אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת לפיצויי הפקעה

גוש 6022 חלקות 78, 80

תתל/120 – פרויקט "משולש חקלאי"

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 10 יולי, 2025
מספר מינוי: 2637-2024
מספרנו: 611. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר שמואל אלכסנדר
באמצעות השמאית, גב' יובל בלנגא
בדוא"ל yovel.blanga123@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, נתיבי איילון בע"מ
באמצעות השמאים, מר אוהד דנוס ומר ירון להט
בדוא"ל ohad@danco.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת לפיצויי הפקעה

גוש 6022 חלקות 78, 80

תתל/120 – פרויקט "משולש חקלאי"

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 22/04/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

אומדן פיצויי הפקעה למקרקעין שבנדון.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

10/03/2024 – מועד פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 25/04/2025 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

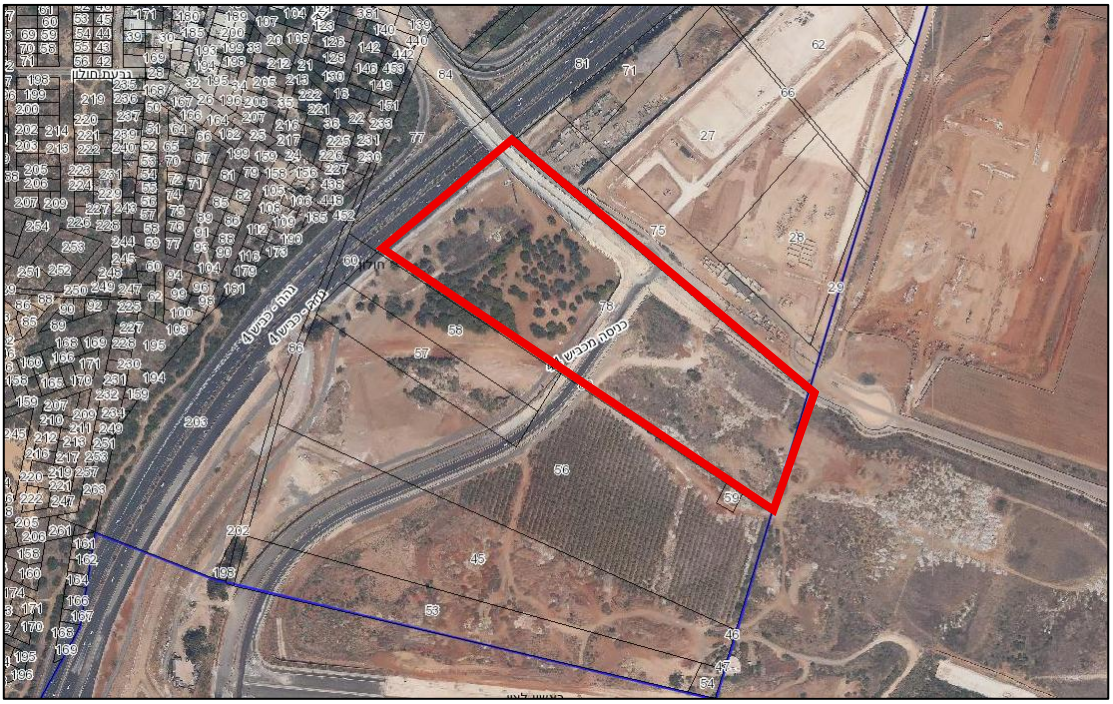
מהות:	קרקע פנויה וריקה		
גוש:	6022		
חלקות:	78	;	80
שטח החלקה[1]:	73,904 מ״ר	;	3,331 מ״ר
זכויות משפטיות:	בעלות		
מיקום:	בצדה המזרחי של דרך ראשית מס׳ 4, חולון.		

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. החלקות הנדונות ממוקמות מזרחית לכביש 4, בדרום מזרח העיר חולון. סביבת הנכס מאופיינת שטחים חקלאיים מעובדים ושטחי בור.

5.2. הנכס שבנדון מהווה קרקע המיועדת לרכישה לצורכי ציבור בשטח 16,498 מ״ר מתוך חלקה 78 ושטח של 726 מ״ר מתוך חלקה 80 בגוש 6022. השטח הנדון בייעוד חקלאי, דרך וטיפול נופי וממוקם בסמוך לשטחים אשר הופקעו בעבר מהחלקות הנדונות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 78 בגוש 6022, בעלת צורת דמוית טרפז, בשטח רשום של 73,904 מ״ר ממנה הופקעו בעבר 46,736 מ״ר ובמסגרת הרכישה הנוכחית יופקעו 16,498 מ״ר – יתרת שטח החלקה לאחר הפקעות 10,670 מ״ר.

6.2. חלקה 80 בגוש 6022, בעלת צורה מלבנית צרה וארוכה, בשטח רשום של 3,331 מ״ר ממנה הופקעו בעבר 1,954 מ״ר ובמסגרת הרכישה הנוכחית יופקעו 726 מ״ר – יתרת שטח החלקה לאחר הפקעות 651 מ״ר.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **ח/3/1,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2434 מיום 07/05/1978.

עפ״י תשריט התכנית החלקות שבנדון סווגו בייעוד חקלאי.

7.2. **תתל/71/א – רכבת קלה במטרופולין ת״א – ״הקו הירוק״ – מקטע דרומי** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7510 מיום 23/05/2023.

עפ״י תשריט התכנית בתחום חלקה 78 סומנו גשר עילי, דרך קיימת ודרך מוצעת בצדה הצפוני.

7.3. תכנית **ח/580,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7639 מיום 13/12/2017.

תכנית להסדרת תחבורתית בין דרך מספר 4 לחולון דרך גשר חולון מזרח – יציאה מחולון צפונה ושינויי תוואי הכניסה מכיוון דרום לחולון.

עפ״י תשריט התכנית החלקות שבנדון סווגו בייעוד חקלאי, דרך מאושרת, דרך מוצעת וטיפול נופי.

7.4. **תתל/120 – מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11382 מיום 30/05/2023.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להסדרה ולהקמה של מסופי אוטובוסים ומתקני תשתית הנדרשים לתפעולת תחבורה ציבורית ולמתן שרות לנוסעים.

עפ״י תשריט התכנית בתחום חלקות 78 ו-80 סומנו דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי ומרכז תחבורה.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות בניה במרכז תחבורה "משולש חקלאי":

גודל מגרש – 13,285 מ"ר.

זכויות - 1,480 מ"ר עיקרי עילי + 60 מ"ר שרות עילי. 160 מ"ר עיקרי תת קרקעי ו-180 מ"ר ש"ש תת קרקעיים.

גובה מבנה – 6 מ'.

מס' קומות – 2 מעל קרקע ו-1 מתחת לקרקע.

הפקעות ו/או רישום:

המקרקעין המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי כל דין ויירשמו על-שם מדינת ישראל. השטחים ביעוד דרך שרשומים ערב אישור התוכנית על שם הרשות המקומית לא יעברו לבעלותה של מדינת ישראל מכוחה של תכנית זו.

שטחים ששונה ייעודם מ"דרך" ל"מרכז תחבורה" יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל.
ב. (1) על כל קרקע בתחום תכנית זו, תחול, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, התכנית התקפה.

(2) <u>יעוד לצורך ציבורי שנקבע בתכנית זו ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות ביחס לאותה קרקע.</u>

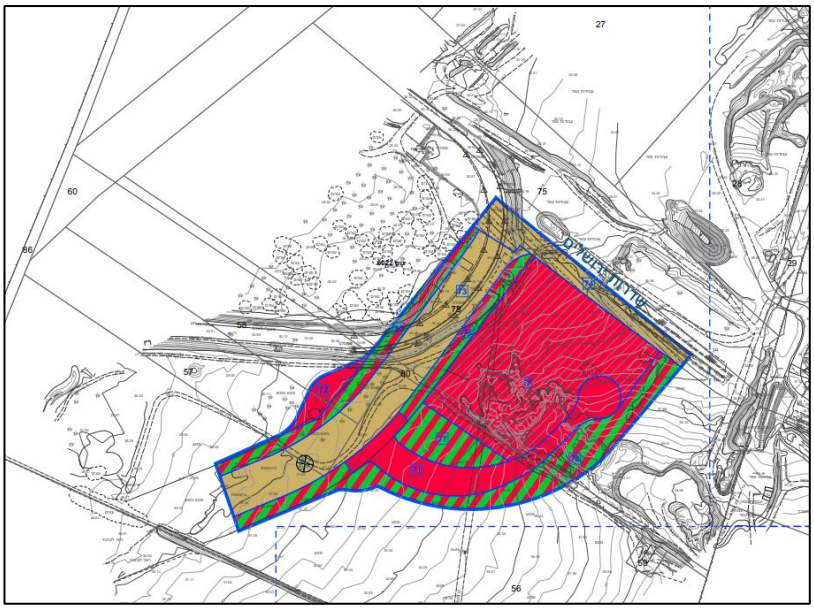
(3) על אף האמור בס"ק 2 לעיל, השימוש למערכת הזנה חשמלית לאוטובוסים בשטח המיועד על פי תכנית זו למרכז תחבורה, יכנס לתוקפו עם אישורה, והקמתה תותר בתיאום עם הגורם המוסמך ובהתאם להוראות תכנית זו.

(4) לא יינתנו היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא יבוצעו עבודות בשטח המיועד על פי תכנית זו לצורכי ציבור, אף אם ייעודו הציבורי על-פי תכנית זו טרם נכנס לתוקפו לפי סעיף קטן (2) לעיל, למעט על פי האמור בס"ק (3).

(5) על אישורן של תכניות בתחומה של תכנית זו יחולו הוראותיה אף אם היעוד הציבורי על פי תכנית זו טרם נכנס לתוקפו לפי סעיף קטן (2).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן הקטע הרלוונטי מתשריט התכנית:



8. <u>המצב המשפטי:</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/12/2024:

חלקה 78 בגוש 6022 בשטח רשום של 73,904 מ"ר.

החלקה רשומה ע"ש אלכסנדר משה, בשלמות.

הערות:

1. ביום 21/06/1976 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים (פרסום בקובץ תקנות תשכד' מס' 1747/8.
2. ביום 12/02/1997 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה – ס' 19. פרסום בילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/1994 עמוד 4653.
3. ביום 08/02/2004 נרשמה הערה בדבר הפקעה סעיפים 5 ו-7. פרסום בי.פ. מס' 5261 מיום 05/01/2004.
4. ביום 09/01/2008 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים. קובץ התקנות 6629 מיום 19/02/2007.
5. בתאריך 19/04/2009 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה עפ"י ס' 19. פרסום בי.פ. 5932 מיום 19/03/2009.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. בתאריך 05/12/2017 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. פרסום בי.פ. מס' 7629 מיום 28/11/2017.

7. ביום 15/05/2019 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. פרסום בי.פ. מס' 8233 מיום 13/05/2019.

8. ביום 20/08/2024 נרשמה הערה לתיקון טעות סופר. הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. פרסום בי.פ. מס' 8279 מיום 06/06/2019.

9. ביום 14/03/2024 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. פרסום בי.פ. מס' 12175 מיום 10/03/2024.

8.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/12/2024:

חלקה 80 בגוש 6022 בשטח רשום של 3,331 מ"ר.

החלקה רשומה ע"ש אלכסנדר משה, בשלמות.

הערות:

1. ביום 21/06/1976 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים (פרסום בקובץ תקנות תשכד' מס' 1747/8.

2. ביום 12/02/1997 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה – ס' 19. פרסום בילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/1994 עמוד 4653.

3. ביום 08/02/2004 נרשמה הערה בדבר הפקעה סעיפים 5 ו-7. פרסום בי.פ. מס' 5261 מיום 05/01/2004.

4. ביום 09/01/2008 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים. קובץ התקנות 6629 מיום 19/12/2007.

5. בתאריך 19/04/2009 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה עפ"י ס' 19. פרסום בי.פ. 5932 מיום 19/03/2009.

6. ביום 15/05/2019 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. פרסום בי.פ. מס' 8233 מיום 13/05/2019.

7. ביום 14/03/2024 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. פרסום בי.פ. מס' 12175 מיום 10/03/2024.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.3. עפ"י פרוטוקול תיעוד מצב קיים מיום 02/05/2024:

8.3.1. בחלקה 78 בגוש 6022: *"שטח בור, תחום במדרכת אבנים משולבת ומעקה בטיחות מבטון, בתוך שטח ההפקעה צמחיית בר ופסולת בניה. קיימים 5 עצים".*

8.3.2. בחלקה 80 בגוש 6022: *"מהווה שטח צר, עמדת בור, צמחיית בר ופסולת בניה. קיימים 2 עצים".*

8.4. כפי שעולה משומת המשיבה נכון למועד עריכת שומת הפיצויים, השטח טרם נתפס ועל כן המועד הקובע בחישוב שווי המחוברים הינו מועד עריכת חוות הדעת.

9. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן אומדן הפיצויים כפי שהוערכו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	חלקה	מרכיב	שמאי משיבה	שמאית המבקש
	11/08/2024		מחוברים	₪ 1,500	₪ 1,500
	10/03/2024	78	קרקע	₪ 1,775,692	₪ 17,681,100
	07/08/2024		מחוברים	₪ 800	₪ 600
תתל/120	10/03/2024	80	קרקע	₪ 72,600	₪ 726,600

9.1. עיקרי עמדת מר אוהד דנוס ומר ירון להט, שמאים מטעם נתיבי איילון (המשיבה):

9.1.1. יעוד השטח לרכישה – מרכז תחבורה ודרך מוצעת בהתאם לתכנית תתל/120 - "משולש חקלאי". למען הזהירות ולטובת קביעת הפיצוי במקרה זה, שווי הקרקע הוערך החל מהמ"ר הראשון בייעוד חקלאי וזאת, על בסיס הוראות סעיף 6.4 לתתל/120, הקובעות כי יעוד הקרקע המתוכננת לרכישה יכנס לתוקף רק במועד פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.

9.1.2. ערכי שווי – שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל להפשרה ועם צפי לשינוי יעוד והפקעה לטובת הדרך, המצויה בסמוך והכלואה בין מערכת כבישים הוערך בסך 100 ₪ בהתבסס על 5 שומות מייעצות בהן נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל בגבולות 55-100 ₪.

9.1.3. לאחר ההפקעות נותרת יתרת שטח (10,670 מ"ר) המאפשרת שימושים חקלאיים בהתאם לייעודה של הקרקע.
עם זאת, בהתחשב בצורתה של היתרה, הובא בחשבון פיצוי מסויים בגין נזק ליתרה לפי 15 ₪ למ"ר (מגלם 15% מהשווי הבסיסי המוערך) ובאופן המשקף ומגלם את הפגיעה האפשרית בכדאיות הכלכלית ו/או באפשרויות עיבוד היתרה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.1.4. שווי הקרקע בייעוד דרך ודרך ו/או טיפול נופי, יוערך לפי 27 ₪ למ״ר וזאת, על הצד הזהיר והגבוה באופן המשקף הפסד פוטנציאל הכנסות מעיבודים חקלאיים / שווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים ופוטנציאל לשינוי יעוד, על בסיס האמור בעקרונות השומה שנקבעו בעניין קרקעות המשמשות לדרך בינעירונית בקווים המנחים של השמאי הממשלתי - פרק ג׳ - עריכת שומות לדרכים, מאי 2008.

9.1.5. תחשיב הפיצויים:

<u>חלקה 78:</u>

<u>פיצוי בגין מרכיב הקרקע, ליום 10/03/2024:</u>

16,036 מ״ר לרכישה נוכחית ביעוד חקלאי X 100 ₪ למ״ר = 1,603,600 ₪

446 מ״ר לרכישה נוכחית ביעוד דרך ודרך ו/או טיפול נופי X 27 ₪/מ״ר = 12,042 ₪

10,670 מ״ר יתרה X 15 ₪/מ״ר = 160,050 ש״ח

סה״כ: 1,775,692 ₪

<u>פיצוי בגין מחוברים, ליום 11/08/2024:</u>

5 עצי בר X 300 ₪ בממוצע לעץ במצבו = 1,500 ₪

חלקה 80:

<u>פיצוי בגין מרכיב הקרקע, ליום 10/03/2024:</u>

726 מ״ר לרכישה נוכחית X 100 ₪/מ״ר = 72,600 ₪

<u>פיצוי בגין מרכיב המחוברים, ליום 07/08/2024:</u>

2 עצים X 400 ₪/מ״ר = 800 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.2. עיקרי עמדת גב' יובל בלנגא, שמאית מטעם הבעלים (המבקש):

9.2.1. ערכי שווי – נתוני ההשוואה עליהם התבססו שמאי המשיבה אינם מסביבת הנכס ואשר חושבו למועדים קובעים בשנים 2013-2017 כך שאין להתבסס עליהם בהתאם לתקן שמאי מס' 3 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית".

- בשומת הערכת פיצויי הפקעה ראויים שנערכה ע"י משרד "דקל - גוילי שמאים שמאות מקרקעין וחקלאות" מיום 04/02/2019, עבור חברת נת"ע, לחלקות 75, 78 בגוש 6022 המהווה חטיבת קרקע חקלאית, למועד קובע 28/11/2017, נקבע שווי בסך 352 ₪/מ"ר.

- בשומת הערכת פיצויי הפקעה שנערכה ע"י משרד "מירב פריאל - שמאות מקרקעין וניהול נכסים בע"מ" בחודש אוגוסט 2019 עבור נת"י לחלק מחלקה 80 בגוש 6022 המהווה חטיבת קרקע חקלאית, למועד קובע 13/05/2019, נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית, בסך 350 ₪/מ"ר.

- הוצגו 25 עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות בסביבת הנכס משנת 2024, מהן התקבל שווי מ"ר קרקע ממוצע בסך 1,177.64 ₪.

בהתאמה למיקום ולמאפייני הנכס שווי מ"ר קרקע חקלאית הוערך בסך 1,000 ₪.

9.2.2. היקף פיצוי לשטח הנותר – יש להביא בחשבון פיצוי בגין כלל השטח הנותר. בהתחשב בצורתה של יתרת החלקה ובהתאם לשיטת שמאי המשיבה, הובא בחשבון פיצוי בגין רכיב הנזק ליתרת שטח החלקות, המגלם את הפגיעה בעיבוד היתרה ובכדאיות הכלכלית בשיעור 15% משווי מ"ר קרקע חקלאית, דהיינו 150 ₪/למ"ר.

9.2.3. ההסתמכות של המשיבה על כך שהמועד קובע הוא לאחר שינוי היעוד ל"דרך" מתעלמת מהמוסכמה השמאית והפסיקה קובעת כי יש להתחשב בייעוד הקודם ככל שתכנית ההפקעה טרם מומשה בפועל (ע"א 8622/07 רכבת ישראל). כאמור, לפי הפסיקה יש לחשב את הפיצוי לפי הייעוד שקדם לתכנית ההפקעה, במיוחד כאשר אין עדיין מימוש בפועל.

קביעת שווי לפי יעוד "דרך" בלבד אינה משקפת את ערך הקניין האמיתי של הבעלים.

9.2.4. שווי מחוברים – חושב בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.2.5. תחשיב הפיצויים:

פיצוי בגין רכישת הקרקע בחלקה 78				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי (₪)**	**מקדם ייעוד**	**סה"כ (₪)**
שטח חקלאי	16,036	1,000	1	16,036,000
שטח בייעוד לדרך/טיפול נופי	446		0.1	44,600
יתרת הקרקע שלא הופקעה	10,670		0.15	1,600,500
סה"כ פיצוי בגין הקרקע				17,681,100
פיצוי בגין מחוברים				
מהות	**יח'**	**פיצוי ליח'**		**סה"כ**
עצים	5	300		1,500
סה"כ פיצויי הפקעה לחלקה 78				**17,682,600**
פיצוי בגין רכישת הקרקע בחלקה 80				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי (₪)**	**מקדם ייעוד**	**סה"כ**
שטח חקלאי	726	1,000	1	726,000
סה"כ פיצוי בגין הקרקע				726,000
פיצוי בגין מחוברים				
מהות	**יח'**	**פיצוי ליח'**		**סה"כ**
עצים	2	300		600
סה"כ פיצויי הפקעה לחלקה 80				**726,600**
סה"כ פיצוי בשתי החלקות				**18,409,200**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאית המבקש:

9.3.1. ייעוד השטח לרכישה – מאחר שמדובר בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל להפשרה ועם צפי לשינוי יעוד והפקעה לטובת דרך, המצויה בסמוך וכלואה בין מערכת כבישים, יש לשום את שווי הקרקע החקלאית בהתייחס להפקעת השטחים הצפויה והוודאית בהתאם לתתל/120. התעלמות מעובדה זו והתייחסות לנתוני השוואה של קרקעות חקלאיות רגילות, המגלמות ומשקפות ציפיה לשינוי ייעוד הינה שגויה ועומדת בסתירה תכנונית ושמאית למאפייני הנכסים שבנדון.

9.3.2. בהערכת שווי לקרקע חקלאית פרטית ללא פוטנציאל לשינוי יעוד חשיבות הקרבה הגיאוגרפית של נתוני ההשבחה פחותה מאחר שיש לנטרל את הציפיות לשינוי ייעוד בעתיד. שיווק קרקעות חקלאיות במרכז הארץ הינו אגרסיבי ומושפע ברובו ככולו מהסיכוי שהקרקע תופשר בעתיד. סיכוי זה בוטל בשטחים מושא השומה בעת אישורה של תתל/120.

ההבנה ששווי המקרקעין הנדונים לאחר אישורה של תתל/120 ובשלב ההפקעה בשיטה ה"דו שלבית", צריך להיות מוערך בהתחשב בהפקעת שטחים ולא בהתחשב בציפייה להפשרתם.

עוד צוין כי עסקאות ההשוואה במקרים רבים מושפעות מהליכי תכנון וממשווקי קרקעות חקלאיות "משווקי חלומות" ויש להביא בחשבון עסקאות ביחס לשטחים חקלאיים גדולים ורצוי כאשר זהות הרוכש ידועה/הוכחה כמי שעומד לעבד את הקרקע, בדומה להערכות שמאים מייעצים.

9.3.3. הנזק ליתרת הקרקע – אין מניעה לעיבוד יתרת הקרקע שהינה בשטח משמעותי של 10,670 מ"ר. ככל שנוצרה פגיעה הרי שאינה מיוחסת למעמד ההפקעה אלא למועד אישור התכנית.

שמאית המבקש קבעה שיעור נזק של 15%, בדומה למה שנקבע המשיבה אך הפער יוצא ששיעור הנזק יותר משווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל, משקף את הפגיעה באפשרות לעבד את הקרקע, כלומר פגיעה חקלאית בלבד. אם מעריכים את הקרקע שכוללים ציפייה לשינוי יעוד, איך היתרה בכלל תשפיע על פוטנציאל הקרקע או שווי נכנס באיחוד וחלוקה מחדש, יש כשל שמאי לוגי. חלקה 80 צרה וארוכה ולכן לא סביר שהשווי של יתרת חלקה 78 הוא פחות מהשווי הבסיסי של חלקה 80.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.3.4. מיקום החלקות – מדובר בסביבה חקלאית התחומה בתוך מקבץ של תכניות תשתיות דרכים, תוואי רכבת, סביבה שהציפייה שלה להפשרה של השטח, היא בעלת הסתברות נמוכה מאוד בוודאי לעומת שטחים אחרים שהוצגו ע"י שמאית המבקש.

9.3.5. המצב הסטוטורי בעת המועד הקובע – הנקודה המהותית שמצויה במחלוקת זה לא שאלת פיצוי חד או דו שלבי, אלא שאנו לא יכולים להתעלם ממועד פרסום הודעות הרכישה מהמצב הסטטוטורי הקיים ואת תתל/120 כתכנית מאושרת, החלה במקרקעין, שקובעת ומסמנת את השטחים הנדונים להפקעה ביעוד למסוף תחבורה או דרך. יש שטח שמיועד להפקעה – זה מה שמאושר, יש סימן קריאה ברור, גם אם יש ציפייה או פוטנציאל הרי שביום 30/5/2023, עם אישור תתל/120, אותה ציפייה נגוזה.

מועד פרסום הודעת הרכישה 10 ימים לאחר אישור התכנית, כך ששאלת השווי, שהיא הסוגייה המהותית השנויה במחלוקת, מהווה קרקע שצפויה להיות מופקעת ביעוד לדרך. בתקופת הביניים אם היו מגישים תביעה לפי ס' 197 היה ניתן לעשות אך ורק שימוש חקלאי עד למועד פרסום הודעות הרכישה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.4. להלן תמצית עמדות הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאית המבקש
שטח לרכישה בחלקה 78	לפי 16,482 מ״ר, 16,036 מ״ר לרכישה נוכחית ביעוד חקלאי + 446 מ״ר לרכישה נוכחית בייעוד דרך	
שטח לרכישה בחלקה 80	לפי 726 מ״ר בייעוד חקלאי	
שווי מ״ר חקלאי	100 ₪	1,000 ₪
שווי מ״ר דרך	27 ₪	100 ₪
פיצוי בגין יתרת החלקה בהתחשב בצורתה ובנזק	15 ₪	150 ₪
כמות עצי בר בחלקה 78	5	
שווי לעץ בר בחלקה 78	300 ₪	
כמות עצים בחלקה 80	2	
שווי עץ בחלקה 80	400 ₪	300 ₪
פיצוי בגין מרכיב הקרקע	**1,775,692** ₪	**18,410,000** ₪
פיצוי בגין מחוברים	**2,300** ₪	**2,100** ₪[2]

[2] כך במקור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>הכרעה:</u>

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקות 78 ו-80 בגוש 6022 המיועד לרכישה לצורכי ציבור לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצ"צ), 1943, כפי שפורסם בילקוט פרסומים מס' 12175 מיום 10/03/2024.

בהתאם לכתוב בילקוט הפרסומים וכן עפ"י תשריט המדידה אשר צורף לשומת המשיבה השטח המיועד לרכישה ואשר מוסכם על הצדדים, הינו כלדקלמן:

חלקה 78 – 16,498 מ"ר

חלקה 80 – 726 מ"ר

10.1. בהתאם לחוק ולפסיקת ביהמ"ש העליון **בעניין חממי**[3], הפיצוי בגין הרכישה ייערך באופן דו שלבי - בשלב ראשון, פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין עקב שינוי הייעוד של המקרקעין לצורך ציבורי מכוח תוכנית, ובשלב השני, פיצוי בגין נטילת החזקה במקרקעין. שני מרכיבי הפיצוי קשורים זה בזה ומטרתם להביא את בעל הזכויות למצבו הכלכלי אשר קדם לאישורה של התכנית אשר שינתה את ייעוד המקרקעין שברשותו וייעדה אותם להפקעה.

עפ"י הוראות ס' 6.4 (2) לתתל/120 *"ייעוד לצורך ציבורי שנקבע בתכנית זו ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות ביחס לאותה קרקע"*. מכאן, לצורך קביעת פיצויי ההפקעה שווי הקרקע הוערך בייעוד חקלאי על ידי שמאי הצדדים. חישוב זה מוסכם עליי.

כאן המקום לציין כי עפ"י הלכת **דלי דליה**[4] יש לבחון אם התוכנית פוגעת בשימוש המלא במקרקעין או בהנאה המלאה מהם. לעניין הפוטנציאל, ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני לצורך הגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד". לשם כך, נדרש תנאי סף מינימלי, והוא: הצבעה על תוכנית המצויה בשלב ההפקדה, אשר מניחה את הבסיס הראשוני לציפייה סבירה מצד בעלי המקרקעין למימוש פוטנציאל תכנוני, ו"דבר מה נוסף" שיתבטא בעיקר בהיעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התוכנית, באופן שמציב את התוכנית כמעט בנקודת "אל-חזור".

---

[3] ע"א 474/83 **הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' חממי**; ראה גם - ע"א 7959/00 **עזר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה**, פ"ד נו(2) 371 (2001)).

[4] בר"מ 10212/16 **דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה**, מיום 01/04/2020.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כמו כן, לאחרונה ניתן פס"ד בעניין **חוסין מוחמד סולימאן ואחרים**[5], המחזק את ההלכה שנקבעה בפסק הדין בעניין דלי דליה.

המועד הקובע לעניין חישוב פיצויי ההפקעה הינו 10/03/2024, יום ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7, כעשרה חודשים לאחר אישורה תתל/120.

בהתחשב <u>בייעוד הקרקע בעת המועד הקובע</u> על פי תתל/120 לדרך, טיפול נופי ומרכז תחבורה, ככל שהיה קיים פוטנציאל לשינוי ייעוד הקרקע, הרי שאינו מתקיים עוד בעת המועד הקובע ולפיכך יש לאמוד את שווי המקרקעין לפי שוויה של קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, כפי שחושבה על ידי שמאי המשיבה.

10.2. <u>שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל תכנוני לשינוי ייעוד</u> – לצורך קביעת השווי תוצג להלן סקירת שומות שמאים מכריעים:

תאריך עריכת השומה	שמאי מייעץ	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר
08/02/2024	בועז קוט	11/10/4404	מחלף גזר	19/01/2020	98 ₪
05/10/2023	לילך בן פורת	11025/21	קריית אתא	31/05/2018	100 ₪
01/08/2024	חיים מסילתי	8034/14,15,57,59	קדימה -צורן	02/10/2017	200 ₪
29/09/2024	יעל הרון	8034/6	קדימה -צורן	02/10/2017	240 ₪
06/09/2023	עומר סרחאן	8017/24	אבן יהודה	02/10/2017	300 ₪
10/02/2023	אלדד חיימי	8216/13	נתניה	02/10/2017	100 ₪
08/11/2023	אפרת שלז	11275-11277/8,9,12,15-30	בסמוך לצומת פוריידיס	06/09/2017	63 ₪
01/09/2022	יגאל יוסף	10113/2	מצפון לתלמי עזר	06/12/2015	55 ₪
30/04/2021	דוד דדון	10027/65	חדרה	13/05/2013	72 ₪

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו לעיל ובהתאם למאפייני הנכס, מיקומו והמועד הקובע, שווי מ"ר קרקע חקלאית ייקבע בסך **140 ₪.**

בהתייחס לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת שמאית המבקש; מדובר בשטחי קרקע שנעים בין 600-69 מ"ר (כאשר רוב העסקאות סביב 100 מ"ר) ועל כן ברור כי ערכי השווי בנתוני ההשוואה מגלמים פוטנציאל ולכן לא ניתן להביאם בחשבון.

[5] ברו"מ 1790/24 **נתיבי ישראל נ' חוסין מוחמד סולימאן ואחרים** מיום 05/02/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתייחס לשומות פיצויי ההפקעה מטעם נת"י אשר הוצגו על ידי שמאית המבקש, בהתחשב בפסיקה העדכנית כמפורט לעיל, אלה אינן רלוונטיות במקרה הנדון מאחר שנלקחו בחשבון עסקאות השוואה מסביבת הנכס, אשר כוללות פוטנציאל כללי לשינוי ייעוד בעת המועד הקובע.

10.3. נזק לנותר – שמאי המשיבה חישבו פיצוי בשיעור 15% משווי הקרקע ליתרת הקרקע שנותרה ברשות הנישום באופן שמותיר יתרת קרקע דמוית טרפז בשטח של כ-10 דונם.

בבואי לבחון את הנזק לנותר, יש להתייחס לשטח החלקות, צורתן ומיקומן. מאחר שמדובר בחלקות הצמודות זו לזו ובבעלות אחת בעת המועד הקובע לשומה, אתייחס לשטחן הכולל המהווה יחידה כלכלית אחת, דהיינו הנזק לנותר יבחן כמקשה אחת לשתי החלקות.

שטח החלקות המקורי עפ"י נסחי רישום המקרקעין מסתכם לסך 77,235 מ"ר.

שטח הקרקע הנותר בשתי החלקות לאחר ההפקעה מסתכם לסך 11,321 מ"ר, המהווים רק 14.65% משטח חלקות המקור.

בהתחשב בהיקף הנרחב של השטח המופקע וביתרת הקרקע בצורה דמוית טרפז הגובל בדרכים, מקדם הנזק ליתרת הקרקע ייקבע בשיעור 0.5, המגלם את הפחתת הכדאיות הכלכלית להמשך העיבוד החקלאי עקב השינוי שנגרם למתחם הקרקע כתוצאה מההפקעה, כפי שפורט לעיל.

10.4. שטח בייעוד לדרך/טיפול נופי במצב הקודם – מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי השטח בייעוד דרך/טיפול נופי ערב אישור תתל/120, יובא בחשבון לפי שווי בסך 27 ₪/מ"ר באופן המשקף הפסד פוטנציאל הכנסות מעיבודים חקלאיים/שווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל תכנוני.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

11.1. בבואי לאמוד את פיצויי ההפקעה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1.1. מיקום המקרקעין בסמוך לכביש מס' 4, חולון.

11.1.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

11.1.3. שטח הקרקע המופקעת ויתרת הקרקע לאחר ההפקעה.

11.1.4. המחוברים הקיימים עפ"י פרוטוקול תיעוד מצב קיים מיום 02/05/2024.

11.1.5. זכויות בעלות.

11.1.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

11.1.7. נתוני השוואה רלוונטיים למקרקעין מושא השומה, שומות מייעצות של שמאים מכריעים למקרקעין בעלי מאפיינים דומים.

12. <u>תחשיב:</u>

מהות	שטח להפקעה	שווי מ"ר קרקע	מקדם אקוי'/כמות	סה"כ
חלקה 78	16,498 מ"ר	₪ 140	1	₪ 2,309,720
חלקה 80	726 מ"ר	₪ 140	1	₪ 101,640
שטח נותר	11,321 מ"ר	₪ 140	0.5	₪ 792,470
פיצויים בגין הקרקע				**₪ 3,203,830**
עצים בחלקה 78		₪ 300	5	₪ 1,500
עצים בחלקה 80		₪ 400	2	₪ 800
פיצויים בגין מחוברים				**₪ 2,300**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אומדן פיצויי ההפקעה במקרקעין הנדונים הינו כדלקמן:

13.1. בגין מרכיב הקרקע סך **3,203,830** ₪, למועד קובע 10/03/2024.

13.2. בגין מרכיב המחוברים (7 עצים) סך **2,300** ₪, למועד קובע 07/08/2024.

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כדין.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL