2 באפריל 2012

מספרנו: 10 / 148 15 ב'

**לכבוד**

**<u>ועדת ערר מחוז דרום</u>**

**העתק:**

**עמרם ושושנה בן דוד**

**באמצעות שירה קאשי דקלו**

**שמאית מקרקעין**

**<u>shirashi@gmail.co.il</u>**

**העתק:**

**הועדה המקומית לתו"ב אשקלון**

**באמצעות תמר אברהם**

**שמאי מקרקעין**

**<u>info@tamarab.co.il</u>**

א.ג.נ.,

## "שמאי מייעץ" (ערר אק - 96003/10)

## גוש 1941, חלקה 10

## <u>רחוב לוע הארי 4, אשקלון</u>

**1. <u>מטרת השומה:</u>**

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכניות מתאר מקומית 4/ 02/ 101/ 153.

**2. <u>המועדים הקובעים:</u>**

23.11.2005- יום אישור תכנית 4/ 02/ 101/ 153



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**3. <u>מועד הדיון:</u>**

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 28.2.2011

**4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>**

הביקור בנכס נערך בנוכחות שמאי הצדדים ביום 5.6.2011
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ
שמעון בדיחי, שמאי מקרקעין

**5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>**

**5.1** עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאית שירה קאשי- דקלו מיום 4.2.2008 (לרבות נספחים).

**5.2** עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאית תמר אברהם מיום 12.10.2010 (לרבות נספחים).

**6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>**

**6.1** <u>תיאור הסביבה:</u>

רחוב לוע הארי ממוקם במערב העיר אשקלון. הרחוב הינו רחוב ללא מוצא הממוקם מדרום לרחוב פרידן. הרחוב מרוצף אבנים משתלבות (רחוב הולנדי).
סביבת הנכס שקטה ומאופיינת בעיקרה בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו-קומתיים.
בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

הנכס מהווה בית מגורים צמוד קרקע, חד-משפחתי, הממוקם ברחוב לוע הארי 4, בשכונת אפרידר, אשקלון.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**6.2** פרטי הנכסים הנישומים ומצבם המשפטי:

6.2.1 לוע הארי 4:

תאור הנכס:

הנכס מהווה בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף, הממוקם על מגרש מס' 15 (בהתאם לתכנית מפורטת מס' 59/101/02/4). שטח המגרש כ- 367 מ"ר ולו חזית מזרחית לרחוב לוע הארי.

על המגרש בנוי בית מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף בשטח כולל של 266.04 מ"ר.

הבית כולל:

קומת מרתף - מרתף דו מפלסי מחולק לחדרים כולל ממ"ד.

קומת קרקע - חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר שירותים, יחידת הורים עם חדר ארונות צמוד.

קומה א' - 3 חדרי שינה, חדר רחצה עם שירותים, מרפסות לא מקורות.

בחצר - קיים פיתוח הכולל משטחים מרוצפים, שבילים, גדר בנויה מסביב, 2 פרגולות.

גבולות הנכס:

צפון - בית מגורים בבניה צמודת קרקע.

מזרח - דרך אבנים משתלבות המהווה רחוב לוע הארי ומעברה בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

דרום - בית מגורים בבניה צמודת קרקע.

מערב - בתי מגורים בבניה צמודת קרקע בהליכי בניה שונים עפ"י התכנית "הפוגעת".

המצב המשפטי:

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, מיום 26.1.2012 עולים הפרטים הבאים:



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

| | |
|---|---|
| גוש | : 1941 |
| חלקה | : 10 |
| שטח החלקה | : 6,430 מ״ר |
| בעלויות | : רשות הפיתוח |
| זכויות | : חכירה מהוונת |

הסכם רכישה מיום 14/02/1991 ע״ש שושנה ועמרם בן דוד

הערה מיום 18.5.2004 לטובת עיריית אשקלון בדבר הפקעה לפי סעיף 19 פורסם בי.פ. 5292 מיום 22.4.2004

## 7. <u>המצב התכנוני:</u>

### 7.1 להלן התכניות החלות במקרקעי העוררים:

**<u>תכנית מס׳ 147/03/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1062 מיום 9/1/1964</u>**

מטרת התכנית- הסדר פיתוח שטח חברת ״אפרידר״ למגורים ע״י קביעת מגרשי בנין, שטח ציבורי ומסחר, שטחים ירוקים, דרכים ושבילים וקביעת הוראות בנין.
התכנית מייעדת את המגרשים הנדונים ל״ שטח ציבורי פתוח״.
בהתאם להוראות התכנית, התכליות ל״ שטח ציבורי פתוח״ הינן:

- ככרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות ובריכות נוי.
- מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
- מגרשי משחקים.
- גני ילדים.
- בניינים אחרים בתנאי שיקבלו אישור מהועדה המחוזית ושיהיו בעלי אופי ציבורי.

**<u>תכנית מס׳ 101/02/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2023 ביום 4/7/1974</u>**

התכנית מייעדת את החלקה הנדונה ל״שטח ציבורי פתוח״ המסומן בתשריט בצבע ירוק. בהתאם להוראות התכנית התכליות ל״שטח ציבורי פתוח״ הינן:

- ככרות וגנים ציבוריים וכן נטיעות.
- מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

- מגרשי משחקים ושעשועים.
- חוף רחצה.
- מתקנים ומבנים הכרוכים בתכליות הנ"ל.

בשטח ציבורי פתוח הבניה אסורה.

**<u>תכנית מס' 59/101/02/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3778 מיום 1/7/1990</u>**

מטרת התכנית , בין היתר, הינה שינוי משצ"פ לאזור מגורים א', שינוי יעודי קרקע, ביטול דרכים קיימות, קביעת זכויות בניה ועקרונות בינוי באזור מגורים א' וחלוקת מגרשים.
התכנית מגדירה את המגרשים הנדונים כמגרשים מס' 15, 16 ומייעדת אותם לאזור מגורים א'.
הוראות התכנית לאזור מגורים א':

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימאלי | - | 350 מ"ר |
| מס' יח"ד למגרש | - | 1 |
| אחוזי בניה | - | 35% בקומת קרקע ולא יותר מ- 45% בשתי קומות למעט קומת מרתף, מבני עזר, חניה ומחסן. |
| מס' קומות | - | 2 בקוטג'. |
| שטחי שירות | - | מוסך 18 מ"ר, מחסן 9 מ"ר אשר יבנו כיחידה אחת עם המבנה העיקרי בינם לבין עצמם. |
| מרתף | - | לא יחרוג מקווי הבניין המותרים, גובהו 2.5 מ' ולא ישמש למגורים או חניה. |
| קווי בניין | - | עפ"י נספח. במגרש פינתי אין קו אחורי אלא שני קווי צד. |

סעיף 20 לתכנית - שטח ציבורי פתוח חליפי

הועדה המקומית תגיש הצעה לאיתור שטח ציבורי פתוח חלופי לשטחים הנ"ל שייעודם שונה בתכנית.

**<u>תכנית מס' 151/101/02/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5177 מיום 5/5/2003</u>**

מטרת התכנית, יצירת מסגרת תכנונית להסדרת נושא המחסנים, בבניה צמודת קרקע ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
הוראות בניה- תותר הקמת מחסן אחד בלבד ליחידת מגורים צמודת קרקע, (שלא צמוד למבנה העיקרי). תכנית זו אינה מבטלת זכויות למבנה עזר/ מחסנים ע"פ תכניות קודמות.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

מיקום המחסן- במגרש חד משפחתי הגובל עם דרך או שביל מצידו האחד ומשאר צדדיו גובל עם מגרשים אחרים, המחסן ימוקם בקו בניין צדדי ואחורי ״0״.
במגרש חד משפחתי פינתי, המחסן ימוקם בשני קווי בניין ״0״ צידיים.
מידות המחסן- 6 מ״ר ברוטו. גובה מקסימאלי- 2.4 מ׳.

**<u>היתר בניה :</u>**

<u>לוע הארי 4</u>:
היתר בניה מס׳ 10160 מיום 20.1.1992 לעניין מגרש מס׳ 15 בגוש 1941. ההיתר הינו להקמת בית חד משפחתי כקוטג׳ הכולל: מרתף, חדר ביטחון, מבנה עזר, משטח חניה מכוסה פרגולה מעץ ומרפסות פתוחות.
שטחי הבנייה:

| | | |
|---|---|---|
| מרתף | - | 75.23 מ״ר |
| חדר בטחון | - | 6.6 מ״ר |
| הכניסה הקובעת | - | 108.61 מ״ר |
| קומה א׳ | - | 52.43 מ״ר |
| מרפסות לא מקורות | - | 14.17 מ״ר |
| משטח חניה | - | 15 מ״ר |

**7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב״תכנית הפוגעת״:**

**מצב קודם:**

**<u>תכנית מס׳4/ 03/ 147 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1062 מיום 9.1.1964</u>**

התכנית מסווגת את השטח הנדון כשטח ציבורי פתוח.
רשימת התכליות בשטח ציבורי פתוח:

1. כיכרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, בריכות נוי.
2. מתקני גן, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים.
4. גני ילדים.
5. בנינים אחרים בתנאי שיקבלו אישור מהוועדה המחוזית ושיהיו בעלי אופי ציבורי.

על פי סעיף 11 ג . השטחים הציבוריים הפתוחים יירשמו על שם עירית אשקלון.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**מצב חדש:**

**<u>תכנית מס'/4/ 02/ 101/ 153 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5461 מיום 23.11.2005</u>**

- התכנית משנה את ייעוד חלק מהשטח הציבורי הפתוח לאזור מגורים א', ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- סה"כ 29 יח"ד.
- שטח התכנית: 18.422 דונם

<u>תכלית ושימושים</u>:
תותר הקמת יחידות למגורים צמודי קרקע, במבנים בודדים ומבנים דו משפחתיים.

<u>טבלת שטחים וזכויות בניה</u>:

| אזור | מס' מגרש | שטח מגרש מינימאלי במ"ר | מס' יח"ד למגרש | מס' קומות מרבי | מיקום ביחס ל-0.00 | היקפי בנייה מרביים למגרש מ"ר | | | תכסית מרבית במ"ר | קווי בניין | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | מטרות עיקריות | מטרות שרות | סה"כ | | | |
| מגורים א' | מ-1 עד 29 | 350 | 1 | 2 | מעל | 200 | 36 | 236 | 140 | ע"פ תשריט | 1,2,3 |
| | | | | 1 | מתחת | | 100 | 100 | | | |
| | | | | | **סה"כ** | **200** | **136** | **336** | | | |
| | | **סה"כ** | **יח"ד 29** | | | | | | | | |

הערות:

**1.** בכל מקום בתשריט שמצוין קו בניין צדדי "0" - תהיה הבניה מחייבת בקו בניין "0"

**2.** תותר בניית סככת חניה לרכב בקו בניין צדדי וקדמי "0" - כאשר חלוקת שטח השרות המופיע בטבלה מעל 0.00 תהייה עפ"י הפרוט הבא:

18 מ"ר לסככת חניה לרכב

18 מ"ר לשאר שטחי השרות

**3.** קווי בניין במרתף יהיו זהים לקווי בניין עיליים.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

- התכנית מתירה: הקמת מצללות ובניית מחסנים (כפוף למגבלות המפורטות בתכנית).
- הפקעה לצרכי צבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

**8. להלן עיקר עמדות הצדדים:**

<table>
<tr><th>שמאית העוררים</th><th>שמאי הועדה</th></tr>
<tr><td colspan="2">תכנית 153/101/02/4 - מועד קובע 23.11.2005</td></tr>
<tr><td>התכנית הפוגעת גרמה בין היתר לפגיעה ישירה בנוף, מטרד רעש וריחות, חסימת זרימת האוויר והאור מכיוון מערב ופגיעה בפרטיות.<br>התכנית הביאה לירידת ערך<br>לפי הפירוט הבא:<br><table><tr><th>כתובת הנכס</th><th>שיעור הפגיעה</th><th>שווי הפגיעה</th></tr><tr><td>לוע הארי 4</td><td>15%</td><td>$ 48,000</td></tr></table></td><td>- לא נוצרה פגיעה בנכסים האמורים עקב אישור התכנית.<br>- במצב הקודם התכנית ייעדה את השטחים כ-שצ״פ ואפשר היה להקים שם ספריה ציבורית, תיאטרון ומבני ציבור שונים.<br>- בפועל לא היה פארק אלא חורשה.<br>- עיריית אשקלון הפשירה את שטחי הבניה מהשטחים הציבוריים הפתוחים, ולא היתה צריכה להיות ציפייה שלא יהיו הפשרות בעתיד.<br>- אופי הבינוי בתכנית לא משנה את אופייה של השכונה.<br>- המאמרים והמחקרים שהובאו אינם רלוונטיים למקרה הנדון.<br>- אין פגיעה ואין ירידת ערך עקב התכנית.</td></tr>
</table>



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

## 9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

### 9.1 שמאית העוררים:

- לא הוצגו עסקאות השוואה.

- פסקי דין שאוזכרו

  פס"ד ע"א 1188/92 - ועדה מקומית ירושלים נגד גלעד ברעלי.

  פס"ד ע"א 603/77 - משה ורבקה וארון נגד הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

- פסקי דין ( בנושא נזיקין ) שאוזכרו.
  - ירושלים א 008773/04 אורי צפניה נ' לשכת עורכי הדין בישראל.
  - ת"א א 046727/04 דויטש דניאלה נ' מגדל חברה לבטוח בע"מ.

- לעניין אומדן הפגיעה מציינת שמאית העוררים.
  - החלטת ועדת ערר מחוז דרום - אקוו' 6093/02 (יו"ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י עו"ד אילנה מרכוס נ' בנימין גינוסר ואח'
  - פס"ד מחוזי ירושלים ע"ש 8049/00 ועדה מקומית ירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'

- מאמר של השמאי ד"ר בועז ברזילי - אודות ירידת ערך נכס עקב גורמים "פסיכולוגיים"

- מחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן. בנושא גורמי השפעה ושיטות הערכת שטחים פתוחים ציבוריים



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**9.2 <u>שמאית הועדה:</u>**

טבלה א' - עסקאות השוואה באזור :

| גוש | חלקה | יום המכירה | שווי מכירה | מהות |
|---|---|---|---|---|
| 1958 | 64 | 10.8.2003 | ₪ 731,115 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1958 | 31 | 12.8.2003 | ₪ 1,126,554 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1941 | 156 | 1.8.2004 | ₪ 916,748 | קוטג' חד-משפחתי |
| 1941 | 58 | 6.4.2005 | ₪ 959,640 | בית בודד |
| 1941 | 156 | 19.4.2005 | ₪ 918,540 | בית בודד |
| 1958 | 41 | 14.7.2005 | ₪ 1,487,808 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1958 | 153 | 2.12.2005 | ₪ 920,000 | בית בודד |
| 1941 | 161 | 17.1.2006 | ₪ 959,504 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1941 | 158 | 20.3.2006 | ₪ 1,164,500 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1958 | 70 | 15.5.2006 | ₪ 980,980 | בית בודד |
| 1941 | 47 | 21.6.2007 | ₪ 1,277,035 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1941 | 161 | 24.10.2007 | ₪ 963,170 | קוטג' דו-משפחתי |

שמאית הועדה מציינת כי מעבר לרמת המחירים הכללית, לא ניתן ללמוד מידע נוסף על הנכסים מכיוון שהחלקות המצוינות במחשב רשות המיסים לא קיימות בפועל ולא מופיעות בשום מפת גוש ו/או תכנית בניין עיר.

טבלה ב' - שמאית הועדה מצרפת טבלת עסקאות בנכסים סמוכים המבוססת על חוזי מכירה שהוצגו בפניה. להלן הטבלה :

| כתובת | תאריך החוזה | דירה/קוטג' | מס' מגרש | מס' יחידה | קומה | מס' חדרים | מחיר ב-$ | מחיר ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| אפרסמון 97 | 1.6.2001 | דירה | 161 +160 | 2 | | מרתף+ 5 | 180,000 | 745,560 |
| אפרסמון 95 | 23.8.2001 | דירה | 161 +160 | 3 | | מרתף+ 5 | 175,000 | 740,250 |
| אפרסמון 38 | 6.3.2002 | קוטג' | 154/1 | | קרקע | מרתף+ 5 | 215,000 | 1,013,940 |
| אשכולי פז | 6.1.2003 | דירה | 157 א' | B6 | קרקע | 6 חדרים | 196,365 | 940,000 |
| אשכולי פז | 30.3.2003 | | 157 א' | B8 | קרקע | 5 חדרים | 190,000 | 881,600 |
| אשכולי פז | 10.4.2003 | | 157 א' | B10 | קרקע | 5 חדרים | 205,189 | 951,668 |
| הפרדס 55 | 19.6.2003 | | 157 | A1 | קרקע | 6 חדרים | 210,000 | 918,120 |
| הפרדס 57 | 3.7.2003 | | 157 | A2 | קרקע | 5 חדרים | 210,000 | 903,840 |
| אפרסמון 59 | 9.7.2003 | דירה | 163 | | | יח"ד 1 + 6 חדרים | 218,542 | 950,000 |
| אפרסמון 14 | 12.7.2004 | דירת קרקע | 7890 | | קרקע | 5 חדרים | 183,800 | 823,056 |
| אפרסמון 62 | 19.4.2005 | בית קרקע | 156 א' | | | 6 חדרים | | 918,540 |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

| כתובת | תאריך החוזה | דירה/קוטג' | מס' מגרש | מס' יחידה | קומה | מס' חדרים | מחיר ב-$ | מחיר ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| אפרסמון 59 | 2.12.2005 | דירה | 163 | | | יח"ד 1 + 6 חדרים | 197,679 | 920,000 |
| התפוז 12 | 26.12.2005 | בית דו משפחתי | | | | 7 חדרים | 300,000 | 1,374,600 |
| אפרסמון 95 | 9.7.2006 | דירה צמודת קרקע | 161 | 3 | | מרתף+ 5 | 230,000 | 1,008,320 |
| התפוז 45 | 4.1.2007 | בית דו משפחתי | | | | 5 חדרים | 230,000 | 966,920 |
| אפרסמון 14 | 19.6.2007 | דירת קרקע | 7890 | | קרקע | 5 חדרים | 160,000 | 666,880 |
| האירוס 4 | 25.7.2007 | בית קרקע | | | | 6 חדרים | 250,000 | 1,055,250 |
| אפרסמון 97 | 6.12.2007 | דירה | 161 | | | מרתף+ 5 חדרים | 229,322 | 889,999 |
| אפרסמון 50 | 7.12.2007 | דירת קרקע | 154/7 | | | 5 חדרים | 216,774 | 840,000 |
| אפרסמון 57 | 6.2.2008 | דירת קרקע צמודת גינה | | | | מרתף+ 5 חדרים | 270,270 | 980,000 |
| אפרסמון 65 | 19.5.2008 | דירה בבית דו משפחתי | 162 | | | 5 חדרים | 282,066 | 950,000 |
| אפרסמון 79 | 12.9.2008 | דירה | 162 | | | | 276,167 | 1,000,000 |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>**

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

**<u>תכנית 153/101/02/4 – מועד קובע 23.11.2005</u>**

התכנית משנה את ייעוד חלק מהשטחים הציבוריים הפתוחים לאזור מגורים א'

**<u>שמאית העוררים :</u>**

שמאית העוררים טוענת כי נוצרה פגיעה במגרשם האמור עקב אישור תכנית 153/101/02/4. השמאית טוענת כי הנכס הנישום גובל עם התכנית הפוגעת ועל כן חלה עליו פגיעה עקיפה. הפגיעה הינה בשל:

- פגיעה ישירה **<u>בנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף פתוח בנוף הכולל בתי מגורים בבנייה צמודת קרקע הממוקמים מטרים ספורים מהנכס הנדון (המרחק מתבטא אך ורק בהתאם למגבלת קווי הבניין. המגרשים שנוצרו ע"י התכנית הפוגעת צמודים למגרש נשוא חוות הדעת). טרם אישור התכנית הפוגעת נשקף נוף פתוח (לכיוון מערב) לשטח פתוח המוגדר על פי התב"ע במצב הקודם כ"שטח ציבורי פתוח" לטענתה האזור הממוקם מסביב ל"מתחם הפוגע" מאופיין בבניה צמודת קרקע נמוכה כך שהמצב הקיים בפועל טרם אישור התכנית הפוגעת הקנה לנכס הנדון יתרון של נוף פתוח לאופק, אויר ופרטיות.

- חסימת זרימת **<u>אוויר</u>** צח ואור מכיוון מערב.

- פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. בצמוד לבית המגורים ובעורפו נבנו יחידות דיור צמודות קרקע, יחידות דיור אלו משקיפות לחדרים של הנכס נשוא חוות הדעת. שמאית העוררים טוענת כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן תוך ידיעה כי בעורף המגרש שטח ציבורי פתוח וכי חלונות חדרי השינה והמרפסות הפתוחות מוקמו לכיוון מערב בכדי ליצור אווירת פרטיות.
עם אישור התכנית הפוגעת ובניית יחידות הדיור, נפגעה הפרטיות של הנכסים נשוא חוות הדעת. בנכס מתגוררת משפחה בעלת צביון דתי ואלמנט הפרטיות והצנעה משמעותי עבורה יותר. בעלי המקרקעין חשופים עתה מול הדיירים העתידיים והעובדים ביחידות



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

הדיור הנבנות באופן שהוא פוגע בפרטיותם עד כדי הצורך בסגירת חלונות הבתים בווילונות ואף יותר מכך.

ההשפעות אלו על קונה פוטנציאלי פוגעת באופן ישיר ב"שווי השוק" של הנכסים ובסחירותו שכן הקונים הפוטנציאלים ישקיפו מתוך הדירות לא על שטח ציבורי פתוח ועל מרחב אלא לתוך בתי מגורים צמודי קרקע וחצרותיהם.

לחיזוק הטענה בדבר הנזק, שמאית העוררים מצטטת סעיפים מפקודת הנזיקין:

> 44. (א) מיטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש במקרקעין התפושים בידו באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין של אדם אחר או להנאה סבירה מהם בהתחשב עם מקומם וטיבם; אך לא ייפרע אדם פיצויים בעד מיטרד ליחיד אלא אם סבל ממנו נזק.
>
> 48. אדם עושה עוולה אם הוא מונע, על ידי חסימה או בדרך אחרת, מבעל מקרקעין או מן התופש אותם ליהנות מכמות סבירה של אור שמש, בהתחשב עם מקומם וטיבם של המקרקעין, לאחר שהבעל או התופש או מי שקדמו להם בזכויות אלו נהנו ברציפות מאור זה — שלא לפי תנאי חוזה או הסכם — לפחות חמש עשרה שנים שקדמו בתכוף לחסימה או למניעה.
>
> 48ב. שימוש במקרקעין הדרוש לטובת הציבור לא יהיה בו מיטרד לענין סימן זה, אף אם הוא גורם נזק למקרקעין שכנים או מונע מבעליהם הנאה מלאה ממקרקעיהם, ובלבד שהנזק שנגרם אינו חורג מתחום הנסבל והמשתמש נקט אמצעים סבירים כדי להקטין את הנזק ככל האפשר; אולם רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים — אם בתשלום חד-פעמי ואם בתשלומים חוזרים — אם נגרם לבעל המקרקעין נזק ממון.

בהתייחס לאומדן הפגיעה מציינת שמאית העוררים כדלקמן:

א. החלטת ועדת ערר מחוז דרום

אקוו' 6093/02 (יו"ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י עו"ד אילנה מרכוס נ' בנימין גינוסר ואח'.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

"ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס' 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח' האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ"פ ושב"צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.
בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.
... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.
מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
השמאית מצטטת מההחלטה "אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק... "

ב. פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'.
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**<u>שמאית הועדה :</u>**

שמאית הועדה טוענת כי לא נוצרה פגיעה בנכסים האמורים עקב אישור תכנית 153/101/02/4.

שמאית הועדה מצביעה על כך שבתי העוררים נבנו לפני כ-18 שנה על קרקע ששונתה משצ"פ למגורים ( במסגרת תכנית 59/101/02/4. לטענתה התכנית משקפת את מדיניות התכנון של העיר אשקלון בהם הופשרו שטחי הבניה מהשטחים הציבוריים הפתוחים, באמצעות שינוי ייעוד משצ"פ למגורים. לדעתה מי שרכש מגרשים לבניה בשטח שהופשר משצ"פ היה אמור לצפות כי מגמת שינוי הייעוד תימשך.
לחיזוק טענתה מציינת שלמרות שהשטחים היו מסומנים כשצ"פ העירייה לא ביצעה בהם עבודות, לא הקימה פארק או שימוש אחר לרווחת הציבור. כמו כן השטחים לא הופקעו ולא נרשמו על שם העירייה. לכן לטענתה בעלי הנכסים הגובלים לא היו אמורים לצפות כי השטח הגובל עימם יופשר למגורים. לדעתה כששטח סומן בירוק הכוונה היתה שזה שטח לתכנון בעתיד ואם כך, אין ירידת ערך, וכי לא היתה צריכה להיות ציפייה שלא יהיו הפשרות בעתיד.

לטענתה במצב הקודם התכנית ייעדה את השטחים שנמצאים בין שכונות המגורים כ-שצ"פ ולמעשה אפשר היה להקים שם ספריה ציבורית, תיאטרון ומבני ציבור שונים, הנחשבים כמטרדים.

שמאית הועדה טוענת כי בשטח הנדון בפועל לא היה פארק (כמו פארק הירקון) אלא חורשה.

טענה נוספת שמעלה שמאית הועדה היא כי אופי הבינוי בתכנית לא משנה את אופייה של השכונה ואין הבדל בין מגרשי התובעים לבין התכנון החדש.

שמאית הועדה צרפה טבלת עסקאות בנכסים נשוא חוות הדעת ובמגרשים אחרים (ראה סעיף 9.2 לעיל) ומציינת עסקאות (המפורטת בהמשך) הממחישות לדעתה כי לא נגרמה לנכסים הנדונים ירידת ערך כלשהי עקב אישור תכנית 153/101/02/4.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**<u>הכרעה:</u>**

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 153/101/02/4 לפי טענות העוררים - מועד קובע 23.11.2005:

מבטלת את הנוף הפתוח לכיוון מערב שהשתקף מהבתים.
חסימת זרימת אוויר צח ואור מכיוון מערב.
מגדילה את צפיפות המגורים.
פגיעה בפרטיות של המקרקעין נשוא חוות הדעת.
פגיעה בגין קרבה לתכנית הפוגעת בשצ"פ.

**טענה לחסימת הנוף למערב:**
התובעים טוענים כי נהנו מפתיחות עד לים. התוכנית הפוגעת חסמה את נוף לים. לעניין זה אני מפריד בין שטחים פתוחים בסביבת הנכס לבין נוף מרוחק.
מתחם התובעים ממוקם במרחק של כ- 700 עד 800 מ' מזרחה מחוף הים.
לנכס התובעים הראות לים הייתה חלקית, סביר היה להניח כי חשיפה זו זמנית ותחסם עם הזמן. לכן אתייחס לטענה של הפסד הפתיחות בקרבת הנכס התובע.

לעניין הטענה כי: "בנכס מתגוררת משפחה בעלת צביון דתי ואלמנט הפרטיות והצנעה משמעותי עבורה יותר...". הבדיקה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של המשתמש במקרקעין. היטיבו להסביר עניין זה שופטי בית המשפט העליון המשנה לנשיא א' ברק, והשופטים ג' בך, י. זמיר בפסק דין עא' 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' בראלי ואח' פד מט(1) 463:

".... מהי פגיעה לפי סעיף זה? סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. אדם בא והולך, ואילו המקרקעין לעולם עומדים. מטרד רעש, לדוגמה, עשוי לפגוע במקרקעין, כלומר באפשרות להשתמש וליהנות מן המקרקעין. מכאן שמטרד רעש עשוי להיחשב פגיעה. אך השאלה, אם אמנם הרעש מגיע כדי פגיעה ומה מידת הפגיעה, אינה תלויה בשאלה מי מחזיק במקרקעין במועד מסוים ומה מידת הרגישות שלו לרעש. לעניין זה אחת היא אם הוא



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

מוסיקאי או חירש. לכן גם לא יהיה בכך כדי לשנות לעניין הפיצויים בגין הפגיעה שפלוני, המחזיק במקרקעין, העביר את זכותו במקרקעין לפלמוני...".

**מצב קודם:**

הנכסים התובעים, הינם בתים צמודי קרקע בשכונת אשכולי פז אשר טרם אישור תכנית 153/101/02/4 גבלו בשטח שייעודו שטח ציבורי פתוח על פי תכנית 147/03/4.
לטענת שמאית הועדה תכליות בשצ"פ במצב הקודם, אפשרו להקים בשטח השצ"פ ספריה ציבורית, תיאטרון ומבני ציבור וכו'.

על פי הנחיות התוכנית רשימת התכליות בשטח ציבורי פתוח:

1. כיכרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, בריכות נוי.
2. מתקני גן, קיוסקים, בתי שמוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים.
4. גני ילדים.
5. בנינים אחרים בתנאי שיקבלו אישור מהועדה המחוזית ושיהיו בעלי אופי ציבורי.

דהיינו למעט מקרים מיוחדים שבהם נדרש אישור מיוחד של הועדה המחוזית, נראה כי בסמכות הועדה המקומית היה ניתן לאשר נושאים הקשורים בגינון, מתקני משחקים ומתקנים שיותר מתאימים לפארק מאשר למבני ציבור. השימושים אותם ציינה שמאית הועדה מתאימים יותר לסיווג שב"צ ולא לסיווג שצ"פ.

**פגיעה בגין ביטול נוף החורשה:**

שמאי הצדדים מסכימים כי בפועל השטח היה נטוע חורשה.

שמאית העוררים טוענת כי קיימת פגיעה ישירה **<u>בנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף פתוח בנוף הכולל בתי מגורים בבנייה צמודת קרקע מטרים ספורים מהנכסים הנדונים. טרם אישור התכנית הפוגעת נשקף נוף פתוח (לכיוון מערב) ל"שטח ציבורי פתוח על פי תב"ע. לטענתה במצב הקודם היה לנכס הנדון יתרון של נוף פתוח לאופק, אוויר צח ואור מכיוון מערב.

שמאית הועדה טוענת כי הבינוי הקיים בעורף הבתים נשוא חוות הדעת מהווה בינוי של בתים צמודי קרקע אשר אינם גבוהים יותר מהבתים הנדונים ולא תוכננו בצפיפות. לטענתה לא



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

מדובר ב"נוף" מרהיב עין אלא בחלק מבית המגורים אשר פנה לשטח פתוח מוזנח אשר היה ברור כי ביום מן הימים תתוכנן עליו שכונת מגורים.

לטענת שמאית הועדה עיריית אשקלון הפשירה את שטחי הבניה מהשטחים הציבוריים הפתוחים, מגרשי התובעים היו קודם להפשרתם, שטחים ציבוריים פתוחים. לדעתה כששטח סומן בירוק הכוונה הייתה שזה שטח לתכנון בעתיד.
העובדה שהייתה חורשה ולא פארק כמו פארק הירקון עם מתקנים, משמעותה שלא הייתה כוונה להקים פארק במקום.
בנוסף, אופי הבינוי בתכנית החדשה אינו פוגע בסביבה הקרובה ולא משנה את אופייה של השכונה, ואין הבדל בין מגרשי התובעים לבין המגרשים בתכנון החדש.

בדקתי את תכנית 147/03/4. בתשריט התכנית בנוסף לסווג של שטח ציבורי פתוח מופיעים בנפרד גם סווג של שטח לתכנון מפורט בעתיד וגם סיווג של אזור שייעודו לא נקבע. גם תקנון התכנית מתייחס בנפרד לשטח לפיתוח בעתיד:

הטענה כי שטחי הבניה של התוכנית "הפוגעת" נוצרו משינוי ייעוד של השטחים הציבוריים הפתוחים, כמו שמגרשי "התובעים" היו קודם להפשרתם, חלק מאותם שטחים ציבוריים פתוחים, רלוונטית ותואמת את החלטות ועדות הערר כי ההנאה מהנוף איננה זכות מוקנית.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
". . . נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, 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 בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים 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 פוגעים מיוחדים,** הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו,



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

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

בערר גב /10/ 95028 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים "זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקוו'ירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל " כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...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".

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

" 17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי הבנייה



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, "תכונת הנוף" מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותו שהזכות ליהנות מהנוף "קצובה" לפי קצב הפיתוח ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס. במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מהתכונות המקרקעיות של הנכס.

לעניין אישור התוכנית "הפוגעת", היא משחזרת את הליך האישור של התוכנית "התובעת". חלק נוסף של שטח ש.צ.פ של כ- 18.422 דונם שינה את ייעודו למגורים א', בנייה צמודת קרקע הדומה באופייה ליעודים במתחם התובעים.
משנוצרה התוכנית הראשונה של שינוי ייעוד מש.צ.פ למגורים א' ו- ב', סביר היה להניח כי הליך כזה קביל על רשויות התכנון וכי פעולה כזו צפויה גם בעתיד. התכנון הראשוני סלל את הדרך לתכנון השני. אופי השכונה לא השתנה להערכתי. במצב הקודם, שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

שמאית הועדה מציינת שלושה מכרזים של מינהל מקרקעי ישראל

<u>מכרז אי</u>

מספטמבר 1998 בגבעת הפרחים - צוינו מגרשים 165, 160, 132 ו-73 (לפי תב"ע 4/במ/26) .
המגרשים נמכרו לפי חישובי שמאית הועדה במחיר כולל מע"מ של 437 ₪/מ"ר, 449 ₪/מ"ר, 493 ₪/מ"ר ו-486 ₪/מ"ר בהתאמה. לטענתה מגרשים 165, 160 ו-73 הם מגרשים הגובלים בשטחים פתוחים בעוד מגרש 132 הוא היחידי שאינו גובל בשטחים פתוחים אך נמכר במחיר הגבוה מבין ארבעת המגרשים.
מסקנת השמאית היא כי אין יתרון למגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח וכי דווקא המגרש הממוקם במרכז השכונה וגובל במגרשי מגורים קיבל במכרז את המחיר הגבוה ביותר.

בדקתי מכרז זה שתוצאותיו (לפני מע"מ) היו כדלקמן:

| מגרש | שטח מגרש מ"ר | הוצאות פיתוח למ"ר ב-₪ | סכום הזכיה ב-₪ | סכום הזכיה למ"ר ב-₪ | סה"כ עלות למ"ר ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|
| 165 | 563 | 203 | 96,000 | 170.52 | 373.52 |
| 160 | 567 | 202 | 103,000 | 181.66 | 383.66 |
| 132 | 425 | 241 | 77,000 | 181.18 | 422.18 |
| 73 | 470 | 224 | 90,000 | 191.49 | 415.49 |

שנה קודם למכרזב- 19/08/1997 פורסמה להפקדה בעיתונות וברשומות תכנית 106/101/02/4, (שלאחר מכן אושרה בוועדה המחוזית בדיון מיום 14/9/1998, פורסמה לאישור בעיתונות ב- 16/11/1998 ופורסמה ברשומות ביום 08/12/1998). התכנית מסווגת את השטח הגובל למגרשים 165 ו-160 בייעוד אזור מגורים 1 - שם מותרים מבנים צמודי קרקע ובתי מגורים עד גובה 6 קומות בצפיפות של 5 יח"ד לדונם ברוטו. דהיינו מגרשים 165 ו-160 אינם גובלים בשטח פתוח, ויתכן שיהיו גובלים בבתי קומות.

יתר על כן אנו רואים כי למרות שכל המגרשים נמצאים באותו מתחם, הוצאות הפיתוח במגרש 132 הם ב- 20% יותר גבוהות ממגרשים 165 ו-160 וב-10% יותר גבוהות ממגרש 73. אין הסבר לנושא זה. הוצאות פיתוח גבוהות ב-20% במגרש מסוים מלמדות על פעילות פיתוח מיוחדת במגרש זה, וכל עוד אין אנו יודעים את המשמעויות של הפיתוח המיוחד והתרומה



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

העודפת של הפיתוח למגרש זה ביחס למגרשים האחרים, אין הוא יכול להוות בסיס להשוואה.

<u>מכרז ב'</u>

מספטמבר 2010 במושב בן שמן- צוינו מגרשים 401 ו-403 (לפי תב"ע גז/12/479).
המגרשים בשטח של 500 מ"ר נמכרו לפי חישובי שמאית הועדה במחיר כולל מע"מ של 3,522 ₪/מ"ר ו-3,906 ₪/מ"ר בהתאמה. לטענתה מגרש 401 הוא מגרש הגובל ממערב בשטח ציבורי פתוח בעוד מגרש 403 שאינו גובל בשטח פתוח אך נמכר במחיר גבוה יותר.
מסקנת שמאית הועדה היא כי קונים פוטנציאלים לא בהכרח נותנים מחירים גבוהים עבור מגרשים הצמודים לשצ"פ או לשטח נוף פתוח.

בדקתי מכרז זה שתוצאותיו (לפני מע"מ) היו כדלקמן:

| מגרש | שטח מגרש מ"ר | הוצאות פיתוח ב-₪ | סכום הזכיה ב-₪ | סה"כ ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| 401 | 500 | 146,057 | 1,359,000 | 1,505,057 |
| 402 | 500 | 146,057 | 1,542,000 | 1,688,057 |
| 403 | 500 | 146,057 | 1,523,100 | 1,669,157 |
| 404 | 500 | 146,057 | 1,703,881 | 1,849,938 |

במכרז זה ישנם 4 מגרשים הפרוסים בשורה אחת ממערב למזרח עם חזית לכביש, בצד צפון, המחבר בין המגרשים. מגרש 401 הוא המגרש המערבי מבניהם, מגרשים 402 ו-403 באמצע ומגרש 404 בקצה המזרחי. ממערב למגרשים משתרעת, מדרום לצפון, דרך ראשית.
השטח הפתוח אליו מתייחסת שמאית הועדה הוא למעשה משולש הפרדה צר בין מגרש 401 לבין הדרך הראשית שממערב, רוחבה כ-20 מ' ומהווה ציר תנועה ראשי. בעצם על פי התב"ע מגרש 401 נמצא על צומת דרכים שבין הכביש המחבר בחזית הצפונית לבין הדרך הראשית שממערב (למעט משולש ההפרדה). מתשריט התב"ע, המגרש המתאים יותר להגדרת גובל בשטח פתוח הוא דווקא מגרש 404 הממוקם בצד המזרחי של שורת המגרשים. מגרש 404 נמכר ב-1,849,938 ₪ כ-180,781 ₪ יותר ממגרש 403.
דהיינו במקרה זה כאשר שטח המגרשים זהה, והוצאות הפיתוח זהות, מתקבל כי המגרש הקרוב לצומת הכבישים נמכר בערך הנמוך ביותר, שני המגרשים האמצעיים נמכרו בערכים דומים והמגרש המזרחי הגובל בשטח פתוח ולא גובל בכביש ראשי נמכר במחיר הגבוה ביותר.
מגרש 404 (הגובל בשצ"פ) גבוה בכ-10% ממגרש 403 (שאינו גובל בשצ"פ).



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

מכרז ג'

מפברואר 2007 בכפר מנחם - צוינו מגרשים 71, 76, 59 ו-85 (לפי תב"ע 4/135/03/6).
המגרשים נמכרו לפי חישובי שמאית הועדה במחיר כולל מע"מ של 1,000 ₪/מ"ר, 749 ₪/מ"ר, 934 ₪/מ"ר ו-773 ₪/מ"ר בהתאמה. לטענתה מגרשים 76 ו- 85 הם מגרשים הגובלים בשטחים פתוחים בעוד מגרשים 71 ו- 59 אינם גובלים בשטחים פתוחים אך נמכרו במחיר הגבוה מבין ארבעת המגרשים.
מסקנת השמאית היא כי קונים פוטנציאלים לא בהכרח נותנים מחירים גבוהים עבור מגרשים הצמודים לשצ"פ או לשטח נוף פתוח.

בדקתי את המכרז שהיה ל- 80 מגרשים בכפר מנחם (מהם ל-11 מגרשים לא היו הצעות). לדעתי היה מקום לבדוק את כל התוצאות.

תוצאות המכרז (לפני מע"מ) היו כדלקמן :

| מס' מגרש | שטח במ"ר | הוצאות פיתוח ב-₪ | סכום זכיה ב-₪ | סה"כ ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| 52 | 500 | 138,616 | 195,199 | 333,815 |
| 53 | 500 | 138,616 | 227,579 | 366,195 |
| 55 | 500 | 138,616 | 212,500 | 351,116 |
| 56 | 500 | 138,616 | 184,875 | 323,491 |
| 59 | 499 | 138,616 | 259,951 | 398,567 |
| 60 | 497 | 138,616 | 261,555 | 400,171 |
| 61 | 496 | 138,616 | 214,285 | 352,901 |
| 62 | 496 | 138,616 | 233,555 | 372,171 |
| 64 | 500 | 138,616 | 177,777 | 316,393 |
| 65 | 499 | 138,616 | 175,999 | 314,615 |
| 66 | 499 | 138,616 | 210,555 | 349,171 |
| 67 | 499 | 138,616 | 250,007 | 388,623 |
| 68 | 499 | 138,616 | 281,263 | 419,879 |
| 69 | 499 | 138,616 | 287,950 | 426,566 |
| 70 | 499 | 138,616 | 267,427 | 406,043 |
| 71 | 499 | 138,616 | 287,950 | 426,566 |
| 73 | 500 | 138,616 | 198,610 | 337,226 |
| 76 | 500 | 138,616 | 181,700 | 320,316 |
| 77 | 500 | 138,616 | 177,777 | 316,393 |
| 78 | 500 | 138,616 | 245,000 | 383,616 |
| 79 | 500 | 138,616 | 224,888 | 363,504 |
| 80 | 500 | 138,616 | 261,900 | 400,516 |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

| מס' מגרש | שטח במ"ר | הוצאות פיתוח ב-₪ | סכום זכיה ב-₪ | סה"כ ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| 81 | 500 | 138,616 | 287,276 | 425,892 |
| 84 | 499 | 138,616 | 300,001 | 438,617 |
| 85 | 499 | 138,616 | 191,131 | 329,747 |
| 86 | 499 | 138,616 | 232,555 | 371,171 |
| 87 | 500 | 138,616 | 179,000 | 317,616 |
| 88 | 499 | 138,616 | 317,200 | 455,816 |
| 89 | 501 | 138,616 | 297,510 | 436,126 |
| 90 | 500 | 138,616 | 292,249 | 430,865 |
| 92 | 499 | 138,616 | 219,102 | 357,718 |
| 93 | 499 | 138,616 | 284,780 | 423,396 |
| 94 | 500 | 138,616 | 235,555 | 374,171 |
| 100 | 500 | 138,616 | 170,000 | 308,616 |
| 102 | 499 | 138,616 | 292,163 | 430,779 |
| 103 | 501 | 138,616 | 273,555 | 412,171 |
| 104 | 501 | 138,616 | 166,563 | 305,179 |
| 105 | 500 | 138,616 | 221,155 | 359,771 |
| 106 | 500 | 138,616 | 246,219 | 384,835 |
| 107 | 499 | 138,616 | 205,000 | 343,616 |
| 108 | 499 | 138,616 | 193,492 | 332,108 |
| 109 | 501 | 138,616 | 374,000 | 512,616 |
| 110 | 501 | 138,616 | 215,000 | 353,616 |
| 111 | 500 | 138,616 | 199,500 | 338,116 |
| 112 | 499 | 138,616 | 239,625 | 378,241 |
| 113 | 500 | 138,616 | 191,081 | 329,697 |
| 115 | 500 | 138,616 | 191,081 | 329,697 |
| 116 | 500 | 138,616 | 211,700 | 350,316 |
| 117 | 500 | 138,616 | 311,900 | 450,516 |
| 118 | 499 | 138,616 | 263,200 | 401,816 |
| 119 | 500 | 138,616 | 274,386 | 413,002 |
| 120 | 500 | 138,616 | 265,600 | 404,216 |
| 121 | 500 | 138,616 | 246,502 | 385,118 |
| 131 | 500 | 138,616 | 327,193 | 465,809 |
| 132 | 500 | 138,616 | 317,777 | 456,393 |
| 133 | 500 | 138,616 | 301,513 | 440,129 |
| 134 | 500 | 138,616 | 328,431 | 467,047 |
| 135 | 500 | 138,616 | 330,142 | 468,758 |
| 136 | 499 | 138,616 | 235,900 | 374,516 |
| 137 | 499 | 138,616 | 201,231 | 339,847 |
| 138 | 499 | 138,616 | 177,778 | 316,394 |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

| מס' מגרש | שטח במ"ר | הוצאות פיתוח ב-₪ | סכום זכיה ב-₪ | סה"כ ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| 139 | 499 | 138,616 | 267,100 | 405,716 |
| 140 | 500 | 138,616 | 190,600 | 329,216 |
| 141 | 499 | 138,616 | 233,600 | 372,216 |
| 143 | 501 | 138,616 | 290,126 | 428,742 |
| 144 | 499 | 138,616 | 281,900 | 420,516 |
| 145 | 499 | 138,616 | 221,555 | 360,171 |
| 147 | 499 | 138,616 | 305,767 | 444,383 |
| 148 | 499 | 138,616 | 147,111 | 285,727 |

בתכנית 4/135/03/6 תוכננו 150 מגרשי בניה בשטח של כ-500 מ"ר כל אחד. המכרז היה על 80 מגרשים (מהם ל-11 מגרשים לא היו הצעות), תוצאות המכרז מפורטות לעיל. השמאית התייחסה רק לארבעה מגרשים מתוך כל המכרז, אך לעיתים בדיקת תוצאה בודדת מחטיאה את המטרה, לדוגמה : מגרש 147 הממוקם מול מגרש 76 (אותו ציינה שמאית הועדה) והחולק את אותו "שטח פתוח" בין שני מקבצי הדיור נמכר במחיר 444,383 ₪ לפני מע"מ שהם 1,029 ₪ למ"ר מגרש כולל מע"מ (באותה התקופה המע"מ היה 15.5%).
בחינה של תשריט התב"ע מראה כי במקרה זה הרצועה עליה מצביעה שמאית הוועדה והמוגדרת בתשריט "שטח הפתוח" הוא למעשה רצועת גינון המפרידה בין קבוצות הבתים ואין היא מהווה שטח פתוח ש.צ.פ/חורשה, כפי שקיים במקרה נשוא שומה זו (מעל ל-17 דונם רק בשטח ה"תכנית הפוגעת").

בבדיקה אשר ערכתי בין המגרשים החיצוניים והפונים לשטחים החקלאיים הפתוחים שמחוץ לתכנית (מגרשים 78- 94 ומגרשים 131- 145) מתקבל שווי ממוצע של 797 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ (כ-921 ₪ למ"ר כולל מע"מ), לעומת המגרשים הפנימיים שאינם גובלים בשטחים החקלאיים הפתוחים (מגרשים 52- 77, מגרשים 100- 121 ומגרשים 147 -148) לגביהם מתקבל שווי של 741 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ (כ-856 ₪/מ"ר כולל מע"מ). עלות הפיתוח זהה בכל המגרשים.
לאור זאת מתקבל כי השווי של המגרשים החיצוניים הגובלים בשטחים החקלאיים הפתוחים גבוה ב- 7.6% משווי המגרשים הפנימיים שאינם גובלים בשטחים החקלאיים הפתוחים.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

שמאית העוררים מציגה מחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

" המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו.... "
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

תוצאות המחקר הן כדלקמן:
"כפי שעולה מנתוני לוח 4, בהסתברות של 95% ההבדל בעליית ערך הדירה עם 'התקרבות' הבניין לפארק במטר אחד, ינוע בטווח שבין 0.02% ל- 0.10%. נתוני לוח 5 מעידים, היקף הפרמיה לערך הדירה ממנה נשקף הנוף לפארק, מוגדר כטווח שבין 1.14% ל- 9.17%, זאת בהסתברות של 95%".

<u>עסקאות באזור</u>
שמאית הועדה הציגה 2 טבלאות (ראה סעיף 9.2 לעיל):
טבלה א':
נתוני 12 עסקאות לתקופה 2003 - 2007 באזור, אולם לדעתה מעבר לרמת מחירים כללית **<u>לא ניתן</u>** ללמוד מידע נוסף על הנכסים מכיוון שהחלקות המצוינות במחשב רשות המיסים לא קיימות בפועל ולא מופיעות בשום מפת גוש ו/או תכנית בניין עיר. בדקתי את העסקאות המופיעות בנתוני מידע נדל"ן של רשות המיסים, ונוכחתי כי גם עמודת מהות הנכס קיימת אי התאמה. לפיכך אני מקבל את דעתה של שמאית הועדה ומוסיף כי גם לגבי רמת המחירים (בעיקר בהשוואה בין בית בודד לעומת בית דו-משפחתי) טבלה זו אינה תורמת.

טבלה ב':
שמאית הועדה מציגה טבלה של עסקאות בנכסים נשוא השומה ובמגרשים אחרים ומציינת עסקאות שלדעתה ממחישות כי לא נגרמה לנכסים הנדונים ירידת ערך כלשהי עקב אישור תכנית 153/101/02/4.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

- יחידת הדיור ברחוב אפרסמון 97, נמכרה ביום 1/6/2001 בסכום של 180,000 $ אשר היוו 745,560 ₪. אותה יח"ד נמכרה ביום 6/12/2007 לאחר אישור התכנית "הפוגעת" בסכום של 229,322 $ המהווים 889,999 ₪.
  לשם השוואה באותו חודש ביום 7/12/2007 נמכרה יח"ד ברח' אפרסמון 50, שאיננה גובלת בתכנית הפוגעת בסכום של 216,774 $ המהווים כ- 840,000 ₪.
- יח"ד ברחוב אפרסמון 95 הגובלת מצפון בשטח התכנית "הפוגעת" נמכרה ביום 20/8/2001 בסכום של 175,000 $ המהווים 756,997 ₪ . אותה יח"ד נמכרה ביום 9/7/2006, לאחר אישור התכנית "הפוגעת" בסכום של 230,000 $ המהווים 1,008,320 ₪.
- יח"ד ברחוב אפרסמון 59, הגובלת מצפון בשטח התכנית "הפוגעת" נמכרה ביום 9/7/2003 בסכום של 218,542 $ המהווים 950,000 ₪.
- יחידה דומה אך קטנה מעט בשטח ברח' אפרסמון 57, נמכרה ביום 6/2/2008, לאחר אישור התכנית "הפוגעת" בסכום של 270,270 $ המהווים 980,000 ₪.

מתוך הטבלה שסיפקה שמאית הועדה המבוססת, לטענתה, על חוזי מכירה ניתן לבודד שתי דוגמאות אשר נותנות לדעתי אינדיקציה טובה יותר לגבי השפעת התכנית.

דוגמה א'
לגבי יחידת הדיור ברחוב האפרסמון 59 (הגובלת בתכנית). ביחידה זו נעשו 2 עסקאות:
האחת ביום 9.7.2003 לפני התכנית "הפוגעת" במחיר של 950,000 ₪ (218,542 $).
השניה ביום 2.12.2005 לאחר התכנית "הפוגעת" במחיר של 920,000 ₪ (197,679 $).
מאחר ומדובר באותה יח"ד לא קיימות סטיות הנובעות ממיקום, מהיקף בניה ומרמת מבנה.
מאחר ומדד מחירי הדיור עלה בתקופה שבין 2003 לסוף 2005 בכ- 3% סביר היה להניח כי שווי היחידה יהיה כ- 950,000 ₪ X 1.03 = 978,500 ₪. בפועל היחידה נמכרה ב- 920,000 ₪ מחיר נמוך בכ- 6.36%.
העסקה בוצעה כ-10 ימים לאחר פרסום למתן תוקף של "התוכנית הפוגעת" וייתכן שעדיין לא נטמעה במלואה בתודעת הקונים. הפער אינו מאפשר להסיק מסקנות מבוססות.

**באותה תקופה היה נהוג לנקוב את המחירים במונחים דולריים ( מעין הצמדה של השקל לדולר), בפועל הסכום השקלי מבטא את המחיר בשוק.**
(ראה מאמר של השמאי הממשלתי הראשי אייל יצחקי – "השפעות שליליות על המשק הישראלי הנובעות מהצמדת מחירי דירות לדולר האמריקאי" אגף שומת מקרקעין- אוגוסט 2007 ).



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

דוגמה ב'

שתי יחידות הדיור האפרסמון 97 ו- 95.

היחידה ברחוב האפרסמון 97 הוכרה ע"י ועדת הערר כיחידה גובלת, בעוד שהיחידה ממערב לה ברח' האפרסמון 95 הינה יח"ד שלא הגישה תביעה/וועדת הערר קבעה שאינה גובלת.

לפני המועד הקובע היחידה מרח' אפרסמון 97 (הגובלת) נרכשה ב- 1.6.2001 ב- 745,560 ₪

היחידה מרח' אפרסמון 95 (שאינה גובלת) נרכשה ב- 23.8.2001 ב- 740,250 ₪

גם כאן לא קיימות סטיות הנובעות ממיקום, מהיקף בניה ומרמת מבנה.

לאחר המועד הקובע:

היחידה מרח' אפרסמון 97 (הגובלת) נרכשה ב- 6.12.2007 ב- 889,999 ₪

היחידה מרח' אפרסמון 95 (שאינה גובלת) נרכשה ב- 09.7.2006 ב- 1,008,320 ₪

ניתן לראות שהיחידה שאינה גובלת נמכרה בכ-13% יותר מהיחידה הגובלת. וזאת לפני שמביאים בחשבון את עליית מחירי הנדל"ן בתקופה שבין 7/2006 ל- 12/2007.

לאור כל האמור לעיל אני קובע את ירידת הערך כדלקמן:

- הנכס ברח' לוע הארי 4 הינו בית חד משפחתי בנוי בשתי קומות מעל קומת מרתף. התכנית הפוגעת הינה מכיוון מערב. במצב הקודם חלק מהחדרים כללו חלונות הפונים לכיוון מערב (השטח הפתוח). עפ"י התכנית הפוגעת במצב החדש נבנו בשטח הפתוח בתים קרובים במיוחד עם חלונות המשקיפים לכיוון הנכס הנדון.
- מעבר לטענת הפסד נוף, הטענה היא כי בקרבת הנכס נבנה בית מגורים על פי "התוכנית הפוגעת" אשר החלונות שלו פונים לבית המתלונן ופוגם בפרטיות. בנוסף הבית שנבנה ממערב ממוקם כך שהוא חוסם את כל הפתיחות שנשקפה מהסלון ומהחצר הצמודה לו.
- באשר להפסד הנוף, הבית בן 2 קומות מעל מרתף. נבנה לפי תוכנית מתאר מס' 59/101/02/4 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 3778 מיום 1/7/1990. עד למועד אישור "התוכנית הפוגעת" עברו כ- 15 שנה. תקופת הניצול שהייתה אפשרית ממועד אישור התוכנית, היא הגיונית ותואמת את מגבלת הציפייה כי התרחבות טבעית של היישוב תחייב להקטין את שטחי ה- ש.צ.פ ואת החשיפה לנוף.
- במקרה זה אין מדובר רק בהפסד נוף אלא בחסימת הפתיחות שגרעה מהאטרקטיביות של הנכס שתוכנן כך שחלונות ומרפסת הבית פונים לכיוון מערב ונהנים מפתיחות.
- אינני מביא בחשבון הפחתת השווי בגין הגבלת החשיפה לנוף.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

- להערכתי ירידת הערך ביחידה זו בגין חסימת הפתיחות לכיוון מערב ופגיעה בפרטיות נאמדת בכ- 3% משווי הנכס במצב הקודם.

<u>שווי הנכס הנדון ערב אישור תכנית 153/101/02/4</u>

שמאית העוררים העריכה את שווי הנכס ערב אישור התכנית הפוגעת ב-320,000$, ( לפי שע"ח של 4.727 ₪/$ = 1,512,640 ₪).

שמאית הועדה הציגה עסקאות אך לא קבעה את שווי הנכסים במצב הקודם.

ממוצע עסקאות ההשוואה משנת 2005 שהציג שמאי העוררים הינו 1,001,234 ₪.

ממוצע עסקאות ההשוואה משנת 2005 שהציגה שמאית הוועדה הינו 1,071,497 ₪.

עסקת השוואה מרח' אפרסמון 95 (לא גובלת) מיום 09.7.2006 היתה במחיר של 1,008,320 ₪.

למרות שהעסקה בוצעה לאחר המועד הקובע הנחתי בשל כך שהיא לא נכללת במסגרת הנכסים שנפגעו ניתן להניח שהעסקה רלוונטית גם למועד שלפני אישור התכנית. ממוצע עסקאות ההשוואה של הצדדים מאשרים הנחה זו.

חישוב שטח אקוו' לנכס השוואה אפרסמון 95

| מרכיב | שטח מ"ר | מקדם | מ"ר אקוו' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי על קרקעי + ממ"ד | 122.25 | 1.0 | 122.2 |
| מרפסות | 11.68 | 0.3 | 3.5 |
| שטח מרתף | 54.54 | 0.5 | <u>27.3</u> |
| שטח אקוו' למבנה | | | 153.0 |
| שטח חצר | 107.77 | 0.25 | <u>27.0</u> |
| **סה"כ שטחים אקוו'** | | | **180.0** |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

ניתוח בגישת השווי השיורי לנכס ההשוואה - האפרסמון 95

| מאפיינים | שטח | מקדם | מ"ר אקוו' | שווי ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| שווי כולל | | | | 1,000,000 |
| בניכוי 20% מע"מ ויזמות שחוקים | | | | 833,333 |
| שטח עיקרי על קרקעי + ממ"ד | 122.25 מ"ר | 1.0 | 122.2 | |
| מרפסות | 11.68 מ"ר | 0.3 | 3.5 | |
| שטח מרתף | 54.54 מ"ר | 0.5 | 27.3 | |
| שטח אקוו' למבנה | | | 153.0 | |
| שטח מגרש | 170 מ"ר | | | |
| תכסית קומת קרקע | 62.23 מ"ר | | | |
| שטח חצר | 107.77 מ"ר | 0.25 | 27.0 | |
| **סה"כ שטח אקוו'** | | | **180.0** | |
| שווי למ"ר אקוו' למבנה | | | | 4,000 |
| שווי מבנה | | | | 612,000 |
| יתרה לקרקע | | | | 221,333 |
| שווי קרקע למ"ר אקוו' (במעוגל) | | | | 1,230 |

היחידה הנדונה הינה בית חד משפחתי לעומת קוטג' טורי (8 יח"ד) בעסקת ההשוואה לפיכך אני מעריך את כי שווי מ"ר מבונה בבית החד משפחתי כגבוה ב-10% - דהיינו 1,353 ₪/מ"ר מבונה.

שווי היחידה - רח' לוע האריי 4 - ערב אישור התכנית הפוגעת:

| | שטח | מקדם | מ"ר אקוו' | שווי ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי על קרקעי | 170 מ"ר | 1.0 | 170.0 | |
| מרפסות | 14 מ"ר | 0.4 | 5.6 | |
| שטח מרתף | 82 מ"ר | 0.5 | 41.0 | |
| שטח אקוו' למבנה | | | 216.6 | |
| שווי המבנה לפי 4,000 ₪ למ"ר | | | | 866,400 |
| שטח חצר | 258 מ"ר | 0.25 | 64.5 | |
| שטח אקוו' למרכיב הקרקע | | | 281.1 | |
| מרכיב הקרקע לפי 1,353 ₪/מ"ר | | | | 380,328 |
| **סה"כ קרקע + מבנה** | | | | **1,246,728** |
| בתוספת 20% מע"מ ויזמות שחוקים | | | | 1,496,074 |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

מדובר בבית חד משפחתי בשטח בנוי של 252 מ״ר + 14 מ״ר מרפסות, על מגרש של 367 מ״ר. תוצאת ניתוח שווי היחידה שערכתי תומך בשווי שקבעה שמאית העוררים. לאור זאת אני מקבל את הערכת שמאית העוררים כי שווי היחידה ערב אישור התכנית הפוגעת הינו בגבולות $320,000 - שלפי שע״ח 4.727 ₪/$ הינו 1,512,640 ₪.

על פי העקרונות השמאיים חישוב הפער בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם אמור היה להתקבל מנתוני שוק. הפער המתקבל אמור היה לקבוע האם יש עליית שווי או ירידת ערך ואת ערכו. הנחיית ועדת הערר, לפיה אין לבעלי הקרקע זכות מוקנית על השימוש בנוף, מחייבת לנטרל מהשווי המתקבל במצב החדש, את ההפחתה בשווי מרכיב הקרקע הנובע מהערכת השוק את הנוף, אולם אין לפצות בגינם. לאור זאת קבעתי את ערכי השווי של היחידות השונות במצב החדש על ידי הוספת מקדם שווי תיאורטי הנובע מהשפעת התוכנית לה מיוחסת הפגיעה על השווי במצב החדש.

להלן היקף הפגיעה בנטרול מרכיב הנוף כיחס משווי הנכס לפני הפגיעה:

| שמות התובעים | כתובת | שווי לפני הפגיעה ב- ₪ | שיעור הפגיעה בנטרול מרכיב הנוף | היקף הפגיעה בנטרול מרכיב הנוף ב-₪ | שווי אחרי הפגיעה בנטרול מרכיב הנוף ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|
| עמרם ושושנה בן דוד | לוע הארי 4 | 1,512,640 | 3% | 45,379 ₪ | 1,467,261 ₪ |

<u>בהתייחס לסעיף 200 לחוק התכנון והבניה</u>

סעיף 200 לחוק קובע כי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פטורה מתשלום פיצויים בהתקיים שלושה תנאים:

(א) הפגיעה הנגרמת על-ידי התכנית נמנית עם אחד מ-11 סוגי מקרים הקבועים בסעיף;

(ב) הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין;

(ג) אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים.

שלושת התנאים להתקיימות הפטור לפי סעיף 200 לחוק הם מצטברים.

השאלה איזו רמת פגיעה עוברת את תחום הסביר ומן הצדק לשלם פיצויים בגין ירידת ערך, נבדקה במספר רב של פסקי דין.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

בפסק דין מנחה של בית-המשפט העליון - יהודית הורוויץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה שנידון לפני הנשיא א' ברק, המשנה לנשיא (בדימ') ת' אור, המשנה לנשיא א' מצא והשופטים מ' חשין, (בדימ') ד' דורנר, י' טירקל, א' ריבלין (דנ"א 1332/02), 12.5.2004], קובע בית המשפט כי:

" נקודת המוצא היא אפוא שבעל המקרקעין יפוצה על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בגין הפגיעה שנגרמה למקרקעיו. ביסוד חובת הפיצוי עומדים שני שיקולים: האחד, שיקול של צדק חלוקתי, שלפיו על הציבור בכללותו לשאת בנזק שנגרם לבעל המקרקעין כתוצאה מתכנית מיתאר המביאה תועלת ורווחה לכלל הציבור. שיקול זה נובע מהכלל שלפיו בצד פגיעה על-ידי המדינה בזכות קניינית של הפרט – חייבת להיות לפרט זכות פיצוי. השני, שיקול של יעילות, ולפיו הפנמת עלויות התכנית על-ידי הרשות מתמרצת אותה להפעיל שיקול-דעת הולם בטרם תאשר תכנית מיתאר הפוגעת בזכויות של בעלי מקרקעין (ראו את דברי השופט מלץ בע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא (להלן – פרשת פרי הארץ [1]), בעמ' 639-642).

" 6. דעתו של הנשיא ברק הייתה כי בחינת קיומו של תנאי הסבירות לפי סעיף 200 לחוק תיעשה באמצעות עריכת איזון ראוי בין זכות הקניין, מזה, לבין אינטרסים של טובת הציבור, מזה..."

"...אשר לשיקולים שיש להביא בחשבון במסגרת עריכת האיזון הראוי בין זכות הקניין לאינטרס הציבור קבע הנשיא בפסק-דינו שיש להתחשב במידת ירידת ערכם של המקרקעין הנפגעים, במידת "פיזור הנזק" ובמידת קיומו של אינטרס ציבורי חיוני הגלום בתכנית. את השאלה אם קיימים שיקולים נוספים שיש להתחשב בהם ומהו משקלם, הותיר הנשיא להתפתחותה העתידית של ההלכה. לאחר עריכת איזון בין השיקולים השונים קבע הנשיא שבנסיבות העניין אין לומר כי הפגיעה עוברת את תחום הסביר, עם זאת נקבע על-ידיו כי הוועדה המקומית לא הרימה את הנטל לקיומו של תנאי הצדק. לדעתו, בנסיבותיו המיוחדות של המקרה דנן מן הצדק היה לשלם למשיבה פיצויים...."

בית המשפט קבע כי נוסחת הסבירות אינה מוחלטת וכדברי כבוד השופט מ.חשין " חובת הפיצוי (כהוראת סעיף 197) היא הכלל, ואילו הפטור מפיצוי (כהוראת סעיף 200) הוא החריג.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

וכך, הנטל להוכיח את קיום שלושה תנאי הפטור במצטבר - על שכמה של הוועדה המקומית מוטל הוא.״

ומוסיף המשנה לנשיא א. מצא ״... לא למותר להוסיף כי התנאי המצטבר השלישי הקבוע בסעיף 200, לאמור כי הרשות תיפטר מחובת פיצוי רק אם ״אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים״, מספק ערובה אולטימטיבית להגבלת תחולתו של סעיף 200 למקרים נדירים ויוצאי דופן. כפי שמציין הנשיא ברק בחוות-דעתו בערעור [3], בעמ׳ 945, ״מבחן ה׳צדק׳ עומד על רגליו הוא. זהו מבחן עצמאי בצד מבחן ה׳סבירות׳״. אכן, תנאי ה״צדק״ ישים במקרים המקיימים את שני תנאיו הראשונים של סעיף 200, היינו כי מדובר בפגיעה על-ידי הוראה בתכנית הנמנית עם ההוראות המוכרות, שלגביה נמצא כי ״אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין״. הווי אומר: כדי שתיפטר מחובת הפיצוי אין רשות התכנון יוצאת ידי חובה בשכנוע כי פגיעת התכנית בזכותו של הפרט אינה חורגת מתחום הסבירות, אלא עליה להוסיף ולשכנע כי בנסיבות הענין אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים. נמצא כי בהוכחת סבירות הפגיעה לא סגי, ואם לא יעלה בידי הרשות לשכנע כי יהיה זה בלתי צודק לחייבה לפצות את הנפגע, תידרש לפצותו אף שהפגיעה שנגרמה לו לא חרגה מתחום הסביר בנסיבות הענין. חשוב להטעים: תנאי ה״צדק״ הוא תנאי ״שלילי״. התנאי אינו קובע כי הרשות תפצה את הנפגע בגין פגיעה שאינה חורגת מתחום הסביר אם יהיה זה מן הצדק שהנפגע יקבל פיצוי. התנאי קובע כי חובת הרשות לפצות בגין פגיעה שאינה חורגת מתחום הסביר אינה נגרעת כל עוד לא הוכיחה כי ״אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים... ״.

המסקנה שלי היא, כי גם אם נתקיים שהפגיעה הנגרמת נמנית עם 11 סוגי המקרים הקבועים בסעיף 11 וגם אינה עוברת את תחום הסביר, קיימת משוכה נוספת והיא שיקולי הצדק , ורק כאשר זה גם מן הצדק לא לשלם את ירידת הערך (מקרה קיצוני לכל הדעות), רק אז תהה הוועדה המקומית פטורה מתשלום הפיצוי

בפסק דין אורה כהן נ׳ ועדה מקומית רעננה ע״א , 8736/04 (24.1.06).
בפני כבוד השופטים רובינשטיין, חיות והשופט לוי, קובע כבוד השופט – א.רובינשטיין:

״ואולם, טענה זו של המשיבה אינה מיוסדת על אדנים חזקים דיים. בפסק-הדין בדנ״א הורוויץ נקבע כי הפגיעה של התכנית בחלקה דשם אינה עומדת לא בתנאי הסבירות ולא בתנאי הצדק (דעת-רוב של ארבעה ושל שישה מתוך שבעה שופטים, בהתאמה). בענייננו נכבלו הצדדים מכוח החלטת הערכאה קמא מיום 28.1.04 בדלת



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

אמותיה של חוות-הדעת השמאית, על פי ההסדר הדיוני השני. והנה, הלכת דנ"א הורוויץ (בעמ' 1217) קבעה, כי על בחינת עמידתה של פגיעה מכוח תכנית במבחני סעיף 200 לחוק להיעשות בשים לב לנסיבות הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה. לפיכך, אין בידי הצדדים לשאוב מבאר הנסיבות העובדתיות של המקרה דהתם כדי למלא את המחסור במים חיים של נסיבות עובדתיות רלבנטיות במקרה דהכא. הקביעה איננה מכנית. העובדה שבית משפט זה ראה בעניין הורוויץ פגיעה של 11% כפגיעה שאיננה מזכה, איננה משליכה בהכרח על ענייננו, ומכל מקום לא הוכח כזאת.

(6) לשם הבהירות - באשר לטענת המשיבה, לעניין הסבירות, כי שיעור הפגיעה הממוצע בחלקות המערערים (10.75%: בחלקה 1- 14.5%, ובחלקה 2- 7%) נמוך משיעור הפגיעה שבחלקה נשוא דנ"א הורוויץ (11.8%), יוזכר כי נפסק בדנ"א הורוויץ שאין אחוזי הפגיעה מהווים המדד היחיד לבחינת סבירותה של הפגיעה במקרקעין לפי סעיף 200. נפסק כי אחוז הפגיעה הוא שיקול אחד – ולא המרכזי בהכרח – לעניין זה. בנוסף אליו יש לבחון להשוות את עוצמת הפגיעה בחלקות אחרות, וכן לבחון את מידת חיוניותו של האינטרס הציבורי שאותו באה התכנית להגשים. כן נפסק כי יתכנו שיקולים נוספים. כפי שכבר נאמר, הצבת תשתית עובדתית לגבי השיקול הראשון גרידא, אין בה די להכרעה במבחן הסבירות של סעיף 200 ".

לדעתי, שיעור הפגיעה, איננו מדד יחיד לעניין הסבירות. בהחלטה האם לפצות את הנפגע יש להביא בחשבון בין היתר, את חלוקת נטל הפגיעה בין כל בעלי הזכויות במתחם הקיים. ככל שחלוקת הפגיעה מוטלת על חלק יחסי קטן יותר של בעלי דירות מתוך סה"כ בעלי הדירות במתחם שהיה קיים, משוכת הסבירות יורדת בהתאם.

גם ועדות הערר הביעו את דעתם כי שיעורי פגיעה נמוכים יכולים להיכלל במסגרת ההצדקה לפיצוי.

בערר מס' 9014/09 אבודרהן ז'קלין ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב פ"ת, קבע השמאי המייעץ בין היתר ירידת ערך של 4% ו-5% . וועדת הערר בראשות עו"ד כרמית פנטון קיבלה ואישרה את חוות הדעת ואת הפיצוי בהתאם.

בערר מס' תא/95323/07 סיגלית שמעוני ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א קבעה וועדת הערר בראשות עו"ד כרמית פנטון בהחלטה מפורטת הכוללת כמה וכמה פסקי דין והחלטות



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

שנסקרו, כי פגיעה בממוצע של 5% ומעלה בדירת מגורים, הינה פגיעה העוברת את תחום הסביר.

מקובלת עלי מסקנת הנשיא ברק בפסק דין " הורוויץ", כי: " חובת הפיצוי (כהוראת סעיף 197) היא הכלל, ואילו הפטור מפיצוי (כהוראת סעיף 200) הוא החריג. "

אני ער להשפעת החלטת ועדות הערר השונות לפיה , "ההנאה מהנוף" איננה זכות מוקנית, על צמצום תוצאת הפגיעה הנובעת מהתוכנית הפוגעת. מצב זה מחייב יתר זהירות בהתייחסות שלי לערכי הפגיעה שזוהו ולהחלטה כי הפיצוי יינתן גם אם נקבע כי אחוזי הפגיעה נמוכים. אני סבור כי במקרה זה מספר מועט של נכסים משלם מחיר בגין הרחבת היישוב ומן הצדק שהציבור שנהנה מהרחבת היישוב יישא בנטל הפיצוי.

**11. <u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ירידת הערך שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 1941, חלקה 10, רחוב לוע הארי 4, אשקלון, הינה כדלקמן:

**ירידת ערך בגין אישור תכנית 153/101/02/4, סך 45,379₪, נכון למועד קובע של 23.11.2005**

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

2 באפריל 2012

מספרנו: 10 / 148 15 ג'

**לכבוד**

**<u>ועדת ערר מחוז דרום</u>**

**העתק:**
**גב' אברני מהין**
**באמצעות שירה קאשי דקלו**
**שמאית מקרקעין**
**<u>shirashi@gmail.co.il</u>**

**העתק:**
**הועדה המקומית לתו"ב אשקלון**
**באמצעות תמר אברהם**
**שמאי מקרקעין**
**<u>info@tamarab.co.il</u>**

א.ג.נ.,

## "שמאי מייעץ" (ערר אק- 96004/10)

## גוש 1941, חלקה 10

## <u>רחוב לוע הארי 2, אשקלון</u>

**12. <u>מטרת השומה:</u>**

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכניות מתאר מקומית 153/101/02/4.

**13. <u>המועדים הקובעים:</u>**

23.11.2005- יום אישור תכנית 4/ 02/ 101/ 153



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**14. <u>מועד הדיון:</u>**

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 28.2.2011

**15. <u>מועד הביקור בנכס:</u>**

הביקור בנכס נערך בנוכחות נוכחות שמאי הצדדים ביום 5.6.2011
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ
שמעון בדיחי, שמאי מקרקעין

**16. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>**

**16.1** עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאית שירה קאשי- דקלו מיום 4.2.2008 (לרבות נספחים).

**16.2** עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאית תמר אברהם מיום 12.10.2010 (לרבות נספחים).

**17. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>**

**17.1** <u>תיאור הסביבה:</u>

רחוב לוע הארי ממוקם במערב העיר אשקלון. הרחוב הינו רחוב ללא מוצא הממוקם מדרום לרחוב פרידן. הרחוב מרוצף אבנים משתלבות (רחוב הולנדי).
סביבת הנכס שקטה ומאופיינת בעיקרה בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו קומתיים.
בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

הנכס מהווה בית מגורים צמודי קרקע, חד משפחתי, הממוקם ברחוב לוע הארי 2, בשכונת אפרידר, אשקלון.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**17.2** פרטי הנכסים הנישומים ומצבם המשפטי:

17.2.1 לוע הארי 2:

תאור הנכס:

הנכס מהווה בית מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי דו-קומתי מעל קומת מרתף, הממוקם על מגרש מס' 16 (בהתאם לתכנית מפורטת מס' 59/101/02/4). המגרש פינתי, שטחו כ-391 מ"ר ולו חזית מזרחית לרח' לוע הארי.

על המגרש בנוי בית מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף בשטח כולל של 248.22 מ"ר.

הבית כולל- שטח מרתף, קומת קרקע- חדר מגורים, מטבח, מטבחון, חדר ממ"ד, תא שירותים. קומה א' (דו-מפלסית)- יחידת הורים עם חדר ארונות צמוד, 4 חדרי שינה, חדר רחצה עם שירותים, מרפסת לא מקורה ומרפסות עם קירוי קל. בחצר קיים פיתוח הכולל משטחים מרוצפים, שבילים וגדר בנויה מסביב.

גבולות הנכס:

צפון - רח' פרידן ומעברו מבנה "מלון המלך שאול"

מזרח - דרך אבנים משתלבות המהווה רחוב לוע הארי ומעברה בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

דרום - בית מגורים בבניה צמודת קרקע.

מערב - בתי מגורים בבניה צמודת קרקע בהליכי בניה שונים עפ"י התכנית "הפוגעת".

המצב המשפטי:

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, מיום 26.1.2012 עולים הפרטים הבאים:



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

| | |
|---|---|
| גוש | : 1941 |
| חלקה | : 10 |
| שטח החלקה | : 6,430 מ״ר |
| בעלויות | : רשות הפיתוח |
| זכויות | : חכירה מהוונת |

הסכם רכישה ע״ש פרג׳ אברני ז״ל אשר העביר בהתאם לצו ירושה את עזבונו, בין היתר, לאלמנתו גב׳ אברני מהין.

הערה מיום 18.5.2004 לטובת עיריית אשקלון בדבר הפקעה לפי סעיף 19 פורסם בי.פ. 5292 מיום 22.4.2004

**18. <u>המצב התכנוני:</u>**

**18.1 להלן התכניות החלות במקרקעי העוררים:**

**<u>תכנית מס׳ 147/03/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1062 מיום 9/1/1964</u>**

מטרת התכנית- הסדר פיתוח שטח חברת ״אפרידר״ למגורים ע״י קביעת מגרשי בנין, שטח ציבורי ומסחר, שטחים ירוקים, דרכים ושבילים וקביעת הוראות בנין.
התכנית מייעדת את המגרשים הנדונים ל״שטח ציבורי פתוח״.
בהתאם להוראות התכנית, התכליות ל״ שטח ציבורי פתוח״ הינן:

- ככרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות ובריכות נוי.
- מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
- מגרשי משחקים.
- גני ילדים.
- בניינים אחרים בתנאי שיקבלו אישור מהוועדה המחוזית ושיהיו בעלי אופי ציבורי.

**<u>תכנית מס׳ 101/02/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2023 ביום 4/7/1974</u>**

התכנית מייעדת את החלקה הנדונה ל״שטח ציבורי פתוח״ המסומן בתשריט בצבע ירוק. בהתאם להוראות התכנית התכליות ל״שטח ציבורי פתוח״ הינן:

- ככרות וגנים ציבוריים וכן נטיעות.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

- מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים.
- מגרשי משחקים ושעשועים.
- חוף רחצה.
- מתקנים ומבנים הכרוכים בתכליות הנ"ל.

בשטח ציבורי פתוח הבניה אסורה.

**<u>תכנית מס' 59/101/02/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3778 מיום 1/7/1990</u>**

מטרת התכנית , בין היתר, הינה שינוי משצ"פ לאזור מגורים א', שינוי יעודי קרקע, ביטול דרכים קיימות, קביעת זכויות בניה ועקרונות בינוי באזור מגורים א' וחלוקת מגרשים.
התכנית מגדירה את המגרשים הנדונים כמגרשים מס' 15, 16 ומייעדת אותם לאזור מגורים א'.
הוראות התכנית לאזור מגורים א':

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימאלי | - | 350 מ"ר |
| מס' יח"ד למגרש | - | 1 |
| אחוזי בניה | - | 35% בקומת קרקע ולא יותר מ- 45% בשתי קומות למעט קומת מרתף, מבני עזר, חניה ומחסן. |
| מס' קומות | - | 2 בקוטג'. |
| שטחי שירות | - | מוסך 18 מ"ר, מחסן 9 מ"ר אשר יבנו כיחידה אחת עם המבנה העיקרי בינם לבין עצמם. |
| מרתף | - | לא יחרוג מקווי הבניין המותרים, גובהו 2.5 מ' ולא ישמש למגורים או חניה. |
| קווי בניין | - | עפ"י נספח. במגרש פינתי אין קו אחורי אלא שני קווי צד. |

סעיף 20 לתכנית - שטח ציבורי פתוח חליפי

הוועדה המקומית תגיש הצעה לאיתור שטח ציבורי פתוח חלופי לשטחים הנ"ל שייעודם שונה בתכנית

**<u>תכנית מס' 151/101/02/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5177 מיום 5/5/2003</u>**

מטרת התכנית , יצירת מסגרת תכנונית להסדרת נושא המחסנים, בבניה צמודת קרקע ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בניה.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

הוראות בניה- תותר הקמת מחסן אחד בלבד ליחידת מגורים צמודת קרקע, (שלא צמוד למבנה העיקרי). תכנית זו אינה מבטלת זכויות למבנה עזר/ מחסנים ע"פ תכניות קודמות.
מיקום המחסן- במגרש חד משפחתי הגובל עם דרך או שביל מצידו האחד ומשאר צדדיו גובל עם מגרשים אחרים, המחסן ימוקם בקו בניין צדדי ואחורי "0".
במגרש חד משפחתי פינתי, המחסן ימוקם בשני קווי בניין "0" צדדיים.
מידות המחסן- 6 מ"ר ברוטו. גובה מקסימאלי- 2.4 מ'.

**<u>היתר בניה :</u>**

<u>לוע הארי 2</u>:
היתר בניה מס' 10292 מיום 6.7.1992 לעניין מגרש מס' 16 בגוש 1941. ההיתר הינו להקמת בית חד משפחתי כקוטג' הכולל: מרתף, חדר ביטחון, משטח חניה, משטח מרוצף ומרפסת פתוחה בקומה א'.
שטחי הבנייה:

| | | |
|---|---|---|
| מרתף | - | 36.742 מ"ר |
| חדר בטחון | - | 11.056 מ"ר |
| הכניסה הקובעת | - | 65.073 מ"ר |
| קומה א' | - | 98.44 מ"ר |
| מרפסות לא מקורות | - | 36.405 מ"ר |
| משטח חניה | - | 15 מ"ר |

**18.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":**

**מצב קודם:**

**<u>תכנית מס'4/ 03/ 147 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1062 מיום 9.1.1964</u>**

התכנית מסווגת את השטח הנדון כשטח ציבורי פתוח.
רשימת התכליות בשטח ציבורי פתוח:
1. כיכרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, בריכות נוי.
2. מתקני גן, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

4. גני ילדים.
5. בנינים אחרים בתנאי שיקבלו אישור מהועדה המחוזית ושיהיו בעלי אופי ציבורי.

על פי סעיף 11 ג. השטחים הציבוריים הפתוחים יירשמו על שם עירית אשקלון.

**מצב חדש:**

**<u>תכנית מס'/4/ 02/ 101/ 153 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5461 מיום 23.11.2005</u>**

- התכנית משנה את ייעוד חלק מהשטח הציבורי הפתוח לאזור מגורים א', ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- סה"כ 29 יח"ד.
- שטח התכנית: 18.422 דונם.

<u>תכלית ושימושים</u>:

תותר הקמת יחידות למגורים צמודי קרקע, במבנים בודדים ומבנים דו משפחתיים.

<u>טבלת שטחים וזכויות בניה:</u>

| אזור | מס' מגרש | שטח מגרש מינימאלי במ"ר | מס' יח"ד למגרש | מס' קומות מרבי | מיקום ביחס ל-0.00 | היקפי בנייה מרביים למגרש מ"ר | | | תכסית מרבית במ"ר | קווי בניין | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | מטרות עיקריות | מטרות שרות | סה"כ | | | |
| מגורים א' | מ-1 עד 29 | 350 | 1 | 2 | מעל | 200 | 36 | 236 | 140 | ע"פ תשריט | 1,2,3 |
| | | | | 1 | מתחת | | 100 | 100 | | | |
| | | | | | **סה"כ** | **200** | **136** | **336** | | | |
| | | **סה"כ** | **יח"ד 29** | | | | | | | | |

הערות:

**4.** בכל מקום בתשריט שמצויין קו בניין צדדי "0" - תהיה הבניה מחייבת בקו בניין "0"

**5.** תותר בניית סככת חניה לרכב בקו בניין צדדי וקדמי "0" - כאשר חלוקת שטח השרות המופיע בטבלה מעל 0.00 תהייה עפ"י הפרוט הבא:

18 מ"ר לסככת חניה לרכב

18 מ"ר לשאר שטחי השרות

**6.** קווי בניין במרתף יהיו זהים לקווי בניין עיליים.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

- התכנית מתירה: הקמת מצללות ובניית מחסנים ( כפוף למגבלות המפורטות בתכנית).
- הפקעה לצרכי צבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

**19. להלן עיקר עמדות הצדדים:**

| שמאית העוררים | שמאי הועדה |
|---|---|
| **תכנית 153/101/02/4 - מועד קובע 23.11.2005** | |
| התכנית הפוגעת גרמה בין היתר לפגיעה ישירה בנוף, מטרד רעש וריחות, חסימת זרימת האויר והאור מכיוון מערב ופגיעה בפרטיות.<br>התכנית הביאה לירידת ערך לפי הפירוט הבא:<br>**כתובת הנכס** \| **שיעור הפגיעה** \| **שווי הפגיעה**<br>לוע הארי 2 \| 15% \| **$ 48,000** | - לא נוצרה פגיעה בנכסים האמורים עקב אישור התכנית.<br>- במצב הקודם התכנית ייעדה את השטחים כ-שצ"פ ואפשר היה להקים שם ספריה ציבורית, תיאטרון ומבני ציבור שונים.<br>- בפועל לא היה פארק אלא חורשה.<br>- עיריית אשקלון הפשירה את שטחי הבניה מהשטחים הציבוריים הפתוחים, ולא היתה צריכה להיות ציפייה שלא יהיו הפשרות בעתיד.<br>- אופי הבינוי בתכנית לא משנה את אופייה של השכונה.<br>- המאמרים והמחקרים שהובאו אינם רלוונטיים למקרה הנדון.<br>- אין פגיעה ואין ירידת ערך עקב התכנית. |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**20. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:</u>**

**20.1 <u>שמאית העוררים:</u>**

- לא הוצגו עסקאות השוואה.

- פסקי דין שאוזכרו

  פס"ד ע"א 1188/92 - ועדה מקומית ירושלים נגד גלעד ברעלי

  פס"ד ע"א 603/77 - משה ורבקה וארון נגד הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

- פסקי דין (בנושא נזיקין) שאוזכרו
  - ירושלים א 008773/04 אורי צפניה נ' לשכת עורכי הדין בישראל
  - ת"א א 046727/04 דויטש דניאלה נ' מגדל חברה לבטוח בע"מ

- לעניין אומדן הפגיעה מציינת שמאית העוררים
  - החלטת ועדת ערר מחוז דרום - אק 6093/02 (יו"ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י עו"ד אילנה מרכוס נ' בנימין גינוסר ואח'
  - פס"ד מחוזי ירושלים ע"ש 8049/00 ועדה מקומית ירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'

- מאמר של השמאי ד"ר בועז ברזילי - אודות ירידת ערך נכס עקב גורמים "פסיכולוגיים".

- מחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן. בנושא גורמי השפעה ושיטות הערכת שטחים פתוחים ציבוריים.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**20.2 <u>שמאית הועדה:</u>**

טבלה א' - עסקאות השוואה באזור :

| גוש | חלקה | יום המכירה | שווי מכירה | מהות |
|---|---|---|---|---|
| 1958 | 64 | 10.8.2003 | ₪ 731,115 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1958 | 31 | 12.8.2003 | ₪ 1,126,554 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1941 | 156 | 1.8.2004 | ₪ 916,748 | קוטג' חד-משפחתי |
| 1941 | 58 | 6.4.2005 | ₪ 959,640 | בית בודד |
| 1941 | 156 | 19.4.2005 | ₪ 918,540 | בית בודד |
| 1958 | 41 | 14.7.2005 | ₪ 1,487,808 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1958 | 153 | 2.12.2005 | ₪ 920,000 | בית בודד |
| 1941 | 161 | 17.1.2006 | ₪ 959,504 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1941 | 158 | 20.3.2006 | ₪ 1,164,500 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1958 | 70 | 15.5.2006 | ₪ 980,980 | בית בודד |
| 1941 | 47 | 21.6.2007 | ₪ 1,277,035 | קוטג' דו-משפחתי |
| 1941 | 161 | 24.10.2007 | ₪ 963,170 | קוטג' דו-משפחתי |

שמאית הועדה מציינת כי מעבר לרמת המחירים הכללית, לא ניתן ללמוד מידע נוסף על הנכסים מכיוון שהחלקות המצוינות במחשב רשות המיסים לא קיימות בפועל ולא מופיעות בשום מפת גוש ו/או תכנית בניין עיר.

טבלה ב' - שמאית הועדה מצרפת טבלת עסקאות בנכסים סמוכים המבוססת על חוזי מכירה שהוצגו בפניה . להלן הטבלה :

| כתובת | תאריך החוזה | דירה/ קוטג' | מס' מגרש | מס' יחידה | קומה | מס' חדרים | מחיר ב-$ | מחיר ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| אפרסמון 97 | 1.6.2001 | דירה | 161 +160 | 2 | | מרתף+ 5 | 180,000 | 745,560 |
| אפרסמון 95 | 23.8.2001 | דירה | 161 +160 | 3 | | מרתף+ 5 | 175,000 | 740,250 |
| אפרסמון 38 | 6.3.2002 | קוטג' | 154/1 | | קרקע | מרתף+ 5 | 215,000 | 1,013,940 |
| אשכולי פז | 6.1.2003 | דירה | 157 א' | B6 | קרקע | 6 חדרים | 196,365 | 940,000 |
| אשכולי פז | 30.3.2003 | | 157 א' | B8 | קרקע | 5 חדרים | 190,000 | 881,600 |
| אשכולי פז | 10.4.2003 | | 157 א' | B10 | קרקע | 5 חדרים | 205,189 | 951,668 |
| הפרדס 55 | 19.6.2003 | | 157 | A1 | קרקע | 6 חדרים | 210,000 | 918,120 |
| הפרדס 57 | 3.7.2003 | | 157 | A2 | קרקע | 5 חדרים | 210,000 | 903,840 |
| אפרסמון 59 | 9.7.2003 | דירה | 163 | | | יח"ד 1 + 6 חדרים | 218,542 | 950,000 |
| אפרסמון 14 | 12.7.2004 | דירת קרקע | 7890 | | קרקע | 5 חדרים | 183,800 | 823,056 |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

| כתובת | תאריך החוזה | דירה/ קוטג' | מס' מגרש | מס' יחידה | קומה | מס' חדרים | מחיר ב-$ | מחיר ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| אפרסמון 62 | 19.4.2005 | בית קרקע | 156 א' | | | 6 חדרים | | 918,540 |
| אפרסמון 59 | 2.12.2005 | דירה | 163 | | | יח"ד 1 + 6 חדרים | 197,679 | 920,000 |
| התפוז 12 | 26.12.2005 | בית דו משפחתי | | | | 7 חדרים | 300,000 | 1,374,600 |
| אפרסמון 95 | 9.7.2006 | דירה צמודת קרקע | 161 | 3 | | מרתף+ 5 | 230,000 | 1,008,320 |
| התפוז 45 | 4.1.2007 | בית דו משפחתי | | | | 5 חדרים | 230,000 | 966,920 |
| אפרסמון 14 | 19.6.2007 | דירת קרקע | 7890 | | קרקע | 5 חדרים | 160,000 | 666,880 |
| האירוס 4 | 25.7.2007 | בית קרקע | | | | 6 חדרים | 250,000 | 1,055,250 |
| אפרסמון 97 | 6.12.2007 | דירה | 161 | | | מרתף+ 5 חדרים | 229,322 | 889,999 |
| אפרסמון 50 | 7.12.2007 | דירת קרקע | 154/7 | | | 5 חדרים | 216,774 | 840,000 |
| אפרסמון 57 | 6.2.2008 | דירת קרקע צמודת גינה | | | | מרתף+ 5 חדרים | 270,270 | 980,000 |
| אפרסמון 65 | 19.5.2008 | דירה בבית דו משפחתי | 162 | | | 5 חדרים | 282,066 | 950,000 |
| אפרסמון 79 | 12.9.2008 | דירה | 162 | | | | 276,167 | 1,000,000 |

**21. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>**

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

**<u>תכנית 153/101/02/4 – מועד קובע 23.11.2005</u>**

התכנית משנה את ייעוד חלק מהשטחים הציבוריים הפתוחים לאזור מגורים א'

**<u>שמאית העוררים:</u>**

שמאית העוררים טוענת כי נוצרה פגיעה במגרשם האמור עקב אישור תכנית 153/101/02/4. השמאית טוענת כי הנכס הנישום גובל עם התכנית הפוגעת ועל כן חלה עליו פגיעה עקיפה. הפגיעה הינה בשל:

- פגיעה ישירה **<u>בנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף פתוח בנוף הכולל בתי מגורים בבנייה צמודת קרקע הממוקמים מטרים ספורים מהנכס הנדון (המרחק מתבטא אך ורק בהתאם למגבלת קווי הבניין. המגרשים שנוצרו ע"י התכנית הפוגעת צמודים למגרש נשוא חוות



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

הדעת). טרם אישור התכנית הפוגעת נשקף נוף פתוח (לכיוון מערב) לשטח פתוח המוגדר על פי התב"ע במצב הקודם כ"שטח ציבורי פתוח" לטענתה האזור הממוקם מסביב ל"מתחם הפוגע" מאופיין בבניה צמודת קרקע נמוכה כך שהמצב הקיים בפועל טרם אישור התכנית הפוגעת הקנה לנכס הנדון יתרון של נוף פתוח לאופק, אויר ופרטיות.

- חסימת זרימת **<u>אוויר</u>** צח ואור מכיוון מערב.

- פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. בצמוד לבית המגורים ובעורפו נבנו יחידות דיור צמודות קרקע, יחידות דיור אלו משקיפות לחדרים של הנכס נשוא חוות הדעת. שמאית העוררים טוענת כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן תוך ידיעה כי בעורף המגרש שטח ציבורי פתוח וכי חלונות חדרי השינה והמרפסות הפתוחות מוקמו לכיוון מערב בכדי ליצור אווירת פרטיות.

עם אישור התכנית הפוגעת ובניית יחידות הדיור, נפגעה הפרטיות של הנכסים נשוא חוות הדעת. בנכס מתגוררת משפחה בעלת צביון דתי ואלמנט הפרטיות והצנעה משמעותי עבורה יותר. בעלי המקרקעין חשופים עתה מול הדיירים העתידיים והעובדים ביחידות הדיור הנבנות באופן שהוא פוגע בפרטיותם עד כדי הצורך בסגירת חלונות הבתים בווילונות ואף יותר מכך.

ההשפעות אלו על קונה פוטנציאלי פוגעת באופן ישיר ב"שווי השוק" של הנכסים ובסחירותו שכן הקונים הפוטנציאלים ישקיפו מתוך הדירות לא על שטח ציבורי פתוח ועל מרחב אלא לתוך בתי מגורים צמודי קרקע וחצרותיהם.

לחיזוק הטענה בדבר הנזק, שמאית העוררים מצטטת סעיפים מפקודת הנזיקין:

> 44. (א) מיטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש במקרקעין התפושים בידו באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין של אדם אחר או להנאה סבירה מהם בהתחשב עם מקומם וטיבם; אך לא ייפרע אדם פיצויים בעד מיטרד ליחיד אלא אם סבל ממנו נזק.
>
> 48. אדם עושה עוולה אם הוא מונע, על ידי חסימה או בדרך אחרת, מבעל מקרקעין או מן התופש אותם ליהנות מכמות סבירה של אור שמש, בהתחשב עם מקומם וטיבם של המקרקעין, לאחר שהבעל או התופש או מי שקדמו להם בזכויות אלו נהנו ברציפות מאור זה — שלא לפי תנאי חוזה או הסכם — לפחות חמש עשרה שנים שקדמו בתכוף לחסימה או למניעה.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

48ב. שימוש במקרקעין הדרוש לטובת הציבור לא יהיה בו מיטרד לענין סימן זה, אף אם הוא גורם נזק למקרקעין שכנים או מונע מבעליהם הנאה מלאה ממקרקעיהם, ובלבד שהנזק שנגרם אינו חורג מתחום הנסבל והמשתמש נקט אמצעים סבירים כדי להקטין את הנזק ככל האפשר; אולם רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים — אם בתשלום חד-פעמי ואם בתשלומים חוזרים — אם נגרם לבעל המקרקעין נזק ממון.

בהתייחס לאומדן הפגיעה מציינת שמאית העוררים כדלקמן:

א. החלטת ועדת ערר מחוז דרום

אק 6093/02 (יו"ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י עו"ד אילנה מרכוס נ' בנימין גינוסר ואח'.

"ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס' 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח' האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ"פ ושב"צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.

בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.

... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.

מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".

השמאית מצטטת מההחלטה " אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...

... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק... "



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

ב. פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

**<u>שמאית הועדה :</u>**

שמאית הועדה טוענת כי לא נוצרה פגיעה בנכסים האמורים עקב אישור תכנית 153/101/02/4.

שמאית הועדה מצביעה על כך שבתי העוררים נבנו לפני כ-18 שנה על קרקע ששונתה משצ"פ למגורים (במסגרת תכנית 59/101/02/4. לטענתה התכנית משקפת את מדיניות התכנון של העיר אשקלון בהם הופשרו שטחי הבניה מהשטחים הציבוריים הפתוחים, באמצעות שינוי ייעוד משצ"פ למגורים. לדעתה מי שרכש מגרשים לבניה בשטח שהופשר משצ"פ היה אמור לצפות כי מגמת שינוי הייעוד תימשך.
לחיזוק טענתה מציינת שלמרות שהשטחים היו מסומנים כשצ"פ העירייה לא ביצעה בהם עבודות, לא הקימה פארק או שימוש אחר לרווחת הציבור. כמו כן השטחים לא הופקעו ולא נרשמו על שם העירייה. לכן לטענתה בעלי הנכסים הגובלים לא היו אמורים לצפות כי השטח הגובל עימם יופשר למגורים. לדעתה כששטח סומן בירוק הכוונה היתה שזה שטח לתכנון בעתיד ואם כך , אין ירידת ערך, וכי לא היתה צריכה להיות ציפייה שלא יהיו הפשרות בעתיד.

לטענתה במצב הקודם התכנית ייעדה את השטחים שנמצאים בין שכונות המגורים כ-שצ"פ ולמעשה אפשר היה להקים שם ספריה ציבורית, תיאטרון ומבני ציבור שונים, הנחשבים כמטרדים.

שמאית הועדה טוענת כי בשטח הנדון בפועל לא היה פארק (כמו פארק הירקון) אלא חורשה.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

טענה נוספת שמעלה שמאית הועדה היא כי אופי הבינוי בתכנית לא משנה את אופייה של השכונה ואין הבדל בין מגרשי התובעים לבין התכנון החדש.

שמאית הועדה צרפה טבלת עסקאות בנכסים נשוא חוות הדעת ובמגרשים אחרים (ראה סעיף 9.2 לעיל) ומציינת עסקאות (המפורטת בהמשך) הממחישות לדעתה כי לא נגרמה לנכסים הנדונים ירידת ערך כלשהי עקב אישור תכנית 153/101/02/4.

**<u>הכרעה :</u>**

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 153/101/02/4 לפי טענות העוררים - מועד קובע 23.11.2005:

מבטלת את נוף הפתוח לכיוון מערב שהשתקף מהבתים.
חסימת זרימת אוויר צח ואור מכיוון מערב.
מגדילה את צפיפות המגורים.
פגיעה בפרטיות של המקרקעין נשוא חוות הדעת.

**טענה לחסימת הנוף למערב:**
התובעים טוענים כי נהנו מפתיחות עד לים. התוכנית הפוגעת חסמה את נוף לים. לעניין זה אני מפריד בין שטחים פתוחים בסביבת הנכס לבין נוף מרוחק.
מתחם התובעים ממוקם במרחק של כ- 700 עד 800 מ' מזרחה מחוף הים.
לנכס התובעים הראות לים הייתה חלקית, סביר היה להניח כי חשיפה זו זמנית ותחסם עם הזמן. לכן אתייחס לטענה של הפסד הפתיחות בקרבת הנכס התובע.

לעניין הטענה כי: "בנכס מתגוררת משפחה בעלת צביון דתי ואלמנט הפרטיות והצנעה משמעותי עבורה יותר...". הבדיקה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של המשתמש במקרקעין. היטיבו להסביר עניין זה שופטי בית המשפט העליון המשנה לנשיא א' ברק, והשופטים ג' בך, י. זמיר בפסק דין עא' 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' בראלי ואח' פד מט(1) 463:

"... מהי פגיעה לפי סעיף זה? סעיף 197מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין,



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. אדם בא והולך, ואילו המקרקעין לעולם עומדים. מטרד רעש, לדוגמה, עשוי לפגוע במקרקעין, כלומר באפשרות להשתמש וליהנות מן המקרקעין. מכאן שמטרד רעש עשוי להיחשב פגיעה. אך השאלה, אם אמנם הרעש מגיע כדי פגיעה ומה מידת הפגיעה, אינה תלויה בשאלה מי מחזיק במקרקעין במועד מסוים ומה מידת הרגישות שלו לרעש. לעניין זה אחת היא אם הוא מוסיקאי או חירש. לכן גם לא יהיה בכך כדי לשנות לעניין הפיצויים בגין הפגיעה שפלוני, המחזיק במקרקעין, העביר את זכותו במקרקעין לפלמוני...".

**מצב קודם:**

הנכסים התובעים, הינם בתים צמודי קרקע בשכונת אשכולי פז אשר טרם אישור תכנית 153/101/02/4 גבלו בשטח שייעודו שטח ציבורי פתוח על פי תכנית 147/03/4.
לטענת שמאית הועדה תכליות בשצ"פ במצב הקודם, אפשרו להקים בשטח השצ"פ ספריה ציבורית, תיאטרון ומבני ציבור וכו'.

על פי הנחיות התוכנית רשימת התכליות בשטח ציבורי פתוח:

1. כיכרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, בריכות נוי.
2. מתקני גן, קיוסקים, בתי שמוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים.
4. גני ילדים.
5. בנינים אחרים בתנאי שיקבלו אישור מהוועדה המחוזית ושיהיו בעלי אופי ציבורי.

דהיינו למעט מקרים מיוחדים שבהם נדרש אישור מיוחד של הועדה המחוזית, נראה כי בסמכות הועדה המקומית היה ניתן לאשר נושאים הקשורים בגינון, מתקני משחקים ומתקנים שיותר מתאימים לפארק מאשר למבני ציבור. השימושים אותם ציינה שמאית הועדה מתאימים יותר לסיווג שב"צ ולא לסיווג שצ"פ.

**פגיעה בגין ביטול נוף החורשה:**

שמאי הצדדים מסכימים כי בפועל השטח היה נטוע חורשה.

שמאית העוררים טוענת כי קיימת פגיעה ישירה **<u>בנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף פתוח בנוף הכולל בתי מגורים בבנייה צמודת קרקע מטרים ספורים מהנכסים הנדונים. טרם אישור התכנית



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

הפוגעת נשקף נוף פתוח (לכיוון מערב) ל"שטח ציבורי פתוח על פי תב"ע. לטענתה במצב הקודם היה לנכס הנדון יתרון של נוף פתוח לאופק, אוויר צח ואור מכיוון מערב.

שמאית הועדה טוענת כי הבינוי הקיים בעורף הבתים נשוא חוות הדעת מהווה בינוי של בתים צמודי קרקע אשר אינם גבוהים יותר מהבתים הנדונים ולא תוכננו בצפיפות. לטענתה לא מדובר ב"נוף" מרהיב עין אלא בחלק מבית המגורים אשר פנה לשטח פתוח מוזנח אשר היה ברור כי ביום מן הימים תתוכנן עליו שכונת מגורים.

לטענת שמאית הועדה עיריית אשקלון הפשירה את שטחי הבניה מהשטחים הציבוריים הפתוחים, מגרשי התובעים היו קודם להפשרתם, שטחים ציבוריים פתוחים. לדעתה כששטח סומן בירוק הכוונה הייתה שזה שטח לתכנון בעתיד.
העובדה שהייתה חורשה ולא פארק כמו פארק הירקון עם מתקנים, משמעותה שלא הייתה כוונה להקים פארק במקום.
בנוסף, אופי הבינוי בתכנית החדשה אינו פוגע בסביבה הקרובה ולא משנה את אופייה של השכונה, ואין הבדל בין מגרשי התובעים לבין המגרשים בתכנון החדש.

בדקתי את תכנית 147/03/4. בתשריט התכנית בנוסף לסווג של שטח ציבורי פתוח מופיעים בנפרד גם סווג של שטח לתכנון מפורט בעתיד וגם סיווג של אזור שייעודו לא נקבע. גם תקנון התכנית מתייחס בנפרד לשטח לפיתוח בעתיד:

הטענה כי שטחי הבניה של התוכנית "הפוגעת" נוצרו משינוי ייעוד של השטחים הציבוריים הפתוחים, כמו שמגרשי "התובעים" היו קודם להפשרתם, חלק מאותם שטחים ציבוריים פתוחים, רלוונטית ותואמת את החלטות ועדות הערר כי ההנאה מהנוף איננה זכות מוקנית.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, 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.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים 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 פוגעים מיוחדים,** הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

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

בערר גב /10 /95028 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...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".



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לענייינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

"17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף "מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותו שהזכות ליהנות מהנוף קצובה לפי קצב הפיתוח ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף,מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מהתכונות המקרקעיות של הנכס.

לעניין אישור התוכנית "הפוגעת", היא משחזרת את הליך האישור של התוכנית "התובעת". חלק נוסף של שטח ש.צ.פ של כ- 18.422 דונם שינה את ייעודו למגורים א', בנייה צמודת קרקע הדומה באופייה ליעודים במתחם התובעים.
משנוצרה התוכנית הראשונה של שינוי ייעוד מש.צ.פ למגורים א' ו- ב', סביר היה להניח כי הליך כזה קביל על רשויות התכנון וכי פעולה כזו צפויה גם בעתיד. התכנון הראשוני סלל את



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

הדרך לתכנון השני. אופי השכונה לא השתנה להערכתי. במצב הקודם, שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

שמאית הועדה מציינת שלושה מכרזים של מינהל מקרקעי ישראל

<u>מכרז א'</u>

מספטמבר 1998 בגבעת הפרחים - צוינו מגרשים 165, 160, 132 ו-73 (לפי תב"ע 4/במ/26) .
המגרשים נמכרו לפי חישובי שמאית הועדה במחיר כולל מע"מ של 437 ₪/מ"ר, 449 ₪/מ"ר, 493 ₪/מ"ר ו-486 ₪/מ"ר בהתאמה. לטענתה מגרשים 165, 160 ו-73 הם מגרשים הגובלים בשטחים פתוחים בעוד מגרש 132 הוא היחידי שאינו גובל בשטחים פתוחים אך נמכר במחיר הגבוה מבין ארבעת המגרשים.
מסקנת השמאית היא כי אין יתרון למגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח וכי דווקא המגרש הממוקם במרכז השכונה וגובל במגרשי מגורים קיבל במכרז את המחיר הגבוה ביותר.

בדקתי מכרז זה שתוצאותיו (לפני מע"מ) היו כדלקמן :

| מגרש | שטח מגרש מ"ר | הוצאות פיתוח למ"ר ב-₪ | סכום הזכיה ב-₪ | סכום הזכיה למ"ר ב-₪ | סה"כ עלות למ"ר ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|
| 165 | 563 | 203 | 96,000 | 170.52 | 373.52 |
| 160 | 567 | 202 | 103,000 | 181.66 | 383.66 |
| 132 | 425 | 241 | 77,000 | 181.18 | 422.18 |
| 73 | 470 | 224 | 90,000 | 191.49 | 415.49 |

שנה קודם למכרז ב-19/08/1997 פורסמה להפקדה בעיתונות וברשומות תכנית 106/101/02/4, (שלאחר מכן אושרה בוועדה המחוזית בדיון מיום 14/9/1998, פורסמה לאישור בעיתונות ב- 16/11/1998 ופורסמה ברשומות ביום 08/12/1998). התכנית מסווגת את השטח הגובל למגרשים 165 ו-160 בייעוד אזור מגורים 1 - שם מותרים מבנים צמודי קרקע ובתי מגורים עד גובה 6 קומות בצפיפות של 5 יח"ד לדונם ברוטו. דהיינו מגרשים 165 ו-160 אינם גובלים בשטח פתוח, ויתכן שיהיו גובלים בבתי קומות.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

יתר על כן אנו רואים כי למרות שכל המגרשים נמצאים באותו מתחם, הוצאות הפיתוח במגרש 132 הם ב- 20% יותר גבוהות ממגרשים 165 ו-160 וב-10% יותר גבוהות ממגרש 73. אין הסבר לנושא זה. הוצאות פיתוח גבוהות ב-20% במגרש מסוים מלמדות על פעילות פיתוח מיוחדת במגרש זה, וכל עוד אין אנו יודעים את המשמעויות של הפיתוח המיוחד והתרומה העודפת של הפיתוח למגרש זה ביחס למגרשים האחרים, אין הוא יכול להוות בסיס להשוואה.

<u>מכרז ב'</u>

מספטמבר 2010 במושב בן שמן- צוינו מגרשים 401 ו-403 (לפי תב"ע גז/12/479).
המגרשים בשטח של 500 מ"ר נמכרו לפי חישובי שמאית הועדה במחיר כולל מע"מ של 3,522 ₪/מ"ר ו-3,906 ₪/מ"ר בהתאמה. לטענתה מגרש 401 הוא מגרש הגובל ממערב בשטח ציבורי פתוח בעוד מגרש 403 שאינו גובל בשטח פתוח אך נמכר במחיר גבוה יותר.
מסקנת שמאית הועדה היא כי קונים פוטנציאלים לא בהכרח נותנים מחירים גבוהים עבור מגרשים הצמודים לשצ"פ או לשטח נוף פתוח.

בדקתי מכרז זה שתוצאותיו (לפני מע"מ) היו כדלקמן :

| מגרש | שטח מגרש מ"ר | הוצאות פיתוח ב-₪ | סכום הזכיה ב-₪ | סה"כ ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| 401 | 500 | 146,057 | 1,359,000 | 1,505,057 |
| 402 | 500 | 146,057 | 1,542,000 | 1,688,057 |
| 403 | 500 | 146,057 | 1,523,100 | 1,669,157 |
| 404 | 500 | 146,057 | 1,703,881 | 1,849,938 |

במכרז זה ישנם 4 מגרשים הפרוסים בשורה אחת ממערב למזרח עם חזית לכביש, בצד צפון, המחבר בין המגרשים. מגרש 401 הוא המגרש המערבי מבניהם, מגרשים 402 ו-403 באמצע ומגרש 404 בקצה המזרחי. ממערב למגרשים משתרעת, מדרום לצפון, דרך ראשית.
השטח הפתוח אליו מתייחסת שמאית הועדה הוא למעשה משולש הפרדה צר בין מגרש 401 לבין הדרך הראשית שממערב, רוחבה כ-20 מ' ומהווה ציר תנועה ראשי. בעצם על פי התב"ע מגרש 401 נמצא על צומת דרכים שבין הכביש המחבר בחזית הצפונית לבין הדרך הראשית שממערב (למעט משולש ההפרדה). מתשריט התב"ע, המגרש המתאים יותר להגדרת גובל בשטח פתוח הוא דווקא מגרש 404 הממוקם בצד המזרחי של שורת המגרשים. מגרש 404 נמכר ב-1,849,938₪ כ-180,781 ₪ יותר ממגרש 403.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

דהיינו במקרה זה כאשר שטח המגרשים זהה, והוצאות הפיתוח זהות, מתקבל כי המגרש הקרוב לצומת הכבישים נמכר בערך הנמוך ביותר, שני המגרשים האמצעיים נמכרו בערכים דומים והמגרש המזרחי הגובל בשטח פתוח ולא גובל בכביש ראשי נמכר במחיר הגבוה ביותר.
מגרש 404 (הגובל בשצ"פ) גבוה בכ-10% ממגרש 403 (שאינו גובל בשצ"פ).

<u>מכרז ג'</u>

מפברואר 2007 בכפר מנחם - צוינו מגרשים 71, 76, 59 ו-85 (לפי תב"ע 4/135/03/6).
המגרשים נמכרו לפי חישובי שמאית הועדה במחיר כולל מע"מ של 1,000 ₪/מ"ר, 749 ₪/מ"ר, 934 ₪/מ"ר ו-773 ₪/מ"ר בהתאמה. לטענתה מגרשים 76 ו- 85 הם מגרשים הגובלים בשטחים פתוחים בעוד מגרשים 71 ו- 59 אינם גובלים בשטחים פתוחים אך נמכרו במחיר הגבוה מבין ארבעת המגרשים.
מסקנת השמאית היא כי קונים פוטנציאלים לא בהכרח נותנים מחירים גבוהים עבור מגרשים הצמודים לשצ"פ או לשטח נוף פתוח.

בדקתי את המכרז שהיה ל- 80 מגרשים בכפר מנחם (מהם ל-11 מגרשים לא היו הצעות). לדעתי היה מקום לבדוק את כל התוצאות.

תוצאות המכרז (לפני מע"מ) היו כדלקמן :

| מס' מגרש | שטח במ"ר | הוצאות פיתוח ב-₪ | סכום זכיה ב-₪ | סה"כ ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| 52 | 500 | 138,616 | 195,199 | 333,815 |
| 53 | 500 | 138,616 | 227,579 | 366,195 |
| 55 | 500 | 138,616 | 212,500 | 351,116 |
| 56 | 500 | 138,616 | 184,875 | 323,491 |
| 59 | 499 | 138,616 | 259,951 | 398,567 |
| 60 | 497 | 138,616 | 261,555 | 400,171 |
| 61 | 496 | 138,616 | 214,285 | 352,901 |
| 62 | 496 | 138,616 | 233,555 | 372,171 |
| 64 | 500 | 138,616 | 177,777 | 316,393 |
| 65 | 499 | 138,616 | 175,999 | 314,615 |
| 66 | 499 | 138,616 | 210,555 | 349,171 |
| 67 | 499 | 138,616 | 250,007 | 388,623 |
| 68 | 499 | 138,616 | 281,263 | 419,879 |
| 69 | 499 | 138,616 | 287,950 | 426,566 |
| 70 | 499 | 138,616 | 267,427 | 406,043 |
| 71 | 499 | 138,616 | 287,950 | 426,566 |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

| מס' מגרש | שטח במ"ר | הוצאות פיתוח ב-₪ | סכום זכיה ב-₪ | סה"כ ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| 73 | 500 | 138,616 | 198,610 | 337,226 |
| 76 | 500 | 138,616 | 181,700 | 320,316 |
| 77 | 500 | 138,616 | 177,777 | 316,393 |
| 78 | 500 | 138,616 | 245,000 | 383,616 |
| 79 | 500 | 138,616 | 224,888 | 363,504 |
| 80 | 500 | 138,616 | 261,900 | 400,516 |
| 81 | 500 | 138,616 | 287,276 | 425,892 |
| 84 | 499 | 138,616 | 300,001 | 438,617 |
| 85 | 499 | 138,616 | 191,131 | 329,747 |
| 86 | 499 | 138,616 | 232,555 | 371,171 |
| 87 | 500 | 138,616 | 179,000 | 317,616 |
| 88 | 499 | 138,616 | 317,200 | 455,816 |
| 89 | 501 | 138,616 | 297,510 | 436,126 |
| 90 | 500 | 138,616 | 292,249 | 430,865 |
| 92 | 499 | 138,616 | 219,102 | 357,718 |
| 93 | 499 | 138,616 | 284,780 | 423,396 |
| 94 | 500 | 138,616 | 235,555 | 374,171 |
| 100 | 500 | 138,616 | 170,000 | 308,616 |
| 102 | 499 | 138,616 | 292,163 | 430,779 |
| 103 | 501 | 138,616 | 273,555 | 412,171 |
| 104 | 501 | 138,616 | 166,563 | 305,179 |
| 105 | 500 | 138,616 | 221,155 | 359,771 |
| 106 | 500 | 138,616 | 246,219 | 384,835 |
| 107 | 499 | 138,616 | 205,000 | 343,616 |
| 108 | 499 | 138,616 | 193,492 | 332,108 |
| 109 | 501 | 138,616 | 374,000 | 512,616 |
| 110 | 501 | 138,616 | 215,000 | 353,616 |
| 111 | 500 | 138,616 | 199,500 | 338,116 |
| 112 | 499 | 138,616 | 239,625 | 378,241 |
| 113 | 500 | 138,616 | 191,081 | 329,697 |
| 115 | 500 | 138,616 | 191,081 | 329,697 |
| 116 | 500 | 138,616 | 211,700 | 350,316 |
| 117 | 500 | 138,616 | 311,900 | 450,516 |
| 118 | 499 | 138,616 | 263,200 | 401,816 |
| 119 | 500 | 138,616 | 274,386 | 413,002 |
| 120 | 500 | 138,616 | 265,600 | 404,216 |
| 121 | 500 | 138,616 | 246,502 | 385,118 |
| 131 | 500 | 138,616 | 327,193 | 465,809 |
| 132 | 500 | 138,616 | 317,777 | 456,393 |
| 133 | 500 | 138,616 | 301,513 | 440,129 |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

| מס' מגרש | שטח במ"ר | הוצאות פיתוח ב-₪ | סכום זכיה ב-₪ | סה"כ ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| 134 | 500 | 138,616 | 328,431 | 467,047 |
| 135 | 500 | 138,616 | 330,142 | 468,758 |
| 136 | 499 | 138,616 | 235,900 | 374,516 |
| 137 | 499 | 138,616 | 201,231 | 339,847 |
| 138 | 499 | 138,616 | 177,778 | 316,394 |
| 139 | 499 | 138,616 | 267,100 | 405,716 |
| 140 | 500 | 138,616 | 190,600 | 329,216 |
| 141 | 499 | 138,616 | 233,600 | 372,216 |
| 143 | 501 | 138,616 | 290,126 | 428,742 |
| 144 | 499 | 138,616 | 281,900 | 420,516 |
| 145 | 499 | 138,616 | 221,555 | 360,171 |
| 147 | 499 | 138,616 | 305,767 | 444,383 |
| 148 | 499 | 138,616 | 147,111 | 285,727 |

בתכנית 4/135/03/6 תוכננו 150 מגרשי בניה בשטח של כ-500 מ"ר כל אחד. המכרז היה על 80 מגרשים (מהם ל-11 מגרשים לא היו הצעות), תוצאות המכרז מפורטות לעיל. השמאית התייחסה רק לארבעה מגרשים מתוך כל המכרז, אך לעיתים בדיקת תוצאה בודדת מחטיאה את המטרה, לדוגמה : מגרש 147 הממוקם מול מגרש 76 (אותו ציינה שמאית הועדה) והחולק את אותו "שטח פתוח" בין שני מקבצי הדיור נמכר במחיר 444,383 ₪ לפני מע"מ שהם 1,029 ₪ למ"ר מגרש כולל מע"מ (באותה התקופה המע"מ היה 15.5%).
בחינה של תשריט התב"ע מראה כי במקרה זה הרצועה עליה מצביעה שמאית הוועדה והמוגדרת בתשריט "שטח הפתוח" הוא למעשה רצועת גינון המפרידה בין קבוצות הבתים ואין היא מהווה שטח פתוח ש.צ.פ/חורשה, כפי שקיים במקרה נשוא שומה זו (מעל ל-17 דונם רק בשטח ה"תכנית הפוגעת").

בבדיקה אשר ערכתי בין המגרשים החיצוניים והפונים לשטחים החקלאיים הפתוחים שמחוץ לתכנית (מגרשים 78- 94 ומגרשים 131- 145) מתקבל שווי ממוצע של 797 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ (כ-921 ₪ למ"ר כולל מע"מ), לעומת המגרשים הפנימיים שאינם גובלים בשטחים החקלאיים הפתוחים (מגרשים 52- 77, מגרשים 100- 121 ומגרשים 147 -148) לגביהם מתקבל שווי של 741 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ (כ-856 ₪/מ"ר כולל מע"מ). עלות הפיתוח זהה בכל המגרשים.
לאור זאת מתקבל כי השווי של המגרשים החיצוניים הגובלים בשטחים החקלאיים הפתוחים גבוה ב- 7.6% משווי המגרשים הפנימיים שאינם גובלים בשטחים החקלאיים הפתוחים.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

שמאית העוררים מציגה מחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

תוצאות המחקר הן כדלקמן:
"כפי שעולה מנתוני לוח 4, בהסתברות של 95% ההבדל בעליית ערך הדירה עם 'התקרבות' הבניין לפארק במטר אחד, ינוע בטווח שבין 0.02% ל- 0.10%. נתוני לוח 5 מעידים, היקף הפרמיה לערך הדירה ממנה נשקף הנוף לפארק, מוגדר כטווח שבין 1.14% ל- 9.17%, זאת בהסתברות של 95%".

<u>עסקאות באזור</u>
שמאית הועדה הציגה 2 טבלאות (ראה סעיף 9.2 לעיל):
טבלה א':
נתוני 12 עסקאות לתקופה 2003 - 2007 באזור, אולם לדעתה מעבר לרמת מחירים כללית **<u>לא ניתן</u>** ללמוד מידע נוסף על הנכסים מכיוון שהחלקות המצוינות במחשב רשות המיסים לא קיימות בפועל ולא מופיעות בשום מפת גוש ו/או תכנית בניין עיר. בדקתי את העסקאות המופיעות בנתוני מידע נדל"ן של רשות המיסים, ונוכחתי כי גם עמודת מהות הנכס קיימת אי התאמה. לפיכך אני מקבל את דעתה של שמאית הועדה ומוסיף כי גם לגבי רמת המחירים (בעיקר בהשוואה בין בית בודד לעומת בית דו-משפחתי) טבלה זו אינה תורמת.

טבלה ב':
שמאית הועדה מציגה טבלה של עסקאות בנכסים נשוא השומה ובמגרשים אחרים ומציינת עסקאות שלדעתה ממחישות כי לא נגרמה לנכסים הנדונים ירידת ערך כלשהי עקב אישור תכנית 153/101/02/4.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

- יחידת הדיור ברחוב אפרסמון 97, נמכרה ביום 1/6/2001 בסכום של 180,000 $ אשר היוו 745,560 ₪ . אותה יח"ד נמכרה ביום 6/12/2007 לאחר אישור התכנית "הפוגעת" בסכום של 229,322 $ המהווים 889,999 ₪.
לשם השוואה באותו חודש ביום 7/12/2007 נמכרה יח"ד ברח' אפרסמון 50, שאיננה גובלת בתכנית הפוגעת בסכום של 216,774 $ המהווים כ- 840,000 ₪.
- יח"ד ברחוב אפרסמון 95 הגובלת מצפון בשטח התכנית "הפוגעת" נמכרה ביום 20/8/2001 בסכום של 175,000 $ המהווים 756,997 ₪. אותה יח"ד נמכרה ביום 9/7/2006, לאחר אישור התכנית "הפוגעת" בסכום של 230,000 $ המהווים 1,008,320 ₪.
- יח"ד ברחוב אפרסמון 59, הגובלת מצפון בשטח התכנית "הפוגעת" נמכרה ביום 9/7/2003 בסכום של 218,542 $ המהווים 950,000 ₪.
- יחידה דומה אך קטנה מעט בשטח ברח' אפרסמון 57, נמכרה ביום 6/2/2008, לאחר אישור התכנית "הפוגעת" בסכום של 270,270 $ המהווים 980,000 ₪.

מתוך הטבלה שסיפקה שמאית הועדה המבוססת, לטענתה, על חוזי מכירה ניתן לבודד שתי דוגמאות אשר נותנות לדעתי אינדיקציה טובה יותר לגבי השפעת התכנית.

דוגמה א'
לגבי יחידת הדיור ברחוב האפרסמון 59 (הגובלת בתכנית). ביחידה זו נעשו 2 עסקאות:
האחת ביום 9.7.2003 לפני התכנית "הפוגעת" במחיר של 950,000 ₪ (218,542 $).
השניה ביום 2.12.2005 לאחר התכנית "הפוגעת" במחיר של 920,000 ₪ (197,679 $).
מאחר ומדובר באותה יח"ד לא קיימות סטיות הנובעות ממיקום, מהיקף בניה ומרמת מבנה.
מאחר ומדד מחירי הדיור עלה בתקופה שבין 2003 לסוף 2005 בכ- 3% שווי היחידה היה צריך להיות כ- 950,000 ₪ X 1.03 = 978,500 ₪ היחידה נמכרה במחיר נמוך בפער של כ- 6.36%.
העסקה בוצעה כ-10 ימים לאחר פרסום למתן תוקף של "התוכנית הפוגעת " וייתכן שעדיין לא נטמעה במלואה בתודעת הקונים.

**באותה תקופה היה נהוג לנקוב את המחירים במונחים דולריים (מעין הצמדה של השקל לדולר), בפועל הסכום השקלי מבטא את המחיר בשוק.**
(ראה מאמר של השמאי הממשלתי הראשי אייל יצחקי – "השפעות שליליות על המשק הישראלי הנובעות מהצמדת מחירי דירות לדולר האמריקאי"
אגף שומת מקרקעין- אוגוסט 2007).



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

דוגמה ב'

שתי יחידות הדיור האפרסמון 97 ו- 95.

היחידה ברחוב האפרסמון 97 הוכרה ע"י ועדת הערר כיחידה גובלת, בעוד שהיחידה ממערב לה ברח' האפרסמון 95 הינה יח"ד שלא הגישה תביעה/וועדת הערר קבעה שאינה גובלת.

לפני המועד הקובע

היחידה מרח' אפרסמון 97 (הגובלת) נרכשה ב- 1.6.2001 ב- 745,560 ₪

היחידה מרח' אפרסמון 95 (שאינה גובלת) נרכשה ב- 23.8.2001 ב- 740,250 ₪

גם כאן לא קיימות סטיות הנובעות ממיקום, מהיקף בניה ומרמת מבנה.

לאחר המועד הקובע:

היחידה מרח' אפרסמון 97 (הגובלת) נרכשה ב- 6.12.2007 ב- 889,999 ₪

היחידה מרח' אפרסמון 95 (שאינה גובלת) נרכשה ב- 09.7.2006 ב- 1,008,320 ₪

ניתן לראות שהיחידה שאינה גובלת נמכרה בכ-13% יותר מהיחידה הגובלת. וזאת לפני שמביאים בחשבון את עליית מחירי הנדל"ן בתקופה שבין 7/2006 ל- 12/2007.

לאור כל האמור לעיל אני קובע את ירידת הערך כדלקמן:

- הנכס ברח' לוע הארי 2 הינו בית חד משפחתי בנוי בשתי קומות מעל קומת מרתף. הבית הינו פינתי עם חזית ממזרח לרחוב לוע הארי וחזית מצפון לרחוב פרידן הצופה לשטח פתוח. התכנית הפוגעת הינה מכיוון מערב שהוא עורף הבית.
- הטענה היא כי בקרבת הנכס ממערב נבנה בית מגורים על פי "התוכנית הפוגעת" אשר החלונות שלו פונים לבית המתלונן ופוגם בפרטיות. הבית פינתי, החזית הפונה לכיוון מזרח, לא חסומה. החזית הצפונית נותרה פונה לשטח פתוח. הבית בנוי יחסית גבוה, חזיתות הבית נשארות פתוחות. הבית שנבנה ממערב אומנם חוסם את הצד המערבי, אולם, השפעת קרבת הבית ממערב איננה פוגמת באטרקטיביות של הנכס.
- באשר להפסד הנוף, הבית בן 2 קומות מעל מרתף. נבנה לפי תוכנית מתאר מס' 59/101/02/4 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 3778 מיום 1/7/1990. עד למועד אישור "התוכנית הפוגעת" עברו כ- 15 שנה. תקופת הניצול שהייתה אפשרית ממועד אישור התוכנית, היא הגיונית ותואמת את מגבלת הציפייה כי התרחבות טבעית של היישוב תחייב להקטין את שטחי ה- ש.צ.פ ואת החשיפה לנוף.
- במקרה זה כאשר לא מביאים בחשבון את הגבלת החשיפה לנוף מצד מערב אני קובע כי בנכס זה לא חלה ירידת ערך עקב תכנית 153/101/02/4.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**22. <u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי בגין אישור תכנית 153/101/02/4, נכון למועד קובע של 23.11.2005 ובנטרול מרכיב הנוף, לא נוצרה ירידת הערך בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 1941, חלקה 10, רחוב לוע הארי 2, אשקלון.

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**