יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 17 במרץ, 2022
מספרי מינוי: 1698-2019
מספרנו: 475.שומה מייעצת

לכבוד:
ועדת ערר מחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז צפון
בדוא"ל: SharonMi@iplan.gov.il
ChenGo@iplan.gov.il

הצדדים:

העוררת, אסתר אוחיון	**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב, גלבוע**
באמצעות השמאי הדר מירום	**באמצעות השמאי יהודה דיין**
בדוא"ל: hadar@hmirom.co.il	yudgal11@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מייעצת לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, עקב אישור תכנית ג/13843
גוש 20770 חלקה 40, משק 50, מושב ברק
סימוכין: מס' תיק בוועדת ערר - הג/9009/0418

בהתאם להוראות ס' 198 (ו)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מייעץ לועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז צפון, לעניין הפגיעה במקרקעין שבנדון לפי ס' 197 לחוק התו"ב.

בהחלטת ועדת הערר מיום 25/07/2019 נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"מזכירות ועדת הערר תפנה ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למנות שמאי מייעץ שיחווה דעתו במחלוקות השמאיות נושא הערר. הצדדים ימציאו לשמאי המייעץ את החלטתנו בערר 904/17 מולי ויהודה בן חמו נ' הוועדה המקומית לתו"ב גלבוע [*]. *בנוסף, הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך מטעמם, לרבות שומות מקרקעין, תכניות, היתרים וכל מסמך אחר, לרבות מסמכים שלא הוגשו לועדת הערר, ובלבד שמסמכים אלו יוגשו במועדים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008. הצדדים יוכלו להגיש התייחסותם לשומה המייעצת תוך 30 יום מיום קבלתה. כן יהיו רשאים לבקש כי יתקיים דיון מסכם. העדר תגובה, כמוהו כהסכמה לאמור בשומה המייעצת".*

[*] בהחלטת ועדת הערר בערר 904/17 "מולי ויהודה בן חמו נ' הועדה המקומית לתו"ב גלבוע", מיום 17/06/2018, נדונה תביעת פיצויים שהוגשה ע"י העוררים בגין פגיעה נטענת אותה הסבה לכאורה **תכנית ג/13843 (להלן: "תכנית 13843" או "התכנית הפוגעת")**, לנחלה חקלאית המצויה במושב ברק (משק מס' 51).

במהלך הדיון, נתגלעה בין הצדדים מחלוקת בסיסית בנוגע למצב התכנוני החל במקרקעין ערב אישורה של תכנית ג/13843 (המצב הקודם). עפ"י החלטת ועדת הערר, עולה כי התכנית המנדטורית TP/542/45, הייתה ונותרה על כנה ובניתוח המצב התכנוני הקודם במקרקעין ובאומדן השווים, יש להביא בחשבון את הוראותיה. זאת ועוד, מהמסמכים השונים אותם הגישה הועדה המקומית במסגרת ההליך, עולה כי לצד תכנית מנדטורית זו, התקיים במושב ברק נוהג תכנוני ממושך, אשר

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

בא כדי ביטוי הן בהיתרים רבים והן בשומות היטל השבחה אותן ערכה הוועדה המקומית. וכפי שטען בעצמו ב"כ הוועדה המקומית במהלך הדיון בתיק: "ההיתרים בתחום ברק ניתנו מכח החיים. זה היה המצב" ובאופן דומה בהודעת הוועדה המקומית מיום 25/04/2018: "הוועדה הוציאה היתרי בניה ביישובי תענך לאורך השנים, לרבות במושב ברק – באשר לא ניתן היה לעצור את החיים בישובים". מכאן, שלצורך אומדן שווי המקרקעין יש לבחון לא רק את הוראותיה של התכנית המנדטורית ומשטרה התכנוני, אלא גם להידרש לנוהג הממושך בתחומי מושב ברק ולהתנהלות המקובלת מכוחו (פסקאות 33,38 ו-40).

בתאריך 08/12/2019 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

אומדן הפגיעה במקרקעין שבנדון, בהתאם להוראות ס' 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, עקב אישורה של תכנית ג/13843.

אציין כי שמאי הצדדים מתייחסים גם לתכנית ג/14304 וזאת מטעמי זהירות[1]. הכרעתי בסוגייה זו ראה להלן.

2. **<u>מועד קובע לשומה[2]:</u>**

30/04/2013 – מועד הפרסום ברשומות על דבר אישורה של תכנית ג/13843.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 29/09/2019. ביקור חיצוני ופנימי נוסף נערך ביום 03/02/2022.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	משק חקלאי מס' 50
גוש	20770
חלקות	40
שטח במ"ר	9,482 מ"ר
זכויות	בר רשות
כתובת	מושב ברק

[1] מועד הפרסום ברשומות על דבר אישורה של תכנית ג/14304 07/11/2013.

[2] סעיף 119 (ב) לחוק התו"ב קובע כי: "מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".

5. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

5.1. נשוא השומה, מהווה נחלה חקלאית המצויה במושב ברק (משק מס' 50).

5.2. מושב ברק נמצא דרומית לעיר עפולה, בגוש יישובי חבר המשתייך לחבל התענך שבמועצה האזורית הגלבוע.

5.3. הגישה למושב הינה מכביש מס' 6724 המתפצל דרומה מכביש מס' 675 (בקטע המחבר בין כביש מס' 65 בצומת הסרגל במערב, לכביש מס' 60 בצומת יזרעאל במזרח).

5.4. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד מבני משק ושטחים חקלאיים, כמו גם מבני ציבור המשרתים את המושב. הפיתוח הסביבתי חלקי.

5.5. בין מטרות תכנית ג/13843 ביצוע הרחבת המושב ב-120 יח"ד תוך שמירה על הצביון הכפרי. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית ג/13843, במושב קיימות כיום כ-70 יח"ד ובסה"כ 60 נחלות. שכונת ההרחבה תוסיף ליישוב תוספת משמעותית של תושבים אשר תהווה מנוף לפיתוח המושב מבחינה חברתית, כלכלית ופיזית. שכונת ההרחבה מתוכננת בצדו הדרום-מערבי של המושב, בסמיכות למקרקעין שבנדון, כאשר אחת מדרכי הגישה להרחבה (דרך מס' 21) הותוותה באופן חלקי[3] בתחום חלקה 40, באופן בו נגרעים ממנה 629 מ"ר (237 מ"ר בסמוך לחלקת המגורים ו-392 מ"ר בעורף החלקה ; עפ"י מפת מדידה[4]).

5.6. בהתאם למפת מדידה עולה כי הנחלה החקלאית שבנדון, כוללת חלקה א' בשטח של 9.482 ד' מתוכם: 2.5 ד' מגורים ו-6.353 ד' חקלאי. חזית הנחלה (חזית צפון-מזרחית) הינה ברוחב של 37.83 מ' (לפני הפקעות), עומקה בממוצע כ-250 מ'. בתחום חלקת המגורים קיימים מבנה מגורים וותיק (בהיתר ; ראה להלן), 3 מחסנים, סככת ומשטח חניה, סככה, קרוון מעץ, מבנה מגורים נוסף, ומבנה לול נטוש (כפי שנמסר ע"י ב"כ ושמאי העוררת ליתר המבנים אין היתרים ; חלק מהמבנים החקלאיים הוקמו לפני שנת 1965). החצר מגוננת בחלקה וכוללת עצי פרי. הכניסה הקיימת כיום לחניית המשק הינה מכיוון הדרך המתוכננת.

[3] דרך מס' 21 הותוותה ברובה על חלקה מס' 74 בגוש 20770. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות עולים הפרטים הבאים: שטח במ"ר – 1,548 ; סוג המקרקעין – מקרקעי יעוד ; יעוד החלקה – דרך ; בעלויות - מדינת ישראל בשלמות.

[4] הוצגה בפני מפה מצבית שנערכה ע"י ענאן ע. ראזק מהנדס ומודד מוסמך (עותק לא חתום).

6. **<u>המצב הקנייני:</u>**

6.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 18/02/2016 עולה כי חלקה 40 בגוש 20770 בשטח של 9,482 מ״ר, רשומה בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות.

6.2. בהתאם למכתב מושב ברק, החתום ע״י מזכיר המושב וחבר הנהלה ה״ה רפי כהן ואלהרר רמי (בהתאמה), המופנה לרמ״י במענה לפנייה מיום 22/02/2016 עולים עיקרי הפרטים הבאים: בעלי הזכויות המקוריים בנחלה מס׳ 50 (חלקה 40 בגוש 20770) הינם אוחיון אנדרי ז״ל ואוחיון אסתר; הם מחזיקים בנחלה מאוגוסט 1956; מעולם לא בוצעה העברת זכויות בנחלה זו; הרכב הנחלה כמפורט להלן:

- חלקה א׳ - 9.5 דונם מחלוקת ל-7 דונם חקלאי ובו סככה לול נטוש ו-2.5 דונם מבנים (מבנה מגורים, לול ישן, סככת רפת, בית אימון, בית קטן ומחסן)
- חלקה ב׳ – 11 דונם.
- חלקה ג׳ – 11 דונם.
- חלקה ד׳ – 11 דונם
- שול פרדס לשעבר 5 דונם חקלאי.

6.3. בהתאם לאישור הסוכנות היהודית לא״י – החטיבה לניהול נכסים מיום 03/03/2016, עולה כי ה״ה אוחיון אנדרי ז״ל ואוחיון אסתר (להלן: ״מתיישבים״ ו/או ״בעלי הזכויות״) הינם בעלי זכויות בר-רשות במשק מס׳ 50.

6.4. הוצג בפני אישור מצב זכויות נכון ליום 03/04/2016 ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים: הזכויות במשק מס׳ 50 בישוב ברק, רשומות כבר רשות ע״ש אוחיון אנדרי ואסתר; הגב׳ אלון אוחיון מונתה כאפוטרופוס עפ״י החלטת ביהמ״ש לענייני משפחה בנצרת מיום 24/11/2015.

6.5. בהתאם לאישור רמ״י על העברת זכויות לנחלה (בקשה מיום 07/08/2019), עולה כי אושרה העברת הזכויות במשק מס׳ 50 מאוחיון אנדרי ז״ל לאוחיון אסתר.

6.6. בהתאם להודעה על קביעת ״בן ממשיך״ מיום 07/08/2019, עולה כי אוחיון אלן רשומה ברמ״י כבן ממשיך בנחלה 50 במושב ברק.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על המקרקעין שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

7.1. בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר 904/17 "מולי ויהודה בן חמו נ' הועדה המקומית לתו"ב גלבוע", מיום 17/06/2018, התכנית המנדטורית TP/542/45, הייתה ונותרה על כנה ובניתוח המצב התכנוני הקודם במקרקעין ובאומדן השווים, יש להביא בחשבון את הוראותיה. זאת ועוד, לצורך אומדן שווי המקרקעין יש לבחון לא רק את הוראותיה של התכנית המנדטורית ומשטרה התכנוני, אלא גם להידרש לנוהג הממושך בתחומי מושב ברק ולהתנהלות המקובלת מכוחו.

7.2. רישוי (בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הח"מ ע"י שמאי העוררת):

רישיון בניין מס' 2415 מיום 18/03/1970, לתוספת לבניין קיים 2 חדרים, נוחיות ומרפסת בשטח 59.37 מ"ר. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר השטח הקיים 60.37 מ"ר ובסה"כ 120.74 מ"ר. רוחב הדרך הצפונית לחלקה (תוואי 21 בעתיד) 6 מ', המרחק המינימלי בין הבית לכביש הינו 12 מ'.

<u>מצב חדש</u>

7.3. **<u>תכנית ג/13843 "תכנית מתאר מקומית מפורטת להרחבת מושב ברק", פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6584 מיום 30/04/2013</u>**

בין מטרות התכנית, ביצוע הרחבת המושב ב-120 יח"ד תוך שמירה על הצביון הכפרי. מעיון בתשריט התכנית, עולה כי השכונה החדשה מתוכננת דרומית-מערבית לשטחי המושב, בעורף הנחלות. שני כבישים עתידיים יחברו[5] את השכונה החדשה למושב: דרך מס' 21 (הצפונית) המחברת את השכונה החדשה עם מרכז המושב בו ממוקמים מבנים ומוסדות ציבור, ודרך מס' 23 (הדרומית). דרך מס' 21 מתוכננת בין חלקות 40 ו-41 בגוש 20770. רוחבה 10 מ'. קווי הבניין נקבעו ל-3 מ' בחלק המערבי (בסמוך לשטחים החקלאיים בחלקה 40) ו-0 מ' בחלק המזרחי (הסמוך למגורים בחלקה 40). יודגש כי תוואי דרך מס' 21 עובר בתחום חלקה 40 ובשל כך אף סומן מבנה להריסה.

בהתאם להוראות ס' 4.4 נקבע, בין היתר, כי: מאפייני הכבישים, חתכי הרחובות והסטנדרטים יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו וברוזטות בתשריט התכנית; תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה; בניינים קיימים בתוואי הדרך, יהרסו כתנאי לביצוע הדרך. בדרך מס' 21 יתאפשר קו בניין "אפס" למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית.

בהתאם להוראות ס' 4.6 נקבע, בין היתר, כי: הפעילות החקלאית תימשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן

[5] יצוין כי תוואי דרך 21 אינו מתחבר לכביש הטבעתי הקיים במושב, החיבור מתוכנן בתכנית ג/14304 (מאוחרת מיום 07/11/2013).

ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים). לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה.
בהתאם לס' 6.2.11 להוראות התכנית, נקבע כי, בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש סביבתי בלתי סביר, (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלוונטיות), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

7.4. **<u>תכנית ג/14304 תכנית מתאר מקומית מפורטת ל-"גוש חבר" (אדירים, ברק, דבורה ומרכז חבר), פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6689 מיום 07/11/2013</u>**

מטרות התכנית: הכנת תכנית מתאר מפורטת ליישובי גוש חבר על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע והשימושים הקיימים והעתידיים בהם; שימור הצביון החקלאי – כפרי של היישובים; קביעת שטחים ועקרונות להרחבת הישובים; הסדרת זכויות בניה למבנים בחלקות א' בנחלות ביישובי גוש חבר; קביעת כללים למניעה פגיעה באיכות הסביבה כתוצאה מהשימושים השונים במנים החקלאיים ומניעת מטרדים סביבתיים העשויים להיווצר עקב הקמת המבנים החקלאיים ועקב פעילות השוטפת בקרה לשימושי קרקע אחרים.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית לייעוד מגורים בישוב כפרי:</u>

שימושים: מגורים ומבני עזר; תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי; מבנים חקלאיים קיימים בלבד ביום אישורה של תכנית זו; מבנה חניה או סככת חניה; בריכת שחייה פרטית.
שטח – חלק המגורים בנחלה יהיה כ-2.5 ד'. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או לתוספות בניה למבנים קיימים ללא תשריטי חלוקה מאושרים. תנאי זה לא יחול בנחלות בהן כבר אושרה חלוקת קרקע במסגרת תכנית מפורטת או תשריט חלוקת קרקע, טרם אישורה של תכנית זו.
יח"ד – תותר הקמת 3 יח"ד צמודות קרקע בלבד בנחלה. עד לגובה מירבי של שתי קומות וגג רעפים. יצוין כי בהתאם לטבלת זכויות הבניה והוראות הבניה שטח הבניה המקסימלי 275 מ"ר לכל יח"ד בכל נחלה (225 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר ש"ש), תכסית 40%.
מבנים בתחום ייעוד שטח חקלאי ומבנים חדשים - אין בתכנית זו בכדי לפגוע בבניינים המצויים בחלקם בתחום ייעוד שטח חקלאי, או שאינם עומדים בתנאי קווי הבניין של תכנית זו. מבנים חדשים או תוספת בניה למבנה קיים ייבנו בהתאם להוראות תכנית זו לרבות שמירה על קווי בניין.
מחסנים ומבני עזר – יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה), או במרחק 5 מ' לפחות מהם. שטחם של מבני העסר הינו חלק משטחי השירות המוגדרים בטבלת הזכויות ולא בנוסף, שטח מבני העזר לא יעלה על 100 מ"ר.
שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד – בנחלה יותרו בנוסף למגורים גם תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר.
השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי.

שימושים אסורים באזור מגורים בנחלות – כוללים, בין היתר, מבנים חקלאיים מסוג כלשהו (למעט קיימים ביום אישורה של תכנית זו), מחסנים (מעבר למבנה העזר המותר במגרש), אחסנה פתוחה מכל סוג שהוא. לא יינתנו היתרי בניה לתוספת/שיפוץ מבנים חקלאיים קיימים בתחומי אזור המגורים בנחלות.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית לייעוד קרקע חקלאית:</u>

בין השימושים המותרים: עיבוד חקלאי; בחלקות א' – מבנים חקלאיים הכוללים: בתי צמיחה, מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד הצוצרת החקלאית לשימוש ביתי בלבד ומשרד משקי לצורך ניהול הייצור החקלאי בלבד. לא תותר הקמת מפל קומפוסט.

הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית לייעוד דרך מוצעת:</u>

עפ"י תשריט התכנית דרך מס' 21 מתחברת לכביש הקיים במרכז מושב ברק.

בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך. הלול במשק שבנדון מסומן להריסה.

קו בניין למבנה קיים – הגבלת קו בניין ל-3 מ' תהיה למבנים חדשים בלבד. בדרך מס' 21 יתאפשר קו בניין "אפס" למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית.

בהתאם לס' 6.2 הנחיות איכות הסביבה, תשתיות ותנאים להיתר, ס.ק. 11 הדן ברעש, נקבע, בין היתר, כי: *"בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש סביבתי בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלבנטיות), יידרש היזם להכין תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין".*

7.5. <u>רישוי</u>

בארכיב הסרוק של הוועדה המקומית לא נמצאו היתרי בניה. הוצג ע"י שמאי העוררת רישיון בניה מס' 2415 מיום 18/03/1970 שמהותו תוספת לבניין קיים 2 חדרים, נוחיות ומרפסת בשטח של 59.37 מ"ר. בהתאם לתכנית היתר הבניה עולה כי השטח הקיים הינו 60.37 מ"ר והשטח המוצע הינו 59.37 מ"ר סה"כ 120.74 מ"ר.

8. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

8.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

בהתאם לשומות הצדדים, הפגיעה במקרקעין שבנדון הינה כדלקמן:

תכנית פוגעת	מועד קובע	ירידת הערך בשומת העוררת ב-₪	ירידת הערך בשומת המשיבה ב-₪
ג/13843	30/04/2013	(*)1,027,500	אין ירידת ערך
ג/14304	07/11/2013		אין ירידת ערך

(*)הערה – הפגיעה מיוחסת למועד הקובע של תכנית ג/13843 - 30/04/2013.

8.2. **<u>תכנית ג/13842 למועד הקובע 28/04/1978</u>**

8.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי העוררת:</u>

המשק שבנדון הוא בין הנפגעים העיקריים מהפיתוח החדש, בין היתר, עקב שינוי יעוד הקרקע, ירידה באיכות האוויר, עליית מפלס הרעש, הזיהום והמטרדים הצפויים מהכביש וכן מהריסת מבנים ועצים.

נטען לירידת ערך במקרקעין שבנדון בגין 5 ראשי נזק כמפורט להלן:

1) **ירידת ערך מקרקעין לחלקת המגורים**[6]:

במצב הקיים הנחלה נהנית מפרטיות ושקט ואינה חשופה למטרדי רעש. הדרך הקיימת הינה דרך חקלאית צרה אשר כמעט ואינה בשימוש. התוואי המתוכנן גובל בחלקת המגורים שבנדון ויעבור בסמיכות רבה לבית המגורים ולחצר הבית. הכביש עתיד לשמש 120 יח"ד כציר תנועה ראשי המחבר בין שכונת ההרחבה למרכז חבר בו פועלים כל השירותים החיוניים ומכאן צפוי כי יהווה עורק תחבורתי סואן.

את אומדן הפגיעה[7] ביסס שמאי העוררת על המפורט להלן:

- מחקר שנערך ע"י מחלקת המחקר באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים כיוונים והשלכות", בו נמצא כי עליה של 20 דציבלים ברעש כתוצאה מסלילת כביש חדש מפחיתה את שווי הנכסים ב-18% -20%. בשים לב כי המחקר מבוסס על בנייה רוויה וסביבה עירונית, בה רמת הרגישות לרעש נמוכה יותר בהשוואה ליישוב כפרי המאופיין בבנייה צמודת קרקע, ובשים לב כי ממצאי המחקר אינם מיוחסים לגורמים נוספים כגון עליה בזיהום אוויר, השפעה על הנוף, השפעות על חצרות הבתים וכיו"ב.

[6] את הפגיעה הצפויה בנחלה שבנדון הסיק, בין היתר, מהפגיעה בשווי הנחלות במושב ניר יפה הסמוך, אשר גם בו תוכננה הרחבה הכוללת כ-72 יח"ד וגם שם דרך הגישה לשכונה נקבעה בין שתי נחלות.

[7] נטען כי בנסיבות המקרה אין השפעות חיוביות על תכונות המקרקעין שבנדון.

- מדידות רעש שנערכו ע"י בודק ויועץ מקצועי בתחום הרעש מר יורם גבאי[8], כמו גם מדידות רעש בכביש המוביל להרחבה במושב ניר יפה הסמוך וזאת לצורך חיזוי הרעש, בכפוף להתאמה לכמות יחה"ד המתוכננת ולנפח התנועה המוגדל בהרחבה המתוכננת במושב ברק. בהתאם לממצאי הבדיקות דלעיל, נקבע כי עליית מפלס הרעש תהיה בגובה של כ-24 דציבל.

לאור המפורט לעיל, נטען כי תכנון הכביש החדש לאורך חלקת המגורים ובקרבה לבתים וחיבורו לשכונת ההרחבה ייפגע בשווי חלקת המגורים בשיעור של 24% (לכל הפחות).

2) **שינוי ייעוד שטחים לכביש:** על פי מפת מדידה מיום 06/01/2016, תוואי הכביש גורע משטח הנחלה שטח של 529 מ"ר, מתוכם: 237 בתוך חלקת המגורים ו-392 בתחום השטח החקלאי ומבני משק שבחלקה א'.

נטען כי מניתוח עסקאות רלוונטיות והתאמתן למועד הקובע, למיקום ולנחלה נשוא השומה, שווי מ"ר למגורים בחלקת המגורים ללא בתי המגורים, הינו כ-500 ₪ למ"ר קרקע (ללא מבנים); עפ"י שמאויות של רמ"י ונתיבי ישראל הסכום שנהוג לפצות בגין שטחים בחלקות א' נע בין 50 ל-60 ₪ למ"ר; במושב ניר יפה, בשנים 2013-2015, חקלאים קיבלו בגין השבת שטחים מחלקות א' לפי 64,500 ₪/לדונם.

3) **שינוי דרכי הגישה והחניה של הנחלה:** הגישה הקיימת לחלקת המגורים מתבצעת בתחום תוואי הדרך. בעקבות סלילת הכביש החדש תחסם הגישה לחניה הקיימת. בעלי הנחלה יאלצו לסלול דרך גישה וחניה חדשה, על חשבון שטח החצר של הנחלה ולשם כך יהיה צורך בעקירה של עצי זית ורימון. שטח חניה מקובל הינו כ-25 מ"ר עלותו נאמדה בכ-500 ₪/למ"ר.

4) **הריסת מחוברים:** התכנית קובעת שבתוואי הדרך המתוכנן יהרסו מבנים, עצים ומחוברים.

עפ"י מפת מדידה מיום 06/01/2016 יעקרו עץ רימון ועץ זית, ויהרסו מבנה לול[9] בשטח של 160 מ"ר (בנוי רצפת בטון מסגרת פלדה וגג אסבסט) ושלד סככה בשטח של כ-35 מ"ר (הבנויה קורות בטון).

שווי העצים בהתחשב במצבם הוערך בסך של 500 ₪ לעץ, בהתבסס על המפורט להלן:

- פיצוי מרמ"י לחקלאי מושב ברק לפי שווי של 900 ₪/לעץ (הסכם נחתם בשנת 2013), ללא מרכיב הקרקע.

[8] הוצג לח"מ חוו"ד בנושא רעש צפוי באזור מגורים צמוד לכביש מתוכנן לבניה לאזור ההרחבה בישוב ברק, ממרץ 2016.

[9] לעניין טענת ה"מתרוכה" והלול שחלקו ניצב בתוכה הוצג קטע מפנקסי השדה משנות ה-70' בו מצוין קונטור מבנה הלול מחוץ לתחום חלקה 74. נטען כי אמנם לא כל המבנה בשלמותו נמצא בתוואי הדרך הפוגעת, אולם כאשר הורסים מבנה שסומן לכל אורכו להריסה, בהתחשב בגיל המבנה, מאפייניו ושימושו, יש להרוס את המבנה כולו.

- בהחלטת ועדת השגות (הפקעות) בעניין מסילת ציון נ' נתיבי ישראל מיום 22/03/2015 נקבע פיצוי עבור כל עץ זית לפי 1,000 ₪/לעץ. כמו כן נקבע פיצוי של 500 ₪ ליחידה לעצים מסוג אחר (השגות מס' 12/2013, 14/2013).
- החלטת ועדת הפיצויים מחודש מרץ 2016, לפיה נקבע פיצוי עבור כל עץ זית של כ-750 ₪, ללא מרכיב הקרקע וללא תשתיות מים והכשרת קרקע.

שווי מבנה הלול נקבע עפ"י מחירון "דקל" מחודש 03/2013 לפי עלות בניית מבנה עם רצפת בטון, מסגרת פלדה וחיפוי פח הנע בין 1,200 ₪ ל-1,300 ₪ למבנים בגודל 400-1,000 מ"ר. בהתאמה לגודל מבנה קטן, הוצאות תכנון ונלוות, מע"מ מתקבלת עלות של 2,200 ₪/למ"ר ובהתאמה לפחת מתקבל 1,800 ₪ למ"ר.

שווי סככה: לאור מצבה של הסככה לא נדרש בגינה פיצוי.

השפעה על יתרת החלקה החקלאית: ביצוע תוואי הכביש והקמת שכונת המגורים ישפיעו על השטחים החקלאיים של המשק שבנדון. יחולו מגבלות מחמירות בכל הקשור לדישון, ריסוס[10] ושימוש במי קולחין[11] עקב הקרבה למגורים. אפשרויות העיבוד והגמישות בשעות העבודה ייפגעו עקב הטלת המגבלות. השימוש במי קולחין יגרור עלייה של כ-66% במחיר המים לחקלאות[12]. לאור המפורט לעיל, הפגיעה נאמדה בגובה של 7,000 ₪ לדונם וזאת ביחס לשטח של כ-3 דונם ההופך לטענת שמאי העוררת משטח חקלאי לגידולי שלחין לשטח לגידולי בעל.

<u>ערכי שווי בשומת העוררת:</u>

הוצגו 3 עסקאות השוואה ממושבים סמוכים כמפורט להלן:

תאריך	מושב	תמורה ב-₪	תיאור בינוי
14/12/2014	ניר יפה	2,281,000	בית מגורים 158 מ"ר[13]; בית בשטח 64 מ"ר[14].
13/02/2015	גדיש	2,000,000	בית מגורים – 180 מ"ר (בית ותיק[15] 120 מ"ר + תוספת של כ-60 מ"ר)
04/03/2015	דבורה	2,600,000	בית מגורים וותיק – 87 מ"ר

עפ"י ניתוח העסקאות מתקבל כי שווי חלקת המגורים כולל בתי המגורים הינה כ-2,340,000 ₪.

[10] הוצג לח"מ תקנות, הנחיות, המלצות לשימוש זהיר לאדם וסביבתו בחומרי הדברה בסביבה חקלאית (ינואר 2013).
[11] בהתבסס על דו"ח ועדת הלפרין (עקרונות למתן היתרים להשקיה בקולחין) מחודש אוקטובר 2002.
[12] בהתבסס על סקר מחירי מים.
[13] שנת בניה 1986 עפ"י מידע שהוצג (פירוט עסקאות השוואה).
[14] שנת בניה 1956 עפ"י מידע שהוצג (פירוט עסקאות השוואה).
[15] שנת בניה 1952 עפ"י מידע שהוצג (פירוט עסקאות השוואה).

תרומת המחוברים נאמדה בכ-1,100,000 ₪, בהתחשב בתפקוד, פונקציונאליות ופחתים, עפ"י הפירוט שלהלן:

יח"ד 1 כ-600,000 ₪ ; יח"ד 2 כ-200,000 ₪; מבני משק וחניה כ-300,000 ₪.

<u>תחשיב בשומת העוררת:</u>

1. ירידת ערך מקרקעין לחלקת המגורים	
שווי חלקת המגורים במצב הקודם (כולל בתי מגורים) ב-₪	2,340,000
מקדם לירידת ערך בגין קרבה לכביש	0.76
סה"כ שווי חלקת המגורים במצב חדש (במעוגל) ב-₪	1,780,000
סה"כ הפגיעה בגין ראש נזק זה (במעוגל) ב-₪	**560,000**
2. שינוי יעוד שטחים לכביש	
שטחים בחלקת המגורים במ"ר	237
שווי מ"ר קרקע ב-₪	500
סך הפגיעה בחלק זה ב-₪	118,500
שטחים בחלקה א' במ"ר	392
שווי מ"ר קרקע ב-₪	65
סך הפגיעה בחלק זה (במעוגל) ב-₪	25,300
סה"כ הפגיעה בגין ראש נזק זה (במעוגל) ב-₪	**144,000**
3. הריסת מחוברים	
מס' עצים	2
שווי עץ: 500 ₪ לרימון ; 1,000 ₪ לזית	500/1,000
סך הפגיעה ב-₪	1,500
שטח לול במ"ר	160
שווי מ"ר סככה מתואם	1,800
סך הפגיעה ב-₪	288,000
סה"כ הפגיעה בגין ראש נזק זה (במעוגל) ב-₪	**290,000**
4. הכשרת מקום חניה חדש עקב חסימת גישה לחניה קיימת	
שטח לחניה במ"ר	25
עלות הכשרת קרקע ב-₪	500
סה"כ הפגיעה בגין ראש נזק זה (במעוגל) ב-₪	**12,500**
5. השפעה על יתרת החלקה החקלאית	
שטח בדונם	3
שווי דונם במצב קודם (עפ"י החלטה 1426 מוצמד למועד הקובע) ב-₪	13,252
סה"כ שווי במצב קודם במעוגל ב-₪	40,000
שווי דונם במצב חדש (עפ"י החלטה 1426 מוצמד למועד הקובע) ב-₪	6261
סה"כ שווי מצב חדש (במעוגל) ב-₪	19,000
סה"כ הפגיעה בגין ראש נזק זה (במעוגל) ב-₪	**21,000**
סה"כ ירידת ערך (במעוגל) ב-₪	**1,027,500**

להלן עיקרי טיעוני שמאי העוררת בהתייחס לעיקרי טיעוני שמאי המשיבה ולדו"ח של דר' ברונר על השפעת הרעש מהכביש המוצע:

- במקרה הנדון, ניתן היתר בניה לבית המגורים הראשי וכן נבנו מבנים נוספים (שלא נמצאו להם היתרים), כפי שנבנו בהרבה מאוד משקים בחבל התענך. עפ"י טענות הוועדה המקומית (בערר "בן חמו"), ההיתרים וזכויות הבניה בחבל התענך נתנו למעשה על בסיס תכנית ג/3933 שהייתה מאושרת משנות ה-80', בגוש הצמוד ("גוש אומן"). הגם שלא הייתה תכנית מפורטת במושב ברק ובמושבים אחרים, עדיין הוצאו היתרי בניה לאורך כל השנים ולא הייתה מניעה לבנות בהיקפים גדולים (כ-40%) לפי תכנית ג/3933.
- המושב קיים משנות ה-50', הוקם ע"י המדינה, הופיע בכל תכניות המתאר, לרבות תמ"א/3, תמ"מ/9/2. גם הדרכים בתוך המושב שנטענו שכלל לא קיימות ולא ניתן להגיע באמצעותן, מסומנות בכל תכניות המתאר דלעיל, ואלה אף הוצגו בפני ועדת הערר בהליך "בן חמו", שלבסוף קבעה כי יש להביא בחשבון את המצב התכנוני, הנוהג המתמשך והיתרי הבניה שניתנו במשך השנים במושב ברק, וכן שהתכנית הפוגעת הנה ג/13843 והיא בלבד.
- לעניין תכנית ג/14304, זו מאוחרת לתכנית הפוגעת, אינה יוצרת את הפגיעה ויש להתעלם ממנה, כפי שגם קבעה ועדת הערר בעניין "בן חמו", כאשר בקשה מהשמאי המייעץ להעריך את גובה הפגיעה מכוח תכנית ג/13843. לא ניתן לאיין את הפגיעה באמצעות השבחה מכוח תכנית אחרת, אשר לא קשורה ואף לא השביחה.
- בהתייחס לדרך מס' 21, שמאי העוררת הפנה להתנגדויות לתכנית הפוגעת אשר במסגרתה ביקשו העוררים לבטל לחלוטין את הדרך. בהחלטת ועדת הערר (שם), נקבע שהדרך נחוצה לתפקוד תקין של ההרחבה המתוכננת, תוך הדגשה כי הדרך מאפשרת לתושבי השכונה החדשה גישה למרכז היישוב בו מרוכזים כל השירותים הציבוריים הנדרשים תוך שצוין כי זו האופציה הכי פחות פוגענית.
- התכנית לא קבעה הוראות בדבר מיגון אקוסטי לצורך הפחתת מפלס הרעש ואף לא כללה נספח השפעה סביבתי. למעשה הדרך המתוכננת היא ללא כל מיגון. ככל שיוצגו תכניות מיגון, אלה אינן רלוונטיות, שכן הן אינן חלק ממסמכי התכנית. היועץ מטעם העוררת לא התייחס למיגון אקוסטי ואילו היועץ מטעם המשיבה ערך חוות דעתו בשתי חלופות עם וללא קיר אקוסטי. בחוות דעת העוררת, לא הובאה בחשבון פגיעה בגין הקמת קיר אקוסטי ככל ויקום. בקיר כזה יש בכדי לפגוע בשווי המקרקעין הנדונים, לרבות בנושא החזותי ובגישה למקרקעין הקיימת כיום.
- לעניין ההפניות לשומות מכריעות אותן ציין שמאי המשיבה בשומתו, נטען כדלקמן:

- בשומת השמאית המכריעה דורית פריאל ברח' ביל"ו 60 ברחובות, מדובר על דירת מגורים המצויה בסמוך לשוק העירוני ברחובות באזור תוסס ורועש בשני מצבי התכנון. בנוסף, כפי שקבעה השמאית המכריעה פריאל, לא מדובר בסלילת כביש חדש או הרחבת כביש קיים, והפגיעה שנקבעה שם היא זמנית ולא לצמיתות. בהתייחס לחלוקת אזורי הפגיעה בתוך הדירה, חלוקה זו אינה רלוונטית למקרה הנדון, מכיוון שבנכס נשוא השומה מדובר בבניה בצפיפות נמוכה מאוד, בשטח כפרי מרווח, כאשר כל רעש נשמע היטב במרחב.
- בהתייחס להחלטת השמאית נאוה סירקיס בשכונת נווה עובד בחדרה, השמאית המכריעה קבעה ירידת ערך של 0.66% לכל דציבל עם תנאי שיוקם קיר אקוסטי בגובה של 3 מ' ובסך הכל קבעה ירידת ערך בשיעור של 10%, בעוד שבחוות דעת העוררת נקבעה ירידת ערך של 1.2% לכל דציבל ללא קיזוז קיר אקוסטי. כמו כן בשומתה נקבעה ירידת ערך בגין הקיר האקוסטי בשיעור של 10% בגין הסתרת נוף.
- בהתייחס לשומה המכרעת של דני טרשנסקי נטען:
  - השומה המכרעת קבעה כי הפגיעה בגין עליה במפלס הרעש תחושב לפי 2.4% לכל דציבל שנוסף לרעש הקיים, זאת בהתבסס על מחקרו של עמוס לביא[16] שקבע גם בין השאר כי ההשפעה השלילית של עליה במפלס הרעש גבוהה יותר בבניה צמודת קרקע בהשוואה לבנייה רוויה.
  - נקבע כי קיר אקוסטי הקבוע בהוראות התכנית בגובה 5 מ' מפחית ב-50% את הרעש ולכן חושבה פגיעה בגין מפלס הרעש בגובה 1.2% לכל דציבל שנוסף.
  - חושבה פגיעה נוספת בנוף בשיעור 3% בגין השפעות הקיר האקוסטי.
  - על אף שחלק מהחלקות היו חשופות לשני כבישים גם במצב הקודם, הובאה בחשבון פגיעה עקב התקרבות הכביש לבתי המגורים ובגין הפגיעה בנוף. מגובה הפגיעה הופחתו 10% בגין ההשפעה במצב הקודם של קיומו של כביש ועורק תחבורתי משמעותי.
  - יש שצ"פ המפריד בין הכביש לחלקות העוררים.
  - קיימת התייחסות מפורטת לעניין הרעש החזוי ועליית מפלס הרעש. נקבעו הוראות בדבר עליה מקסימלית של 14 דציבל ונקבעו אמצעים להקטנת הרעש (קיר אקוסטי).

עפ"י עקרונות השומה של טרשנסקי הפגיעה מחושבת לפי 2.4% לכל דציבל שנוסף על המצב הקודם. במקרה נשוא חוו"ד לא ננקטו אמצעים להפחתת

[16] הוצג לח"מ מחקרו של עמוס לביא.

הרעש ואף לא נקבעו מגבלות על עוצמה מקסימלית לרעש כפי שנעשה בהוראותיה של התכנית נשוא חוות"ד של טרשנסקי.

- שמאי העוררת הפנה להכרעה של השמאי המכריע יצחק ברמן בישוב גבעת חן (נחלת אשכנזי), שם נקבעה ירידת ערך של 1.9% לכל דציבל וזאת בגין כביש הנמצא במרחק עשרות מטרים מחלקת המגורים.
- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי מגבלות הריסוס רלוונטיות רק מעל רוח במהירות של 5 קמ"ש. נבדק ממוצע הרוחות באזור בין תחנות המדידה הקרובות ונמצא כי משטר הרוחות הוא של כ-10.5 קמ"ש בממוצע שנתי. בנוסף, קיים בסביבה משטר רוחות הקרוי אינברסיה.
- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לפיה היועץ האקוסטי לא מדד את מפלסי הרעש בנכס הנדון, נטען כי הטענה אינה נכונה. צוין כי הוא מדד גם בחלקה הנדונה וגם לצורך השוואה בנחלה דומה במושב ניר יפה הסמוך, בנחלה הממוקמת לצד כביש המוביל לשכונת הרחבה.
- עפ"י הלכת "חממי" נקבע כי, התובעים יכולים לממש את זכותם בשני שלבים נפרדים. במקרה הנדון, לאור נחיצות הדרך והתקדמות העבודות (המתעכבות אך ורק בשל ההליך הנדון), אין מקום להליך דו שלבי.
- בהתייחס לזכויות בר רשות, אלמנט זה מגולם בנתוני ההשוואה מכיוון שכל העסקאות שנותחו הינן בנחלות במושבים עם אותן זכויות קניין.
- לעניין טענת שימוש ביניים, אין כל הגיון בדחיה של הפגיעה, שכן עסקינן בשווי שוק וכאשר רוכש פוטנציאלי יקנה את הנחלה, הוא יביא בחשבון את הפגיעה. כמו כן טענה זו נדחתה ע"י השמאי אריה אריאל בערר בן חמו וועדת הערר דחתה טענה זו בתגובה על שומתו המייעצת של אריה אריאל.
- בהתייחס לדו"ח של דר' מנחם ברונר מיום 27/06/2021, נטען כי מסקנת הדו"ח היא כי הפגיעה בבתי המגורים ובאזור המגורים בנחלה צפויה להיות גבוהה עד כדי הכפלת עוצמת הרעש (עפ"י המומחה תוספת של 10 דציבל גורמת להכפלה של עוצמת הרעש לבני אדם). נטען כי יש להביא בחשבון את העובדה כי משק מס' 50 יהיה סמוך לצומת, המחברת את מרכז המושב אל שכונת ההרחבה, ומכאן הרעש יהיה מוגבר עקב עצירות, תאוצה ביציאה מהצומת, צפירות, האטות וכיו"ב רעשים המאפיינים עצירה/תחילה של נסיעה. רעשים אלה הינם בעוצמה גבוהה יותר מנסיעה רגילה. מאחר ומדובר בכביש היחידי המחבר בין השכונה ישירות אל מרכז הישוב, גני ילדים, בתי ספר ומהרכז של גוש יישובי חבר, צפוי שכמות הנסיעות בו תהיה גבוהה מכל הגישות האחריות. הכפלת עוצמת הרעש תגרום לירידת ערך המקרקעין נשוא התביעה.

- ביחס לפניית ב"כ המשיבה מיום 08/02/2022 לוועדת הערר שעניינה מתן הוראות למומחה, לפיה יש להתייחס בחוות הדעת לעניין מטרד הרעש, גם למצב בו יבנה קיר אקוסטי, טען כי טענה זו לא הועלתה כל משך זמן ההליך הדיוני וכי התכנית לא קובעת בכלל וביחס למקרקעין כל מיגון אקוסטי. במועד הקובע שנת 2013 וגם כיום לא הוצג תכנון מיגון אקוסטי ביחס למקרקעי התובעת. כמו כן טען כי התכנית לא כוללת תסקיר השפעת סביבה.

8.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

לטענת שמאי המשיבה מדובר בשתי תכניות שאושרו במועדים שונים, ומשכך יש לבחון את ההשפעה של כל אחת מהן נכון למועד אישורן. תכנית ג/14304 הטמיעה את הוראות תכנית ג/13843, ומכאן, ככל שיקבע כי מדובר במהלך תכנוני אחד, הרי שיש להתייחס לתכנית ג/14304 כתכנית אשר יצרה את השינויים המהותיים ביחס למקרקעין שבנדון.

בתכנית ג/13843 רצועת קרקע בתחום חלקה 40 סווגה כדרך מוצעת (כ-629 מ"ר), אך הדרך היוצאת מההרחבה מסתיימת בקטע שהינו ללא מוצא. תכנית ג/14304 היא היוצרת את החיבור בין ההרחבה למרכז המושב, אך זאת בשים לב כי מתוכננת דרך נוספת בדרום המושב.

במצב התכנוני עובר לאישורה של ג/14304 חלקה 40 סווגה לאזור חקלאי בהתאם לתכנית מנדטורית, בה לא נקבעו דרכים סטטוטוריות ויש לראות בקרקע כשטח בלתי מתוכנן בתחום יישוב קיים. הבינוי שהותר בחלקת המגורים מסתכם ב-120.57 מ"ר. יתרת הבינוי לא תובא בחשבון באומדן השווי.

בהתאם להלכה שנקבעה בע"א 600/89 "גדעון וכרמלה נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה", יש להביא בחשבון הן את הגורמים הפוגעים והן את הגורמים המשביחים בבחינת הפגיעה במקרקעין. מכאן שיש להביא בחשבון באומדן הפגיעה את המפורט להלן:

- תכנית ג/13843 יוצרת דרך גישה סטטוטורית לחלקת המגורים ובכך מנגישה אותה לדרכים. תרומה זו לשווי נאמדה ב-10% (נוכח העדר גישה בדרכים סטטוטוריות במצב קודם).
- תכנית ג/14304 מנגישה את חלקת המגורים שבנדון לדרכים פנימיות סטטוטוריות במושב ברק וומסדירה את זכויות הבניה שהוקנו לחלקת המגורים ולחלקה א' החקלאית, מקום בו לא הותרה בניה במצב תכנון קודם.

להלן עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לכל אחד מראשי הנזק שפורטו בשומת העוררת:

1) **הריסת מחוברים**: הריסת המחוברים אינה מחויבת עם אישור התכניות. התכניות אינן מסמנות את המחוברים בגינם חושבה הפגיעה להריסה, למעט

הלול הבנוי בתחום חלקה 74 שהינה חלקת מתרוכה, ומכאן הריסת המחוברים אינו פועל יוצא של התכניות. הפיצוי בגינם ישולם בעת נטילת הקרקע בדרך של הפקעה בהתאם להלכת "חממי". ובכל מקרה, מבנה הלול נבנה ללא היתר.

2) **פגיעה עקב שינוי דרכי גישה וחניה בנחלה**: לא חלה ירידת ערך בגין ראש נזק זה, שכן הקרקע בלתי מתוכננת ולא נקבעו דרכים כלשהן. מבנה החניה בנוי ללא היתר כדין והריסתו תבוצע בעת נטילת הקרקע. אין מקום לייחס פיצוי עבור מבנה החניה כשהתכנית הפוגעת לכאורה, כלל אינה קובעת הוראה מפורשת להריסתו. כנגד פינוי שטח הקרקע הקיימת תוכשר חניה במקום אחר ומשכך אין לחשב את הנזק כהפחתה של שטח חצר.

3) **השפעה על יתרת החלקה החקלאית**: בהתייחס למגבלת ההשקיה במי-קולחין (300 מ'), נטען כי מגבלה זו היתה קיימת עובר לאישור התכניות. בהתייחס למגבלת הריסוס – נטען כי בהיעדר הוכחת נזק ולנוכח האפשרות להשתמש ברעלים מסוימים[17] גם בצמוד לשטחי המגורים (ואף בתוכם), אין להביא בחשבון ראש נזק זה. בכל מקרה, יש להביא בחשבון דחייה בערך הפגיעה במקרקעין עד השלמת הבניה בשכונת ההרחבה של המושב אשר מוערכת במינימום בכ-10 שנים (כיום חלפו כ-5 שנים מיום אישור התכניות הפוגעות לכאורה, ועדיין לא הוחל בביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי).

עליית מפלס הרעש: בחוו"ד של ד"ר יולי קלר[18] (מטעם המשיבה) נקבע כי העלייה במפלס הרעש הנובע מדרך מס' 21 הינה 1.4 דצ', ככל שלא תוקם גדר בשולי המשק, למעשה שינוי זה לא יורגש כלל בבית העוררת מאחר והאדם הסביר אינו רגיש לשינוי במפלס רעש הנמוך מ-3.0 דצ'. כחלק מפיתוח השכונה מתוכננת גדר בגובה 2.0 מ' בשולי דרך 21 ולכן לא נוצרה פגיעה בגין ראש נזק זה. עוד נטען כי, ככל שקיימת פגיעה בגין ראש נזק זה, הרי שהיא בדחייה של כ-10 שנים (מקדם דחייה 0.558 ; לפי ש.ה. 6%), עד למימוש ההרחבה ומיצוי היקפי התנועה החזויים. בהכרעות שמאים מכריעים[19] נקבעו שיעורי פגיעה

[17] נטען כי בהתאם לתקנות אליהם מפנה שמאי העוררת, לרעלים מקבוצה 3 ו-4 אין מגבלות מרחק מבתי מגורים ובלבד שהשימוש בהם יעשה ברוח במהירות שאינה עולה על 5 קמ"ש שלא לכיוון בתי המגורים. כיום יש הדברות ביולוגיות שאין לגביהן כל מגבלה על שימוש ליד מבני ציבור ובתי מגורים. לכל היותר יחול ייקור בעלויות חומרי ההדברה.

[18] הוצגה לח"מ.

[19]

שמאי מכריע ופרטי שומה	תיאור הנכס	שינוי בדציבל	פגיעה ב-%	הערות
דורית פריאל [ערר (מרכז) 9009/14, החלטה מיום 03/11/2015]	גו"ח 3703/26, בי"ו 60 רחובות. דירת מגורים בבנייה רוויה מעל ק. מסחרית	13.2 (מעבר ל-52.8 במצב קודם)	12.54%	הפגיעה יוחסה רק לחלק משטח הדירה הפונה למקור הרעש (50/116), ומכאן שקביעתה משקפת ירידת ערך של 0.41% לכל עליה של 1 דציבל במפלס הרעש.
נאוה סירקיס [ערר (חי) 9028/09, החלטה מיום 26/05/2011]	גו"ח 10032/12,189, רח' בורוכוב שכונת נווה עובד, חדרה. בתי מגורים בשכונת מגורים צמודת קרקע	15/20 (מעבר לכ-44.55 במצב קודם)	10%	0.5% - 0.66% לכל עליה של 1 דציבל

הנעים בטווח שבין 0.36% ל-0.66% לכל עליה במפלס הרעש. בהתאם למכלול המפורט לעיל (ממוצע שיעור הפגיעה, מקדם דחייה ועליה הצפויה במפלס הרעש), מדובר בשיעור נזק זניח.

4) **פגיעה בגין שינוי יעוד שטחים לכביש:** שטח הקרקע המיועד לדרכים הינו כ-237 מ״ר מתוך שטח חלקת המגורים וכ-392 מ״ר מתוך שטח חלקה א׳. מאחר ומדובר בשטח בלתי מתוכנן בו לא ניתן להוציא היתרי בניה, הרי שערכי השווי שגויים ביסודם.

במצב חדש שווי קרקע לדרך ייגזר בשיעור של 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה למגורים.

בשומת העוררת שווי הנחלה כולל הבינוי הוערך בסך של 2,340,000 ₪ ותרומת המחוברים 1,100,000 ₪, ומכאן שלשיטתו שווי חלקת המגורים ללא מחוברים הינה 1,140,000 ₪ המשקף כ-400 ₪ למ״ר קרקע בלבד.

זאת ועוד, בשל העדר הגדרת זכויות בניה במצב קודם, הרי שלכל היותר יש לאמוד את השווי כשטח חצר ללא זכויות בניה. על הצד המחמיר נאמד השווי ביחס לשווי 1 מ״ר קרקע ממוצע.

בשקלול הגורמים הפוגעים והמשביחים נקבע כי הן תכנית ג/13843 והן תכנית ג/14304 אינן גורמות לירידת ערך במקרקעין לפי ס׳ 197 לחוק.

- בהתייחס לתכנית ג/13843 נטען כי סיכום הגורמים הפוגעים המבוטא בשינוי יעוד הקרקע לדרך שהינו בגבולות של 65,000 ₪ נמוך מערכם של הגורמים המשביחים (שיפור נגישות), הנאמד בכ-140,000 ₪ (ראה תחשיב להלן).
- בהתייחס לתכנית ג/14304 נטען כי סיכום הגורמים הפוגעים הבא לידי ביטוי בעליה של 1.4 דציבל במפלס הרעש, בגבולות של 6,700 ₪ נמוך מההשבחה הנובעת מיצירת זמינות זכויות הבניה העולה על 327,000 ₪ (ראה תחשיב להלן).
- לא נגרמה פגיעה בשווי השטחים החקלאיים, ואין מקום לפיצוי ירידת ערך בגין הריסת מבנים ומחוברים ובגין נגישות והכשרת שטח לחניה.

	הגובלים במרכז מסחרי מוצע			
דני טרשנסקי (מרכז)]עררים 368/02, 383-390/04, החלטה מיום 10/09/2015]	חלקות שונות בגוש7614, שכונת גאולים כפר סבא. בתי מגורים צמודי קרקע הגובלים בתוואי כבישים קיימים. בסמוך מתוכנן כביש מס׳ 531	14 -11.9	4.3% (מיוחס ל-11.9)	2% ירידת ערך לגבי מבנים שקרבתם לכביש הינה למרחק של 11 -19 מ׳ ביחס למרחק קודם של כ-33 מ׳ בממוצע. שיעור הפגיעה בנוף ע״י קיר אקוסטי (חסימה מלאה) -3%. ומכאן ששיעור ירידת הערך הינה של כ-0.36% לכל עליה בדציבל אקווי׳.
ממוצע				0.4%

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שווי הקרקע נקבע בהתאם[20] לשומה מכרעת של השמאי עאטף עאלם שנערכה למשק מס' 7 במושב ברק לפי 1,200 ₪ למ"ר מבונה אקווי' למועד הקובע 22/11/2013.

מאחר ויש לאמוד שווי זכויות של בר רשות יובא בחשבון כי זכויות הבניה מסתכמות ב-375 מ"ר בלבד, וכי עודף זכויות הבניה כרוך בתשלום דמי היתר. בהתאם הובא בחשבון מקדם שווי של 0.67 (בהנחה שדמי ההיתר בגין תוספת זכויות הבניה מעבר לאמור לעיל, יחושבו בשיעור של 33% משווי זכויות הבניה העודפות). מקדמי השווי בהתאם לשומת עאטף עאלם.

תרומת המחוברים חושבה בכפוף למצבם הפיזי וגילם ובסך של 3,000 ₪ למ"ר במבנה המגורים. ההשקעות בחצר חושבו בסך של 80,000 ₪.

[20] צוין כי שווי הקרקע בחלקת המגורים בלבד ללא מחוברים ובכפוף לבעלות מלאה גבוה מהשווי המתקבל בשומת העוררים למרכיב הקרקע בלבד. ולכן החישוב במבוסס על שומת השמאי המכריע.

תחשיב בשומת המשיבה:

שווי הקרקע בחלקת המגורים במשק 50				
תיאור	מ״ר	מקדם אקווי׳	זכויות בר רשות	סה״כ
יח׳ אירוח	160.00	0.67	1.00	107.20
מגורים	375.00	1.00	1.00	375.00
מגורים שולי	300.00	0.80	0.67	160.80
שרות	150.00	0.50	0.67	50.25
חצר	1,515.00	0.15	1.00	227.25
סה״כ				920.50
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ב-₪				1,200.00
סה״כ שווי (במעוגל) ב-₪				**1,104,600.00**
שווי מ״ר קרקע	2,500.00			441.84
תרומת מחוברים - מבנה מגורים	120.74	3000		362,220.00
השקעות ופיתוח חצר (אומדן) ב-₪				80,000.00
סה״כ שווי מבנים ומחוברים ב-₪				**442,220.00**
שווי זכויות בר רשות בחלקת המגורים (קרקע + מבנים) ב-₪				**1,546,820.00**
חישוב ירידת ערך בגין עליה במפלס הרעש				
שיעור ירידת ערך המקרקעין בגין רעש				0.40%
סה״כ הפגיעה בגין עליה במפלס הרעש ב-₪				**6,187.28**
חישוב ירידת ערך בגין שינוי יעוד קרקע לדרך				
פרמטרים לתחשיב				
שווי 1 מ״ר קרקע ביעוד מגורים זמין לבניה ב-₪				442
שווי 1 מ״ר קרקע ביעוד מגורים בלתי זמין (מקדם 0.72 כבשומת ע. עאלם) ב-₪				318
שווי 1 מ״ר קרקע ביעוד דרך ב-₪				44
שווי 1 מ״ר קרקע בחלקה א׳ (חקלאי ; בדומה לדרך) ב-₪				44
שטח קרקע לדרך מתוך חלקת המגורים במ״ר				237
שטח קרקע לדרך מתוך חלקה א׳ במ״ר				394
תחשיב ירידת ערך בחלקת המגורים				
שווי של 237 ביעוד מגורים בלתי זמין לבניה ב-₪				75,423
שווי של 237 מ״ר ביעוד לדרך ב-₪				10,428
ירידת ערך לשטח קרקע ששונה ייעודו לדרך ב-₪				**64,995**
תחשיב ירידת ערך בחלקה א׳				
שווי שטח של 394 מ״ר ביעוד מגורים בלתי זמין לבניה ב-₪				17,336
שווי שטח של 394 מ״ר ביעוד דרך ב-₪				17,336
ירידת ערך לשטח קרקע ששונה יעודו לדרך				**-**
חישוב תרומת השווי למשק בגין שיפור נגישות מתכנית ג/13843				
שווי נחלה בזכויות בר רשות זמינה לבנייה				1,547,000.00
שווי נחלה בזכויות בר רשות בלתי זמינה לבניה				1,392,300.00
שיעור תרומת השווי בגין שיפור נגישות				10%
תרומת השווי הנובעת משיפור נגישות				**139,230.00**

<u>להלן עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעיקרי טיעוני שמאי העוררת ולחוו"ד ד"ר מנחם ברונר:</u>

- תכנית ג/3933 לא חלה על המקרקעין הנדונים, מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה במושב ברק וכל נתון אחר באשר לפרשנות הוועדה המקומית גלבוע כי על פי תכנית זו הונפקו היתרי בניה משוללת כל יסוד. מכאן שהמצב הקודם הוא קרקע בלתי מתוכננת עם ציפיות כלליות.
- ככלל, כל נושא הפיצויים הנטענים ע"י העוררים באשר למבנים והנטיעות אינו נושא לירידת ערך, אלא פיצויים אלה ישולמו, ככל שהם מחויבים להשתלם, במסגרת ההפקעה.
  - לעניין מבנה הלול המיועד להריסה, נטען כי רק השטח הנמצא בתוואי הדרך מסומן בתכנית להריסה. הדרך הנדונה היא "מתרוכה" במצב הקודם, כלומר אם בתוואי זה נבנה משהו הוא בהכרח לא חוקי ודינו הריסה, שכן מדובר במקרקעי ייעוד בבעלות המדינה. לכן אין מקום למתן פיצוי בגין הריסת המבנה או חלקו. אף אם המבנה נבנה לפני 1965 הוא אינו יכול להיחשב ככזה הנבנה בהיתר והחזקה שמבנים כאלו בנויים ע"י היתר כדין תישלל וחלקו נמצא במקרקעין שאינם של העוררים.
  - באשר לפגיעה הנטענת בחניה, נטען כי מבנה החניה נבנה ללא היתר. כמו הגישה הקיימת בפועל היא דרך ה"מתרוכה" ולכן אין כל פגיעה בגין רכיב זה.
- לעניין טענת משטר הרוחות, המגבלה קיימת בשני מצבי התכנון לאור קרבה למגורים.
- אין מחלוקת באשר לטעות העקרונית בחוות דעת השמאית פריאל, לעניין התייחסות לחלקים מהמבנה. מאחר וירידת ערך חלה על נכס בשלמות ולא על חלקים ממנו, ניתוח החלטתה צריך שיעשה בהתייחס לכל שטח המבנה.

<u>בהתייחס לחוו"ד המומחה דר' מנחם ברונר:</u>

שמאי המשיבה טען כי נפלו כשלים מהותיים[21] בחוות הדעת, וכי אין להתבסס עליה אלא לאחר שהמומחה ישלים את חוות דעתו במובן זה שיפרט ויסביר את

[21] לגופה של חווה"ד, נטען כי (בהסתמך על התייחסות ד"ר יולי קלר לחוו"ד המומחה):
- המומחה ד"ר מנחם ברונר, טעה בקביעתו כי אין להסתמך על הנחיות וקריטריונים של "המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים – 2011" בשל תנועה לסירוגין בכביש הראשי של המושב ובכביש המוצע (דרך 24 ודרך 21 , בהתאמה) ולא כתנועה חופשית. בעניינו קיימת בפועל תנועה חופשית ותנועה זו אינה תלויה במספר כלי הרכב הנעים בכביש.
- המומחה בחן את הרעש הקיים בכביש הראשי של המושב, המהווה בהכרח בסיס לקביעת השינוי במפלס הרעש מדרך מס' 21. אולם, אין בחוו"ד, נתונים ו/או ראיות לקבלת מסקנה חד-משמעית ביחס לרמת הרעש שתתקבל בעל פתיחת כביש מס' 21. בכך יש טעם לפגם בחוות דעתו.
- יש לבחון את השינוי במפלסי הרעש עפ"י מפלסי רעש ממוצעים לתקופה מוגדרת ולא עפ"י רעשים רגעיים. בחינת רעשים רגעיים הינה סובייקטיבית בעוד שממוצע מפלסי הרעש הינו נתון אובייקטיבי.
- המומחה ערך מדידות של רעש קיים (כביש 24) בהתעלם מהנחיות המתודולוגיה, מהקריטריונים ומשיטות חיזוי רעש תחבורה הקבועים ב-"המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים – 2011". המומחה לא הציע דרך חיזוי מדעית המאפשרת חיזוי העליה במפלס הרעש לאחר ששלל את המתודולוגיה המנחה דלעיל.
- מסקנת המומחה כי תהיה עליה ברמת הרעש בחזיתות המגורים של לפחות 5-10 דצ' נקבעה ללא כל ביסוס מדעי, ללא חיזוי וללא תחשיב התומך במסקנותיו.

המתודולוגיה לחיזוי ולבחינת השינוי במפלסי הרעש, יפרט את הבסיס המדעי שלפיו משתנה מפלס הרעש ויכלול חישובים המצביעים באופן מובהק על המסקנה ביחס לשינוי במפלס הרעש עקב סלילת כביש 21 בלבד.

ביום 08/02/2022 הוגשה בקשה מטעם ב"כ המשיבה לוועדת הערר שעניינה מתן הוראות למומחה, לפיה יש להתייחס בחוות הדעת לעניין מטרד הרעש, גם למצב בו יבנה קיר אקוסטי. בקשה זו נסמכה על סעיף 6(2)(11) להוראות תכנית ג/13843 בו נקבע כי, בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש סביבתי בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלוונטיות), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. לטענתו עיון בטופס 705 (תקציב הפיתוח הציבורי של מושב ברק שאושר ע"י רמ"י ומבוסס ע"י תכניות הבניה), מעלה בצורה ברורה כי נושא הקירות שבצידי כביש 21 בא לידי ביטוי בתכנון.
עוד צורף לבקשה העתק הטופס בו צוין בס' 2.2 בניית גדר בין הבתים לכביש 21.

8.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

מטרתה של תכנית ג/13843 הינה ביצוע הרחבת המושב ב-120 יח״ד תוך שמירה על הצביון הכפרי.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית ג/13843, במושב קיימות כיום כ-70 יח״ד ובסה״כ 60 נחלות. שכונת ההרחבה תוסיף ליישוב תוספת משמעותית של תושבים אשר תהווה מנוף לפיתוח המושב מבחינה חברתית, כלכלית ופיזית.

שכונת ההרחבה מתוכננת בצדו הדרום-מערבי של המושב, בסמיכות למקרקעין שבנדון, כאשר אחת מדרכי הגישה להרחבה (דרך מס׳ 21) הותוותה באופן חלקי בתחום חלקה 40, באופן בו נגרעים ממנה 629 מ״ר (237 מ״ר בסמוך לחלקת המגורים ו-392 מ״ר בעורף החלקה; עפ״י מפת מדידה).

לטענת שמאי העוררת, התוכנית גרמה לירידת ערך המקרקעין שבנדון, וזאת במצטבר בשל 5 ראשי נזק, הכוללים: פגיעה בחלקת המגורים בשל מטרד רעש, שינוי יעוד שטחים לכביש בהיקף כולל של 529 מ״ר, שינוי דרכי הגישה והחניה של הנחלה, הריסת מחוברים, והשפעה על יתרת השטחים החקלאיים. יצוין כי למען הזהירות שמאי העוררת ציין כי גם תכנית ג/14304 שאושרה בסמוך ולאחר המועד הקובע לתכנית ג/13843, תחשב גם כן כתכנית פוגעת.

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בשתי תכניות נפרדות ומשכך יש לבחון את ההשפעה של כל אחת מהן למועד אישורה של כל תכנית.

לחילופין נטען כי ככל שיקבע כי מדובר במהלך תכנוני אחד, הרי שיש להתייחס לתכנית ג/14304 כתכנית אשר יצאה את השינויים המהותיים ביחס למקרקעין שבנדון.

לגופה של הטענה לפגיעה, נטען כי בשקלול מכלול הגורמים הפוגעים והמשביחים של כל אחת מהתכניות דלעיל לא חלה ירידת ערך במקרקעין שבנדון.

עוד נטען כי בהתאם להלכת ״חממי״ (הקובעת פיצוי דו-שלבי) את הפיצוי בגין ראשי הנזק בגין הריסת מחוברים, ובגין הנגישות והכשרת שטח החניה, יש לפצות במועד ההפקעה.

בפתח הדברים אציין כי במסגרת כתב המינוי שניתן ע״י ועדת הערר הנכבדה, נתבקשו הצדדים להציג לח״מ את החלטת הועדה בערר 904/17 ״מולי ויהודה בן חמו נ׳ הועדה המקומית לתו״ב גלבוע״ (להלן: ערר ״בן חמו״). בהחלטה זו נדונה תביעת פיצויים שהוגשה ע״י העוררים (שם), בגין פגיעה למשק מס׳ 51 אותה הסבה תכנית ג/13843 (להלן: ״תכנית 13843״ או ״התכנית הפוגעת״).

בתיק ״בן חמו״ ניתנה חוות דעת שמאית של השמאי המייעץ מר אריה אריאל וזאת ביחס לתכנית ג/13843.

הצדדים הגישו השגות על שומת השמאי המייעץ, השגות שנדנו ע״י ועדת הערר בישיבתה מס׳ 008/19 מיום 06/05/2019. ועדת הערר לאחר שעיינה בחוות דעתו של

השמאי המייעץ וקיימה דיון בהשגות הצדדים ובתגובות שניתנו להן, מצאה כי לא נפלה בשומה המייעצת טעות מהותית או דופי חמור המצדיק את התערבותה.
לאור העובדה כי התיק המקביל בעניין "בן חמו" עוסק באותה תכנית, באותם ראשי נזק ובמקרקעין אשר מאפייניהם דומים, אני מוצא כי החלטת ועדת הערר בסוגיות המשפטיות הרלוונטיות גם לענייננו, מייתרות את הכרעתי בנושאים אלה. לשם הנוחות אפרט את עיקרי החלטת הועדה בהשגות הצדדים (סדר הנושאים שונה לשם נוחות הכרעתי זו):

- **<u>הינף תכנוני[22]:</u>**

*"חרף זאת, הנחתה הועדה את השמאי המייעץ להתייחס לתכנית הפוגעת ולא הורתה לו לראות את שטח התכניות כמכלול. בהתאם השמאי המייעץ בחן את המכלול התכנוני **בקשר עם החיבור**, אך לא בחן את שתי התכניות כאחד, לרבות ההיבטים המשביחים שבתכנית המאוחרת. זאת עשה כאמור בהתאם להחלטת ועדת הערר ואף בכך לא נפל פגם"* (הדגשה במקור)...
"בנסיבות אלה אין כל פגם בבחינת השפעתה של כל תכנית בנפרד, גם אם בהקשרו של החיבור נבחנו שתי התכניות יחד. לכך יש להוסיף כי כפי שטענו העוררים, החלטת הועדה המחוזית בתכנית ג/13843 התייחסה לדרך המוצעת בתכנית זאת כדרך שתחבר למושב. זאת בניגוד לטעות המשיבה בעניין.."

- **<u>היתרי בניה:</u>**

"לא הוכח, אפוא, כל נוהג לבצע בניה ללא היתר. ההיפך הוא הנכון, הוכח כי ניתנו היתרי בניה ומקום בו לא ניתנו, בוצעה בניה בניגוד לדין. בנסיבות אלה לא נמצא פגם בחוות דעתו של השמאי המייעץ שלא לשום לצורך פיצוי, שטחי בניה שהתווספו ללא היתר".

[יוער, כי בעניין "בן חמו" בוצעה בניה בשטח בשנות התשעים, חלקה בהיתר וחלקה ללא היתר. בסמוך לפני אישור התכנית, בתקופת ההקפאה, בה לא ניתנו היתרי בניה כלל, בוצעה בניה נוספות. כל הבניה הוכשרה כשלוש בנים לאחר המועד הקובע].

- **<u>שווי המחוברים:</u>**

"הפיצוי בגין המחוברים יחושב וישולם לעת הריסתם. ודוק, זכותם של העוררים לפיצוי דו שלבי לא נשללה ובפועל אכן מוצתה בהגישם תחילה תביעה לפי הסעיף 197 לחוק. אין פירוש הדבר חובה לשום גם רכיבים שיש לפצות בגינם לעת ההפקעה".

[22] דהיינו, הטענה שתכנית ג/13843 ותכנית ג/14304 הן הינף תכנוני אחד, ובהתאם יש לבחון את רכיביהן הפוגעים והמשביחים כאחד (במסגרת זאת אף נטען כי תכנית ג/13843 לא יצרה חיבור בין הדרך החדשה לבין הכביש הקיים בתחום מושב ברק).

- **<u>רכיב הנזק לחלקה החקלאית</u>:**

"... על מנת לצלוח תביעתם ברכיב זה היה על העוררים להוכיח שורה של הנחות יסוד, שיצביעו על פגיעת התכנית במקרקעין בהקשר זה, וזאת, כפי שפירט השמאי המייעץ, לא עשו. בדחיית טענותיהם בעניין זה אין, איפוא, כל פגם מהותי המצדיק התערבות ועדת הערר".

[יוער כי השמאי המייעץ הגיע למסקנה שתכנית ג/13843 אינה מונעת את המשך הפעילות החקלאית הקיימת (כרם זיתים; שם), וקבע כי לכל היותר תידרש התאמת הפעילות החקלאית לסביבת המגורים אשר לא הוכחה כפוגעת].

- **<u>שווי קרקע לדרך</u>:**

"אף ההשגה בעניין שווי הקרקע לדרך אינה ברורה כלל ועיקר. ודאי שמצויה היא בתחום שיקול דעתו של השמאי המייעץ ואין להתערב בה אך משום שהמשיבה סבורה כי השווי צריך להיות שונה מן השווי הנקוב בחוות הדעת".

- **<u>דחיית ביצוע</u>:**

"כך גם אין להתערב בדחיית טענת המשיבה לגבי מקדם הדחייה, שלא הוחל בעניין הרעש מן הדרך המתוכננת...

מדובר בקביעה שמאית שאין בה "שגיאה קונספטואלית" כטענת המשיבה כי אם בדחיית טענתה בעניין מקדם דחייה בעניינה של התכנית הנדונה, לאור הציפיות לעת אישור התכנית, שאכן יישומה מהיר באופן יחסי".

לאור המפורט לעיל, להלן הכרעתי בראשי הנזק שבמחלוקת:

<u>ירידת ערך מקרקעין לחלקת המגורים</u>:

אין מחלוקת כי בגין תנועת כלי הרכב הצפויה בדרך מס' 21, צפוי מפלס הרעש לעלות בהשוואה לקיים ערב אישורה של התכנית. המחלוקת העיקרית הינו לגבי היקף עליית הרעש ושיעור הפגיעה בגינו.

לאור המחלוקת המהותית בין הצדדים, מונה דר' מנחם ברונר, כמומחה מטעמי[23] לבחינת השפעת הרעש מהכביש המוצע במושב. ממצאיו בהתאם לחוות דעתו מיום 27/06/2021 העלו כי תהיה עלייה ברמת הרעש בחזיתות המגורים של לפחות 5-10 דציבל. כתוצאה מכך, לא ניתן לאמור כי לא תהיה השפעה על משפחת אוחיון, להפך, ניתן לראות כי תהיה השפעה אמיתית. יצוין כי על חוות דעת המומחה ניתנה לצדדים אפשרות לטעון בעניינה והמומחה אף השיב לטענות שהועלו מטעם המשיבה. לעניין זה אציין כי ניתנו למשיבה מספר אורכות להגשת התייחסות לחוות דעת המומחה שהועברה לצדדים וניתנה התייחסות המומחה מטעמי לשאלות ההבהרה שהועלו ע"י המומחה המקורי של המשיבה הדר' יולי קלר ושל שמאי המשיבה. שמאי המשיבה פנה פעם נוספת בבקשה למתן אורכה שנענתה בחיוב, לצורך הצגת חוות דעת נוספת של מומחה נוסף מטעם המשיבה ואולם חוות דעת כזו לא הועברה. ביום 09/12/2021, נשלחה הודעה בדוא"ל מאת עו"ד חגי בלמס ב"כ המשיבה אל כלל הנוגעים בדבר ובכלל זה היועץ האקוסטי לפיה קיים תקציב הפיתוח לשכונת ההרחבה כולל תקציב לקירות אקוסטיים.

ביום 08/02/2022 נשלחה בקשה לוועדת הערר להורות לשמאי המייעץ ולמומחה האקוסטיקה שנשכר על ידו, להתייחס בחוות הדעת גם למצב בו ייבנה קיר אקוסטי בין הכביש לנכס העוררים ובין היתר על בסיס האמור בס' 6.2.11 להוראות התכנית, לפיו בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום לרעש סביבתי בלתי סביר, (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלוונטיות), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. בהתאם להחלטת ביניים נקבע כי אין מקום למתן כל הנחיה לשמאי המייעץ בקשר עם ניהול ההליך שבפניו, לפיכך הבקשה נדחית. לעניין זה אציין כי משך כל ההליך שהתנהל בפני ועדת הערר ולאחר מכן בפני, עד למועד פניית ב"כ המשיבה לא נטענה טענת תקציב הקיר האקוסטי, לא ע"י שמאי המשיבה ולא ע"י המומחה האקוסטי מטעמה. יחד עם זאת מצאתי לנכון לפנות למומחה האקוסטי בשאלה האם הסעיף בהוראות התכנית אליו הפנה ב"כ המשיבה רלוונטי לנכס הנדון בבחינת השאלה של "רעש סביבתי בלתי סביר, (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלוונטיות)".

במענה לשאלתי זו השיב המומחה כי אין הנחיה או תקנה החלה על הכביש המתוכן הנדון. התקנות חלות על כבישים ראשיים עם תנועה זורמת חופשית שם מגבלת רעש

[23] המומחה נבחר בהסכמה ע"י הצדדים.

התנועה היא LAeq 64 תקנה זו לא חלה על כביש הגישה הנדון. המדידות שבוצעו לא מגיעות לרמה זו אולם רמת הרעש כתוצאה מהתנועה בכביש תהיה משמעותית[24].

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, את הוראות התכנית על נספחיה ואת תשובת היועץ האקוסטי דר׳ ברונר שנבחר בהסכמה ע״י הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי התכנית לא קבעה כל הוראה ספציפית באשר להקמת קירות אקוסטיים לאורך דרך מס׳ 21. זאת ועוד גם חוות הדעת המומחה מטעם המשיבה לא כללה התייחסות לקירות אקוסטיים לאורך דרך זו.

באשר לסעיף סעיף 6(2)(11) להוראות תכנית ג/13843 בו נקבע כי, בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל״רעש סביבתי בלתי סביר״ (כהגדרתו בחוק ובתקנות הרלוונטיות), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. השיב כאמור המומחה דר׳ ברונר כי התקנות לא חלות על כביש זה וכי אין הנחיה או תקנה החלה על הכביש המתוכן הנדון. התקנות חלות על כבישים ראשיים עם תנועה זורמת חופשית שם מגבלת רעש התנועה היא LAeq 64 תקנה זו לא חלה על כביש הגישה הנדון. המדידות שבוצעו לא מגיעות לרמה זו אולם רמת הרעש כתוצאה מהתנועה בכביש תהיה משמעותית.

לאור כל האמור, הנני סבור כי התכנית לא קבעה כל הוראה ספציפית בדבר הקמת קיר אקוסטי לאורך תוואי הדרך ובסמוך למקרקעי התובעים וכי כל קונה פוטנציאלי במועד הקובע לא יכול היה להניח שקיר כזה אכן יבנה בוודאות מלאה.

[24] בתשובתו מיום 14/03/2022 ענה כי, עליית הרעש כתוצאה מהתנועה בכביש 21 תהיה במינימום 5 דציבל, אך סביר יותר לפחות 10 דציבל, אם לא 15 דציבל ועליה כזו היא משמעותית (כך בלשונו).

בהתאם למחקר השמאי הממשלתי משנת 2002 שכותרתו "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות", עולה כי הממצא העיקרי של המחקר, היא כי הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבנייה רוויה בממוצע בכ-0.95% לדציבל אחד בטווח הרעש שבין 48 דציבלים עד 75 דציבלים, כאשר ממדיה של ירידת הערך נעים בטווח שבין 0.11% ל-1.79%. עוד נמצא כי היות וממצאי המחקר מלמדים על הקשר הלא לינארי בין העלייה ברמת הרעש לבין שוויה של דירת מגורים, להערכת שוויה של הדירה (PV) לאחר ירידה בשוויה עקב העלייה ברמת הרעש (באחוזים; העלייה בדציבלים =V), יש להיעזר בנוסחה הנגזרת מהמודל הבא:

$$PV = 0.9904647^{V} * 100\%$$

מאחר והמחקר בוצע ביחס לדירות בבניה רוויה, אני סבור כי שיעור הפגיעה המתקבל הינו על הצד הזהיר והשמרני ביחס למאפייני המקרקעין שבנדון (בשים לב לרגישות הקונה הסביר לפרמטרים של רעש ביח"ד צמודת קרקע במרחב כפרי לעומת ביח"ד בבנייה רוויה במרחב עירוני).

בהצבת ממצאי חוות הדעת הכתובה של מומחה האקוסטיקה אשר קבע כי עליית מפלס הרעש הצפויה הינה 5-10 דציבל לפחות, הובאה בחשבון עליה בשיעור של כ-10 דציבל[25]. מהצבת נתון זה מתקבל על פי הנוסחה ששיעור ירידת הערך בשווי המקרקעין הינה בשיעור של כ-9.14%.

<u>שינוי יעוד שטחים לכביש:</u>

על פי מפה מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך ענאן ע. ראזק, מיום 06/01/2016, עולה כי התכנית גורעת משטח הנחלה שטח כולל של 629 מ"ר לתוואי דרך 21, מתוכם:

- תא שטח 40/2 - בשטח של 237 מ"ר המצוי בתחום חלקת המגורים ערב התכנית הפוגעת.
- תא שטח 40/3 בשטח של 392 מ"ר המצוי בתחום השטח החקלאי ומבני משק שבחלקה א' ערב התכנית הפוגעת.

גריעת השטח מתוך תחום חלקת המגורים הלכה למעשה אינה פוגעת בשטח המיוחס לחלקת המגורים שהייתה ונותרה 2.5 דונם (כפי שעולה הן מהמפה המצבית והן מהרכב הנחלה כמפורט בס' 6.2 לעיל). ויובהר כי לגריעת השטח גם אין השפעה על היקף שטחי הבניה המותרים בתחום חלקת המגורים.

[25] יצוין כי בשומת השמאי המייעץ אריה אריאל ביחס למשק 51 בישוב ברק נקבע ירידת ערך נוספת כתוצאה מחשיפה לשני כבישים (בהתאמה למחקר השמאי הממשלתי הראשי) ואולם, משעה שבמקרה הנדון נקבעה השפעת הכביש המתוכנן על מפלס הרעש הצפוי ע"י יועץ מומחה, השפעה זו מגולמת בעליית מפלס הרעש הצפויה כתוצאה מהכביש המתוכנן על חיבוריו לדרכים הקיימות.

ומכאן שאומדן הפגיעה ביחס לגריעת השטח תחושב כהפרש השווי בין שווי קרקע חקלאית בתחום חלקה א׳ במצב הקודם המוערכת בסך של 45 ₪/למ״ר קרקע לשווי דרך, אשר תרומתה לעוררת במקרה הנדון נאמד על ידי ב-״0״, בהתאם לפס״ד גדעון פרלמן (כפי שאף קבע השמאי המייעץ אריה אריאל).

<u>הריסת מחוברים:</u>

בהתאם להחלטת ועדת הערר כמפורט לעיל, נקבע כי הפיצוי בגין המחוברים יחושב וישולם לעת הריסתם.

<u>הכשרת מקום חניה:</u> לא ניתן ללמוד מהוראות התכנית מהו המיקום לכניסה לחניה בתחום הנחלה. משכך אני סבור כי אין מקום לפיצוי בגין רכיב זה.

<u>השפעה על יתרת החלקה החקלאית:</u>

נטען כי ביצוע תוואי הכביש והקמת שכונת המגורים ישפיעו על השטחים החקלאיים של המשק שבנדון. יחולו מגבלות מחמירות בכל הקשור לדישון, ריסוס[26] ושימוש במי קולחין[27] עקב הקרבה למגורים.

לא קיבלתי את עמדת שמאי העוררת בכל הנוגע לשימוש במי קולחין וזאת לאור מימדי החלקה, ומגבלת 300 מ״ר. כמו כן, בכל הקשור לדישון ולריסוס, לא הונחה בפני תשתית מספקת להוכחת הפגיעה ביתרת החלקה החקלאית. אני סובר כי מגבלות אלו לא ימנעו את המשך הפעילות החקלאית, כפי שהיא קיימת כיום.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

שמאי העוררת סבור כי שווי חלקת המגורים במצב הקודם הינו 2,340,000 ₪ (כולל בתי המגורים ; תרומת המחוברים נאמדה בסך של כ-1,100,000 ₪) זאת בהתבסס על 3 עסקאות השוואה ממושבים סמוכים.

שמאי המשיבה קבע את השווי בהתאם לשומה מכרעת שערך השמאי המכריע עאטף עאלם למשק מס׳ 7 לפי 1,200 ₪/למ״ר מבונה אקווי׳ במועד הקובע 22/11/2013.

יצוין כי השמאי המייעץ אריה אריאל ניתח 3 עסקאות מכר שנכרתו במושב ברק בין השנים 2013 ועד 2017. לבסוף, אימץ את השווי שנקבע בשומת שמאי המשיבה, הנסמכת על שומת השמאי המכריע עאטף עאלם.

לאור מכלול המפורט לעיל, אני מאמץ את השווי בסך של 1,200 ₪ למ״ר מבונה. כמו כן, אימצתי את מקדמי השווי שנקבעו בשומתו של השמאי המייעץ אריה אריאל בכל הנוגע לניתוח שווי הזכויות בחלקת המגורים וכן אימצתי בקירוב את השווי שקבע למחוברים (במונחי עלות), בהתאמה לבית המגורים לו אותר היתר בניה.

[26] הוצג לח״מ תקנות, הנחיות, המלצות לשימוש זהיר לאדם וסביבתו בחומרי הדברה בסביבה חקלאית (ינואר 2013).
[27] בהתבסס על דו״ח ועדת הלפרין (עקרונות למתן היתרים להשקיה בקולחין) מחודש אוקטובר 2002.

תחשיב הכרעה:

שווי הקרקע בחלקת המגורים במשק 50				
תיאור	מ"ר	מקדם אקווי'	צפי דמי היתר	סה"כ
יח' אירוח	160.00	0.67	1.00	107.20
מגורים	375.00	1.00	1.00	375.00
מגורים שולי	300.00	0.80	0.67	160.80
שרות	150.00	0.50	0.67	50.25
יתרת חצר	1,927.50	0.15	1.00	289.13
סה"כ				982.38
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-₪				1,200
סה"כ שווי (במעוגל) ב-₪				**1,178,850**
תרומת מחוברים - מבנה מגורים	120.74	4,500		543,330
השקעות ופיתוח חצר (אומדן לפי 100 ₪ למ"ר קרקע חצר)				192,750
סה"כ שווי מבנים ומחוברים				**736,080**
שווי זכויות בחלקת המגורים (קרקע + מבנים)				**1,914,930**
ירידת ערך בחלקת המגורים (חשיפה למפגעי רעש)				
שיעור ירידת ערך המקרקעין בגין רעש				9.14%
סה"כ הפגיעה בגין עליה במפלס הרעש				**174,955**
שינוי יעוד שטחים לכביש				
שטח קרקע ששונה יעודו לכביש				629
שווי קרקע בחלקה א' (כחקלאי ; השווי כבשומת אריה אריאל)				45
שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד דרך ב-₪ (פס"ד גדעון פרלמן ; כבשומת אריה אריאל)				0
סה"כ ירידת ערך בגין שינוי שטחים לכביש				**28,305**
סה"כ הפגיעה במקרקעין שבנדון בגין תכנית ג/13843				**203,260**
סך הפגיעה (במעוגל) ב-₪				**205,000**

9. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ירידת הערך שחלה במקרקעין שבנדון, בגין תכנית ג/13843 הינה בגבולות של 205,000 ₪ למועד הקובע 30/04/2013.

הסכום שלעיל יוצמד כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב