו גדול ומחולק למתחמים שונים, ולא סביר שבכל אחד מהם יוקם פארק. במקרה הנוכחי אני סבור כי פארק 3000 (פארק גילה) שהוקם מדרום לכביש מודעי, מתאים יותר למירב השימושים האמורים בתב"ע. כך שבסמוך לנכס הנדון יכלו לצפות לאזור שצ"פ ובו צמחיה טבעית, כפי שלמעשה קובעת גם תכנית 12736 - שהרי על פיה תשריט התכנית, בשטח ממערב לנכסים הנדונים מסומנים עשרות עצים לשימור, לצד שביל המרוחק מהבתים.

נוף לדרום:

לבתים 12 ו-16 היה ונותר נוף פתוח לדרום, בשל טופוגרפיית הקרקע. נוף הכולל את כביש דרך מודעי במרחק של כ-80 מ' ואת מסילת הברזל במרחק של כ-150 מ'. כמו כן, ראוי לציין

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גם את השביל והמדרגות שהיו במקום, ובהמשכן מזרחה את שביל האספלט הסמוך והחניה הפיראטית שנוצרה במקום, באופן שאינו סטטוטורי, על יעוד שצ"פ מיוחד - יער.

בנוסף, עפ"י תמ"א 22 ועפ"י תכנית 5322, היה במצב הקודם פוטנציאל לשינוי יעוד של 5% משטח כולל של יעוד "שצ"פ מיוחד - יער". אמנם לא נקבע לכך מיקום ספציפי אך הפוטנציאל קיים ואין להתעלם ממנו. אני מסכים כי תכנית 12736 היא זו שקבעה את מיקום הכביש, ואכן יש בכך פגיעה מסויימת בקירוב הכביש לנכסים, אך הפגיעה ברכיב הנוף קטנה לאור המצב הקודם.

ככלל, אני סבור כי הפגיעה הנופית מגולמת בירידת הערך שנקבעה בגין צמידות הכביש לנכסים, ואין מקום להפחתה נוספת. יצוין כי לבית 10, אין כלל פגיעה נופית.

יצוין כי שמאי המשיבה הפנה למחקר שנערך במחלקת המחקר והמידע במקרקעין באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר גב' לריסה פליישמן, נבחנה השפעת הנוף העירוני על מחירי דירות מגורים **בבניה רוויה** במספר ערים בארץ.

לעומת זאת, נכסי העוררים הם בתים צמודי קרקע שלחלקם קומה ראשונה ושנייה, מהן נשקף נוף מסוים. לא מדובר בבניה רוויה עליה התבסס המחקר.

שלילת הקירבה לפארק ולטבע יחודי:

תכנית 5322 שחלה במצב הקודם קבעה את יעוד השטח "שצ"פ מיוחד - יער", כמו עוד שטחים בשטח התכנית. נקבע כי בשטחים אלה תותר הקמת ופיתוח של פארק ציבורי יערני לבילוי ולנופש פעיל. לא נקבע שבכל השטחים ביעוד זה יוקמו פארקים.

לפיכך, אני סבור כי טענה זו לא הוכחה וכי אין מקום להפחתה בגינה.

עלייה בעלות האחזקה:

לטענת שמאי העוררים, שללו מהנכס קירבה לפארק וכעת יש חשיפה בשל עקירת מאות עצים, יהיו פגעי חום עירוניים וישנה עלות נוספת במיזוג הנכסים בגין פגיעה אקלימית ממשית.

מתשריט הפיתוח של תכנית 12736, נספח מנחה, עולה כי ייעקרו 3-4 עצים, בעוד שעשרות אחרים יועתקו, ועשרות אחרים ישומרו בשטח השצ"פ ממערב לנכסים. בתשריט ניתן לראות שורות עצים בצידי כביש 11. בביקור במקום לא ראיתי עצים אלו, אך הכביש עדיין בבניה וייתכן שיינטעו בהמשך על מנת שלא ייפגעו מעבודות הבניה.

כך או אחרת, אינני סבור שיש מקום לחישוב ירידת ערך בשל אי עמידה בנספח הפיתוח.

חישוב שטחי הבתים בנכסים הנדונים:

שמאי המשיבה חישב שוליות במקדם 0.95 לשטחים שמעל 100 מ"ר. אני סבור כי בבתים צמודי קרקע אין מקום לחישוב שוליות עד שטח של 200 מ"ר עיקרי.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה הפנה לנתוני השוואה מדירות מגורים בבניה רוויה, תוך חישוב מ"ר מבונה לפי שטח הדירה, המרפסת, המחסן, החצר והחניה. ככל שמנתחים שווי בדרך זו, הרי שגם את הנכס אליו משווים יש לנתח באותו אופן (שטח עיקרי, מחסן, חצר, חניה....), דבר שלא בוצע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כמו כן הפנה לנתוני השוואה של בתים צמודי קרקע דו משפחתיים ברחוב הכפיר, אותם ניתח לפי שטח בנוי המגלם את כלל הרכיבים האחרים.

שמאי העוררים ערך השוואה מול שכונות מגורים בבניה רוויה כגון מלחה, בית הכרם, גבעת משואה, רמת אשכול, רסקו, רחביה, והגיע למסקנות שונות לגבי פערי שווי בגין נוף, חזית לכביש ועוד.

בנוסף ערך השוואה בין דירות בבניה רוויה הסמוכות לפארק הירקון בתל אביב.

ככלל, אני סבור כי השוואה בין דירות בבניה רוויה לבין הנכסים הנדונים שהינם צמודי קרקע, עלולה לעוות את התוצאה שכן מכלול המאפיינים השונים בין שני סוגי הנכסים הינו גדול ועלול להביא לטעות גדולה.

נכון יותר להיעזר בנתוני השוואה מרחוב הכפיר, ובהתאמות בין דו משפחתי פנימי וחד משפחתי עם נוף פתוח.

לעניין העסקה שהיתה בשנת 2007, ברחוב הדב 17, בית בשטח 200 מ"ר שנמכר תמורת כ-5.4 מיליון ₪, מעבר לכך שהיא רחוקה מהמועד הקובע, אני סבור כי מדובר בעסקה חריגה שיהיה קושי לנתחה בהיעדר נתונים נוספים של נגישות, רמת גמר וכו.

להלן עסקאות מכר שנערכו בטווח של כשנתיים מהמועד הקובע, כולל בנכס הנדון (שנתיים לאחר התכנית) ובבית נוסף על החלקה (הדב 6):

מס' סידורי	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח בנוי מ"ר	תמורה	מחיר למ"ר
1	03/11/2015	30457/48	הדב 12	1992	164	₪ 5,100,000	₪ 31,098
2	28/08/2015	30457/48	הדב 6	1992	168	₪ 4,100,000	₪ 24,405
3	26/07/2015	30457/39	הכפיר 105	2005	176	₪ 3,300,000	₪ 18,750
4	28/06/2015	30457/34	הכפיר 56	1999	145	₪ 3,700,000	₪ 25,517
5	16/06/2015	30457/43	הכפיר 121	1995	196	₪ 3,810,000	₪ 19,439
6	03/06/2015	30457/36	הכפיר 77	1992	172	₪ 3,385,000	₪ 19,680
7	24/11/2014	30457/35	הכפיר 53	2000	192	₪ 4,000,000	₪ 20,833
8	20/10/2014	30457/29	הכפיר 213	2003	187	₪ 3,860,000	₪ 20,642
9	06/04/2014	30457/29	הכפיר 209	2003	204	₪ 4,900,000	₪ 24,020
10	01/10/2013	30457/35	הכפיר 37	1992	184	₪ 3,375,000	₪ 18,342
11	19/06/2013	30457/33	הכפיר 86	1995	181	₪ 3,575,000	₪ 19,751
12	28/02/2013	30457/39	הכפיר 117	1992	165	₪ 3,015,000	₪ 18,273
13	15/11/2012	30457/34	הכפיר 64	1999	165	₪ 3,300,000	₪ 20,000
14	24/08/2012	30457/43	הכפיר 125	1993	185	₪ 4,370,000	₪ 23,622
15	31/07/2012	30457/41	היען 31	2000	149	₪ 4,000,000	₪ 26,846
						ממוצע	**₪ 22,081**
						ממוצע גבוהים	**₪ 25,918**

חלק מהעסקאות הן בית חד משפחתי, חלק קוטג' דו משפחתי וחלק טורי.

הנוף מגוון אך בעיקרו עירוני.

ממוצע העסקאות הינו כ-22,000 ₪, בעוד שאם בוחנים רק את העסקאות הגבוהות, מתקבל שווי של כ-26,000 ₪.

הובא בחשבון כי נכסי העוררים נבנו ברמת תכנון ובינוי גבוהה יותר, כולל נגישות, חניה צמודה, שבילים רחבים, פטיו פנימי, גינון ונראות.

בשומתה המייעצת של גבע בלטר, לרחוב הדב 19 ו-21, נקבע שווי מ"ר בנוי של 24,000 ₪ ו-25,000 ₪, בהתאמה. מאחר שהגישה לנכסים אלו באמצעות מדרגות.

עפ"י העסקאות בשנת 2013, מדובר בשווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ-19,000 ₪. פער של כ-30% לעומת השווי ע"י השמאית בלטר שנקבע ברחוב הדב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רחוב הדב הינו טוב יותר מרחוב הכפיר, צדדי ושקט יותר.

לשם הזהירות, ובשים לב למחירים ברחוב הכפיר, נקודת המוצא תהיה שווי מ"ר בנוי בקצה רחוב הדב באופן כללי הינה בסך 24,000 ₪.

שווי מ"ר בנוי ברחוב הדב 10 - 25,200 ₪ (יתרון שצ"פ ממערב).

שווי מ"ר ברחוב הדב 16 - 26,400 ₪ (נגישות ללא מדרגות).

שווי מ"ר ברחוב הדב 12 - 27,600 ₪ (חצר גדולה ומספר מקומות חניה, שצ"פ ממערב).

סיכום אחוזי ירידת הערך:

הדב 10 - 2%.

הדב 16 - 8.2%

הדב 12 - 8.2%

לצורך ביקורת, הנכס ברחוב הדב 12, נמכר בתאריך 03.11.2015 בתמורה לסך של 5,100,000 ₪.

שיעור עליית הערך בין המועד הקובע לעד שנתיים אחרי, קרי, עד אמצע שנת 2015 היה כ-15% (תחשיב וסקר מחירים לעניין זה מצורף להלן).

כלומר, בתאריך הקובע (ולאחר אישורה של התכנית הפוגעת) ניתן היה לצפות לתמורה בסך של כ-**4,445,000** ₪ (הפרש של **פחות מ-2%** מהתוצאה המתקבלת בתחשיב להלן).

אני סבור, כי השוואה זו יכולה גם היא לתת אינדיקציה לירידת הערך המחושבת.

להלן עסקאות רלוונטיות המעידות על שיעור עליית הערך :

מס' סידורי	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח בנוי מ"ר	תמורה	מחיר למ"ר	ממוצע 2015	ממוצע 2013	שיעור עליית הערך במעוגל
2	28/08/2015	30457/48	הדב 6	1992	168	4,100,000 ₪	24,405 ₪			
3	26/07/2015	30457/39	הכפיר 105	2005	176	3,300,000 ₪	18,750 ₪			
4	28/06/2015	30457/34	הכפיר 56	1999	145	3,700,000 ₪	25,517 ₪	21,558 ₪		
5	16/06/2015	30457/43	הכפיר 121	1995	196	3,810,000 ₪	19,439 ₪			
6	03/06/2015	30457/36	הכפיר 77	1992	172	3,385,000 ₪	19,680 ₪			
10	01/10/2013	30457/35	הכפיר 37	1992	184	3,375,000 ₪	18,342 ₪			
11	19/06/2013	30457/33	הכפיר 86	1995	181	3,575,000 ₪	19,751 ₪		18,789 ₪	
12	28/02/2013	30457/39	הכפיר 117	1992	165	3,015,000 ₪	18,273 ₪			115%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השווי וירידת הערך:

הדב 10		
שווי מ"ר בנוי מתואם למיקום	25,200	₪
שטח בנוי	165.3	
שווי הנכס במצב הקודם	4,165,560	₪
שיעור הפחתה (קירבה לכביש)	2.0%	
שווי הנכס במצב החדש	4,082,249	₪
סה"כ ירידת הערך	83,311	₪
הדב 16		
שווי מ"ר בנוי מתואם למיקום	26,400	₪
שטח בנוי	163.8	
שווי הנכס במצב הקודם	4,324,320	₪
שיעור הפחתה (קירבה לכביש)	8.2%	
שווי הנכס במצב החדש	3,969,726	₪
סה"כ ירידת הערך	354,594	₪
הדב 12		
שווי מ"ר בנוי מתואם למיקום	27,600	₪
שטח בנוי	164.1	
שווי הנכס במצב הקודם	4,529,160	₪
שיעור הפחתה (קירבה לכביש)	8.2%	
שווי הנכס במצב החדש	4,157,769	₪
סה"כ ירידת הערך	371,391	₪

12. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה:</u>

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

12.1. חוות דעת זו הינה שומה מייעצת, על פי מינוי שקיבלתי.

12.2. חוות דעת זו עוסקת בתביעה בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה: "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...".

12.3. נשוא השומה הינם תתי חלקות 2, 4, 5 בחלקה 48, גוש 30457, עליהן בנויים בתים צמודי קרקע חד משפחתיים.

12.4. הבאתי בחשבון את כלל נתוני החלקות.

12.5. הובא בחשבון המצב התכנוני שחל על חלקות העוררים בשני מצבי התכנון.

12.6. הפגיעה הנטענת הינה כתוצאה מאישור תכנית מס' 12736 ונכונה למועד הקובע 24.07.2013, וזאת בגין כביש הגישה לשכונה חדשה שנבנית ממערב.

12.7. נלקחו בחשבון נתוני שוק רלוונטיים למועד הקובע, בביצוע התאמות נדרשות.

12.8. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. סיכום

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי בנכסי העוררים חלה ירידת ערך כדלהלן:

הנכס	סך ירידת הערך
הדב 10	₪ 83,311
הדב 16	₪ 354,594
הדב 12	₪ 371,391

הערכים נכונים למועד הקובע 24.07.2013.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע