דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **16.11.2024**

מס' בקשה : **1544-2024**

ערר מס' : **פת/9005/1023**

דיון נוסף **דה/9007/1023**

מספרנו : **8797**

<u>לכבוד</u>

ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז

לכבוד

העוררים,

מר XXX

מר YYY

<u>באמצעות</u>

ב"כ עו"ד רונית אלפר

דוא"ל: office@ra-law.co.il

גב' ZZZ בת אחד העוררים [אינה מייצגת]

דוא"ל:

גב' שושי שרביט שפירא שמאית מקרקעין

דוא"ל: shoshi-sharvit@013.net

המשיבה 1,

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה

דוא"ל: yarony@ptikva.org.il

<u>באמצעות</u>

ב"כ עו"ד מיכל אגסי

דוא"ל: michala@fsrlaw.co.il

ב"כ עו"ד אדוה זגון

דוא"ל: advaz@fsrlaw.co.il

גב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין

דוא"ל: rafranco@walla.com

המשיבה 2,

הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון

דוא"ל:

<u>באמצעות</u>

ב"כ עו"ד גדי טל

דוא"ל: tal@gadital.com

ג.א.נ.,

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

חוות דעת בכתב

בחינת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

עקב אישור תכנית תמ"ל/1076 ותמ"ל/1076/1 [כשתי תכניות היוצרות רצף תכנוני אחד]

ובחינת היטל השבחה לפי סעיף 196

והתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

כתוצאה מאישורה של תכנית שד/969/ג

[בכפוף לפטור יחסי ל– 140 מ"ר למגרש עבור ארבעה מגרשים]

בהתאם להחלטת כבוד ועדת ערר בתיק פת/9005/1023 ודיון נוסף דה/9007/1023

גוש : 6320 חלקה : 25 [בחלק מחלקים בלתי מסוימים]

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי מס' 1544-2024 מיום 22.07.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 לנכס הנדון, לפי בקשת כבוד יו"ר ועדת הערר עו"ד איל תיאודור שרון ע"פ הוראת סע' 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
בהתאם להחלטה שניתנה ביום 10.07.2024, נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית בכתב לנכס נשוא הערר, בשאלת הפגיעה הנטענת על ידי העוררים ומאידך יתרת חבות בהיטל השבחה במקרקעין, מכוח אישורן של התכניות שצוינו לעיל, וזאת בכפוף להנחיות שניתנו לשמאי המייעץ בהחלטה האמורה.

2. מטרת חוות הדעת

מתן חוות דעת בכתב לוועדת הערר במחלוקת שבין הצדדים, בדבר אומדן ירידת הערך וההשבחה אשר חלה במקרקעין הנטענת ע"י העוררים, כהגדרתה בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובכפוף להנחיות שניתנו לשמאי המייעץ בהחלטה האמורה.

הגורם הנבחן: חלקה מס' 25 בתחום התכניות לפי תוכנית תמל/1076 ותמל/1076/1, שד/969/ג.

מועד קובע לאומדן: מועד הפרסום האחרון של התכנית תמל/1076/1 ברשומות – 14.11.2023[1].

[1] תמ"ל/1076 פורסמה בי.פ. 8596 מיום 23.12.2019 ובשנית בי.פ. 9293 מיום 14.12.2020.
תמ"ל/1076/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11589 מיום 27.08.2023 ובשנית בי.פ. 11795 מיום 14.11.2023.
בהתאם להחלטת ועדת הערר, לצורך הליך פיצויים זה, יוכרו תמ"ל 1076 ו- תמ"ל 1076/1 כשתי תכניות היוצרות רצף תכנוני אחד הן לעניין אומדן שווי זכויות העוררים והן לעניין המועד הקובע להערכת הפגיעה ועל כן סביר להניח כי הכוונה שהמועד הקובע הינו המועד האחרון מבין הפרסומים של אישורי התכניות.
בכל אופן, תחשיב ירידת הערך מהווה פער בין מצב קודם לחדש שסביר כי נשמר גם במועדים קובעים ישנים יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים דיון מקצועי ביום 27.10.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
במהלך הדיון המקצועי הוצג לצדדים הפרוטוקול, ולאחר מכן הופץ העתק הפרוטוקול לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 31.10.2023 ע"י החת"מ.
נערך ביקור בנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	שטח חקלאי הממוקם בין כפר סירקין במזרח לבין שכונת עמישב (פ"ת) במערב.
גוש	:	6320.
חלקות	:	חלקה: 25 (חלקים בזכויות במושע).
שטח חלקה רשום[2]	:	18,600.00 מ"ר.
זכויות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	זכויות בחלקת קרקע בשטח מרחב הכוללת בעיקרה ייעודי למגורים, חקלאות, דרכים ועוד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז מיום 10.07.2024.
6.2 שומה עדכנית מטעם העוררים, נערכה על ידי שמאית המקרקעין הגב' שושי שרביט שפירא מיום 20.08.2024[3].
6.3 שומה עדכנית מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית המקרקעין הגב' רחל פרנקו מיום 10.10.2024[4].
6.4 מכתב התייחסות שמאית העוררים לשומת המשיבה מיום 22.10.2023.
6.5 כתב ערר תביעה לירידת ערך+ נספחים, כתב תשובה לערר, השלמת טיעון הוועדה המקומית.
6.6 קבלות על תשלומי היטל השבחה.
6.7 שומות וועדה קודמות בחלקה.
6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.9 היתרי בניה שהופקו במקרקעין.
6.10 הסכם חלוקה ישן בחלקה.
6.11 מסמכי בחינת השפעה תחבורתית ונספח סביבתי.
6.12 מסמכי תכנית בהכנה 410-1172147.

[2] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין לחלקה 25 ומידע העולה מ- govmap.
[3] יצוין כי הוגשו לי גם שומות קודמות טרם החלטת ועדת הערר.
[4] יצוין כי הוגשו לי גם שומות קודמות טרם החלטת ועדת הערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6.13 מאמרים מקצועיים לעניין אומדן שווי שוק של קרקעות שלא זמינות לבניה, מחקר השפעת רמה סוציו-כלכלית, השפעת כבישים, נוף ועוד.

6.14 הנחיות מרחביות.

6.15 דירוג סוציו-כלכלי של הלמ"ס.

6.16 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

6.17 ומסמכים נוספים.

7. <u>מועדים קובעים</u>

מועד קובע, יום תחילת התכנית.

סעיף 119 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 ".*

<u>המועד הקובע לאומדני השווי [שווי מצב קודם ושווי מצב חדש], כדלהלן:</u>

<u>הגורם הפוגע</u>	**<u>מועד פרסום אישור התוכנית / מועד קובע</u>**[5]
תכניות תמ"ל/1076, תמ"ל/1076/1	תמ"ל/1076 פורסמה בי.פ. 8596 מיום 23.12.2019 ובשנית בי.פ. 9293 מיום 14.12.2020. תמ"ל/1076/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11589 מיום 27.08.2023 ובשנית בי.פ. 11795 מיום 14.11.2023.

[5] תמ"ל/1076 פורסמה בי.פ. 8596 מיום 23.12.2019 ובשנית בי.פ. 9293 מיום 14.12.2020.
תמ"ל/1076/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11589 מיום 27.08.2023 ובשנית בי.פ. 11795 מיום 14.11.2023.
בהתאם להחלטת ועדת הערר, לצורך הליך פיצויים זה, יוכרו תמ"ל 1076 ו- תמ"ל 1076/1 כשתי תכניות היוצרות רצף תכנוני אחד הן לעניין אומדן שווי זכויות העוררים והן לעניין המועד הקובע להערכת הפגיעה ועל כן סביר להניח כי הכוונה שהמועד הקובע הינו המועד האחרון מבין הפרסומים של אישורי התכניות.
בכל אופן, תחשיב ירידך הערך מהווה פער בין מצב קודם לחדש שסביר כי נשמר גם במועדים קובעים ישנים יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס נשוא חוות הדעת מצוי בין כפר סירקין במזרח לבין שכונת עמישב (פ"ת) במערב.

תיאור הסביבה
הנכס ממוקם מעברו הדרומי של רח' עובדיה יוסף (כביש מס' 4713), אשר מוצאו במערב בעיר פתח תקווה מצומת סירקין, ובסיומו במזרח ומתחבר לרחוב האילנות בכפר סירקין.
ניכר כי טרם תכנית תמל/1076, השתייך הנכס לתחום המועצה האזורית דרום השרון, בכפר סירקין (הנ"ל לא שנוי במחלוקת בין הצדדים - לפי הפירוט בשומת המשיבה).
ניכר שלאחר אישור תכנית תמל/1076 וטרם אישור תכנית תמל/1/1076, בעקבות אישורה של תמל/1076, אשר יצרה הפרדה פיזית/חוצץ, בין המקרקעין הנדונים לבין כפר סירקין, הועברו המקרקעין לתחום השיפוט של העיר פתח תקוה.
בהתאם לכך פורסמו השינויים בתחומי המועצות, בקובץ התקנות מס' 10404, מיום 23.11.2022, צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) (דרום השרון, תיקון), ואכרזת העיריות (שינוי תחום העיר פתח תקווה).

גבולות סביבת הנכס
מצפון - שכונת בילינסון בעיר פתח תקווה.
ממזרח - כפר סירקין.
מדרום - שכונת עמישב בעיר פתח תקווה.
ממערב - שכונת עמישב בעיר פתח תקווה.

תיאור סביבת הנכס
הנכס מושא ההחלטה ממוקם בתחום שטח פתוח בצמוד לבינוי קיים בשכונות מגורים של העיר פתח תקווה וכפר סירקין (ממזרח).
סביבת הנכס המיידית כוללת בעיקרה בניה צמודת קרקע, ותיקה לצד חדשה וזאת לצד מעט בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה בשכונת עמישב.

פיתוח
בסביבה קיים פיתוח עירוני [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].
בתחום החלקה עצמה ובמגרשי המגורים, לא קיים פיתוח.

נגישות לנכס
מהרחובות הסמוכים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור המגרש

גוש	:	6320.
חלקות	:	חלקה: 25 (חלק).
שטח חלקה רשום[6]	:	18,600.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	רגולרית דמוית טרפז צר וארוך ומידותיה:
		אורך חזית צפונית כ- 49.5 מ'.
		עומק ממוצע (צפון-דרום) כ- 393 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	הקרקע מהווה קרקע חקלאית בעיקרה ריקה מבינוי, למעט בית מגורים צמוד קרקע הבנוי במרכז החלקה (שאינו כלול בזכויות בעלי הזכויות הנדונים).

8.3 תיאור הנכס

הנכס

מושא חוות הדעת מהווה זכויות בעלות משותפות (במושע) בחלקה הנדונה, וניכר שללא הזכויות בבית המגורים הקיים והבנוי במרכז החלקה. הן במצב הקודם והן בחדש, הקרקע מהווה קרקע חקלאית בתחומה אושרו, מעבר ליח"ד קיימת במרכז החלקה, 4 מגרשי מגורים בחלק הצפוני ביותר של החלקה.

סוג בניה:

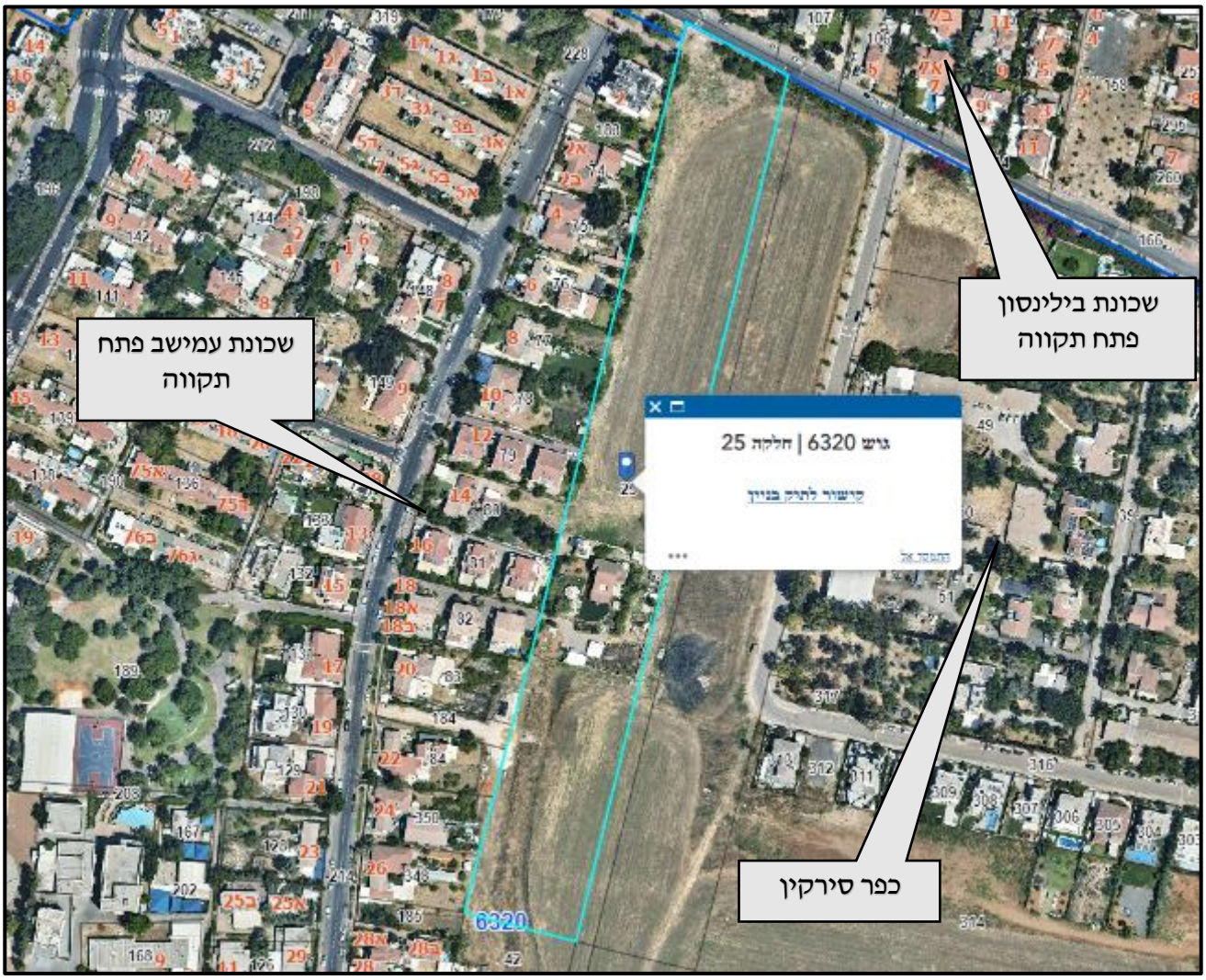
קרקע חקלאית ריקה ופנויה בעיקרה למעט מבנה הבנוי בבניה ותיקה בחלק המרכזי של החלקה.

[6] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין לחלקה 25 ומידע העולה מ- govmap.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תצ"א של החלקה וסביבתה מאתר ה– GIS של הוועדה המקומית פתח תקווה (מתוחם בכחול)</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית החלקה (מבט מצפון לדרום)



תמונת חזית החלקה (מבט מדרום לצפון)



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם למידע העולה מהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 323040, מיום 01.12.2022, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 6320.

חלקה : 25.

שטח חלקה : 18,600.00 מ"ר.

בעלויות :

שם הבעלים	**חלק בנכס**
XXX	**1/4**
YYY	**1/8**
כהן צדק חביב	1/8
איוב אבטליון	6209/310000
איוב דרור	6209/310000
בורוכוף אהרון	74509/3720000
בורוכוף מתיתיהו	74509/3720000
בביוף טובה	74509/3720000
בורוכוב אהרון	74509/3720000
בורוכוף מתתיהו	74509/3720000
בביוף טובה	74509/3720000
עזבון אליהו בורוכוב ז"ל	74509/3720000
בורוכוב אליהו	74509/3720000
פרי יונתן משה דימיטריוס	74509/22320000
פרי עדי	74509/22320000
פרי דן אברהם	74509/22320000
בורוכוב אדל	5461/1240000
בורוכוב שושנה	74509/1860000
XXX	**96509/930000**
YYY	**8807/116250**
בורוכוב אדל	1/64
XXX	**39457/2480000**
נסים מרים	2921/620000
לב שרה	2921/620000
צור טלי	2921/620000
XXX	**19729/1860000**
בורוכוב יוסי בוריס	701/74400

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הערות : על החלקה רשומות הערות אזהרה שונות כמפורט בנסח.

כפי שעולה מחיבור החלקים הרלוונטיים:

שם הבעלים	**חלק בנכס**
XXX	**25.0000%**
YYY	**12.5000%**
XXX	**10.3773%**
YYY	**7.5759%**
XXX	**1.5910%**
XXX	**1.0607%**
סה"כ	
XXX	**38.0290%**
YYY	**20.0759%**

ניכר כי קיימת הסכמה בין שמאיות הצדדים כי קיים בית מגורים על החלק החקלאי, בו מתגורר אחד מבעלי הזכויות בחלקה, אשר אינו נמנה על העוררים.

כמו כן ניכר כי הזכויות קיימת חבות בהיטל השבחה בתכנית שד/969/ג', למעט 1.591%+ 1.0607% מזכויות XXX שלעיל.

<u>הערות הח"מ למיצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל, לרבות הסכמי שיתוף בחלקה וכד', והנ"ל בהתאם לאמור בשומות הצדדים והחלטת ועדת הערר.

חוות דעת זו הינה ביחס להנחיות המשפטיות כפי שכתבו בהחלטת ועדת הערר.

חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום ומהות הזכויות האמור בחוות דעת זו הינו בהתאם להגדרת העוררים והמשיבה בחוות דעתם ובהתאם להחלטת ועדת ערר, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהעוררים/המשיבה חולקים על כך עומדת בפניהם האפשרות לציין זאת בפני ועדת הערר.

נתבקשתי לאומדן גובה ירידת הערך בלבד ולא לשאלות המשפטיות בכל עניין.

למען הסר ספק, אין באמור בחוות דעת זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית R/6 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1180 מיום 26.03.1942[7].
בהתאם לשומת העוררים ושומת וועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון מיום 03.06.2021 של השמאי מר גדעון קרול, החלקה מסווגת בתחום "אזור פיתוח".

לפי שומת הוועדה המקומית הנ"ל:

שימושים מותרים באזור פיתוח:
בתי מגורים, מוסכים למכוניות פרטיות, מגרשי שעשועים ובריכות שחיה, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בתי מלון, חנויות ובתי מלאכה, בניינים אחרים באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

הוראות בניה באזור פיתוח:

גודל מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר.
שטח בניה מותר:	15% ולא יותר מ- 150 מ"ר.
שטחי שירות:	25 מ"ר.

תכנית גמ/669 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 890 מיום 23.11.1961[8].
מטרת התכנית:
לחלק את השטח לאזור חקלאי ולבטל חלק מדרך קיימת, להרחיב דרך קיימת ולהקצות שביל.
תשריט התכנית:
ניכר כי החלקה הנדונה (מס' 25) כלולה בתכנית ביחד עם שטח מצומצם מחלקות 24 ו- 26.
ניכר כי קיימת חלוקה ל- 5 מגרשים בייעוד אזור חקלאי.
הוראות התכנית:
בהתאם לתוכנית ניתן לבנות מקסימום 15% או 180 מ"ר למגרש, לפי הפחות מבין השניים, בגובה של שתי קומות+ 25 מ"ר מבני עזר (פרט לבנייני משק חקלאיים שאישרה הוועדה).

[7] יודגש כי פירוט התכנית, לפי שומת העוררים ושומת וועדה קודמת בחלקה.
[8] מסמכי התכנית לא אותרו באתרים הממשלתיים/ ובאתרי הוועדות המקומיות, ואלו הועברו משמאית העוררים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית שד/969 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2550 מיום 12.07.1979.

מטרת התכנית:

הגדרת ייעודי קרקע באזור חקלאי אזורי מגורים, אזורי מלאכה, דרכים ושטחי ציבור, והשימושים המותרים והגבלות בניה לאזורים כולל הוראות כלליות להבטחת תנאים חברתיים, כלכליים פיזיים ברמה גבוהה של התושבים.

תשריט התכנית:

ניכר כי התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור חקלאי.

שימושים מותרים:

חקלאות ומבנים לחקלאות בלבד.

הוראות בניה:

תותר בניית מבנים הקשורים לחקלאות בלבד.

תכנית שד/1000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2725 מיום 05.07.1981.

מדובר בתכנית מתאר למרחב תכנון מקומי "השרון הדרומי".

מטרת התכנית:

א. פיקוח על שימוש הקרקע.

ב. הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הבטיחות, התחבורה ומניעת מפגעים.

ג. שמירה ופיתוח מקומות בעלי חשיבות מבחינת הטבע או היופי.

ד. יצירת מסגרת פיזית להבטחת תנאי מגורים, אופי הבניה, רווחה חברתית, כלכלית וסביבתית ומניעת תהליך עיור הישובים החקלאיים.

תשריט התכנית:

הנכס הנדון בתחום ייעוד "אזור חקלאי" וניכר כי בסמוך למושב "כפר סירקין".

הוראות התכנית:

ניכר כי יותר שימוש לחקלאות ומבנים לחקלאות בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית תמ"מ/21/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

מטרת התכנית:

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

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית, ניכר כי החלקה מסומנת בייעוד אזור לפיתוח כפרי התואם גם לייעוד מאתר XPLAN (ניכר שצמוד דופן לאזור לפיתוח עירוני, ככל הנראה בתחום העיר פתח תקווה, ברם לא בתחומו).

הוראות התכנית:

באזור פיתוח כפרי יותרו שימושים לפי תכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת: מגורים, מבני משק חקלאי, מבני ציבור, מתקני ספורט, דרכים, מבנים ומתקנים לנופש ואירועים, נופש פנאי ותיירות, מבני מסחר, תעשייה ומלאכה ועוד.

כמו כן תותר הרחבת יישובים למטרת מגורים תוך מתן משקל לצורך לשמור על משאבי קרקע ותוך כך שההרחבה מהווה המשך רצוף וצמוד דופן.

בתכנית מתאר מקומית ייקבעו ייעדי האוכלוסייה, השטח המיועד למגורים ואופי בינוי באזור פיתוח כפרי, תוך מניעת גלישה לשטחים חקלאיים ושמירה על האופי הכפרי של היישובים בהתאם לעקרונות תכנית זו.

תכנית תמ"א/35 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט ניכר כי המקרקעין בתחום "מרקם עירוני".

דברי ההסבר:

מרקם העירוני אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים.

הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח ארוך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית שד/969/ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5663 מיום 13.05.2007[9].

מטרת התכנית:

1. יצירת מסגרת תכנונית להגדלת מס' יח"ד במושב כפר סירקין.
2. שינוי יעוד.
3. קביעת הוראות בניה.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת שלבי ביצוע.

תשריט התכנית:

ניכר כי במצב הקודם כלל החלקה בייעוד אזור חקלאי ובמצב החדש, הינה בייעוד אזור חקלאי וכן בחלק הצפוני שלה מסומנים 4 מגרשים בייעוד אזור מגורים מיוחד, מס' 615-618, וכן דרך פנימית מוצעת לגישה למגרשים ושטח שצ"פ מצומצם.

הוראות התכנית:

השימוש המותר באזור מגורים מיוחד יהיה למגורים בלבד.

טבלת זכויות בניה לאזור מגורים מיוחד:

מס' יח"ד מרבי	-	תותר יחידת דיור אחת ומבנה אחד בלבד.
מגרש מינ'	-	450 מ"ר או כמסומן בתשריט.
היקף בינוי	-	שטח עיקרי עילי מירבי כולל של 200 מ"ר ושטח שירות מרבי של 75 מ"ר - כולל 30 מ"ר לשתי חניות ו- 12 מ"ר לחצר משק (ניתן למקם את שטחי השירות הנ"ל גם במרתף).
תכסית מקס'	-	35%.
מס' קומות	-	2 קומות מעל קומת מרתף וחדר יציאה לגג. בגג משופע יחושב שטח חלל הגג לפי תקנות התכנון והבניה. חדר יציאה לגג בגג שטוח ייכלל במניין השטחים העיקריים. (שיא גובה בגג רעפים 9.0 מ', שיא גובה בגג שטוח 7.8 מ'). לא תותר בניה על עמודים. גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מ' לשטחי שירות ולא יפחת מ- 2.5 מ' לעיקרי.
קווי בניין	-	קדמי – כמסומן בתשריט, צדדי – 3 מ', אחורי – 4 מ'.
חניה	-	תקן החניה הינו 2 חניות לדירה. ניתן לאשר קירוי החניות בשטח של עד 30 מ"ר וגובה שאינו עולה על 2.4 מ'. שטח החניות ייכלל בשטחי השרות המרבים המותרים.
ממ"ד	-	על פי תקנות הג"א עד 7.5 מ"ר כולל קירות ייחשב שטח שירות.

אזור חקלאי:

השימוש המותר באזור חקלאי הינו עיבוד חקלאי ומבנים הקשורים בחקלאות.

יוצא מכלל זה הוא מבנה מגורים שהוקם בהיתר אשר בחלקה 25 בגוש 6320 באזור החקלאי.

זכויות והוראות הבניה למבנה זה הינן זהות לבנייה באזור מגורים מיוחד, למעט קווי הבניין, אשר יהיו על פי תכנית קודמת גמ/669.

[9] פרסום נוסף מיום 19.05.2013 בי.פ. 6593.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית תמ"א/1/35 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 מיום 07.07.2016.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט ניכר כי המקרקעין בתחום "מרקם עירוני".

תכנוני – מצב חדש

תכנית תמ"ל/1076 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8596 מיום 23.12.2019 ובשנית בי.פ. 9293 מיום 14.12.2020.

מטרת התכנית:

התווית מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני תוסס ומגוון מבחינה חברתית, תרבותית ודמוגרפית, הכולל כ-8,500 יח"ד (כולל 600 יחידות דיור מוגן ולא כולל דיוריות) וכ- 300,000 מ"ר מרבי לשטחי מסחר ותעסוקה. קביעת מגרשים למגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית, פארק/גן ציבורי, ספורט ונופש, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, מרכז תחבורה, מתקנים הנדסיים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הנחיות והוראות לבניית שכונת מגורים הכוללת כ-8,500 יח"ד וכ- 300,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.
2. קביעת הנחיות לבנית שכונה ירוקה.
3. קביעת הנחיות והוראות למבנים ולמוסדות ציבור.
4. קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח, דרכים, שטחי פארק ורצועת נחל.
5. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה: קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה לרבות קווי בניין ומספר קומות.
6. התווית מערך דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב ממונעים ותחבורה ציבורית.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לתיעוד, שימור ותחזוקה למתחם היסטורי ומבנים שהוגדרו לשימור.
9. קביעת הוראות לשמירה וטיפוח עצים וערכי טבע.
10. קביעת הנחיות למזעור השפעות שליליות על הסביבה.
11. קביעת הוראות להקמת תשתיות.
12. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
13. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי.
14. קביעת הוראות להיקף ושטח יחידות דיור קטנות נדרשות וכן מנגנון להקמת דיוריות.
15. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.
16. מינוי "צוות מלווה", הרכבו, תפקידו וסמכויותיו.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט, ניכר כי חלקה 25 נכללת בחלקה בתחום התכנית, כאשר החלק הצפוני מזרחי של החלקה כלול בייעוד דרך מוצעת וכן דרך קיימת ושטח יעוד דרך/טיפול נופי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הוראות פיתוח:

1. לעת התכנון לביצוע של עוקף עמישב תבוצע בדיקה אקוסטית חוזרת אשר תיקח בחשבון את חתך הכביש המעודכן ומצב סטטוטורי מעודכן בכל הקשור לשימושים בקרבת הכביש אשר מושפעים מהכביש. בדיקה זו תקבע את נחיצותו של מתרס אקוסטי ואת מאפייניו המדויקים.
כמו כן, בדיקה זו תקבע את הצורך במיגון דירתי.
2. התכנון המפורט של המתרס האקוסטי והמיגון הדירתי יאושרו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. תכנון המתרס יכלול נספח פיתוח נופי של שני צדדיו של המתרס.

איכות סביבה:

לאחר סלילת כביש עוקף עמישב, תיערך בחינה אקוסטית שתבחן את הפגיעה בבתים הקיימים מדרום לו וברחוב עובדיה יוסף, ובהתאם לממצאיה יבוצעו הפתרונות הנדרשים.

מסמך סביבתי עוקף עמישב:

בהתאם למסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", מאי 2011 (בהמשך "המתודולוגיה"), המהווה עדכון של הנחיות הועדה הבין - משרדית לקביעת קריטריונים לרעש מכבישים מ- 2/99 (להלן "ההנחיות"), יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש מדרך חדשה או קיימת בה מתוכנן שינוי פיזי במסגרת הליך סטטוטורי, כאשר מפלס הרעש החזוי ב- 1 מ' מחוץ למבנה גבוה מהקריטריון של Leq = 64 dB(A) למבנים המוגדרים כמבנה ב' (מגורים).
עפ"י "המתודולוגיה", במידה ולא ניתן לעמוד בקריטריונים המפורטים לעיל מחוץ לבניין, נדרש לבצע מיגון אקוסטי הניתן לבצוע בעלות סבירה על- ידי קירות/סוללות אקוסטיים או לנקוט באמצעים אקוסטיים במסגרת טיפול במעטפת הבניין (מיגון דירתי) בהתאם לתוצאות חישובי הרעש ושיעור החריגה מהקריטריון, כדלהלן:

רמה א': חריגה של 0 – 2 dB(A) – התקנת מזגן.
רמה ב': חריגה של 2 – 5 dB(A) – החלפת חלונות/דלתות הזזה בחלונות/דלתות ציריים והתקנת מזגן.
רמה ג': חריגה מעל 5 dB(A) – נקיטת אמצעים אקוסטיים כדי שמפלס הרעש בתוך חדר יהיה 40 dB(A) בשעת השיא כאשר החלונות סגורים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מדידות רעש במצב קיים:</u>

המדידות בוצעו על מנת לאפיין ולתעד את מצב הרעש הקיים בעת עריכת המדידה טרם אישור התכנית.



ניכר כי בנקודה מס׳ 1M מפלס הרעש הנמדד הינו Leq 62.0.

<u>מסקנות:</u>

נקודה M1 – מפלס הרעש מתנועה בכביש 4713 בשעת שיא גבולי, אך נמוך מקריטריון 64 dB(A) לרעש מכבישים.
יצוין כי מפלס הרעש הנמדד בנקודת המדידה בעקבות המיקום שלה (בקרבה לכביש) רלוונטית גם לקומות העליונות של בניין המגורים בן 5 קומות הסמוך ולבתים צמוד קרקע לאורך הכביש.

<u>בעמוד 69 למסמך מפורטות תוצאות חיזוי רעש מכבישים:</u>

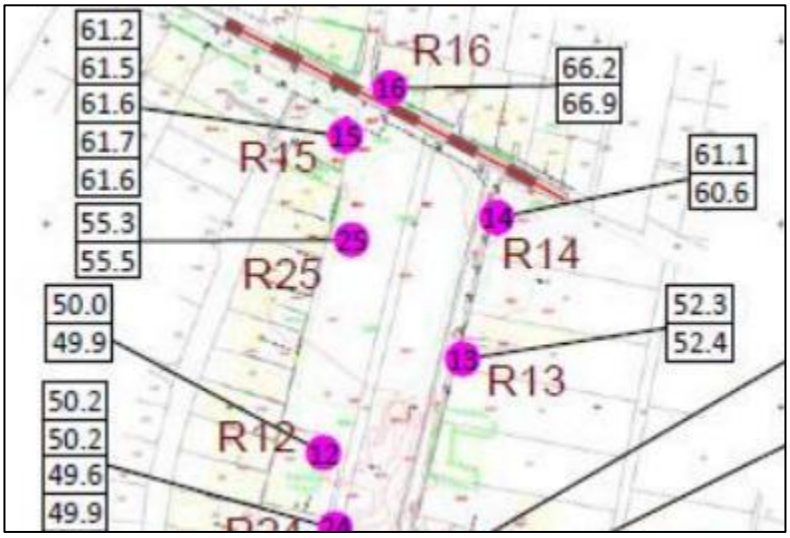
תוצאות חיזוי מפלסי הרעש על פי מודל TNM ביחידות Leq, dB(A) עבור קולטי הרעש המתייחסים לקומה העליונה של המבנים ללא מיגון אקוסטי ושיעור הפחתה/עליית הרעש הצפויה בעקבות בצוע פרויקט (עבור קולטים החשופים כיום לרעש מכבישים) כביש עוקף עמישב מוצגים בטבלה להלן.

טבלה 12 - כביש עוקף עמישב - מפלסי רעש החזויים בקולטים ללא מיגון אקוסטי

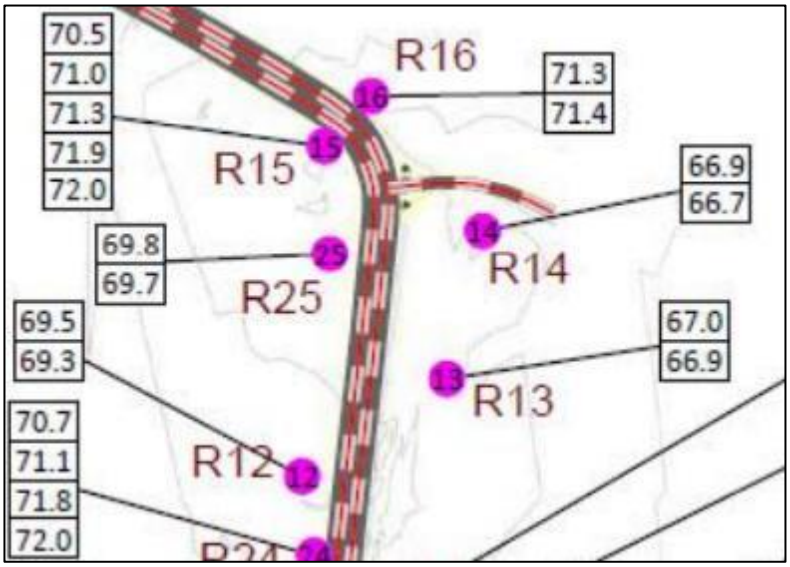
קולט	שכונה	יעוד	קומה	מפלס רעש חזוי ללא פרויקט, dB(A)	מפלס רעש חזוי עם פרויקט, dB(A)	תוספת/הפחתת רעש בעקבות הפרויקט, dB(A)
R15	הדר גנים-עמישב פ"ת	מגורים בנייה רוויה קיימים	5	61.2	70.5	+9.3
R25	כפר סירקין	מגורים צמ' קרקע עתידיים	2	-	69.8	-

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לפי איור 38 (מצב חזוי ללא מימוש התכנית):



לפי איור 39 (מצב חזוי לאחר מימוש התכנית אך ללא מיגון אקוסטי):



ניכר כי קיימת עלייה במפלס הרעש בתחום החלקה (קולטנים 15 ו- 25), ברם הנ"ל ניכר כי תחת הנחה שללא מיגון אקוסטי.

<u>מסקנות מתוצאות חיזוי רעש מכבישים ללא מיגון אקוסטי:</u>

<u>מבני מגורים בעמישב – הדר גנים הסמוכים לכביש 4713 (קולטים R15,R16)</u>

מפלס הרעש הצפוי במצב מימוש הפרויקט גבוה מקריטריון 64 dB(A) בשיעור עד 16R - 7.3 dB(A), כאשר צפויה עלייה נכרת ברעש בשיעור של עד 15R - 9.3 dB(A) בעקבות הפרויקט.

לאור זאת נדרש למבנים הנ"ל מיגון אקוסטי להפחתת הרעש.

יצוין הפתרון של קיר אקוסטי לא יהיה יעיל עבור קומות הגבוהות של המבנה הרב קומתי ולכן נדרש פתרון משולב הכולל מיגון דירתי לקומות הגבוהות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מבנים ומגרשים המיועדים למגורים צמוד קרקע בגני הדר, עמישב והדר גנים לאורך תוואי כביש עוקף עמישב (קולטים R4,R5,R9,R10,R12,R25)

בקולטים אלו צפויה חריגה מקריטריון 64 dB(A) בשיעור עד 5.8 dB(A) (25R), בהתאם למיקום ומרחק מהכביש.

לכן נדרש מיגון אקוסטי להפחתת הרעש ברמה של כ- 6 dB(A) לפחות.

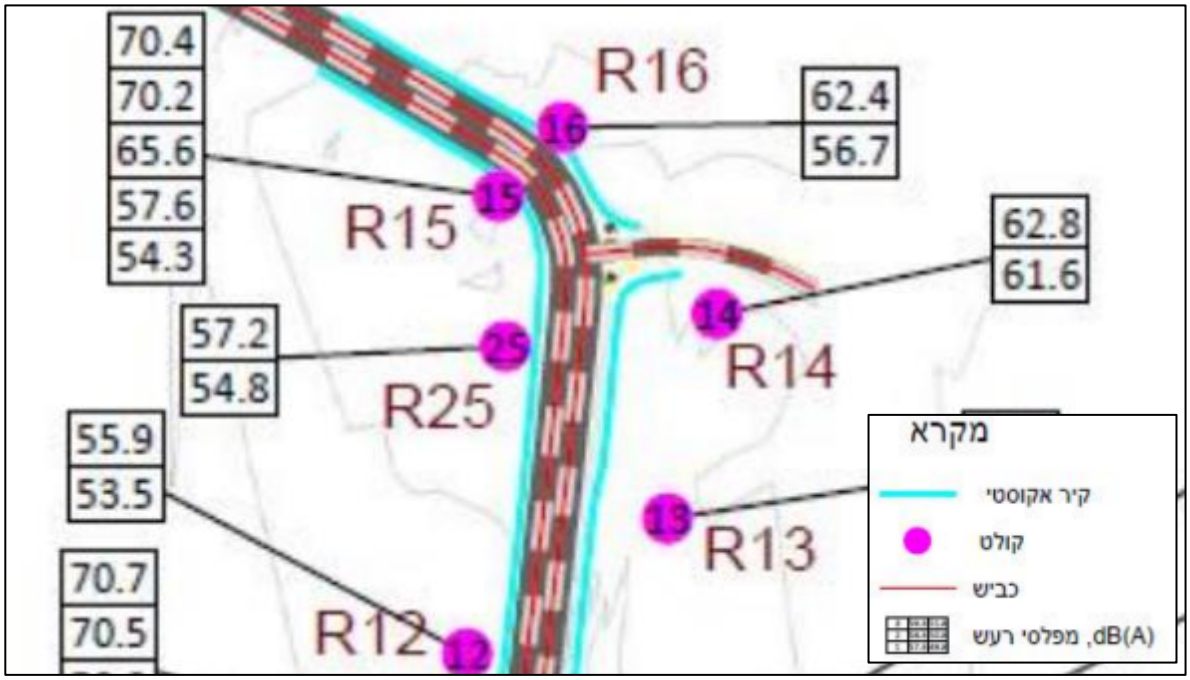
מיגון אקוסטי מוצע:

מערך המיגון האקוסטי המוצע כולל מרכיבים הבאים:

ממערב לכביש

קיר אקוסטי בשולי הכביש בגובה 5 – 6 מ' מעל כביש. הקיר בגובה 5 מ' יוקם מתחנה 0 בצפון מערב עד תחנה 27 ומתחנה 31 עד 56 ובגובה 6 מ' מתחנה 27 עד 31, סה"כ באורך של כ- 1100 מ'.

איור 40 - מצב חזוי לאחר מימוש התכנית עם מיגון אקוסטי



נובע כי:

מערך הקירות האקוסטיים המוצע מביא לעמידה בקריטריון לרעש המותר בכל קולטי הרעש של מבנים הקיימים ועתידיים עפ"י תבע מאושרת למעט קולט R15 (מבנה קיים בן 5 קומות בעמישב - הדר גנים, בכתובת עזרא ונחמיה 2). למבנה הבודד הנ"ל נדרש מיגון אקוסטי דירתי בשלוש חזיתות הפונות אל כביש עוקף עמישה4713/ בקומות 3 – 5 ע"מ לעמוד בקריטריון הנדרש של A(dB 40) בחדר עם חלון סגור.

מאפייני כביש עוקף עמישב:

כביש עירוני ראשי המחבר בין אזורים בעיר.

שיפוע כביש מקסימלי – +/- 2%

- אורך הכביש– כ- 3000 מ'
- מהירות נסיעה מותרת: 70 קמ"ש

מצב התנועה: Stop and Go.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית תמ"ל/1/1076 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11589 מיום 27.08.2023 ובשנית בי.פ. 11795 מיום 14.11.2023.

תכנית מתקנת – מגרשים פרטיים עוקף עמישב.

דברי הסבר לתכנית:

התכנית מהווה תיקון לתמל/1076 ומטרתה הסדרת 4 מגרשי מגורים, זכויות הבניה בהם והגישה אליהם ע"י שינוי בתוואי דרך "עוקף עמישב" אשר אושר בתמ"ל/1076.

מטרת התכנית:

הסדרת תצורת מגרשים, זכויות בנייה וגישה לרכב למגרשי המגורים הכלולים בתכנית תוך דיוק תוואי דרך "עוקף עמישב" ביחס לתוואי המאושר בתמ"ל 1076.

תשריט התכנית:

התכנית מסווגת בחלק הצפוני של חלקה הנדונה 4 מגרשים ביעוד אזור מגורים א', כאשר בחלק המערבי והדרומי שלהם זיקת הנאה המיועדת למעבר דרך.

ניכר כי התוכנית קובעת קווי בניין – 5 מ' לכיוון עוקף עמישב, ו- 3 מ' מתחום זיקת הנאה או בין מגרשים (למעט קו בניין "0" לזיקת ההנאה בחלק מהמגרשים).

הוראות התכנית:

1. לא תותר בניה על עמודים.
2. תותר עליית גג בחלל גג משופע ו/או חדר על הגג בבניין עם גג שטוח.
3. חניה:

א. ניתן לקרות את החניות בשטח כולל של עד 30 מ"ר וגובה שאינו עולה על 2.8 מ'.

ב. החניה תבנה כחלק מהבניין או בנפרד ותבוצע בתחומי המגרש. החניות יבנו ככל האפשר בצמדים של שני שכנים.

4. תותר הקמת מצללה.
5. שטח החצר המשק (לא מקורה) לא יעלה על 12 מ"ר, תותר הקמת קירות בהיקף בגובה עד 1.80 מ', קו בניין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.

1. השטח המסומן בתשריט מצב מוצע ב"זיקת הנאה" יאפשר גישות ברכב וברגל למגרשים 20-23 ותירשם הערה על כך בספרי המקרקעין.
2. בתחום זיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות, מחסומים וכל אלמנט בנוי אחר.
3. לעת יצירת אפשרות גישה למגרשים 20-23 שלא מכיוון "עוקף עמישב" (כביש מס' 100), תפקע תוקפה של זיקת ההנאה ולא יותר בה שימוש לצורך מעבר למגרשים 20-23 ותבוטל ההערה בספרי המקרקעין.

תותר בניית קומת מרתף כחלק מהבניין, בהתאם לשטחים המוגדרים.

טבלת זכויות בניה:

בכל מגרש ממגרשים 20-23, מותר שטח עיקרי של 200 מ"ר+ 75 מ"ר שירות עילי, בתכסית של 35%, ליח"ד אחת בגובה של 9 מ' ב- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת.

נספח תנועה:

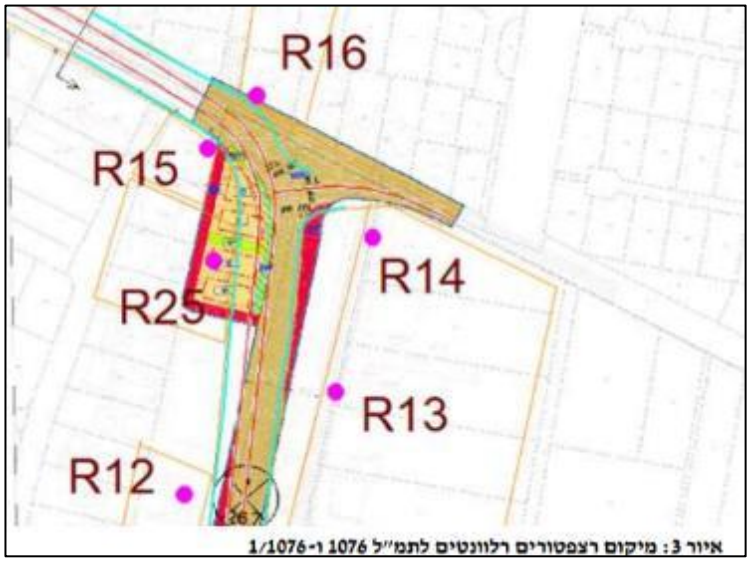
מעיון בנספח, ניכר כי בתחום השטח בזיקת הנאה תעבור דרך חד-סטרית, אשר מוצאה מעוקף עמישב ומתחברת אליו בסיום.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חוות דעת סביבתית:</u>

נערכה בדיקה דומה לחוות הדעת שנערכה בתכנית תמ"ל/1076.



איור 3: מיקום רצפטורים רלוונטים לתמ"ל 1076 ו-1/1076

יש לשים לב לכך שרצפטור R15 נלקח כמבנה בעל 5 קומות.

להלן תוצאות המודל לרצפטורים הרלוונטים ללא מיגון אקוסטי:

קולט	שכונה	יעוד	קומה	מפלס רעש חזוי ללא פרויקט, dB(A)	מפלס רעש חזוי עם פרויקט, dB(A)	תוספת/הפחתת רעש בעקבות הפרויקט, dB(A)
R13	כפר סירקין	מגורים צמ' קרקע עתידיים	2	-	67.0	-
R14	כפר סירקין	מגורים צמ' קרקע עתידיים	2	61.1	66.9	+5.8
R15	הדר גנים-עמישב פי"ת	מגורים בנייה רוויה קיימים	5	61.2	70.5	+9.3
R16	הדר גנים-עמישב פי"ת	מגורים צמ' קרקע קיימים	2	66.2	71.3	+5.1
R25	כפר סירקין	מגורים צמ' קרקע עתידיים	2	-	69.8	-

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן תוצאות המדגם עם הקמת קיר אקוסטי:

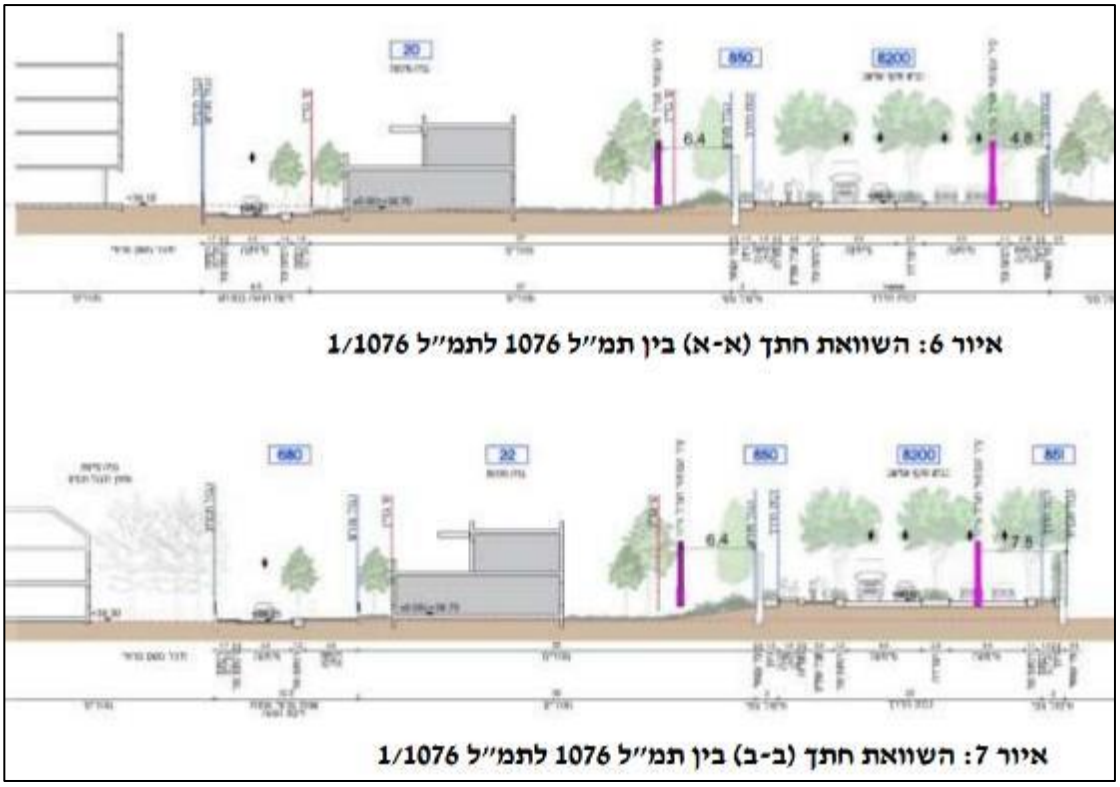
קולט	שכונה	יעוד	קומה	מפלס רעש חזוי ללא מיגון אקוסטי, dB(A)	מפלס רעש חזוי עם מיגון אקוסטי מיגון אקוסטי, dB(A	יעילות הקיר האקוסטי הצפויה, dB(A)
R13	כפר סירקין	מגורים צמ' קרקע עתידיים	2	67.0	58.6	8.4
R14	כפר סירקין	מגורים צמ' קרקע עתידיים	2	66.9	62.8	4.1
R15	הדר גנים-עמישב פ"ת	מגורים בנייה רוויה קיימים - בכתובת עזרא ונחמיה 2	5	70.5	70.4	0.1
R15	כנ"ל	כנ"ל	4	71.0	70.2	0.8
R15	כנ"ל	כנ"ל	3	71.3	65.6	5.8
R15	כנ"ל	כנ"ל	2	71.9	57.6	14.3
R16	הדר גנים-עמישב פ"ת	מגורים צמ' קרקע קיימים	2	71.3	62.4	8.9
R25	כפר סירקין	מגורים צמ' קרקע עתידיים	2	69.8	57.2	12.6

התייחסות סביבתית – תמ"ל 1/1076:

רצפטורים R15 ו- R25 ממוקמים בקרבת 4 הבתים המוצעים. ע"פ חוות דעתו של אינג' אקוסטיקאי אלכס צוקרמן, התכנון האקוסטי תקף גם להזזת הכביש, כל עוד ישמרו הפרמטרים הפיזיקלים של הקירות האקוסטיים, כפי שאלו הוגדרו במסמך הסביבתי לתמ"ל 1076, סעיף 3.5.6 – הקיר האקוסטי המערבי יהיה בגובה 5-6 מטרים מעל הכביש.

קיר זה יבטיח עמידה בקריטריון האקוסטי בבתי המגורים המתוכננים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net



איור 6: השוואת חתך (א-א) בין תמ"ל 1076 לתמ"ל 1/1076

איור 7: השוואת חתך (ב-ב) בין תמ"ל 1076 לתמ"ל 1/1076



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

בהתאם לשמאי הצדדים אותרו ההיתרים המתייחסים לבית הבנוי במרכז החלקה, כדלהלן:

רישיון בניה מס' 5623 מיום 06.11.1963

התיר הקמת מגורים 2 חדרים, הול, 3 מרפסות, חדר אמבטיה, נוחיות ומחסן במגרש 3א, בגוש 6320.

בית דירה, רפת ומחסן.

סה"כ דירה - 64.94 מ"ר.

סה"כ רפת - 40.80 מ"ר

סה"כ מחסן - 24.00 מ"ר.

סה"כ - 129.74 מ"ר.

היתר בניה מס' 2018002 מיום 22.01.2018

התיר שינויים ותוספת לבית מגורים חד-משפחתי קיים, והריסות.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטח בנוי:

בקומת הקרקע: 131.6 מ"ר עיקרי+ 12 מ"ר ממ"ד+ 24 מ"ר מחסן קיים+ 30 מ"ר חניה מקורה.

בקומה א': 68.4 מ"ר עיקרי.

סה"כ: 200 מ"ר עיקרי+ 75 מ"ר שירות.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למידע שהועבר לידי בלבד.

נתבקשתי לאומדן ירידת הערך בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בחוות דעת זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא חוות הדעת.

האמור הינו בהתאם לעמדות הצדדים ומסמכים שהוצגו בפני.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן האם ישנה ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ובכפוף להחלטת האמורה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית במחלוקת שנתגלעה בין הצדדים בדבר השבחה או ירידת ערך המקרקעין כתוצאה משינוי מצבם התכנוני של המקרקעין עקב אישורה של תכנית.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 **תביעת פיצויים -** נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

במקרה הנדון התכניות הנבחנות הינן תכניות תמ"ל/1076 ותמ"ל/1076/1 וכן קיזוז היטל ההשבחה בגין תכנית שד/969/ג'.

11.3 החלטת כבוד יו"ר ועדת ערר עו"ד איל תיאודור שרון בערר 9005/1023, 9007/1023, מיום 10.07.2024.

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועד הקובע.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מצב תכנוני ורישוי – לצורכי חוות דעת זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.13 מצב משפטי – אין באמור בחוות דעת זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא חוות הדעת, חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לתביעת העוררים ועמדת המשיבה לרבות הגדרת הזכויות בהחלטה.

11.14 חוות דעת זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ירידת ערך המקרקעין בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

הגורם הפוגע	מועד קובע	ירידת ערך [שומת משיבה]	ירידת ערך [שומת עוררים]	הארות
תכניות תמ"ל/1076, תמ"ל/1076/1	14.11.2023[10]	0 ₪	6,798,037 ₪	חלופה א' – XXX – 0.38029
		0 ₪	3,576,879 ₪	חלופה א' –YYY – 0.20075
		0 ₪	6,802,238 ₪	חלופה ב' –XXX– ראה/י חוו"ד
		0 ₪	3,597,096 ₪	חלופה ב' – YYY – ראה/י חוו"ד

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

[10] תמ"ל/1076 פורסמה בי.פ. 8596 מיום 23.12.2019 ובשנית בי.פ. 9293 מיום 14.12.2020.
תמ"ל/1076/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11589 מיום 27.08.2023 ובשנית בי.פ. 11795 מיום 14.11.2023.
בהתאם להחלטת ועדת הערר, לצורך הליך פיצויים זה, יוכרו תמ"ל 1076 ו- תמ"ל 1076/1 כשתי תכניות היוצרות רצף תכנוני אחד הן לעניין אומדן שווי זכויות העוררים והן לעניין המועד הקובע להערכת הפגיעה ועל כן סביר להניח כי הכוונה שהמועד הקובע הינו המועד האחרון מבין הפרסומים של אישורי התכניות.
בכל אופן, תחשיב ירידך הערך מהווה פער בין מצב קודם לחדש שסביר כי נשמר גם במועדים קובעים ישנים יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית העוררים בהתאם לשומת העוררים המתוקנת מיום 20.08.2024

1. <u>המצב המשפטי:</u>

1.1 כפי שעולה מחיבור החלקים הרלוונטיים:

חלק הבעלות על שם **XXX** - 0.38029.

חלק הבעלות על שם **YYY** - 0.20075.

1.2 לאור קיומו של בית מגורים על החלק החקלאי כאמור בס' 7.6 לעיל, בו מתגורר אחד מבעלי הזכויות בחלקה (אשר אינו נמנה על העוררים), יוצגו שתי חלופות:

חלופה א' -חישוב הפגיעה במזמיני השומה לפי החלקים הרשומים בנסח רישום המקרקעין (כולל המגרש של בית המגורים הקיים בחלק החקלאי בחלקה, לא כולל שווי המחוברים).

חלופה ב', היות שבמגרש אחד מתוך חמשת המגרשים מתגורר כאמור אחד מבעלי הזכויות בחלקה (שאינו נמנה על העוררים), אשר בנה את ביתו בחלקה מכוח הסכם חלוקה בין הבעלים בחלקה ביחס לתכנית גמ/669, ניתן לחשב את סך זכויות העוררים במגרשי המגורים מתוך ארבעת מגרשי המגורים שטרם נבנו באופן הבא:

החלק הרשום של XXX שהינו 38.029% מתוך חמשת מגרשי הבניה בחלקה, מהווה 47.53625% מתוך ארבעת מגרשי המגורים שטרם נבנו בחלקה (ובחישוב מתמטי: 38.029% כפול 5 יח"ד מהווה זכות ל-1.90145 יח"ד מכלל הזכויות לבניית יח"ד בחלקה, כלומר 1.90145 יח"ד מתוך 4 יח"ד שטרם נבנו, מהווה 47.53625%).

החלק הרשום של YYY שהינו 20.075% מתוך חמשת מגרשי הבניה בחלקה, מהווה 25.09375% מתוך ארבעת מגרשי המגורים שטרם נבנו בחלקה (ובחישוב מתמטי: 20.075% כפול 5 יח"ד מהווה זכות ל-1.00375 יח"ד מכלל הזכויות לבניית יח"ד בחלקה, כלומר 1.00375 יח"ד מתוך 4 יח"ד שטרם נבנו מהווה 25.09375%)[11].

יובהר, כי בחוות דעת זו לא הובאו בחשבון שווי המחוברים הקיימים.

2. <u>החלטת ועדת ערר מיום 10.07.24:</u>

בהתאם להחלטת ועדת הערר בחישוב המצב הקודם יובאו בחשבון השפעות השווי בתכנית שד/969/ג ממנו יופחת חוב היטל השבחה אשר יוערך על ידי השמאי המייעץ ביחס לחלק שטרם שולם במלואו תוך התחשבות בחלק היחסי של העוררים (לרבות אלו שבאו בנעליו) במועד הקובע ב-4 פטורים לבנייה בשטח עד 140 מ"ר כ"א.

במצב החדש יוכרו תמ"ל 1076 ותמ"ל 1/1076 כשתי תכניות היוצרות רצף תכנוני אחד, הן לעניין אומדן שווי זכויות העוררים במקרקעין והן לעניין המועד הקובע להערכת הפגיעה הנטענת. כמו כן יש לחוות דעה באשר לשווי שלילי נוסף נטען בשל חלוף הזמן בין פרסומה לתוקף של תמ"ל 1076 לבין תמ"ל 1/1076.

[11] להלן דוגמא לצורך המחשה: בעל מקרקעין שחלקו הינו 20%, וקיימות זכויות בניה במקרקעין לבניית 5 יחידות דיור, זכאי ל- 1 יחידת דיור (מתוך ה-5). אולם, אם זכות בניה ליחידת דיור אחת נוצלה ע"י בעלים אחר, ונשארו זכויות בניה במקרקעין ל-4 יחידות דיור בלבד, אזי 1 יחידת הדיור לה הוא זכאי הינה מתוך ה-4 יחידות דיור הנותרות שטרם נוצלו, והיא מהווה 25% מתוך 4 היחידות שטרם נוצלו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. <u>עקרונות לבחינת ירידת הערך:</u>

3.1 ס' 197 לחוק התכנון והבניה קובע כדלקמן:

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

במקרה הנדון, החלקה נמצאת בתחום התכנית.

3.2 להלן טבלה המפרטת את עיקרי השינויים בין המצב הסטטוטורי הקודם לבין המצב הסטטוטורי החדש בחלקה:

מהות	מצב קודם	מצב חדש
יעודים, תכליות ושימושים	4 מגרשי בניה רגולאריים זמינים לבניית ארבעה מבנים צמודי קרקע עם דרך סטאטוטרית פנימית ללא מוצא המהווה גישה נוחה ובלעדית למגרשים, מציר רחוב הרב עובדיה יוסף. שטחי המגרשים נטו – 512 מ"ר, 514 מ"ר, 515 מ"ר ו-510 מ"ר. שטח חקלאי לעיבוד של 15,394 מ"ר בעל צורה רגולרית ובו זכות ליח"ד נוספת (חמישית). יתרת השטח החקלאי יכולה לשמש גם בפועל כחצר. שטחי הבניה קבועים בכל חמשת המגרשים.	4 מגרשי בניה. אחד מהם בעל צורה לא רגולארית (דמוית רבע עיגול) לבניית ארבעה מבנים צמודי קרקע עם סימון זיקת הנאה המיועדת למעבר כלי רכב היוצאת מרחוב עובדיה יוסף ומתנקזת לכביש עוקף עמישב (כלומר אינה בלעדית למגרשים). שטחי המגרשים נטו – 660 מ"ר, 655 מ"ר, 689 מ"ר ו-680 מ"ר. שטח זיקת ההנאה – 2,058 מ"ר. זמינים לבניה לאחר 3 שנים ו-11 חודש מיום אישור תכנית תמ"ל 1076 שטח חקלאי לעיבוד של 12,305 מ"ר בעל צורה רגולרית ובו זכות ליח"ד נוספת (חמישית). שטחי הבניה קבועים וזהים למצב הקודם.
מיקום	מהווה חלק מאדמות מושב סירקין בתחום מועצה אזורית דרום השרון. ממזרח לחלקה שטחים חקלאיים שמעברם צמודי קרקע במושב כפר סירקין.	ניתוק פיזי משטח המועצה האזורית דרום השרון בכלל ומושב כפר סירקין בפרט[12]. התוויית כביש "עוקף עמישב" הפכה את המגרשים בהכרח לחלק בלתי נפרד משכונת עמישב (עקב קיומו של מחלף כביש עוקף עמישב, לרבות קיר אקוסטי וכביש הרב עובדיה יוסף קיים ניתוק פיזי ממושב כפר סירקין ומשכונת בלינסון ואין גישה למגרשים מהם). ממזרח לחלקה כביש ראשי רחב "עוקף עמישב" עם צפי לקיר אקוסטי בגובה 5 -6 מ' ובפינה הצפון מזרחית מחלף.

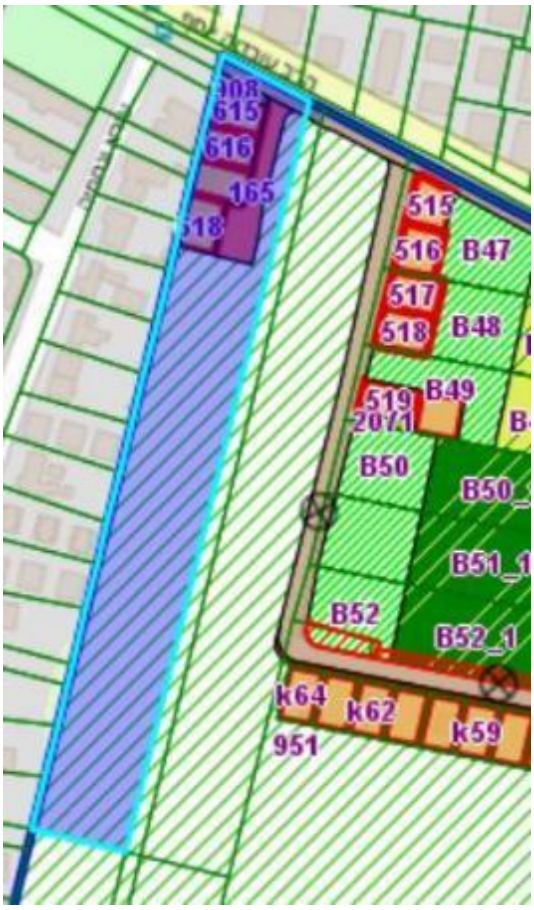
[12] ואכן כתוצאה מהתוכנית בתאריך 23.11.22 פורסמה החלטה להעברת החלקה לתחום שיפוט העיר פתח תקווה, כך שכביש עוקף עמישב יהווה גבול לתחום השיפוט של העיר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

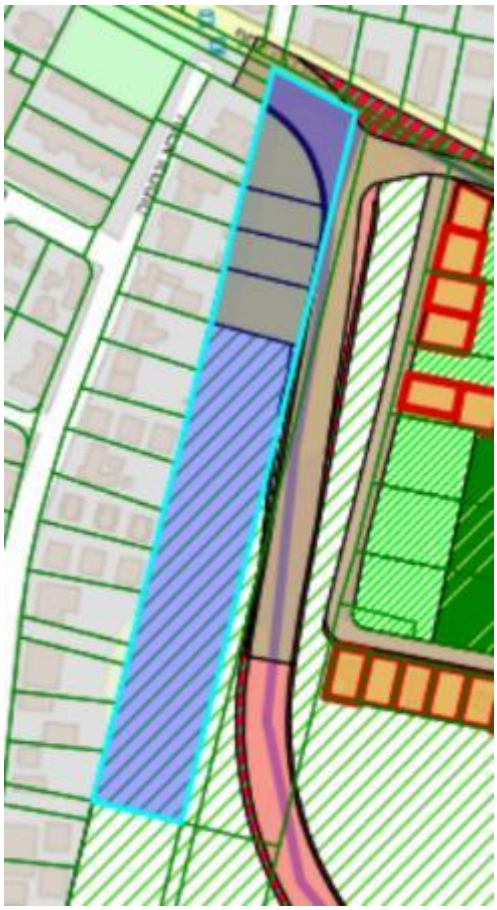
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מהות	מצב קודם	מצב חדש
	מצפון לרחוב הרב עובדיה יוסף קרקע חקלאית נרחבת, ובה מצויה חורשת עצים בפועל.	המגרשים כלואים וצמודים לשתי דרכים (בין דרך עוקף עמישב מצפון וממזרח, לבין דרך גישה חדשה למעבר לכלי רכב שסומנה ממערב ומדרום להם) מצפון לרחוב הרב עובדיה יוסף חורשה מצומצמת לשימור מדוללת עצים (שטחה הכולל של החורשה הקיימת בפועל יוקטן וחלק מהעצים הקיימים בפועל בחורשה מיועדים לכריתה על פי סקר עצים של תכנית תמל/1076).

להלן מפת קומפילציה, מאתר GIS של הוועדה המקומית דרום השרון, של חלקה 25 הנדונה המציגה את החלקה בשלמות על רקע מצב קודם לעומת מצב חדש מאוחד.



מצב קודם



מצב חדש

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

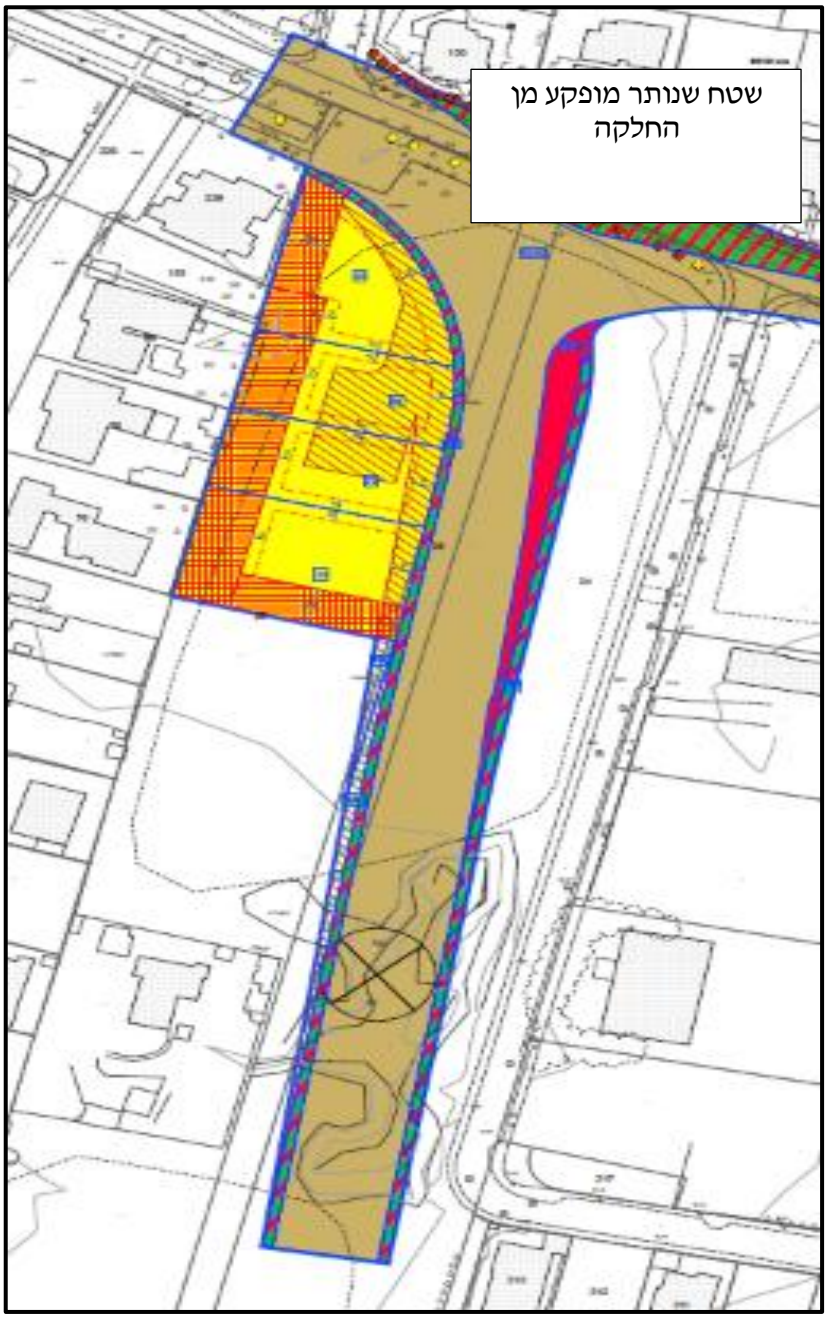
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.3 <u>בהתאם לאמור לעיל נגרמה פגיעה כדלקמן:</u>

3.3.1 <u>פגיעה לחלקה 25 בשלמות:</u>

משטח נטו של חלקה 25 במצב קודם של 17,445 מ"ר (שטח החלקה בהפחתת הדרך הפנימית למגרשי המגורים שבשד/969/ג), הופקעו שטחים ובניכוי זיקת הנאה המהווה בפועל דרך, הפכה החלקה לשטח נטו של 14,989 מ"ר (וללא ניכוי שטחי זיקת ההנאה, שטח החלקה נטו 17,047 מ"ר).

יודגש כי תכנית תמל/1/1076 לא תיקנה את הפגיעה הישירה בחלקה ולא "החזירה" לחלקה את כלל השטחים אשר הופקעו ממנה, והיא לא ביטלה לחלוטין את השפעת ההפקעה על זכויות הבניה בחלקה.



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.3.2 <u>פגיעה במגרשי המגורים:</u>

שטחי המגרשים למגורים לכאורה גדלו מ-2,051 מ"ר נטו ל-2,684 מ"ר נטו, אולם "הגדלת" שטחים אלה באה על חשבון יתרת קרקע חקלאית, שממילא יכלה לשמש כחצר או כקרקע חקלאית סחירה. זכויות הבניה לא השתנו ונותרו זהות ומטרת קווי הבנין לאפשר את מימוש זכויות הבניה הקודמות.

תכנית תמל/1076/1 כוללת שטחי זיקת ההנאה שמטרתם להוות דרך. שטחי זיקת ההנאה אמנם כלולים בשטחי המגרשים, אלא שמדובר **בזיקת הנאה לציבור** שהינה רחבה (רוחב של 9.5-12.5 מ') לצורך מעבר על חשבון שטחי מגרשי המגורים בה. בהתאם להוראות התוכנית לא תותר בתחום זיקת ההנאה הצבת גדרות, מחסומים וכל אלמנט בנוי אחר ועל כן לא ניתן למנוע מעבר נוסעים שיבקשו "קיצור דרך" מהמחלף הצמוד (כדרך העוקפת את מחלף עוקף עמישב-הרב עובדיה יוסף) וכל כלי רכב שיחפוץ בכך יוכל לעבור דרכה. התוכנית מותחת את קווי הבנין מזיקת הנאה זו (כלומר מהדרך המערבית החדשה שהתוותה התוכנית "המתקנת"), ולא מהגבול של המגרשים כפי שהיה בתכנית שד/969/ג' (ובכך "הקטנת" קוי הבנין אינה מהווה הטבה).

לא זו אף זו, עלות הקמת דרך הגישה והאחריות לנוסעים בה הם על חשבון בעלי הזכויות, לרבות עלויות אחזקה וביטוח.

לפיכך, שטחי זיקת ההנאה חושבו, על הצד הזהיר, במקדם 0.1 משווי מ"ר קרקע מבונה[13].

צורת מגרש 20 הצפוני לא רגולארית ומשפיעה על אפקטיביות השימוש בחצר ויוצרת אילוצי מיקום בית המגורים.

מגרשי המגורים הפכו ממגרשים שנהנו משטח חקלאי פתוח ומדרך ללא מוצא אליהם המשמשת אך ורק את מגרשי הבניה של העוררים ומעברה שטחים חקלאיים שנותרו בבעלותם (לפי התכנון בתכנית שד/969/ג), למגרשים הגובלים בציר דרך ראשית (עוקף עמישב) כפי שהותווה בתמל/1076, הכלואים בין דרך זו לבין דרך פנימית מערבית המחברת בין שני צירי תנועה. דרך ראשית זו תכלול בהתאם להמלצות הנספח האקוסטי מחסום אקוסטי בגובה 5-6 מ' שיבנה על גבולו, אשר יפגע באור, בנוף ובאוויר ממנו נהנו במצב הקודם (בהתאם לשומות מייעצות רבות (ר' לדוגמא ס"ק 12.2.8 להלן) קביעת ירידת ערך בגין ראשי נזק אלה מהווה חלק ממומחיות שמאי המקרקעין).

בהתאם לשילוב הנספחים הסביבתיים בתמל/1076 ובתמל/1076/1 נוצר צורך בבניית קירות אקוסטיים בשל התווית כביש "עוקף עמישב". על פי נספחים אלו עולה כי רמת הדציבלים המצויה בחלק המרכזי של החלקה תעלה אף לאחר הקמת הקיר האקוסטי מ-55.3 dba ל-57.2 dba וכי ביחס למגרש 20 הצפוני, <u>נדרש אף מיגון דירתי</u>. כלומר, על מנת לצמצם את העלייה ברמת הרעש, יידרש בעל המגרש בעלויות מיגון דירתי (לרבות הפעלת מיזו"א כל השנה) ולסבול ממחסור באוויר טבעי ורוח טבעית.

[13] ר' דוגמא לשימוש במקדם זה בהחלטת ועדת השגות (בהרכב בו נכלל השמאי המייעץ דכאן) בעניין מגרש ברחוב קיבוץ גלויות 165 בהרצליה בחלקה 557 שבגוש 6558, בה חושב שביל מעבר פנימי במקדם 0.1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.3.3 **<u>פגיעה בבית המגורים הקיים (החמישי):</u>**

גם בית המגורים (החמישי) הבנוי על יתרת השטח החקלאי יהפוך ממגרש שנהנה משטח חקלאי פתוח, למגרש הגובל בציר ראשית, אשר תכלול בהתאם להמלצות הנספח האקוסטי מחסום אקוסטי בגובה 5-6 מ' שיבנה על גבולו, אשר יפגע באור, בנוף ובאוויר ממנו נהנו במצב הקודם. בהתאם לנספח הסביבתי של תמ"ל 1076 רמת הדציבלים המצויה במגרש החמישי יעלה אף לאחר הקמת הקיר האקוסטי מ-50.0 dba ל-55.9 dba.

3.3.4 **<u>פגיעה בחלק החקלאי:</u>**

השטח החקלאי בחלקה הוקטן בעקבות אישור התוכניות. במצב הקודם יתרת הקרקע החקלאית הינה 14,846.6 מ"ר (בניכוי מגרש בית המגורים הקיים בחלקה, החמישי) ואילו במצב החדש יתרת הקרקע החקלאית הינה 11,757.6 מ"ר (בניכוי מגרש בית המגורים הקיים בחלקה, החמישי).

3.4 **<u>פגיעה נוספת בשל חלוף הזמן בין פרסומה לתוקף של תמ"ל 1076 לבין תמ"ל 1/1076</u>**:

נוסף על כל אלו, בתקופה של 3 שנים ו-11 חודש ממועד אישור תמ"ל 1076 עד מועד אישור תמ"ל 1/1076 נגרמה פגיעה נוספת המתבטאת בתקופת דחיה בה לא ניתן לשווק את הקרקע המיועדת הן למגורים והן לחקלאות, עקב ביטול הגישה אליהם (ביטול הדרך הפנימית), הפקעת המגרש הצפוני כמעט במלואו, הפיכת המגרש הצמוד לו לקטן משטח מגרש מינימאלי ואי אפשרות ניצול יתר הזכויות עקב התווית הדרך הראשית וביטול דרך הגישה אל יתרת השטח החקלאי. ככל שהנכס היה נמכר טרם אישור התוכנית המתקנת, קונה סביר היה מביא בחשבון כי מגרש אחד בוטל לגמרי, וכי לא ניתן להוציא היתרי בניה באף אחד מהמגרשים (מאחר שהם קטנים משטח מגרש מינימלי ו/או מכיוון שאין להם נגישות). לפיכך, הובא בחשבון מקדם זמינות לתקופה של 3 שנים ו-11 חודשים, בשיעור היוון שנתי מקובל של 6%[14] (מקדם 0.79)

חישוב הפגיעה בגין ראש נזק זה נאמד כהפרש שבין שווי מגרשי המגורים בתוכנית המתקנת (המצב החדש), לבין שווי מגרשים אלה כמגרשים שאינם זמינים.

[14] ר' שיעור היוון שכזה בשומות מכריעות של השמאי המייעץ בהליך דכאן, לדוגמא בחלקה 15 בגוש 17471, חלקה 244/2 בגוש 6554 ורבות נוספות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>גורמים ושיקולים בחוות הדעת:</u>

4.1 כאמור, התבקשנו לאמוד את ירידת הערך לנכס הנדון לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה כאמור בהחלטת ועדת ערר בס' 10 לעיל.

4.2 בנוסף, לקביעותינו בס' 11 לעיל, הבאנו בחשבון, בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

4.2.1 מיקום הנכס הנדון.

בתחום המועצה האזורית דרום השרון בחלק שבין כפר סירקין כבמצב הקודם לשכונת עמישב פתח תקווה. לעניין זה, יודגש כי שכונת עמישב אשר היתה מעברת עולים ושכונת מצוקה והיא בעלת מצב סוציו אקונומי נמוך בהשוואה למושב כפר סירקין (אשכול 4 לעומת אשכול 9 בהתאמה בדירוג הלמ"ס) ואף נמוך יותר משכונת בלינסון המצויה מעברו השני של כביש עוקף עמישב (אשכול 8 בדירוג הלמ"ס).

לעניין זה יצוין כי בהתאם למחקר "השפעת הרמה הסוציו-כלכלית על שוויין של דירות מגורים" שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי בשנת 2003 הפער בשוויה של דירה בשכונת מגורים עם רמה חברתית-כלכלית בינונית לעומת נמוכה הוא בממוצע כ-19.8% ובין רמה חברתית-כלכלית גבוהה לבין רמה חברתית-כלכלית בינונית 36.9%.

4.2.2 היות התוכניות הפוגעות חורגות מ"התפתחות טבעית" לתכנון.

הנכס הנדון היה ממוקם לפני אישור התוכנית בתחומי מועצה אזורית דרום השרון, במושב כפר סירקין. התווית דרך ראשית אזורית והעברת השטח מכוחה לרשות מוניציפלית אחרת, אינה התפתחות עירונית "טבעית".

ציפיה לשינוי יעוד אינה ציפיה להפקעת מגרשי בניה והפיכתם לכאלה שלא ניתן לבנות עליהם (טענת התפתחות טבעית של העיר רלוונטית רק במקרים בהם קיימת פגיעה עקיפה ולא במקרים בהם משולבים פגיעות ישירות).

תכנית שד/969/ג הינה תכנית משנת 2007 (פורסמה בשנית ב-2013) בה הורחב מושב כפר סירקין והיא אינה תוכנית מנדטורית או תכנית עתיקה, בהן קיים צפי לתכנון עתידי.

4.2.3 רמת הפיתוח הסביבתי.

4.2.4 שטחי החלקה והמגרשים, לרבות שטחי זיקות הנאה, צורתם, מידותיהם והטופוגרפיה.

4.2.5 הובא בחשבון שווי אפס לקרקע כדרך בהתאם לת.א 165/97 (מחוזי ת"א) **גדעון פרלמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב רעננה ואח'** (לא פורסם), ת.א 882/94 **יוסף המעדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'** וערר 303/05 **ועדה מקומית פתח תקווה נ' מטראני לאון** ולאור צפי הפקעה קרוב בשל היות התכנון החדש במסגרת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור.

4.2.6 בהתאם למחקר "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות" שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי בשנת 2002 כביש ראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד מערכה כ-4% לעומת כביש פנימי וללא קשר עם נפח התנועה בכבישים. כמו כן, שוויה של דירה פוחת כאשר עוצמת הרעש גדלה בשיעור של כ-0.95% לכל דציבל מעל 46 דציבלים ו-0.4% לדציבל מעל 55 דציבלים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4.2.7 בהתאם למחקר "השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים: בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים באחת עשרה ערים בארץ" שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי בשנת 2006 פורטו מחקרים בינ"ל ביחס לצמודי קרקע אשר העריכו את התוספת לערך הנכס הנגזרת מקיומו של "הנוף הפתוח" הנשקף מבית מגורים בטווח של 3.5%-13%.
בהתאם למחקר בירושלים, כרמיאל וצפת דירות מגורים (בבנייה רוויה) הנהנות מנוף לשטחים פתוחים מושפעות בשיעור של 6.29%-9.83%.

4.2.8 בהתאם לשומה מייעצת של גב' רינת וויס רביב ברחוב הר הזיתים 1 בירושלים, נאמדה פגיעה בשל התקרבות קיר תמך מ- 9.5-15 מ' במצב קודם ל- 5 מ' במצב חדש בשיעור של 7.5% בהתייחס לשווי דירות בנויות לאור הפגיעה בניצפות הדירות, תחושת העדר מרחב, פגיעה בתחושת הרווחה ופגיעה באוורור וזרימת רוחות. בעניינינו במצב הקודם אין כל חסימה (לכל היותר ניתן היה לגדר את המגרש בגדר בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' בהתאם להנחיות מרחביות של המועצה האזורית דרום השרון מ-2018 לגדרות) ואילו כעת במרחק 5 מ' קיר אקוסטי בגובה 5-6 מ' (בגובה קומה ב') ואף משנה את הנוף הנצפה מהמגרשים (ס' 3.4 בחוות הדעת הסביבתית לתמ"ל 1076– כביש עוקף עמישב).

כפי שמציינת הגב' וויס בשומה המייעצת שלה:

> קיר התמך במיקומו החדש כבר הוקם וניתן היה להתרשם מהשפעתו, בעיני קונה סביר, בעת הביקור בנכס ובסביבתו. לצורך בחינת קיומה של פגיעה ביחס למצב הקודם בחנתי תשריטים ותצלומים.
> עפ"י התרשמותי קיימת פגיעה בשווי שתי הדירות המערביות בגין התקרבות קיר התמך למבנה. מיקומו הנוכחי של קיר התמך יוצר תחושה של העדר מרחב בדירות ופוגע בתחושת הרווחה בהן. מכל חלונות הפתחים הממוקמים לאורך החזית הצפון מערבית, העיקרית, של הדירות נצפה קיר. בפתחים הצפון מערביים של הדירה בקומת הקרקע לא נצפה קו רקיע כלל. בפתחים הצפון מערביים של הדירה בקומה א' נצפה קו רקיע חלקי כאשר עומדים ממש בסמוך לחלונות.
> תחושת העדר המרחב והפגיעה בתחושת הרווחה נובעת בין היתר מצמצום היחס בין גובה הקיר ובין המרחק בינו ובין המבנה. יחס אשר לו השפעה על תחושת המרחב והרווחה. בשתי הדירות יחס זה נפגע. מדובר בקיר תמך בגובה של כ-6 מ' המצוי במרחק של כ-5 מ' ממבנה המגורים במצב החדש זאת לעומת מרחק משתנה של בין כ-9.5 ל-15 מ' במצב הקודם.

> לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי מהות הפגיעה הנובעת מהתקרבות הקיר היא פגיעה בתחושת המרחב ובתחושת הרווחה וכן פגיעה באיוורור וזרימת הרוחות, זאת הן בדירות והן בחצר.

4.2.9 הובא בחשבון פחת תכנוני לצורת מגרש 20 במקדם 0.95 – תימוכין שומה מכרעת של מר עומר סרחאן בחלקה 54 בגוש 11839 בקרית אתא, שומה מכרעת של גב' לילך בן פורת בחלקה 47 בגוש 10296 בשפרעם ועוד שומות מכריעות רבות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4.2.10 במצב הקודם קיים מערך דרכים קיימות באזור – כביש 471, כביש 40, כביש 6. בהתאם למסמכי התוכנית הצומת החדשה עתידה לשרת לא פחות מ-8,500 יח"ד חדשות, מעבר לקיימות וכ-300,000 מ"ר תעסוקה. בהתאם לחוות הדעת הסביבתית – כביש עוקף עמישב המצורפת לתוכנית תמ"ל 1076 בטבלה 11 יישום כביש עוקף עמישב יותיר את מצב התנועה בכביש 471 באותו מצב תנועה צפוי. כלומר, כביש עוקף עמישב לא יגרום לשיפור בנגישות ובמצב התנועה לחלקה (לכל היותר נועד כביש עוקף עמישב על מנת שלא להחמיר את המצב במערך התנועה הקודם לאור הבינוי המוצע בתוכנית).

בנספח בחינת השפעה תחבורתית (בה"ת) מערכתית במחנה סירקין שנערכה לותמ"ל מינואר 2018 כחלק ממסמכי הרקע לתמל/1076, צוין לעניין זה כדלקמן:

> ▪ עוקף עמישב: החיבור המוצע עשוי להזרים תנועה של סירקין הקטנה והשכונות הדרומיות של פ"ת לכיוון צפון ולציר 4713 תוך הגברת עומסים שם. השלמת מחלף עמישב אינו צפוי לפתור את הבעיה.

4.2.11 לעניין היטל השבחה בגין שד/969/ג לניכוי מהמצב הקודם, הובאה בחשבון שומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית לחלקה שבנדון, עליה לא הוגשה השגה, תוך התאמה למתן פטור ל-140 מ"ר עבור ארבעה מגרשים. כמו כן, הובא בחשבון כי 118371/7440000 חלקים ו-19729/1860000 חלקים נרכשו על ידי XXX לאחר אישור תוכנית שד/969/ג על כן יובא חלק יחסי בהיטל ההשבחה בניכוי חלקים אלה, עבורם שולם היטל השבחה. מצ"ב נספח שומות היטלי ההשבחה בגין חלקים אלה וקבלות התשלום.

4.2.12 זכויות הבעלות הפרטית בחלקים בלתי מסוימים בקרקע. לעניין החלקים ר' סעיפים לעיל. יוצגו שתי חלופות חישוב – חלופה א' בהתאם לחישוב חלק יחסי מחושב ביחס לארבעת מגרשי המגורים וחלק יחסי רשום ביחס לשטח החקלאי (בניכוי שווי מגרש בית המגורים בחלק זה, לרבות תרומת מחוברים) וחלופה ב' ביחס לחלק היחסי הרשום בכלל החלקה (בחלופה זו לא חושבה תרומת המחוברים הקיימים).

4.2.13 נתוני שוק למקרקעין בני השוואה לתאריך הקובע באזור כפר סירקין ובאזור שכונת עמישב בפתח תקווה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. <u>נתוני שוק:</u>

5.1 <u>מגורים בכפר סירקין:</u>

נתוני מכר מגרשים:

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר ב- ₪	התאמה לזמן[15]	מחיר מתואם ב-₪	שטח אקו' במ"ר[16]	שווי מ"ר אקו' ב-₪
20.09.23	4049	98	500	4,500,000	0.988	4,444,898	309.75	14,350
15.08.23	4049	7	503	4,500,000	0.988	4,444,898	310.2375	14,327
23.07.21	4049	43	500	3,200,000	1.308	4,185,946	309.75	13,514
ממוצע								**14,064**

נתוני חילוץ מבתים צמודי קרקע:

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר ב-₪	תרומת מחוברים ב-₪[17]	התאמה לזמן[8]	מחיר מתואם לקרקע ב-₪	שטח אקו' במ"ר[5]	שווי מ"ר אקו' ב-₪
18.11.21	4051	80	501	275	5,950,000	2,062,500	1.294	5,030,882	310	16,233
25.03.21	4051	65	501	225	5,450,000	1,687,500	1.337	5,030,525	310	16,232
25.10.20	4048	132	501	231	5,060,000	1,732,500	1.360	4,523,904	310	14,597
11.09.20	4048	133	501	275	5,150,000	2,062,500	1.360	4,197,612	310	13,545
ממוצע										**15,152**

בשקלול של 60% לעסקאות בהשוואה ישירה ו-40% לגישת החילוץ מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי בכפר סירקין של 14,500 ₪ למועד 14.11.23. לאחר התאמה למיקום בקצה אדמות המושב, סמוך לפתח תקווה במקדם 0.9 ותוספת לבעלות פרטית של 0.95 הובא בחשבון שווי של 13,700 ₪, במעוגל.

[15] בהתאם לסקירת השתנות מחירים לדירות 4 חדרים בפתח תקווה אותה עורך השמאי אוהד דנוס, במתודולוגיית השמאי הממשלתי לרבעונים הרלוונטיים.

[16] עיקרי וממ"ד במקדם 1, יתרת שירות 0.5 וחצר כולל חניה במקדם 0.25.

[17] לפי 7,500 ₪ למ"ר בנוי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5.2 <u>מגורים בשכונת עמישב בפתח תקווה:</u>

בשומה מכרעת ברחוב עזרא ונחמיה 19 בשכונת עמישב בפתח תקווה למועד 17.06.21 נקבע ע"י השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת שווי למ"ר קרקע מבונה של 5,700 ₪. בשומה זו פורטו, בין היתר, נתונים כדלקמן:

1. ביום 23/11/2020 נמכר ברחוב צפת 19 (גו"ח 6320/121) בית מגורים בשטח 131 מ"ר על מגרש בשטח כ- 500 מ"ר תמורת 3,725,000 ₪. העסקה משקפת שווי של 5,000 ₪/למ"ר קרקע.
2. ביום 11/5/2020 נמכר ברחוב הכינור 38 קוטג' טורי אמצעי משנת 1993 בשטח של 127 מ"ר על מגרש בשטח 183 מ"ר בסך של 2,700,000 ₪ - העסקה משקפת שווי של 7,000 ₪/למ"ר קרקע.
3. ביום 27/11/2019 נמכר ברחוב עזרא נחמיה 30 קוטג' חדיש בשטח של 256 מ"ר על מגרש בשטח 256 מ"ר בסך של 4,118,000 ₪ - העסקה משקפת שווי של 5,500 ₪/למ"ר קרקע.
4. ביום 21/7/2019 נמכר ברחוב העוגב 15 קוטג' חד משפחתי משנת 2001 בשטח של 167 מ"ר על מגרש בשטח 400 מ"ר בסך של 3,150,000 ₪ - העסקה משקפת שווי של 4,600 ₪/למ"ר קרקע.

← שווי מ"ר קרקע בהתאמה לנכס הנדון מוערך בסך 5,500 ₪

בהתאם לסקירת השתנות מחירים לדירות 4 חדרים בפתח תקווה אותה עורך השמאי אוהד דנוס, במתודולוגיית השמאי הממשלתי חלה בין רבעון המועד הקובע שבשומה המכרעת לרבעון המועד הקובע בענייננו עליית מחירים של 31%.

כלומר, שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למועד הקובע הינו 7,467 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב כנסת ישראל 9 בשכונת שעריה בפתח תקווה למועד 12.01.23 נקבע ע"י השמאי המכריע שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 7,000 ₪.

בשומה זו פורטו, בין היתר, נתונים כדלקמן:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח מגרש	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה
1	006389-0352-000-00	15/06/2022	₪ 5,300,000	681	697	₪ 7,604
2	004042-0638-000-00	14/04/2022	₪ 4,700,000	731	747.26	₪ 6,290
3	004042-0486-000-00	25/03/2022	₪ 3,430,000	383	391.22	₪ 8,768
שווי מ"ר מבונה						₪ **7,529**

הערות:

- זכויות הבניה חושבו כדלקמן: זכויות עיקריות (60%) במקדם 1, מרתף בקונטור קומת קרקע כולל ממ"ד במקדם 0.5, חדר גג (10%) במקדם 0.8, מחסן 12 מ"ר ליח"ד, כחלק ממבנה ראשי במסגרת קווי הבניין, במקדם 0.4, חניה 30 מ"ר ליח"ד במקדם 0.3, בריכה 30 מ"ר ליחידה במקדם 0.35 וחצר במקדם 0.25.
- עסקה 1 הינה מגרש ל-2 יח"ד, ובמקום היה קיים מבנה שלאחר הרכישה בוצע הריסתו ובניה חדשה.
- עסקה 2 הינה מגרש ל-2 יח"ד.
- עסקה 3 הינה מגרש לחד משפחתי, ובמקום קיים מבנה ישן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לשם הצלבת נתונים, בחנתי מכרזים למקרקעין משכונת בילינסון, בהם בחנתי את שלושת ההצעות הגבוהות ביותר, שהתקבלו בתוספת מע"מ ועלויות פיתוח:

להלן 3 ההצעות הגבוהות במכרז 298/2020 בתוספת מע"מ ועלויות פיתוח:

גו"ח 6319/158 , שטח מגרש 355 מ"ר. שכונת בילינסון			
הצעת מחיר	**שטח אקוי'**	**שווי למ"ר אקוי'**	
₪ 2,361,630	359.63	6,567	₪
₪ 2,249,180	359.63	6,254	₪
₪ 2,097,227	359.63	5,832	₪
שווי מ"ר בממוצע		**6,218**	₪
התאמה לזמן		124.31%	
שווי מ"ר מבונה		7,729	₪

- הערה: בשל העובדה כי תוצאות המכרז התקבלו בשנת 2021, בוצעה התאמה לזמן בהתאם למדד מחירי הדיור של הלמ"ס.

הן שכונת שעריה והן שכונת בלינסון מדורגות במיקום גבוה במדרג חברתי-כלכלי של הלמ"ס לעומת שכונת עמישב. שכונת שעריה, מדורגת במדרג החברתי-כלכלי של הלמ"ס לשנת 2019 באשכול 5 לעומת 4 בעמישב, ושכונת בלינסון באשכול 8 לעומת 4 בעמישב!

לפיכך, הובא בחשבון על הצד הזהיר שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למיקום הנכס הנדון בשולי שכונת עמישב בסך של 7,500 ₪.

5.3 **<u>שטח חקלאי:</u>**

שווי חקלאי במיקום הייחודי שלו בתחום שטח המועצה דרום השרון, כשסביבו בניה בפועל וכן שטחים חקלאים נוספים.

בהתאם לשומת השמאית המכריעה אורית גלן בגוש 6442 חלקה 242, מיום 10.08.21, השווי הממוצע למ"ר חקלאי בשולי הוד השרון, בהתאם לעסקאות השוואה בגושים 6444,6573 ו-6413, בין התאריכים 16.06.19 עד 31.05.20 הוא נע בין 1,500 ל-3,000 ₪).

לאור האמור לעיל, הוערך שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע על הצד הזהיר בסך 1,500 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. <u>תחשיב:</u>

6.1 <u>חלופה א'</u> – ביחס לכלל החלקה ובהתאם לחלקים הרשומים (ללא התחשבות במחוברים):

<u>שווי מצב קודם:</u>

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח אקו' במ"ר[18]	שווי למ"ר אקו' ב-₪	שווי ב-₪
615	512	311.7	13,700	4,270,290
616	514	312.025		4,274,743
617	515	312.1875		4,276,969
618	510	311.375		4,265,838
מגורים בשטח החקלאי	[19]547.4	317.4525		4,349,100
סה"כ שווי מצב קודם למגרשים למגורים (5 מגרשים)				**21,436,940**
יתרה חקלאית	**[20] 14,846.6**		**1,500**	**22,269,900**
סה"כ שווי מצב קודם לחלקה 25 לא כולל שווי מחוברים				**43,706,840**

<u>חלקם של העוררים בשווי מצב קודם לפי החלק הרשום</u>

העוררים	שווי מצב קודם ב-₪
חלק XXX (0.38029 חלקים)	16,621,273
חלק YYY (0.20075 חלקים)	8,774,148

<u>היטל השבחה בגין תכנית שד/969/ג:</u>

שומות הוועדה המקומית דרום השרון (מצ"ב כנספח) להיטל השבחה הביאה בחשבון שטח אקוויוולנטי מושבח לכלל חלקה 25 של 927.42 מ"ר לפי 3,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע של 28.05.07.

בהתאם להחלטת ועדת הערר יש להתחשב בפטור ל-4 יח"ד. בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר * 4 יח"ד (סה"כ 560 מ"ר), השטח האקוויוולנטי המושבח הינו 367.42 מ"ר (560-927.42 מ"ר). כלומר, היטל ההשבחה **<u>לכלל החלקה</u>** בהתחשב בפטור ל-4 יח"ד הינו 624,614 ₪ למועד קובע של 28.05.07, ובהצמדה למועד הקובע הינו 836,858 ₪.

החלק היחסי שטרם מומש המוחזק על ידי **XXX** שטרם שולם בגינו היטל השבחה לפי תכנית שד/969ג הינו 0.35377293 חלקים בחלקה (מהשטח הרשום נוכו השטחים בגינם שולם היטל השבחה). לפיכך, בהצמדה למדד למועד קובע 14.11.23 היטל ההשבחה הנדרש בניכוי, בהתאם להחלטת ועדת הערר הינו בסך **<u>296,057.65 ₪.</u>**

החלק הרשום של **YYY** הינו 0.20075 ולפיכך היטל ההשבחה הממודד למועד הקובע הנדרש לניכוי, בהתאם להחלטת ועדת הערר הינו בסך **<u>167,999.21 ₪.</u>**

[18] 212 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקדם 1, 33 מ"ר שירות אחר במקדם 0.5, חצר בניכוי תכסית 35% במקדם 0.25.

[19] הובא בחשבון כי בית המגורים הקיים בחלקה תופס שטח של 547.4 מ"ר, בהתאם לשטח חצר בפועל כמופיע בשומת היטלי ההשבחה בחלקה.

[20] בניכוי שטח בית המגורים והחצר בתחומו ובניכוי דרך מוצעת בשד/969/ג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי מצב חדש:

מגרש	שטח מגרש נטו במ"ר	שטח זיקת הנאה במ"ר	שטח אקו' במ"ר[21]	שווי למ"ר אקו' ב-₪	שווי ב-₪	מקדם פגיעה[22]	שווי ב-₪
20	660	609	396.65	7,500	2,974,875	0.817	2,430,473
21	655	343	369.2375		2,769,281	0.86	2,381,582
22	689	353	375.7625		2,818,219	0.86	2,423,668
23	680	753	414.3		3,107,250	0.86	2,672,235
מגורים חק'	547.4		317.4525		2,380,894	0.86	2,047,569
סה"כ שווי מצב חדש למגרשים למגורים (5 מגרשים)							**11,955,527**
יתרה חקלאית	**11,757.6**			**1,500**	**17,636,400**	**0.86**	**15,167,304**
סה"כ שווי מצב חדש לחלקה 25 לא כולל שווי מחוברים							**27,122,831**

חלקם של העוררים בשווי מצב חדש לפי החלק הרשום

העוררים	שווי מצב חדש ב-₪
חלק XXX (0.38029 חלקים)	10,314,541
חלק YYY (0.20075 חלקים)	5,444,908

פגיעה בתקופת הביניים מאישור תכנית תמ"ל 1076 לאישור תמ"ל 1/1076:

שווי מגרשים 20-23 במצב חדש (ראה סעיף 14.2 להלן) -	9,907,958 ₪
מקדם המבטא דחיה ל-3 שנים ו-11 חודש בשיעור היוון 6% -	0.791
שווי מגרשים 20-23 כ"לא זמינים" -	7,837,531
הפגיעה בתקופת הביניים -	2,070,427 ₪

חלקם של העוררים בפגיעה בתקופת הביניים לפי החלק הרשום

העוררים	הפגיעה בתקופת הביניים ב-₪
חלק XXX (0.38029 חלקים)	787,363
חלק YYY (0.20075 חלקים)	415,638

סיכום ירידת ערך בהתאם להחלטת ועדת ערר בחלופה א':

עורר	שווי מצב קודם ב-₪	היטל השבחה בניכוי פטורים יחסיים בגין שד/969/ג ב-₪	שווי מצב קודם בניכוי היטל השבחה בגין שד/969/ג ב-₪	שווי מצב חדש ב-₪	תוספת פגיעה בתקופת ביניים ב-₪	סה"כ ירידת ערך ב-₪
XXX	16,621,273	(296,057.65)	16,325,215	(10,314,541)	787,363	6,798,037
YYY	8,774,148	(167,999.21)	8,606,149	(5,444,908)	415,638	3,576,879

[21] 212 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקדם 1, 33 מ"ר שירות אחר במקדם 0.5, חצר בניכוי תכסית 35% במקדם 0.25, שטח זיקת הנאה במק' 0.1.

[22] חושבה פגיעה במקדם 14% בהסתמך על מחקר התקרבות כבישים המשקללת התקרבות כביש, רעש, ניצפות וכיוצ"ב כמפורט בפרק הגורמים והשיקולים. במגרש 20 ניתן מקדם 0.95 בגין צורת המגרש. יצויין כי ירידת הערך של 14% חושבה על ידינו תוך מתן מקדם של 0.95% לכל דציבל שנוסף עבור עלייה של 5.8 דציבלים (כאמור לעיל זוהי עליה מינימליסטית ברמות הרעש) בתוספת 4% בגין קירבה לכביש ראשי ללא קשר לרמת הרעש כפי שנמצא במחקר כלומר 9.51% לנכסים בנויים ובהתאמה לערכי קרקע ולצמודי קרקע (9.51% * 2 מרכיב קרקע * 0.75 סיכוי להפחתת רעש) = 14%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6.2 **<u>חלופה ב'</u>** – בהתאם לחלקים המבטאים חלוקה בארבעת המגרשים הנותרים[23]:

<u>שווי מצב קודם:</u>

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח אקו' במ"ר[24]	שווי למ"ר אקו' ב-₪	שווי ב-₪
615	512	311.7	13,700	4,270,290
616	514	312.025		4,274,743
617	515	312.1875		4,276,969
618	510	311.375		4,265,838
סה"כ שווי מגרשי המגורים				**17,087,840**
יתרה חקלאית ללא מגרש בית המגורים הקיים בחלקה	**14,846.6**[25]		**1,500**	**22,269,900**
שווי מצב קודם לחלקה 25 בניכוי שווי מגרש בית המגורים הקיים בחלקי ולא כולל שווי המחוברים				**39,357,740**

<u>חלקם של העוררים בשווי מצב קודם</u>

העוררים	שווי מצב קודם ב-₪
חלק XXX (0.4753625 חלקים ממגרשי המגורים ו-0.38029 מהחלק החקלאי)* ראה סעיף לעיל	[26]16,591,938
חלק YYY (0.2509375 חלקים ממגרשי המגורים ו-0.20075 מהחלק החקלאי) *ראה סעיף לעיל	[27]8,758,662

<u>היטל השבחה בגין תכנית שד/969/ג:</u>

כאמור בס"ק 14.1 לעיל היטל ההשבחה **<u>לכלל החלקה</u>** בהתחשב בפטור ל-4 יח"ד הינו 624,614 ₪ למועד קובע של 28.05.07, ובהצמדה למועד הקובע הינו 836,858 ₪.

החלק היחסי שטרם מומש המוחזק על ידי **XXX** שטרם שולם בגינו היטל השבחה לפי תכנית שד/969ג הינו 0.35377293 חלקים בחלקה (מהשטח הרשום נוכו השטחים בגינם שולם היטל השבחה). לפיכך, בהצמדה למדד למועד קובע 14.11.23 היטל ההשבחה הנדרש בניכוי, בהתאם להחלטת ועדת הערר הינו בסך **<u>296,057.65 ₪.</u>**

החלק הרשום של **YYY** הינו 0.20075 ולפיכך היטל ההשבחה הממודד למועד הקובע הנדרש לניכוי, בהתאם להחלטת ועדת הערר הינו בסך **<u>167,999.21 ₪.</u>**

[23] הובא בחשבון כי בית המגורים הקיים בחלקה תופס שטח של 547.4 מ"ר, בהתאם לשטח חצר בפועל כמופיע בשומת היטלי ההשבחה בחלקה.

[24] 212 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקדם 1, 33 מ"ר שירות אחר במקדם 0.5, חצר בניכוי תכסית 35% במקדם 0.25.

[25] בניכוי שטח בית המגורים והחצר בתחומו ובניכוי דרך מוצעת בשד/969/ג.

[26] 0.4753625 * 17,087,840 ₪ + 0.38029 * 22,269,900 ₪

[27] 0.2509375 * 17,087,840 ₪ + 0.20075 * 22,269,900 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי מצב חדש:

מגרש	שטח מגרש נטו במ"ר	שטח זיקת הנאה במ"ר	שטח אקו' במ"ר[28]	שווי למ"ר אקו' ב-₪	שווי ב-₪	מקדם פגיעה[29]	שווי ב-₪
20	660	609	396.65	7,500	2,974,875	0.817	2,430,473
21	655	343	369.2375		2,769,281	0.86	2,381,582
22	689	353	375.7625		2,818,219	0.86	2,423,668
23	680	753	414.3		3,107,250	0.86	2,672,235
סה"כ שווי המגרשים							**9,907,958**
יתרה חקלאית ללא מגרש בית המגורים הקיים בחלקה		**11,757.6[30]**		**1,500**	**17,636,400**	**0.86**	**15,167,304**
שווי מצב חדש לחלקה 25 בניכוי שווי מגרש בית המגורים הקיים בחלק החקלאי ולא כולל שווי המחוברים							**25,075,262**

חלקם של העוררים בשווי מצב חדש

העוררים	שווי מצב חדש ב-₪
חלק XXX (0.4753625 חלקים ממגרשי המגורים ו-0.38029 מהחלק החקלאי)* ראה סעיף לעיל	10,477,846[31]
חלק YYY (0.2509375 חלקים ממגרשי המגורים ו-0.20075 מהחלק החקלאי) *ראה סעיף לעיל	5,531,114[32]

פגיעה בתקופת הביניים מאישור תכנית תמ"ל 1076 לאישור תמ"ל 1/1076:

שווי מגרשים 23-20 במצב חדש	-	₪ 9,907,958
מקדם המבטא דחיה ל-3 שנים ו-11 חודש בשיעור היוון 6%	-	0.791
שווי מגרשים 23-20 כ"לא זמינים"	-	7,837,531
הפגיעה בתקופת הביניים	-	₪ 2,070,427

חלקם של העוררים בפגיעה בתקופת הביניים לפי חלק העוררים במגרשי המגורים בחלופה ב'

העוררים	הפגיעה בתקופת הביניים ב-₪
חלק XXX (0.4753625 חלקים)	984,203
חלק YYY (0.2509375 חלקים)	519,548

[28] 212 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקדם 1, 33 מ"ר שירות אחר במקדם 0.5, חצר בניכוי תכסית 35% במקדם 0.25, שטח זיקת הנאה במקדם 0.1.

[29] חושבה פגיעה במקדם 14% בהסתמך על מחקר התקרבות כבישים המשקללת התקרבות כביש, רעש, ניצפות וכיוצ"ב כמפורט בפרק הגורמים והשיקולים. במגרש 20 ניתן מקדם 0.95 בגין צורת המגרש. יצויין כי ירידת הערך של 14% חושבה על ידינו תוך מתן מקדם של 0.95% לכל דציבל שנוסף עבור עלייה של 5.8 דציבלים (כאמור לעיל זוהי עליה מינימליסטית ברמות הרעש) בתוספת 4% בגין קירבה לכביש ראשי ללא קשר לרמת הרעש כפי שנמצא במחקר כלומר 9.51% לנכסים בנויים ובהתאמה לערכי קרקע ולצמודי קרקע (9.51% * 2 מרכיב קרקע * 0.75 סיכוי להפחתת רעש) = 14%.

[30] הובא בחשבון כי בית המגורים הקיים בחלקה תופס שטח של 547.4 מ"ר, בהתאם לשטח חצר בפועל כמופיע בשומת היטלי ההשבחה בחלקה.

[31] 0.4753625 * ₪ 9,907,958 + 0.38029 * ₪ 15,167,304

[32] 0.2509375 * ₪ 9,907,958 + 0.20075 * ₪ 15,167,304

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סיכום ירידת ערך בהתאם להחלטת ועדת ערר בחלופה ב':

עורר	שווי מצב קודם ב-₪	היטל השבחה בניכוי פטורים יחסיים בגין ש"ד/969/ג ב-₪	שווי מצב קודם בניכוי היטל השבחה בגין ש"ד/969/ג ב-₪	שווי מצב חדש ב-₪	פגיעה בתקופת ביניים ב-₪	סה"כ ירידת ערך ב-₪
XXX	16,591,938	(296,057.65)	16,295,880	(10,477,846)	984,203	6,802,238
YYY	8,758,662	(167,999.21)	8,590,663	(5,531,114)	519,548	3,579,096

7. חוות הדעת:

לאור האמור לעיל, הגענו לכלל דעה, כי אומדן ירידת הערך בנכס שבנדון בגין אישור תמ"ל/1076 ליום 27.12.2019, בהתאם לשתי החלופות הינו כדלקמן:

העוררים וחלקם בחלופה א'[33]:

חלופה	שם העורר	חלק בחלקה	הפגיעה המיוחסת
א	XXX	0.38029	₪ 6,798,037
א	YYY	0.20075	₪ 3,576,879

העוררים וחלקם בחלופה ב'[34]:

חלופה	שם העורר	הפגיעה המיוחסת
ב	XXX	₪ 6,802,238 [35]
ב	YYY	₪ 3,579,096 [36]

[33] חלופה א' בהתחשב בחלקים הרשומים וללא שווי המחוברים

[34] חלופה ב' ללא מגרש בית המגורים הקיים בחלק החקלאי וללא שווי המחוברים

[35] חלק XXX (0.4753625 חלקים ממגרשי המגורים ו-0.38029 מהחלק החקלאי)* ראה סעיף לעיל.

[36] חלק YYY (0.2509375 חלקים ממגרשי המגורים ו-0.20075 מהחלק החקלאי) *ראה סעיף לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאית המשיבה בהתאם לתגובת המשיבה המתוקנת מיום 10.10.2024

1. עקרונות, גורמים ושיקולים:

בהכרעת השפעת אישור תכנית תמ"ל 1076 על שווי המקרקעין שבנדון, הובאו בחשבון העקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 מיקום הנכס הנדון, הגובל מדרום בשכ' בילינסון במזרח העיר פתח תקווה, ואופי הסביבה הקרובה.

1.2 שטח החלקה הנדונה וצורתה.

1.3 יעוד החלקה בשני מצבי התכנון, כמפורט בפרק מצב תכנוני.

1.4 הזכויות בנכס, המהוות זכויות בעלות עבור חלקים בלתי מסוימים מהחלקה.

1.5 המועד הקובע לשומה הינו מועד פרסום אישור תכנית תמ"ל 1076 למתן תוקף ברשומות, ביום 14.12.2020.

1.6 חוות הדעת כוללת התייחסות נקודתית לגורמי ירידת הערך הנטענים בשומת התובע, והשפעת התכנית על שווי הנכס.

1.7 מחירי שוק המקרקעין בסביבה הקרובה, במועד הקובע, ובהתאמה לנכס הנדון.

2. המסגרת המשפטית

לפי ס' 197 (א) לחוק התו"ב, תשכ"ה- 1965: *"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."*.

סעיף 200 לחוק מבהיר כדלקמן:

"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:

(1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;

(2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;

(3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;

(4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;

(5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;

(6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;

(7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים;

(8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין;

(9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;

(10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;

(11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81"

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעניין זה, מתוך ההלכה הפסוקה עולה כי נטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את ענייננו, דהיינו הצד התובע:

ראו ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, פ"ד מו(4) 627, 642 (1992):

"נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין נפגעו על-ידי תכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. כן גם עליו נטל השכנוע, שאין מדובר בהפקעה, שהמקרקעין נמצאים בתחום התכנית או גובלים עימו, וכן שביום תחילתה של התכנית היה התובע בעל המקרקעין או בעל זכות בהם".

חזר על כך בית המשפט בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, 409 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"):

"גם נטלי הראיה נחלקים: נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

הלכה פסוקה היא, כי פגיעה כמשמעה בסעיף 197 לחוק היא גריעת שווי המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם קודם להחלתה של התכנית הפוגעת. התייחס לכך כב' השופט שמגר בע"א 474/83 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' חממי, פ"ד מא (3), 370, 381 (1987):

"שינוי הייעוד מזכה בפיצויים על יסוד השוואה של השווי של המקרקעין לפי מצבם ערב תחילתה של התכנית עם המצב אחרי תחילתה של זו".

התייחס לכך בית המשפט גם בעניין גדעון וכרמלה, הנ"ל:

"מהלכות אלה עולה, כי ההשוואה הנדרשת היא קונקרטית. עליה להתייחס לתכנית הפוגעת ולחלקת הקרקע הנפגעת. את שווי החלקה אחרי תחילתה של התכנית הפוגעת יש לבחון על יסוד תכונותיה וסגולותיה המיוחדות של החלקה המסוימת ערב תחילתה של התכנית. בחינה זו יש לקיים מתוך התחשבות בכל גורמי השפעתה של התכנית הפוגעת ורק בהם".

במקרה של פגיעה עקיפה, נקבע רף גבוה יותר של נטל הוכחה. ראו האמור בעש (י-ם) 7163/99 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' חברת עמית את מאיר בע"מ (פורסם בנבו, 21.9.2000):

"כשמדובר בפגיעה עקיפה הרי הפגיעה יכולה להיות עקיפה ביותר ולכן נזקקים למבחן של קשר סיבתי, כפי שנאמר בע"א 1188/92 הנ"ל, שם, עמ' 475:

"ככל שהקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה מתרופף, כך גם נחלשת ההצדקה לתשלום פיצויים. אם הקשר הסיבתי רופף עד כדי כך שניתן לומר כי הפגיעה נגרמה כולה או בעיקרה על ידי גורם אחר, לא תהיה יותר הצדקה לתשלום פיצויים.

במקרה כזה ניתן יהיה לומר כי המקרקעין לא נפגעו על ידי התכנית כנדרש בסעיף 197, אם משום שהפגיעה אינה נחשבת פגיעה ואם משום שהפגיעה נגרמה על ידי גורם אחר" [ההדגשה במקור]".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאופן ההוכחה התייחסה ועדת הערר מרכז בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 23.7.2013):

"אין מדובר ב'נטל ראיה ראשוני'.... לפיכך לא די בעצם צירוף חוות דעת שמאית כשלעצמה כדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על התובע. חוות דעת שמאית המצורפת לתביעה ולאחר מכן לערר, והמהווה את הראיה העיקרית, אם לא היחידה, בתביעות לפי סעיף 197 לחוק, צריכה לפרט, לבסס ולנמק את הפגיעה הנטענת. זאת, בין היתר, על ידי השוואת כלל רכיבי המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא התביעה, לכלל רכיבי המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה הנטענת.

חוות הדעת השמאית צריכה לבסס את ירידת הערך הנטענת ואת שיעורה, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התכנית, ניתוחן ועריכת התאמות למקרקעין נשוא התביעה ובין על ידי פירוט נתונים אחרים, במקרה בו אין או יש קושי במציאת עסקאות השוואה...".

3. <u>התייחסותי לחוו"ד שושי שרביט שפירא ועמית שוורץ מטעם התובעים:</u>

3.1 פגיעה ישירה בשטחי מגרשי המגורים בחלקה ובשטח החקלאי בעקבות הפקעה מתוכננת לדרך מכוח תכנית תמ"ל 1076:

שמאי התובעים טוענים כי בעקבות אישורה של תכנית תמ"ל 1076, הקובעת בין היתר את סלילתו של כביש חדש "עוקף עמישב", נגרמת פגיעה ישירה למקרקעין נשוא שומה.

זאת עקב שינוי יעוד חלק משטח החלקה ממגורים לדרך ומאזור חקלאי לדרך.

באשר לשטחי המגורים, התכנית סווגת בחלקה הנדונה שטח של כ- 359 מ"ר ממגרש מס' 615 וכ- 77 מ"ר ממגרש מס' 616, ע"פ תכנית שד/969/ג, ליעוד "דרך חדשה" או "דרך ו/או טיפול נופי"[37].

ע"פ מדידה גראפית, סך השטח החקלאי ששינה את יעודו לדרך הינו כ- 1,120 מ"ר מתוך החלקה נשוא השומה.

כמו כן, טוענים התובעים כי התכנית החדשה מבטלת את כביש הגישה למגרשי המגורים, אשר נקבע בתכנית קודמת מס' שד/969/ג, ועל כן חלה ירידת ערך גם בשטחי המגרשים הנותרים, הנובעת מהפסד שטח לטובת גישה חדשה ומדחיה עד לתכנונה.

לעניין זה יובהר כי עובר למועד הקובע הופקדה תכנית תמ"ל 1/1076 המהווה "תכנית מתקנת" לתמ"ל 1076, לענין מגרשי המגורים בחלקה 6320/25 נשוא השומה.

מטרתה: הסדרת תצורת המגרשים, זכויות בניה וגישה לרכב למגרשי המגורים הנ"ל, תוך דיוק תוואי דרך "עוקף עמישב" ביחס לתוואי המאושר בתמ"ל 1076.

כמפורט בפרק מצב תכנוני, תכנית תמ"ל/1/1076 מתקנת את הפגיעה הישירה שנגרמה מתמ"ל 1076, ע"י הגדרה מחדש של ארבעת מגרשי המגורים בחלקה (ע"י איחוד וחלוקה חדשה), תוך שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות להם ערב אישורה של התכנית.

מצ"ב העתק מטבלת זכויות בניה בתקנון התכנית לעומת טבלת זכויות בניה מתכנית שד/969/ג במצב הקודם (ערב לאישורה של תמ"ל 1076):

[37] (615: 147 מ"ר- 506 מ"ר) (616 : 432 מ"ר- 509 מ"ר) שטחם נטו של המגרשים נלקח מתוך דף מידע תכנוני מאתר מ.א דרום השרון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שד/969/ג:

אזור	צבע וסימון בתשריט	תכלית האזור	סוגי יחידי מירבי	מספי סבבי מגורים מירבי	שטח מגרש מינימלי	רוחב מינימלי של חזית המגרש	שטח עיקרי מירבי כולל		שטח שירות מירבי כולל		תכסית בנויה מירבית (%)	מספי קומות מירבי/ גובה מירבי	קווי בנין		
							מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע			קדמי	צדדי	אחורי
אזור מגורים מיוחד	כתום	מגורים	1	1	618 מ"ר או 615 במסומן בתשריט	15 מ'	200 מ"ר	---	75 מ"ר - כולל 30 מ"ר לשטחי חניה ו- 12 מ"ר למחסן משותף	---	35%	2 קומות - לא כולל מרתף עליון יחיד בגג 10.50	כמסומן בתשריט	3.0 מ' או קיים	4.0 מ' או קיים

סה"כ שטח מגרשי מגורים 615-618 ע"פ תכנית זו הינו כ- 2,065 מ"ר (לפי מדידה גראפית), כאשר שטח כל מגרש נע בין 506 מ"ר ל- 540 מ"ר.

תמ"ל 1/1076:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים א'	מגורים	20	929	200	75			35	1	9	2	1
מגורים א'	מגורים	21	655	200	75			35	1	9	2	1
מגורים א'	מגורים	22	689	200	75			35	1	9	2	1
מגורים א'	מגורים	23	1026	200	75			35	1	9	2	1

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הערה (1) - חדר יציאה לגג בבניין עם גג שטוח יכלל במניין השטחים העיקריים המותרים.

הערה (2) - בקומת המרתף ניתן להקים: חניה, ממ"ד, חדר הסקה, חדר כביסה ומחסן לצרכי המשפחה. תותר העברת שטחי שירות מעל הקרקע אל תת הקרקע, מבלי שהנ"ל יחשב כתוספת.

הערה (3) - שטח קירוי החניות יכלל בשטחי השירות המירביים המותרים.

הערה (4) - קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט "מצב מוצע".

הוראות כלליות:

הערה (1) - מספר הקומות והגובה המצוין בטבלה לא כולל חלל עליית גג משופע ו/או חדר על הגג בבניין עם גג שטוח.

סה"כ שטח מגרשי המגורים ע"פ התכנית המתקנת הינו 3,299 מ"ר, כאשר שטחם נע בין 655 מ"ר ל- 1,026 מ"ר.

כלומר, מעבר לכך שהתכנית משמרת את זכויות הבניה המקוריות של המגרשים, היא מגדילה משמעותית את שטח החצר של כל אחד מהם. כמו כן, קיימת הקטנה של קו בנין קדמי ואחורי ל- 3 מ' לשיפור אפשרויות הבניה.

בנוסף, התכנית מסדירה דרך גישה חדשה ממערב למגרשים, כמוצג מטה בנספח בינוי ופיתוח:



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שטח דרך הגישה החדשה מסווגת ליעוד שפ"פ לשימוש כמעבר לחלקות 23-20 בלבד, ומחליפה את הדרך המאושרת שנקבעה בתכנית שד/969/ג.
שמאי התובעים טוענים כי השינויים המוצעים בתכנית מתקנת זו הינם ע"ח השטח החקלאי הנותר בחלקה, אולם, טענה זו אינה מדויקת.
שכן, תכנית תמ"ל 1/1076 מבטלת גם שטחים ביעוד ציבורי לטובת מגרשי המגורים החדשים, כגון, יתרת שטח מגרש מס' 165 לפי שד/969/ג, המהווה כ- 592 מ"ר וכ- 100 מ"ר משטח כביש עוקף עמישב החדש.
זאת לעומת שטח של כ- 436 מ"ר בלבד ממגרשי המגורים, שסווג לדרך בתמ"ל 1076.

באשר לטענה להפסד שטחים חקלאיים, הרי שתמורתם יקבלו בעלי החלקה מגרשי מגורים בשטח גדול, בהשוואה לשטחם במצב הקודם שכן שטח החצרות במגרשים גדל וכמו כן מתוכננת דרך מעבר פרטית ביעוד שטח פרטי פתוח, ושווי שטחים אלו עולה באופן ניכר על שווי קרקע חקלאית.

בפס"ד בע"א 4809/91 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי** שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה.
בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.
לענין זה יפים הם דבריו של בית המשפט העליון בבר"ם 3781/04 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר** (להלן: "**עניין הר**"):

"סוגיה חשובה נוספת העולה מפסק דין הרוב בעניין קהתי, שיש לה חשיבות גם בענייננו, היא ההכרה בכך שניתן בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק לבחון את הקשר בין תכנית מוקדמת שהוראותיה גורמות לפגיעה במקרקעין לתכנית מאוחרת יותר החלה על אותם מקרקעין ומשפיעה על היקף הפגיעה, כך שלמעשה יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין".

עוד נקבע בעניין **הר** כי:

"על מנת ששתי תכניות תוכרנה כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים על הזיקה התכנונית ביניהן להיות הדוקה ומשמעותית. על שתי התכניות לחול על אותם מקרקעין ונדרש קיומו של קשר ענייני ומשמעותי ביניהן".

יובהר כי במקרה שבנדון קיים **קשר הדוק** בין תכנית תמ"ל 1/1076 לבין תמ"ל 1076 וכי מתקיימים כל הקריטריונים להכרה בהן כמהלך תכנוני אחד.
תכנית תמ"ל 1/1076 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשי המגורים בחלקה, ערב אישורה של תכנית תמ"ל 1076 , מסדירה דרך גישה למגרשים ואף מגדילה את שטחם.
על כן, היא מאיינת לחלוטין את הפגיעה הישירה מתכנית תמ"ל 1076.
כאמור לעיל, התכנית המשלימה כבר פורסמה להפקדה והיא מקודמת לאישור בהקדם האפשרי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסות לחוו"ד שמאית המבקשים:</u>

3.2 <u>סוגיית הוכחת הפגיעה הנטענת:</u>

כאמור לעיל, מתוך ההלכה הפסוקה עולה כי נטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו, דהיינו הצד התובע, וכאשר מדובר בפגיעה עקיפה נטל ההוכחה גובר אף יותר.

בין היתר, חוות הדעת השמאית צריכה לבסס את ירידת הערך הנטענת ואת שיעורה, על ידי פירוט עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התכנית, ניתוחן ועריכת התאמות למקרקעין נשוא התביעה.

שמאית התובעים קובעת מקדמי הפחתה לשטח מגרשי המגורים הנותר (לאחר הפקעה מתוכננת מהתכנית) בשל רעש/חסימת אוויר, פחת תכנוני והפסד שטח ודחיה לטובת כביש גישה.

עם זאת, מדובר במקדמים שרירותיים בלבד שנקבעו ע"י השמאית, ללא כל הסבר או תמיכה אשר יכולים להוות הוכחה כלשהי לאומדן הפגיעה הנטענת והיקפה.

וארחיב:

ראשית כל, ביחס לפגיעות עקיפות כתוצאה מהתכנית, לא פורטו בשומת התובעים עסקאות השוואה לפני ואחרי מועד אישור התכנית אשר יעידו על ירידה בשווי נכסי מגורים עקב עצם היותם סמוכים לתוואי הכביש החדש המתוכנן. בבסיס הנתונים של שומת התובעים הוצגו מספר עסקאות השוואה, אשר נערכו כולן לפני המועד הקובע. עסקאות אלו שימשו כבסיס להערכת שווי הנכס במצב הקודם והנכסים הנמכרים בהן כלל אינם גובלים בתוואי תכנית תמ"ל 1076.

יתרה מכך, העסקאות נלקחו מחלקות הפונות לרחוב דרך השדות, שהינו רחוב שקט בהרבה לעומת רח' עובדיה יוסף[38], אליו משיקים מגרשי המגורים בחלקה הנדונה.

על כן, מיקומן של החלקות בעסקאות ההשוואה עדיף בהרבה על מיקום החלקה הנדונה ושווין גבוה יותר.

שנית, בהיעדר עסקאות השוואה מתאימות, לא הציגה שמאית התובעים שום הוכחה אחרת לטענותיהם. למשל, באשר לטענת הרעש, לא הוצגה חוות דעת מומחה מטעמם אשר תעריך מהי העלייה הצפויה במפלס הרעש בנכס הנדון, בין היתר בהתחשב בפתרון אקוסטי, והאם היא חורגת מתחום הסביר.

<u>לפנים משורת הדין אתייחס לטענה באשר למפגעי רעש:</u>

כמוזכר לעיל, תקנון התכנית המחייב קובע הנחיות למזעור השפעות שליליות על הסביבה, וביניהן מתייחס גם למפלס הרעש. באשר לכביש חדש "עוקף עמישב" נקבע:

לאחר סלילת כביש עוקף עמישב, תיערך בחינה אקוסטית שתבחן את הפגיעה בבתים הקיימים מדרום לו וברחוב עובדיה יוסף, ובהתאם לממצאיה יבוצעו הפתרונות הנדרשים.

כמו כן, עבור התכנית נערכה ע"י מומחים חוות דעת סביבתית, הבוחנת את השפעותיו הקונקרטיות של כביש "עוקף עמישב" המתוכנן על הנכסים שבסביבה.

במסגרת חוות הדעת, נבחנו מפלסי רעש קיימים וחזויים על קולטי הרעש הרגישים בסביבה, אשר יכולים להיות מושפעים כתוצאה ממימוש התכנית.

התכנון האקוסטי בוצע על פי הנחיות המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של רעש מכבישים והמלצות הועדה הבין משרדית והנחיות שהתקבלו מיועץ אקוסטי של ותמ"ל מר אלי קובי.

[38] רח' עובדיה יוסף הינו רחוב דו סיטרי המהווה חלק מכביש 4713, אשר מתחבר עם כביש 40 ומשמש כשער הכניסה הראשי לכפר סירקין.

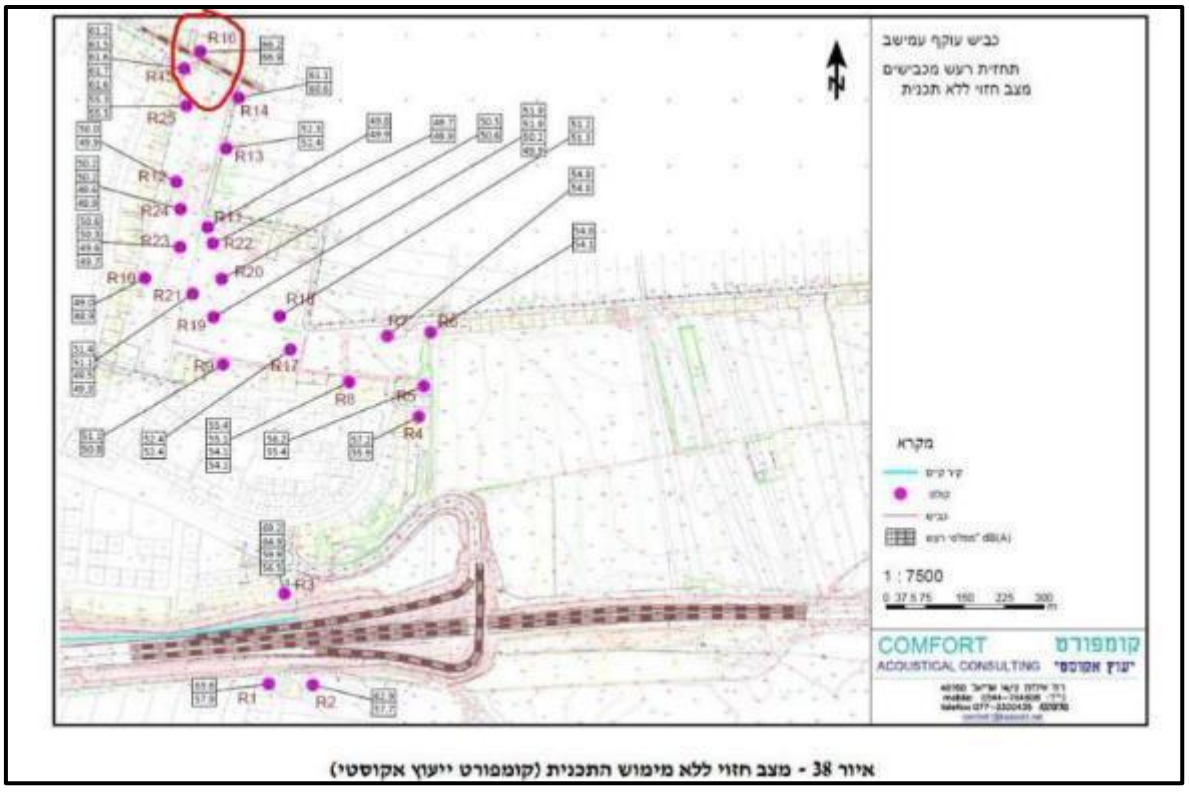
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>קריטריונים אקוסטיים[39]:</u>

בהתאם למסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", מאי 2011, (בהמשך "המתודולוגיה") המהווה עדכון של הנחיות הועדה הבין - משרדית לקביעת קריטריונים לרעש מכבישים מ- 2/99 (להלן "ההנחיות"), יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש מדרך חדשה או קיימת בה מתוכנן שינוי פיזי במסגרת הליך סטטוטורי, כאשר מפלס הרעש החזוי ב- 1 מ' מחוץ למבנה גבוה מהקריטריון של **Leq = 64 dB(A)**, למבנים המוגדרים **כמבנה ב'** (מגורים) ו- **Leq = 59 dB(A)** - למבנים המוגדרים **כמבנה א'** (מבנה ציבור המשמש כבית חולים, בית הבראה, בית אבות עם מחלקה סיעודית, מוסד חינוך). עפ"י "המתודולוגיה", במידה ולא ניתן לעמוד בקריטריונים המפורטים לעיל מחוץ לבניין, נדרש לבצע מיגון אקוסטי הניתן לבצוע בעלות סבירה על- ידי קירות/סוללות אקוסטיים או לנקוט באמצעים אקוסטיים במסגרת טיפול במעטפת הבניין (מיגון דירתי) בהתאם לתוצאות חישובי הרעש ושיעור החריגה מהקריטריון.

<u>חיזוי הרעש הצפוי מהכביש החדש:</u>

מפלס הרעש במצב החדש (לאחר הקמת כביש החדש) נמדד במספר נקודות התייחסות:



איור 38 - מצב חזוי ללא מימוש התכנית (קומפורט ייעוץ אקוסטי)

נקודות ההתייחסות הרלוונטיות והקרובות ביותר לנכס הנדון הינן R15 ו- R16 - המסומנות על גבי איור 38 לעיל.

[39] כמפורט בנספח לתכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

טבלה 12 בנספח - כביש עוקף עמישב - מפלסי רעש החזויים בקולטים ללא מיגון אקוסטי:

קולט	שכונה	יעוד	קומה	מפלס רעש חזוי ללא פרויקט, dB(A)	מפלס רעש חזוי עם פרויקט, dB(A)	תוספת/הפחתת רעש בעקבות הפרויקט, dB(A)
R15	הדר גנים-עמישב פ"ת	מגורים בנייה רוויה קיימים	5	61.2	70.5	+9.3
R16	הדר גנים-עמישב פ"ת	מגורים צמ' קרקע קיימים	2	66.2	71.3	+5.1

ע"פ הנספח, מפלס רעש מדוד בפועל בנקודה 1M המקבילה לנקודה (16R) הינו 62 דציבלים.

בהתחשב בתוצאות חיזוי הרעש, קובע הנספח לתכנית כי יש לנקוט באמצעי מיגון אקוסטי כדלקמן:

מבני מגורים בעמישב – הדר גנים הסמוכים לכביש 4713 (קולטנים 15R, 16R):

מפלס הרעש הצפוי במצב מימוש הפרויקט גבוה מקריטריון 64 dB(A) בשיעור עד 7.3 dB(A) (R16) כאשר צפויה עלייה נכרת ברעש בשיעור של עד 9.3 dB(A) (R15) בעקבות הפרויקט.

יצוין כי עבור מבני צמוד קרקע הקרובים ביותר לכביש 4713 גם במצב ללא מימוש פרויקט צפויים מפלסי רעש החורגים מקריטריון 64 dB(A) בשיעור של 2.2 dB(A) (R16).

לאור זאת נדרש למבנים הנ"ל מיגון אקוסטי להפחתת הרעש: עבור מבנים צמוד קרקע ברמה של כ- 8.0 dB(A) לפחות.

<u>מיגון אקוסטי מוצע:</u>

מצפון לכביש

קיר אקוסטי בשולי הכביש בגובה 4.5 מ' מעל כביש. הקיר יוקם מתחנה 0 במערב עד תחנה 8.

סה"כ באורך של כ- 170 מ' .

ממערב לכביש

קיר אקוסטי בשולי הכביש בגובה 6 – 5 מ' מעל כביש.

הקיר בגובה 5 מ' יוקם מתחנה 0, בצפון מערב עד תחנה 27 ומתחנה 31 עד 56 ובגובה 6 מ' מתחנה 27 עד 31. סה"כ באורך של כ- 1100 מ'.

ממזרח לכביש

קיר אקוסטי בשולי הכביש בגובה 5 – 4 מ' מעל כביש. הקיר יוקם מתחנה 0 בצפון עד תחנה 8 עד 21 בצפון ומתחנה 25 עד 54 בדרום ובגובה 5 מ' מתחנה 21 עד תחנה 25.

סה"כ באורך של כ- 900 מ'.

הקירות לעיל יתכננו כקירות בולע קול בדופן הפנימי (מצד הכביש) על מנת למנוע הגברת הרעש בעקבות החזר הקול לכיוון הקולטים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מצב חזוי לאחר מימוש התכנית עם מיגון אקוסטי:</u>

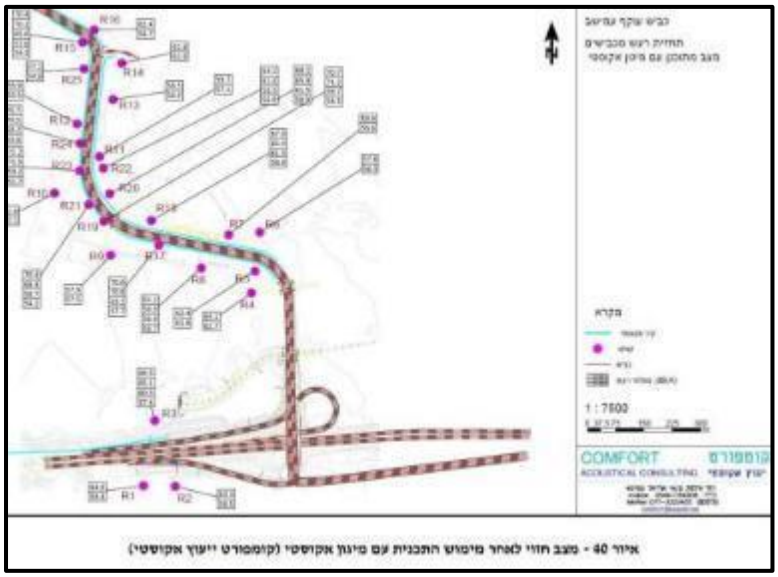
בטבלה 13 להלן מוצגים מפלסי רעש החזויים לאחר הקמת המיגון האקוסטי בקולטים הרלוונטיים ויעילות הקיר הצפויה. הערכים בטבלה חושבו ללא אספלט שקט.

טבלה 13 - כביש עוקף עמישב - מפלסי רעש חזויים עם מיגון אקוסטי

קולט	שכונה	יעוד	קומה	מפלס רעש חזוי ללא מיגון אקוסטי, dB(A)	מפלס רעש חזוי עם מיגון אקוסטי מיגון אקוסטי, dB(A	יעילות הקיר האקוסטי הצפויה, dB(A)
R15	כנ"ל	כנ"ל	2	71.9	57.6	14.3
R16	הדר גנים-עמישב פ"ת	מגורים צמ' קרקע קיימים	2	71.3	62.4	8.9

מהטבלה הנ"ל עולה כי מערך הקירות האקוסטיים המוצע מביא לעמידה בקריטריון לרעש המותר: **Leq = 64 dB(A)**, ואם לא די בכך, **בנקודות R 15 ו- R16 הממוקמות בסמוך לרח' עובדיה יוסף, מפלס הרעש במצב החדש, עם מיגון אקוסטי, צפוי להיות אף נמוך יותר ממפלס הרעש החזוי במצב הקודם, ללא הפרויקט** (66.2 dB(A) ושווה או נמוך יותר ממפלס הרעש המדוד במצב קודם (62 דציבלים).

באשר לוודאות להקמת הקיר האקוסטי, נמסר לי כי **האגף לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקווה עומד על כך שהמיגון יבוצע יחד עם הכביש כפי שמצוין במסמך הסביבתי**:



איור 40 - מצב חזוי לאחר מימוש התכנית עם מיגון אקוסטי (קומפורט ייעוץ אקוסטי)

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אם כן, בהתחשב בחוות הדעת הסביבתית, הקיר האקוסטי צפוי לאיין כל פגיעה אפשרית למגרשי המגורים בחלקה הנדונה כתוצאה מעלייה במפלס הרעש.

<u>באשר לטענות לפגיעה באור, נוף ובאוויר, בעקבות הקמתו של קיר אקוסטי:</u>

לא הוצגו כל ראיות בשומת התובעים לתמיכה בכך שאלו עולים על תחום הסביר וייגרמו לירידה בשווי המקרקעין.

יש לציין כי גם במצב הקודם סביר כי מגרשי המגורים יהיו מוקפים בגדר אבן אשר תהווה חסם דומה לקיר האקוסטי בקומת הקרקע של המבנה.

יתר על כן, במידה וקיימת ירידת ערך בנכס מקרקעין בשל גורם כלשהוא, יש לאמוד אותה ולנמק אותה על בסיס נתוני השוואה מתאימים[40] כגון: עסקאות מכר, פסיקות שמאים מכריעים, מחקרים וכו'. מקדם הפחתה שננקט באופן שרירותי, כבשומת התובעים, ללא כל בסיס ותמיכה הינו חסר תוקף.

3.3 <u>ציפייה לשינוי אופי האזור במצב הקודם:</u>

כמפורט בפרק מצב תכנוני לשומתי, **בתמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית לבניה פיתוח ושימור**, שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 5474 מיום 27.12.2005, הנכס הנדון והאזור הסמוך לו (כולל חלקו הצפוני של הכביש החדש המוצע "עוקף עמישב" ושכונת המגורים החדשה) כלולים בתחום "**מרקם עירוני**".

התכנית נועדה להגדיר את מדיניות התכנון ופריסת היישובים בישראל עד שנת 2020.

המטרות המוצהרות של התוכנית הן "לתת מענה לצורכי הבנייה והפיתוח של המדינה תוך שמירה על השטחים הפתוחים ועל עתודות הקרקע לדורות הבאים".

התכנית מחלקת את המדינה ל- 5 סוגי מרקמים שונים, שבכל אחת מהם מדיניות פיתוח שונה: מרקם עירוני, מרקם כפרי, מרקם שימור ארצי, מרקם שימור משולב ומרקם חופי.

מרקם עירוני, ע"פ התכנית, מטרתו לאכלס את מרבית הפיתוח העתידי.

האזורים הללו יפותחו תוך הבטחת התשתיות הדרושות (כולל כבישים, מים וחשמל).

הפיתוח ברובו עירוני קומפקטי, תוך הבטחה על שמירת שטחים פתוחים עירוניים ובין עירוניים.

כלומר, גם במצב הקודם קיימת איזו שהיא ציפייה לשינוי היעוד בסביבה מאזור כפרי לעירוני. כמו כן, כעולה מתמ"א 35, הפיתוח העתידי, המתוכנן במרקם העירוני, מחייב הקמה של התשתיות הדרושות וביניהן כבישים.

3.4 <u>חשיבותו ותרומתו של כביש "עוקף עמישב" החדש:</u>

כביש "עוקף עמישב" החדש ייצור קישוריות ושיפור נגישות בין מחלפון עמישב לבין תחנת הרכבת הכבדה המתוכננת לקום דרומית לכביש 471 וכן יאפשר קישור לכביש 6 לכיוון דרום. הכביש יהווה עורק כניסה ויציאה ראשי לרובע סירקין החדש והינו חיוני לפיתוח האזור. בהקשר זה, חשוב להבהיר כי הקמתן של שכונות מגורים חדשות, כדוגמת רובע סירקין, המוצע בתכנית הנדונה וצפוי לכלול כ- 8,500 יח"ד חדשות, חייבת לכלול גם פתרונות תחבורתיים ושדרוג התשתיות הקיימות. אם לא, הדבר יוביל לעליה משמעותית בעומסי התחבורה באזור אשר יכבידו מאוד גם על התושבים הקיימים. המרחב בו מצוי רובע סירקין סובל כבר היום מעומסי תחבורה קשים[41]. לכן, נערכה בחינת השפעה תחבורתית

[40] כפי שנקבע פעמים רבות בהלכה הפסוקה ובין היתר בהחלטת ועדת הערר מרכז בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 23.7.2013).

[41] אלה עמדו בבסיס מחאות שנשמעו נגד התכנית מצד תושבי האזור. כראיה צורפה לשומתי כתבה בנושא מעיתון "דה מרקר" משנת 2019

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מרחבית (מצורפת לחוות דעתי זו) לאזור אשר לקחה בחשבון את הפיתוח הצפוי בכל המרחב (מאור יהודה בדרום ועד הוד השרון בצפון) ב- 15 השנים הקרובות.
בהתאם למסקנות הבה"ת הוחלט לכלול בתכנית את כביש עוקף עמישב.
כמו כן, עולה מהמסמך כי "המקטע הצפוני של העוקף צפוי לשפר מהירות ממוצעת במרחב. המקטע הדרומי של העוקף צפוי להביא לשיפור מבחינת ק"מ ושעות רכב במרחב."
<u>תחבורה ציבורית:</u> כאמור לעיל, הכביש החדש יאפשר חיבור נוח לתחנת הרכבת הכבדה "אלעד" המתוכננת לקום מדרום לכביש 471.
בנוסף, תכנון הכביש יאפשר הכנסת נתיב ייעודי לתחבורה ציבורית לאורך הכביש (כפי שניתן לראות בנספח התנועה), אשר יחבר בצורה יעילה את תחנת הרכבת עם שכונת סירקין.
לסיכום, כביש עוקף עמישב הינו חלק חשוב במערכת התחבורתית בתכנית ובמרחב.
לסלילתו חשיבות בתפקוד מערכת התח"צ , נגישות לעיר פתח תקווה, נגישות לישובים סמוכים נוספים ולתחנת הרכבת העתידית.

<u>גורמים משביחים לחלקה הנדונה</u>

1. **הקלה בעומסי תנועה וקיצור זמן נסיעה** - בהתאם לאמור לעיל, בעקבות סלילת הכביש החדש, גם מגרשי המגורים בחלקה הנדונה ייהנו משיפור נגישות לכביש 471 ולכביש 6, הכולל קיצור של זמן הנסיעה ע"י שיפור מבחינת מהירות ממוצעת במרחב ומבחינת ק"מ.
   לצד זאת, הכביש החדש צפוי להקל על גודש התנועה הקיים במרחב התכנית (ממנו יסבלו גם מגרשי המגורים בחלקה ללא מימוש התכנית).
2. **שיפור במערך התחבורה הציבורית** - מגרשי המגורים בחלקה הנדונה ייהנו משיפור נגישות גם באמצעות השדרוג שהתכנית מציעה במערך התחבורה הציבורית, הכולל בין יתר נתיבי תחבורה ציבורית בכביש החדש וקישור לתחנת הרכבת החדשה "אלעד" שתוקם בעתיד.
   ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי באזורים בהם גישה נוחה לקווי מסילת רכבת מחירי הנדל"ן רק עולים. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית. מדובר באלמנטים רבים, שהחשובים בהם הינם נגישות לתחבורה הציבורית, קישור יעיל ומהיר לאזורים שונים, הפחתת רעש וזיהום אויר וכו'.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי באזורים בהם גישה נוחה לקווי מסילת רכבת מחירי הנדל"ן רק עולים. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית. מדובר באלמנטים רבים, שהחשובים בהם הינם נגישות לתחבורה הציבורית, קישור יעיל ומהיר לאזורים שונים, הפחתת רעש וזיהום אויר וכו'.

ממחקרים אמפיריים שנערכו בעולם עולה כדלקמן:
מחקרים מראים כי כאשר חל שיפור בנגישות בעקבות הקמת הרכבת, חלה עלייה בערכי הקרקע אשר מובחנת יותר באזורים סביב תחנות הרכבת[42].

[42] Landis, J., et al., (1995). Rail Investments, Real Estate Values, and Land Use Change: A Comparative Analysis of Five California Rail Transit Systems. Berekeley, CA: Transportation Center, University of California.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

Diaz[43] סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד).

נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד כ- 500 מטר מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3% - 40%.

בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

בפורטלנד, אורגון נבדקה השפעת הרכבת הקלה שנתיים לאחר הפעלתה בהתבסס על 325 עסקאות מכר שנבחנו בשני מודלים.

נמצאה השפעה חיובית מובהקת של קירבה לתחנות, כאשר מחיר הנכסים ברדיוס 500 מטר מהתחנות היה גבוה בממוצע בכ- 10.6% ממחיר הנכסים שבמרחק 1,000 מטר לאורך הקו.

בטווחים הקרובים יותר לתחנה ההפרש היה מתון יותר, כנראה בשל המטרדים הסביבתיים המתגברים.

מחקר נוסף בוצע בפורטלנד, בתקופה של 6-8 שנים לאחר הפעלתה של הרכבת אשר התבסס על עסקאות מכר מהשנים 1992-1994.

הממצאים הצביעו על השפעה חיובית של הקרבה לתחנה עד למרחק כ - 430 מטר, דהיינו - ככל שמתקרבים לתחנה, המחירים גבוהים יותר.

ערך הנכס הקרוב ביותר לתחנה היה גבוה ב- 10% מערכו של נכס דומה המרוחק 430 מטר מהתחנה[44].

Debrezion (2006) ניתח את השפעת הקרבה לרכבת על מחירי בתים בהולנד.

הוא מצא כי מחירי בתים אשר היו ממוקמים קרוב לתחנת רכבת היו יקרים בכ- 25% בממוצע לעומת מגורים במרחק 15 ק"מ או יותר. כמו כן, נמצא כי הכפלה של תדירות הרכבת העלתה את ערכי הבתים בכ- 2.5%, כאשר העלייה במחיר נעה בין 3.5% לבתים בקרבת התחנה ו- 1.3% לבתים מרוחקים יותר[45].

---

[43] Diaz. R.B., (1999). Impacts of Rail Transit On Property Values. Business and Community Development. 3. pp. 1-8

[44] Chen, H., et al., (1998). Measuring the Impact of Light Rail Systems on SingleHedonic Approach with Geographic . Information System Application. TRR.1617. pp. 38-43

[45] Debrezion, G. The Impact of Rail Transport on Real Estate Prices: Empirical Study of the Dutch Housing Market. Transportation Research Board Annual Meeting, Paper #06-1979 , 2006.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מאחר וקצרה היריעה לפרט כל מאמר ומאמר, להלן טבלה המרכזת תוצאות של מחקרים נוספים בתחום:

מס"ד	החוקר	המקום	יעוד הנכס הנבדק	סוג רכבת	תוצאות
1	Lewis-Workman and Brod, 1997	סן-פרנסיסקו, ארה"ב	מגורים	BART	מחירי הנכסים ירדו בכ-1,600 $ לכל 30 מ' התרחקות מהתחנה.
2	Lewis-Workman and Brod, 1997	ניו-יורק, ארה"ב	מגורים	City MTA	ירידת מחירים של כ-2,300 $ לכל 30 מ' התרחקות מהתחנה.
3	Landis et al., 1995	סן- פרנסיסקו אזור המפרץ, ארה"ב	מגורים	BART	ירידת מחירים של 1 $- 2 $ לכל מטר של התרחקות מהתחנה.
4	Benjamin and Sirmans, 1996	וושינגטון, ארה"ב	מגורים	Metro	ירידה בדמי השכירות של 2.4%-2.6% לכל 160 מ' התרחקות מתחנה.
5	Armstrong, 1994	בוסטון, ארה"ב	מגורים	MBTA	בתים חד משפחתיים אשר היו ממוקמים בקהילות עם תחנת רכבת היו בעלי שווי שוק גבוה ב-6.7% בהשוואה לקהילות ללא תחנות רכבת.
6	Voith, 1993	פילדלפיה, ארה"ב	מגורים	SEPTA	בתים עם גישה לתחנת רכבת היו יקרים יותר ב-7.5%-8% לעומת ערכו של בית ממוצע.
7	Lewis-Workman and Brod, 1997	פורטלנד, ארה"ב	מגורים	LRT: MAX	ערכי הנכסים ירדו בממוצע ב-75$ לכל 30 מ' התרחקות מתחנה.
8	Landis et al., 1995	סן-דיאגו, ארה"ב	מגורים	LRT: San Diego Trolley	בית טיפוסי נמכר ב-272 $ יותר לכל 100 מ' התקרבות לתחנת הרכבת הקלה.
9	Weinberger, 2001; 2000	מחוז סנטה קלרה, ארה"ב	מסחר	LRT: Guadalupe line	שטח מסחרי במרחק של עד 400 מ' מתחנה קיבל בממוצע 7.5 עד 16.4 סנט יותר למ"ר לעומת שטחים מסחריים במיקום של יותר מ- 1200 מ' מהתחנה.

מס"ד	החוקר	ייעוד הנכס	המשתנה שנבדק	סוג רכבת	מיקום	שיעור השינוי / הפרש במחיר
1	Voith (1991)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	פרברים	פנסילבניה וניו ג'רסי	3.8-10%
2	Laasko(1992)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	מטרו	הלסינקי , פינלנד	3.5-6%
3	Al-mosaind (1993)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	קלה	פורטלנד, ארה"ב	10.60%
4	Chen et al (1997)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	קלה	פורטלנד, ארה"ב	10.50%
5	Cloer & Weinstein(2002)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	קלה	דאלאס, ארה"ב	7.2%-18%
6	Gibbons & Machin(2003)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	תחתית	לונדון , אנגליה	לכל ק"מ קירבה עלייה של 1.5%
7	Yankaya and Celik (2004)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	מטרו	איזמיר, טורקיה	13.70%
8	Duncan (2008)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	קלה	סאן דייגו, ארה"ב	5.7%-16.6%
9	Agostini and Palmuchi(2008)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	מטרו	סנטיאגו, ארה"ב	3.8%-7.4%
10	Barzilay, Portnov and Genkin(2009)	מגורים	מחיר מכירה לנכס בנוי	מטרו	חיפה, ישראל	באופטימום 13% ואח"כ יורד
11	Weinberger(2001)	משרדים	דמי שכירות לנכס בנוי	קלה	סנטה קלרה, ארה"ב	7%-10%
12	Cloer & Weinstein(1999)	מסחר	מחיר מכירה לנכס בנוי	קלה	דאלאס, ארה"ב	4.60%
		משרדים	מחיר מכירה לנכס בנוי	קלה		22.70%
13	FTA (2000)	מסחר	מחיר מכירה לנכס בנוי	מטרו	וושינגטון, ארה"ב	כל 300 מ' קירבה , עלייה של 2%
14	Cloer & Weinstein(1999)	מסחר	מחיר מכירה קרקע	קלה	דאלאס, ארה"ב	23%
		משרדים	מחיר מכירה קרקע			10.10%
15	Carvero and Duncan(2002)	מסחר	מחיר מכירה קרקע	קלה	סנטה קלרה, ארה"ב	23%

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. שינוי יעוד שטח סמוך בכיוון צפון מערב מ-"אזור חקלאי" ל-"חורשה לשימור", אשר מגלמת יתרונות לחלקות מגורים סמוכות:



לעיל מוצג תשריט קומפילציה של המצב התכנוני החדש ע"פ תכנית תמ"ל 1076.

השטח הירוק הנראה בתשריט, אשר מרחקו ממגרשי המגורים בחלקה הנדונה (לאחר הקצאת שטח לכביש החדש) הינו כ- 100 מ', מתייחס ליעוד "חורשה לשימור".

במצב הקודם, ע"פ תכנית פת/2000, שטח זה מסווג ליעוד "אזור חקלאי, בו יותרו שימושים כמפורט להלן:

א. השמושים המוצרים בהתאם למופיע בסעיף הראשונה לחוק התכנון והבניה בכבד.

ב. עיבוד הקרקע לצורכי גידול עציץ וצמחים ושיפול לצורך ניקוד והשקייה.

ג. בניה או שמוש בקרקע הדרושים ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, כולל בתי אריזה ובתי קירור לתוצרת חקלאית השורה בתשריט לשטח.

ד. בניה לצורך גידול בעלי חיים טעונה אישור מיוחד של הועדה המקומית ובכבד שלא יגרם מפגע סביבתי בהתאם להגדרתו בתוכנית זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לעומת זאת, במצב החדש ביעוד "חורשה לשימור", מוגדר השטח כחלק מ-"חורשת האקליפטוסים" (תא שטח 658) ויותרו בו שימושים כמפורט להלן:

א. נטיעות , גינון.
ב. שבילי הליכה ושבילי אופניים.
ג. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.
ד. גישה לרכב תחזוקה וחירום.
ה. מתקנים לניהול מי נגר.
ו. שירותים ציבוריים.
ז. מחסן לצורכי תחזוקה.
ח. פנאי, מסחר ושימושים ציבוריים במבנים לשימור.

מחקרים מראים כי מגורים בקרבה לשצ"פ כגון: פארקים, חורשות, יערות וכיוצ"ב, מובילים לעליה במחירים של יחידות מגורים בסביבה.

(1) **במחקר דלפי** שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בפברואר 2017 נבחנה הסוגיה: *"בהנחה ששווי מגרש לבנייה צמודת קרקע שאינו גובל בשימושים ציבוריים הוא 100%, מה יהיה המקדם באחוזים לשווי של אותו מגרש כאשר הוא גובל בשצ"פ?"*, התוצאה שהתקבלה הינה 102% בממוצע.

(2) **במחקר דלפי** שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין ביולי 2002 נבחנה הסוגיה: *"מהו שיעור הגדלת הערך הראוי (הפוך מהפחתה), של יחידת מגורים עקב צמידותה לשצ"פ בשימוש כגן ציבורי?"*, התוצאה שהתקבלה הינה 9% בממוצע.

(3) **במאמר מקצועי** שפורסם ע"י שמאי המקרקעין מר יובל דנוס וגב' אסתר כהן שעניינו *"שיקולים בהערכת שווי שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)"* הועלו ההיבטים השונים בהערכת שווי שצ"פ ובין היתר נקבע כי: *"...ניתן לומר **שקיימת תמימות דעים באשר לתרומתו החיובית של השצ"פ לסביבתו, תרומה המעלה את שווי הקרקע בסביבה** (ד.ש).*

...

תרומתו של שצ"פ לערכי השווי בסביבה יכולה לנוע בשיעור שבין 2% ועד 20%, ע"פ מידת הקרבה לשצ"פ והתועלת ממנו".

מחקר שבוצע רק לאחרונה בישראל על-ידי שמאי המקרקעין שמוליק כהן ממשרד SK שמאות במהלך משבר הקורונה[46], מצא כי בשנים 2020-2021 חלה עלייה בביקוש למגורים בקרבת פארקים עירוניים בישראל, שהובילה בפועל לזינוק של עשרות אחוזים במחירי הדירות בשכונות הצמודות לפארקים. לדברי כהן, "במרבית השכונות הצמודות לפארקים מחירי הדירות עלו פי כמה וכמה יותר מהעלייה הכללית בעיר, ובו-בזמן שבחלק מהערים אף נרשמו ירידות מחירים בתקופה הנבדקת – מה שמאשש אף יותר את הממצאים."

[46] פורסם בעיתונות באתר " MIGDALIM -" האתר הישראלי להתחדשות עירונית, בתאריך 29.3.2021.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תרומתה של הקרבה לשצ"פ עולה גם מהחלטות שמאים מכריעים:</u>

) בשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 6712/26 הידוע כמגרש 105 ברח' ויצמן, פתח תקווה, נקבע במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית פת/48/1216 מקדם 1.05 בשל קרבה לשצ"פ. מהוראות התכנית עולה כי בשצ"פ המצוי בתחום תכנית זו הותרו שימושים לנופש, נוי, משחק ומרגוע, גנים לרבים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים ולרבות כיכרות ורחבות, שבילים להולכי רגל ופיתוח מתאים, שימוש במפרצי חניה ברח' ויצמן לצורך העלאה והורדת נוסעים, וכן לא תותר הקמת מבנים בתחום השצ"פ.
) בשומת השמאית המכריעה נאוה סירקיס לנכס בגו"ח 6712/24 עבור מגרש 105 הנ"ל, נקבע במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית פת/48/1216 מקדם זהה של 1.05 בשל קרבה לשצ"פ.

ביעוד ל"אזור חקלאי" אין לשטח החורשה כל תרומה לשווי החלקה הנדונה במצב הקודם.

לעומת זאת, במצב החדש השטח יפותח כחורשה ירוקה/שטח ציבורי פתוח אשר יתרום לשווי יחידות המגורים הסמוכות.

<u>לעניין זה יפים הם דברי בית המשפט בעניין גדעון וכרמלה:</u>

"במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים".

<u>חזר על כך בית המשפט בבר"מ 11612/05 מרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא:</u>

"כידוע, על מנת להעריך את גובה הפיצוי לו יהיה זכאי התובע לפי סעיף 197 לחוק התכנון ובניה יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, פ"ד נח(1) ; 561 , 550 ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' חייט, פ"ד נא(2) 286, 295). ברי, כי שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות בתכנית ועל כן יש לבחון את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית".

3.5 **<u>התפתחות עירונית טבעית אשר אינה מזכה בפיצוי:</u>**

פיתוח האזור ע"י הקמת רובע מגורים חדש וכן סלילת הכביש המוצע הינם חלק מהתפתחות עירונית טבעית, אשר תואמת את המגמות המוצעות בתמ"א 35.

כאמור לעיל, הקמת השכונה ללא הכביש החדש תוביל לעומסי תנועה כבדים מאוד באזור ועל כן הקמתו היא חיונית ומהווה חלק בלתי נפרד מההתפתחות העירונית המוצעת בכפר סירקין.

בעניין זה קיימות פסיקות רבות בהן נדחו תביעות פיצויים לפי ס' 197, בין היתר בגין טענות לפגיעה בנוף ועליה במפלס הרעש, בטענה כי התפתחות עירונית טבעית אינה מזכה בפיצוי וכי יש לשמור על האיזון בין טובת הציבור לבין הזכות לתביעת פיצויים.

"לאזרח אין זכות קנויה כי הסביבה העירונית תקפא על שמריה, כך שכל עוד השינוי התכנוני במקרקעין הגובלים תואם מגמות פיתוח סבירות, לא יהיה האזרח זכאי לפיצוי בגין שינוי זה"[47].

[47] ערר מס' ימ/ 267/12-9 , ועד עדת המערבים נ' משה שחר ואח' והו. המ. לתו"ב ירושלים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ריכוז החלטות ועדות ערר ופסיקות אשר עמדו על רעיונות אלו:</u>

- לעניין התפתחות עירונית טבעית שאינה מזכה בפיצוי לפי ס' 197 לחוק התו"ב:

ערר מס' בי/95065/13, ועדה מקומית לתו"ב בת ים נ' שרה גוטמן ואח'.
בר"ם 8609/08 דרייזין ברנובר נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ואח'.
ערר מס' ים/9-267/12, ועדת המערבים נ' משה שחר ואח'.
ערר מס' גב/95007/11, קליר זהר ואסתר נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים.

ערר מס' תא/95013/08, חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

- פסיקה לעניין איזון הנדרש בין טובת הציבור לבין הזכות לתביעת הפיצויים:

בע"א 8797/99, הועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' הורוביץ.
בר"ם 8609/08, ברונבר נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
בר"ם 10510/02, עע"ם 10549/02, ועדה מקומית לתו"ב חדרה נ' יוסף כהן ואח'.

<u>נדמה כי בדיוק על מקרה זה נפסק העיקרון שהפך מאז למעין "נכס צאן ברזל", בדבר מגמות הפיתוח העירוני - בפס"ד ברעלי[48] ע"י כב' השופט זמיר, לאמור:</u>

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

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

כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה.

גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו.

זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו.

תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי.

אך כך רק עד גבול מסוים. אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200".

בענייננו, כל פגיעה ישירה הצפויה להיגרם לחלקה הנדונה, כתוצאה מתכנית תמ"ל 1076, מתאיינת בתכנית מתקנת תמ"ל 1/1076.

באשר לטענה לפגיעות עקיפות, הרי שבהתאם למפורט לעיל, כולל התחשבות בגורמים משביחים, אין יריד ערך בחלקה בשל פגיעות אלו ולחילופין ככל שקיימות, הן אינן עוברות את תחום הסביר ולא הוכח בשומת התובעים כי קיים קשר בינן לבין ירידת ערך בחלקה.

[48] ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מ"ט (1) 463, שם בעמ' 481.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, ועדת הערר קבעה כי:</u>

"התביעה שבפנינו עניינה הרחבתו של ישוב, אשר נטען כי תסב נזק וירידת ערך לנכסי תושביו הותיקים יותר של הישוב המתגוררים בסמיכות לתחום ההרחבה. מצב דומה לתביעה שבפנינו עלה כאמור בפני ועדת הערר במס' מקרים קודמים ונדמה כי לאור הניסיון, ולאור עמדת ועדת הערר כולה אשר מורכבת הן מאנשי מקצוע והן מנציגי ציבור, הגיעה העת לגבש מדיניות באשר לתביעות כגון זו שבפנינו העוסקות בהרחבה של ישוב קיים.

נראה כי בישראל של העת הזו, שהיא מדינה הקולטת עלייה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ.

צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני. משנראה הדבר בעינינו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי ציפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והיישובים השונים. מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב 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 פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה."

<u>עוד נאמר בפס"ד רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (בר"מ) 5898/16 בבית המשפט העליון:</u>

"יש לזכור כי סעיף 197 אינו מקיף - ואינו מתיימר להקיף- את כל קשת הנזקים העשויים להיגרם לפרט כתוצאה מפעילות התכנון השלטונית. כידוע, הוא אינו יוצר משטר פיצויים מוחלט אלא יחסי, שביסודו איזון בין ההגנה על קניין הפרט לבין האינטרסים הציבוריים המגוונים שנועד התכנון להגשים. מאיזון זה נובע כי לעיתים תהיינה פגיעות שלטוניות בקניין שתיוותרנה ללא פיצוי:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

> "סיכומו של דבר, הזכות לקניין היא זכות חוקתית שההגנה עליה מונחת בבסיס סעיף 197, והיא שיקול מרכזי בפרשנות הסעיף. עם זאת ההגנה עליה אינה מוחלטת, וגבולות הפיצוי ייקבעו באמצעות איזון בין זכות זו לבין העקרונות האחרים העומדים בבסיס סעיף 197" (עע"ם 2775/01 ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שרונים", פ"ד ס(2) 230, 252 (2005) (להלן: עניין ויטנר)).

71. תפיסה זו מבטאת את ההכרה בכך שפרט המבקש ליהנות מן התועלות של חיים בקהילה, ייאלץ לעתים "לספוג" פגיעות בקניינו שיוותרו ללא פיצוי. עמדה זו מבטאת "העדפה בולטת של טובת הכלל על זו של הפרט", והיא חלק אינהרנטי מהסדר הפיצויים הנוהג על פי סעיף 197 (ד"נ 28/79 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, 568 (1980); ראו גם לוינסון-זמיר, בעמ' 127-128). כפי שנפסק:

> "לא ניתן לכמת באופן מתמטי את היתרונות שבעל מקרקעין מפיק עקב היותו חבר בקהילה אל מול העלויות הכרוכות בכך. מתוך רעיון זה, שאין לאדם זכות כי ערך מקרקעיו אך יעלה כתוצאה מפיתוח בידי הציבור, אלא כרוכה בהחזקת מקרקעין גם חובה כלפי הציבור, קובע המחוקק כי אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעיו ובגין כל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה" (דנ"א 1333/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' הורוויץ, פ"ד נח(6) 303-302 (2004) (להלן: דנ"א הורוויץ).

הדברים שנאמרו לעיל בהקשרו של סעיף 200 לחוק התו"ב, רלוונטיים גם לענייננו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.6 בהתייחס לטענה כי השטח עבר לתחום העיר פתח תקווה במקום בתחום מועצה אזורית דרום השרון:
ראשית העברת תחום השטח לרשות מוניציפלית אחרת בוודאי שאינה **מהווה שינוי בתכונות המקרקעין ולפיכך בהתאם לפסיקה הענפה בנושא אין כל מקום לתבוע פיצוי בגינה.**

התייחס לכך בין היתר בית המשפט גם בעניין **גדעון וכרמלה**, כמו גם פסקי דין רבים נוספים:

"מהלכות אלה עולה, כי ההשוואה הנדרשת היא קונקרטית. עליה להתייחס לתכנית הפוגעת ולחלקת הקרקע הנפגעת. את שווי החלקה אחרי תחילתה של התכנית הפוגעת יש לבחון על יסוד תכונותיה וסגולותיה המיוחדות של החלקה המסוימת ערב תחילתה של התכנית. בחינה זו יש לקיים מתוך התחשבות בכל גורמי השפעתה של התכנית הפוגעת ורק בהם."

ראה פסיקת בית משפט עליון בר"ם 10510/02 עע"ם 10549/02 בפני כב' השופטים נאור ורובינשטין, המצ"ב בו נכתב הין היתר:

> העניין שלפנינו
>
> 23. בענייננו, כמו בפרשת קורן, הנגישות לתחנת הדלק של המשיבים פחתה, שכן בעקבות השינויים התכנוניים שנעשו הגישה לתחנה נותרה פתוחה מכיוון מערב; מכיוון מזרח התחנה אינה חסומה אמנם פיזית, אך ישנו קיר תומך בקילומטר מהתחנה כך שהתנועה אינה מגיעה מכיוון מזרח. התחנה ממשיכה לשמש בפועל כתחנת דלק לתדלוק מכוניות ואף השירותים הנלווים הניתנים במקום ממשיכים להתקיים. לפיכך, אין לתכנית עצמה השפעה על המקרקעין עצמם. הנזק שבהפיכת תחנת הדלק מתחנה הסמוכה לדרך ראשית לתחנה הסמוכה לדרך מקומית ללא מוצא וכתוצאה מכך הפחתת מספר הלקוחות הפוטנציאלים, אינו נוגע לתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין. מכאן שלמעשה, לא נפגע השימוש המלא במקרקעין ולא נפגעה ההנאה המלאה מהם. לכן, הנזק שנגרם הינו נזק כלכלי גרידא שאינו בר פיצוי לפי סעיף 197(א) לחוק, אף בהנחה שניתן לראות את התוכניות כמהלך תכנוני אחד ואת המקרקעין כגובלים בהן.

למותר לציין, מבלי לפגוע בטענה העיקרית, כי פתח תקווה נהנית מרמת מחירים גבוהה ואין כל שיוך השטח לשכונה כזו או אחרת.

3.7 אין כל פגיעה בתקופת הביניים שכן החלקה בבעלות מספר רב מאוד של בעלים כמפורט בנסח הרישום, כל אחד בחלקים בלתי מסוימים, במושע, ולא ניתן לממש כל בנייה לפני הסרת הזכויות ע"י ייחוד הזכויות של הבעלים למגרשי בנייה. תכנית שד/969ג' אושרה בשנת 2007 ועד המועד הקובע ב- 2020 וגם עד היום לא הוסדר גורם המושע ולא ניתן לממש בנייה.

לא הוגשה כל בקשה להיתר לפני המועד הקובע שכן לא ניתן היה להגישה במצב הזכויות של הבעלות בחלקה. ככל הנראה יהיה צורך בפירוק שיתוף ע"י בית משפט דבר שלא נעשה עד היום.

לפיכך לא נגרמה כל פגיעה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. **<u>בהתייחס להיטל ההשבחה:</u>**

היטל ההשבחה בפטור עד 140 מ"ר לא מחושב לפי שטח אקו' ובוודאי שאינו מחושב רק מהשטח האקו' לחיוב אלא יש לחשבו כדלקמן:

שטח בנייה במצב קודם בהתאם לשומת הועדה המקומית, 275 מ"ר (200 מ"ר מגורים קיים + ממ"ד+ מחסן חניה וחצר משק).

שטח בנייה במצב חדש ב- 4 מגרשים בהתאם לשומת הועדה המקומית: 1,100 מ"ר = 275 מ"ר X4 (200 מ"ר עיקרי מגורים + 12 מ"ר ממ"ד + 30 מ"ר חניה + 12 מ"ר חצר משק + 21 מ"ר שירות במרתף בכל יחידה).

תוספת שטח: 825 מ"ר = 275 מ"ר – 1,100 מ"ר.

יתרת שטח לזיכוי בפטור מעבר לשטח שהותר במצב קודם: 285 מ"ר = 275 מ"ר - 560 מ"ר (140 X 4).

החלק היחסי הפטור: 25.9% : 285/1,100

לפיכך ההשבחה הינה: 2,251,407 ₪ = 74.1% X 3,153,232 ₪.

השבחה עבור XXX 0.38027:	856,143 ₪.
והיטל השבחה:	428,072 ₪
היטל השבחה עבור XXX בהצמדה למועד הקובע- 14.12.2020:	**516,811 ₪.**
השבחה עבור YYY 0.20075:	451,970 ₪.
והיטל השבחה:	225,985 ₪.
היטל השבחה עבור YYY בהצמדה למועד הקובע- 14.12.2020:	**272,832 ₪.**

5. **<u>מסקנות:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישורה של תכנית תמ"ל 1076.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תגובת שמאית העוררים לשומת המשיבה קודמת, מיום 22.10.2023[49]

להלן התייחסותי לחוות דעת שמאית של גב' רחל פרנקו מיום 24.05.23 שנערכה עבור הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (להלן: "**שומת הוועדה**" ו"**שמאית הוועדה**" בהתאמה) בתגובה לתביעת ירידת ערך לנכס הנדון לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בגין אישורה של תכנית תמ"ל/1076:

1. **תאריך קובע לשומה:**

שמאית הוועדה קובעת כי המועד הקובע לשומה הוא 14.12.2020 מועד הפרסום אישור התוכנית (מועד פרסום בילקוט הפרסומים). אלא, שתמ"ל 1076 היא תכנית מכוח החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014, תחילתה של תכנית מועדפת לעניין כל דין, הינה ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 21(ג), לפי המאוחר ולא מועד הפרסום בילקוט הפרסומים. בהתאם לאתר מינהל התכנון הפרסום האחרון הינו בעתונות מיום 27.12.2019.
לאור האמור לעיל המועד הקובע של תכנית מועדפת תמ"ל/1076 הינו 27.12.2019.

2. **תאור הנכס:**

בתיאור הנכס בחרה שמאית הוועדה לפרט את הבינוי הקיים בשכונת בילינסון, המצויה מעברו הצפוני של רחוב עובדיה יוסף ומעברו של מחלף עם דרך ראשית "עוקף עמישב" המתוכנן, ולא אמרה מילה בדבר השכונה ממערב לנכס, שהיא שכונת עמישב, שהיא הרלוונטית לנכס במצבו החדש:



לא בכדי שמאית הוועדה התעלמה משכונת עמישב – שכונת עמישב היוותה שכונת מצוקה שהוקמה על חורבותיה של מעברת עולים ומאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה ומבני שיכון. בשנות ה-70 הוכרזה השכונה כשכונת שיקום. הכרזה זו הייתה בתוקף עד אמצע שנות ה-90. השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת רמה סוציו-אקונומית נמוכה. בהתאם ללמ"ס בשנת 2019 בעוד סירקין נהנה מדירוג חברתי-כלכלי 9, שכונת בילינסון נהנתה מדירוג חברתי-כלכלי 8, עמישב זכתה לדירוג 4 בלבד. דירוג זה משתקף אף בערכי השווי.

[49] לאור רלוונטיות הטענות במכתב התגובה טרם תיקוני השומות, תפורט תגובת שמאית העוררים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

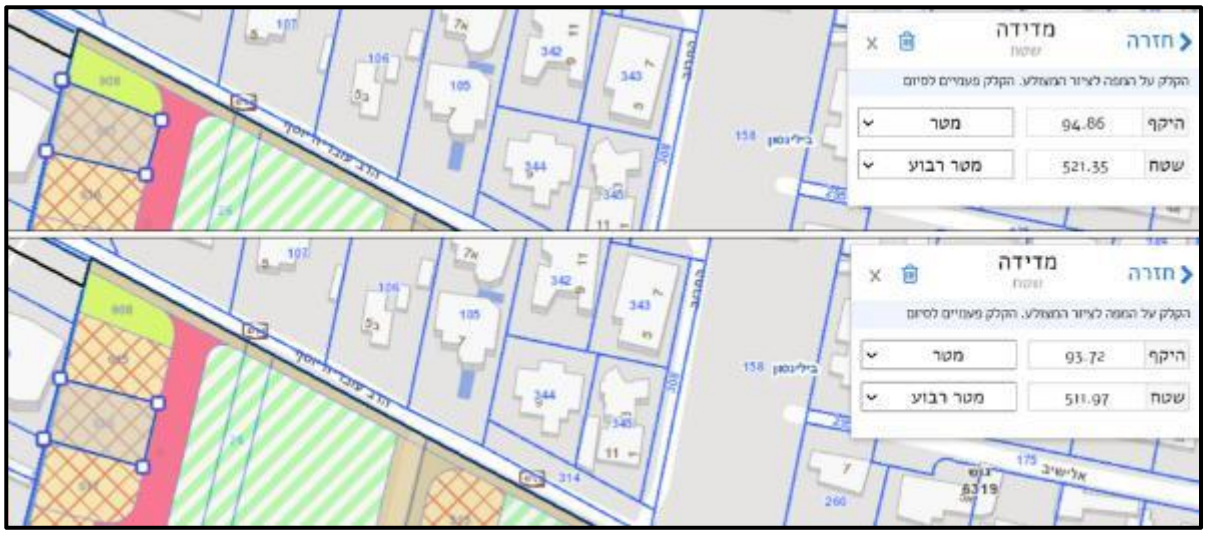
3. **<u>מצב תכנוני:</u>**

שמאית הוועדה מתייחסת לתוכנית מתאר ארצית תמא/35/1 באזור מרקם עירוני. **תשומת הלב כי כלל מושב כפר סירקין מצוי במרקם עירוני.**

בהתאם ללוח 2 בתמ"א 35/1 קיימת מגבלת 300 יח"ד במושב כפר סירקין.

בשנת 2007 אושרה תב"ע שד/969/ג אשר הקנתה זכויות בניה נוספות למשקי עזר ולנחלות בכפר ואת מגרשי המגורים בחלקה הנדונה ובסה"כ 621 יח"ד. כלומר, מושב כפר סירקין מיצה את מכסת יחידות הדיור שהותרו לו בתמא/35/1 על אף היותו כלול בתחום אזור עירוני.

קיימת מחלוקת בדבר שטחי מגרשים 615 ו-616 שבתוכנית שד/969/ג. שמאית הוועדה טענה כי שטחם 506 מ"ר ו-509 מ"ר בהתאמה, לעומת 520 מ"ר ו-510 מ"ר אותם מדדנו מאתר מפ"י בשומתנו כמפורט להלן:



בפרטי המצב התכנוני מפרטת שמאית הוועדה את תכנית תמל/1076/1 אשר בהתאם לאתר מינהל התכנון התקבלה לבדיקת תנאי סף 3 שנים לאחר מועד אישור התוכנית הפוגעת, פורסמה להפקדה כ-3.5 שנים לאחר המועד הקובע, פורסמה בשנית להפקדה לפי ס' 106 (ב) לחוק התכנון והבניה ואושרה רק ב-27.08.23.

טוענת שמאית הוועדה כי תכנית תמל/1076/1 מבטלת לחלוטין את השפעת ההפקעה על זכויות הבניה בחלקה. אולם אין הדבר נכון:

ראשית – מגרשי המגורים לא הוגדלו באופן בו מתארת אותן שמאית הוועדה. התוכנית המאושרת כוללת בשטח מגרשי המגורים זיקת הנאה. זיקה זו יועדה לשימוש כדרך בלבד, הן על פי צורתה והן על פי נספח הבינוי המופיע בה.

בהתאם למדידה גראפית מתשריט התוכנית המאושר של תמל/1076/1 שטחי המגרשים נטו ללא הדרך ("זיקת ההנאה") הם:

תא שטח 20 – 660 מ"ר

תא שטח 21 – 655 מ"ר

תא שטח 22 – 689 מ"ר

תא שטח 23 – 680 מ"ר

שנית, התכנית לא תיקנה ולא "החזירה" לחלקה את כלל השטחים אשר הופקעו ממנה.

שלישית, "הגדלת" שטחי המגרשים בוצעה על חשבון יתרת השטחים החקלאיים בחלקה ולכן בהכרח התוכנית לא יכולה לתקן ולהחזיר לחלקה את כלל השטחים שהופקעו ממנה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רביעית, המגרש הצפוני בחלקה (תא שטח 20) שינה צורתו לצורה לא רגולארית.
חמישית, זכויות הבניה בחלקות לא השתנו.
שישית, המגרשים נותרו צמודים לדרך ראשית (עוקף עמישב), כפי שהותווה בתמל/1076 (לעומת התכנון שלהם בשד/969/ג בצמוד לדרך פנימית שקטה ללא מוצא המשמשת אך ורק את מגרשי הבניה של העוררים ומעברה שטחים חקלאיים שנותרו בבעלותם).
שביעית, למגרשים נוספה רצועה ברוחב 9.5-12.5 מ' כזיקת הנאה המהווה דרך רחבה המקשרת בין עוקף עמישב לרחוב הרב עובדיה יוסף (דרך זו עשויה לשמש מעבר לכלי רכב רבים לצורך עקיפת מחלף דרך עמישב-הרב עובדיה יוסף), זאת לעומת דרך גישה שקטה ללא מוצא מרחוב הרב עובדיה יוסף המשמשת את מגרשי המגורים בחלקה בלבד, שתוכננה בשד/969/ג.
שמינית, בהתאם למצגת אדריכלי התוכנית אין שינוי מבחינה אקוסטית ונותר הצורך בבניית קירות אקוסטיים:

> אקוסטיקה
>
> רצפטורים R15 ו- R25 (תמ"ל 1076) ממוקמים בקרבת הבתים המוצעים. ע"פ חוות דעתו של אינג' אקוסטיקאי אלכס צוקרמן, התכנון האקוסטי תקף גם להזזת הכביש, כל עוד ישמרו הפרמטרים הפיזיקלים של הקירות האקוסטיים, שהוגדרו במסמך הסביבתי לתמ"ל 1076, סעיף 3.5.6 (גובה 5-6 מטרים מעל הכביש ואורך 1,100 מטרים).

כלומר, ערכי הרעש וחומה אקוסטית בגובה 5-6 מ' נותרו כשהיו ותכנית זו לא ביטלה את השפעתם.

4. **<u>פגיעה ישירה:</u>**

בהתייחסותה לחוות דעתנו, שמאית הוועדה טוענת כי **עובר למועד הקובע** הופקדה תכנית תמ"ל 1/1076 – 3 שנים ו-4 חודשים הם עובר למועד הקובע???
כיצד תכנית תמ"ל/1/1076 מתקנת את הפגיעה הישירה? האם מוחזר לחלקה שטח שהופקע ממנה? לא! בהכרח שטחי המגורים ש"הוגדלו" הם על חשבון קרקע חקלאית שנותרה לאחר אישור תמ"ל/1076 ועל כן **בהכרח נותרה החלקה שבנדון לאחר אישור תכנית תמ"ל/1/1076 בשטח קטן משהיתה טרם אישור תמ"ל 1076**. אותה קרקע חקלאית יכלה לשמש גם כחצר למגרשי המגורים טרם אישור תמ"ל 1076 או כקרקע חקלאית סחירה. האם לא ירד ערכם של חצר / קרקע חקלאית בעקבות סימונם כדרך בתמל/1076??
יתירה מזאת, טרם אישור תמ"ל 1076 מגרשי הבניה בחלקה זמינים לבניה מיידית. לקח כמעט 4 שנים עד שאושרה תמ"ל/1/1076 בהם בהכרח לא ניתן היה לבנות או להוציא היתרי בניה.
לא זו אף זו, בהתאם לחוק התכנון והבניה יחויבו בעלי הזכויות בחלקה 25 בהיטל השבחה בגין התוכנית. האם הרשות המקומית תתעלם מקיומה של תמ"ל 1076 בחישוב היטל ההשבחה?

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כמוצג לעיל, בחישוביה של שמאית הוועדה לשטחי המגורים בגודל של 655-1,026 מ"ר כלולות זיקות ההנאה בתאי שטח 20 ו-23 (אשר הופיעו בגירסה המופקדת). בהתאם למדידה גראפית מהנוסח המופקד שטחי המגרשים ללא זיקות הנאה בגבולות 655-689 מ"ר. שמאית הוועדה רשמה כי בנוסף למגרשי המגורים מוסדרת בתוכנית "המתקנת" דרך גישה, אולם זה לא בנוסף, אלא על חשבון חלק משטחי מגרשי המגורים בצורת זיקת הנאה.

הקטנת קו הבנין אותה ציינה שמאית הוועדה כ"הטבה" אינה הטבה כלל וכלל:

ראשית בתוכנית שד/969/ג קווי הבניין הם 4 מ' לאחור (מערב) ו-3 מ' לחזית לרחוב ללא מוצא (למזרח). בתוכנית "המתקנת" הוקטן קו הבנין האחורי ל-3 מ', אולם זאת מזיקת ההנאה (כלומר מהדרך המערבית החדשה שהתוותה התוכנית "המתקנת"), דהיינו קו בניין בגבולות 9.5-15.5 מ' מהגבול המערבי של החלקה. בנוסף, הורחב קו בנין מצד מזרח ל- 5 מ' מכביש עוקף עמישב.

שנית, לאחר אישור התוכנית "המתקנת" המבנים יהיו כלואים וצמודים לשתי דרכים, לעומת המצב הקודם בו היו סמוכים לדרך אחת פנימית שקטה שהינה ללא מוצא, המשמשת אך ורק ארבעה מגרשי בניה ומעברה שטחים חקלאיים.

שלישית, התווית קווי הבניין בתוכנית תמל/1/1076 נועדה לאפשר את מימוש זכויות בניה קודמות (ונקבעו זכויות הבניה זהות שהותרו בשד/969/ג).

לפיכך, לא הוקטנו קווי הבניין ואין בסימונם הטבה כלל.

טענת שמאית הוועדה כי תכנית תמל/1/1076 מבטלת גם שטחים ציבוריים לטובת מגרשי המגורים החדשים – ביטול זה אינו מרפא ואינו מחזיר את שטח החלקה הרשומה לשטחה טרם אישור תמ"ל 1/1076:



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

טוענת שמאית הוועדה שחצר המגורים גדלה וכי יש דרך מעבר פרטית ביעוד שטח פרטי פתוח ולכן אין הפסד שטח חקלאי. טענה זו שגויה – ראשית, בגירסה המאושרת של התכנית אין שטח פרטי פתוח. שנית, אין מדובר בדרך פרטית כי אם **בזיקת הנאה לציבור** רחבה (רוחב של 9.5-12.5 מ') לצורך מעבר על חשבון שטחי מגרשי המגורים בה כל כלי רכב שיחפוץ בכך יוכל לעבור דרכה (ועשויה לשמש דרך העוקפת את מחלף עוקף עמישב-הרב עובדיה יוסף), זאת לעומת דרך גישה ללא מוצא במצב הקודם לתכנית הפוגעת שהיתה בנוסף לשטחי המגורים ושירתה אך ורק אותם. הדבר בא לידי ביטוי אף בתקנון התוכנית הקובע כי בתחום זיקת ההנאה לא תותר הצבת גדרות, מחסומים וכל אלמנט בנוי אחר.

טוענת שמאית הוועדה כי קיים קשר הדוק בין תכנית תמל/1076/1 לבין תמל/1076 – אולם לקשר זה אין כל איזכור בתמל/1076 ואין הוראה בתמל/1076 המתנה את ביצועה באישור תכנית "מתקנת".

5. <u>סוגיית הוכחת הפגיעה הנטענת:</u>

טוענת שמאית הוועדה כי מקדמי הפגיעה שהבאנו בחשבון הם ללא כל הסבר או תמיכה ביחס לפגיעות העקיפות:

לטענת שמאית הוועדה לא פורטו בשומה עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התוכנית אשר יעידו על ירידה בשווי נכסי מגורים עקב עצם היותם סמוכים לתוואי הכביש החדש – ולכך נשיב: כי אין עסקאות שכאלה! פרקטיקת שימוש במקדמים מקובלים / שימוש במחקרים הינה פרקטיקה מקובלת. כך לדוגמא בשומות מייעצות שניתנו לאחרונה נקבעה ירידת ערך שלא באמצעות סקר מחירים לפני או אחרי אלא בהסתמכות על המחקר בו השתמשנו אנו ביחס להשפעת רעש מכבישים (כך לדוגמא השמאי המייעץ בועז קוט בחלקה 48 בגוש 30457 ברחוב הדוב ירושלים והשמאית המייעצת אורית גלן בחלקות שונות בגוש 30161 בשכונת יפה נוף בירושלים).

טוענת שמאית הוועדה כי כלל העסקאות במצב הקודם הובאו בחשבון מדרך השדות "השקט" לעומת השקה של מגרשי המגורים של החלקה לרחוב עובדיה יוסף: ראשית, מגרש אחד בלבד משיק לרחוב עובדיה יוסף (היתר מצויים בקו שני, שלישי ורביעי אליו). שנית, כלל המגרשים בחלקה משיקים לדרך פנימית ללא מוצא שמעברה קרקע חקלאית, בדומה לעסקות ההשוואה. שלישית, במצב הקודם רחוב עובדיה יוסף בקטע הנדון שימש לצורך גישה למושב כפר סירקין ולחלק משכונת בילינסון בלבד ועל כן התנועה בו דלילה. רביעית, בוצעה בשומתנו התאמה למיקום הנכס ולזכויות בעלות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

טוענת שמאית הוועדה כי לא הוצגה חוות דעת מומחה מטעמנו להערכת העליה הצפויה במפלס הרעש. חוות דעתנו נסמכה על מסמך סביבתי המהווה חלק ממסמכי התוכנית ואשר ערך בדיקות רעש. עורכי המסמך הם:

תכנית תמל/ 1076 נספח חוות דעת סביבתית מסמך סביבתי - עק 11:12:14 17/12/2019

אמפיביו בע"מ– ייעוץ, תכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכות והנדסת הסביבה
בית זיוה, רח' היסמין 1 (סמינר אפעל), ת.ד. 9108, רמת אפעל 52190
טלפון: 03-7369972, פקס: 03-7252774, נייד: 050-5770577, e-mail: office@amphibio.co.il

להלן שמות צוות השותפים באמפיביו בהכנת המסמך:

עמית טל	עריכת המסמך וניהול הפרויקט
ברק בלונדר	ריכוז הפרויקט ועריכת המסמך
איתי ליפשטיין	ניתוח ומידול איכות אוויר
אלכס צוקרברג	ניתוח ומידול אקוסטיקה
יערה בר עוז	מיפוי בסביבת ממ"ג
אדוה שלו	ריכוז נתונים וכתיבה

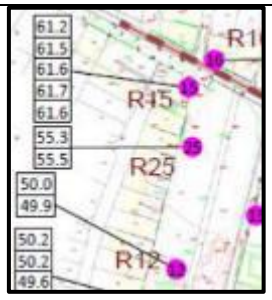
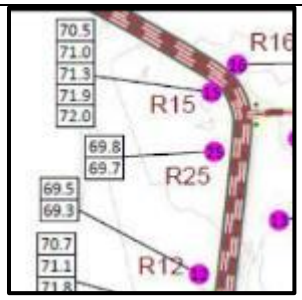
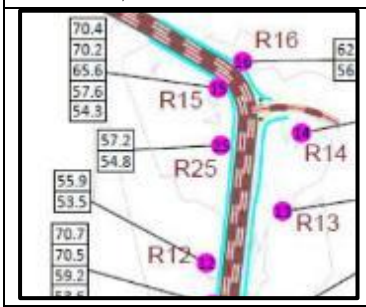
גורמים נוספים שתרמו בנתונים ומידע:

מירב לוי	מנעד תכנון ונוף
איתי בורנשטיין	מנעד תכנון ונוף
ניקולאי וסילבסקי	מנעד תכנון ונוף
הילה פרסר	מנעד תכנון ונוף
ענת דרור שרף	מנעד תכנון ונוף
דימיטרי איבלב	ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה
רימאן ביאטרה	ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה
	פלגי מים

לא ברורה כלל טענת שמאית הוועדה, האם טוענת שמאית הוועדה כי התוכנית אושרה על בסיס בדיקות שלא נערכו על ידי מומחים מתאימים? האם עדיפה חוות דעת "מטעם"???

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כמפורט במסמך הסביבתי שני קולטים רלוונטיים –R/25 הממוקם בחלקה עצמה במגרשים צמודי הקרקע העתידיים לפי שד/969 ג' (עמוד 65 לחוות הדעת הסביבתית) ו-R/15 הממוקם בכתובת עזרא ונחמיה 2, פ"ת (עמוד 76 לחוות הדעת הסביבתית) ממזרח לחלקה בפינה הצפונית (ממנו ניתן להשליך לכל היותר על מגרש אחד בלבד בחלקה):

קולט	חזוי ללא תכנית	חזוי עם תכנית	קיר אקוסטי נדרש
R/25	55.3-55.5	69.7-69.8	הפחתה של 6. בהתאם לטבלה 13 צפוי 57.2
R/15	61.2-61.7	70.5-72	הפחתה של 7-8. בהתאם לטבלה 13 צפוי 57.6-70.4 בהתאם לגובה הבניין
			

כלומר, אף לאחר ביצוע הקיר האקוסטי צפויה במרבית המגרשים עליית רעש של כ-2 dB(A).

יודגש כי מגרש הבניה הצפוני בחלקה מושא הערר צמוד למחלף כביש עוקף עמישב עם רחוב הרב עובדיה יוסף ובכך מצבו חמור אף יותר מהקולטים שנבחנו.

אף אם נניח שתיבנה חומה אקוסטית של 5-6 מ' כפי שמומלץ בחוות הדעת הסביבתית אשר תפחית את רמת הרעש אפילו לרמות הרעש הקיימות – מי המומחה המתאים לבחינת שווי מגרשים הפונים מזרחה לשטחים נרחבים של קרקע חקלאית לעומת שווי מגרשים הפונים לקיר אקוסטי של 5-6 מ' אם לא שמאי מקרקעין??? לעניין זה נפנה לשומה מייעצת של גב' רינת וויס רביב ברחוב הר הזיתים 1 בירושלים, אשר אמדה את הפגיעה בשל התקרבות קיר תמך מ-9.5-15 מ' במצב קודם ל-5 מ' במצב חדש בשיעור של 7.5% בהתייחס לשווי דירות בנויות (להבדיל משיעור פגיעה בקרקע כפי שהיא מציינת):

> קיר התמך במיקומו החדש כבר הוקם וניתן היה להתרשם מהשפעתו, בעיני קונה סביר, בעת הביקור בנכס ובסביבתו. לצורך בחינת קיומה של פגיעה ביחס למצב הקודם בחנתי תשריטים ותצלומים.
>
> עפ"י התרשמותי קיימת פגיעה בשווי שתי הדירות המערביות בגין התקרבות קיר התמך למבנה. מיקומו הנוכחי של קיר התמך יוצר תחושה של העדר מרחב בדירות ופוגע בתחושת הרווחה בהן. מכל חלונות הפתחים הממוקמים לאורך החזית הצפון מערבית, העיקרית, של הדירות נצפה קיר. בפתחים הצפון מערביים של הדירה בקומת הקרקע לא נצפה קו רקיע כלל. בפתחים הצפון מערביים של הדירה בקומה א' נצפה קו רקיע חלקי כאשר עומדים ממש בסמוך לחלונות.
>
> תחושת העדר המרחב והפגיעה בתחושת הרווחה נובעת בין היתר מצמצום היחס בין גובה הקיר ובין המרחק בינו ובין המבנה. יחס אשר לו השפעה על תחושת המרחב והרווחה. בשתי הדירות יחס זה נפגע. מדובר בקיר תמך בגובה של כ-6 מ' המצוי במרחק של כ-5 מ' ממבנה המגורים במצב החדש זאת לעומת מרחק משתנה של בין כ-9.5 ל-15 מ' במצב הקודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

> לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי מהות הפגיעה הנובעת מהתקרבות הקיר היא פגיעה בתחושת המרחב ובתחושת הרווחה וכן פגיעה באיוורור וזרימת הרוחות, זאת הן בדירות והן בחצר.

בהתאמה לקרקע לצמודי קרקע, שיעור ירידת ערך של 14% כפי שהבאנו בחשבון בגין מרכיב זה (אשר הסתמך על מחקר התקרבות כבישים) הינו סביר ביותר. יצויין כי ירידת הערך של 14% חושבה על ידינו תוך מתן מקדם של 0.95% לכל דציבל שנוסף עבור עלייה של 5.8 דציבלים (כאמור לעיל זוהי עליה מינימליסטית ברמות הרעש) בתוספת 4% בגין קירבה לכביש ראשי ללא קשר לרמת הרעש כפי שנמצא במחקר כלומר 9.51% לנכסים בנויים ובהתאמה לערכי קרקע ולצמודי קרקע (9.51% * 2 מרכיב קרקע * 0.75 סיכוי להפחתת רעש) = 14%.

טענות לפגיעה באור, נוף ובתנועת האוויר בעקבות הקמת הקיר האקוסטי כאמור לעיל גלומות בשיעור ירידת הערך אותו הבאנו בחשבון ביחס להתקרבות הכביש. טוענת שמאית הוועדה כי במצב הקודם סביר כי מגרשי המגורים יהיו מוקפים בגדר אבן אשר תהווה חסם דומה לקיר אקוסטי בקומת הקרקע. אף כאן שמאית הוועדה מטעה – בהתאם להנחיות המרחביות בדרום השרון מ-2018 לגדרות:

> **3. גדרות ושערים**
> **(בבקשה להיתר אשר כוללת כחלק מהבקשה גידור ושערים)**
>
> **א.** ככלל יש להעדיף גדרות וקירות נמוכים ככל האפשר בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים הציבוריים. יש להעדיף חייצים מגוננים (עצים, שיחים וכי"ב), אשר בניגוד לקירות בנויים תורמים לאיכות הסביבה ולחזות הרחוב.
>
> **ב.** גובה גדר הפונה לחזית הרחוב או לשטח ציבורי פתוח לא יעלה על 1.50 מ' ממפלס המגרש הגבוה מבין המגרשים ביניהם ממוקמת הגדר.
>
> **ג.** לא תותר פתיחת שער לתחום הרחוב ו/או המרחב הציבורי.
>
> **ד.** יש לציין חומרי גמר לשני צדי הגדרות בחלקה. בבניית גדר חדשה נדרש ביצוע חומרי גמר משני צדי הגדר, ברמה ראויה, של טיח לפחות. בכל מקרה לא יותר להשאיר בלוקים חשופים לכיוון השכן או לכיוון המגרש הגובל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ברי כי קיים הבדל בין גדר 1.5 מ' לעומת קיר אקוסטי 5-6 מ' (כלומר חוסם אף חלק מקומה שניה בבניין) ומשנה את הנוף הנצפה מהמגרשים (ס' 3.4 בחוות הדעת הסביבתית – כביש עוקף עמישב). לצורך המחשה להלן ההמחשות שהוצגו במסמך הסביבתי:



איור 31 - מבט מכיוון הבתים הדרומיים של כפר סירקין אל עבר עוקף עמישב

יתר המקדמים שהובאו בחשבון בקביעת הפגיעה הוסברו בחוות הדעת ולהלן הפירוט שלהם:

דחיה למתן היתר לאור גודל המגרש וכביש גישה – 0.723. מקדם זה מביא בחשבון כי יידרש זמן של כ-3 שנים (בפועל לקח 4 שנים) לאשר תכנית אשר תתקן את שטחי המגרשים באופן שהם יעמדו בשטח מגרש מינימלי ואשר תסדיר דרך גישה. מקדם זה חושב באמצעות נוסחת דחייה המביאה בחשבון היטל השבחה בגין זמינות בלבד של 3 שנים בשיעור היוון 6%. נוסחה משופרת זו, פורטה והוסברה במאמרם של השמאים הנכבדים בן ציון גולדשטיין ויורם ברק במאמרם "אומדן שווי שוק של קרקעות שאינן זמינות לבניה" **מקרקעין וערכם** ק"ד (104) ושהתקבלה בערר 8104/13 **בתיה יצחקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון**.

פחת תכנוני – 0.95 – זהו מקדם מקובל הנובע מצורת המגרשים מדובר בשיעורי פחת מקובלים כדוגמת שומה מכרעת של מר עומר סרחאן בחלקה 54 בגוש 11839 בקרית אתא, שומה מכרעת של גב' לילך בן פורת בחלקה 47 בגוש 10296 בשפרעם ובשומות מכריעות רבות נוספות

הפסד שטח לטובת גישה חדשה – מדובר בהפסד חצר לצמוד קרקע לצורך דרך פנימית. מקדם שמאי מקובל לחצר הינו 0.25-0.3 ועל כך יעידו אלפי שומות מכריעות להיטלי השבחה לצמודי קרקע ומחקר דלפי לשנת 2017 שפורסם על ידי לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניתוק מתחומי המועצה האזורית דרום השרון ומושב כפר סירקין – מרכיב זה חושב באומדן השווי הבסיסי של 4,700 ₪ למ"ר קרקע במצב החדש תוך התאמה למיקום המשייך את המגרשים הללו לפתח תקווה בשוליה של שכונת עמישב אשר היתה מעברת עולים ושכונת מצוקה והיא בעלת מצב סוציו אקונומי נמוך בהשוואה למושב כפר סירקין. תימוכין לערך זה מכרז רמ"י לקרקע ל-14 יח"ד צמודות קרקע בשכונת שעריה, המדורגת במדרג החברתי-כלכלי של הלמ"ס לשנת 2019 במיקום גבוה משכונת עמישב בפ"ת (בשעריה 5 לעומת 4 בעמישב) מנובמבר 2019 שנמכרו תמורת לפי כ-1,400,000 ₪ ליח"ד במגרש בשטח 252 מ"ר עם זכויות בניה 70%. התאמת השווי לשטחי הבניה המותרים בנכס הנדון משווי משקפת שווי מ"ר קרקע בנכס הנדון של 4,663 ₪[50]. כמו כן, בשומה מכרעת של מר ג'קי פז בשכונת עמישב נקבע ל-2019 שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 5,000 ₪ למרץ 2019, בהתאמה לזכויות הבניה בנכס הנדון מדובר בשווי מ"ר קרקע של 3,166 ₪.[51] על הצד הזהיר חושב 4,700 ₪ למועד הקובע.

6. <u>ציפיה לשינוי אופי האזור במצב קודם:</u>

ר' התייחסותנו בס' 3 לעיל. במצב הקודם המקרקעין מהווים חלק בלתי נפרד מאדמות מושב כפר סירקין ועל אף היותם והיות כלל המושב במרקם עירוני, לוח 2 מגביל את מספר יחידות הדיור, אשר תוכנית מפורטת מיצתה אותם.

ציפייה לשינוי יעוד אינה ציפייה להפקעת מגרשים והפיכתם לכאלה שלא ניתן לבנות עליהם ללא הליך תכנוני חדש.

7. <u>חשיבותו ותרומתו של כביש עוקף עמישב:</u>

טענת שמאית הוועדה בעניין זה תמוהה. ברגע שנחסמה אפשרות הגישה למקרקעין שבנדון באמצעות סימון הכביש הנ"ל, אין השפעה לשיפור נגישות לאזור. מה תועיל נגישות אזורית למגרשי מגורים שבוטלו או שלא ניתן לבנות עליהם לאור ביטול דרך הגישה להם? נדרשת נגישות פרטנית למקרקעין אשר התוכנית חסמה.

שמאית הוועדה מגדילה לעשות ולקבוע כי הכביש החדש יאפשר חיבור נוח לתחנת הרכבת ויאפשר נת"צ – כל אלו מדגישים עד כמה כביש עוקף עמישב הופך לכביש ראשי, הפוגע במקרקעין אשר ערב אישור התוכנית גבלו בקרקע חקלאית ממזרח.

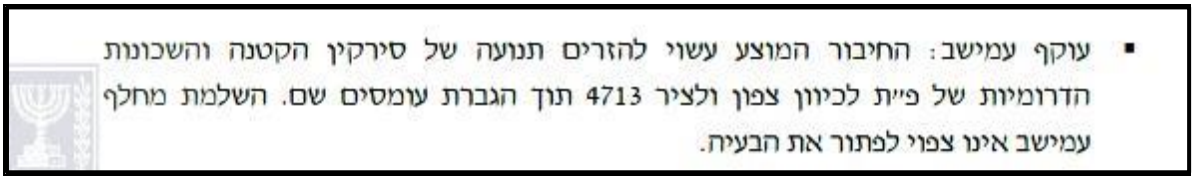
במצב הקודם קיים מערך דרכים קיימות באזור – כביש 471, כביש 40, כביש 6. בהתאם למסמכי התוכנית הצומת החדשה עתידה לשרת לא פחות מ-8,500 יח"ד חדשות, מעבר לקיימות וכ-300,000 מ"ר תעסוקה. בהתאם לחוות הדעת הסביבתית – כביש עוקף עמישב המצורפת לתוכנית בטבלה 11 יישום כביש עוקף עמישב יותיר את מצב התנועה בכביש 471 באותו מצב תנועה צפוי. כלומר עוקף עמישב נועד על מנת שלא להחמיר המצב במערך התנועה הקיים לאור הבינוי המוצע בתוכנית – ולכן אין מדובר בשיפור נגישות אזורי, אלא ב"אי הרעת" המצב הקודם מבחינת נגישות אזורית.

יתירה מזאת, על פי בחינת השפעה תחבורתית (בה"ת) מערכתית במחנה סירקין שנערכה לותמ"ל מינואר 2018 כחלק ממסמכי הרקע לתמל/1076 עולה כי ציר עוקף עמישב אינו צפוי לפתור את בעיית העומסים:

[50] 275 מ"ר ברוטו זכויות במגרש בנכס הנדון / 70% = מגרש של 393 מ"ר, יתרת חצר 117 מ"ר במקדם 0.3 מביא לשטח קרקע אקוויוולנטי בנכס הנדון של 428.1 מ"ר – 1,400,000/252*428.1 מ"ר/510 מ"ר.

[51] 5,000 ₪ * (224 מ"ר (עיקרי, ממ"ד וחצר משק) + 330 מ"ר חצר * 0.3) / 510 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net



שיפור נוסף אותו מציינת שמאית הוועדה הוא שינוי יעוד שטח המצוי מצפון מערב מעברו של כביש הרב עובדיה יוסף מאזור חקלאי לחורשה לשימור – ראשית, חורשה זו מצויה מרחק של כ-100 מ' מקצה המגרש הצפוני בחלקה. שנית, התוכנית לא עשתה שום שינוי – לפני אישורה החורשה לשימור היוותה שטח חקלאי עליו לא ניתן לבנות ובפועל שימש כחורשה ולאחר אישור התוכנית נותר השטח חורשה, שטחו הכולל קטן וחלק מהעצים בו על פי סקר העצים של התוכנית מיועדים לכריתה. כיצד אי שינוי ואף כריתת חלק מהעצים מחורשה קיימת הופך להשבחה??? לכן כל המחקרים והשומות, לרבות שומה מכרעת של הח"מ לעניין קירבה לשצ"פ אינם רלוונטיים – להיפך, הם מדגישים את ירידת הערך שסובלת החלקה אשר גבלה בקרקע חקלאית ממזרח (שטח פתוח) ולאור אישור תמל/1076 גובלת בצומת דרכים ראשיות אשר יכלול גם מעבר של תחבורה ציבורית.

8. <u>התפתחות עירונית טבעית אשר אינה מזכה בפיצוי:</u>

הנכס הנדון היה ממוקם לפני אישור התוכנית בתחומי מועצה אזורית דרום השרון, במושב כפר סירקין. התווית דרך ראשית אזורית והעברת השטח מכוחה לרשות מוניציפלית אחרת, אינה התפתחות עירונית "טבעית".

כאמור לעיל ציפייה לשינוי יעוד אינה ציפייה להפקעת מגרשי בניה והפיכתם לכאלה שלא ניתן לבנות עליהם. תכנית שד/969/ג הינה תכנית משנת 2007 (פורסמה בשנית ב-2013) בה הורחב מושב כפר סירקין באופן הממצה את תמ"א 35 עד תום והיא אינה תוכנית מנדטורית או תכנית עתיקה, אשר במקרים שכאלה אולי ניתן להבין העלאת טענה שכזו.

יתירה מזאת, טענות שכאלה מועלות ורלבנטיות ביחס לפגיעה עקיפה, אולם אינה רלבנטית למקרים המשולבים בהם פגיעות ישירות.

לבסוף נציין כי, טוענת שמאית הוועדה שכל פגיעה ישירה הצפויה להיגרם לחלקה הנדונה מתאיינת בתוכנית מתקנת, אולם היא בעצמה אינה מציגה כל תחשיב או פירוט כיצד וזאת בניגוד לשומתנו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 27.10.2024, כדלהלן:</u>

<u>נתונים</u>

<u>מהות הנכס</u>: קרקע ריקה ופנויה [חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לבנוי].

<u>גוש</u>: 6320 <u>חלקה</u>: 25 <u>שטח רשום</u>: 18,600 מ"ר.

<u>חלקים נישומים בהתאם לנסח הטאבו</u>: חלקים בלתי מסוימים.

חלק הבעלות ע"ש XXX – 0.38029.

חלק הבעלות ע"ש YYY – 0.20075.

<u>מועד קובע</u>: 14.11.2023 [מועד אישור תמ"ל 1/1076].

תכנית	מועד קובע	גובה ירידת הערך לפי ס' 197		הארות
		שמאית משיבה	שמאית עוררים	
תמ"ל/1076	14.11.2023	0 ₪	6,798,037 ₪	חלופה א' – XXX – 0.38029
		0 ₪	3,576,879 ₪	חלופה א' – YYY – 0.20075
		0 ₪	6,802,238 ₪	חלופה ב' – XXX – ראה/י חוו"ד
		0 ₪	3,597,096 ₪	חלופה ב' – YYY – ראה/י חוו"ד

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>החלטה</u>

ביום 10.07.2024 ניתנה החלטת כבוד יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז, עו"ד איל תיאודור שרון, כדלהלן:

חוות הדעת המייעצת תערך לפי מיטב הבנתנו ושיקול דעתו המקצועיים של כבוד השמאי המייעץ, ובשים לב להנחיות הבאות:

<u>לגבי שווי זכויות העוררים במקרקעין, במצבם התכנוני "הקודם":</u>

א. כבוד השמאי המייעץ יביא כדי חשבון, בין השאר, את השפעות השווי אותן הביאה בכנפיה תכנית מקומית מפורטת מס' שד/969/ג' – כפר סירקין (להלן: "תכנית שד/969/ג'") (ראו: סעיף 7.2 לשומה מטעם העוררים; סעיף 8.10 לשומה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה).

ב. משווי זכויות העוררים במקרקעין, יופחת חוב היטל השבחה כפי שיוערך על ידי כבוד השמאי המייעץ, עקב פרסומה לתוקף של תכנית שד/969/ג' הנ"ל, אשר אין חולק בין הצדדים כי טרם שולם במלואו. בהקשר זה יוכלו העוררים להציג לפני כבוד השמאי המייעץ, כמובן עם העתק לעיון שאר הצדדים, אישורים בגין תשלומי עבר היה וכבר שולמו מטעמם על חשבון החוב האמור.

ג. יוסף כי בכדי להעריך את חבות העוררים בהיטל השבחה, בגין אישור תכנית שד/969/ג', יביא כבוד השמאי המייעץ בחשבון, את חלקם היחסי של העוררים (לרבות מי שהעוררים באו לימים בנעליו), במועד הקובע, ב-4 פטורים לבניה או להרחבה של 4 דירות מגורים, כל אחת בשטח של עד 140 מ"ר.

<u>לגבי שווי זכויות העוררים במקרקעין, במצבם התכנוני "החדש":</u>

א. לצורך הליך פיצויים זה, בנסיבותיו המיוחדות, יוכרו תמ"ל 1076: "רובע סירקין, פתח תקוה", ו-תמ"ל 1/1076: "תכנית מתקנת – מגרשים פרטיים עוקף עמישב", כשתי תכניות היוצרות רצף תכנוני אחד, בהתאם לחריג אשר נקבע בנושא על ידי כבוד בית המשפט העליון ב-בר"ם 3781/04 <u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' הר</u> [פורסם בנבו] (07.08.2006); בקשה לדיון נוסף נדחתה ב-דנ"מ 6808/06 <u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' הר</u> [פורסם בנבו] (21.10.2007). דברים אלו מכוונים הן לעניין אומדן שווי זכויות העוררים במקרקעין, והן לעניין המועד הקובע להערכת הפגיעה הנטענת.

ב. כבתוך כך, יבחן כבוד השמאי המייעץ ויחווה דעתו בטענת העוררים, שאף בה כופרת הוועדה המקומית, כי בשל חלוף הזמן בין פרסומה לתוקף של תמ"ל 1076, לבין פרסומה לתוקף של ה"תכנית המתקנת" תמ"ל 1/1076, נוצר פער שווי שלילי נוסף, אשר גם אותו זכאים הם להיטיב בפיצוי כספי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' שושי שרביט שפירא משפטנית שמאית מקרקעין [מטעם העוררים], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת ומכתבי התשובה, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

ראשית, אני רוצה להגיד שאנחנו מצויים בדיון הכולל שמאים בלבד, למרות שבעלי הקרקע מאד רצו להשתתף כי זה מאד חשוב להם, הסיבה שהם לא פה היא כי עורכת הדין של הוועדה אמרה שאם יבואו הבעלים גם היא תשתתף ואנו רצינו שהדיון יהיה תכליתי ושמאי יותר ולכן הסכמנו לדרישתם שהם לא ישתתפו.

<u>רקע</u>: מדובר בהליך שמאי מייעץ. אתן קצת רקע על מנת להבהיר את החלטת ועדת הערר ומהם הדברים שוועדת הערר ביקשה כי תבחן.

הנכס הנדון מהווה חלקה הכוללת 5 מגרשים לבניה – מתוכם ארבעה מגרשי מגורים לבניה, בית מגורים קיים לפי היתר בניה וקרקע חקלאית – כל אלה כלולים בחלקה 25. מדובר בחלקה שהייתה כלולה בתחום המושב כפר סירקין, בתחומי המועצה האזורית דרום השרון.

העוררים יזמו בשנת 1960 את תכנית גמ/669, שחילקה את החלקה ל-5 מגרשי בניה באזור חקלאי, בהם הותרה בניה למגורים. התכנית פורסמה בשנת 1961.

כלומר במקור היו לעוררים 5 מגרשים גדולים (כל החלקה חולקה ל-5) ולא חל בגין כך היטל השבחה.

בשנת 1979 פורסמה תכנית שד/969 שביטלה את מגרשי הבניה.

העוררים הגישו התנגדות לתוכנית שד/969/ג, שפורסמה לראשונה למתן תוקף בשנת 2007 (פורסמה מחדש בשנת 2013) ובעקבות ההתנגדות שהגישו, החליטה הועדה המחוזית להחזיר את זכויות הבניה לבניית 5 מגרשי מגורים (שהיו בחלקה (מכוח תכנית גמ/669, ובוטלו בתכנית שד/969). הועדה אמרה שהיא רואה בכך תיקון עוולה היסטורית.

הועדה החליטה להחזיר מגרש אחד בגין כל מגרש שבוטל, כלומר 4 מגרשים נוספים לבניה, ובנוסף את המגרש החמישי לגביו הוצא היתר בניה, ובו מתגורר אחד מהבעלים של החלקה.

תמ"ל 1076 בשנת 2020 שינתה את ייעוד המקרקעין ופגעה בו עקב שינוי ייעוד לטובת כביש עוקף עמישב באופן שביטל את האפשרות לבנות עליהם גם לאור הפקעת חלק ממשי מהם וגם בעקבות ביטול כביש הגישה אליהם וביטול הנגישות שלהם. במסגרת התכנית, מגרש אחד הופקע כמעט בשלמותו, מגרש שני הפך להיות קטן משטח מגרש מינימלי ו-2 המגרשים הנותרים נותרו ללא כביש גישה. בעקבות התנגדות שהגישו העוררים לתמ"ל 1076 שלצורך כך הם היו צריכים להוציא כספים על ייצוג משפטי ותכנוני (עורך דין ויועץ תנועה), נערכה תוכנית תמ"ל 1/1076 אשר אושרה בנובמבר 2023 (14.11.23). התוכנית לא מחזירה את המצב לקדמותו, אלא מסדירה 4 מגרשי בניה חלופיים במגרש, ומאפשרת כעת להוציא במגרשי המגורים היתרים הן מבחינת עמידה בגודל מגרש מינימלי והן מבחינת נגישות. אבל תמל 1076/1 לא ביטלה את כל הפגיעה שנגרמה לחלקה בעקבות אישור תמ"ל, כך למשל תמל 1/1076 לא תיקנה ולא "החזירה" לחלקה את כלל השטחים אשר הופקעו ממנה, לא ביטלה את כביש עוקף עמישב 1076, יצרה כביש גישה חלופי למגרשים על חשבון החלקה שלנו (ניתן לראות פירוט בסעיף 3 להתייחסות שלי לשומת הועדה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

התביעה לפיצוי ירידת ערך והערר הוגשו במקור על הפגיעה של תמ"ל 1076 בלבד, תוך הכרה בכך, שכאשר יהיה מימוש של המגרשים יחויבו הבעלים בהיטל השבחה בגין תמ"ל 1/1076. יו"ר הוועדה לחץ שנגיע להסכמה, מאחר והיה לקראת סיום כהונתו ולאחר לחצים שלו בסופו של דבר הסכמנו לה, על אף שלדעתנו הסכמה זו פוגעת בזכויות של העוררים, לבחון את הפגיעה בשיטת המקפצה וכמו למשל חיוב בהיטל השבחה בגין שד/969/ג התוכנית שבמצב קודם, בלי שהיה מימוש בכלל [לצורך הנוחות מצ"ב בשנית כתב הערר על נספחיו, לרבות נספח 5 המהווה את שומת ירידת הערך המקורית ונספח 8 המהווה התייחסותנו לשומת הוועדה המקומית].

על פי החלטת הועדה, תיבחן הפגיעה בשיטת המקפצה באופן בו יראו את שתי התוכניות תמ"ל 1076 ו- תמ"ל 1/1076 כשתי תוכניות היוצרות רצף תכנוני אחד, כלומר הערכת הפגיעה תהיה בין המצב הקודם הראשון לפי תכנית שד/969/ג (שאושרה ב- 2007) לפני פרסום תמ"ל 1076 לבין המצב החדש לאחר אישור תמ"ל 1/1076 הן לעניין אומדן השווי והן לעניין המועד הקובע להערכת הפגיעה. ושבנוסף, תאמד הפגיעה הנוספת שנגרמה בגין הפרש הזמן שלקח עד לאישורה של תכנית מתקנת ויחד עם זאת יחושב גם היטל ההשבחה עקב הייעוד שבמצב הקודם, אף על פי שעוד לא הגיע זמן המימוש, תוך התחשבות ב – 4 פטורים לבניה המגיעים לחלקה כולה.

<u>כל ההנחיות מפורטות בעמ' 20 - 21 להחלטה ואפרט אותן כעת:</u>

א. הערכת שווי קודם לפי תכנית שד/969/ג – היא המצב הקודם.

ב. משווי הזכויות במצב הקודם לפי תכנית שד/969/ג, יופחת יתרת היטל השבחה שלא שולמה לפי תכנית שד/969/ג. כאשר היטל השבחה זה יחושב בניכוי חלקם היחסי של העוררים ב- 4 פטורים המגיעים לכלל החלקה.

ג. הערכת שווי חדש לפי תמל/1/1076 בשילוב תמ"ל 1076 כמהלך תכנוני אחד ובהתייחס למועד הקובע החדש.

ד. וכן התייחסות לפער שלילי נוסף שנוצר בתקופת הביניים מאישור תמ"ל 1076 עד לאישור תמל 1/1076 – תקופה של 3 שנים בה לא ניתן לטעמנו היה לעשות דבר עם הנכס.

עכשיו כאשר הובהרה סמכותך ומה נדרש ממך אתייחס לתגובת שמאית הוועדה פ"ת ביחס לשומה החדשה ששלחנו בעקבות החלטת ועדת הערר:

<u>נתחיל בס' 3 לתגובה</u> – <u>בה נרשם שהמועד הקובע הוא 14.12.2020</u>. בעניין הזה שמאית הוועדה לא הסבירה מדוע זהו התאריך, וזה מנוגד וסותר את החלטת הועדה, כאשר ועדת הערר במפורש ביקשה קבעה בסוף עמוד 20 שורות 23-22 : "דברים אלו מכוונים הן ל ע נ י י ן אומדן שווי זכויות העוררים במקרקעין, והן לעניין המועד הקובע להערכת הפגיעה הנטענת". אני מבנה שהוסכם בין הצדדים שהמועד הקובע 2023.

<u>בס' 4 לתגובה</u> – נרשמו חלקיה של XXX בלבד, כאשר הערר וההחלטה מתייחסים לחלקים נוספים בבעלות המוחזקים בידי YYY בשיעור 1/8 + 8807/116250 חלקים שביחס מהווים כ-20% מהזכויות בחלקה. (ראה עמוד 22 לשומה שלי).

<u>בס' 5 לתגובה</u> – מתייחסת שמאית הוועדה למבנה הבנוי בחלקה וקובעת שמכיוון שהמבנה ושטח החלקה המשויכים למבנה אינם חלק ממקרקעי התובעים הם לא יובאו בחשבון. לעניין הזה אני רוצה להתייחס ולהסביר, כי אכן בחלקה הנדונה יש בית בנוי שמתגורר בו אחד מהבעלים בחלקה שאינו נמנה על העוררים, ולגבי שווי המבנה עצמו הצדדים מסכימים כי הוא אינו חלק מחוות הדעת, אבל הטענה כי לא צריך לקחת בחשבון את הפגיעה בשטח המגרש החמישי לא נכונה, אם לוקחים את החלק היחסי הרשום, כיוון שהרישום הוא על כל החלקה בשלמותה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בעניין הזה אני רוצה להסביר כי בשומה שהגשנו נתנו שתי חלופות חישוב:</u>

1. **<u>חלופה ראשונה</u>** – הסתכלנו על החלקים הרשומים בלבד וערכנו חישוב שמשקף את החלקים הרשומים בכל חמשת המגרשים כולם, אך בניכוי מבנה המגורים בלבד, כי הרישום של העוררים בטאבו מתייחס לחלקה בשלמות כולל חלק החלקה המוחזק בידי בעלים מסוים. את החלופה הזאת עשינו כעת לאור טענות העירייה בערר.
2. **<u>חלופה שניה</u>** – ביצענו חלוקה רעיונית שמשקפת את ההסכמות של כלל בעלי החלקה לפיהם הבעלים המחזיקים בבית זכאים למגרש החמישי, כלומר לבית המגורים הקיים והחצר סביבו ולפיכך העוררים זכאים לקבל את זכויות הבניה היחסיות שלהם בחלקה מתוך ארבעת המגרשים הנותרים. כך גם ביצענו את החישוב בשומה המקורית שצורפה לערר שהגשנו [ראה נספח 5 לכתב הערר המצ"ב].

<u>לצורך המחשה</u>: בעל מקרקעין שחלקו הינו 20%, וקיימות זכויות בניה במקרקעין לבניית 5 יחידות דיור, זכאי ל-1 יחידת דיור (מתוך ה-5). אולם, אם זכות בניה ליחידת דיור אחת נוצלה ע"י בעלים אחר, ונשארו זכויות בניה במקרקעין ל-4 יחידות דיור בלבד, אזי 1 יחידת הדיור לה הוא זכאי הינה מתוך ה-4 יחידות דיור הנותרות שטרם נוצלו, והיא מהווה 25% מתוך 4 היחידות שטרם נוצלו.

יש הסבר מפורט בסעיף 9.2 לחוות הדעת לגבי אופן החישוב לגבי כל אחד מהעוררים.

לעניין זה אציין גם כי נחתם בשנת 1960 גם הסכם חלוקה בין העוררים לבין הבעלים שמתגורר בבית, לפי תכנית גמ/669, שמשקפת את ההסכמה הזו (שהוא יקבל את זכויותיו במגרש החמישי שהיה 3א לפי תכנית גמ/669).

בשומה המקורית שהגשנו, חישבנו לפי ההסכמה בפועל חלופה השנייה, אבל הוועדה פ"ת טענה כי צריך להתייחס לחלקים הרשומים **בכל** החלקה, ולכן הצגנו בשומה שהגשנו כעת את 2 התחשיבים.

בכל מקרה, ברור שלא ניתן כמו שכותבת שמאית הועדה פ"ת, לטעון ששטח המגרש החמישי הוא לא חלק ממקרקעי העוררים ולהתעלם מהשטח של המגרש החמישי שעליו בנוי בית מגורים הקיים, וגם לתת לעוררים זכויות בניה רק בארבעת המגרשים ורק לפי החלק הרשום שלהם**<u>, ולהתעלם מכך שיש להם זכויות בניה גם במגרש החמישי, שהם צריכים לקבל אותם מתוך ארבעת המגרשים הנותרים</u>**.

<u>בהמשך סעיף 5 לתגובה</u> – <u>מתייחסת שמאית הוועדה לשכונת בילינסון</u> – אני לא מבינה מדוע בכלל היא מתייחסת לשכונה הזו – הנכס הנדון לא היה מעולם בתחומי השכונה הזו, לא במצב הקודם ולא במצב החדש – במצב הקודם הנכס היה בתחומי מועצה אזורית דרום השרון והיה בתוך מושב כפר סירקין. במצב החדש הוא ממוקם ומחובר מבחינה גאוגרפיית בתחומי שכונת עמישב המצויה מדרום לדרך עובדיה יוסף, כפי שהנכס הנדון מצוי. שכונת בילינסון ממוקמת בכלל מצפון לדרך עובדיה יוסף, מעבר לכביש עוקף עמישב.

יש גם תוכנית שאישרה עיריית פתח תקוה לאחרונה, בשם "מתחם מדיניות עמישב" שמספרה 410-1172147 לגבי שכונת עמישב, שמראה שחלקה 25 כלולה בתוך שכונת עמישב זה מצוי במנהל התכנון ואם תרצה אשלח לך את התקנון והתשריט [מצ"ב].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לא במקרה מתעלמת שמאית הועדה משכונת עמישב ומעוותת את המציאות בפועל, כי שכונת עמישב שהייתה מעברת עולים ושכונת מצוקה והיא בעלת מצב סוציו אקונומי נמוך בהשוואה למושב כפר סירקין (אשכול 4 לעומת אשכול 9 בהתאמה בדירוג הלמ"ס) ואף נמוך יותר משכונת בלינסון המצויה מעברו השני של כביש עוקף עמישב (אשכול 8 בדירוג הלמ"ס) [מצ"ב דירוג הלמ"ס].

<u>לגבי ס' 7 לתגובה</u> – כותבת שמאית הוועדה שישנן זכויות של התובע XXX שנרשמו רק ב-2022 ונרשמו בצהוב – לא ראיתי סימון צהוב.

אבל אבהיר – לגבי 2 העסקאות שנרשמו בשנת 2022, מדובר ברישום הסכמי מכר ישנים – שנחתמו בשנת 2020, כלומר מועד רכישת הזכויות הינו קודם למועד הקובע גם לתמ"ל 1076 בהתאם לטענת הועדה לעניין המועד הקובע של תמל/1076 שהינו 14.12.2020.

בשומות היטלי ההשבחה שצירפנו אודות חלקים אלה אפשר לראות בעמודים האחרונים לכל שומה מועד מימוש של 05.11.2020 ו-08.12.2020. שזה כאמור לפני המועד הקובע של תמל 1076 לפי גישת הועדה –14.12.2020.

<u>לגבי ס' 8 לתגובה</u> – <u>מתייחסת שמאית הוועדה לתמ"א 35</u> – אין מחלוקת כי תמ"א 35 מייחסת את השטח כחלק ממרקם עירוני, כך גם מסומן כל מושב כפר סירקין גם. ואין ספק כי דרך עוקף עמישב לא מסומנת בתמ"א 35. העובדה שכל האזור מסומן כמרקם עירוני יש לה השלכה על שווי החלק החקלאי בחלקה המעלה את שוויה. ברור כי פיתוח מרקם עירוני יחייב פיתוח תשתיות כדוגמת מערכת כבישים – אבל אין בכך משום קביעה כי אלה יהיו בהכרח על הנכס הנישום, אין אפילו רמז לכך בתשריט התמ"א. קונה סביר שהיה מסתכל על סימון של תמ"א 35 מתייחס לצפיפות הבניה האפשרית, אך בשום מקום לא היה מעלה על דעתו שכביש בינעירוני של עוקף עמישב, שלא מסומן כלל בתוכנית יצוץ בתוך החלקה או לידה ועוד באופן שינתק את החלקה מהמושב שמסומן בדיוק באותו ייעוד ויחייב העברתו לרשות אחרת.

<u>לגבי ס' 8.10 לתגובה</u> – כותבת שמאית הועדה פ"ת כי תכנית שד/979/ג הקצתה בחלקה 4 מגרשי מגורים, ויתר החלקה נותר ביעוד "אזור חקלאי". השמאית מתעלמת מכך, שהתוכנית קובעת כי ביתרת השטח החקלאי ביעוד "אזור חקלאי" אושרה בניית **מבנה מגורים שהוקם בהיתר,** כך שבסך הכל בחלקה ניתן לבנות בחלקה 5 בתי מגורים.

לגבי שד/979/ג תשומת הלב כי יש בינינו פערים בנוגע לשטח המגרשים במצב הקודם [חלק מהשטחים שמדדה שמאית הוועדה אף מעלים את השווי ממה שאני קבעתי] – אני התבססתי על שטחי המגרשים כפי שקבע שמאי הוועדה דרום השרון קרול (שצירפתי את השומות שלו) בשומות היטלי ההשבחה שיצאו לנכס וזאת על מנת לשמור על עקביות בחיוב בהיטל השבחה ובפגיעה ולשמור על עקרון רציפות המס (כפי שציינתי בדיון). שומות הוועדה יצאו ללא קשר להליך הנדון, כך הוועדה המקומית דרום השרון מדדה את שטחם ולכן אני חושבת שזהו השטח הראוי לחישוב.

<u>בסע' 8.11 לתגובה</u> – כותבת שמאית הוועדה פ"ת לעניין כביש עוקף עמישב כי "לאחר סלילת כביש עוקף עמישב, תיערך בחינה אקוסטית שתבחן את הפגיעה בבתים הקיימים..., ובהתאם לממצאיה יבוצעו הפתרונות הנדרשים.

אדגיש ביחס למשפט זה שאח"כ בעמוד 24 לתגובתה כי יש וודאות להקמתו של הקיר האקוסטי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בסיום ס' 8.12 לתגובה</u> – מסיקה שמאית הוועדה כי הוראות תמ"ל 1/1076 מבטלות **<u>לחלוטין</u>** את השפעת ההפקעה על זכויות הבניה בחלקה, יוצרת דרך גישה חלופית ומגדילה את שטחי המגורים. תשומת הלב כי השמאית לא אומרת שההוראות מבטלות את השפעת ההפקעה על **שווי** זכויות הבניה, וגם אינה מתייחסת לכך שהתוכנית **אינה מבטלת הפקעת שטח הקרקע כחקלאית**. אכן התוכנית מחזירה את זכויות הבניה שהיו, אולם אינה מחזירה את המצב לקדמותו, היא אינה מבטלת את כל ההפקעה מהחלקה, אינה מבטלת את כביש עוקף עמישב, אינה מבטלת את החיץ שיצרה התוכנית הקודמת בין מושב סירקין לנכס הנדון, אינה מבטלת את הרעש, זיהום האוויר והסתרת אור ואוויר ע"י קיר אקוסטי שנוצר בתוכנית הקודמת, דרך הגישה החדשה מוסדרת על חשבון החלק החקלאי בחלקה עצמה וכזיקת הנאה על מנת לחסוך בפיצויי הפקעה נוספים נדרשים.

לגבי הטענה של השמאית של הגדלת שטח הבניה, ראשית, חלק גדול מהגדלת שטח המגרשים, הינו לצורך יצירת זיקת הנאה לצורך מעבר לציבור לדרך. בהתאם להוראות התוכנית לא תותר בתחום זיקת ההנאה הצבת גדרות, מחסומים וכל אלמנט בנוי אחר ועל כן לא ניתן למנוע מעבר נוסעים שיבקשו "קיצור דרך" מהמחלף הצמוד (כדרך העוקפת את מחלף עוקף עמישב - הרב עובדיה יוסף) וכל כלי רכב שיחפוץ בכך יוכל לעבור דרכה.

שנית, אין משמעות להגדלת שטחי המגרשים כיוון שזכויות הבניה הן קבועות ולא אחוזים משטח המגרש וגם לפני כן השטח הזה היה חקלאי וניתן לשימוש כחצר כמו עכשיו. "הגדלת" שטחים אלה ויצירת שטחי זיקת הנאה באה על חשבון יתרת קרקע חקלאית, שממילא יכלה לשמש כחצר או כקרקע חקלאית סחירה.

צריך לשים לב שהמגרשים החדשים הינם מגרשים גרועים, כלואים בין 2 כבישים שאחד מהם כביש ראשי והשני גם מתוכנן להיות כביש ראשי, לעומת המגרשים השקטים שהיו קודם. יש הרבה אנשים שלא יהיו מוכנים לקנות מגרש ליד כביש ראשי כזה ולא לגור במקום כזה ולכן מופרך לטעון כי התוכנית מבטלת את השפעת ההפקעה, ועוד בלי להציג שום תחשיב תומך.

<u>בהתייחס לס' 9 לתגובה</u> – ההתייחסות של שמאית הועדה היא לתמ"ל 1076 בלבד למרות החלטת הועדה להתייחס לתמ"ל 1076 ותמ"ל 1076/1 ביחד, כמו כן. שוב, שמאית הועדה מתייחסת לכך כאילו מיקום הנכס הינו בשכונת בילינסון שזה דבר מופרך על פניו. כפי שהסברתי קודם לכן מבחינה גיאורפית הנכס ממש לא בתחום של שכונת בלינסון, אלא בתחום של שכונת עמישב, ואין בעיה לראות זאת בGovmap בשכבת השכונות ואת תוכנית מתחם מדיניות עמישב אשר כוללת את חלקה 25. בתחום שכונת עמישב. המועד הקובע כאמור לעיל שונה כעת וזאת בהתייחס להחלטת ועדת הערר, ולכן המועד שכתבה שמאית הועדה שגוי.

<u>בס' 10 לתגובה</u> – <u>מפרטת השמאית את הוראות ס' 200</u> – תשומת הלב כי בהתאם להחלטת ועדת הערר בעמ' 21 רק לאחר החלטת השמאי המייעץ תתאפשר "בגדר השגותיהם, תתאפשר התייחסות הצדדים גם לסוגיית קיומו או אי - קיומו של פטור לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה". לפיכך, אין זה בסמכותך לדון בס' 200. גם על פי הפסיקה קובעת שסעיף זה אינו בסמכות השמאי המייעץ.

<u>לגבי נטל השכנוע</u> – אליו מתייחסת שמאית הוועדה אציין כי בהתאם להחלטת ועדת הערר בעמ' 19 כבר "הורם הנטל הראשוני הנדרש בשלב זה של ההליך, והתעוררו בין הצדדים מחלוקות שמאיות הראויות לבחינה מקצועית - אובייקטיבית, טרם תוכל ועדת הערר להשלים מלאכתה בתיק ".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לגבי ס' 11.1 לתגובה</u> – **<u>(פגיעה ישירה בשטחי מגרשי המגורים בחלקה ובשטח החקלאי בעקבות הפקעה מתוכננת לדרך):</u>** שמאית הועדה טוענת כי תמל 1/1076 מתקנת את הפגיעה הישירה שגרמה תמל 1076. כפי שכבר ציינתי קודם, תמל 1/1076 לא מאיינת את כל הפגיעה הישירה. היא לא מחזירה את המצב לקדמותו ולא מבטלת את ההפקעה מהחלקה ולא מבטלת את מיקומו של כביש עוקף עמישב שעובר בחלקה.

כל השטחים שמצויינים בס' 11.1 לא רלוונטיים כי הם מתייחסים לתמ"ל 1076 ולא ל-1/1076. ולכן אני מפנה לשטחים כפי שצוינו בחוות דעתי.

שמאית הועדה טוענת כי שטח מגרשי המגורים החדשים גדלים משמעותית לפי תמל 1/1076, אבל היא מתעלמת מכך ששטחי המגרשים בתמל 1/1076 כוללים שטח נרחב מאד של זיקת הנאה המהווה דה פקטו דרך. מזיקת ההנאה הזו נקבע אפילו קו בניין וזה מוכיח שההתייחסות אליה היא כדרך. בנוסף כן נקבע כי אסור להציב עליה גדרות ומחסומים. למעשה מדובר בהגדלה מלאכותית, שלא רק שלא הפקיעו את השטח כי רצו לחסוך בפיצויי הפקעה, שמאית הוועדה אף מנסה להוסיף לשווי המגרשים ערך בגין סימון דרך זו, למרות שמדובר בדרך לכל דבר. זו טענה לא ראויה, זיקת ההנאה הזו היא עלות עודפת – מי שיצטרך לפתח אותה זה בעלי החלקות ולא הרשות המקומית כפי שהיה בדרך הגישה הקודמת, מי שיצטרך להיות אחראי מבחינת נזיקין זה הבעלים ולא הרשות המקומית ולהחזיק בביטוח צד ג' מתאים. לא רק זאת – כעת המגרשים גובלים משני צדדיהם בדרכים – האחת דרך בינעירונית עוקף עמישב והשנייה הדרך הפנימית שמחברת בין הרב עובדיה יוסף לדרך עוקף עמישב, וזאת לעומת גבילות בדרך פנימית ללא מוצא שהייתה במצב הקודם ערב התכנית הפוגעת תמל 1076. מדובר כמו שאמרתי במגרשים גרועים לעומת המצב הקודם, שהביקוש להם נמוך הרבה יותר ומשכך גם ערכם נמוך הרבה יותר כי הרבה אנשים לא יהיו מוכנים לקנות מגרש שכלוא בין 2 כבישים גדולים.

כותבת שמאית הוועדה כי קיימת הקטנה של קווי הבניין הקדמי והאחורי לצורך שיפור אפשרויות הבניה – לא מדובר בשיפור, מדובר באפשור זכויות הבניה הקודמות, אלא שעכשיו הן ייבנו הרבה יותר קרוב לכבישים הנ"ל. אין לשכוח גם שבמקביל לסימון זיקת ההנאה / הדרך הזו, קטן השטח החקלאי, ומדובר בשטח שיכול לשמש כחצר או כקרקע חקלאית סחירה, כך שנגרמת פגיעה גם מהבחינה הזו.

בעמ' 19 טוענת שמאית הוועדה כי טענתי לגבי העובדה שזיקת ההנאה היא על חשבון חלק חקלאי אינה מדויקת בגלל שמבוטלים שטחים ציבוריים בתמ"ל 1/1076 – מדובר בביטול דרך מוצעת מצומצם ביותר שאינו מתקרב לגודל זיקת ההנאה. בכל מקרה התחשיב שהצגנו בשומה שלנו מביא בחשבון את השטחים המדויקים שבוטלו והורחבו בין המצב המקורי לתוכנית תמל/1/1076.

כלומר למעשה לא מדובר בהגדלת חצר המגרשים כי לא ניתן יהיה להשתמש בשטח זיקת ההנאה הזו כחצר (לא הייתי שולחת את הילדים שלי לשחק בכדור בשטח זיקת הנאה המשמש לדרך , שמובילה מכביש אחד למשנהו, כלומר שנוסעות בה מכוניות ללא מגבלת כמות מכוניות, וכמות נוסעים כפי שיש בדרך שהיא ללא מוצא). טוענת שמאית הועדה כי זיקת ההנאה מהווה דרך פרטית, אבל דה פקטו זו דרך פתוחה ולא פרטית, כי אסור על פי התוכנית להציב בה שום מחסום וניתן לעשות דרכה קיצור דרך לכביש עוקף עמישב.

אני רוצה להדגיש בעניין הזה שלמרות שזיקת ההנאה היא דרך דה פקטו – עדיין הבאתי אותה בחישוב במקדם 0.1 כזיקת הנאה. לעניין הזה אני יכולה להפנות גם לשומות רבות [למשל החלטת ועדת השגות בעניין קיבוץ גלויות בהרצליה בו אני ייצגתי את החוכר ואתה היית חבר ועדת ההשגות]. אני רוצה להדגיש כי הדרך הבינעירונית בחלקה – כביש עוקף עמישב - הובאה למעשה בשווי 0 במצב חדש. לעניין זה אני רוצה להפנות

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לשומה מייעצת שלך דוד, ברחוב הנרקיסים 26 בכפר שמריהו, בה הבאת בחשבון שווי 0 לדרך. [ראה החת"מ בקיבוץ גלויות הרצליה].

הטענה של שמאית הועדה שתמ"ל 1/1076 מאיינת לחלוטין את הפגיעה הישירה מתכנית תמ"ל 1076, הינה מופרכת. כאמור, תמ"ל 1/1076 לא ביטלה את ההפקעה ולא ביטל את כביש עוקף עמישב. טענה זו בכלל לא הוכחה, לא בנתוני שוק, לא בתחשיבים, אלא באמרות בעלמא בלבד.

<u>לעניין ס' 11.2 לתגובה</u> – <u>סוגיית ההוכחה</u> – ראשית ועדת הערר בהחלטתה קבעה כי הורם נטל הראיה הראשוני. שנית בחוות הדעת המתוקנת שהגשנו בהתאם להחלטת ועדת הערר בענייננו, פירטנו והוכחנו את הפגיעה באמצעות נתוני שוק בכפר סירקין ובשכונת עמישב, בהפניות וציטוטים ממחקרים, משומות מכריעות ומייעצות בנושאים הרלוונטיים. פירוט של עסקאות לפני ואחרי המועד הקובע סמוך לנכס הנדון אינו אפשרי, פשוט כי אחרי המועד הקובע לא היו עסקאות בנכסים דומים [מצ"ב השומות המכריעות והמחקרים אליהם הפנינו בחוות הדעת].

לעניין זה, אני רוצה להפנות אותך לעמוד 16 לחוות דעתה של שמאית הוועדה, בו שמאית הועדה בעצמה מביאה ציטוט מערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת, בו נקבע **שבמקרה בו אין או יש קושי בעסקות השוואה, ניתן לבסס את ירידת הערך על ידי פירוט נתונים אחרים.**

להלן הציטוט: "חוות הדעת השמאית צריכה לבסס את ירידת הערך הנטענת ואת שיעורה, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התכנית, ניתוחן ועריכת התאמות למקרקעין נשוא התביעה **<u>ובין על ידי פירוט</u> נתונים אחרים, במקרה בו אין או יש קושי במציאת עסקאות השוואה**".

<u>לעניין המקדמים</u> – המקדמים שאני הצגתי, אינם מקדמים שרירותיים ללא תמיכה כפי שטוענת שמאית הוועדה, אלא מקדמים שנסמכים על מקדמים שמופיעים בשומות מייעצות או במחקרים, כפי שפורט בחוות דעתי.

אני רוצה להפנות לשומות מייעצות שלך לגבי ירידת ערך לגבי דירה צמודה לתמ"א 38 בחולון בה נסמכת בקביעת ירידת ערך על הצללה ופגיעה נופית על מחקר השמאי הממשלתי לעניין נוף.

טענה שמאית הוועדה שהעסקאות נלקחו מדרך השדות שהינו רחוב שקט מרחוב עובדיה יוסף – לעניין זה אציין שראשית, רק מגרש אחד גובל עם עובדיה יוסף (היתר מצויים בקו שני, שלישי ורביעי אליו). שנית, כלל המגרשים בחלקה היו משיקים ערב התוכנית הפוגעת לדרך פנימית ללא מוצא שמעברה קרקע חקלאית, בדומה לעסקות ההשוואה. שלישית, במצב הקודם רחוב עובדיה יוסף בקטע הנדון שימש לצורך גישה למושב כפר סירקין ולחלק משכונת בילינסון בלבד ועל כן התנועה בו דלילה. רביעית הנכס הנדון הינו קרקע בבעלות פרטית ששווה יותר מקרקע בחכירה של רמ"י וחמישית ניתנה על ידי הפחתה למיקום הנכס הנדון במצב הקודם מעסקאות אלה.

<u>לגבי טענת השמאית שלא הצגנו חוות דעת מומחה לגבי טענת הרעש</u> – התבססתי על מומחה מטעם התוכנית שערך את חוות הדעת הסביבתית, כך שלא נדרשתי לחוות דעת מומחה. מה יותר מחוות דעת המצויה במסגרת מסמכים סטטוטוריים אליהם קונים סבירים חשופים, צריך בשביל לבסס צפי לעליית רעש שיש לקונה סביר? קונה של נכס לא הולך ומוציא כסף על חוות דעת סביבתיות, אלא מסתכל על התב"ע עצמה וזה בטוח יותר

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אובייקטיבי מאשר אם אני אביא חוות דעת בעצמי. **<u>גם שמאית הועדה בעצמה, מסתמכת על נתוני רעש שנלקחו מהתוכנית (עמוד 22 לחוות דעתה)</u>**, אז למה היא מסתמכת ולא מביאה מומחה משלה?

<u>לגבי הרעש</u> – נכון שהתוכנית קובעת כי יינתנו פתרונות נדרשים להימנע מרעש – אבל אלה מתייחסים קודם כל להימנע מרעש שהוא מעל התקן וזה עדיין לא אומר שלא עולה מפלס הרעש גם אם הוא מתחת לתקן. כלומר, על פי מסמכי התוכנית עצמה, בכל מקרה התוכנית גורמת להעלאת מפלס הרעש לעומת המצב הקודם, בין אם מעל לתקן ובין אם מתחת לתקן, ולכן מצב המגרשים הורע. **<u>שנית,</u>** איך מונעים רעש? באמצעות קיר אקוסטי שמגביל את הנצפות, האור והאוויר ובאמצעות מיגון דירתי שמגדיל את העלויות בנכס – זאת אומרת שגם אם הרעש ימנע, ייווצרו פגיעות חלופיות. שמאית הועדה בעצמה כותבת בחוות דעתה לעניין קיומו של הקיר האקוסטי שהוא ייבנה, כך שאין כל מחלקת שיבנה קיר אקוסטי בהתאם לחוות הדעת הסביבתית.

<u>בהפניה לנקודות הרעש</u> מהמסמך הסביבתי שמאית הוועדה הפנתה לנקודות 15 ו-16 שאינן נמצאות בתוך החלקה –ולעומת זאת היא התעלמה לגמרי מנקודה 25 שהיא הרלבנטית המצויה על החלקה שלנו במגרשי הבניה עצמם! ומנקודה 12 המצויה גם היא בתוך החלקה – וממוקמת במגרש החמישי - במבנה המגורים הקיים בשטח עם יעוד חקלאי בחלקה עצמה (בעמוד 63 לנספח "חוות הדעת הסביבתית – עוקף עמישב" בתמ"ל 1076 + עמוד 10 לנספח "חוות הדעת הסביבתית – עוקף עמישב" בתמ"ל 1/1076- קיימת טבלה בו מצוין מה היא כל נקודה – עמוד 16 לחוות דעתי). נקודה 16 אליה מפנה שמאית הועדה, מצויה בכלל מהעבר הצפוני לדרך עובדה יוסף ולכן לא רלוונטית בכלל (כתוב לגביה בטבלה שמדובר במבנים קיימים ומדובר בבתים שנמצאים ברחוב הרב עובדיה יוסף מצפון). נקודה 15 מצויה ברחוב עזרא ונחמיה 2, בסמוך לדרך עובדיה יוסף והיא יכולה להיות רלבנטית לכל היותר למגרש הצפוני בחלקה הסמוך לדרך עובדיה יוסף, אולם מצבו של המגרש הצפוני יוחמר יותר כתוצאה מכביש עוקף עמישב לעומת קולטן 15 לאור קירבת של מגרש המגורים בנכס הנדון שהיא הרבה יותר והצמודה למחלף כביש עוקף עמישב.

לפיכך, המסקנות של שמאית הועדה ביחס לנקודות 15 ו-16 לא נכונות, והטענה כי הקיר האקוסטי צפוי לאיין כל פגיעה אפשרית במפלסי הרעש היא לא נכונה, ובכל מקרה קיר אקוסטי כשלעצמו גורם לפגיעה במגרשים.

<u>יתרה מכך, האמצעי להפחתת הרעש הוא קיר בגובה 6 – 5 מ' שעובר אצלנו</u> – כלומר בגובה של 2 קומות ולכן שתי הקומות בבתי המגורים יסבלו מחסימת אור ואוויר עקב הקיר האקוסטי והניצפות כבר לא תהיה לעבר קרקע חקלאית כפי שהיה במצב הקודם. תשומת הלב שבקולטן 15 אליו התייחסה שמאית הוועדה נדרש, על מנת להגיע למפלס הרעש שהיא אומרת גם מיגון דירתי – כלומר נדרש עלות עודפת בעת בניית בית המגורים.

<u>לגבי הפגיעה באור ואוויר</u> – <u>אליה התייחסה שמאית הוועדה בעמוד 24</u> – הרי שהפגיעה נומקה, הוצגה שומה מייעצת של רינת וויס בירושלים הקובעת פגיעה במקרה של קיר אקוסטי. במצב הקודם גדר אבן מסביב למגרש מוגבלת ב-1.5 מ' בהתאם להנחיות המרחביות של דרום השרון ולכן יש הבדל מהותי לעומת חומה אקוסטית בגובה 6 -5 מ'.

<u>לגבי ס' 11.3 לתגובה</u> – התייחסתי כבר קודם לעניין תמ"א 35 –ציפיה לשינוי עתידי מעלה את ערכי השווי של יתרת הקרקע החקלאית ואת הציפיות לשינוי יעוד, השוק לא צופה העברת תשתיות דווקא בנכס הנדון וללא תכנון נוסף בנכס הנדון – אם כבר הציפיה היא להעברת תשתיות בתמורה לתוספת זכויות בנכס. אין ספק כי דרך עוקף עמישב לא מסומנת בתמ"א 35, אין אפילו רמז לכך בתשריט התמ"א.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנוסף, ציפייה לשינוי יעוד אינה ציפייה להפקעת שטח ללא תוספת זכויות בניה.

אני מזכירה כי כלל מושב כפר סירקין מצוי במרקם עירוני.

<u>לעניין ס' 11.4 לתגובה</u>

1. טוענת שמאית הוועדה שיש הקלה בעומסי תנועה וקיצור זמן תנועה וכי יש שיפור במערך התחבורה הציבורית – התוויית הכביש באה יחד עם תוספת כמות עצומה של יח"ד, כך שלעומת המצב הקודם אין למעשה שיפור או קיצור עומסי תנועה, אלא לכל היותר ניסיון להתמודד עם ההכבדה הצפויה. בחוות הדעת הסביבתית מפורטת טבלה 1 המצביעה על כך שהכביש יותיר את המצב כמות שהוא.
2. טוענת שמאית הוועדה כי מגרשי המגורים בחלקה ייהנו משיפור נגישות גם באמצעות נתיבי תחבורה ציבורית בכביש החדש.

<u>ראשית</u>, יצירת נתיבי תחב"צ יגרמו רק להסטת ולקרבת אוטובוסים לנכס שלנו כיוון שבד"כ הם בצד ימין של הדרך, ורק יגרום לפגיעה נוספת במגרשי התובעים.

<u>שנית</u>, לא רק זאת, העובדה שזיקת ההנאה מחברת בין דרך עובדיה יוסף לעוקף עמישב תיצור מצב שמכוניות שיבקשו לעקוף את הפקק במחלף עצמו הצמוד בחלק הצפוני של הנכס, יעברו דרך זיקת ההנאה על מנת לחסוך רמזור ופקק ולכן אם כבר הצפי הוא לעלייה בעומסי התנועה, בטח לעומת המצב הקודם בו יש כביש אחד עובדיה יוסף בחלק הצפוני של החלקה, המוביל בחלק הזה שלו למושב כפר סירקין בלבד.

<u>שלישית</u>, כבר כיום יש מערכת תחבורה ציבורית מאוד מפותחת באזור וקווי אוטובוסים רבים בתדירות גבוהה, ואפילו אוטובוסים ישירים שמגיעים עד לירושלים, ואין צורך בכל שיפור של התחבורה הציבורית במצב הקיים. השיפור נדרש בגלל תכנית תמ"ל/1076 שעתידה להוסיף 8,500 יח"ד לאזור + שטחי מסחר ותעסוקה, כך שהנגישות התחבורתית לא משתפרת, אלא בגלל הכביש לכל היותר תמנע הכבדה נוספת בתנועה שתגרם בשל התוכנית [מצ"ב מסמך רקע לתמ"ל 1076 "בחינת השפעה תחבורתית מערכתית" וחוות הדעת הסביבתיות של תכניות תמל/1076 (ר' טבלה 11 שם לעניין זה), תמל/1076/1], לגבי קישור לתחנת רכבת "אלעד" המתוכננת לקום בעתיד מדרום לכביש 471 יש קישור כבר כיום לתחנת רכבת ירקונים. אנשים לא ייסעו מזרחה בשביל להגיע לתל אביב.

המחקרים מחו"ל שצוינו על ידי השמאית לא הוצגו ולא ברור האם כל התוצאות שמצוינות לגביהן הן כלל התוצאות במחקר עצמו. ככל שתתייחס בכלל לטענה הזו אני מבקש כי יוצגו בפניך ובפניי המחקרים עצמם.

על מנת שניתן יהיה להתייחס למחקרים האלה נדרש לקרוא אותם ולראות האם מדובר בנכסים צמודי קרקע, האם מדובר בנכסים הנושקים לכביש או לרכבת, או האם מדובר בשורות שניה שלישית או רביעית – ברור שנכסים שקרובים לתחבורה ציבורית יעלה ערכם, אך כלל לא ברור שמדובר בנכסים הגובלים. גם אני גרה במרחק 3 דקות מרחוב סוקולוב ברמת השרון הכולל תחב"צ ולכן אני נהנית מאותם יתרונות, אולם שווי הבית שלי עולה לעין שעור משווי צמוד קרקע המצוי על רחוב סוקולוב עצמו. לכן כל עוד לא הוצגו המחקרים עצמם אי אפשר להסיק מהם דבר.

יתירה מזאת המחקרים מתייחסים לעליית ערך של נכסים שנמצאים במרחק של 430-500 מ' מהרכבת כלומר במרחק הליכה מרכבת. אנחנו צמודים בכלל לכביש, לא במרחק הליכה מרכבת באף אחד ממצבי התכנון – מה הקשר בינם לבין המקרה שלנו?

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חורשה לשימור</u> – שמאית הוועדה טוענת שחורשה לשימור מעלה את ערך הקרקע לעומת צמידות לקרקע חקלאית ובהתייחס לזה הפנתה לשימושים המותרים בפת/2000. בפועל הקרקע החקלאית הנ"ל היא גם כך חורשה. לצורך קבלת אישור למבנים חקלאיים נדרש לעבור ויה דלורוזה ולקבל אישורים של הולק"ח ומשרד החקלאות, יתירה מזאת מדובר בקרקע בבעלות מדינה שאינה מוחכרת בכלל ועל כן לא היה סיכוי שמישהו היה כורת את העצים ברשות פקיד היערות, מעבד אותה כקרקע חקלאית ובטח שלא בונה עליה רפת. זאת ועוד, החורשה הזו מרוחקת מהנכס הנדון ומצויה 100 מ' מהקצה הצפוני של החלקה - מעברה של דרך עובדיה יוסף – לכן אין לה בכלל משמעות לנכס הנדון. שלישית – גם אם היתה לחורשה משמעות לנכס, התוכנית החדשה מקטינה את שטח החורשה, מדללת את חורשת העצים ומסמנת רבים מהעצים מהם לכריתה (היו מחאות לגבי כריתת העצים בחורשה ודרשו שלא לכרות את כל העצים כפי שמסומן בתוכנית). היא קובעת שימושי מסחר ופעילות פנאי – כלומר, אם כעת מדובר בחורשה שקטה, היא צפויה להפוך לפארק הכולל פעילות ספורט ומסחר ולכן השימוש בו יהיה הרבה יותר אינטנסיבי דבר שיגרום למטרד ורעש למי שגר באזור **לעומת המצב ביעוד חקלאי**, במיוחד עם תוספת יחידות הדיור הצפויה באזור. לפיכך הוראות החורשה לשימור, לעומת היעוד החקלאי כיום, לא מעלה את ערך המגרשים.

להיפך, המחקרים אותם מציינת השמאית מחדדים את התוספת לשווי שיש לחלקה שבנדון במצב הקודם כצמודה לשטח פתוח, לעומת מצבה הנוכחי ככלואה במערכת כבישים ראשית.

<u>לגבי ס' 11.5 לתגובה</u> – <u>התפתחות טבעית של העיר</u> – לא מדובר כאן בהתפתחות טבעית של <u>העיר</u> כיוון שהנכס היה חלק מדרום השרון ופנה למושב כפר סירקין. ההתפתחות הטבעית היחידה היא שמושב כפר סירקין היה עושה עוד הרחבה – אבל בהתאם ללוח 2 בתמ"א 35 כפר סירקין מיצה את יכולת הגדילה שלו. לכן בהחלט לא מדובר בהתפתחות טבעית של העיר –וסלילת כביש עוקף עמישב בתוך החלקה אינו טבעי ובטח שלא במיקומו הנוכחי באופן שמפצל ומנתק את החלקה הנדונה לא רק ממושב כפר סירקין, אלא מהמועצה האזורית בכלל. אציין כי הפסיקות האלה לעניין התפתחות טבעית של עיר מתייחסות לפגיעות עקיפות בלבד, אצלנו מדובר בשינוי ייעוד והפקעה **<u>בתוך המקרקעין</u>** זו פגיעה ישירה. למעלה מן הצורך אציין כי הפסיקות האלה מדברות על פגיעה עקיפה כהתפתחות טבעית של עיר, לגבי עיר ולא בתוך מושב. גם פס"ד ברעלי שהביאה שמאית הועדה, מדברת על התפתחות עירונית טבעית, לגבי מי שבא להתגורר **<u>בעיר</u>**!

אני רוצה להפנות לערר 9011/11 רויכמן נ' ועדות מקומיות הרצליה ורעננה [מצ"ב] – שם נקבע בפירוש בעמוד 7 כי "שינוי הגבולות לא נעשה בחלל ריק, אלא נעשה כחלק מהמהלך הכולל של השינוי התכנוני שיצרה התכנית. אשר על כן גם את שינוי הגבולות יש לראות כחלק מהליך אישור התכנית". ולכן באותו ערר נקבע שיש להביא בחשבון פגיעה בקרקע חקלאית שנותרה באותו מיקום אלא עברה לרשות תכנונית אחרת ולכן פוטנציאל תכנוני שהיה לה ערב התוכנית אבד עם אישור התוכנית.

<u>לגבי ס' 11.6 לתגובה</u> – כפי שלמדנו בלימודי השמאות תכונת המקרקעין הכי חשובה היא מיקום מיקום מיקום. לכן מיקום זו תכונה של המקרקעין ומאפיין של המקרקעין. לא מדובר פה בהעברת שטח מרשות מוניציפלית אחת לשנייה, אלא ניתוק של החלקה מהיישוב הכפרי הסמוך לה ובתוך התוויית כביש בינעירוני גובל הצמדתו בכוח למבני מגורים בבניה רוויה בשכונת עמישב. מדובר למעשה במיקום אחר לגמרי, שגרר בעקבותיו **גם** לשינוי מוניציפלי. פסק הדין של העליון אליו הפנתה שמאית הוועדה מתייחס לפגיעה כלכלית בעסק – במקרה הנדון בתחנת דלק, ונקבע שסעיף 197 לא מפצה על פגיעה כלכלית ברווחים של עסק. אי אפשר בכלל להשוות – אנחנו מדברים על מגרשי מגורים שבמצב הקודם ניתן לשווקם כחלק ממושב כפר סירקין, הנהנים מאווירה כפרית

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ואילו כעת הם מגרשים צמודים לשכונת עמישב בלבד וכלואים במערכת דרכים ראשית משלושה כיוונים, והתוכנית היא זו שהפכה אותם לחלק משכונת עמישב. לא מדובר בתביעה בגין פגיעה תוצאתית ברווח של עסק [בדיון ביקשתי אפשרות להגיב בנושא זה ולכן אוסיף כי טענת שמאית הוועדה בעניין פס"ד כהן, מהווה הרחבת חזית שלא נטענה בפני ועדת הערר, ובהתאם להנחיות ועדת הערר עליך לבחון את מלוא ירידת הערך. יתירה מזאת, מדובר גם בטיעון משפטי גרידא ולא שמאי. כמו שציינתי, בערר 9011/11 רויכמן שבו נדון מקרה דומה נקבע כי יש לראות את שינוי הגבולות כחלק מהתוכנית הפוגעת. בנוסף, בערר 8124/14 קדרים אלון המצ"ב נפסק זכות לקבלת פיצויים לירידת ערך בגין ביטול גישה לתחנת דלק והובהר בו כי פס"ד כהן לא חל על פגיעה בגישה למקרקעין, שהינה פגיעה באופי ובתכונות של המקרקעין. ר' ס' 115-103, ובפרט לסעיפים 115+113+106 לערר קדרים].

טענת שמאית הועדה, כי אין שיוך של הקרקע לשכונה מסוימת היא חסרת בסיס. כפי שאמרתי כבר, גם מבחינה גיאוגרפית, החלקה הפכה להיות מצויה בתחום שכונת עמישב, וגם מבחינה תכנונית עיריית פתח תקוה הוציאה תוכנית מדיניות לגבי שכונת עמישב וכללה את החלקה בשכונת עמישב.

<u>לגבי ס' 11.7 לתגובה</u> – <u>הקרקע אכן במושע</u>, אבל אין צורך לבצע פירוק שיתוף בבית משפט כדי למכור אותה. כפי שהקרקע נמכרה במהלך השנים ניתן היה למכור גם במהלך התקופה שבין התוכניות את החלק בו מחזיקים התובעים. אבל תמצאו לי קונה אחד שהיה קונה את הנכס במחיר העתידי המלא שלו בשעה שעליו שני מגרשים לא ניתנים לבניה – כי מגרש אחד מופקע בשלמות, ומגרש שני קטן מגודל מינימלי ואין כל גישה ליתר מגרשי מגורים ויש אי ודאות מתי תאושר תכנית מתוקנת.

<u>לגבי ס' 11.8 לתגובה</u> – <u>היטל השבחה</u> – ביצעתי חישוב כפי שמקובל לעשות וכפי שעשיתי אני פעמים רבות. כשמאית מכריעה. אני מפנה אותך לשומה מכרעת שלך למשל בבית קמה שם חושב השטח האקוויוולנטי הנוסף וחושבו 140 מ"ר פטור במקדם 1.

שים לב שמאית הוועדה בתגובתה מחשבת את החלק המלא של XXX בנכס, אולם היו מימושים בעבר, שעליהם התבסס החישוב, ולכן יש לנכות רק את החלקים שטרם מומשו ושטרם שולם עליהם היטל השבחה ואלה מסתכמים ב-35% ולא ב-38%. צירפתי לחוות דעת שלי קבלות על תשלום היטל השבחה לגבי המימושים ששולם עליהם היטל השבחה.

<u>לסיכום</u>: לבסוף אני רוצה להגיד משהו נוסף, שמאית הוועדה טוענת שלא הוכחתי את טענותיי וכן היא קובעת כי לא נגרמה פגיעה בלי להראות ערכי שווי בכלל ובלי להציג תחשיב שמפרט כיצד היא מגיעה למסקנה הזו. ולכן אני חושבת שיש לקבל הן את הערכים שקבעתי והן את החישוב המפורט אותו ערכתי לנכס כמות שהוא שכן הם הוכחו למעלה מן הנדרש, ושמאית הועדה לא הראתה תחשיב נגדי משלה ולא הצליחה להפריך את התחשיב שלי ולכן אבקש לקבלו במלואו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה 1], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאית העוררים, כדלהלן:</u>

מיקום החלקה לא השתנה, החלקה גובלה ממערב עמישב, מצפון גבלה בבלינסון, ממזרח בכפר סירקין. ונשארה באותו מקום, אין שינוי בתכנות המקרקעין. השינוי בתחום המוניציפלי של העיר לא מהווה שינוי בתכנות המקרקעין. אשר מזכה בזכות לפיצוי כלשהו.

את שווי החלקה יש לבחון לפי תכונותיה וזכויותיה המיוחדות של החלקה ומהות תכונות המקרקעין.

הפנתי בתגובתי לפסיקות רבות כולל פסיקת כבוד בית משפט עליון ברע"מ 10510/02 וערעור מנהלי 1054902.

אין כלל רלוונטיות שמדובר בעסק, ככל שאין פגיעה בתכונות המקרקעין אזי לא יחול פיצוי כלשהו.

יצוין כי גם במצב הפוך, שהמקרקעין ישויכו לוועדה אחרת הרי לא גובים היטל השבחה.

ישנם מקרים רבים של שינוי מוניציפלי ברמת אפעל, בהחלטת מועצה החליטו לשייך לרמת גן.

אין שיוך לשכונה כזו או אחרת, כל קונה פוטנציאלי היה יודיע שהוא גובל לעמישב.

אנו היינו גובלים ונשארנו באותו מקום פיזי לכן, אין שום שינוי שמצדיק פיצוי.

טוענת שמאית העוררים, במצב קודם הם היו במושאע אין הסכם שיתוף בטאבו ולכן יכלו למכור במצב קודם.

אין מניעה במועד הקובע למכור את המקרקעין.

המצב הקודם ומצב חדש הינם זהים.

לחילופין, ככל שהשטח היה נמכר לפני אישור תכנית מתוקנת, כל קונה ידע שלא יכל לממש בניה על החלקה ללא הסכם שיתוף וחלוקה למגרשי בניה או לחילופין אם אין הסכמה צריך לבצע פירוק שיתוף לפי סעיף 40 לחוק המקרקעין.

בזמן שהיה נדרש לחלוקה בין הבעלים למגרשי בניה עם תשלומי איזון או ללא תשלומי איזון או פירוק שיתוף דרך בית משפט הרי שבזמן זה אושרה התכנית המתקנת.

אם במצב קודם היה מגרש עצמאי בבעלות יחיד אז ניתן לטעון לעיכוב. אבל במקרה שלנו הם במושאע ועד כה אין חלוקה למגרשי בניה, אין הסכם שיתוף רשום בטאבו. גם היום להוציא היתר בניה צריך הסכמה בניהם דבר שלא נעשה שנים, יכול להיות שצריך לפנות לבית משפט [פרוק שיתוף בעין או מכירה וכו']. לא ניתן לתבוע על נזק שלא נגרם. ככל הנראה שאין הסכמה בין הבעלים ולכן כנראה שלא בנו כל השנים.

<u>לעניין פטור 140 מ"ר</u> – בכדי לקבל פטור צריך להגיש תצהיר 4 שנים במגרש ספציפי. הזכויות במושאע ועוד לבקש פטור דבר שלא יתכן. חישוב הפטור של ה – 140 מ"ר צריך להיות אקוו'. מפנה לסעיף 12 בסוף התגובה. יו"ר הוועדה קבע שלא ניתן לתבוע ירידת ערך על תכנית במצב קודם שלא שולם בגינה היטל השבחה, יש להביא בחשבון את היטל השבחה ככל שיקבע שיש זכאות לפיצוי יש להפחית את היטל השבחה. לדעתי אין מקום לפיצוי כפי שטענתי בהרחבה בתגובתי המפורטת.

<u>לעניין מצב חדש</u> – השטח המוגדר כזיקת הנאה ברוחב של 12.5 מ', מסומן בייעוד מגורים ומעבר לזה ישנו עוד 3 מ', לפיכך המרחק של המבנים מהחלקות הגובלות מכיוון מערב הינו 15.5 מ', חזית המגרשים והכניסה אליהם מכיוון מערב, המרחק בין המבנים ממערב הינו כ – 20 מ', מכיוון שקו בנין 5 מ'. המרחק של הבתים מהמבנים כ – 20 מ' [5 מ' + 15.5 מ'].

הגישה למגרשים היא גישה רק למגרשים אלו 20-23.

כך שהמצב החדש מהווה שיפור ביחס למצב הקודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מגרש מספר 20</u> – המגרש הצפוני, פונה לרחוב עובדיה יוסף.
כפי שפרטתי בהרחבה בשומתי ובתגובתי גם במצב קודם לפי תמ"א 35 השטח היה מיועד למרקם עירוני, בו היו מובטחים כל עבודות הפיתוח, הכבישים. במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים.
פיתוח האזור הקמת רובע מגורים חדש וסלילת הכביש המוצע הם בוודאי מהתפתחות טבעית התואמות את תמ"א 35.
הפנתי בעניין זה לפסיקות האזרח אינו זכאי לפיצויי בגין התפתחות עירונית טבעית ויש לשמור על האיזון בין הציבור לפרט.
לפרט אין זכות קנויה כי הסביבה העירונית תקפא על שמריה.
כך, שכל עוד השינוי התכנוני במקרקעין הגובלים תואם מגמות פיתוח סבירות האזרח אינו זכאי לפיצוי מסוג זה ראה סעיף 11.5 לשומתי.
אין סבירות ואין הגיון לטענה לשטח המסומן בזיקת הנאה בו יעברו רכבים שאינם מיועדים לגישה למגרשים נשוא השומה, מפני שהם מאריכים את הדרך. ואכן, אם יעברו דרכם אין כל סיבה שהוועדה לא תאשר חסימה של השטח.
השטח יאושר רק עבור מגרשים 20-23 עם זיקת הנאה הרשומה בטאבו לטובת בעלי הזכויות במגרשים 20-23.
בהתאם לסעיף 4.1.2ב' סעיף קטן 1 להוראות התכנית.
נכון שלא אושרה בהתאם לתכנית הצבת גדרות בהתאם לזיקת הנאה אולם, הגדלת יעוד השטח כמגורים עם זיקת הנאה כדרך גישה למגרשים 20-23 בלבד עם הערה על כך בטאבו מעידה על כך שזו מטרת השטח ובוודאי שלא התאפשר מעבר של כלי רכב אחרים.
יוצב שלט אין כניסה למעט מגרשים 20-23 מספיק שיש שילוט מדובר ביעוד מגורים ובבעלותם כשטח פרטי ולא כשטח ציבורי.
ולכן, יש שווי חיובי לשטח מעבר ל – 10 אחוזים, תורם לשווי המגרשים המרוחקים מהנכסים ממערב.
הדבר דומה למגרשים גדולים שבהם נדרש שביל מגרש למגרשים עורפיים כחלק מהשטח ביעוד למגורים מוקצה שביל גישה לרכב ולהולכי רגל בדרך כלל במרכז החלקה.
והשטח הרשום בטאבו הינו השטח הכולל את שביל הגישה הפרטי.
לדוגמא, מועצה מקומית אזור, ישנם מגרשים בשטח של כ – 2 דונם, עליו מותרת בניה של 8 יח"ד במרכז החלקה יוצרים שביל גישה כחלק מיעוד מגורים אשר משמש גישה הן ברגל והן ברכב למגרשים עצמם, בטאבו נותר ללא שינוי היות ומדובר בשביל פרטי.
האזור כולו אזור מגורים ולגבי שטחים חקלאים היה צפי לשינוי יעודם למגורים, עם תשתיות תואמות, וכבישים תואמים. כך שכבר במצב הקודם היה צפי לביצוע הפיתוח העירוני כפי שבוצע בתכנית החדשה.
<u>רעש</u> – אני מפנה לשומתי ובכל מקרה הרי שלא יפגעו המגרשים בעקבות בנית קיר אקוסטי ככל שיידרש, בהתאם לבדיקה פרטנית למגרשים הנדונים, העלות הינה על חשבון הוועדה, ובבניה צמוד קרקע לצורך פרטיות המבנה מוקף בגדרות.
ולכן, גם בבינוי רגיל של בניה צמודת קרקע צריך גדר אבן.
הגדר לא אמורה להיות גבוהה.
גורמים משביחים – לא ניתן להתעלם מהשפעות חיוביות של התכנית החדשה כפי שצוינו בתגובתי ובחוות דעתי.
ראה עמוד 26 לשומתי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הקלה בעומסי התנועה.
קיצור זמני הנסיעה.
קיצור נגישות לכביש 471 מכבית וכביש 6.
שיפור במהלך התחבורה הציבורית.
כולל קישור לתחנת הרכבת אלעד.
המחקרים שצוינו בחוות דעתי נערכו לגבי עלייה בערכי הקרקע לשיפור נגישות בעקבות התאמת רכבת.
בנוסף לכך השטח הצפון מערבי [להלן: "החורשה"], שינה את יעודו מאזור חקלאי לחורשה לשימור, כמובן שבאזור חקלאי ישנו פוטנציאל לשינוי יעוד. וביעוד החדש חורשה לשימור, פרטתי את השימושים הכוללים בין היתר נטיעות, גינון, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מצללות, וכו'.
השטח יתרום לשווי כל החלקות הסמוכות אליו.
התכנית החדשה נערכה בתיאום מלא עם הבעלים והיא מאיינת את כל הפגיעה של 1076, להפך הם מצויים במצב טוב יותר ממצבם הקודם, ראה פירוט נרחב בחוות דעתי המפורטת.
מפנה לסעיף 11.1 עמודים 17-19 לחוות דעתי.
<u>סיכום</u> – הכל מפורט בחוות דעתי ומכתב התגובה המפורט והאמור לעיל.

<u>גב' שושי שרביט שפירא שמאית מקרקעין ומשפטנית [מטעם העוררים], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

רוב דברי חברתי קיבל התייחסות באורכה, אחדד מספר נקודות, כדלהלן:
<u>מיקום</u> – החלקה גבלה במצב קודם בעמישב, עכשיו הינה חלק אינטגרלי מעמישב. אני כופרת בכך ששינוי גבולות לא משנה תכונות מקרקעין. הוא כן. רשות מקומית אחרת אומר ארנונה אחרת, אומרת תכנון סטטורי אחרת, בתי ספר שונים וכו'. הצגתי ערר שמתייחס בדיוק לסוגיה הזאת של שינוי גבולות וקובע שיש לפצות [אשלח את הפסיקה הזאת קצת ישנה. אולם היא חלה במקרה זהה למקרה שלנו ולא ניתנה שום פסיקה סותרת בעניין מאז. מעבר לזה ראה הערתי לעיל לעניין הרחבת חזית וערר קדרים].
<u>פסק דין כהן</u> – הפסיקה של כהן פורשה בצמצום והוחלה כמתייחסת רק לעניין **<u>כלכלי של עסק</u>**, הפרשנות לכך ניתנה פסיקות אחרות.
התכנית כלל שינוי של תכונות מקרקעין לרבות, שינוי יעוד לדרך, שינוי צורת המגרשים, שינוי דרך הגישה אליהם, שינוי גבולות השיפוט [נבע מכחה של התכנית].
<u>תמא 35</u> – השינוי שנערך פה הוא לא שינוי תכנוני שתואם מגמות פיתוח סבירות. ומדוע? הנכס מהווה חלק ממושב כפר סירקין. היותו חלק מהמושב היו מגומות פיתוח מסוימות, והם לא אלו שנקבעו לבסוף. כל הפסיקות שחברתי ציינה מתייחסות למשל מגורים שלידם שטח חקלאי ושונה למגורים. הם לא מתייחסות להתווית כבישים בלבד. וזה מה שקרה במקרה הנדון.
מושאע – בשני המצבים ישנה מושאע לכן, זה מתאיין. יכולתי למכור בהנחה של 10 אחוזים נניח, כמשהו במושאע. במצב שאושרה תמל / 1076 הייתי צריכה למכור בהרבה הרבה פחות היות ולא אושר התיקון.
חלוקה למגרשים – יכולה להיעשות כחלק מהיתר הבניה. מצב קודם קיים הסכם חלוקה ישן שלא נרשם בטאבו, היה אפשר להחיות אותו בקלות. בעקבות התכנית חייבים לשנות אותו עקב שינוי המגרשים.
ישנה תקופה של אי ודאות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יו"ר הוועדה לא קבע שלא ניתן לקבוע ירידת ערך ללא תשלום היטל השבחה, כי החוק לא קובע את זה, לא בכדי הוא הביא את הצדדים להסכמה בעניין זה, מבחינתו המוסרית ישנו קושי לשלם ירידת ערך שעוד לא שולם היטל השבחה של המצב הקודם.
לא ברור לי איך שמאית הוועדה מסיקה שהגישה למגרשים מיועדת רק למגרשים בלבד [זיקת הנאה]. אני ירוץ אחרי אנשים שלא יעברו בזיקת הנאה, יציג בפניהם את הנסח ותקנון תבע !!!
התב"ע לא מאפשרת הצבת אלמנטים בנויים (ס' 4.2.1 ב לתמל 1/1076) - כלומר לא מאפשרת אף שילוט.
אני היום מתגוררת ברחוב חד סטרי, וכל הזמן אנשים מקצרים את השוכנה ועוברים ברחוב החד סטרי.
פנינו לגורמי אכיפה כגון משטרה, פיקוח ושום דבר לא עוזר.
במקרה הזה שמדובר בזיקת הנאה ובבעלות פרטית, המשטרה ומחלקת הפיקוח לא יתערבו כלל היות ומדובר בשטח בבעלות פרטית.
בעצם הפכו את הכיוון של הבית. אם במצב קודם חזית לכיוון מזרח ופנתה לכפר סירקין, כיום לכיוון צפון ומזרח כלומר לכביש ושכונת עמישב.
הדרך דרך זיקת הנאה יקצר את הזמן, לאלו שתקועים בפקק במחלף העתידי.
זיקת הנאה כשביל גישה לא חלקתי על כך ונתתי מקדם מקובל של 0.1 מפנה לקיבוץ גלויות הרצליה.
<u>גדר</u> – יש הבדל בין גדר בגובה 1.5 מ', שניתן לעצב אותה בהתאם לעיצוב הבית לבין חומה בגובה 5-6 מ', שבשליטת הוועדה המקומית [מצ"ב הנחיות מרחביות של דרום השרון לעניין גדרות].
מחוות הדעת הסביבתי באורך של כ – 1,100 מ' ציטוט לגבי הגדר "ממערב לכביש.....".
<u>גורמים חיובים</u> – הגבתי.
חוות דעת סביבתי כתוב שימור המצב התחבורתי ולא שיפור.
<u>חורשה</u> – אני חושב שמאית המרחק של החורשה אפילו מהמגרש הצפוני ביותר לא קשור ולא משפיע על המגרשים מעבר לכל מה שטענתי.
<u>תבע 1076/1</u> – בוצעה בתאום עם הבעלים, זה עדיין לא אומר או מעיד או מאיין את הפגיעה חובה על הבעלים לצמצם את הפגיעה בהתאם לדיני הנזיקין. התכנון הינו אילוץ שנכפה עליהם בעקבות 1076.

<u>גב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה 1], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>הסכם השיתוף</u> – טוענת שמאית העוררים היה בעבר הסכם שניתן היה להחיות אותו, אנו דנים בעובדות. במועד הקובע אין הסכם שיתוף הרשום בטאבו. הזכויות הינם רשומות במושאע. אין פרצלציה לבעלים יחודיים.
טוענת שמאית העוררים שניתן לבצע זאת בהיתר, בפועל לא נעשה, העובדה שהזכויות במושאע במועד הקובע, לא בוצעה פרצליה ואין חלוקה. ואילו הם העובדות.
<u>היטל השבחה</u> – יו"ר הוועדה התבסס רק על פסיקה, ולא על טיעון מוסריים. והציג בפני העוררים את הפסיקה הרלוונטית לפיה לא ניתן לתבוע פיצוי ללא תשלום היטל השבחה במצב הקודם.
<u>שטח זיקת הנאה</u> – בזיקת הנאה כפי שציינתי מדובר בשטח פרטי, די בשילוט האזור הינו שטח פרטי, האזור מצולם ומהווה הסגת גבול. אי אפשר להשוות את המקרה לרחוב ציבורי, ורחוב חד סטרי ללא מוצא. שכל אחד יכול להיכנס אליו. אין כל סיבה לרכבים להיכנס לזיקת הנאה זה רק מאריך את הדרך ולא מקצר אותם.
<u>מבנים ברחוב עזרא ובצרון</u> – הינם ביעוד מגורים א', צמודי קרקע, חד קומתיים, ולא בניה רוויה כפי שחברתי טענה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' שושי שרביט שפירא שמאית מקרקעין ומשפטנית [מטעם העוררים], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני לא זוכרת שיושב ראש הוועדה הפנה לגבי פסיקה כלשהי לגבי היטל השבחה, אמר שמתלבט בזה בתיק אחר.

<u>השגת גבול</u> – כאמור לעיל החזקת זיקת הנאה שהיא דרך כוללת עלויות עודפות שפירטתי. כעת לשיטת הוועדה יש להוסיף...

צריך להוסיף עלויות של ביטוח, ופיתוח השטח ככביש, גם עלויות משפטיות, לצורך תביעות להשגת גבול, מצלמות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

הקדמה להכרעה – החלטת ועדת הערר המנחה לחוות דעת זו:

בהתאם להחלטת כבוד יו"ר ועדת ערר פיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, עו"ד איל תיאודור שרון בערר, מיום 10.07.2024, עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:

לגבי שווי זכויות העוררים במקרקעין, במצבם התכנוני "הקודם":

תובא בחשבון השפעות השווי אותן הביאה בכנפיה תכנית מקומית מפורטת מס' שד/969/ג' – כפר סירקין משווי זכויות העוררים במקרקעין.

משווי זכויות העוררים יופחת חוב היטל השבחה בגין תכנית שד/969/ג', כפי שיוערך על ידי השמאי המייעץ.

בכדי להעריך את חבות העוררים בהיטל השבחה, יובא בחשבון חלקם היחסי של העוררים במועד הקובע, ב- 4 פטורים לבניה או להרחבה של 4 דירות מגורים, כל אחת בשטח של עד 140 מ"ר.

לגבי שווי זכויות העוררים במקרקעין, במצבם התכנוני "החדש":

לצורך הליך פיצויים זה, יוכרו תמ"ל 1076 ו- תמ"ל 1/1076 כשתי תכניות היוצרות רצף תכנוני אחד הן לעניין אומדן שווי זכויות העוררים והן לעניין המועד הקובע להערכת הפגיעה.

תיבחן טענת העוררים כי בשל חלוף הזמן בין פרסומה לתוקף של תמ"ל 1076, לבין פרסומה לתוקף של תמ"ל/1/1076, נוצר פער שווי שלילי נוסף, המזכה בפיצוי כספי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ראשי הנזק העיקריים מושא הדיון בענייננו בגין אישור התכנית:

כידוע, ניכר כי תכנית, עשויה לפגוע במקרקעין מסוימים, ב- 2 דרכים: פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה.
פגיעה ישירה לרוב נובעת מתחולת התכנית עצמה על המקרקעין ויצירת מגבלות ושינויים ביחס למצב קודם ומאידך פגיעה עקיפה חלה לרוב בגין תחולה על מקרקעין סמוכים, היוצר שינוי והשפעות גם על המקרקעין הנדונים.

וכפי שפורט אף בפסיקה, כדלהלן:

בהתאם לע"א 92-1188 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי, מיום 10.04.1995 של בית המשפט העליון, עולים עיקרי הדברים:

"תכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים: פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה.
פגיעה ישירה נגרמת על-ידי התכנית עצמה: התכנית חלה על מקרקעין מסוימים ומשנה את הנורמות המשפטיות החלות על מקרקעין אלה.
כך, למשל, כאשר התכנית אוסרת בנייה או מקטינה את אחוזי הבנייה במקרקעין הנדונים.
פגיעה עקיפה אינה נגרמת על-ידי התכנית עצמה, אלא על-ידי מקור חיצוני. הפגיעה נובעת בדרך כלל מתחולת התכנית על מקרקעין סמוכים.
למשל, היא מתירה לבנות על מקרקעין סמוכים מבנה החוסם גישה או מפעל הגורם מטרד, כגון מטרד של רעש או ריח.
הזכות לפיצויים קמה כאשר תכנית פוגעת במקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמה.
מן הבחינה של תכלית החוק, אין טעם להבחין, לעניין הזכות לפיצויים, בין פגיעה ישירה לבין פגיעה עקיפה.
המבחן נעוץ בעצם הפגיעה: האם כתוצאה מן התכנית ירד ערך המקרקעין.
המבחן העיקרי, שלפיו ייקבע אם פגיעה מזכה בפיצויים, הוא מבחן סיבתי."

עוד צוין:

*"**כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו**. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסוים. אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200.*
ונטל הראיה בעניין זה מוטל, כאמור, על המערערת: אם המערערת לא תצליח לשכנע את בית המשפט כי הפגיעה בגין מטרד הרעש, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אינה עוברת את תחום הסביר וכי אין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגין פגיעה זאת, יהיה המשיב זכאי לפיצויים. זהו עניין לבית המשפט להחליט בו בכל מקרה לפי נסיבות המקרה. וכך יעשה גם בית המשפט קמא במקרה שלפנינו." (ההדגשה אינה במקור).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (ת"א) 125-07 בן אמוץ עמי נ' הועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק, מיום 04.09.2007, נקבע, כדלהלן:</u>

"ראשית, יש להפריד בין שאלת עצם קיומה של פגיעה לשאלת סבירותה של הפגיעה. מדובר בשתי שאלות נפרדות, הנבחנות בשני שלבים שונים. ראשונה נבחנת שאלת עצם קיומה של פגיעה. המבחן הוא אובייקטיבי, באמצעות הערכת שמאי. בהמשך, נבחנת שאלת סבירותה של הפגיעה לאור הערכת השמאי שנתקבלה בשלב הראשון. שנית, חובת הפיצוי הקבועה בסעיף 197 לא נועדה "לקנוס" את הרשות, אלא לפצות את הפרט. יתר על כן, המחוקק מצא לנכון להגן על האינטרס של הרשות, המשקף את אינטרס הציבור, באמצעות הוראות סעיף 200. אין מקום להפר את האיזון שקבע המחוקק כפי שפורש בהלכה הפסוקה ולחסום את דרכם של תובעים באמצעות קביעת מדיניות גורפת שלפיה כל "הרחבה סבירה" משמעותה, מניה וביה, שאין פגיעה בבעלי המקרקעין.

לפיכך, יש להחזיר את הדיון לוועדת הערר לבחינה חוזרת אשר לא תונחה במדיניות השוללת עצם קיומה של פגיעה במקרים של "הרחבה סבירה", אלא תתמקד בבחינת טיעוני המערערים."

<u>בהתאם לערר 06-47 אמיר לירן ו – 179 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין, מיום 12.04.2007 נקבע:</u>

"נראה כי בישראל של העת הזו, שהיא מדינה הקולטת עלייה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני. משנראה הדבר בעינינו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי ציפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והיישובים השונים. מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב 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 פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה (לעניין זה ולחובת הפיצוי בגין פגיעות עקיפות השווה: ספרה של הפרופ' דפנה לוינסון – זמיר 'פגיעות במקרקעין על – ידי רשויות התכנון' בעמ' 379 וכן למאמרו של עו"ד שלום זינגר "על הזכות לפיצוי בגין פגיעות תכנוניות עקיפות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה" דו ירחון מקרקעין כרך ג' מס' 5, ספטמבר 2004).

לטעמנו ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית.

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

לאור כל האמור לעיל ומכל הטעמים המפורטים, אנו מחליטים לדחות את הערר."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בערר (תל אביב-יפו) 95193-07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה – תל אביב מיום 30.05.2010</u>

<u>נקבעו הדברים, כדלהלן:</u>

"שוב לפנינו מקרה בו בעלי זכויות במקרקעין מנסים למנוע מבעלי זכויות במקרקעין סמוכים להם את מימושם ואת פיתוחם ואת מלוא ההנאה מהם, בדיוק כפי שהם עצמם קיבלו ונהנו בזמנו. עמדת ועדת ערר זו בעניין זה ידועה – וראו דברים שאמרה הוועדה לאחרונה בערר תא 95065/07, אשר יפים הם גם לכאן. כפי שנפסק, אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, ובתנאי שמדובר בפיתוח התואם את אופי הבינוי ומגמות התכנון באזור.

כך גם במקרה הנדון. מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכוח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההיפך - כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בנייה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. משמעות הפסיקה היא, כי גם אין לייחס משמעות למועדים הכרונולוגיים של אישור התכניות בהקשר זה. מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה, אינו קונה "זכות ראשונים", מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה."

במקרה הנדון, מדובר להבנתי בגורמי פגיעה ישירה כאשר תכניות תמל/1076 ו-תמל/1/1076 (להלן: "התכניות"), חלות על המקרקעין בעניינו ומשנות את מאפייניהם, ייעודיהן וכד', וכן בגורמי פגיעה עקיפה, המשפיעים בעקיפין על שווי הזכויות במקרקעין (לרבות גורמים מיטיבים כגון פתיחת כביש עוקף המשפר נגישות וכד').

<u>שומת העוררים כללה התייחסות לראשי נזק עיקריים, חלקם מהווים פגיעה ישירה וחלקם פגיעה עקיפה:</u>

א. פגיעה בגין גריעת שטח חקלאי בחלקה במצב החדש, הבא לידי ביטוי להבנתי בהקטנת השטח החקלאי וכן פגיעה בגין שינויי ייעוד קרקע.

ב. פגיעה בגין שינוי תחום השיפוט בהם ממוקמים המקרקעין, ממרחב דרום השרון במצב הקודם והעברה לתחום שיפוט העיר פתח תקווה במצב החדש, הבא לידי ביטוי בשינוי להבנתי בשווי מ"ר קרקע מבונה שונה בשני מצבי התכנון.

ג. פגיעה בגין גורמי רעש, נוף, התקרבות כביש וקיר אקוסטי לבניה, צורה של מגרש מס' 20 וכיוצ"ב.

לגישת שמאית המשיבה לא חלה כל ירידת ערך ובפרט בהתחשב בגורמים המשביחים לגרסתה.

מעבר לגורמים אלו, קיימים גורמים נוספים במחלוקת בין שמאי הצדדים, מחלוקות שנדרשות להכרעה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בחנתי את טענות שמאי העדדים והכרעה, כדלהלן:</u>

א. <u>השפעה על השטח החקלאי (מקדם מופחת לשטח חקלאי במצב החדש) וגריעת שטח של 3,271 מ"ר חקלאי מהמגרש (14,846.6 מ"ר במצב הקודם לעומת 11,575.6 מ"ר במצב החדש לטענת השמאית):</u>

ניכר כי שמאית העוררים העריכה את הפגיעה בגין גורם זה בלבד בכ- 7,102,596 ₪ בכלל החלקה.
(22,269,900 ₪ - 15,167,304 ₪).
ניכר ששמאית המשיבה לא התייחסה באופן קונקרטי להפסד השטח ולשווי קרקע חקלאית מעבר לציונה כי סך השטח החקלאי ששינה את יעודו לדרך הינו כ- 1,120 מ"ר מתוך החלקה מושא חוות הדעת.

<u>בהקשר זה אציין כי להערכתי, ניתן לומר כי שוויה של דונם קרקע בייעוד חקלאי נגזר משלושה גורמים עיקריים:</u>

1. שווי הקרקע הבסיסי בייעוד החקלאי לשימושים החקלאיים ושימושים מותרים נוספים בתכניות חלות, לרבות סוג הקרקע, סוגי הגידולים שמתאפשרים, סוג והיקף הבניה, מיקומה ודרכי הגישה אליה וכד'. שווי קרקע זה מושפע רק ביחס למאפיינים החקלאיים של הקרקע ושימושים נוספים שמותרים ומהווה "גורם ייצור חקלאי" בלבד.
2. תוספת השווי בגין פוטנציאל כללי ערטילאי, זאת לאור מיקומה הכללי של הקרקע ביחס למרקם הבנוי וצפי התפתחותה הטבעית של העיר/יישוב, וכן בייעודה בתכניות כלליות/מתאריות שחלות - ארציות ומחוזיות, היוצרות פוטנציאל כי הקרקע תופשר בעתיד או יוקצו בגינה בתכנית איחוד וחלוקה עתידית שטחים סחירים בעלי ערך כלכלי גדול יותר משווי קרקע חקלאית.
3. תוספת השווי בגין פוטנציאל קונקרטי ספקולטיבי בגין הליכי תכנון חלים או צפי להליכי תכנון (שאינם ערטילאיים) – להבנתי אין חולק כי בהתאם לפסיקה אין להביא בחשבון פוטנציאל זה בבחינת ערכי השווי בגין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך זאת ככל שפוטנציאל זה אינו וודאי.

יצוין כי בעמ"נ (חי') 14040-12-15 מטעי לאה ויוסף בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מיום 10.12.2016, קבע בית המשפט המחוזי כי:

"לעניין הפוטנציאל התכנוני לשינוי ייעוד המקרקעין, רק פגיעה בציפייה סבירה כי תאושר תכנית שתעלה את ערך המקרקעין תחשב "פגיעה" המזכה בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. כאשר עוסקים במקרקעין בייעוד חקלאי, המצויים בקרבת אזורים מיושבים, קיימת ציפייה כללית לשינוי ייעודם למגורים, לתעשייה או למסחר. ציפייה זו מבוססת על הנחה כללית כי אזורים מיושבים צפויים להתרחב ועל-כן יהיה צורך בשינוי ייעודם של מקרקעין סמוכים. בעת עריכת שומה לפי גישת השוואה, על המעריך להתחשב במלוא ערך המקרקעין בשוק החופשי גם אם שווי שוק זה מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות. עם זאת, כאשר מחיר השוק בעסקאות ההשוואה מושפע מציפיות ספקולטיביות גרידא, שאינן מבוססות על ידע כללי ועל מידע הנגיש לכל בעלי העניין, או כאשר ברור כי מחיר השוק הושפע מפעילות ספקולטיבית של מאן דהוא, יפחית השמאי ממחיר השוק את החלק שניתן ליחס לציפיות ספקולטיביות שכאלו. כאשר מחיר השוק מושפע מהנחה כללית, הנסמכת על התנהגות צפויה של הציבור ועל ההנחה הכללית לפיה יעודם של קרקעות המצויות בקרבת אזורים מיושבים עשוי להשתנות, על השמאי לאמוד את שווי השוק מבלי להפחית מאום בשל צפייה שכזו."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להבנתי, על החלטת בית המשפט המחוזי הוגש ערעור לפתחו של בית המשפט העליון אשר הכריע בפסק דין בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, מיום 01.04.2020. בפסיקה זו עולים הפרטים, כדלהלן:

"באשר לאבדן הפוטנציאל התכנוני, נקבע בשומה המכרעת שהוגשה כי בחינה השוואתית של עסקאות שעניינן מכירת קרקעות חקלאיות באזור הרלוונטי מעלה כי המחירים ששולמו בעסקאות אלה עבור קרקע חקלאית היו גבוהים מהמחיר שהיה צפוי להשתלם בגינן אילו היה המחיר נקבע על סמך שווי המקרקעין כגורם ייצור חקלאי בלבד. השמאי המכריע הבהיר כי הפוטנציאל האמור לא נבע מתכנית קונקרטית המצויה בשלבי הכנה, אלא ממדיניות התכנון הכללית במדינת ישראל ועתודות הקרקע הפתוחות המוגבלות בה. בסיכומו של דבר, השמאי המכריע קבע כי לצורך חישוב שווי החלקות יש להתחשב בפוטנציאל לשינוי תכנוני עתידי שהיה גלום במחירי המקרקעין שנמכרו בעסקאות דומות".

"הוועדה המקומית חדרה, הוועדה המקומית שרונים ונתיבי ישראל הגישו עררים על השומה המכרעת לוועדת הערר חיפה. ביום 1.11.2015 קיבלה ועדת הערר חיפה את העררים וקבעה כי על מנת להתחשב בציפייה לשינוי ייעוד, המשפיעה על ערך המקרקעין, יש להשתכנע כי מדובר בציפייה סבירה המבוססת על "הליך תכנוני ממש", להבדיל מציפייה כללית וערטילאית לשינוי ייעוד המקרקעין. בהמשך לכך, ועדת הערר חיפה קבעה כי על החלקות הרלוונטיות לא חלה כל תכנית קונקרטית שהייתה באותה עת בשלבי תכנון או הכנה כלשהם, ולפיכך הגיעה למסקנה כי אין להתחשב לצורך חישוב שווי החלקות במצב הקודם בפוטנציאל לשינוי ייעוד. ועדת הערר חיפה קבעה אפוא כי בהתעלם מהפוטנציאל ה"עמום" לשינוי ייעוד, יש להעמיד את שווי הפיצוי הכולל על סך של שבעה מיליון שקלים.

על החלטתה של ועדת הערר חיפה הוגשו שלושה ערעורים, שנדונו בבית המשפט המחוזי במאוחד והתקבלו. בית המשפט המחוזי קבע כי יש להתערב בהחלטתה של ועדת הערר חיפה ולקבוע כי שווי החלקות במצב שקדם לתכנית הפוגעת הוא כפי שנקבע בשומה המכרעת. בית המשפט המחוזי קבע כי, ככלל, בעת עריכת השומה יש להתחשב במלוא ערך המקרקעין בשוק החופשי גם אם שווי השוק מבוסס על ציפיות כלליות הנסמכות על התנהגות צפויה של הציבור ועל ההנחה הכללית לפיה ייעודן של קרקעות המצויות בקרבת אזורים מיושבים עשוי להשתנות.

בצד זאת, בית המשפט המחוזי קבע, כחריג לכלל זה, כי יש להתעלם מציפיות לשינוי ייעוד שהן "ספקולטיביות" גרידא, או כאשר ברור כי מחיר השוק הושפע מפעילות ספקולטיבית של מאן דהוא. בית המשפט המחוזי עמד על כך שהשומה המכרעת משקפת עקרונות אלה.

האופן שבו חושב שווי החלקות בשומה המכרעת, כך נקבע, מוביל להענקת פיצוי מלא לקבוצת חדרה בגין הפגיעה בחלקות שבבעלותם, בעוד התעלמות ממחירי השוק משמעותה הענקת פיצוי חלקי בלבד שאין בו כדי להשיב את המצב לקדמותו".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להבנתי בית המשפט העליון פסק ביחס למקרים אלו, כדלהלן:

"איזו פגיעה בפוטנציאל התכנוני תעלה כדי פגיעה במקרקעין לעניין סעיף 197 לחוק. לשיטתי, על פגיעה כזו לעמוד בשני תנאים מצטברים, כמפורט להלן.

*83. התנאי הראשון הוא כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית. בהקשר זה סבר היועץ כי פוטנציאל יחשב לקונקרטי כאשר "ביחס למקרקעין הספציפיים קיימים הליכי תכנון קונקרטיים שצפויים להביא להשבחתם, בדרך כלל, בדרך של שינוי ייעוד לייעוד מניב, שבאים לידי ביטוי בתכנית קונקרטית הנמצאת 'בקנה', או הליכי תכנון שמטרתם תוספת זכויות בייעוד הקיים". **הגדרה זו מקובלת עליי. משמעותה כי במקרים שבהם שווי השוק של מקרקעין מושפע ממגמות תכנון כלליות או הנחות ספקולטיביות לגבי מגמות אלה, כאשר אין ברקע הדברים הליך תכנוני קונקרטי ביחס למקרקעין ספציפיים, טענה לפגיעה בפוטנציאל התכנוני כשלעצמה לא תקים עילה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. בהקשר זה, אין די בכך שהמקרקעין שעל פי הנטען נפגעו מצויים במיקום מסוים, שקיימות הערכות לפיתוחו בעתיד הרחוק או הקרוב. יש צורך להצביע על תכנון שיחול באופן קונקרטי וישיר על המקרקעין הרלוונטיים.***

*84. **התנאי השני הוא כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. תנאי זה מכוון לשלב שבו מצויים הליכי התכנון המשביחים הקונקרטיים ביחס למקרקעין שעל פי הנטען נפגעו**. דומה כי במידה רבה תנאי זה עומד במוקד המחלוקת בין הצדדים. כזכור, עמדתו של היועץ הייתה כי יש מקום לדרוש שהתכנית הצפויה תהיה "בשלבי אישור מתקדמים". על רקע זה, הוא נתן כדוגמה תכנית מופקדת, שלא הוגשו לה התנגדויות, והיא אינה פוגעת בערכי טבע או בעקרונות תכנון וחוק, ושלא נדרש לצורך אישורה אישור של מוסד תכנון גבוה יותר. לעומת זאת, העמדה שהובעה לפחות על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין היא כי אין צורך בהחלטה סטטוטורית של מוסד תכנון, וניתן להסתמך על "מגמות תכנון כלליות", על "מדיניות תכנון מסוימת" או על טענות נסיבתיות אחרות." (ההדגשות אינן במקור).*

"לצד זאת, כאמור, אין די בהצבעה על תכנית מופקדת. כפי שציינתי, אני סבורה כי על הטוען לפיצוי מוטל הנטל להצביע על "דבר מה נוסף", מעבר לעובדת הפקדתה של תכנית, שמניחה את הבסיס הראשוני לציפייה סבירה מצד בעלי המקרקעין למימוש פוטנציאל תכנוני. אותו "דבר מה נוסף" יתבטא, בעיקרו של דבר, בהיעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התכנית, באופן שמציב את התכנית כמעט בנקודת "אל-חזור".

"משעמדתי על העקרונות המגדירים לשיטתי את ההתייחסות לטענת הפוטנציאל התכנוני בשלב הראשון של בחינת הטענה לפגיעה במקרקעין, אפנה לשאלה השנייה – שאלת השווי. בהקשר זה יש לבחון האם וכיצד יש מקום להתחשב במחיר השוק ככל שזה משקף את הפוטנציאל התכנוני הכללי של הקרקע (ללא קשר לתכניות שכבר הופקדו או אושרו). יובהר, כי לשאלה זו יש רלוונטיות רק באותם מקרים שבהם עלה בידי בעל המקרקעין להראות כי מתקיימת פגיעה במקרקעין (לרבות פגיעה בפוטנציאל תכנוני במתכונת המתוחמת שעליה עמדנו לעיל, או פגיעה אחרת שעומדת במבחנים הרלוונטיים לעניין זה)."

"חשוב לחזור ולהזכיר, כי התכליות העומדות בבסיס הסדר הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הן שונות. כפי שציינתי בעבר, "גם אם לכאורה מדובר בשני הסדרים המהווים 'תמונת ראי' זה של זה בכמה היבטים עקרוניים, הרי שהפסיקה כבר עמדה על כך שאין מדובר בהסדרים משלימים באופן מלא, ושלמעשה הם אינם סימטריים."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"מדברים אלה עולה המסקנה הבאה: במישור העובדתי-שמאי, אין מחלוקת כי עליית ערך בשל פוטנציאל תכנוני עשויה להיות תוצאה של גורמים רבים – הן קידומה של תכנית קונקרטית והן ציפיות והערכות כלליות יותר, כגון מיקומם של המקרקעין וטיבם, הצהרת כוונות של גורמים פוליטיים ומינהליים, ועוד (ראו גם: נמדר, מס שבח, בעמ' 49). עם זאת, השאלה אילו רכיבים ראוי שיילקחו בחשבון בעת עריכת שומת מקרקעין לצורך מסוים היא שאלה של מדיניות משפטית. התשובה לה נגזרת הן מן הנתונים העובדתיים שמוצגים בשומה, והן מהעקרונות והתכליות העומדים בבסיס ההסדר החוקי הרלוונטי – בין אם מדובר בהיטל השבחה, בהפקעת מקרקעין או בפיצויים בגין פגיעה במקרקעין על ידי תכנית".

"סיכום ביניים

109. אסכם בקצרה את עמדתי. לשיטתי, ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני לצורך הגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד". לשם כך, נדרשת לכל הפחות הצבעה על תכנית המצויה בשלב ההפקדה וב"דבר מה נוסף", כפי שהוסבר בהרחבה לעיל. בהשלמה לכך, כאשר קיימת עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, שעשויה להיות נפרדת מהטענה של אובדן פוטנציאל תכנוני, בעת הכנת השומה המעריכה את היקף הפגיעה יש מקום להתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת.

110. אני סבורה כי מסקנתי זו עולה בקנה אחד עם תכליותיו של הפיצוי הניתן מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כפי שאלה הוצגו בפתח הדברים. סעיף 197 לחוק מאזן כאמור בין זכות הקניין של בעל המקרקעין לבין האינטרס הציבורי שעניינו פעולה סדירה ויעילה של רשויות התכנון מבלי ליצור אפקט מצנן המרתיע מפני תכנון. הכרה בטענה לפגיעה במקרקעין מחמת אובדן פוטנציאל תכנוני בנסיבות "עמומות" שבהן הציפיה התבססה על ספקולציות, השערות, או פעולות שאינן מאופיינות בוודאות קרובה ובקונקרטיות, לרבות פעולות שאינן יציר כפיהן של רשויות התכנון, עלולה לפגוע באינטרס הציבורי הרחב. למעשה, בנסיבות אלה כל שנפגעו הם תקוותם ורצונם של בעלי המקרקעין לשינוי תכנוני עתידי שייטיב עמם. אין בתקווה זו כל פסול, אולם לא בכל מקרה היא מצמיחה זכות לפיצוי על חשבון הקופה הציבורית.

111. בעלי המקרקעין שבפנינו טענו, בין היתר, כי אם לא ישולמו להם פיצויים על-פי שווים "הריאלי" של המקרקעין בשוק החופשי, המתחשב גם בפוטנציאל התכנוני הכללי, לא יהיה באפשרותם לרכוש קרקע חלופית. מצב דברים זה חוטא, כך נטען, לתכלית הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק. טענה זו היא לכאורה שובת לב, אך למעשה אין בה כדי לשנות מן המסקנה שהוצגה. ככל שההתייחסות היא לקרקע כאמצעי ייצור הרי שהאפשרות של רכישת קרקע חלופית אינה חייבת להיות בסמיכות לקרקע שייעודה שונה."

ומן הכלל אל הפרט נקבע ביחס לתיקים הספציפיים:

"גם בתיקים אלה אני סבורה כי יש מקום לבטל את פסק דינו של בית המשפט המחוזי ולהשיב על כנה את קביעתה של ועדת הערר בכל הנוגע לשיעור הפיצוי שלו יהיו זכאים חברי קבוצת חדרה."

"כמתואר לעיל, בפסק דינו קבע בית המשפט המחוזי כי "כאשר מחיר השוק מושפע מהנחה כללית, הנסמכת על התנהגות צפויה של הציבור ועל ההנחה הכללית לפיה יעודם של קרקעות המצויות בקרבת אזורים מיושבים עשוי להשתנות, על השמאי לאמוד את שווי השוק מבלי להפחית מאום בשל צפייה שכזו" (פסקה 55 לפסק דינו של בית המשפט המחוזי). לשיטתי, וכפי שהסברתי בהרחבה לעיל, קביעה זו אינה יכולה לעמוד. בהתאם לכך, לא היה מקום לשנות מהחלטתה של ועדת הערר חיפה, אשר קבעה כעניין של ממצא עובדתי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כי "בענייננו, אין חולק כי לא הייתה קיימת לגבי המקרקעין נשוא הערר כל תכנית קונקרטית שהיא בשלבי תכנון ואפילו לא בשלבי הכנה כלשהם, עובר לאישורה של התכנית. די בכך כדי לדחות את מרכיב הפיצוי בגין פוטנציאל כלשהו, אף מבלי שנידרש לשאלת רף הוודאות הנדרש של אותה תכנית, אילו הייתה מקודמת עובר לאישור התת"ל" (פסקה 46 להחלטתה של ועדת הערר חיפה). ***באופן יותר ספציפי, ועדת הערר חיפה קבעה כי בקביעת ערך המקרקעין יש לנטרל ציפיות לשינוי ייעוד הנובעות ממיקומם של המקרקעין במרכז הארץ ובסמוך לאזורים מתפתחים, כפי שנעשה על ידי השמאי המכריע באותו מקרה. אני סבורה כי החלטתה של ועדת הערר חיפה ביטאה היטב את העקרונות שעליהם עמדתי לעיל, ועל כן אציע כאמור לחבריי להשיב את קביעתה על כנה. בהתאם לכך, הפיצויים שיקבלו משיבי קבוצת חדרה יחושבו לפי האמור בפסקאות 88-89 להחלטתה של ועדת הערר חיפה.*** *" (ההדגשה אינה במקור).*

להשלמת התמונה בעניין זה אציין גם את דברי כב' השופט פוגלמן שהינו בדעת הרוב:

"3. השאלה השנייה – שאלת השווי – מתעוררת במקרה שבו עלה בידי בעל המקרקעין להוכיח קיומה של פגיעה במקרקעין. כך למשל, כאשר שונה ייעודם של מקרקעין, כמו בחלק מהמקרים שלפנינו, משימוש חקלאי לשטח ציבורי פתוח. השאלה המתעוררת היא האם יש לחשב את הפיצוי בגין הפגיעה התכנונית האמורה, זאת ותו לא; או שמא יש לחשב את שיעור הפגיעה לפי שווי הקרקע בשוק, שמשקף גם את הפוטנציאל התכנוני הכללי של הקרקע (בלא זיקה לתכנון מופקד או מאושר).

4. גם כאן מצטרף אני לעמדת חברתי. כנקודת מוצא לדיון, מקובל עליי כי השומה הולכת אחרי הדין. העקרונות הנורמטיביים צריך שייקבעו על ידי בית המשפט ומכך ייגזר החישוב השמאי. כאשר מדובר בפיצוי שגבולותיו נקבעים על ידי הדין הוא יוענק בסייגים שאותו קובע הדין, ולא בהכרח כפועל יוצא של מחיר השוק (ראו והשוו לע"א 8736/04 כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה [פורסם בנבו] (24.1.2006))."

<u>מאידך להבנתי בפסיקת בית המשפט העליון מיום 23.08.2020, בעעמ 5098/18 שניידר משה ואח' נ' הוועדה להשגות על שומת מקרקעין לפי פקודת הקרקעות, עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:</u>

"לית מאן דפליג, כי פוטנציאל אמיתי להשבחת מקרקעין הוא בר-פיצוי הן במסגרת הליכי ההפקעה לפי פקודת הקרקעות (ראו ע"א 8717/17 מדינת ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל מוחמד איסמעיל אחמד ז"ל [פורסם בנבו] (23.7.2019), פסקאות 29-35 לפסק דיני והאסמכתאות המובאות שם (להלן: עניין איסמעיל)) והן בהליך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, שעניינו פיצויים בגין פגיעה בערך המקרקעין עקב תוכנית (ראו בר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה [פורסם בנבו] (1.4.2020); וכן ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו, פ"ד מב(3) 228 (1988)). השאלה אם פוטנציאל כאמור הוא אמיתי ובר קיימא, ואינו ספקולטיבי גרידא, היא שאלה עובדתית. המערערים והמשיבים חלוקים ביניהם לגבי המענה לשאלה זו, ורק לגביו; ועל כן מדובר במחלוקת עובדתית, ולא משפטית.

8. מחלוקת זו נסובה על התנהגותו של שוק הנדל"ן שעליה אמורים להעיד, ברגיל, מומחים מוסמכים בתחום של שמאות מקרקעין. מומחים אלה אמורים לחוות את דעתם על התנהגות השוק בהתבסס על הגישה הכלכלית שכיניתיה בעניין איסמעיל בשם "כסף מדבר": אם השוק מראה נכונות מצדם של קוני המקרקעין לשלם בעד הפוטנציאל הגלום בהם, אזי ייחשב הפוטנציאל הנטען לפוטנציאל אמיתי ובר-פיצוי; ובאין נכונות לשלם כאמור, ייחשב הפוטנציאל לתאורטי או לספקולטיבי שבגינו לא קמה זכאות לפיצוי."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מחלוקת בין פרשנות פסקי הדין עלתה גם בכתבות ובפרט בעיתונות הכלכלית לרבות בכתבה בגלובס מיום 05.11.2020, "פסקי הדין הסותרים של העליון בסוגיית פיצויי ירידת ערך בשינוי ייעוד".

<u>על כן, ככל שלא הוכח אחרת, כי יש להתחשב בשווי הקרקע החקלאית כגורם ייצור חקלאי בלבד, אני סבור כי ראוי לאמוד את שוויו החקלאי של המקרקעין, לפי שוויו הסביר במועד הקובע המבטא את ייעודה התכנוני המאושר הן בתכניות מקומיות והן במחוזיות וארציות, לפי נתוני השוואה מסביבת הנכס למקרקעין בעלי מאפיינים דומים, שאינם מגלמים פוטנציאל קונקרטי או פוטנציאל ספקולטיבי על בסיסו משווקים מגרשים חקלאיים (שווי ערטילאי שלא מגולם ונוצר מכוח תכניות מאושרות החלות).</u>
<u>יודגש כי ככל שייקבע ע"י ועדת הערר הנכבדת כי מבחינה משפטית אין להתחשב בשוק בפוטנציאל כללי וגם לא ערטילאי ספציפי, שווי קרקע חקלאית צריך להיות נמוך יותר, כפי שיפורט.</u>

ובהערת אגב יצוין כי לגישת שמאית העוררים, לפי תמ"א 35 כפר סירקין מיצה את יכולת הגדילה שלו, מה שמקטין אף את הפוטנציאל בטווח הזמן הקרוב.

- ובעניין זה אני סבור כי גם חוות דעת מר יגאל יוסף בגו"ח 10017/12 לירידת ערך לפי סעיף 197 מיום 01.09.2022 רלוונטית במהותה למקרה דנן, כאשר ניתח עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות וציין כי

11.2.11. להלן ריכוז ערכי השווי לפי ההחלטות שלעיל:

הליך	שווי דונם חקלאי פרטי ללא פוטנציאל	שווי דונם חקלאי בחכירה	מיקום	מועד
ערר 9026/09		$ 5,500	מרכז הארץ	1995-2000
ערר 64/09	₪ 65,000	₪ 48,000	מרכז הארץ	1999
ערר 9016/11		$ 9,000	מרכז הארץ	
ערר 9010/11		₪ 50,000	מרכז הארץ	2007
הפ (נצ) 1803-06-12	₪ 55,000		בסמיכות ל"צומת גולני"	2012
ערר 9006/13	₪ 45,000		בסביבות העיר חדרה	2005
ה"פ 14751-10-16		₪ 48,000	מרכז הארץ	2010
השגה 09/2013		₪ 34,000	אזור ירושלים	2011
ועדת השגות[2]		₪ 90,000	מרכז הארץ	2010-2011
השגה ראשונה		₪ 40,000	בסמוך לפרדס חנה-כרכור	2015

11.4. לאור מכלול הנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע את שוויה של קרקע חקלאית פרטית בסביבה, נטולת פוטנציאל לשינוי יעוד תכנוני, לפי 55 ₪ למ"ר קרקע. כמו כן, בשל מיקומם של המקרקעין מושא חוות דעת זו, בסמיכות ליישובים ולדרכים ראשיות, נכון לעמדתי להוסיף לשווי זה 15%, בשל היתרונות החקלאיים של גורמים אלו, כך ששווים יוערך לפי 63 ₪ למ"ר קרקע.

ודוק. הקביעה שלעיל אין משמעה שזהו שווי השוק של הקרקע החקלאית, או שזהו שוויה לעניין היטל השבחה, אלא שזהו ה"שווי" לצורך בחינת "פגיעתה" של תכנית במקרקעין, כמובנה בסעיף 197 לחוק התכנון, ולפי הפסיקה **בפרשת דלי דליה**.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בחוות דעת בכתב לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197, של מר שלומי יפה מיום 16.05.2024 למועד הקובע 15.11.2016, בגו"ח 3768/63-64, נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל שלא קיים בידי החוכר (לפי החלטת ועדת ערר שם, בסך של 50 ₪ למ"ר קרקע בלבד:

> ערכי השווי, כאמור, הצדדים הביעו הסכמה בהליך בוועדת הערר כי שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, בסביבת הנכס במועד הקובע הוא 50 ₪ למ"ר. למרות ששמאי המשיבה בחוות דעתו בהליך זה טען לשווי מופחת יותר לאור חוסר ודאות באשר לטיב הקרקע. לפי התצ"אות והתמונות שנשלחו ע"י העוררת בסמוך למועד

- בחוות דעת בכתב לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197, של מר אלדד חיימי מיום 10.02.2023 למועד הקובע 02.10.2017, בגו"ח 8216/13, ליד נתניה, נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל תוך הפניה לפסק דין דלי דליה (גם בהחלטת ועדת הערר שם), בסך של 100 ₪ למ"ר קרקע בלבד.

> כנגזרת יש לקבוע את שווי זכות הבעלות בקרקע החקלאית הנידונה בענייננו, בנטרול פוטנציאל תכנוני "שוקי", ובין היתר גם בנטרול מגמות תכנון כלליות או הנחות ספקולטיביות לגבי מגמות אלה. דהיינו על בסיס עסקות השוואה ו/או מסד נתונים רלוונטי, המשקף שווי בעלות בקרקע חקלאית, שעיקר שוויה הוא לקרקע המהווה אמצעי ייצור חקלאי.

> בכך, עסקות המכר שנערכו בתחום חלקה 13 שבגדון משקפות, הן פוטנציאל תכנוני קונקרטי (שהיה ונותר ללא שינוי גם לאחר אישורה של תת"ל 43), והן פוטנציאל תכנוני כללי, הכולל גם את כל אותם "חלומות" תכנוניים הקיימים בשוק, אותם נדרשים לנטרל בעת בחינת שווי המצב הקודם בהליך תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק. יעידו על כך גם שטחי הקרקעות הנרכשות בעסקות הנערכות בתחום החלקה הנידונה, הנעים בגבולות 500-1000 מ"ר, שטחים אשר ככלל אינם משקפים ראיית קונה סביר הרוצה לעשות במקרקעין שימוש חקלאי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהחלטתי כאמור הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן, יש לקבוע את שווי זכות הבעלות בקרקע החקלאית הנידונה בעניינו, בנטרול פוטנציאל תכנוני "שוקי", ובין היתר גם בנטרול מגמות תכנון כלליות או הנחות ספקולטיביות לגבי מגמות אלה. דהיינו על בסיס עסקות השוואה ו/או מסד נתונים רלוונטי, המשקף שווי בעלות בקרקע חקלאית, שעיקר שוויה הוא לקרקע המהווה אמצעי ייצור חקלאי. מכאן כי ניתן לדעתי להתבסס הן על מסד נתונים מסביבתו הקרובה של הנכס והן על מסד נתונים מסביבתו הרחוקה יותר של הנכס, בהתאמות הנדרשות לרמת הנגישות החקלאית, מאפייני הקרקע וכן הלאה.

עוד מצאתי כי ככלל רכישה / מכירה של חלקים קטנים מקרקע חקלאית (כאלה המשקפים שטח קרקע הנע בגבולות 500-1000 מ"ר), הנה במחיר הגבוה משוויה של אותה הקרקע אילו היתה נמכרת כמקשה אחת בייעודה כשטח חקלאי, שכן לעיתים קרובות מכר של קרקע חקלאית בשטח קטן המהווה חלק מקרקע גדולה יותר, משקף מצג (לעיתים מצג שווא) של מכר ציפיות / "חלומות" לשינוי ייעוד והפשרה קרובה של אותה הקרקע. לאור האמור, ובשימת דגש לשווי המצב הקודם הנדרש בעניינו, קיימת עדיפות בניתוח עסקות מכר לחטיבות / חלקות קרקע חקלאיות שלמות.

(3) מכר קרקעות חקלאיות בסביבתו הרחוקה יותר של הנכס הנדון:

- נותחו עסקות מכר של קרקעות חקלאיות הממוקמות בתחום המוניציפאלי של המועצה האזורית עמק חפר.
- למיטב בדיקתו של החת"מ (כפי העולה ממידע המופיע באתר "מידע נדל"ן של רשות המיסים ו/או בהעתק הסכמי מכר שעמדו לפני החת"מ), עסקות המכר הנן לזכות הבעלות בקרקע, ואינן משקפות פוטנציאל תכנוני נראה לעין בעיני קונה סביר.
- בעסקת מכר מיום 16.05.2019, נמכרה חלקה 27 בגוש 7963, ששטחה 8.756 דונם בשלמות, בתמורה ל- 919,381 ₪, המשקפת מחיר של **כ- 105,000 ₪ / דונם חקלאי.** המדובר בקרקע חקלאית לא מעובדת, המצויה כ-350 מ' מדרום לכביש 581 וכ-300 מ' מזרחית לקיבוץ עין החורש.
- בעסקת מכר מיום 27.11.2018, נמכרה חלקה 11 בגוש 7963, ששטחה 21.872 דונם בשלמות, בתמורה ל- 2,187,199 ₪, מחיר המשקף כ- **100,000 ₪ / דונם חקלאי.** המדובר בקרקע חקלאית המצויה כ- 230 מ' מדרום לכביש 581 וכ-400 מ' מזרחית לקיבוץ עין החורש.
- בעסקת מכר מיום 27.01.2022, נמכרה מחציתה של חלקה 32 בגוש 7898, ששטחה 9.818 דונם בשלמות, בתמורה ל - 550,000 ₪, מחיר המשקף **כ- 112,000 ₪ / דונם חקלאי.** המדובר בקרקע חקלאית נטועה המצויה צפונית לכביש 582, ובמרחק של כקילומטר אחד מזרחית לקיבוץ עין החורש.
- בעסקת מכר מיום 27.10.2020, נמכרו חלקים מחלקות 43,44,45 ו – 61 בגוש 7963, ששטחם הכולל הנו 7.457 דונם, בתמורה ל- 350,000 ₪. מחיר המשקף **כ- 47,000 ₪ / דונם חקלאי.** המדובר בקרקע לא נטועה המושכרת לגידולי חקלאות עונתיים, המצויה כ-900 מ' מדרום לכביש 581 וממזרח לקיבוץ עין החורש. מבירור פרטי העסקה עולה כי הקרקע שבנדון ממוקמת בסמוך לתוואי נחל אלכסנדר, המציף את הקרקע בחלק מחודשי השנה, ובשל כך המדובר ב"אדמה כבדה", הטובה בעיקר לגידולים עונתיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- בחוות דעת בכתב לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197, של מר עומר סרחאן מיום 06.09.2023 למועד הקובע 02.10.2017, בגו"ח 8017/24, אבן יהודה, נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל תוך הפניה לפסק דין דלי דליה (גם בהחלטת ועדת הערר שם), בסך של 300 ₪ למ"ר קרקע בלבד.

> שווי הקרקע בשומת העוררים - ועדת הערר הנחתה (סע' 32) להתעלם מציפיה שאינה קונקרטית וודאית לשינוי תכנוני, לפעול עפ"י הלכות בנושאי ערר, בכללן פס"ד "דלי דליה" (בר"ם 10212/16) בלבד, קרי לשום מקרקעין ביעוד חקלאי ללא פוטנציאל.

- בחוות דעת בכתב לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197, של מר בועז קוט מיום 08.02.2024 למועד הקובע 19.01.2020, בגו"ח 4404-10-11, מחלף גזר, נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל בסך של 98 ₪ למ"ר קרקע בלבד.

השמאי ציין כי לפי תכנית מחוזית תממ/21/3 הקרקע בייעוד אזור פיתוח עירוני (ככל הנראה עם מגבלות בניה).

> לעניין הפוטנציאל:
>
> על פי החלטת ועדת הערר, אין מחלוקת כי הקריטריונים לקביעת התחשבות בפוטנציאל אינם מתקיימים במקרה שלפנינו, שכן אין ודאות לשינוי יעוד.
>
> בנוסף לאמור, תכנית תתל/9/3 מסמנת את רוב שטח הנכס הנדון באזור "מגבלות בניה ופיתוח", הן בשל הקרבה למסילת הברזל והן בשל קווי הבניין מכביש 44. מכאן שגם אני סבור כי לקרקע אין פוטנציאל לשינוי יעוד.
>
> לאור האמור לעיל, שווי הקרקע במצב הקודם ייקבע לפי שווי קרקע חקלאית, בנטרול פוטנציאל קונקרטי. לעניין זה יודגש כי גם לקרקע חקלאית יש רכיב ספקולטיבי הנשען על ציפיות בלתי קונקרטיות להפשרת הקרקע לייעודים סחירים כגון מגורים, משרדים, תעשיה וכד'.

> מעיון בתשריט נראה שהשטח המסומן הינו בצבע צהוב - אזור פיתוח עירוני.
>
> כך עולה גם משומת פיצויי ההפקעה שנערכה לנכס הנדון ביום 19.08.2021, למועד הקובע של אותה תכנית, מס' 415-0322115, ליום 19.01.2020.
>
> יחד עם זאת, אין זה משנה מהו היעוד בתממ/21/3, שכן כאמור - רוב הקרקע עם מגבלות בניה ופיתוח שלא עתידות להשתנות.
>
> היעדר ודאות לשינוי יעוד מגדיר למעשה קרקע "ללא פוטנציאל", והיעוד בתממ/21/3 העונה על הגדרה זו הינו "נופש מטרופוליני" ו"חקלאי/נוף כפרי".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שמאית העוררים מפנה לתימוכין לעניין השווי לקביעת שמאית מכריעה בלבד ולא מציגה נתוני השוואה.
יצוין כי אותרו על ידי 2 עסקאות שדווחו במערכת מידע נדל"ן למכר קרקע חקלאית בחלקה מס' 43 הסמוכה שלהבנתי מגלמת רקע תכנוני זהה, המצביע על ערכי השווי כדלהלן:

מס' סידורי	תאריך	גו"ח	ייעוד מדווח	שטח קרקע נמכר במ"ר	מחיר מכירה	שווי מ"ר קרקע חקלאית
1	20/06/2019	6320/43	חקלאי	470	₪ 170,000	₪ 362
2	25/10/2018	6320/43	חקלאי	470	₪ 175,000	₪ 372

זכות מדווחת: בעלות.

<u>בחנתי את החלטת הגב' אורית גלן בגו"ח 6442/242 אליה הפנתה שמאית המשיבה.</u>

ניכר כי מדובר בהחלטה ביחס להיטל השבחה בו ניתן להתחשב בציפיות ספקולטיביות, זאת לעומת חוות דעת לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

לבדיקתי, ניכר כי נתוני ההשוואה על פיהם גזרה את השווי החקלאי הינם בהתבסס על עסקאות להיקפי שטחים מצומצמים בשולי הוד השרון.

ניכר כי כיום מקודמת במתחם תוכנית 423-1203314, נוף ירקון, הוד השרון המציעה בינוי נרחב במתחם קרקע זה הכולל בין היתר כ- 9,000 יח"ד!

על אף שהתכנית טרם אושרה, ניכר שעסקאות השוואה אלו שווקו לאור הציפייה בתכנית הר/2050 להיכלל במתחם של מגורים.

כך גם קבעה השמאית המכריעה במקרה שם:

> בהתאם לנתונים שהוצגו לעיל, שווי מ"ר קרקע חקלאי בסביבת הנכס הינו בסך של כ-2,000 ₪/מ"ר.
>
> בהתייחס לעמדת שמאי המשיבה כי עסקאות אלה משקפות פוטנציאל מכוח הן תמ"א/1/48 הנמצאת בשלבי הכנה והן מכוח תכנית המתאר הר/2050 אשר הופקדה בשנת 2017 המייעדת את השטחים למגורים, תעסוקה וכו'. אציין כי לאחר שקבלה התנגדויות רבות ונעצרה, באוגוסט 2020, לאחר המועד הקובע, החליטה המועצה הארצית לבטל את הכנת תמא/1/48 והעבירה אותה לתכנון בועדה המחוזית. על רקע זה הוחל תכנון לשינוי לתממ/21/3 מס' 51 ובחודש מרץ 2021 התקיימה ישיבת הועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז לפיה מטרת השינוי בתמ"מ הינה לצורך עדכון דופן הפיתוח שנקבע בתממ/21/3 ותממ/10/3. בשטחים אלה מבוקש לקדם תוספת לשטח לפיתוח עירוני משמעותי ובמקביל לייצר שטחים ערכיים פתוחים.
>
> לפיכך, צודק שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה מגלמות פוטנציאל, אולם, לאור מיקום הנכס באחד הרחובות המבוקשים בהוד השרון, והיות היעוד החקלאי בעורף חלקה עליה בנוי בית מגורים, יובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 10% לנכס מושא השומה המגלם התאמה לפוטנציאל כללי למגורים בבניה צמודת קרקע, כפי שנקבע בהלכת לוסטרניק.
>
> שווי מ"ר חקלאי במושא השומה – 2,000 ₪ * 0.9 = **1,800** ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בבחינת מכלול הנתונים, איני סבור כי ניתן להקיש מעסקאות אלו לאור המאפיינים הייחודיים במקרה שם לשווי קרקע חקלאית במיקום ומאפייני המקרקעין מושא ההחלטה, ובפרט לעניין תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197.

לאינדיקציה כללית נוספת בלבד, יצוין כי בהחלטות לגבי מקרקעין בתחום תכנית רע/מק/2012ב' להיטל השבחה, שכונת "המאה", רעננה, נקבע שווי בגבולות של 1,350 ₪ למ"ר קרקע למועד 28.11.2019 לקרקע הכלולה בתחום **ייעוד לפיתוח עירוני וכן פוטנציאל נוסף ושסביר שגדול יותר באופן ניכר מהפוטנציאל הערטילאי החל בעניינו.**

אותרו עסקאות השוואה מהסביבה הרחוקה יותר בסביבת כפר מע"ש, משם עולה כי שווי מ"ר קרקע חקלאי הינו כדלהלן:

מס' סידורי	תאריך	גו"ח	ייעוד מדווח	שטח קרקע נמכר במ"ר	מחיר מכירה	שווי מ"ר קרקע
1	28/02/2024	6391/8	חקלאי	500	270,000 ₪	540 ₪
2	14/11/2018	6391/7	חקלאי	500	335,000 ₪	670 ₪
2	13/11/2018	6391/7	חקלאי	500	220,000 ₪	440 ₪
2	24/10/2018	6391/26	חקלאי	500	210,000 ₪	420 ₪
2	12/08/2018	6391/18	חקלאי	500	200,000 ₪	400 ₪
2	24/09/2017	6391/7	חקלאי	250	100,000 ₪	400 ₪
2	19/07/2017	6391/22	חקלאי	500	350,000 ₪	700 ₪

לסיכום, שמאית העוררים לא הוכיחה בפני כנדרש בצורה מניחה את הדעת כי שווי מ"ר קרקע חקלאית צריך להיות גבוהה יותר ועל סמך הנתונים לעיל ומיקום מושא ההחלטה והתכניות החלות וייעוד הקרקע החקלאית, אני סבור כי ראוי לאמוד שווי מ"ר קרקע של כ- 400 ₪ למ"ר קרקע חקלאית במועד הקובע.
כאמור, שווי זה סביר כי מגלם בחובו ציפיות כלליות ערטילאיות המגובות בתכניות ארציות ומחוזיות וככל שייקבע בערכאה משפטית כי מדובר בקרקע חקלאית כגורם ייצור בלבד, שווי מ"ר קרקע הינו כ- 150 ₪ למ"ר קרקע לכל היותר[52].

<u>לאינדיקציה נוספת, יצוינו החלטות שמאים מכריעים:</u>

- בהחלטת מר שלומי יפה בגו"ח 8034/46, בקדימה צורן בחוות דעת לירידך ערך לפי סעיף 197, נקבע כי שווי מ"ר חקלאית הינו כ- 288 ₪ בלבד למועד הקובע 29.05.2017.
  ניכר כי מדובר בייעוד חקלאי גם בתכנית המתאר המחוזית.
- בהחלטת מר גיא צדיק בגו"ח 9249/49,44,35,5 בהרחבה הצפונית של פרדסיה נקבע כי שווי מ"ר שווי מ"ר קרקע חקלאית ספקולטיבית - 600 ₪/מ"ר למועד הקובע 04.12.2013.
  ניכר כי מדובר בייעוד אזור פיתוח עירוני בתכנית המתאר המחוזית.
  כמו כן, סביר כי מדובר במקרקעין בעלי פוטנציאל נרחב יותר מהמקרקעין בעניינו.

[52] בעניין זה אציין כי אני סבור שבמידה ויש להביא בחשבון את ערכם של המקרקעין **<u>בסיווגם כקרקע חקלאית גרידא, כגורם ייצור</u>**, ללא שום פוטנציאל ערטילאי, כשווי קרקע בשימוש חקלאי, אזי יש להערכתי לקבל שווי נמוך הרבה יותר.
לאינדיקציה כללית בלבד, בקו מנחה פרק ח' של השמאי הממשלתי הראשי שנערך בתאריך 02/2009 - , ניכר כי בחודשים יולי/אוגוסט 2008, נערך סקר מחירים עבור אגף שומת מקרקעין שבו נותחו עשרות חוזים והתקשרויות, מהם עולה בין היתר כי שווי קרקע חקלאית לגידולי שלחין הינם בין 4,000 ₪ ל- 12,000 ₪ לדונם, ושווי קרקע חקלאית לגידולי בעל הינם בין 3,000 ₪ - 4,000 ₪ לדונם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בהחלטת מר מרדכי דדון בגו"ח 10039/27, שכונת האתרוגים אליכין, נקבע כי שווי מ"ר שווי מ"ר קרקע חקלאית ספקולטיבית - 300 ₪/מ"ר למועד הקובע 14.07.2018 (מדובר במיקום מרוחק מאוד לאינדיקציה בלבד).
- בהחלטת הגב' רמה מאור בגו"ח 6443/41, רחוב המתחתרות הוד השרון, בתוך הוד השרון, נקבע כי שווי מ"ר שווי מ"ר קרקע חקלאית ספקולטיבית – 1,400 ₪/מ"ר למועד הקובע 07.12.2019.

ניכר כי מדובר בייעוד אזור פיתוח עירוני בתכנית המתאר המחוזית.

כמו כן, סביר כי מדובר במקרקעין בעלי פוטנציאל נרחב יותר מהמקרקעין בענייננו.

> הקרקע נשוא ההחלטה הממוקמת בטבורה של לב העיר וסביב שכונות מגורים, מסווגת ביעוד אזור חקלאי בהתאם לתכנית R/6 ומהווה חלק מאזור פיתוח עירוני כפי שסומן בתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3. תכניות שטרם אושרו אך נמצאות בשלב כזה או אחר של הליך תכנוני לאישורן, המפורסמות באתרים הפתוחים לציבור יכולות להשפיע על הפוטנציאל הכללי ולהפוך אותו לפוטנציאל קונקרטי. הקרקע הנדונה והשטחים החקלאיים הכלולים בעסקאות ההשוואה נהנים מציפייה כללית לשינוי יעוד מעצם היותם שטחים רציפים, וכל שווים נגזר ממיקומם, בלב עיר בהוד השרון. אולם בפרסום כוונות הוועדה ובתחילת הליכי התכנון, על אותה קרקע, הופך הפוטנציאל הכללי לממשי ומחירי הקרקע מושפעים ונמצאים במגמת עליה כנגזרת מכך.

> מריכוז הנתונים שפורטו לעיל, עולה כי ממוצע המחירים לקרקע חקלאית נע בטווח רחב שבין 600 ₪ לבין 2,200 ₪ למ"ר. השונות בין המחירים נובעת מהבדלים בפוטנציאל שמייחס השוק לקרקע, הנגזר ממיקום החלקה וכן מסיווג שונה של תכניות מתאר מחוזיות או "תכניות מרחפות" הנמצאות בשלבי הכנה. כאמור, בקרקע חקלאית הממוקמת בלב עיר קיימת ציפייה לשינוי יעוד הקרקע, חלק מציפייה זו מהווה ציפיה כללית וחלקה מהווה ציפייה קונקרטית שקשה לנטל.
>
> לפיכך בשקלול זהה לכלל עסקאות ההשוואה המהווה לטעמי חישוב ראוי שמביא בחשבון פוטנציאל כללי לבינוי עירוני אינטנסיבי, מתקבל שווי מ"ר קרקע חקלאית לאחר התאמה לזמן, **בסך של 1,400 ₪** (במעוגל).

ויודגש כי קיים הבדל בין שווי חקלאי להיטל השבחה ובין שווי זה לירידת ערך בגין סעיף 197.

<u>פגיעה בשטח החקלאי הנותר במקדם פגיעה:</u>

יצוין כי איני סבור כי יש לקבל את מקדם הפגיעה לשטח החקלאי במצב החדש לעומת המצב הקודם.

מקדם זה מגלם התקרבות לכביש, רעש, נצפות וכו' כפי שציינה שמאית העוררים ואיני סבור כי חל כל שינוי בהנאה מהשטח החקלאי הנותר בחלקה, זאת מעבר לפגיעה בגין גריעת השטח, זאת בשונה בפגיעה האפשרית החלה במגורים בסמוך לכביש.

בהערת אגב אני סבור כי דווקא כביש סמוך לחלק החקלאי, אפשר שיקנה גישה נוחה יותר לשטח החקלאי הנותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ב. <u>בחינת השינוי בשטחים במקרקעין בשני מצבי התכנון:</u>

יצוין כי לא הועברה לידי מפת מדידה חתומה שנערכה בידי מודד כנדרש, המפרטת כל ייעוד קרקע, מפה עליה ניתן להתבסס בתחשיב.

על כן בהיעדר מפת מדידה כזאת ולצורך ייעול הדיון בתיק, ייבחנו השטחים באופן גס, לפי מדידה גראפית שערכתי.

יודגש כי הנ"ל בהתאם להבנתי בלבד ומדובר באומדן גס ומדידות גסות שערכתי, ואין בכך כדי לקבוע את שטחי המגרשים בשני מצבי התכנון.

ככל שתיערך מדידת מודד מוסמך סביר כי ישתנה שטחם של המגרשים בייעודים השונים בשני מצבי התכנון.

מצב חדש חושב לפי מדידה גראפית מתשריט התכנית תמל/1076/1, כדלהלן:

מצב חדש	
שטח חלקה בשלמות	**18,600 מ"ר**
<u>מגרש</u>	**<u>שטח במ"ר</u>**
20	826 מ"ר
21	723 מ"ר
22	764 מ"ר
23	791 מ"ר
סה"כ	**3,104 מ"ר**
שטח זיקת הנאה	**1,709 מ"ר**
שטח דרך צפונית וממזרח	**1,572 מ"ר**
שטח מגרש עם דירה קיימת במרכז החלקה	**547.4 מ"ר**
יתרת שטח חקלאי	**11,667 מ"ר**

<u>ביאור:</u>

כלל השטחים הינם מדודים מתשריט התכנית, למעט שטח המגרש הקיים במרכז החלקה.

יצוין כי שטח מגרשים לפי תקנון התכנית מסתכם בכ- 4,826 מ"ר שניכר כי כולל שטח של זיקת הנאה[53].

שטח מגרש של בית קיים זה, הינו לפי שמאית העוררים וניכר כי שטח סביר לייחס למגרש ליח"ד אחת קיימת – 547.4 מ"ר.

בפועל לפי מדידה מאתר GOVMAP, שניכר כי תואם להיתרי בניה שהופקו בחלקה ולתכנית שד/969/ג' במצב הקודם שהתירה בסעיף 15.2 להתיר את הבית בשטח החקלאי ובשטחים לפי אזור מגורים מיוחד, סה"כ השטח המתוחם ליח"ד הינו כ- 2,500 מ"ר.

ברם סביר כי מדובר בשטח מגרש וכן בשטח חקלאי, וייחוס שטח חצר נרחב זה גורע להבנתי מזכויות העוררים כאשר מביאים חלק יחסי בחלקה.

על כן יובא בחשבון שטח מגרש מגורים קיים של 547.4 מ"ר לפי שמאית העוררים ובגין יתר השטחים החקלאיים, ייחוס השטח לעוררים לפי חלק יחסי בחלקה.

[53] בניכוי כ- 1,709 מ"ר מדוד מתקבל שטח תואם בקירוב לשטח מגרשים נטו שלעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מאידך השטחים הקיימים במצב הקודם, כדלהלן:</u>

מצב קודם	
שטח חלקה בשלמות	**18,600 מ"ר**
<u>מגרש</u>	**<u>שטח במ"ר</u>**
615	504 מ"ר
616	510 מ"ר
617	503 מ"ר
618	520 מ"ר
סה"כ	**2,037 מ"ר**
שטח שצ"פ ודרך בתחום החלקה	**1,626 מ"ר**
שטח מגרש עם דירה קיימת במרכז החלקה	**547 מ"ר**
יתרת שטח חקלאי	**14,390 מ"ר**

<u>ביאור:</u>

כלל השטחים הינם מדודים מתשריט התכנית בקומפילציה על גבי אתר המפות הממשלתי.

שטחי מגרשים 615-618 תואמים בקירוב לשטחים שננקטו ע"י שמאית העוררים (2,051 מ"ר).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסות נוספת לטענות הצדדים ביחס לשטחים ולמקדמים אקו':</u>

אכן ניכר כי קיימת פגיעה ישירה בתכנית בגין גריעת שטחים לשימושים חקלאיים סחירים בעלי שווי, במצב החדש.

ביחס לסעיף 11.3.2 בשומת העוררים, ניתן להתרשם כי אכן גדלו שטחי המגרשים הסחירים, שסביר כי בא על חשבון שטח חקלאי, ברם, איני סבור כי ממילא שטח חקלאי יכול לשמש כחצר למגרשי מגורים במצב הקודם.
מגרשי המגורים מסומנים במצב הקודם בתכנית שד/969/ג', מתוחמים ומוגבלים בשטחם, ואני לא סבור כי אלו היו ניתנים להגדלה על חשבון שטח חקלאי ככל שהיו חופצים בכך העוררים, שכן שטח בייעוד חקלאי אינו אפשרי לשיוך כחצר בית מגורים.
יתרה מכך, רק מגרש 618 גובל בשטח החקלאי וצמוד אליו.
יתר מגרשים 615-617 ממילא גובלים בחלקות סמוכות עם בניינים בנויים במערב, בדרך ממזרח, בשצ"פ בצפון, שלא מתאפשרת הגדלתם ושימוש בחצר חקלאית כשימוש בפועל (גם אם באופן שאינו מוסדר תכנונית).

ביחס לתרומת זיקת ההנאה במצב החדש, צוין בתכנית כי השטח המסומן ב"זיקת הנאה" יאפשר גישות ברכב וברגל למגרשים 20-23 ותירשם הערה על כך בספרי המקרקעין ולא תותר הצבת בתחום השטח גדרות, מחסומים וכל אלמנט בנוי אחר.
עוד צוין כי לעת יצירת אפשרות גישה למגרשים 20-23 שלא מכיוון "עוקף עמישב" (כביש מס' 100), תפקע תוקפה של זיקת ההנאה ולא יותר בה שימוש לצורך מעבר למגרשים 20-23 ותבוטל ההערה בספרי המקרקעין.
במכלול כל השיקולים בעניין זה, לרבות היעדר האפשרות להקים גדרות ומחסומים בתחום שטח זה, צורת תכנונו של השטח בנספח התנועה, האפשרות והצורך במתן גישה למגרשי המגורים השונים ומיקום כביש עוקף עמישב, והאופציה כי לעת יצירת גישה שלא מכביש עוקף עמישב תבוטל זיקת ההנאה והשטח יחזור לשטחי מגרשי המגורים, התרשמתי כי סביר לאור כלל מרכיב אי-הוודאות במקרה הנדון לאמץ את המקדם בסך 0.1 משווי מ"ר קרקע מבונה בו נוקטת שמאית העוררים שדומה גם להחלטות בוועדות ההשגות 6558/577 ולהיטלי השבחה שערכתי בגוש 6558/92 בהרצליה.

שטח בייעוד דרך ושצ"פ בשטח יחסית דומה בשני מצבי התכנון ועל כן בהתאם לגישת שמאית העוררים להבנתי לא יובא בחשבון בשני מצבי התכנון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. <u>האם חלה פגיעה בגין שינוי תחום השיפוט בהם ממוקמים המקרקעין, ממרחב דרום השרון במצב הקודם והעברה לתחום שיפוט העיר פתח תקווה במצב החדש ?</u>

שמאיות הצדדים חלוקות האם בכלל ניתן להתחשב בפגיעה אפשרית של העברת תחום השיפוט של המקרקעין וכן האם חלה ירידך ערך בגין שינוי תחום השיפוט.
להבנתי שמאית העוררים, הביאה בחשבון את הפגיעה בגין העברת תחום השיפוט של המקרקעין בדרך של שווי של 13,700 ₪ למ"ר קרקע מבונה בסיסי במצב הקודם לעומת 7,500 ₪ לשווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש.

ראשית, ברי לכל כי חלק מתכונות מקרקעין הינו המיקום הספציפי בו ממוקם והוראות ומגבלות החלות על השטח.
אני סבור כי חלק ממיקום מקרקעין נובע מתחום השיפוט בהם ממוקמים, תחום הרשות המקומית, תחולת הוראות תכנוניות וכד'.
ובפרט בייעוד מגורים, אשר רמת המחירים בו מושפעת גם ממהות היישוב/השכונה התפיסה של הציבור את מיקום זה, וכן מהרמה הסוציו-אקונומית של התושבים בה, וקבלת שירותי עירייה בגין המיקום הספציפי כגון : בהם שירותי חינוך לילדים וכד'.
גם השפעת מיקום בדרך של מיתוג ומיצוב מהווה השפעה פסיכולוגית אשר משפיעה על הביקוש ורמת המחירים.
תימוכין שמאיים לכך, ניתן לראות לדוגמא במחקר השפעת הרמה הסוציו-כלכלית על שווין של דירות מגורים שנערך בידי השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, בשנת 2003 :

> שווייה של דירת מגורים בשוק החופשי נגזר, בין היתר, מנכונותו של רוכש הדירה לשלם סכום בתמורה למגורים בשכונה מסוימת. דהיינו, קיים קשר בין המדדים החברתיים לבין שוויין של דירות המגורים. הבדיקה שנערכה במחקר זה, באה לאמוד את השפעת הרמה החברתית-כלכלית של שכונת מגורים על ערך הדירות הממוקמות בה. בנוסף לכך, בוחן המחקר את שוויו של נכס המקרקעין (דירת מגורים) כפונקציה של מאפייניו הפיזיים, מיקומו והתקופה בה בוצעה העסקה בנכס. כדי ליישם מטרה זו, נבחרו חמש ערים : ירושלים, תל אביב, רחובות, פ"ת וחולון. הבדיקה
>
> המחקר מאשש כי לרמה הסוציו-כלכלית של שכונת מגורים, (המהווה מדד המאפיין מבחינות רבות את איכות החיים), קיימת השפעה על שוויין של דירות מגורים. השפעתה של רמה זה נצפית בכל עיר שנבדקה במחקר. באופן כללי, הפער בשווייה של דירה בשכונת מגורים עם רמה חברתית-
>
> ממצאי המחקר הנוכחי מדגישים ומבליטים את ההבדלים בשוויין של דירות מגורים כפונקציה של רמה חברתית-כלכלית. ממצאים אלו עשויים להוות כלי עזר חיוני לצורך "ההתאמה הסוציו-חברתית" הנדרשת להערכת דירות לפי השיטה הנפוצה ביותר בתחום שמאות מקרקעין – שיטת ההשוואה. דהיינו, קרבה מרחבית של שני נכסים מושווים (דירות מגורים), בעלי מאפיינים פיזיים דומים, לא בהכרח מהווה גורם המכריע להשוואת שווים של אותם נכסים. ישנן שכונות מגורים סמוכות זו לזו, אך נבדלות באופן ניכר ביותר מבחינת הרמה הסוציו-כלכלית. לפעמים, פערים ניכרים מבחינת רמה סוציו-כלכלית קיימים אף ברחובות שונים, המצויים בתוך שכונה אחת. מכאן, מין הראוי להשוות את הנכסים הדומים לא רק על פי הקריטריונים כגון דמיון פיזי וקרבה מרחבית, אלא גם במונחי דמיון סביבתי ובכלל זה - דמיון בין "מרחבים חברתיים" בהם מצויים הנכסים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

במקרה מושא עניינו, אושרו 2 תכניות המהוות לפי הסכמות הצדדים כחלק מרצף תכנוני אחד שלם.
תכנית תמל/1076 שאושרה לראשונה ביום 23.12.2019 ותכנית תמל/1/1076 אושרה לראשונה ביום 27.08.2023.
אכן ניכר כי בקובץ תקנות 10404 מיום 23.11.2022, הועברו המקרקעין לתחום שטח השיפוט של עיריית פתח תקווה, כהסכמת הצדדים.
ברי לכל כי שינוי תחום שיפוט זה אירע לאור התכניות הנדונות שיצרו את כביש עוקף עמישב שביתר את השטח החקלאי בו המקרקעין הנדונים ויצר הפרדה פיזית בין כפר סירקין לאדמות החקלאיות בסביבה.
על כן, ובפרט כאשר שינוי תחום השיפוט נעשה בין שני מועדי התכניות, אני סבור כי יש להתחשב בשינוי תחום השיפוט.

תימוכין משפטיים לכך, ניתן לראות להבנתי אכן מהערר אליו מפנה שמאית העוררים, בערר (ת"א) 9011/11 חנני ויובל רויכמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 01.09.2013, נקבע כדלהלן:

"במסגרת תכנון כביש 531, שונה תחום השיפוט המוניציפלי של הערים רעננה והרצליה. במסגרתו בוצעו חילופי שטחים בין הערים, כאשר גבול תחום השיפוט עובר במרכזו של כביש 531. חלק מצידם הצפוני של חלקות 240 ו – 86 וכן חלקה 93, מצויים כיום בתחום השיפוט העיר רעננה. יתרת חלקה 240 וצידה הדרומי של חלקה 86, מצויים בתחום השיפוט של העיר הרצליה.".

"עיקר המחלוקת בין הצדדים בעררים שלפנינו הוא לעניין שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם. ייחודם של העררים שבפנינו בעניין זה הוא, שבמקרה שלפנינו נעשה גם שינוי גבולות מוניציפלי בין הערים רעננה והרצליה במסגרת ההליכים לאישור התכנית נשוא הערר, אשר הינו רלבנטי לעניין הערכת השווי במצב התכנוני הקודם.
עד לשינוי הגבולות המוניציפלים, חלקה 240 כולה (חברת טרמוסינטקסט, העוררת בעררים 95005/11 + 9007/11) היתה בתחום המוניציפלי של העיר רעננה. לאחר שינוי הגבולות, 87% מהחלקה "עבר" לתחום המוניציפלי של הרצליה ו- 13% נותרו בתחום המוניציפלי של העיר רעננה. לגבי חלקות 86 ו – 93 (ערר רויכמן, עררים 9011/11+ 95008/11) המצב הפוך. עד לשינוי הגבולות המוניציפלים החלקות כולן היו בתחום המוניציפלי של העיר הרצליה. לאחר שינוי הגבולות, חלקה 86 "עברה" כולה לתחום המוניציפלי של העיר רעננה.".

"כפי שקבענו כבר בעבר בעניין זה, במקרה כזה יש לקחת בחשבון את התכניות המאושרות שחלו על המקרקעין במצב התכנוני הקודם, לרבות תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות אשר במקרה שלפנינו ניתן היה להגיש תביעה בגין אישורן על פי סעיף 197 לחוק. מצב כזה כונה על ידינו בעבר בהחלטותינו כ:"עננה תכנונית". גם במקרה שלפנינו ישנה "עננה תכנונית" שהאפילה על המקרקעין במצב התכנוני הקודם."

"כמו כן בנסיבות הספציפיות של סמיכות הזמנים ונסיבות שינוי הגבולות למועד אישור התכנית, אשר אין מחלוקת בענין זה בין הצדדים, יש לראות את שינוי הגבולות במסגרת השינוי התכנוני במצב החדש"

"בנסיבות העניין הספציפיות שלפנינו, גם סבורים אנו, כי לצורך הערכת שווי מקרקעין במצב התכנוני הקודם, יש לשייך את התחום המוניציפלי של המקרקעין לפי שיוכם המוניציפלי ערב אישור התכנית (כאשר בנסיבות הענין את מועד שינוי הגבולות – 4 חודשים לפני אישור התכנית לכן יש לראות כערב אישור התכנית). בעניין זה יש גם לנטרל את הציפיות לשינוי התכנוני, מקביעת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית. שינוי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הגבולות לא נעשה בחלל ריק, אלא נעשה כחלק מהמהלך הכולל של השינוי התכנוני שיצרה התכנית. אשר על כן גם את שינוי הגבולות יש לראות כחלק מהליך אישור התכנית בנסיבות הקונקרטיות שבפנינו.
כמו כן סבורים אנו, כי יש להחיל את אותו הדין לגבי כל המקרקעין – בין אם עברו מתחום השיפוט של העיר רעננה ועברו לתחום השיפוט של העיר הרצליה, וההיפך.".

"כאמור, סבורים אנו כי בעניין זה ישנו מועד קובע אחד בלבד וכי יש לראות את הליך שינוי הגבולות ואישור התכנית כמיקשה אחת. מהמועד הקובע יגזר שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם."

<u>נתוני השוואה למגורים מכפר סירקין:</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה אליהם הפנו שמאיות הצדדים ונתונים נוספים שאותרו.

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	התאמה לזמן	מחיר מתואם	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר אקו' ב-₪
21/12/2023	4049	86	500	₪ 4,550,000	0.995	₪ 4,527,363	316.65	₪ 14,298
20/09/2023	4049	98	500	₪ 4,500,000	0.993	₪ 4,468,050	316.65	₪ 14,110
15/08/2023	4049	7	500	₪ 4,500,000	0.974	₪ 4,383,450	316.65	₪ 13,843
23/07/2021	4049	43	500	₪ 3,200,000	1.252	₪ 4,007,040	316.65	₪ 12,654
ממוצע								**13,726** ₪

הצמדה למדד לעסקאות הינו לפי הצמדה במחשבון הצמדה למדד מחירי הדיור במחוז מרכז בלמ"ס (לעומת נתוני דנוס שנקטה שמאית העוררים) למועד 14.11.2023.
הנתונים נותחו לפי שטחים של 275 מ"ר ברוטו (200 מ"ר עיקרי מגורים במקדם 1 + 12 מ"ר ממ"ד במקדם 1 + 30 מ"ר חניה במקדם 0.3+ 12 מ"ר חצר משק במקדם 0.5 + 21 מ"ר שירות במרתף אפשרי בכל יחידה במקדם 0.4).

נתוני שווי בחילוץ מבתים בנויים צמודי קרקע כפי שנקטה שמאית העוררים, הינם לאינדיקציה בלבד, לאור ההנחות הנדרשות בניתוח כזה ומועד העסקאות, אשר מצריך התאמות והנחות שמאיות רבות ואשר עלולות לעוות את תוצאת השומה.

יצוין כי עסקאות למגרשים אלה, הינם למגרשי מגורים עדיפים משמעותית על מיקום מושא חוות הדעת במצב הקודם, שכן ממוקמים במרכז כפר סירקין, סמוך לבתי מגורים צמודי קרקע ושטחים חקלאיים/פתוחים בתחום המושב, זאת בשונה המקרקעין מושא חוות הדעת, הנמצאים בשולי כפר סירקין, הגובלים בשכונות העיר פתח תקווה וביניהן צמידות דופן לשכונת עמישב, עוד במצב הקודם.
יתרה מכך גובלים המגרשים אף בבנייה רוויה ותיקה גבוהה ממערב בקרבה למבני שיכון טוריים וכן בסמיכות לרחוב הרב עובדיה יוסף הראשי המוביל תנועה מפתח תקווה לכפר סירקין.
אני סבור כי התאמה סבירה למיקום, הינה 0.85.

לעניין התאמה לבעלות פרטית ביחס לנתוני ההשוואה, התרשמתי כי ראוי להביא בחשבון התאמה מזערית של כ- 2% בלבד שכן סביר כי המגרשים נמכרו כמאפשרים את הזכויות המותרות תכנונית.
ביחס להתאמה נדרשת לבעלות, יצוין כי בהתאם לקו מנחה פרק כה- סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל, מחודש 12/2017, צוין:
"התאמת השווי לבעלות:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעת המרת השווי לבעלות לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו הנה החיסכון "בחיכוך" מול רמ"י. חיסכון זה יקבע לפי שיקול דעתו של השמאי ובד"כ בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע."

על כן, שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי במצב הקודם הינו:
13,730 ₪ * 0.85 * 1.02 = **11,900** ₪ **למ"ר קרקע מבונה.**

<u>נתוני השוואה לשווי מגורים במצב החדש:</u>
במצב החדש ניכר כי המקרקעין עברו לתחום השיפוט של העיר פתח תקווה.
לא הוצגו בפני תימוכין לשיוך המקרקעין לשכונת עמישב למעט תכנית בהכנה מס' 410-1172147.
מאידך מעיון באתר Govmap, לא ניכר כי המקרקעין שויכו זה מכבר לשכונת עמישב.
ברם, סביר כי שיוך זה יהיה לשכונת עמישב הסמוכה (לעומת שכונת בילינסון שמעבר לרחוב הרב עובדיה יוסף הראשי לכיוון צפון).

בהתאם להחלטת הגב' לילך בן פורת ברחוב עזרא ונחמיה 19 פתח תקווה, גוש: 6320 חלקה: 130 תת חלקה 1, למועד הקובע 17.06.2021 ניכר כי **אומצה הסכמת הצדדים** בדבר שווי מ"ר קרקע מבונה של 5,700 ₪ למ"ר קרקע מבונה, ברם זאת על בסיס נתוני השוואה בין 21.07.2019 ל- 23.11.2020.
על כן, ברי לכל כי נדרשת התאמה ניכרת למועד הקובע בענייננו.
<u>ניכר שמדובר ביח"ד בבתי מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי בכל חצי חלקה, שניכר שבנוי בקיר משותף.</u>
<u>מדובר בבניה צפופה של 4 יח"ד במגרש/חלקה של 1,000 מ"ר.</u>
בהתאמה למדד עליית מחירי הדירות במחוז מרכז של הלמ"ס של כ- 34% והתאמה לבית צמוד קרקע חד-משפחתי, עולה שווי גבוה מ- 9,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה ואף למעלה מכך.

בהתאם להחלטת הגב' דנה שיחור חלקה 113 (חלק) בגוש 5510, רחוב זאב ברא"ז 9, שכונת הדר גנים פתח תקוה, למועד הקובע 15.06.2023, ניכר כי **אומצה הסכמת הצדדים** בדבר שווי מ"ר קרקע מבונה של 7,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה **<u>ליח"ד בבתי מגורים צמודי קרקע דו-משפחתיים שניכר שיבנו בקיר משותף.</u>**

בהתאם להחלטת מר דוד בריל בחלקה 745 בגוש 4042, כנסת ישראל 9, פתח תקוה, למועד הקובע 03.01.2023, ניכר כי **אומצה הסכמת הצדדים** בדבר שווי מ"ר קרקע מבונה של 7,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
עם זאת השמאי המכריע ניתח מכרזים ועסקאות השוואה בהתאמה למועד וקיבל את הסכמתם.
<u>ניכר שמדובר ביח"ד בבתי מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי שניכר שבנוי בקיר משותף.</u>

בחנתי גם את נתוני ההשוואה משכונת שעריה לבתים בבניה צמודת קרקע, שמפורטות בהחלטת מר דוד בריל, כדלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	התאמה לזמן	מחיר מתואם	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר אקו' ב-₪
15/06/2022	6389	352	681	₪ 5,300,000	1.0703	₪ 5,672,590	697	₪ **8,139**
14/04/2022	4042	638	731	₪ 5,385,110	1.1156	₪ 6,007,628	747.26	₪ **8,040**
25/03/2022	4042	486	383	₪ 3,430,000	1.1156	₪ 3,826,508	391.22	₪ **9,781**
ממוצע מתואם למועד קובע								₪ **8,653**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הצמדה למדד לעסקאות הינו לפי הצמדה במחשבון הצמדה למדד מחירי הדיור במחוז מרכז בלמ"ס (לעומת נתוני דנוס שנקטה שמאית העוררים) למועד 14.11.2023.
יצוין כי להבנתי לפי דיווח מס שבח עסקה מס' 2 הינה למכר של 638 מ"ר מתוך 731 מ"ר מגרש מצוין ועל כן בוצעה התאמה לשווי מגרש מלא.
שטח אקו' במ"ר לפי קביעת השמאי המכריע שבתחום הסביר במקרה הנדון[54].
עסקה מס' 1 הינה מגרש ל- 2 יח"ד, והיה קיים מבנה שנהרס ונבנה בית מגורים צמוד קרקע **דו-משפחתי** הבנוי בקיר משותף לפי היתר.
עסקה מס' 2 הינה מגרש ל- 2 יח"ד, נבנה בית מגורים צמוד קרקע **דו-משפחתי** הבנוי בקיר משותף לפי היתר.
עסקה 3 מס' הינה מגרש **ככל הנראה לבית חד משפחתי**, ובמקום קיים מבנה ישן שטרם נהרס וייתכן כי קיימת לו תרומה מינימלית למחיר העסקה.

קיים גם מכרז רמ"י 298/2020 מיום 07.03.2021, בשכונת בילינסון, למגרש ל- 1 יח"ד בבניה בקיר משותף, **קרי יח"ד בבית דו-משפחתי**, טרם עליית המחירים הניכרת בשוק, וניתוחו כדלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	התאמה לזמן	מחיר מתואם	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר אקו' ב-₪
07/03/2021	6319	158	355	₪ 2,281,630	1.2926	₪ 2,949,235	323.1375	₪ **9,127**
ממוצע מתואם למועד קובע								₪ **9,127**

הצמדה למדד לעסקאות הינו לפי הצמדה במחשבון הצמדה למדד מחירי הדיור במחוז מרכז בלמ"ס (לעומת נתוני דנוס שנקטה שמאית העוררים) למועד 14.11.2023.
כמו כן, התמורה מהווה את המחיר הזוכה במכרז בתוספת מע"מ (מחיר קרקע כולל מע"מ) ולא כולל פיתוח.
מדובר במגרש 2ב' לפי תכנית פת/מק/23/1254 ויתר התכנית החלות.
זכויות הבניה הינן בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר ה- GIS של הוועדה המקומית פתח תקווה.

יצוין כי ביחס לכלל הנתונים לעיל, מושא ההחלטה מהווה בתי מגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים ולא דו-משפחתי, אשר מאופיין בערכי שווי גבוהים יותר.
כמו כן, סביר כי ביחס לנתוני העסקאות נדרשת התאמה בעלות שנטענה ע"י שמאית העוררים.

<u>בהתאם למחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מחודש 02/2020, נשאלה שאלה מס' 5:</u>
"בהנחה שווי בית צמוד קרקע על מגרש בודד הוא 100%, מהו שוויו באחוזים של דו-משפחתי זהה לו מבחינת שטח בנוי ושטח חצר באותו המיקום ?"
ממוצע הינו 87%, חציון ושכיח הינם 85%.
בנטרול ערכי קיצון המשפיעים על הממוצע, סביר לאמץ את החציון והשכיח הזהים בגבוה של 0.85, קרי שווי בית חד-משפחתי כ- 118% משווי יח"ד בבית דו-משפחתי (1.00/0.85).

[54] זכויות הבניה כדלקמן: זכויות עיקריות (60%) במקדם 1, מרתף בקונטור קומת קרקע כולל ממ"ד במקדם 0.5, חדר גג (10%) במקדם 0.8 מחסן 12 מ"ר ליח"ד כחלק ממבנה ראשי במסגרת קווי הבניין, במקדם 0.4, חניה 30 מ"ר ליח"ד במקדם 0.3, בריכה 30 מ"ר ליחידה במקדם 0.35 וחצר במקדם 0.25.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עם זאת, לבדיקתי אכן את דירוגי השכונות החברתיים כלכליים לפי פרסומי הלמ"ס לשנת 2021, אכן ניכר כי שכונת עמישב באשכול 3, שכונת שעריה באשכול 5, ושכונת בילינסון באשכול 7, המצביע על אוכלוסיית השכונות, מיצובן, וסביר כי גם ערכי השווי בהן והביקוש לדירות בהן.
כפר סירקין בתחום מועצה אזורית דרום השרון באשכול מס' 9.
כאמור לא הוכח כי המקרקעין סופחו באופן סופי לשכונת עמישב, ברם סביר להניח כי יסופחו לשכונה זו, ברם מאידך ככל שכן, מצויים מחוץ לתחום השכונה, בגבולה עם שכונות בילינסון וכפר סירקין, עם דרך גישה פנימית ונפרדת מהשכונה ובצמוד לקרקע חקלאית פתוחה באופן המיטיב עם ערכי השווי במקרקעין ומבדל ביחס לשכונה.

יצוין כי בהתאם למחקר "השפעת הרמה הסוציו-כלכלית על שוויין של דירות מגורים" שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים, מר יעקב אודיש, בשנת 2003, עולה כי:
"הבדיקה שנערכה במחקר וזה, באה לאמוד את השפעת הרמה החברתית-כלכלית של שכונת מגורים על ערך הדירות. כדי ליישם מטרה זו, נבחרו חמש ערים: ירושלים, תל אביב, רחובות, פ"ת וחולון.".
הפער בשוויה של דירה בשכונת מגורים עם רמה חברתית-כלכלית בינונית לעומת רמה נמוכה הוא בממוצע כ-19.8% ואילו רמה חברתית-כלכלית גבוהה לבין רמה חברתית-כלכלית בינונית, גורמת לעליה בשווי של 36.9%.
יצוין כי ניכר שמדובר בממוצע לכלל הערים הנבדקות, כאשר סביר וכפי שעולה, בערים תל אביב וירושלים הפער בין השכונות לאור שכונות יוקרה וכד'.

כפי שעולה מהמחקר לגבי העיר פתח תקווה באופן פרטני:

> מבדיקת ההשפעה של הרמה החברתית-כלכלית על ערך הדירות בפ"ת, ניתן לראות, היקף הפערים בין שווי הדירות המצויות בשכונת מגורים בעלת פרופיל חברתי-כלכלי בינוני לעומת הדירות ברמה גבוהה, וכן בין שווי הדירות המצויות בשכונת מגורים בעלת פרופיל חברתי-כלכלי בינוני, לעומת הדירות ברמה נמוכה (18% לעומת 11.5% בהתאמה), עולה בקנה אחד עם היקף הפערים בעיר רחובות.

על כן ניכר כי בסביבת העיר פתח תקווה, השינויים בהתאמה לאפיון חברתי-כלכלי ולפער בין שכונות הינו נמוך יותר ביחס לערים הגדולות בהן הפער בין היוקרה ליתר בתי המגורים מצומצם יותר.

בהקבלה למקרה בענייננו, אציין כי אני סבור כי ההשפעה הינה נמוכה יותר מהפער המגולם במחקר זה, לאור כך שמדובר באותם מקרקעין ובמיקום יחסית דומה/זהה, בשני מצבי התכנון ולא בקבוצות דירות ממיקומים שונים, המושפעות גם ממאפייני בניה שונה, שנת בניה, רמת תחזוקה, רמת פיתוח סביבתי וכד', אלא במקרקעין ריקים ופנויים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאמה לכלל המפורט לעיל, וההתאמה הנדרשות, הן למיקום ספציפי במצב החדש, הן למאפייני בניה של יח"ד חד-משפחתיות ולא דו-משפחתיות בהיקף בינוי שאינו נרחב, בבעלות, **התרשמתי שראוי לאמוד שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 9,900 ₪ למ"ר קרקע מבונה.**

מעבר לשווי שנקבע כמספר סופי ומוחלט, התרשמתי בבחינת כלל השיקולים כי היחס המשתקף בשווי מ"ר בין המצב הקודם למצב החדש (9,900/11,900 = 0.83) הינו סביר על הצד הזהיר עם העוררים לאור אי-הוודאות מוחלטת, המושפע משינוי התחום המוניציפלי, הפרדת השטח בכביש מכפר סירקין וצורת הבינוי ומיקומו, ולא הוכח לי בצורה מניחה את הדעת כי יש לאמוד פער גדול יותר בין ערכי השווי בשני מצבי התכנון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. <u>האם חלה פגיעה בגין גורמי רעש, נוף, התקרבות כביש וקיר אקוסטי לבניה, עורה של מגרש מס' 20 וכיוצ"ב ?</u>

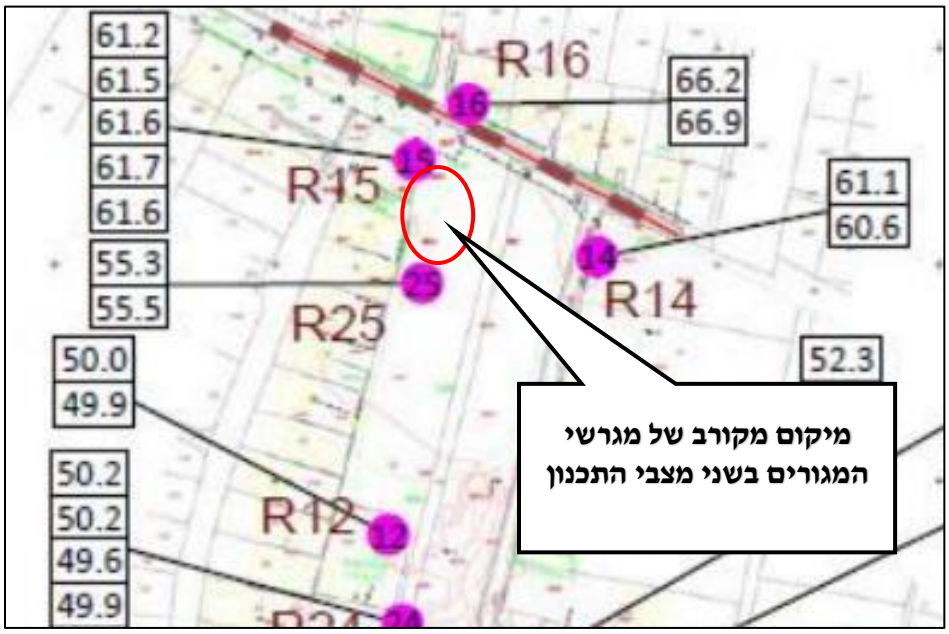
<u>פגיעה בגין גורמי רעש:</u>

שמאית העוררים הביאה בחשבון פגיעה בגין מקדם של 0.95% לעליה של כל דציבל עבור עלייה של 5.8 דציבלים.

בחנתי את הנספחים לתכניות המהווים מסמך סביבתי, המפורטים גם בפרק התכנוני ומתוכם יפורטו חלקים רלוונטיים.

בהתאם למסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", מאי 2011, המהווה עדכון של הנחיות הועדה הבין – משרדית, יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש מדרך חדשה או קיימת בה מתוכנן שינוי פיזי במסגרת הליך סטטוטורי, כאשר מפלס הרעש החזוי ב- 1 מ' מחוץ למבנה גבוה מהקריטריון של 64 dB(A) Leq = למבני מגורים.
מפורט במסמך כי במידה ולא ניתן לעמוד בקריטריונים המפורטים לעיל מחוץ לבניין, נדרש לבצע מיגון אקוסטי הניתן לבצוע בעלות סבירה על-ידי קירות/סוללות אקוסטיים או לנקוט באמצעים אקוסטיים במסגרת טיפול במעטפת הבניין (מיגון דירתי בדרך של התקנת מזגן, החלפת חלונות וכו').

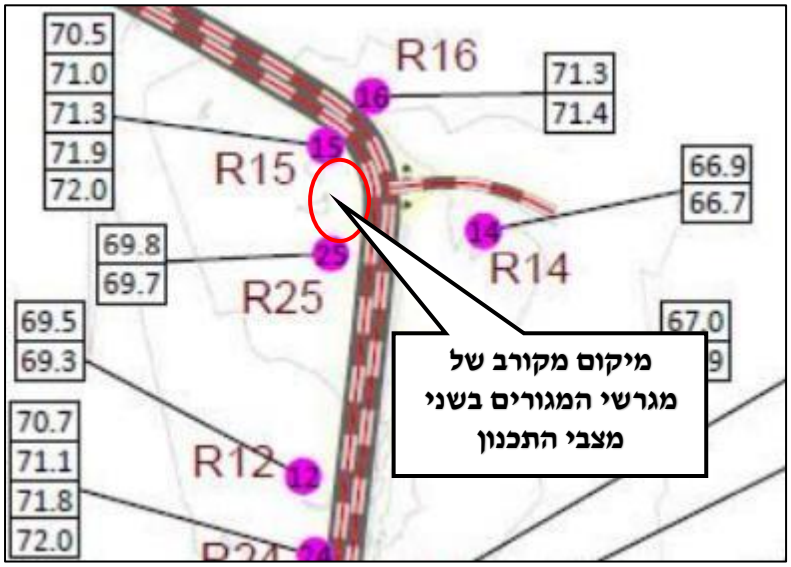
<u>לפי איור 38 (מצב חזוי ללא מימוש התכנית תמל/1076):</u>



על כן סביר כי במיקום המגרשים הנדונים, ממוצע הערכים בין קולטנים 15R ו- 25R הינו כ- 58.5.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לפי איור 39 (מצב חזוי לאחר מימוש התכנית תמל/1076, אך ללא מיגון אקוסטי):</u>

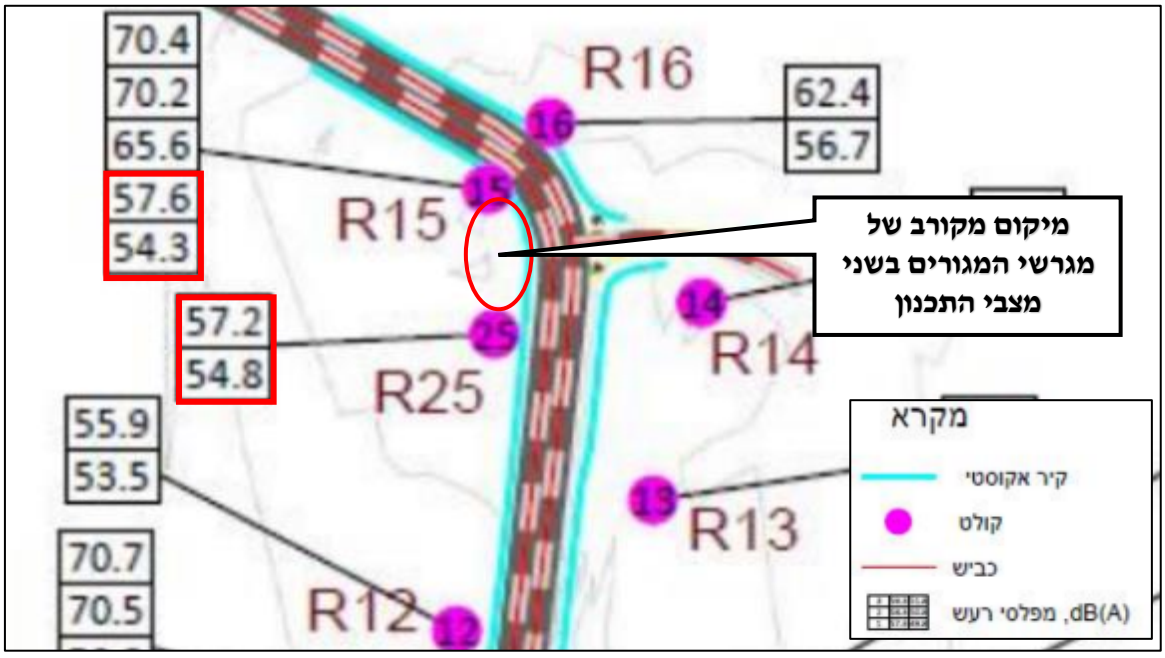


ניכר כי קיימת עלייה במפלס הרעש בתחום החלקה (קולטנים 15 ו- 25), ברם הנ"ל ניכר כי תחת הנחה שללא מיגון אקוסטי.

<u>על כן צוין כי מיגון אקוסטי מוצע:</u>

קיר אקוסטי בשולי הכביש בגובה 5 – 6 מ' מעל כביש.

לפי איור 40 - מצב חזוי לאחר מימוש התכנית <u>עם מיגון אקוסטי</u>:



יצוין כי הסימונים באדום מתייחסים למפלסי הרעש ב- 2 קומות המותרות בבניה צמודת קרקע הנדונה.

על כן סביר כי במיקום המגרשים הנדונים, ממוצע הערכים בין קולטנים 15R ו- 25R בקומות נמוכות הינו כ- 56. כמו כן לא ניכר כי יידרש מיגון דירתי כלל שזה לא צוין, אלא רק ביחס לקומות גבוהות בקולטן 15R.

ערכים גבוהים יותר בקולטן 15R מתייחסים למפלסים גבוהים במבנה קיים (מבנה בן 5 קומות).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נובע כי:

מערך הקירות האקוסטיים המוצע מביא לעמידה בקריטריון לרעש המותר בכל קולטי הרעש של מבנים הקיימים ועתידיים עפ"י תבע מאושרת למעט קולט R15 (מבנה קיים בן 5 קומות בעמישב - הדר גנים, בכתובת עזרא ונחמיה 2). למבנה הבודד הנ"ל נדרש מיגון אקוסטי דירתי בשלוש חזיתות הפונות אל כביש עוקף עמישב 4713, בקומות 3 – 5 ע"מ לעמוד בקריטריון הנדרש של A(dB 40) בחדר עם חלון סגור.

לסיכום, עולה כי במצב החדש לאחר הקמת קיר אקוסטי, מפלס הרעש במצב החדש יהיה נמוך ממפלס הרעש במצב הקודם (56 לעומת 58.5).

נבחנה ע"י גם חוות הדעת הסביבתית של תכנית תמ"ל/1076/1:

צוין כי הוצע מערך קירות אקוסטיים אשר יביאו לעמידה בקריטריון לרעש המותר בכל קולטי הרעש של המבנים הקיימים והעתידיים, למעט קולט יחיד (15R) שבו נדרש גם מיגון אקוסטי דירתי (זאת לאור גובהו של 5 קומות). להלן תוצאות המדגם עם הקמת קיר אקוסטי:

קולט	שכונה	יעוד	קומה	מפלס רעש חזוי ללא מיגון אקוסטי, dB(A)	מפלס רעש חזוי עם מיגון אקוסטי מיגון אקוסטי, dB(A	יעילות הקיר האקוסטי הצפויה, dB(A)
R15	כנ"ל	כנ"ל	2	71.9	57.6	14.3
R25	כפר סירקין	מגורים צמ' קרקע עתידיים	2	69.8	57.2	12.6

כפי שניתן לראות במסמך הסביבתי של תכנית תמל/1076, מפלס הרעש החזוי עם מיגון אקוסטי הינו לקומה 2 במבנה שהינו גבוה מרעש בקומה 1.

על כן סביר כי במיקום המגרשים הנדונים, ממוצע הערכים בין קולטנים 15R ו- 25R בקומות נמוכות הינו כ- 56. כמו כן לא ניכר כי יידרש מיגון דירתי כלל שזה לא צוין, אלא רק ביחס לקומות גבוהות במבנה קיים שבסמוך לקולטן 15R.

עוד צוין כי רצפטורים R15 ו- R25 ממוקמים בקרבת 4 הבתים המוצעים. ע"פ חוות דעתו של אינג' אקוסטיקאי אלכס צוקרמן, התכנון האקוסטי תקף גם להזזת הכביש, כל עוד ישמרו הפרמטרים הפיזיקליים של הקירות האקוסטיים, כפי שאלו הוגדרו במסמך הסביבתי לתמ"ל/1076, סעיף 3.5.6 – הקיר האקוסטי המערבי יהיה בגובה 6-5 מטרים מעל הכביש.

קיר זה יבטיח עמידה בקריטריון האקוסטי בבתי המגורים המתוכננים.

בבחינת מכלול הנתונים לעיל וכמפורט ומנומק לעיל, בכפוף להנחה כמפורט התכנית ובמסמכים הסביבתיים של התכניות ולהסכמה שייבנה קיר אקוסטי, לא הוכח לי כי קיימת פגיעה בגין מרכיב הרעש בבתי המגורים המתוכננים במצב החדש לעומת המצב הקודם.

על כן לא תובא בחשבון כל הפחתה בעניין מרכיב הרעש הנטען.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פגיעה בגין השפעת נוף, אור, אוויר, והתקרבות כביש וקיר אקוסטי:</u>

שמאית העוררים הביאה בחשבון פגיעה בגין מקדם של 4% בגין קרבה לכביש ראשי ללא קשר לרמת הרעש * 2 בהתאמה למרכיב הקרקע * 0.75 סיכוי להפחתת רעש, סה"כ הפחתה של כ- 6%.

בחנתי את טענותיה ותימוכין שצירפה.

ראשית, בסיכום מחקר "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות" שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי בשנת 2002, צוין:

"כמו כן, התגלו במחקר היבטים נוספים הקשורים גם הם בהשפעת מטרדי הרעש:

- *העובדה כי הדירה חשופה לשני מקורות הרעש (כבישים) 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."*

צוין כי התגלו במחקר היבטים נוספים שקשורים בהשפעת מטרד הרעש וייתכן כי מטרד הרעש מגולם גם הוא בתוצאה שפורטה לעיל.

נבחנה חוות הדעת המייעצת של גב' רינת וויס רביב ברחוב הר הזיתים 1 בירושלים, גו"ח 29999/20-21, ממנו עולה כי:

"לאורך החזית הצפון מערבית של המגרש, ובמרחק של כ - 5 מ' מהמבנה הבנוי על המגרש, בנוי קיר תמך בגובה של כ- 6 מ'", זאת לעומת מרחק משתנה של בין כ- 9.5 מ' ל- 15 מ' במצב הקודם.

מושא חוות הדעת היווה את 2 הדירות המערביות בלבד הפונות לקיר.

"מיקומו הנוכחי של קיר התמך יוצר תחושה של העדר מרחב בדירות ופוגע בתחושת הרווחה בהן.

מכל חלונות הפתחים הממוקמים לאורך החזית הצפון מערבית, העיקרית, של הדירות נצפה קיר.

בפתחים הצפון מערביים של הדירה בקומת הקרקע לא נצפה קו רקיע כלל. בפתחים הצפון מערביים של הדירה בקומה א' נצפה קו רקיע חלקי כאשר עומדים ממש בסמוך לחלונות. תחושת העדר המרחב והפגיעה בתחושת הרווחה נובעת בין היתר מצמצום היחס בין גובה הקיר ובין המרחק בינו ובין המבנה. יחס אשר לו השפעה על תחושת המרחב והרווחה".

" בהתאם לחוות דעת המומחה החזית הצפון מערבית, הפונה לקיר התמך, חשופה לשמש לאורך השנה במידה נמוכה וכמעט זהה בשני המצבים."

" באשר לטענה בדבר פגיעה באוורור, מרבית הרוח מגיעה מהכיוונים צפון מערב ומערב. חוות דעת המומחה מאששת את הטענה כי קיימת פגיעה בתחלופות האוויר של שתי הדירות."

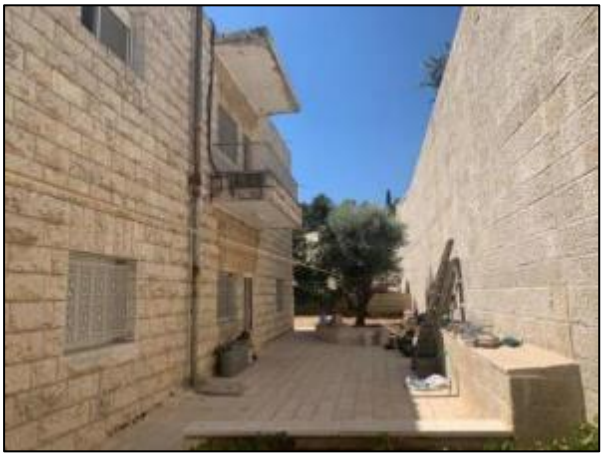
"בהתייחס לטענת העוררים בדבר פגיעה בפרטיות, עפ"י התרשמותי, גובהו של קיר התמך מונע את אפשרות הולכי הרגל להשקיף על הבית והחצר. לפיכך, ניתן לקבוע כי התקרבות הקיר לא פגעה בפרטיות הדירות."

" לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי מהות הפגיעה הנובעת מהתקרבות הקיר היא פגיעה בתחושת המרחב ובתחושת הרווחה וכן פגיעה באיוורור וזרימת הרוחות, זאת הן בדירות והן בחצר."

השמאית הביאה בחשבון ירידת ערך במרכיב הבנוי של 7.5%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמונות ממושא החלטתה להמחשה:</u>




יצוין כי בשונה ממקרה זה, במקרה בעניינו לעניין רוחות, סביר כי עיקר הרוח מגיעה מכיוון מערב ועל כן אין פגיעה מהותית במרכיב זה, שלא הוכח בצורה מניחה את הדעת.

כמו כן, לא כלל השטחים במבני המגורים הנדונים פונים לקיר האקוסטי.
זאת בשונה מדירת מגורים כהחלטת השמאית, מדובר בבית צמוד קרקע הכולל 4 כיווני אוויר/4 פאות.
על כן, בקירוב רק צלע אחת מתוך 4 של המבנה ושל החצר פונות לקיר האקוסטי.
עם זאת, ניכר כי קיימת פגיעה בחזית זו במרכיב הנוף וכי קיר אקוסטי זה ייצור תחושה של העדר מרחב הפוגעת בתחושת הרווחה בחלק מהשטחים במבנה הפונים לכיוון מזרח/צפון כאשר סביר כי בחלק מהשטחים בחצר, קומת הקרקע ו-א' הפונים לקיר, לא ייצפה קו רקיע או רקיע חלקי.
וכפי שפירטה השמאית המכריעה, שסביר גם במקרה הנדון:
"תחושת העדר המרחב והפגיעה בתחושת הרווחה נובעת בין היתר מצמצום היחס בין גובה הקיר ובין המרחק בינו ובין המבנה יחס אשר לו השפעה על תחושת המרחב והרווחה".

עם זאת מן הצד השני, המגרשים הוזזו מעט מזרחה, כאשר ממערב עוברת דרך הגישה בתחום זיקת ההנאה וכן ניכר כי הוזזו לכיוון דרום והורחקו מבניה צמודה ממערב בשכונת עמישב בחלקות 229,74,75, כאשר בתחום חלקה 229 אף בניה רוויה של 5 קומות שהייתה צמודת דופן למרבית המגרשים במצב הקודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאינדיקציה כללית נוספת בלבד, לאור השונות מהמקרה הנדון שהינו בינוי צמוד קרקע, יצוין כי במחקר אמפירי משנת 2006 של מר יעקב אודיש (השמאי הממשלתי הראשי בזמנו) "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים – בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים באחת עשרה ערים בארץ", עולה:

> של בתי המגורים (McLeod, 1984; Smith, 1994; Benson et al., 1998; Seiler et al.,2001). תוספת לשוויו של בית מגורים הנובעת מ"נוף ירוק", צנועה יותר והיקפה נע בטווח של 3% - 10% (Tyrvainen and Miettinen, 2000; Luttik, 2000).

"ירושלים: נוף מלא לשטחים הפתוחים מעלה את ערכה של דירת מגורים בכ- 6.3% בממוצע.
"כרמיאל: דירות מגורים המשקיפות לשטחים הפתוחים ללא שילוב עם נוף עירוני, יקרות בכ- 6.4% בממוצע לעומת דירות עם נוף לשטחים הפתוחים המשולב עם הנוף העירוני.
"צפת: דירות מגורים הממוקמות בשורת הבתים הראשונה ביחס לשטחים הפתוחים, יקרות בכ- 10% בממוצע מאשר דירות פנימיות."

לאור כל המפורט לעיל, אני סבור כי בבחינת מיקומי המגרשים בשני מצבי התכנון והמבנים והבינוי והשטחים הסמוכים אליהם, בבחינת מכלול השפעת נוף, אור, דרכים ודרכי גישה, פגיעה בתחושת רווחה בגין הקמת קיר אקוסטי בגובה 6-5 מ' בגין חלק בלבד מהשטחים הבנויים שיוקמו במבנים (הפונים לכיוון הקיר), ומאידך התרחקות מסוימת מבינוי קיים במערב ובפרט מבניה רוויה בת 5 קומות, התרשמתי שיש לאמוד את היקף הפגיעה במקרקעין בגין מרכיב זה בכ- 5% ביחס לכלל השטח האקו' של המגרשים.
מקדם זה מביא בחשבון גם את השפעת הדרכים לרבות הקמת כביש עוקף עמישב העשוי לכל הפחות בחלק משעות היממה לשפר נגישות תחבורתית.

<u>פגיעה בגין צורת מגרש 20:</u>

אכן צורת מגרש 20 אינה רגולרית וכפועל יוצא גם קווי הבניין המותרים לבניה במצב החדש במגרש זה וכן על אפקטיביות השימוש בחצר.
ניכר כי שמאית העוררים הביאה בחשבון מקדם 0.95 בגין צורת המגרש האי-רגולרית.
אני מסכים ומאמץ את המקדם בו נקטה השמאית, שתואם גם לתימוכין נוספים שפירטה בהחלטות שמאים מכריעים, שלהערכתי הינו סביר בהחלט, בהתחשב בצורת המגרש ואף מיקומו עם חזית רחבה מעוגלת לכביש עוקף עמישב הנדון ובסמיכות אפשרית לצומת עתידי.
על כן יובא בחשבון מקדם הפחתה 0.95 לשטחים במגרש 20.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ה. <u>האם קיימים גורמים משביחים בתכניות הנדונות שיצרו תוספת שווי ? (הקלה בעומסי תנועה וקיצור זמן נסיעה, שיפור במערך התחבורה הציבורית, אזור חורשה לשימור וכד')</u>

<u>הקלה בעומסי תנועה וקיצור זמן נסיעה ושיפור במערך התחבורה הציבורית:</u>

בחנתי את טענות שמאיות הצדדים.

ראשית, לא הוכח בפני בצורה מניחה את הדעת כי אכן התכנית יוצרת הקלה בעומסי תנועה וקיצור זמן במקרקעין מושא חוות הדעת וכי יש שיפור ניכר במערך התחבורה הציבורית.

אכן התכנית תמל/1076 הינה שלב 1 מתוך 2 לבניה במחנה סירקין המתפנה וכוללת לפי דברי ההסבר כ- 8,500 יח"ד וכ- 300,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.

תכנית 410-0671826 המהווה את השלב השני, למזרח מחנה סירקין, כוללת לפי דברי ההסבר כ- 3,974 יח"ד+ 67,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.

התכנית הנדונה המתווה כביש כוללת איתה תוספת נרחבת של שטחי בניה ויח"ד, ולא הוכח בצורה מנומקת ומוכחת כי זו עשויה ליצור מרכיב משביח תחבורתית, וניתן לקבל את גישת שמאית העוררים כי לא צפוי למעשה שיפור או קיצור עומסי תנועה, אלא לכל היותר ניסיון להתמודד עם ההכבדה הצפויה.

יתרה מזאת, בבחינת השפעה תחבורתית (בה"ת) מערכתית למחנה סירקין, שנערך בידי אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ, מחודש ינואר 2018, עולים חלק מההמלצות והמסקנות העיקריות:

- הונח פיתוח של מערכת התח"צ לאורך כבישים 5, 471, 444, 40 ותוספת שטחים תפעוליים ומערכות תומכות (חנה וסע, מתח"מים, **תחנות רכבת ראש העין ואלעד**, גישה ישירה לתחנת סגולה וכד') והמסילה המזרחית של רכבת ישראל.
- **תוספת תנועה של מתחם סירקין על צירים ארציים נע בין 5 ל- 10%.**

ההשפעה הבולטת היא על כביש 40 בחיבור עם 483 ואזור החיבור בין כביש 4713 עם כביש 40 הקיים.

- **עוקף עמישב: החיבור המוצע עשוי להזרים תנועה של סירקין הקטנה והשכונות הדרומיות של פ"ת לכיוון צפון ולציר 4713 תוך הגברת עומסים שם. השלמת מחלף עמישב אינו צפוי לפתור את הבעיה.**
- המקטע הצפוני של העוקף צפוי לשפר מהירות ממוצעת במרחב. המקטע הדרומי של העוקף צפוי להביא שיפור מבחינת ק"מ ושעות רכב במרחב.

אני סבור כי הסקה של שיפור תחבורתי שהביאה בחשבון שמאית המשיבה במצב החדש לעומת המצב הקודם, אינם מושתתים ומנומקים לוגית כנדרש וקיים קושי להקיש קשר כזה.

כך גם ביחס לטענה לשיפור תחבורתי בגין נגישות לתחנת רכבת עתידית בצומת אלעד במסגרת פרויקט המסילה המזרחית[55], מסילה שעוברת לכיוון צפון לאורך כביש 6 עם חיבור ונגישות לרכבות אחרות, ברם לא הוכח כי תפתור בעיות תחבורה ותנועה בסביבה במצב החדש, ותיטיב ביחס למצב הקודם.

[55] המסילה המזרחית היא פרויקט לאומי שמטרתו חידוש, הכפלה והקמת מקטע באורך כולל של כ-65 קילומטרים, על התוואי יוקמו גם תחנות חדשות לרווחת הנוסעים. המסילה תהווה חיבור נוסף בין צפון הארץ למרכזה, בסמוך לתוואי כביש 6.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בכל מקרה, כל קישור כזה שיוצר כביש עוקף עמישב לצירי תנועה אחרים ופרט לתחנת רכבת עתידית באלעד, משמעותי לגישת שמאית המשיבה, משפיע באופן עקיף גם על היקף התנועה בכביש עוקף עמישב (חוק כלים שלובים), זיהום האוויר בו, רעש, צפיפות והפרעות ויוצר פגיעה גדולה יותר במקרקעין הנדונים.

בהתאם למדידה גסה שערכתי, מרחק המקרקעין מושא ההחלטה מתחנת הרכבת העתידית הינו מעל ל- 2.5 קילומטר.
כמו כן הרכבת הנדונה לא מחברת פרבר שאין בו רכבת עם עיר לווין מרכזית בהם עיקר הפעילות הכלכלית, אלא ציר רכבת היקפי שתורם לשיפור הנגישות ותחבורתיות לתחנות רכבת אחרות.
וכפי שצוין באתר נתיבי ישראל:
*"פרויקט המסילה המזרחית עתיד להביא למהפך אסטרטגי ברשת המסילות הארצית וייצור מערך מסילתי שיחבר בין צפון הארץ ודרומה, תוך עקיפת גוש דן וצוואר הבקבוק של מסילות הרכבת בפרוזדור האיילון. כמו כן, **הפרויקט ייצור עורק תחבורה עיקרי לסחורות מה שיגדיל את יכולת השינוע מנמלי חיפה ואשדוד לכל הארץ**."*.

על כן, קיים קושי להערכתי להקיש מחלק הארי של המחקרים שפירטה שמאית המשיבה, ביחס למקרקעין בענייננו.
כמו כן קיימת תחנת רכבת סגולה במרחק לא רב אשר ניכר כי הינה ישירה יותר למרכזי העסקים והתעסוקה וביניהם לתל אביב.

יתרה מכך, הרכבת מתוכננת ומוקמת עוד במצב הקודם וגישה אליה הייתה מתאפשרת מדרכי גישה אחרים קיימים בסביבה או שהיו מוקמים אליה, וכל שיצרה התכנית "לכאורה" הינו שיפור בנגישות וקיצור זמן הנסיעה אליה, שכאמור גם הוא לא הוכח בצורה מניחה את הדעת, לאור תוספת היח"ד בסביבה ואפשרות הנגישות לכביש החדש ליח"ד רבות בסביבה, ולא רק למקרקעין העוררים בענייננו.
יתרה מזאת, תחנת הרכבת עוד טרם הושלמה, וייתכן כי ללא אישור התכנית, היו מקימים ממילא שיפור תחבורתי במחלף עמישב הקיים והזרמת תנועה מערבה (דרך רחובות פנימיים בשכונת עמישב ורחוב מנחם בגין) או לחילופין דרך כביש 4713 וכביש 40.

עם זאת, לא ניתן לשלול כי אכן הקמת הכביש עוקף עמישב עשוי לקצר את הנסיעה והגישה לכביש 471, כביש 6 ולתחנת הרכבת העתידית ולפחות בחלק משעות היממה יקצר את זמן הנסיעה לתחנת הרכבת ולכביש 471.

על כן התרשמתי כי לא ראוי להביא בחשבון השבחה מהותית בגין הקמת הכביש עוקף עמישב, מעבר למקדם הפגיעה הסביר והזהיר שנקבע לעיל ושיובא בחשבון במצב החדש המגלם את כלל השפעות התכנית לרבות דרכי גישה, נגישות תחבורתית, רעש, הפרעה וזיהום אפשריים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שינוי יעוד שטח סמוך בכיוון צפון מערב מ-"אזור חקלאי" ל-"חורשה לשימור":</u>

בחנתי גם את טענות שמאיות הצדדים ואני סבור כי ראוי לקבל את עמדת שמאית העוררים.

לא התרשמתי כי שטח קרקע מצומצם יחסית במצב החדש ביחס לשטח הנרחב הקיים במצב הקודם שהיה מעין חורשה בייעוד קרקע חקלאית לגישת המשיבה, מעלה את ערך הקרקע לעומת צמידות לקרקע במצב הקודם.

אכן ניכר כי בפועל הקרקע החקלאית הנ"ל היא גם כך חורשה ובשטח נרחב יותר.

יתרה מזאת מדובר בקרקע שניכר שאכן אינה מוחכרת ולא הייתה עתידה להיות מתוחמת ולשמש לחקלאות מסורתית.

התוכנית החדשה מקטינה אף את שטחה באופן ניכר של החורשה, וכן לאור הבינוי המוצע בתכנית בהיקף ניכר, מדללת באופן ניכר את החורשה ואת העצים בה ומסמנת רבים מהעצים לכריתה.

על כן, ניתן לומר כי בפועל שטח החורשה הקיימת, קטנה מהותית במצב החדש ונותר שטח קטן ממנה, כאשר הבינוי הצמוד לה אף כולל בינוי אינטנסיבי למגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, שספק רב אם מיטיב באופן כלשהוא למקרקעין הנדונים.

על כן, בכל מקרה וככל שמבקשים להתבונן בבינוי הסמוך למקרקעין שנוצר בתכנית, איני סבור כי זה מסתיים אך בחורשה ובשטח הפתוח הסמוך ולא ניתן להתעלם מהבינוי הצמוד האינטנסיבי המוצע.

לפיכך, איני סבור כי סימון שטח פתוח ו"חורשה לשימור" בתכנית כטענת המשיבה, מעלה מהותית את ערך המגרשים הנדונים.

על כן התרשמתי כי לא ראוי להביא בחשבון השבחה מהותית בגין סימון החורשה לשימור והשטח הפתוח, מעבר למקדם הפגיעה הסביר והזהיר שיובא בחשבון במצב החדש המגלם את כלל השפעות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1. <u>האם חלה פגיעה במקרקעין בתקופת הביניים בין מועדי אישור 2 התכניות הפוגעות ?</u>

שמאית העוררים הביאה בחשבון ירידת ערך בגין הפגיעה בתקופת הביניים בסך של 2,070,427 ₪ לכלל הזכויות, קרי כ- 21% משווי מגרשים 23-20 (לפי מקדם דחייה של 3 שנים ו- 11 חודש בשיעור היוון 6%).

בחנתי את טענות שמאיות הצדדים.
ראשית כהסכמת הצדדים במצב הקודם אושרה תכנית שד/969/ג' מיום פרסום ברשומות - 13.05.2007.
יצוין כי ממועד אישור התכנית ואף עד מועד אישור תכנית תמל/1076, לא ניכר כי החלה או קודמה כל בקשה להיתר בניה במקרקעין בעניינו ולא הוצגו בפני תימוכין לכך.
מדובר בפרק זמן ניכר מאוד בו ניתן היה לקדם בניה, טרם אישור התכנית הפוגעת הראשונה.
בניה כזאת לא קודמה והאם ניתן לומר כי בעלי הזכויות הביאו על עצמם פגיעה בהיקף כה ניכר לאורך השנים?
לדעתי התשובה לכך היא לא, ואין זה חריג כי גם קרקעות הזמינות לבניה לא נבנות במשך שנים רבות לאור העדפות ושיקולים סובייקטיביים של בעלי הזכויות בהן וגם לא נמכרות לגורם שלישי.

בפועל, ניכר כי היה קיים הסכם חלוקה ישן לחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בתחום המקרקעין.
מאז הסכם החלוקה ניכר כי אושרו תכניות שמשנות את האפשרות להקמת היח"ד בתחום המקרקעין כאשר תכנית שד/969/ג', התירה בניה במגרשים בחלק הצפוני בלבד של החלקה, שניכר שלא תואם למיקום המגרשים המוקצים בהסכם חלוקה ישן.
יתרה מכך, ניכר כי נוספו לאורך השנים בעלי זכויות רבים בחלקה שהגדילו את מרכיב המושע החיכוך והצורך בהסכמה לבניה בתחום המקרקעין.
למרות בקשתי, לא הוצג בפני הסכם חלוקה חדש ועדכני מעבר להסכם הישן (ככל שקיים כזה).
מעבר לכך ניתן היה לקדם הסכם כזה גם בתקופת הביניים עד לאישור התכנית המתקנת והקדמת זמינות הבניה במצב החדש, דבר שניכר שבפועל לא נעשה.
ייתכן כי אף כיום ניתן לממש את הבניה שאושרה בתכנית המתקנת תמל/1076/1, ברם גם לא ניכר כי מקודמת בקשה להיתר בניה כזאת במגרשים במצב החדש.

ייתכן כי אי התחלת עבודות ההקמה לאורך שנים רבות, נובע גם ממרכיב המושע החזק הקיים בחלקה, או לחילופין נובע מהעדפות של בעלי זכויות רבים המחזיקים בקרקע כנכס/כמכשיר השקעה זמן רב טרם מימוש בניה ועל אף שזו אפשרית וזמינה.

מכל מקום, התרשמתי כי יש לקבל את עמדת שמאית המשיבה, שאין להביא בחשבון ירידת ערך בגין מרכיב זה ואין להעריך פגיעה תיאורטית נטענת, באופן בו לא הוכח כי אכן פער הזמנים בין מועדי אישור התכנית יצר אכן עיכוב בפועל בדרך של בקשה שקודמה או רצון לקדם בניה כלשהיא במצב הקודם או בין המועדים עד אישר התכנית המתקנת.
כמו כן ניתן לומר כי הייתה קיימת ציפייה סבירה כי ככל שלא תאושר תכנית מתקנת, אזי תהיה משולמת ירידת הערך ע"י הוועדה המקומית בגין הפגיעה במגרשים הקיימים, או לחילופין תאושר תכנית המתקנת את הפגיעות שנוצרו בתכנית הראשונה ממילא בתוך פרק הזמן הדרוש כדי להגיע להסכמות הבעלים המשותפים בפירוק שיתוף בעין או במכירה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יתרה מכך לא הוכח לי כל רצון של בעלי הזכויות למכור זכויותיהם בטווח הזמן ואף יצוין כי ניכר שנרכשו זכויות בחלקה ע"י אחת מבעלי הזכויות, סמוך לאישור תכנית תמל/1076.
על כן לא תובא בחשבון פגיעה תיאורטית גרידא, שלא קרתה בפועל בתקופת הביניים וממילא התאיינה במצב החדש.

ז. <u>מהם החלקים היחסיים של העוררים הכלולים בחוות דעת זו ?</u>

ניכר כי קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי הבית הבנוי במרכז החלקה, אינו כלול בזכויות העוררים במקרה הנדון.
ניכר שהצדדים גם מסכימים כפי שפורט בדיון כי שווי המבנה הבנוי עצמו, אינו חלק מחוות הדעת.
ברם, שמאית העוררים פירטה כי ייתכן וצריך לקחת בחשבון את הפגיעה בשטח המגרש החמישי (הבית הבנוי במרכז החלקה), זאת בחלופה א' שנקטה, זאת לאור טענות הוועדה המקומית בערר.

אני מקבל את טענות שמאית העוררים בעניין זה.
הזכויות בחלקה רשומים בזכויות במושע בכלל החלקה ולא ניכר שנרשם הסכם שיתוף או בוצעה חלוקה אחרת של החלקה ב"טאבו", זאת למעט השטח שהוקצה לאחד מבעלי הזכויות בחלקה שהקים עליו בית מגורים מכוח הסכם שיתוף ישן.
על כן קיימות 2 חלופות, ראשונה לפיה הזכויות הינן בכלל שטח החלקה (ללא תרומת הבינוי) ומאידך השנייה הינה הקצאת זכויות העוררים בחלקה תוך הבאה בחשבון כי הזכויות במגרש החמישי (הבית הבנוי במרכז החלקה), הוקצה זה מכבר לחלק מבעלי הזכויות בחלקה.

בהתאם למסמכים שהועברו לידי, ניכר אכן כי נחתם הסכם חלוקה ישן (ללא תאריך) בין בעלי הזכויות בגו"ח 6320/25 בשטח של 18,600 מ"ר המסכימים לחלק את החלקה לחלקים מסוימים לכל בעלים.
אכן מתכנית החלוקה ניכר הוקצה מגרש 3א' לבעל זכות במקרקעין, ועל מגרש 3א' זה נבנה בהיתר בניה המבנה הקיים במרכז החלקה (מצוין בתכנית ההיתר הישן מגרש 3א').
להבנתי עולה כי לעוררים לא קיים חלק בזכויות במגרש זה ובבינוי הקיים.
על כן התרשמתי כי יש לדבוק בחלופה ב' שנוקטת בה שמאית העוררים, שלהבנתי גם לגישתה זוהי החלופה הרלוונטית (ציינה כי חלופה א' נערכה רק לאור טענות העירייה).

<u>בחנתי את חלופה ב', בה נוקטת שמאית העוררים ויחושבו אכן זכויות העוררים במגרשי המגורים מתוך ארבעת מגרשי המגורים שטרם נבנו באופן הבא:</u>

אכן ניכר כי בגין החלק הרשום של XXX הינו 38.029% מתוך חמשת מגרשי הבניה שהותרו בחלקה, ראוי להביא חלק יחסי של 47.53625% מתוך ארבעת מגרשי המגורים שטרם נבנו בחלקה[56].

אכן ניכר כי בגין החלק הרשום של YYY הינו 20.075% מתוך חמשת מגרשי הבניה שהותרו בחלקה, ראוי להביא חלק יחסי של 25.09375% מתוך ארבעת מגרשי המגורים שטרם נבנו בחלקה[57].

[56] 38.029% X 5 יח"ד בחלקה = זכות ל- 1.90145 יח"ד מכלל הזכויות לבניית יח"ד בחלקה.
1.90145 יח"ד / 4 יח"ד שטרם נבנו = 47.53625% להקצאה מתוך 4 היח"ד הנותרות.
[57] 20.075% X 5 יח"ד בחלקה = זכות ל- 1.00375 יח"ד מכלל הזכויות לבניית יח"ד בחלקה.
1.00375 יח"ד / 4 יח"ד שטרם נבנו = 25.09375% להקצאה מתוך 4 היח"ד הנותרות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אני מקבל את אופן התחשיב בו נקטה שמאית העוררים כי זהו החלק היחסי ביחס לבינוי, ויתר החלק היחסי הינו ביחס ליתר שטח החלקה (החלק החקלאי).
יודגש כי ככל שקיימת זה מכבר חלוקה אחרת בין בעלי הזכויות שאינה מושתתת על החלק היחסי בחלקה הרשום, ייתכן שישתנה החלק היחסי במגרשים.

ח. <u>מהו היטל ההשבחה בגין תכנית שד/969/ג' לניכוי מהמצב הקודם בהתאם להנחיות ועדת הערר, וכיצד יש לבצע את חישוב הפטור במצב הקודם בגין 140 מ"ר לכל יח"ד כהנחיית ועדת הערר ?</u>

בהחלטת ועדת הערר צוין:

"משווי זכויות העוררים במקרקעין, יופחת חוב היטל השבחה כפי שיוערך על ידי כבוד השמאי המייעץ, עקב פרסומה לתוקף של תכנית שד/969/ג' הנ"ל, אשר אין חולק בין הצדדים כי טרם שולם במלואו. בהקשר זה יוכלו העוררים להציג לפני כבוד השמאי המייעץ, כמובן עם העתק לעיון שאר הצדדים, אישורים בגין תשלומי עבר היה וכבר שולמו מטעמם על חשבון החוב האמור.
יוסף כי בכדי להעריך את חבות העוררים בהיטל השבחה, בגין אישור תכנית שד/969/ג', יביא כבוד השמאי המייעץ בחשבון, את חלקם היחסי של העוררים (לרבות מי שהעוררים באו לימים בנעליו), במועד הקובע, ב-4 פטורים לבניה או להרחבה של 4 דירות מגורים, כל אחת בשטח של עד 140 מ"ר."

ניכר כי שמאית העוררים התבססה על שומת היטל השבחה קודמת שנערכה בחלקה תוך התאמת מתן הפטור ל- 140 מ"ר ל- 4 מגרשים.
עוד הביאה בחשבון הפחתה בגין חלקים של מר XXX שנרכשו על ידה לאחר אישור תוכנית שד/969/ג':
חלק של 118371/7440000 - 1.591% חלקים.
חלק של 19729/1860000 - 1.0607% חלקים.

אכן הועברו אלי שומות וועדה של וועדה לתכנון ובניה דרום השרון שנערכו ע"י השמאי מר גדעון קרול, וכן קבלות על תשלומים בגין חלקים אלו.

על כן, בהיעדר תימוכין נוספים בעניין זה, ובהיעדר הצגת כלל הסכמי הרכישה, וטענות אחרות משמאית המשיבה, אני סבור כי ראוי להפחית את החלקים היחסיים שפורטו לעיל והועברו לי תימוכין לגבי מימושם ותשלום היטל השבחה, בבחינת ההשבחה בגין תכנית שד/969/ג'.

אני סבור כי כפי שציינה שמאית העוררים, ובפרט בהיעדר מחלוקת מפורשת ותימוכין מהימנים אחרים מצד שמאית המשיבה, יש לקבוע את ההשבחה לקיזוז במקרה דנן, בהתאם לשומות וועדה שהופקו בגין מימוש חלקים יחסיים במקרקעין.
הנ"ל תואם גם לעקרון שנקבע בבר"ם 2049-15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

אכן שומות הוועדה המקומית דרום השרון להיטל השבחה הביאו בחשבון שטח אקוויוולנטי מושבח לכלל חלקה 25 של 927.42 מ"ר לפי 3,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע של 28.05.2007.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניכר כי קיימת מחלוקת בין שמאיות הצדדים הכיצד יש להביא בחשבון את החלק היחסי הפטור מהיטל, האם בגין שטחים אקו' לגישת שמאית העוררים, או שמא לפי שטחים מוחלטים לגישת שמאית המשיבה.

ניכר כי מדובר במחלוקת משפטית במהותה על פרשנות הוראות חוק והוראת סעיף פטור מהיטל השבחה בחוק.

סעיף 19(ג)(1) לחוק התו"ב קבע:

"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת."

לא ניכר כי התקבלה הנחיה מפורשת מועדת הערר הנכבדת בעניין זה.

על כן, בחינת החלק היחסי הפטור הינו לפי מיטב הבנתי בהיעדר תימוכין, שלא הוצגו בפני מהצדדים.

מבלי לקבוע מסמרות במחלוקת משפטית זו, ולאור תוספת השטח שנוספה במדרגה תכנונית אחת, והיעדר הנחיה מפורשת במקרה הנדון, התרשמתי כי יש לקבל את עמדת שמאית המשיבה כי הפטור יחושב לפי שטח דירה בערך מוחלט (לא אקוויוולנט) ולפי הקנייתו באופן כרונולוגי ולא לפי כדאיות כלכלית של ניצול השטח.

<u>הנ"ל תואם גם לדברים העולים מספרו של המלומד פרופ' נמדר בספרו היטל השבחה משנת 2011, פסקה [815], שם ציין:</u>

"הוראה זו לא היתה מעוררת קשיים אם כל השטחים בדירה היו שווים בערכם, כך שכל תוספת בנייה מעל 140 מ"ר תחויב במס לפי החלק היחסי שלה ביחס לדירה כולה. ואולם, דירה רגילה כוללת בתוכה שטחים מסוגים שונים, חדרי שירות, מדרגות, מרתפים ועליית גג, ואין השווי של כל סוגי השטחים שווה זה לזה. השאלה שתישאל במקרה כזה הינה כיצד למסות את התוספת שמעל ל-140 מ"ר - הנישומה במקרה כזה. הנישום, באופן טבעי, ירצה לייחס שטחים שאינם יקרים לתוספת, ואילו הרשות תרצה לייחס להוספת דווקא את השטחים היקרים."

"לנו נראה כי במקרה כזה יש לחשב את שווים הכולל של כל סוגי השטחים ולחלקם למ"ר אחד, כך ששווי התוספת יחושב לפי הממוצע של כל השטחים גם יחד. פתרון זה מתבקש משתיקתו של המחוקק ומהתייחסותו לסוג אחד של שטחים, שמשמעה הוא שיש לבצע "ממוצע" כאמור כאשר ההשבחה מורכבת משטחים מסוגים שונים.

את העקרון הנ"ל יש להחיל גם כאשר הנישום לא ניצל את כל אחוזי הבנייה ומגיע לו פטור חלקי בגין התכנית המשביחה. גם כאן יש לקבוע את הערך הממוצע של כל מ"ר ואין להעריך את שוויו של השטח עד ל-140 מ"ר יותר מהשטח העודף. הטענה כי המטרים הראשונים השייכים לדירה הינם יקרים יותר מהמטרים שלאחריהם, יכול ותהיה לה בסיס שמאי. אך ללא הוראה מאת המחוקק נראה כי לא ניתן לקבלה, ובכל מקרה נראה כי יש להתייחס לכל שטח ושטח במידה שווה.".

מעבר לכך ובאמרת אגב, אציין כי הפחתה של 560 מ"ר כפי שנוקטת שמאית העוררים (קרי 140 מ"ר * 4 * מקדם 1), להערכתי מעוותת את תחשיב ההשבחה שכן גם שטח עיקרי במגרשים 615-618 בשומה הוערכו במקדם דחייה של 0.84 ולא במקדם 1 מלא כפי שהפחיתה מההשבחה שמאית העוררים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אני סבור כי שטחי החניה הנוספים אינם מהווים חלק משטח הדירה שצריך להיכלל בחישוב החלק היחסי הפטור ועל כן אלו יחויבו בנפרד.

<u>שטח בנייה במצב חדש ב- 4 מגרשים בגינם קיימת חבות בהיטל בהתאם לשומת וועדה ובגינם נקבע כי יחושב הפטור:</u>

980 מ"ר = 4 יח"ד X 245 מ"ר (200 מ"ר עיקרי מגורים+ 12 מ"ר ממ"ד+ 12 מ"ר חצר משק/מחסן+ 21 מ"ר שירות במרתף בכל יחידה וללא 30 מ"ר חניה שיחויב בנפרד).

שטח במ"ר מושא הפטור לפי החלטת ועדת הערר:

560 מ"ר = 4 יח"ד X 140 מ"ר לכל יח"ד.

<u>חלק יחסי פטור מהיטל השבחה:</u>

57.1429% = 560/980.

<u>חלק יחסי חייב בהיטל השבחה:</u>

42.8571% = 50.91% - 100.00%.

<u>היטל ההשבחה המוצמד, בחלוקה לכל בעל זכויות, כדלהלן:</u>

סה"כ שטח אקו' לחיוב בחלקה לפי שומת וועדה					**927.42**
תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	תוצאה	חלק יחסי לחיוב	ההשבחה לחיוב
שטח אקו' דירתי	897.18	₪ 3,400	₪ 3,050,412	42.8571%	₪ 1,307,319
שטח אקו' חניה לפי שומת וועדה (7.56 מ"ר * 4)	30.24	₪ 3,400	₪ 102,816	100%	₪ 102,816
סה"כ השבחה			₪ 3,153,228	-	₪ 1,410,135
היטל השבחה (50%)					₪ 705,068
היטל השבחה בהצמדה למדד מיום 28.05.2007 ועד 14.11.2023				1.3398	₪ 944,650
<u>סה"כ XXX במגורים</u>				**44.2216%**	₪ **417,739**
<u>סה"כ YYY במגורים</u>				**25.0938%**	₪ **237,048**

הצמדה למדד המחירים לצרכן נעשתה לפי הנמוך מבין מדד המחירים לצרכן למדד תשומות הבניה בין מועד 28/05/2007 ועד 14/11/2023, כפי שערכה שמאית העוררים להבנתי.

חלק יחסי לחיוב הינו בהתאם לטענת שמאית העוררים כי לעוררים יוקצה שטח גדול יותר במגרשים מחלקם היחסי הרשום, זאת לאור יח"ד בנויה זה מכבר בחלקה שלא כלולה בזכויות העוררים.

על כן, ככל שמביאה בחשבון שמאית העוררים כי יוקצו זכויות גדולות יותר לבעלי הזכויות לעומת חלקם היחסי הרשום בחלקה ב- 4 יח"ד נותרות בחלקה, כך גם להבנתי יש להביא בחשבון כי בעלי זכויות אלו יישאו בחלק היחסי שלהם ביחס להיטל ההשבחה החל בגין תוספת 4 יח"ד הנדונות בתכנית שד/969/ג'.

וכאמור גם בפגיעה בתקופת הביניים הביאה בחשבון שמאית העוררים חלק יחסי בפגיעה ב- 4 מגרשי המגורים שגדול מחלקם היחסי של העוררים בחלקה, זאת לפי ההנחה שיח"ד שבנויה זה מכבר קיבלה את היח"ד לבעל הזכויות שלה לפי הסכם חלוקה ישן ובנתה את ביתה, לא משתתפת בהקצאה בזכויות ב- 4 היח"ד.

על כן גם לא סביר כי בעל הזכויות ביח"ד בנויה זו במרכז החלקה ישלם היטל השבחה יחסי בגין תוספת 4 יח"ד כאשר לא מוקצה לו שטח במגרשים אלו, לפי מתודולוגיית שמאית העוררים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חישוב הזכויות היחסיות החייבות בהיטל ל XXX כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
סה"כ מנוצ'ירי שוקרולה	38.0290%
חלק יחסי ללא חבות	2.6517%
בהפחתת חלק שלא קיימת חבות	35.3773%
יחס בגין אי חבות	**93.03%**
חלק יחסי במגורים	47.5363%
סה"כ חלק חייב בהיטל	**44.2216%**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ט. תחשיב ירידת הערך בגין התכניות הפוגעות:

שווי מצב קודם:

שווי מצב קודם				
תיאור	**שטח במ"ר**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר קרקע/קרקע מבונה**	**סה"כ שווי**
615	504	317.65	₪ 11,900	₪ 3,780,035
616	510	319.15		₪ 3,797,885
617	503	317.4		₪ 3,777,060
618	520	321.65		₪ 3,827,635
שטח שצ"פ ודרך בתחום החלקה	1,626	לא רלוונטי לירידת הערך		
שטח מגרש עם דירה קיימת במרכז החלקה	547.4	לא כלול בזכויות העוררים		
יתרת שטח חקלאי	14,390	-	₪ 400	₪ 5,755,840
סה"כ	**18,600**	**-**	**-**	**₪ 20,938,455**

ביאור:

שטח אקו' מחושב לפי מקדם 1 לשטח עיקרי וממ"ד, מקדם 0.3 לחניה מקורה, מקדם 0.5 לחצר משק/מחסן, מקדם 0.4 ליתרת שטח שירות/מרתף, ומקדם 0.25 לחצר.

הובא בחשבון תכסית של 175 מ"ר, זהה לשני מצבי התכנון שכן לא חל שינוי בזכויות הבניה.

שווי מצב חדש:

שווי מצב חדש						
תיאור	**שטח במ"ר**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר קרקע/קרקע מבונה**	**שווי ביניים**	**מקדם פגיעה**	**סה"כ שווי**
20	826	381.894	₪ 9,900	₪ 3,780,751	0.9025	₪ 3,412,127
21	723	361.29		₪ 3,576,771	0.95	₪ 3,397,932
22	764	369.466		₪ 3,657,713	0.95	₪ 3,474,828
23	791	374.814		₪ 3,710,659	0.95	₪ 3,525,126
שטח זיקת הנאה	1,709	170.9		₪ 1,691,910	0.95	₪ 1,607,315
שטח דרך צפונית וממזרח	1,572	לא רלוונטי לירידת הערך				
שטח מגרש עם דירה קיימת במרכז החלקה	547.4	לא כלול בזכויות העוררים				
יתרת שטח חקלאי	11,667	-	₪ 400	-	-	₪ 4,666,936
סה"כ	**18,600**					**₪ 20,084,264**

ביאור:

שטח אקו' מחושב לפי מקדם 1 לשטח עיקרי וממ"ד, מקדם 0.3 לחניה מקורה, מקדם 0.5 לחצר משק/מחסן, מקדם 0.4 ליתרת שטח שירות/מרתף, ומקדם 0.25 לחצר עד 500 מ"ר ומקדם 0.2 לחצר מעל 500 מ"ר.

הובא בחשבון תכסית של 175 מ"ר, זהה לשני מצבי התכנון שכן לא חל שינוי בזכויות הבניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ירידת ערך לבעלי הזכויות הנדונים:</u>

חלק XXX (0.4753625 חלקים ממגרשי המגורים ו-0.38029 מהחלק החקלאי)	
שווי חלק יחסי במצב החדש	₪ 9,103,609
שווי חלק יחסי במצב הקודם	₪ 9,406,134
היטל ההשבחה בגין תכנית שד/969/ג' לניכוי מהמצב הקודם	₪ 417,739
שווי חלק יחסי מצב קודם בקיזוז היטל השבחה	₪ 8,988,395
ירידך ערך/השבחה במצב החדש לxxx	₪ **115,214**
חלק YYY (0.2509375 חלקים ממגרשי המגורים ו-0.20075 מהחלק החקלאי)	
שווי חלק יחסי במצב החדש	₪ 4,805,673
שווי חלק יחסי במצב הקודם	₪ 4,965,372
היטל ההשבחה בגין תכנית שד/969/ג' לניכוי מהמצב הקודם	₪ 237,048
שווי חלק יחסי מצב קודם בקיזוז היטל השבחה	₪ 4,728,324
ירידך ערך/השבחה במצב החדש לyyy	₪ **77,349**

בפועל בקיזוז היטל ההשבחה שנותר לחיוב, לא ניכר כי נותרת ירידת ערך בהשוואה בין 2 המצבים ונותר תשלום היטל השבחה לתשלום.

<u>הערות:</u>

יצוין כי לא הועברו לידי מפות מדידה מפורטות המוכיחות את כלל שטחי המגרשים השונים בייעודי הקרקע השונים בשני מצבי התכנון (קודם וחדש).
השטחים בתחשיב בהתאם למדידות גראפיות שנערכו ובהתאמה לטענות ועמדות הצדדים ולמיטב הבנתי.

באופן דומה, גם לא הועברו לידי הסכמי שיתוף עדכניים ותימוכין מדויקים לגבי הזכויות הפרטניות של העוררים ועל כן זה בהתאמה לטענות ועמדות הצדדים ותימוכין שהציגו בפני ולמיטב הבנתי את ייחוס הזכויות ולאור טענות שנטענו במקרה דנן משמאיות הצדדים.

יודגש כי אין בחוות דעת זו כדי לקבוע באופן סופי, בפרט בסוגיות אלו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

י. <u>האם מדובר בהתפתחות עירונית טבעית אשר אינה מזכה בפיצוי ?</u>

<u>והאם ירידת הערך חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב ?</u>

ראשית, אני סבור כי מדובר בפרשנות הוראות חוק ופסיקה, שראוי שתיבחן גם ע"י ועדת הערר הנכבדה.
עם זאת אתייחס בכלליות למהות הפגיעה והיקפה.

בע"א 1188-92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי, מיום 10.04.1995 צוין:

*"21. בנסיבות המקרה, מן הראוי יהיה שבית המשפט קמא יברר את שיעור הפגיעה בדירה, ובהתאם לכך את סכום הפיצויים, תחת שני ראשים: ראשית, פיצויים על העלות של נקיטת אמצעים להקטנת הרעש, אם מיזוג אוויר ואם אמצעים סבירים אחרים. **לדעתי, הצדק דורש לשפות את הנפגע על הוצאות סבירות שהוציא לשם הקטנת הנזק**. השוו שיפוי על הוצאות סבירות להקטנת הנזק הנגרם כתוצאה מהפרת חוזה: סעיף 14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970; שנית, פיצויים על הפגיעה, קרי ירידת שווי הדירה, בגין מטרד הרעש. שהרי אפשר שגם לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת הנזק, לא יסולק מטרד הרעש לגמרי, ומכל מקום עדיין תיגרם אי-נוחות בשל הצורך לשהות בדירה חלונותיה מוגפים, ויש בכך פגיעה המורידה את שווי הדירה.*
*עם זאת, אפשר שפגיעה כזאת לא תעבור את המחסום של סעיף 200, כלומר, שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים. כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסוים. **אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200**. ונטל הראיה בעניין זה מוטל, כאמור, על המערערת: אם המערערת לא תצליח לשכנע את בית המשפט כי הפגיעה בגין מטרד הרעש, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אינה עוברת את תחום הסביר וכי אין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגין פגיעה זאת, יהיה המשיב זכאי לפיצויים. זהו עניין לבית המשפט להחליט בו בכל מקרה לפי נסיבות המקרה. וכך יעשה גם בית המשפט קמא במקרה שלפנינו.*
22. בהקשר זה יפים דברים שאמר השופט מלץ בע"א 210/88 [13] , בעמ' 642-641, וכך אמר:
*"...**<u>באיזון זה (בין האינטרס של הציבור לבין האינטרס של בעל זכות במקרקעין -י' ז') נקודת המוצא היא הזכות לפיצויים הגלומה בסעיף 197, בעוד ששלילת הפיצויים שבסעיף 200 היא החריג.</u>***
<u>חריג זה יש לפרש בצמצום, במיוחד לאור הכלל היסודי, לפיו בצדה של פגיעה בזכות קניינית של הפרט חייב להיות פיצוי ראוי.</u>
<u>...</u>
<u>המסקנה היא, שאין לפרש את מושגי הסבירות והצדק, הנזכרים בסעיף 200 לחוק, בצורה מצרה, שתפגע יתר על המידה בכלל של פיצוי ראוי על פגיעה בזכות קניינית</u>". (ההדגשות אינן במקור).

התרשמתי כי במקרה הנתון, מדובר בפגיעות ישירות בדרך שגריעת שטח משטח החלקה וכן בפגיעות עקיפות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניכר כי התכנית יצרה שינויים ניכרים בתחום החלקה שבנדון ובתחום ובסמיכות למגרשים המגורים בחלק הצפוני במצב הקודם.
איני סבור כי ראוי לבטל שינויים מהותיים אלה בזכויות הקניין של הפרט ומדובר במקרה שאינו מהווה התפתחות טבעית של העיר בסמוך למקרקעין העוררים שעלול ליצור השפעות לוואי, אלא תמורות מהותיות אותן יש לבחון שמאית ולפצות במידה שיוכח כי חלה ירידת ערך למקרקעין.
לא ניתן היה להקיש לגבי אפשרות לאישור הפגיעה במקרקעין בתכניות מחוזיות וארציות וכמו כן גם סביר כי כל קונה מרצון לא היה מקיש כי יבוצעו בתחום המקרקעין שלו, שינויים ניכרים ללא אפשרות לקבלת פיצויים בגין פגיעה, ככל שחלה.

באמרת אגב ביחס לחלק מהחלטות ועדת ערר שמציינת שמאית המשיבה:
בערר (ת"א) 95065/13 ועדה מקומית לתכנון ובניה בת-ים נ' שרה גוטמן ו- 17 אח', ניכר כי מרכיב הפגיעה היה שינוי ייעוד של שטח הסמוך לבתי העוררים - משצ"פ לשטח לבנייני ציבור.
לאור העובדה כי לא בוצעו נימוק ושכנוע כנדרש בשומה והוכחת הפגיעה, הוחזר הדיון לשמאית המכריעה.
גם בערר 47/06 אמיר לירן ו – 179 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין, מדובר על הרחבת יישוב בדרך של תוספת בניה בצמוד לבניה קיימת של יישוב, קרי פגיעה עקיפה ולא ישירה שלא ניכר כי חלה בתחום חלקות העוררים וצוין:
" מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב 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 פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה (לעניין זה ולחובת הפיצוי בגין פגיעות עקיפות השווה: ספרה של הפרופ' דפנה לוינסון – זמיר 'פגיעות במקרקעין על – ידי רשויות התכנון' בעמ' 379 וכן למאמרו של עו"ד שלום זינגר 'על הזכות לפיצוי בגין פגיעות תכנוניות עקיפות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה' דו ירחון מקרקעין כרך ג' מס' 5, ספטמבר 2004).
*לטעמנו ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית. **<u>שונה יכול להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או אותה שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים</u>**, כגון צמידות של בנייה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי." (ההדגשות אינן במקור).*

לפיכך, בהחלטה זו נבחנו הפגיעות בגין כלל ראשי הנזק, בהתאם להנחיות ועדת הערר הנכבדה תוך שניכר כי על ועדת הערר להכריע באופן סופי האם ירידת הערך ככל שחלה הינה בתחום תחולת סעיף 200 או לאו או האם יש לקזז אכן יתרת חבות בהיטל השבחה.

<u>סיכום</u>: כאמור ניכר כי הפגיעות שיצרה התכנית והשינויים שיצרה במקרקעין העוררים, אינה מהווה את ההתפתחות הטבעית של המושב/העיר.
על כן וככל שמבחינה משפטית לדעת ועדת הערר הנכבדת יש להביא בחשבון בתביעת פיצויים את הפגיעה בגין אישור התכנית, קרי מחלוקת על "עצם החבות", או ככל שהפגיעה הינה עוברת את הרף הסביר של סעיף 200, אזי נקבעה לעיל הפגיעה הסבירה במקרה דנן לאור המאפיינים הספציפיים של המקרה הנדון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בערר (חיפה) 16-9001 יוסף בן משה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה צוין בין היתר כי נטל ההוכחה חל על העוררים:</u>

"1. הלכה היא כי נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197 (א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל ההוכחה, שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה."

"3. הרמת נטל ההוכחה תיעשה באמצעות הגשת חוות דעת שמאית, רצינית ומנומקת הנסמכת על ראיות ונתונים מהימנים (ר' פסק הדין ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה [פורסם בנבו), וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז [פורסם בנבו])."

אני סבור כי העוררים הוכיחו כי סביר כי חלה ירידת ערך במקרקעין במרכיבים מסוימים בלבד, אם כי לא הוכיחו באופן מלא כי הפגיעה בהיקף הנטען לה בשומתם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. חוות דעת בכתב

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ראוי לאמוד את פיצויי ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, המזוהים כגוש : 6320 חלקה : 25 [בחלק מחלקים בלתי מסוימים], עקב אישור תכנית תמ"ל/1076 ותמ"ל/1/1076 [כשתי תכניות היוצרות רצף תכנוני אחד] ובחינת היטל השבחה לפי סעיף 196 והתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, כתוצאה מאישורה של תכנית שד/969/ג [בכפוף לפטור יחסי ל– 140 מ"ר למגרש עבור ארבעה מגרשים], ובכפוף לכלל הנחיות כב' ועדת הערר הנכבדת בהחלטה מיום 10.07.2024, כדלהלן :

הגורם הפוגע	מועד קובע	בעל זכויות[58]	ירידת ערך המקרקעין
תכניות תמ"ל/1076, תמ"ל/1/1076	[59]14.11.2023	–XXX 38.0290%	302,526 ₪ - ירידת ערך ובקיזוז יתרת היטל השבחה לתשלום 417,739 ₪ = יתרת חובה בהיטל השבחה של 115,214 ₪
		– YYY 20.0759%	159,699 ₪ - ירידת ערך ובקיזוז יתרת היטל השבחה לתשלום 237,048 ₪ = יתרת חובה בהיטל השבחה של 77,349 ₪

12. תצהיר

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא חוות הדעת בכתב.

ולראיה באתי על החתום ביום 16.11.2024.



דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

---

[58] בפועל, בהתאמה לגישת שמאית העוררים, יוחס חלק יחסי גדול יותר ביתרת היח"ד להקמה בחלקה לאור מימוש זכויות של אחד מבעלי הזכויות בהקמת בית במרכז החלקה.

[59] תמ"ל/1076 פורסמה בי.פ. 8596 מיום 23.12.2019 ובשנית בי.פ. 9293 מיום 14.12.2020.

תמ"ל/1/1076 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11589 מיום 27.08.2023 ובשנית בי.פ. 11795 מיום 14.11.2023.

בהתאם להחלטת ועדת הערר, לצורך הליך פיצויים זה, יוכרו תמ"ל 1076 ו- תמ"ל 1/1076 כשתי תכניות היוצרות רצף תכנוני אחד הן לעניין אומדן שווי זכויות העוררים והן לעניין המועד הקובע להערכת הפגיעה ועל כן סביר להניח כי הכוונה שהמועד הקובע הינו המועד האחרון מבין הפרסומים של אישורי התכניות.

בכל אופן, תחשיב ירידך הערך מהווה פער בין מצב קודם לחדש שסביר כי נשמר גם במועדים קובעים ישנים יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net