יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 31 אוקטובר, 2023
מספר מינוי: 2618-2022
מספרנו: 406 ש. מייעצת

לכבוד,
ועדת הערר לתכנון ולבניה פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

לכבוד,
עו"ד לייזה גולדברג פרחיה, חיים פרחיה (העוררים)
באמצעות
עו"ד משה קמר וחיים בן ארי, שמאי מקרקעין

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (המשיבה)
באמצעות
עו"ד אסף הראל ונתי נוימן, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.,

חוות דעת מייעצת בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב
גוש 6558 חלק מחלקה 614 מגרש מס' 14[1], רחוב קיבוץ גלויות 102 א', שכונת נווה עמל, הרצליה
ערר הר/9007/0718

1. פתח דבר

1.1. בשנת 2015 אושרה תוכנית הר/2029 (להלן: "**התוכנית**" ו/או "**התוכנית הפוגעת**") אשר סימנה, בין היתר, בחלק מהחלקה הנדונה את מגרש 969 בו נקבעו הנחיות מיוחדות לשימוש זמני לבית כנסת כפי שיפורט להלן.

1.2. בתאריך 15.4.2018 נערכה ע"י שמאי העוררים חוות דעת לאומדן ירידת הערך שנגרמה למקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה כתוצאה מאישורה של תוכנית הר/2029.

1.3. בחוות דעת מטעם המשיבה מתאריך 25.10.2018 שנערכה ע"י עדי נאור שמאי המקרקעין, נקבע כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תוכנית הר/2029 ואף קיימת השבחה אשר תגבה בעת מימוש הזכויות.

1.4. בתאריך 26.1.2021 נערכה חוות דעת משלימה ע"י שמאי העוררים כתגובה לחוות דעתו של שמאי המקרקעין עדי נאור.

1.5. בתאריך 4.4.2021 נערכה ע"י נתי נוימן שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, חוות דעת משלימה לחוות דעתו של שמאי המקרקעין עדי נאור מיום 25.10.2018 וכתגובה לחוות הדעת של שמאי העוררים.

1.6. לאחר שהתביעה נדחתה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, הוגש ערר לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (ערר הר/9007/0718).

1.7. בהחלטת ועדת הערר מיום 26.10.2022 הוחלט למנות שמאי מייעץ שיעריך את הפגיעה בחלקה. בהחלטה נקבע בין היתר כדלקמן:

> **"שימת לב השמאי המייעץ לפסק דינו של בית המשפט השלום בהרצליה (כב' השופט צבי דותן כתוארו דאז) מיום 3.3.2010 בת"א 09-11-2001 פרחיה ואחרים נ' גרינשטיין ואחרים בעניין זכויות העוררת במקרקעין.**
>
> **במסגרת הבחינה, ישקול השמאי המייעץ את השפעתה של התכנית, על כלל היבטיה. הן אלו המשביחים והן אלו הפוגעים, כמתחייב מן ההלכה הפסוקה.**

[1] מגרש עפ"י תוכנית בינוי בתשריט היתרי הבניה

הבחינה תיערך בהתאם לאמות המידה אשר נקבעו בעניין אלקלעי. דהיינו בחינת הפגיעה במקרקעין תיעשה בהתחשב בקיומו של בית הכנסת ובשימוש רב השנים בו.
איננו מקבלים את התיזה שמוצגת על ידי העוררת כי אין כלל נפקות לכך שהעוררת רכשה את הנכס עת בית הכנסת כבר היה במצבו זה שנים ארוכות.
קביעות ועדת הערר בעניין אלקלעי, אשר עניינן באותו בית כנסת ובאותה התכנית, בהקשר זה יפות לענייננו, ולפיהן:

> **"בחינת הפגיעה בחלקת העוררים תיעשה בהתחשב בקיומה של פלישה רבת שנים ושימוש לבית כנסת. בניגוד לתפיסה המשתקפת מתביעת העוררים, אנו סבורים כי בחינת הפגיעה חייבת להיעשות בהתחשב בעובדה כי ערב התכנית כבר היתה קיימת פלישה רבת שנים של מבני בית הכנסת לחלקת העוררים, כי העוררים רכשו את המקרקעין בידיעה על קיומה של פלישה זו, ...:".**

ובהמשך:

> **העוררים התחרו איפוא ביודעין על רכישת מקרקעין שלשטחם פולשים חלק ממבני בית הכנסת ובסופו של הליך המכרז, רכשו מקרקעין אלה. הקופה הציבורית, במסגרת תביעה על פי סעיף 197 לחוק, אינה צריכה לשאת באופן כלשהו בהשלכות הכלכליות של בחירתם זו של העוררים.**
> **אכן, יש לבחון האם הוראות התכנית הרעו את מצבם של העוררים, מבחינת פגיעה בתכונותיהם ומבחינת ערכם. אך נקודת המוצא לבחינה זו הינה כי מדובר במקרקעין שערב אישורה של התכנית כבר היתה קיימת בהם פלישה מזה שנים הרבה.**
> **קיומה של פלישה למקרקעין משפיע על שווים. משכה של הפלישה, ההליכים שננקטו בעניינה וכיו"ב הינם נתונים אשר קונה סביר מביא בחשבון כאשר הוא מעריך את שווי הנכס- ובתוך כך את סיכויי הליכי הפינוי שינקוט ומשכם, ומה מידת השימוש שניתן יהיה לעשות במגרש אם לא תסולק הפלישה. את כל אלה יש להביא בחשבון כנתונים עובדתיים במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית".**

כעולה מטענות הצדדים בפנינו, בעניין שבפנינו לא היה בית הכנסת בבחינת פולש אלא בר רשות, ועל כן, בחינת הפגיעה במקרקעין על ידי השמאי המייעץ תיעשה בהתחשב בקיומו של בית הכנסת ובשימוש רב השנים בו כבר רשות".

1.8. בהתאם להוראות ס' 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מייעץ לעניין שבנדון.

1.9. בתאריך 12.3.2023 קיימתי דיון בהשתתפות ב"כ הצדדים, שמאי הצדדים והעוררים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1.10. בתאריך 20.9.2018 אושרה תוכנית 504-0398081 (הר/2351) אשר משנה את יעוד הקרקע למגורים עם שימוש זמני לבית כנסת לפי תוכנית הר/2029 ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור[2].

[2] תוכנית זו אינה חלק מתביעת הפיצויים הנדונה ומובאת בזאת לצורך אינפורמטיבי בלבד.

2. <u>מטרת חוות הדעת</u>

בחינת הפגיעה, ככל שחלה, ביחס למקרקעין שבנדון כתוצאה מאישורה של תוכנית הר/2029 תוך בחינת השפעת התוכנית על כלל היבטיה, אלו המשביחים ואלו הפוגעים ובהתאם לאמות המידה אשר נקבעו ע"י ועדת הערר בעניין אלקלעי ובהם כי הפגיעה במקרקעין תיבחן בהתחשב בקיומו של בית הכנסת ובשימוש רב השנים בו.

3. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לחוות הדעת- 15.4.2015, מועד אישורה של תוכנית הר/2029.

4. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס וסביבתו נערך בתאריך 24.5.2023. הביקור בנכס נערך בנוכחות העוררת.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6558
חלק מחלקה:	614
שטח החלקה:	1,888 מ"ר
מגרש בתוכנית בינוי שבתשריטי היתרי הבניה:	4
שטח המגרש:	354 מ"ר
סוג הנכס:	קרקע למגורים
מיקום:	רחוב קיבוץ גלויות 102 א', שכונת נווה עמל, הרצליה

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

הנכס מושא השומה, מגרש 4 עפ"י תוכנית בינוי שבתשריטי היתרי הבניה, חלק מחלקה 614 בגוש 6558 ממוקם ברחוב קיבוץ גלויות 102 א' בשכונת נווה עמל שבהרצליה.

השכונה מאופיינת בבניה ותיקה לצד בניה חדשה.

מגרש 4 ששטחו 354 מ"ר ממוקם בחלק האחורי, הצפון מערבי של חלקה 614 אשר הגישה אליו הינה באמצעות מעבר דרך מגרש 3[3].

בהתאם להיתר בניה מס' 20070602, על המגרש בנוי מבנה מוכן חד קומתי וממ"ד בשטח של כ-93 מ"ר.

בחלק המערבי של החלקה, ממוקם בית כנסת בית-אל לעולי לוב אשר הוקם, ככל הנראה, בשנות ה-50' של המאה הקודמת.

מתחם בית הכנסת ממוקם בחלק מחלקות 601, 602, 613 ו-614.

בהתאם לתצ"ר 2900/2021 מיום 1.11.2021 שנערך בהתאם לתוכנית הר/2351, שטחה הרשום של חלקה 614 הינו 1,888 מ"ר ושטחה לאחר יעוד חלק מהחלקה למבנים ומוסדות ציבור הינו 1,835 מ"ר. דהיינו שטח הקרקע המיוחס לבית הכנסת בחלק מהחלקה הנדונה הינו 53 מ"ר.

לבית הכנסת הנדון לא אותר היתר בניה.

מביקור שנערך במקום עולה כי בית הכנסת בנוי בשתי קומות. לבית הכנסת חצר המשמשת את באי בית הכנסת. הכניסה לקומה השניה הינה באמצעות גרם מדרגות הצמוד לגדר רשת המפרידה בין שטח בית הכנסת לחלק ממגרש מס' 4 הנדון המשמש למגורים, ובמרחק של כ-2 מ' מבית המגורים הבנוי במגרש.

[3] אשר אינו חלק מחוות דעת זו.

7. המצב התכנוני

7.1 תוכנית הר/253/א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8.6.1961.

המגרש הנדון מסווג בייעוד אזור מגורים א' מוגבל בו נקבעו הוראות הבניה הבאות:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
אחוזי בניה:	20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת, 15% או עד 150 מ"ר בשתי קומות.
מספר יח"ד:	2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים בשטח של פחות מ-750 מ"ר.
נספח:	עד 25 מ"ר, בגובה עד 2.40 מ'.
	על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.
מרפסות:	שטחן (פתוחות או מקורות) אינו נכלל באחוזי הבנייה המותרים ויהיה עד 25% משטח הבית.
מרתף:	עד 65% מהשטח המותר (על פי שיקול דעת הועדה המקומית).
	גובה קומת מרתף עד 2.80 מ'
קווי בניין:	צדדי-4 מ', אחורי-8 מ'

7.2 תוכנית הר/688

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.

בהתאם לתוכנית נקבע כי ב"אזור מגורים א' מוגבל" תותר בניית 2 יח"ד על שטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר בתנאי שהמרחק בין הבתים יהיה לפחות 8 מ'. כמו כן אושרו מרפסות בשיעור של 30% משטח הבית.

7.3 תוכנית הר/2000/מ'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990.

מטרת התוכנית קביעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

להלן הוראות התוכנית:

שטח המרתף:	עד 100% מהיטל הבניין
גובה קומת המרתף:	עד 2.20 מ'
הערות:	בוילות וקוטג'ים תורשה קומת מרתף אחת בלבד. הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.

בהתאם להוראות התוכנית, ההיתר לבניית מרתף יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים בתוכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

7.4 תוכנית הר/2000ב'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997.

מטרת התוכנית קביעת הוראות בדבר הקמת בריכות שחיה באזורי מגורים המיועדים לוילות וקוטג'ים.

קווי הבנין להקמת הבריכה - קדמי, צדדי ואחורי - 4 מ'.

הבריכה תיבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבנין.

תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בסמוך לבריכה בשטח של עד 12 מ"ר.

זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר לא יכללו באחוזי הבניה המותרים ויינתנו בנוסף להם.

7.5. **<u>תוכנית הר/1635/א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000.

התוכנית מתירה בנייה בחלל גג רעפים באזורי מגורים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלו הן בתוספת לזכויות הבנייה המותרות.

רום הגג לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

7.6. **<u>תכנית הר/מק/1635/ב'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.

התוכנית עוסקת בעיצוב אדריכלי של גגות רעפים.

7.7. **<u>תכנית הר/2000/א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.4.2002.

התוכנית משנה הוראות בדבר זכויות בניה ומס' יח"ד וזאת בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 5.7.76. התוכנית קובעת כי אחוזי הבניה יהיו 25% בקומה אחת או 18% X 2 קומות או30% בבניה מדורגת.

הצפיפות- 2 יחידות דיור לדונם או יחידת דיור אחת על מגרש הקטן מ-750 מ"ר. באזור מגורים א' מוגבל יעוגלו מס' היחידות כלפי מעלה החל מ-0.80.

בהתאם לתקנון התוכנית, הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:

שיעור של 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית ו- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי הבניה יהיה מותנה בנקיטת הליך של הקלה כקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובאישור הוועדה המקומית.

7.8. **<u>תכנית הר/2000/א'/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5150 מיום 23.1.2003.

מטרת התוכנית הינה לשנות יעוד "אזור מגורים א' מוגבל" עפ"י תוכנית הר/253/א' ליעוד "אזור מגורים א' מוגבל מיוחד". להלן פירוט זכויות הבניה:

אחוזי בניה (משטח המגרש נטו):	25% לקומה
מספר קומות:	2
בנייה בחלל גג רעפים:	בהתאם לתוכנית הר/1635/א'
תוספת אחוזי בניה:	בסמכות הוועדה המקומית להתיר תוספת של עד 6% משטח המגרש נטו, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק.

7.9. **<u>תוכנית הר/מק/2000/א'/3</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5263 מיום 08.01.2004.

בהתאם לתוכנית נקבע כי באזור מגורים א' מוגבל מספר יח"ד כלהלן:

מגרש קטן מ- 750 מ"ר-	יח"ד מגורים אחת.
מגרש בשטח שבין 750 מ"ר- 1,000 מ"ר-	שתי יח"ד.
במגרשים מעל 1,000 מ"ר-	מס' היחידות יחושב לפי 2 יח"ד לדונם ויעוגל כלפי מעלה מ -0.8 ומעלה.

7.10. **<u>החלטת ועדה מספר 30</u>**

עפ"י החלטת ועדה מספר 30 מיום 1.5.2005 הותר בכל מגרש בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע עפ"י תוכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23.2.1992, תוספת של עד-21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

7.11. **<u>תוכנית הר/מק/2000/מב</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008.

בהתאם לתוכנית, בבניה צמודת קרקע אושרה הקמת גגון מעל שער הכניסה לבית בשטח מקורה של עד 6 מ״ר. גובה המבואה לא יעלה על 2.6 מ׳.

7.12. **<u>תוכנית הר/2029- התחדשות שכונת נווה עמל</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7019 מיום 15.4.2015.

מטרת התוכנית- חידוש עירוני של שכונת נווה עמל.

החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור מגורים א׳. עפ״י תשריט התוכנית, החלקה מסווגת כתא שטח מס׳ 949.

בהתאם לנספח אזורי הבינוי לתוכנית תא שטח 949 מסומן בטיפוס בינוי B.

בחלק המערבי של החלקה סומן תא שטח 969 החל על חלקים מחלקות 601,602,613,614 עליו בנוי בית כנסת. בתא השטח נקבעו הנחיות מיוחדות.

בתוכנית צוין ביחס לחלקות 601, 602, 613 ו-614 כי במצב הקיים הן מהוות 4 חלקות מגורים ובמצב המוצע חלקות מגורים עם שימוש זמני לבית כנסת בתא שטח 969, שצ״פ (המשמש שביל גישה לבית כנסת) בתא שטח 1237 ומגורים בתאי שטח 946-949.

להלן זכויות הבניה באזור מגורים א׳, טיפוס בינוי B:

אחוזי בניה (שטח עיקרי):	70%
שטחי שירות:	15 מ״ר ליחידת דיור
מרתף:	בהתאם לתוכנית 2000/מ׳ (עפ״י קונטור הקומה שמעל)
מספר קומות:	2 + גג רעפים
מספר יחידות דיור לתא שטח-	4 יח״ד, ניתן לבנות את היחידות בצמידות או במרווח מינימלי של 4 מ׳ בין היחידות.
חניה:	מותר מבנה חניה בגודל 21 מ״ר ולא יותר מ- 39 מ״ר ליחידת דיור, בנוסף לזכויות הבניה.

לכל יח״ד יוקצו 2 מקומות חניה או עפ״י התקן המחייב התקף בעת הוצאת היתר הבניה לפי הגבוה מביניהם. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. שטחי חניה מקורה יהיו בנוסף לשטחי השירות המותרים בין שהם מעל לפני הקרקע ובין שהם בתת הקרקע.

ניתן להסדיר את החניה בקומת מרתף מחוץ לקווי הבנין בשטח שלא יעלה על 39 מ״ר ל-2 מקומות חניה ואשר תתווסף לזכויות המרתפים הקיימות. גובה מרתף לא יפחת מ -2.5 מ׳.

קווי בניין- בהתאם לתשריט. אף על פי כן, צוין כי מידת קווי הבניין רשומה בצורה מדגמית על חלק מהמגרשים ויש להתייחס למידה במגרשים סמוכים.

<u>שימוש זמני</u>

בתא שטח 969, ביעוד מגורים עם שימוש זמני לבית כנסת, יותר שימוש זמני כבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים. מעבר לתקופה זו יותר שימוש למגורים בלבד. בכל מקרה בתקופת השימוש הזמני לא יותרו הרחבות בניה לבית הכנסת, והשטח המשמש לבית כנסת ייחשב כחלק מחלקות המגורים אליהן הוא שייך לצורך חישוב זכויות הבניה. בסיום השימוש במבנה כבית כנסת יהיו קווי הבנין דומים למגרשים סמוכים.

7.13 **<u>תוכנית 504-0398081 (הר2351- בית כנסת עולי לוב)</u>**[2]

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7943 מיום 20.9.2018.

בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית, מטרת התוכנית הינה הסדרת בית כנסת ותיק קיים, ע"י הליך של איחוד וחלוקה תוך הסדרת חלקה נפרדת למבנה הציבור, שינוי יעוד קרקע ממגורים עם שימוש זמני לבית כנסת לפי תוכנית הר/2029 ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בניה לשימוש ציבורי.

התוכנית מסמנת תא שטח מס' 2 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור (בית כנסת עולי לוב) הכולל חלק מחלקה 614.

התוכנית קובעת כי זכויות הבניה למגרשים ביעוד מגורים יגזרו משטח המגרשים המקוריים כפי שמופיע בתוכנית הר/2029 ללא שינוי או פגיעה.

במגרשים 613 ו-614 קווי הבניין הגובלים עם תא שטח מס' 2 יהיו 2 מ'.

השימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור- מבני חינוך ודת.

יותרו עבודות פיתוח כגון גינון, נטיעות, פריצת שבילים, הצבת מתקנים וריהוט רחוב וריצוף.

תותר העברת תשתיות ציבוריות ובלבד שתהיינה מוטמנות בקרקע ובצורה שלא תפריע לפיתוח רציף של המגרש.

לא תותר הרחבת המבנה הראשי הקיים של בית הכנסת לכיוון חלקות 601 ו-614.

בתא שטח מס' 2 לא תותר פעילות של אירועים ושמחות, השימושים המותרים בתחום המבנה הציבורי לא יהיו מטרדים למגורים, ויתואמו עם היחידה הסביבתית בוועדה המקומית, לעת היתר הבניה.

הוראות הבינוי בתא שטח מס' 2:

גודל מגרש-	357.66 מ"ר
מעל לכניסה הקובעת:	
שטח עיקרי-	200 מ"ר
שטחי שירות-	20 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת:	
שטחי שירות-	עפ"י תוכנית הר/2000 מ'.
מס' קומות-	2

חלוקה ו/או רישום:

מיד עם אישורה של התוכנית, תוכן לתאי שטח 1, 2, 613, 614, 601 ו-602 תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית[4]. שטחי הציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק.

[4] תצ"ר 2900/2021 נערך ביום 1.11.2021.

8. <u>רישוי</u>[5]

8.1. היתר בניה מס׳ 20070602 מיום 15.7.2008 ניתן לבית מגורים (מבנה מוכן) חד קומתי + ממ״ד בעורף החלקה, הריסת צריף קדמי ואישור תוכנית בינוי.

בהתאם לתוכנית בינוי המופיעה בתשריט היתר הבניה, מגרשים 3 ו-4 סומנו בחלק הצפוני של החלקה. המגרש העורפי סומן כמגרש מס׳ 4 בשטח של 354 מ״ר[6] ולו זכויות בניה בהיקף של 80.57 מ״ר. והמגרש בחזית החלקה סומן כמגרש מס׳ 3 בשטח של 590 מ״ר ולו זכויות בניה בהיקף של 391.43 מ״ר.

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה של עד 10% בקו בניין צידי- צפוני והקלה של עד 10% בקו בנין אחורי-מערבי.

בחלק הצפוני של מגרש מס׳ 4 מסומנות 2 חניות אשר הגישה להן דרך מגרש מס׳ 3.

להלן שטחי הבניה:

שטח קיים להריסה-	42 מ״ר
שטח עיקרי מוצע-	80.57 מ״ר
מקלט מוצע-	<u>12.50 מ״ר</u>
סה״כ הבנין-	93.07 מ״ר

8.2. היתר בניה מס׳ 20090652 מיום 17.2.2011 ניתן לתוכנית שינויים להיתר מס׳ 20070602 (בית אחורי)- הוספת מצללה בחזית המבנה היביל ורצפת דק מעץ ושינוי לתוכנית בינוי מאושרת קודמת.

שטח הפרגולה- 29.64 מ״ר.

8.3. לבית שבחזית מחצית החלקה הצפונית, ניתנו היתרי בניה 20080330 מיום 11.5.2009, 20100032 מיום 5.8.2010 ו- 20110080 מיום 30.4.2014 לבית מגורים בן 2 קומות מעל לקומת מרתף ובריכת שחיה.

9. <u>הזכויות בנכס</u>

9.1. עפ״י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 2.4.2018 השטח הרשום של חלקה 614 בגוש 6558 הינו 1,888 מ״ר.

כפי שעולה מפסק הדין בת״א 2081-11-09 מיום 6.6.2010, תתי חלקות 3 ו-4 ממוקמות במחצית הצפונית של החלקה.

תת חלקה 3 ששטחה 20.65 מ״ר רשומה ע״ש קרן קיימת לישראל.

רשומה חכירה לטובת פריחה חיים וגולדברג-פרחיה לייזה בחלקים שווים, החלק ברכוש המשותף הינו 2/8.

תת חלקה 4 ששטחה 20.65 מ״ר רשומה ע״ש קרן קיימת לישראל.

רשומה חכירה לטובת פריחה חיים וגולדברג-פרחיה לייזה בחלקים שווים, החלק ברכוש המשותף הינו 2/8.

9.2. בתאריך 18.6.2001 נחתם הסכם פשרה, אשר ניתן לו תוקף של פס״ד, בין דוד ופנינה בריל (המערערים) לבין בית כנסת בית-אל לעולי לוב (המשיב) בו נקבע כדלקמן:

״1. מוסכם בזאת, כי המבנה בו שוכן המשיב וגדר המקיפה אותו, נבנה במקרקעין של המערערים.

2. ...

3. המערערים מסכימים בזאת, להתיר למשיב להמשיך ולשהות על חלק מהמקרקעין כמתואר בתשריט בלבד כבר רשות.

4. ההסכמה דלעיל ניתנת בכפוף להנחה כי הצהרת סגן ראש העיר, מר שמואל לוי והאמור במכתבו של מהנדס העיר... הינו ויהא תקף ולפיכך לא תפגענה זכויות הבניה של המערערים וכל הקשור בכך בגין הסכמתם דלעיל.

[5] קיימים היתרים נוספים בחלקה אשר אינם רלוונטיים לשומה זו.

[6] יוער כי בטבלת השטחים, המגרש סומן כמגרש מס׳ 2.

5. בכפוף לאמור לעיל, מובהר בזאת, כי אין ברשות הניתנת למשיב להמשיך ולהחזיק בחלק מן המקרקעין כדי להקנות לו זכויות מכל מין וסוג שהוא לגבי המקרקעין או חלקם.

6. ...

7. בכפוף לאמור לעיל, המשיב או מי מטעמו יהא מנוע מלהפריע בכל דרך וצורה לשימושם של המערערים במקרקעין שבבעלותם ובכלל זה לא יפריע לבניה ו/או השכרה ו/או מכירה ו/או מיצוי זכויותיהם של המערערים בכל דרך אחרת.

היה והמשיב יפר את התחייבויותיו יהיו המערערים רשאים לפעול לאלתר לסילוק ידו המוחלט והסופי של המשיב מהמקרקעין".

9.3. בתאריך 28.5.2007 נחתם הסכם מכר בין דוד ופנינה בריל לבין חיים פרחיה ולייזה גולדברג פרחיה למכירת קרקע בשטח של 940 מ"ר כולל בית בשטח של כ-100 מ"ר ברחוב קיבוץ גלויות 102 המהווה את תתי חלקות 3 ו-4 בחלקה 614 שבגוש 6558 בתמורה ל-2,001,600 ₪.

10. <u>עמדות הצדדים</u>

10.1. <u>אומדן ירידת הערך לפי שומות הצדדים</u>

תוכנית	מועד קובע	ירידת ערך לפי שומת העוררים	ירידת ערך לפי שומת המשיבה
הר/2029	15.4.2015	455,000 ₪	אין ירידת ערך

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי העוררים</u>

<u>שטח המגרש</u>

תשריט הבית המשותף נערך ביום 1/2/1959 ונרשם ביום 18/8/1959, ונסח הרישום נערך על-פיו. הרישום מתייחס למצב הקנייני ולמצב הבניה שהיה באותה עת.

במהלך השנים, נרכשו זכויות החכירה בתתי חלקות 1-2 ע"י גרינשטיין ובתתי חלקות 3-4 ע"י פרחיה (העוררים). המבנים המקוריים נהרסו ובמקומם הוקמו 4 בתי מגורים, בית חזיתי לרחוב ובית עורפי.

תשריט הבית המשותף לא עודכן לפי תוכנית הבינוי אולם, הן בעלי הזכויות בחלקה והן הוועדה המקומית, הכירו בחלוקה זו כחלוקה קניינית, גם אם לא נרשמה באופן רשמי.

בפס"ד ת"א 2081-11-09 מיום 6.6.2010 קבע ביהמ"ש כי תתי-חלקות 1-2 נמצאות במחצית הדרומית של החלקה ותתי-חלקות 3-4 נמצאות במחצית הצפונית של החלקה.

בתאריך 15/7/2008 ניתן היתר בניה מס' 20070602 במסגרתו אישרה הוועדה תוכנית בינוי שחילקה את החלקה ל-4 תתי חלקות.

שמאי העוררים סבור כי לפי תוכנית חלוקה זו שטח מגרש 4, המשויך קניינית לתת-חלקה 4, הינו 344 מ"ר.

עפ"י הרישום, לתת חלקה 4- 1/4 חלקים ברכוש המשותף, אך סביר להניח כי לכשיתוקן התשריט ורישום הבית המשותף, יתוקן גם חלק היחסי של תת-חלקה 4 ברכוש המשותף.

<u>בית הכנסת במצב הקודם</u>

מצב המקרקעין ביחס לבית הכנסת, טרם אישורה של תוכנית הר/2029:

- בית הכנסת הוקם ללא היתר.
- יעוד הקרקע בכל התוכניות במצב הקודם היה למגורים ולא אפשר את הקמת בית הכנסת.
- בשנת 2001 נקבע בפס"ד כי השימוש בו הוא כ"בר רשות".

- בשנת 2014 נקבע בתא"ק 3456-12-12 כי בית הכנסת יפונה עד לתאריך 10/2019.

לפיכך, שמאי העוררים בדעה כי ערב אישורה של תוכנית הר/2029, אין להביא בחשבון את השטח הנדון כבית כנסת אלא כשטח מגורים שצריך לחזור לרשות העוררים ולהוות חלק מתת חלקה 4.

<u>מצב קודם</u>

שמאי העוררים הביא בחשבון כי גודל המגרש הינו 344 מ"ר ובו זכויות בניה בשיעור של 25% בקומה + ממ"ד + עליית גג בשיעור של 40% משטח הקומה + מרתף + בריכה +חניה.

בנוסף, הובא בחשבון כי שטח הבית הבנוי בתת החלקה הינו 93.07 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

בעת אומדן המצב החדש, שמאי העוררים הביא בחשבון את הגורמים הבאים:

- עפ"י מדידה גרפית ובנכס, בחצר העורפית של הנכס נתפסו כ- 80 מ"ר ע"י ביהכנ"ס לעולי לוב שהוקם ללא היתר בתחום חלקות 601-602 ו- 613-614.
- בהתאם לתשריט הבינוי בתוכנית הר/2029, וממדידה שערך שמאי העוררים, תכסית הבניה האפקטיבית בנכס הינה כ-116.5 מ"ר (11.2 מ' X 10.4 מ') המהווה 33.8% משטח המגרש הנדון.
- לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה במסגרת קווי הבנין.
- צפיפות מגורים במגרש עקב ניצול מלוא תכסית הבניה והעדר אפשרות להקמת בריכת שחיה במרווחים הפנויים שנותרו בחצר.
- כתוצאה מקרבת בית המגורים הבנוי במגרש לבית הכנסת והרעש הנובע ממנו, בימי חול ובימי שבת וחג, יהיה צורך לחסום את החלונות הפונים אל ביהכנ"ס. במצב זה יימנע אוורור טבעי מכיוון מערב ותיגרם פגיעה באיכות החיים במגרש המגורים.
- פגיעה בשיעור של 7.5% בשל מטרדי רעש.
- פגיעה בשיעור של 5% בשל היזק ראיה כתוצאה מהקמת ביהכנ"ס במרחק קטן מהנכס ומדרגות בצמוד לגדר המפרידה בין הנכס וביהכנ"ס.
- פגיעה בשיעור של 2.5% בגין צפיפות מגורים במגרש.

<u>ערכי שווי</u>

הוצגה טבלת ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בגוש 6558 כדלקמן:

חלקה	כתובת	שטח קרקע (מ"ר)	טיפוס בינוי	שווי מ"ר קרקע בש"ח	שווי מ"ר מבונה אקוי' בש"ח	שמאי מכריע
255	ישראל שוחט 38	628.5	B	6,500		קוט
331	גיל 3	537	B	6,700		שרביט
211	שחל 22	512	B	7,000	7,300	ארז כהן
534	מולדת 6	358.5	B	6,500	5,900	ארז כהן
147	פועלי ציון 11	500.5	B	7,000	6,000	ארז כהן
201	דוד רמז 45	553		7,000	6,900	ארז כהן
53	בורוכוב 66	1,074	B	6,000		פרימו
433	מורדי הגיטאות 119	536.5	B	6,400		פז
269	כצנלסון 70	412	A	5,700		קציר
497	מורדי הגיטאות 36	708	A	5,700		אלי כהן
397	מנורה 18	383	D	6,700	6,400	שרביט
33	בורוכוב 57	755	E	5,700		קציר

בהתאם לאמור לעיל, תוך התאמה לנכס הנדון שמאי העוררים הביא בחשבון שווי קרקע בסך של 6,500 ₪, שווי מ"ר מבונה בסך של 6,200 ₪ ושווי מ"ר בנוי אקוי' בסך של 13,000 ₪.

תחשיב

מצב קודם

שטח מגרש- 344 מ״ר

קומה	זכויות בניה	שטח בניה	מקדם	שטח אקוי׳
קרקע	25%	86	1	86
ממ״ד בק״ק		12.5	1	12.5
א׳	25%	86	1	86
עליית גג	25%X40%	34.4	0.75	25.8
מרתף (h =2.2 מ׳)	25%	86	0.4	34.4
בריכה		30	0.35	10.5
חניה		29	0.3	8.7
חצר		186.5	0.25	46.6
סה״כ				**310.5**

מצב חדש

שטח מגרש- 344 מ״ר- 80 מ״ר = 264 מ״ר

תכסית אפשרית- 116.5 (33.9% משטח מגרש של 344 מ״ר)

קומה	זכויות בניה	שטח בניה	מקדם אקוי׳/ שוליות	שטח אקוי׳
קרקע	תכסית מירבית	86	1	86
ממ״ד בק״ק		12.5	1	12.5
השלמת תכסית		18	0.8	14.4
א׳		86	1	86
השלמת תכסית		30.5	0.8	24.4
מרתף (h =2.5 מ׳)		86	0.5	43
השלמת תכסית		30.5	0.4	12.2
בריכה		---		---
חניה		29	0.3	8.7
חצר קדמית		64.7	0.25	16.2
חצר עורפית		33	0.15	5
סה״כ				**308.4**

שווי כבנוי

שווי הבית- 93.07 מ״ר X 13,000 ₪ = 1,209,910 ₪

שווי חצר- (344 מ״ר – 93.07) X 0.15 X 13,000 ₪ = 489,000 ₪

סה״כ (במעוגל)- 1,699,000 ₪

שווי קרקע ריקה

שווי זכויות- 310.5 מ״ר אקוי׳ X 6,200 ₪ = 1,925,000 ₪

שווי קרקע- 344 מ״ר קרקע X 6,500 ₪ = 2,236,000 ₪

שווי הנכס במצב קודם (בממוצע)- 2,080,000 ₪

שווי הנכס במצב חדש

שווי זכויות- 308.4 מ״ר אקוי׳ X 6,200 ₪ = 1,912,000 ₪

פגיעה עקב צפיפות בניה במגרש ומטרדי ביהכנ״ס (15%)- (287,000 ₪)

שווי הנכס במצב חדש- 1,625,000 ₪

פגיעה בשווי (2,080,000 ₪ - 1,625,000 ₪)- -455,000 ₪

היתכנות להשבחה עקב אישור תכנית הר/2029

שטח בניה במצב חדש- 308.4 מ״ר אקוי׳

שטח בניה במצב קודם- 310.5 מ״ר אקוי׳

השבחה- (2.1- מ״ר אקוי׳)

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

10.3. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>**[7]

<u>העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם לשם הוכחת תביעתם</u>

נטל השכנוע שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים עפ"י סעיף זה. כלומר, על העוררים להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין נשוא הערר אכן נפגעו, לרבות הוכחת שיעור הפגיעה ומרכיבי הנזק השונים מהם מורכב שיעור זה.

שמאי המשיבה סבור כי חוות דעתו העוררים לא הוכיחה את הרכיבים אותם היה צריך להוכיח לשם עמידה בנטל ההוכחה לתביעה לירידת ערך. בשומת העוררים פגמים מהותיים, אשר די בהם כדי לדחות את הערר.

<u>הנכס נשוא התביעה ושטחו</u>

העוררים הינם בעלי זכויות בתתי חלקות 3 ו-4 בחלקה 614 בגוש 6558. לכל תת חלקה 2/8 חלקים ברכוש המשותף וסה"כ לבעלי הזכויות 4/8 (50%) מהחלקים ברכוש המשותף המשקפים 944 מ"ר המהווים את המחצית הצפונית של החלקה.

שמאי המשיבה חולק עד עמדת שמאי העוררים לפיה שטח המגרש/תת החלקה הינו 344 מ"ר, וזאת מהטעמים הבאים:

א. הנכס שבנדון מוגדר כתת חלקה מס' 4 אשר חלקה ברכוש המשותף הינו 2/8. מאחר ששטחה הרשום של החלקה 1,888 מ"ר, הרי שהחלק ברכוש המשותף הינו 472 מ"ר.

ב. שמאי המשיבה בדעה כי חלק החלקה המוגדר ע"י שמאי העוררת כ"מגרש" אינו מהווה מגרש כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 ואינו מהווה את תת חלקה מספר 4.

ג. בתוכנית הבקשה להיתר אליה הפנה שמאי העוררים מוצגת תוכנית בינוי אשר אינה מהווה תב"ע ו/או תוכנית חלוקה ועל כן אינה קובעת את גודל המגרש לו טוען שמאי העוררים.

ד. במספר היתרי בניה מבוקש, בין היתר, שינוי לתוכנית בינוי מאושרת קודמת ר' לדוגמא היתר בניה מספר 2008330 מתאריך 15/5/2009 שם ניתן לראות כי שטח החלקה/ מגרש המוגדר הינו 944 מ"ר ומבוקש בין היתר שינוי לתוכנית בינוי מאושרת קודמת. דהיינו, תוכנית בינוי ולא תכנית חלוקה.

ה. היתרי הבניה וכן תוכניות הבקשה להיתר הנלוות להיתרי הבניה מתייחסות, רובן ככולן, למגרשים 3 ו-4 בשטח של 944 מ"ר וכן שטח הבניה הכולל המבוקש/ אחוזי הבניה נגזרים משטח של 944 מ"ר (ר' לדוגמא את תוכנית בקשה להיתר מספר 20080652 מתאריך 1/2/11 "תכנית שינויים להיתר מספר 20070602 בית אחורי).

קרי, הנכס נשוא השומה מוגדר בהיתרי הבניה כשטח חלקה/ מגרש של 944 מ"ר.

ו. בכלל תוכניות הבקשה להיתר בהן מוצגת תכנית הבינוי נרשם שטח של 354 מ"ר ולא 344 מ"ר כעמדת שמאי העוררת.

<u>בית הכנסת כחלק ממצב תכנוני קודם</u>

לעמדת שמאי המשיבה, בניגוד לעמדת שמאי העוררת, יש להביא בחשבון במצב הקודם את בית הכנסת, וזאת מהטעמים הבאים:

- העוררים רכשו את הנכס כשבית הכנסת כבר היה קיים.

ככל שקיימת פגיעה כתוצאה מבית הכנסת, הרי שבית הכנסת היה קיים במועד רכישת הזכויות, ופגיעה זו הייתה אמורה להיות מגולמת במלואה או בחלקה גם במחיר הרכישה.

שמאי העוררים קבע את השווי במצב קודם בהתעלם מקיומו של בית הכנסת ומהעובדה שבעלי הזכויות רכשו את הנכס כאשר בית הכנסת כבר היה קיים וגולם במחיר הרכישה.

[7] עיקרי חוות הדעת שנערכו מטעם המשיבה כמפורט בסע' 1.3 ו- 1.5 שלעיל.

שמאי המשיבה הפנה להחלטת ועדת ערר לתכנון ובנייה, פיצויים והיטלי השבחה, מחוז תל אביב, מספר **הר/95008/16 ו- הר/8176/0519 אלקלעי יריב, בוטון אליאב, ווילצ'נסקי גבי וטריפ עומר נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה** (״ערר אלקלעי״), מתאריך 18/3/2021 שהוגש בגין פגיעה, לכאורה, הנובעת כתוצאה מאישור תוכנית הר/2029 בחלקה 602, הממוקמת צפונית- מערבית לחלקה 614 הנדונה.

מבנה בית הכנסת הנדון קיים גם במקרקעין נשוא ערר אלקלעי. בדומה לטיעון העוררים, בערר הנ״ל נטען, בין היתר, כי התוכנית פגעה במקרקעין מכיוון שייעדה חלק מהמקרקעין לשימוש זמני לכאורה לבית הכנסת. בדומה לענייננו, גם במקרה אלקלעי רכשו העוררים את המקרקעין כאשר בית הכנסת היה קיים.

בערר זה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

״**<u>בחינת הפגיעה בחלקת העוררים תיעשה בהתחשב בקיומה של פלישה רבת שנים ושימוש לבית הכנסת</u>**

בניגוד לתפיסה המשתקפת מתביעת העוררים, אנו סבורים כי בחינת הפגיעה, חייבת להיעשות בהתחשב בעובדה כי ערב התוכנית כבר הייתה קיימת פלישה רבת שנים של מבני בית הכנסת לחלקת העוררים, כי העוררים רכשו את מקרקעין בידיעה על קיומה של פלישה זו.... העוררים התחרו איפוא ביודעין על רכישת מקרקעין שלשטחם פולשים חלק ממבני בית הכנסת- ובסופו של הליך המכרז, רכשו מקרקעין אלה. הקופה הציבורית, במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, אינה צריכה לשאת באופן כלשהו בהשלכות הכלכליות של בחירתם זו של העוררים. אכן, יש לבחון האם הוראות התוכנית הרעו את מצבם של העוררים, מבחינת פגיעה בתכונותיהם ומבחינת ערכם, אך **נקודת המוצא לבחינה זו הינה כי מדובר במקרקעין שערב אישורה של התוכנית כבר הייתה קיימת בהם פלישה מזה שנים הרבה**.

קיומה של פלישה למקרקעין משפיעה על שוויים. משכה של הפלישה, ההליכים שננקטו בעניינה וכיו״ב הינם נתונים אשר קונה סביר מביא בחשבון כאשר הוא מעריך את שווי הנכס... את כל אלה יש להביא בחשבון כנתונים עובדתיים במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם לתוכנית.

דא עקא, שתביעת העוררים מתעלמת מהעובדה שהם רכשו נכס, המאופיין בפלישה ממושכת. חוות הדעת השמאית מטעם העוררים אמנם מציינת את קיומו של בית הכנסת, **אך השפעת קיומו מובאת בחשבון רק באומדן שווי המקרקעין לאחר אישורה של התוכנית...**

בניגוד לנטען ע״י העוררים בכתב הערר, קיומו של בית הכנסת, שנים הרבה טרם אישורה של התוכנית ועוד טרם רכשו את המקרקעין – רלוונטי עד מאוד לתביעתם. זאת, מהטעם שיש לעניין זה, למצער השלכה ישירה על שווי המקרקעין במצב שקדם לאישורה של התוכנית״.

- כמפורט לעיל, הן במצב תכנוני קודם והן במצב תכנוני חדש, קיים בית כנסת בשטח נשוא התביעה וקיומו הינו זמני.

<u>במצב התכנוני הקודם</u>- קיים על המקרקעין ובסמוך אליהם בית כנסת לשימוש זמני.

<u>במצב התכנוני החדש</u>- בסעיף 6.11 לתוכנית הר/2029 נקבע כי ״יותר שימוש זמני כבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים. מעבר לתקופה זו יותר שימוש למגורים בלבד. בכל מקרה, בתקופת השימוש הזמני לא יותרו הרחבות בנייה לבית הכנסת, והשטח המשמש לבית הכנסת

ייחשב כחלק מחלקות המגורים אליהן הוא שייך לצורך חישוב זכויות הבניה. בסיום השימוש במבנה כבית כנסת יהיו קווי הבניין דומים למגרשים הסמוכים".

התוכנית עליה מבססים העוררים את תביעת ירידת הערך התירה שימוש זמני לבית הכנסת, שימוש שהיה קיים גם בטרם אישור התוכנית כבר עשרות שנים. התוכנית לא גרעה משטח החלקה, לא שינתה את יעוד הנכס, לא פגעה באפשרויות השימוש בה ואף לא בזכויות הבניה, ואף להיפך, זכויות הבניה אף גדלו כתוצאה מאישורה של תוכנית הר/2029.

בנוסף, שמאי המשיבה סבור כי שמאי העוררת שגה בכך שהתייחס לפגיעה, לכאורה, במצב החדש כפגיעה לצמיתות למרות הוראותיה המפורשות של התוכנית לעניין תקופת השימוש.
זאת ועוד, בערר אלקלעי, נקבע כי: "נוסח התוכנית לגבי התקופה שבה יותר השימוש הזמני, צריך אכן להילקח בחשבון בעת בחינת אומד דעתו של הקונה הסביר במועד תחילת התוכנית".

בהתאם למפורט לעיל, שמאי המשיבה בדעה כי אישורה של תוכנית הר/2029 לא גרמה לכל שינוי במקרקעין ביחס למבנה בית הכנסת.

<u>המצב החדש</u>

<u>תוכנית הר/2029 לא פגעה במקרקעין אלא השביחה אותם</u>

כאמור לעיל, שמאי המשיבה בדעה כי תוכנית הר/2029 לא גרמה לפגיעה במקרקעין שכן התוכנית לא גרעה משטח החלקה, לא שינתה את יעוד הנכס למגורים ולא פגעה באפשרויות השימוש בו. יתרה מכך, לעניין זכויות הבניה לא רק שלא גרמה לפגיעה בנכס אלא אף יצרה השבחה.
בפסיקות רבות בערכאות שונות נקבע כי אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים אלא יש לבחון גם את האלמנטים המשביחים. לפיכך, היה על שמאי העוררים לפרט את האלמנטים המשביחים שנוצרו בנכס כתוצאה מאישורה של תוכנית הר/2029.
לעמדת שמאי המשיבה תוכנית הר/2029 השביחה בנושאים הבאים:

א. תוספת זכויות לשטח עיקרי:
במצב קודם- 50% + 0.75 (מקדם חלל גג) 0.6 X חלל גג 25% X ק"א = 61.25%
במצב חדש- 70%

ב. תוספת שטח לקומת המרתף לאור הגדלת תכסית המבנה מ- 25% ל-35%.

ג. ביטול מגבלת גובה מבנה:
במצב קודם- 9 מ' כולל קומת חלל גג (3 מ' בממוצע לקומה).
במצב חדש- 7 מטר + קומת חלל גג (3.5 מטר בממוצע לקומות קרקע ו- א' ואין הגבלה לקומת חלל הגג).

ד. תוספת שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת- 15 מ"ר ליח"ד.

ה. מעבר לניצול מלוא הזכויות בקומות קרקע + א' (70%) ניתן לבנות מדרגות לגג וליהנות ממרפסת גג בשטח של 35% משטח המגרש.

לסיכום, תוכנית הר/2029 לא רק שלא גרמה לפגיעה במקרקעין אלא אף השביחה אותם.

שטח המגרש

שמאי המשיבה סבור כי שמאי העוררים שגה בכך שסבר כי ההפקעה פוגעת בתת חלקה 4 בלבד ולא בכלל החלקה וזאת מהנימוקים הבאים:

א. לא קיימת הפקעה בחלקה- שטח החלקה/מגרש הן במצב קודם והן במצב חדש הינו ללא שינוי.

ב. בהתאם לנסח רישום מקרקעין, לכל תת חלקה יש 2/8 חלקים ברכוש המשותף. אחוזי הבניה והשטח לחישוב זכויות מחושבים לפי השטח היחסי של תתי החלקות.

ג. הוראות התוכנית יוצרות השבחה בעצם הבהרת נושא חישוב אחוזי הבניה בנכס שכן במצב קודם ייתכן והייתה עננה לגביו, ובמצב חדש, התוכנית פיזרה את העננה בעצם קביעתה כי: "השטח המשמש לבית כנסת ייחשב כחלק מחלקות המגורים אליהן הוא שייך לצורך חישוב זכויות הבניה". כלומר, התוכנית קבעה כי לחלקה / מגרש יש את כלל אחוזי הבניה, בהתעלם משטח בית הכנסת.

היעדר ביסוס של ראשי הנזק אשר גרמו לכאורה לירידת ערך ואי הוכחת הקשר הסיבתי בין הפגיעה הנטענת לתוכנית הפוגעת לכאורה

מטרדי רעש- להוכחת הנזק היה על שמאי העוררים להוכיח כי עלה הרעש בשל אישור התוכנית, בין היתר, באמצעות חוות דעת אקוסטית. כלומר, נדרשה השוואה בין הרעש במצב הקודם לבין המצב החדש.
בנוסף, אין התייחסות בשומת שמאי העוררים להבדל בימים ובשעות היממה ביחס לפעילות בבית הכנסת. קיימות שעות בהן בית הכנסת פעיל יותר וכאלה בהן בית הכנסת כלל אינו פעיל.
היזק ראיה- על שמאי העוררים היה להוכיח כי הראייה ניזוקה בשל אישור התוכנית. כלומר, נדרשה השוואה בין היקף הראייה במצב הקודם לבין המצב החדש.
שמאי העוררים לא נימק ולא הוכיח כיצד הוראות התוכנית גרמו להיזק ראיה, לא נומק על ידו לאיזה חלק מהבית מסתיר בית כנסת וכיצד הנ"ל פוגע בנראות, כיצד הנ"ל שונה ממצב קודם וכיצד חושב שיעור הנזק.
הגדלת הצפיפות במגרש- הצפיפות במגרש לא השתנתה לעומת המצב הקודם. לא ברור כיצד חושב מקדם הגדלת הצפיפות בשומת העוררים ועל מה התבססה. זאת ועוד, הנגישות לבית הכנסת הינה מחלקה מספר 102 ובנוסף קיימת גדר בין הנכס לבין בית הכנסת.

עסקאות/נתוני השוואה כבסיס נוסף להעדר ירידת הערך

שמאי המשיבה הציג עסקאות השוואה לפיהן הקרבה לבית כנסת לא גורמת לירידת ערך:

- עסקאות השוואה שהתקיימו בסמוך לבית הכנסת שבנדון

בית הכנסת הנדון ממוקם על חלקות 601, 602, 613 ו-614. הגישה לבית הכנסת וחלק משטחו מצויים בגו"ח 6558/602 ברחוב יציאת אירופה[8].
על חלקה 602 הוקמו עפ"י היתר בניה מספר 20120395 מתאריך 17/11/2014, 4 יח"ד צמודות קרקע דומות. בשנת 2018 לאחר המועד הקובע, נמכרו 3 יח"ד.
להלן הנתונים הרלוונטיים לעסקאות אלו:

תאריך	שווי מכירה	הערות
1.3.2018	3,580,000	הנכס המצוי בקצה הדרומי-מזרחי של החלקה, בצמוד לבית הכנסת
12.9.2018	3,600,000	עסקאות לנכסים בחלקה שאינם צמודים לבית הכנסת
18.12.2018	3,580,000	

[8] ערר אלקלעי.

עפ"י מחירי המכירה, תוך השוואה למסמכי הבית המשותף והיתרי הבניה בחלקה, שמאי המשיבה סבור כי הנכס הצמוד לבית הכנסת (המצוי בקצה הדרום- מזרחי של החלקה) נמכר בערכים זהים/דומים לנכסים שאינם צמודים לבית כנסת ומכאן שבית הכנסת הנדון אינו פוגע בשווי הנכס.

- במכרז מספר מר/62/2020 של רשות מקרקעי ישראל מתאריך 18/8/2020 הוצעו מגרשים מספר 44 ו- 45 עפ"י תמל/1017 לבניה צמודת קרקע.

במסגרת המכרז נמכרו שני מגרשים, מגרש 45 הסמוך למבנה למוסדות ציבור ולדת ומגרש 44 שאינו סמוך לו, אולם גובל במגרש מספר 45.

המגרש שסמוך למבנה הדת נמכר במחיר גבוה יותר מזה שאינו סמוך אליו.

עפ"י תוכנית תמל/1017 זכויות הבניה למבנה ומוסדות ציבור לדת שייבנה על המגרש (מגרש 506) הינן, בין היתר, 3 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת, 2,380 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ובנוסף 2,247 מ"ר שטחי שירות שייבנו בקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

דהיינו, מדובר על מבנה גדול משמעותית בשטחו לעומת בית הכנסת הנדון.

בנוסף, המבנה עפ"י תמל/1017 הינו קבוע, בשונה מבית הכנסת בענייננו שהינו זמני בשני מצבי התכנון הן במצב תכנוני קודם והן במצב תכנוני חדש.

המגרש המצוי בסמוך למבנה הדת (מגרש מס' 45) נמכר בתמורה ל- 1,318,033 ₪

ואילו המגרש שאינו מצוי בסמוך למבנה הדת (מגרש מס' 44) נמכר בתמורה ל- 1,270,222 ₪

<u>ההשבחה מתוכנית הר/2029</u>

שמאי המשיבה סבור כי תוכנית הר/2029 משביחה את הנכס, זאת כפי שעולה מהסכמי מכר שנערכו באזור לפני ואחרי אישורה של התוכנית לפיהן חלה עלייה בשווי המקרקעין, למ"ר מבונה.

כך לדוגמא בתאריך 9.7.2013 נמכר מגרש ברחוב בורכוב 60 (גו"ח 6558/60/1) ששטחו 518 מ"ר בתמורה לסך של 1,990,000 ₪ המשקף 4,962 ₪ למ"ר מבונה.

לעומת זאת, בתאריך 8.8.2015, לאחר כניסת התוכנית לתוקף, נמכר מגרש ברחוב שח"ל 22 (גו"ח 6558/211/2) ששטחו 512 מ"ר בתמורה ל-3,450,000 ₪ המשקף 8,698 ₪ למ"ר מבונה.

שתי העסקאות הינן באזור מגורים א' בבינוי B לפי תוכנית הר/2029.

<u>ערכי שווי</u>

עסקאות השוואה משכונת נווה עמל:

תאריך	רחוב	גו"ח	שטח מגרש	תמורה	הערות
14.12.2014	גיל 10	6558/345/2	477	2,550,000	בנוי בית מגורים בשטח של כ-65 מ"ר
31.12.2014	יצחק שדה 51	6558/243/2	446.5	2,350,000	בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק
21.12.2014	בורכוב 32א'	6558/78/2	521	4,150,000	
10.3.2015	מנורה 48	6558/362/2	334.5	2,224,000	בנוי בית מגורים ותיק

ניתוח העסקה ברחוב מנורה 48:

שטח עיקרי-	334.5 מ"ר X 50%=	167.25 מ"ר
מרתף-	83.62 מ"ר X 0.5=	41.81 מ"ר
חלל גג-	83.62 מ"ר X 60% X 0.75=	37.63 מ"ר
מבנה עזר-	40 מ"ר X 0.4=	16 מ"ר
חצר-	214.08 מ"ר X 0.25=	53.52 מ"ר
בריכה-	25 מ"ר X 0.1=	<u>2.5 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקוי'-		318.7 מ"ר
שווי מ"ר מבונה-	2,224,000/ 318.7 מ"ר אקוי'=	7,000 ₪

בהתחשב במיקום הנכס ויתר מאפייניו הייחודיים ובהתאמה לזמן שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה בסך של 6,500 ₪.

<u>אלמנטים משביחים בתוכנית</u>

מצב קודם:

זכויות הבניה במצב הקודם הינן 50% עיקרי, עליית גג בשיעור של 60% משטח הקומה העליונה ומרתף בתכסית קומת הקרקע.

שווי הנכס במצב הקודם-		₪ 8,000,000
הגבהת זכויות למרתף מ-2.20 מ׳ ל-2.50 מ׳-	25% X 50% X 0.15 (מקדם הגבהה)=	+1.875%
תוספת זכויות במרתף-	10% X 0.575 (מרתף בגובה 2.5 מ׳)=	+5.75%
תוספת זכויות עיליות בניכוי עליית גג-	10% (ק. קרקע) X 0.75 (אובדן חצר)=	+7.5%
	10% (ק. א׳) X 1=	<u>+10%</u>
סה״כ תוספת-		+25.125%
זיכוי שטח בעליית גג-	25% X 60% (מקדם ניצול) X 0.75=	<u>-11.25%</u>
יתרה-		13.875%
שטח מגרש-		944 מ״ר
סה״כ שטח אקוי׳ לחיוב-		131 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-		6,500 ₪
תוספת בש״ח-		850,000 ₪
שווי הנכס במצב החדש-		8,850,000 ₪

חלופה ב׳- בהתחשב בשטח אובדן חצר:

ההפרש בזכויות הבניה, כמפורט לעיל-			13.875%
זיכוי בגין הגדלת תכסית-	0.25 X (25% - 35%)	=	(2.5%)
יתרה-	11.25% X 944 מ״ר	=	106.2 מ״ר אקוי׳

ככל ותתקבל הטענה שההפקעות הן לצמיתות ויש לזכות שטח חצר, יש לזכות 80 מ״ר (944 מ״ר – 864 מ״ר) חצר במקדם של 0.25 דהיינו 20 מ״ר אקוי׳ ומכאן שההשבחה בשטח אקוי׳ הינה 111 מ״ר אקוי׳.

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

11. <u>דיון והכרעה</u>

11.1. <u>מתודולוגיית השומה</u>

בהתאם להנחיות ועדת הערר, הפגיעה ככל שחלה, תיבחן כדלקמן:

- בחינת השפעת התוכנית על כלל היבטיה, הן אלו המשביחים והן אלו הפוגעים.
- בחינת הפגיעה תיערך בהתאם לאמות המידה אשר נקבעו בעניין אלקלעי דהיינו בהתחשב בקיומו של בית הכנסת ובשימוש רב השנים בו.
- בחינת הפגיעה בנכס הנדון תביא בחשבון את קיומו של בית הכנסת ובשימוש רב השנים בו כבר רשות.

כ"כ בעת בחינת ירידת ערך הנכס, יובאו בחשבון זכויות הבניה המוקנות למגרש במצב התכנוני ערב אישורה של תוכנית הר/2029 ולאחר אישורה, תוך התחשבות במגבלות קווי הבניין.

בנוסף, לאור קיומו של בית הכנסת, יובא בחשבון שטח הקרקע שנתפס ע"י בית הכנסת בדחיה עד לפינוי בית הכנסת הן במצב הקודם והן במצב החדש.

11.2. <u>שטח המגרש מושא התביעה</u>

לעמדת שמאי העוררים שטח המגרש מושא התביעה הינו 344 מ"ר וזאת בהתאם לתוכנית בינוי המופיעה בהיתר בניה מספר 20070602 אשר חילקה את חלקה 614 ל-4 מגרשים.

מנגד, שמאי המשיבה סבורים כי יש לייחס לתת חלקה 4 שטח מגרש של 472 מ"ר בהתאם לחלקים של תת חלקה 4 ברכוש המשותף (2/8).

העוררים הינם בעלי הזכויות במחצית הצפונית של חלקה 614 המהווה את תתי חלקות 3 ו-4. החלקה רשומה כבית משותף, אולם הרישום מתייחס לבית המגורים המקורי במגרש אשר אינו מציג את חלוקת המגרש וקובע חלוקה של הרכוש המשותף באופן שווה (2/8 לכל תת חלקה).

במחצית החלקה שבבעלות העוררים הופקו חמישה היתרי בניה (בניית בית אחורי, קדמי ושינויים)[9].

בהיתרים אלו הוצגה תוכנית בינוי המחלקת את המחצית הצפונית של חלקה 614 ששטחה 944 מ"ר לשני מגרשים שבכל אחד מהן הוקם בית מגורים נפרד.

מגרש אחורי (מגרש 4)- בשטח של 354 מ"ר עליו הונח מבנה מוכן + ממ"ד בשטח של 93.07 מ"ר.

מגרש קדמי (מגרש 3)- בשטח של 590 מ"ר עליו הוקם בית מגורים בשטח עיקרי של 283.02 מ"ר ב-2 קומות, מרתף בשטח של 108.28 מ"ר וכן בריכת שחיה בעורף המגרש הממוקמת על גבול המגרש האחורי.

התביעה מושא השומה הינה ביחס למגרש האחורי (מגרש 4) בלבד.

לפיכך, ולאור הבינוי בפועל, לרבות מיקום בריכת השחיה של הבית הקדמי במועד הקובע קיבלתי את גישת שמאי העוררת המתבססת על תוכנית הבינוי בהיתרים הנ"ל לפיה שטח המגרש האחורי, הגובל בבית הכנסת עולי לוב, הינו 354 מ"ר.

יוער כי שמאי העוררת ציין כי החלוקה המסומנת בהיתרי הבניה הינה החלוקה בפועל אשר לפיה יירשם הבית המשותף.

[9] לבית האחורי- היתרי בניה מס' 20070602 מיום 15.7.2008 ו- 20090652 מיום 17.2.2011.
לבית הקדמי- היתרי בניה מס' 20080330 מיום 17.5.2009, 20100032 מיום 9.8.2010 ו- 20110080 מיום 8.5.2014.

11.3. <u>השימוש היעיל והטוב</u>

קיימים מספר גורמים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים של מבנה ובהם:

א. היחס בין השטח הבנוי לשטח הניתן לבניה עפ"י זכויות הבניה המאושרות.

ב. רמת הבניה ומצבו הפיזי של המבנה.

ג. פחת תכנוני בנכס הבנוי.

ד. רמת המחירים לקרקע בסביבת הנכס.

בהתאם להיתר בניה מס' 20070602, בתת חלקה 4 הוצב מבנה מוכן בשטח עיקרי של 80.57 מ"ר ונבנה ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר. בית המגורים במגרש מנצל כ-22.8% שטח עיקרי משטח המגרש בקומה אחת, לעומת זכויות בניה המוקנות במצב הקודם בשיעור של 50% עיקרי בשתי קומות + עליית גג בשיעור של 60% משטח קומה א' ומרתף בקונטור קומת הקרקע, סה"כ שטח בניה אפשרי של 324.85 מ"ר.

בהתאם לאמור לעיל, לאור אופי הסביבה במועד הקובע ולאור העובדה כי מדובר במבנה מוכן (מבנה יביל), אני סבור כי השימוש הטוב והיעיל במועד אישורה של תוכנית הר/2029 הינו כמגרש ריק.

11.4. <u>זכויות הבניה במצב הקודם ואפשרות ניצולן</u>

בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין במצב הקודם, זכויות הבניה הן 50% עיקרי בשתי קומות, ממ"ד-12.5 מ"ר, עליית גג- 60% משטח הקומה העליונה, מרתף בקונטור קומת קרקע ובריכת שחיה.

בהתאם למכתבו של מהנדס העיר[10] לא תפגענה זכויות הבניה בחלקה 614 שבגוש 6558 למרות קיומו של מבנה בית הכנסת על חלק מן החלקה.

עפ"י היתר בניה מס' 20070602 אורך מגרש מס' 4 הינו כ- 24.41 מ' ובהתאמה יתרת רוחב המגרש, בממוצע, הינו כ-14.5 מ'.

קווי הבנין החלים על המגרש:

קו בניין צידי צפוני-	4 מ'
קו בניין צידי דרומי-	0 מ'
קו בניין אחורי-	8 מ'
מרחק בין מבנים (מיוחס למגרש הנדון)-	4 מ' (8 מ' / 2).

בהתאם לקווי בנין אלו, ניתן לנצל כ-130 מ"ר בקומה במגבלת קווי בנין, ובהתאמה את כלל זכויות הבניה המיוחסות למגרש.

לאור שטח המגרש, בניכוי השטח התפוס ע"י בית הכנסת, לא תובא בחשבון בריכת שחיה כל עוד בית הכנסת קיים על חלק משטח המגרש.

[10] אשר ניתן במסגרת הסכם הפשרה מיום 18.6.2001.

11.5. <u>זכויות הבניה במצב החדש ואפשרות ניצולן</u>

תוכנית הר/2029 מסמנת קו בנין אחורי במרחק של 3 מ' ביחס למגרש 969 (בית הכנסת הנדון) ו-9 מ'[11] ביחס לגבול המגרש, המהווה הגדלת קו בניין אחורי ביחס למצב הקודם וקו בנין צידי של 3 מ', המהווה הקטנה של קו הבנין הצידי ביחס למצב הקודם.

יתר קווי הבניין ביחס למגרש הנדון (מרחק בין המבנים ובניה בצמוד למגרש הדרומי), ללא שינוי[12].

כאמור לעיל, בהתאם להיתר בניה מס' 20070602 אורך מגרש מס' 4 הינו 24.41 מ' ובהתאמה יתרת רוחב המגרש, בממוצע, הינו כ-14.5 מ'.

בהתאם לאמור לעיל, מתקבלת תכסית בינוי במגבלת קווי בניין של כ- 131 מ"ר.

עפ"י הוראות התוכנית ניתן לבנות שטח עיקרי של 247.8 מ"ר (70%) שטח שירות של 15 מ"ר וממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר, ובסה"כ 275.30 מ"ר מעל לקרקע.

לפיכך, ומאחר שהתוכנית מתירה בינוי בשתי קומות וגג רעפים, במצב החדש תובא בחשבון, תחת הנחה של קווי הבנין טרם סיום השימוש בבית הכנסת, בניה של 262.48 מ"ר בקומת קרקע וקומה א' (שטח עיקרי, ממ"ד ושירות) ויתרת שטח עיקרי של 12.82 מ"ר בעליית הגג.

לאור שטח המגרש, בניכוי השטח התפוס ע"י בית הכנסת, לא תובא בחשבון בריכת שחיה כל עוד בית הכנסת קיים על חלק משטח המגרש.

11.6. <u>בית הכנסת במצב הקודם</u>

בהתאם להנחיית ועדת הערר, יש לבחון את הפגיעה במקרקעין, ככל שקיימת, בהתאם לאמות המידה שנקבעו בערר אלקלעי[13]. קרי, בהתחשב בקיומו של בית הכנסת ובשימוש רב השנים בו.

ועדת הערר בעניין אלקלעי קבעה כי:

> **"אכן, יש לבחון האם הוראות התכנית הרעו את מצבם של העוררים, מבחינת פגיעה בתכונותיהם ומבחינת ערכם. אך נקודת המוצא לבחינה זו הינה כי מדובר במקרקעין שערב אישורה של התכנית כבר היתה קיימת בהם פלישה מזה שנים הרבה.**
> **קיומה של פלישה למקרקעין משפיע על שווים. משכה של הפלישה, ההליכים שננקטו בעניינה וכיו"ב הינם נתונים אשר קונה סביר מביא בחשבון כאשר הוא מעריך את שווי הנכס- ובתוך כך את סיכויי הליכי הפינוי שינקוט ומשכם, ומה מידת השימוש שניתן יהיה לעשות במגרש אם לא תסולק הפלישה. את כל אלה יש להביא בחשבון כנתונים עובדתיים במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית".**

בערר אלקלעי צוין כי העוררים רכשו את המקרקעין במסגרת מכרז של רמ"י[14] וכי מעיון במסמכי המכרז עולה כי נושא הפלישות למגרש תפס מקום של ממש, לרבות הוראה שלפיה הזוכה יהיה אחראי בלעדית לפינוי התפישות ולניהול ההליך המשפטי וכי ביצוע הפינויים והבינוי הינו לפי שיקול דעתו הבלעדי של הזוכה וככל שהזוכה יבחר לנקוט הליכים משפטיים לפינוי עליו להודיע למינהל על כוונתו זו בתוך 60 יום מיום החתימה על החוזה.

ועדת הערר ציינה כי:

> **"העוררים לא הציגו כל הודעה שכזו שמסרו למינהל ולא ברור מהי ההשלכה של אי הודעה כאמור על עניין הפינוי ביחסים מול המינהל. העוררים אף לא הציגו כל ראיה**

[11] 3 מ' לבית כנסת + 6 מ' מגבול המגרש לגבול המגרש של בית הכנסת.
[12] יצוין כי בהתאם להוראות התוכנית, בסיום השימוש במבנה כבית כנסת יהיו קווי הבנין דומים למגרשים הסמוכים.
[13] **ערר (ת"א) 95008/16 ערר (ת"א) 8176-05-19 אלקלעי יריב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.**
[14] מכרז מס' 138/2009 מתאריך 15.7.2009.

אחרת לקיומם של הליכים לפינוי הפולשים, ולמעשה אף לא טענו כי פעלו באופן כלשהו על מנת לעשות כן".

בניגוד לאמור לעיל בעניין אלקלעי, העוררים בתיק דנן רכשו את המקרקעין בתאריך 28.5.2007 מבעלים פרטיים ולאחר הרכישה פעלו לפינוי בית הכנסת הפולש למגרש הנדון, כמפורט להלן.

הוצג בפני מכתב דרישה לסילוק יד שהועבר ל"בית כנסת בית-אל לעולי לוב" מתאריך 22.8.2007 לפיו בעלי הזכויות מבטלים את ההרשאה שניתנה לבית הכנסת לשימוש בקרקע כברי רשות מתוקף פס"ד בהסכמה שניתן ביום 18.6.2001 וכי הם נדרשים לפנות את בית הכנסת ולהשיב את המצב לקדמותו בתוך 30 ימים ממועד המכתב.

יוער כי אף בתמלול דיון בהתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 1130 בהתנגדויות מיום 11.3.2013, העוררת התנגדה באופן עקרוני להפקעת שטח חלק מחלקתה לטובת בית הכנסת, זאת בעוד שבחלקה 602 ביקשו כי "כאשר תוחלת החיים של בית הכנסת תסתיים, וזה צפוי לקרות, זו דרכו של עולם, אנחנו מבקשים שהקרקע תוחזר אלינו".

בפס"ד שניתן בהתאם להסכמת הצדדים, **בתא"ק 34656-12-12 פרחיה ואח' נ' בית כנסת "עולי לוב"** מתאריך 8.1.2014, נקבע כי: "**הנתבע** (בית הכנסת- י.פ.) **יפנה את המקרקעין הידועים כתתי חלקות 3 ו-4 בחלקה 614 בגוש 6558 וימסור את החזקה בהם כשהם פנויים מכל אדם וריקים מכל חפץ ומתקן ששייך לנתבע.**

צו הפינוי יבוצע עד ליום 10.1.2019 בשעה 13:00.

למרות האמור לעיל, אם עד למועד הפינוי האמור לעיל תכנס לתוקף תוכנית בניין ערים שבגדרה תופקע בעלות התובעים בשטח שמוחזק ע"י הנתבע ומהווה חלק מן המקרקעין דלעיל, כי אז יבוטל צו הפינוי בנוגע לשטח שהופקע מבעלות התובעים, והנתבע יהיה פטור מביצוע הפינוי של שטח זה".

בהתאם לאמור לעיל, אני בדעה כי קונה סביר במועד אישורה של התוכנית היה מעריך את תקופת הדחיה לפינוי בית הכנסת בכ-4 שנים.

לפיכך, בתחשיב השווי תובא בחשבון דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

11.7. <u>בית הכנסת במצב החדש</u>

בתוכנית הר/2029 נקבע כי בית הכנסת הממוקם בתא שטח 969 הינו ביעוד מגורים עם שימוש זמני כבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים, מעבר לתקופה זו יותר שימוש למגורים בלבד.

התוכנית אינה מגדירה את תקופת השימוש הזמני ואת זהות קהילת המייסדים.

מעיון בתמלול פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 1130 מיום 11.3.2013 עולה כי בכדי למזער את הפגיעה ולאור התהייה "**האם באמת יש מקום להשאיר את זה כשב"צ**"[15] הציעה היועצת המשפטית לוועדה המחוזית על שימוש חורג לבית כנסת ועל אפשרות להאריך את השימוש החורג מעת לעת באופן בו לא תידרש ההפקעה של שטח זה.

בהחלטת ועדת ההתנגדויות נקבע כדלקמן:

"א. להתנגדות לשינוי יעוד של חלק מחלקת המתנגדים לשטח המיועד לבנייני ציבור במטרה להכשיר בית כנסת קיים שאינו תואם לאופי האזור - לקבל את ההתנגדות בחלקה.

[15] עמ' 57 לתמלול הדיון.

כאמור לעיל, התכנית מסדירה בין היתר שימושים קיימים, וזאת בהתאם לצרכי השכונה. הואיל ובית הכנסת הקיים במקום נתן במשך שנים ועוד נותן מענה לקהילת המשתמשים בו מצאה העיריה הצדקה למקמו בתכנית. יחד עם זאת, הואיל וקהילת המשתמשים בבית הכנסת הינה קהילה מבוגרת, ובשים לב לכך שבית הכנסת הוקם על מגרש המיועד למגורים, קובעת הועדה כי ייעוד המגרש יסומן למגורים ויוסף לו שימוש זמני לבית כנסת. בהוראות התכנית יובהר כי עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים יותר בו שימוש זמני כבית כנסת, ואולם מעבר לתקופה זו יותר שימוש למגורים בלבד. בכל מקרה, בתקופת השימוש הזמני לא יותרו הרחבות בניה לבית הכנסת, והשטח המשמש לבית כנסת ייחשב כחלק מחלקות המגורים אליהן הוא שייך לצורך חישוב זכויות הבנייה".

מהאמור לעיל עולה, כי הוראות התוכנית משנות את מעמדו של בית הכנסת ונותנות לו פתרון תכנוני המאפשר את השימוש לבית כנסת, אולם לא נקבעה בתוכנית כל הוראה ליעוד השטח למבני ציבור ו/או להפקעת השטח אלא נקבע כי בתום השימוש, יותר שימוש למגורים בלבד. יחד עם זאת בהוראות התוכנית לא נקבע מועד מסוים לתום השימוש הזמני של בית הכנסת.

בערר אלקלעי דנה וועדת הערר, בין היתר, בשאלה האם התוכנית פגעה ביכולתם של העוררים לפעול לפינוי הפולשים, וקבעה כדלקמן:

"שינוי השימוש בחלקה, ממגורים למגורים עם שימוש זמני לבית כנסת, לא מנע מהעוררים לפעול לפינוי הפלישה לחלקתם.

אכן, מעת שהשימוש לבית כנסת הותר– לא ניתן להפעיל את הכלים המצויים בחוק התכנון והבניה לגבי שימוש שלא כדין.

עם זאת, העובדה שהשימוש לבית כנסת הותר מכח התכנית מבחינה תכנונית, אינה משנה את הסטטוס של החלקה ככזו המצויה מבחינה קניינית בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ובחכירה של העוררים. גם אם המבנה המדובר היה מבנה למגורים, שקיימת בו פלישה, בעינה עומדת זכותם של בעלי הקרקע לפנות את הפולשים. העובדה שהפולשים עושים במקרקעין שימוש התואם את דיני התכנון והבניה, כשלעצמה אינה מקנה להם זכות קניינית במקרקעין. גם הפולש לדירת מגורים על מנת לגור בה, הוא עדיין פולש ולבעלי הקרקע עומדים הסעדים לפינויו".

ובהמשך נקבע בענין השימוש הזמני, כדלקמן:

"התכנית, בסופו של יום, לא ערכה כל שינוי בעולם הקנייני מבחינת שטח מבני בית הכנסת, ולא העניקה לבאי בית הכנסת רשות במקרקעי העוררים כבקשתם, אלא רק ערכה שינוי תכנוני ובכך הותירה את הפתח לעוררים לפעול במישור הקנייני לפינוי הפלישה".

לאור האמור לעיל ולאור פסק הדין בתא"ק 34656-12-12 בו נקבע כי כל עוד לא תתוכנן תוכנית המפקיעה שטחים לא יבוטל צו הפינוי ביום 10.1.2019, הרי שהדחיה במצב החדש אף היא 4 שנים.

יצוין כי אף בבחינת הפרש השווי בין שני מצבי התכנון בהתעלם מהאמור לעיל ולפי תקופת דחיה סבירה אשר קונה סביר היה צופה לפינוי בית הכנסת מתקבלת מסקנה דומה כפי שתפורט להלן.

בתצ"ר 98/54 מתחילת שנות ה-50' של המאה הקודמת סומן מבנה בחלק האחורי של חלקה 601, בסמוך לגבול עם חלקה 614, המהווה ככל הנראה את המבנה המקורי של בית הכנסת.

בהתאם לאמור לעיל, למועד המשוער להקמת בית הכנסת מול המועד הקובע לשומה, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של כ-15 שנים בשיעור היוון של 6% המשקפת תקופת דחיה סבירה ואף זהירה, לשימוש הזמני לקהילת המייסדים.

11.8. <u>שיעור ההפחתה בגין קרבה לבית כנסת</u>

בית הכנסת הנדון המכונה בית כנסת בית-אל לעולי לוב ממוקם, בין היתר, על מגרש מס׳ 4 הנדון. בית הכנסת בנוי בשתי קומות וגג רעפים. הגישה לקומה השניה לעזרת הנשים, הינה מגרם מדרגות חיצוני אשר בנוי במקביל ובצמוד לגדר החוצצת בין בית הכנסת למגרש המגורים.
ממדידות שביצעתי, המרחק בין הגדר (ולמעשה מגרם המדרגות) לבין בית המגורים הינו כ-2 מ׳ בלבד.

באופן כללי אני סבור כי גם בשכונה המאופיינת באוכלוסייה בעלת צביון שומר דת ומסורת בה בתי הכנסת מהווים מענה לצרכי התושבים, קיימת העדפה לרכישת דירה שאינה צמודה לבית כנסת, ככל וקיימת אפשרות כזו, וזאת גם במידה והציבור נהנה ומייחס חשיבות רבה לבתי הכנסת בסביבה.
שעות הפעילות הנפוצות בבתי כנסת הן במהלך השבוע, והן בשבתות ובחגים מתרכזות לרוב בשעות הבוקר (תפילת שחרית) ובשעות אחה״צ והערב (תפילת מנחה וערבית).
בשונה ממהלך השבוע, בשבתות ובחגים, קיימת פעילות ערה יותר הן בפעילות בית הכנסת הכוללת בנוסף לתפילות גם אירועים שונים והן בהיקף באי בית הכנסת.
שעות הפעילות של בתי הכנסת חופפות לרוב לשעות בהם הדיירים שוהים בבית מגוריהם.
מביקורי במקום, ובהתאם למדיה שהוצגה בפני על ידי העוררת, עולה כי קיימת פעילות גם בחצר שמחוץ לבית הכנסת הגורמת למטרדי רעש בשעות בהן מתבצעת הפעילות.

שמאי העוררת קבע הפחתה בשיעור כולל של 15%[16]. מנגד, שמאי המשיבה סבורים כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין בית הכנסת וזאת לאור עסקאות ההשוואה המפורטות לעיל.

על אף קיומם של מספר בתי כנסת בשכונת נווה עמל הנדונה לא איתרתי עסקאות השוואה בשכונה אשר ניתן להסיק מהן על היעדר/ הפחתה בשווי המקרקעין בשל קרבה לבית כנסת.
עוד יצוין כי השפעת גורם מבנה ציבור על שווי מקרקעין קשה לכימות בשכונה בנויה, בה לא קיים היצע של נכסים למכירה בו זמנית בעלי מאפיינים שונים ובהם קרבה/מרחק ממבנה ציבור וכד׳.
לפיכך, יוצגו הנתונים שעמדו בפני בעת בחינת השפעת בית כנסת על הנכס:

- בשומתו המייעצת של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו״ח 6558/602 שנערכה בגין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בגין אישורה של תוכנית הר/2029, נבחנה השפעת בית הכנסת הנדון ביחס לחלקה 602. בשומה זו בחן השמאי המכריע את אופי הסביבה ומצא כי הימצאותו של בית הכנסת האמור בתנאי שוק חופשי מהווה מטרד לחלק המגורים בחלקה. לכן, ובהתאם לשומות מכריעות ומחקרי דלפי קבע מקדם הפחתה בטווח של 0.9-1 בהתאם למיקום המבנים בחלקה.

[16] 7.5% בשל מטרדי רעש, 5% בשל היזק ראיה ו-2.5% בשל הגדלת הצפיפות במגרש.

- שומות מכריעות בהן נקבע מקדם הפחתה בגין מבנה ציבור/ בית כנסת בשכונת נווה עמל לתוכנית הר/2029:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מהות ההפרעה/פגיעה	מקדם הפחתה
גיא צדיק	6558/320/1	יצחק שדה 46	שב"צ	0.95
חגית רובינסון	6558/528	מולדת 12	בית כנסת ובניה רוויה	0.95
חגית רובינסון	6558/493/1	מורדי הגטאות 52	מבנה ציבור	0.9
דוד דדון	6577/18	בורכוב 47	בית כנסת	0.9
ארז כהן	6558/499	הפרטיזנים 23	בניה רוויה ומבנה ציבור	0.85
בועז קוט	6577/18/2	בורכוב 47	בית כנסת	0.9 (*)

(*) מקדם ההפחתה משקלל גם מיקום עורפי וגם קרבה לשב"צ.

- בהעדר נתוני השוואה רלוונטיים משכונת נווה עמל, בחנתי נתוני שיווק של מגרשים לבניה צמודת קרקע במכרז רמ"י (מכרז מס' 161/2014) בו שווק מספר רב של מגרשים לבניה צמודת קרקע בשכונת כרמי גת בעיר קריית גת, עליהם חלה תוכנית 4/140/03/9.

בתאריך 14.12.2014 הוכרזו הזוכים במגרשים.

במסגרת המכרז שווקו, בין היתר, מגרשים 40, 41 ו-A41 ביעוד מגורים א' (דו משפחתי).

המגרשים גובלים במגרש מס' 80 ביעוד ספציפי לבית כנסת. על מגרש 80 ניתן להקים מבנה בשטח ברוטו של 1,000 מ"ר מעל לקרקע ב-3 קומות.

בהתאם לתשריט התוכנית, קו הבניין האחורי של מגרשי המגורים הינו 6 מ' וקו הבנין הצידי של בית הכנסת במגרש 80 הינו 3 מ', ובסה"כ מרחק בין המבנים של 9 מ'.

להלן פרטי ההצעות הזוכות וניתוחן:

מגרשים צמודים לבית כנסת:

מגרש	מס' הצעות	שטח מגרש	הצעה זוכה (ללא מע"מ)	הוצ' פיתוח	סה"כ כולל מע"מ	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה
40	8	365	190,389	376,532	601,191	288.925	2,081
41	9	374	177,777	385,817	595,594	291.175	2,045
A41	5	312	120,000	321,858	463,458	275.675	1,681
ממוצע							**1,936**

מגרשים שאינם צמודים לבית כנסת:

מגרש	מס' הצעות	שטח מגרש	הצעה זוכה (ללא מע"מ)	הוצ' פיתוח	סה"כ כולל מע"מ	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה
10	14	324	140,000	334,237	499,437	278.675	1,792
11	18	312	235,500	321,858	599,748	275.675	2,176
12	22	312	183,142	321,858	537,966	275.675	1,951
13	19	312	169,145	321,858	521,449	275.675	1,892
14	32	312	180,000	321,858	534,258	275.675	1,938
34	20	312	161,999	321,858	513,017	275.675	1,861
35	28	312	165,000	321,858	516,558	275.675	1,874
36	24	312	146,000	321,858	494,138	275.675	1,792
37	17	312	182,000	321,858	536,618	275.675	1,947
38	15	312	168,300	321,858	520,452	275.675	1,888
39	12	336	360,000	346,616	771,416	281.675	2,739
A10	9	313	246,000	322,889	613,169	275.925	2,222
A11	14	312	189,000	321,858	544,878	275.675	1,977
A12	19	312	241,000	321,858	606,238	275.675	2,199
A13	18	312	357,148	321,858	743,293	275.675	2,696
A14	24	312	156,666	321,858	506,724	275.675	1,838
A35	22	312	165,000	321,858	516,558	275.675	1,874
A36	19	312	162,766	321,858	513,922	275.675	1,864
A37	12	312	237,000	321,858	601,518	275.675	2,182
A38	13	312	150,000	321,858	498,858	275.675	1,810
A39	10	312	133,000	321,858	478,798	275.675	1,737
ממוצע							**2,012**

<u>הערות</u>:
המגרשים המפורטים לעיל הינם ביעוד מגורים א' דו משפחתי.
זכויות הבניה במגרשים: שטח עיקרי- 175 מ"ר, שטחי שירות- 58 מ"ר ומרתף (שירות)- 57 מ"ר.
המקדמים האקוי' שהובאו בחשבון בניתוח השווי: שטח עיקרי- 1, שטחי שירות- 0.5, מרתף שירות- 0.4 וחצר-0.25.
הובאה בחשבון חלוקה שווה בין הקומות.

בהתאם לנתונים שלעיל מתקבל הפרש בשיעור ממוצע של כ-4% בין המגרשים הגובלים בבית כנסת לבין מגרשי מגורים שאינם גובלים.

על אף האמור לעיל, יש לציין כי בחינת הנתונים שלעיל ביחס לשטחי מגרשים זהים (312 מ"ר)[17] מתקבל הפרש של כ-15%.

יודגש כי הפערים שלעיל הינם ביחס למרחק של לפחות 9 מ' בין מבנה בית הכנסת לבית המגורים בעוד שבמקרה הנדון המרחק בין בית המגורים לבית הכנסת הינו כ-2 מ' בלבד.
בנוסף, וכמפורט לעיל, כמות ההצעות למגרשים הצמודים לבית הכנסת (40, 41 ו-A41) נמוך משמעותית מכמות ההצעות למגרשים שאינם צמודים לבית כנסת.

- בשומה מכרעת בגו"ח 30079/240 בשכונת תל ארזה בירושלים, בסביבה המאופיינת באוכלוסייה חרדית, קבע השמאי המכריע אמנון נזרי מקדם הפחתה של 20% (מקדם 0.8) לדירה הסמוכה למבנה כולל, וכך קבע בהכרעתו:

"הנני מסכים עם עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה וקביעתו של מר שאול אשרת על פיה בסביבת מגורים של אוכלוסיה חרדית, קרבה למוסדות דת הינה יתרון. עם זאת, הנני מסכים עם שמאי המבקשים כי <u>המקרה שבנדון מהווה מקרה מיוחד נוכח קרבתו החריגה של מבנה הכולל אל דירת המבקשים (כ-3 מטרים בלבד)</u>, תוך שחלונות הכולל פונים אל חלונות הדירה, וכי יש להבחין בין קרבה למוסד דת הנמצא במרחק סביר מהנכס לבין מצב בו הנכס נמצא מטרים ספורים ממנו. נוכח מיקום הנכס שבנדון הנמצא בקרבה חריגה למוסד הדת ונוכח מאפייני מוסד הדת, המטרד והפגיעה בפרטיות הנגרמים ממנו לנכס שבנדון, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.8"
(ההדגשה אינה במקור- י.פ.).

- <u>מחקרי דלפי</u>

- במחקר דלפי משנת 2020 של לשכת שמאי המקרקעין במענה לשאלה "בהנחה ששווי בית צמוד קרקע שאינו פונה לבית כנסת הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא פונה לבית הכנסת? התקבל ממוצע של 93%.
- במחקר דלפי משנת 2017 של לשכת שמאי המקרקעין במענה לשאלה "בהנחה ששווי מגרש לבנייה צמודת קרקע שאינו גובל בשימושים ציבוריים הוא 100%, מה יהיה המקדם באחוזים של אותו מגרש כאשר הוא גובל בשב"צ (3-4) קומות? התקבל ממוצע של 89%.

[17] קרי, בין מגרש A41 לבין יתר המגרשים (למעט מגרשים 10 ו-39).

- כאמור לעיל, שמאי המשיבה הציג מכרז רמ"י ל-2 מגרשי מגורים בבת חפר, האחד סמוך למבנה למוסדות ציבור ולדת והשני אינו סמוך. מהנתונים שהוצגו הסיק שמאי המשיבה כי אין הבדלים בשווי ואף לא קיימת הפחתה בגין צמידות לבית כנסת.

לאחר שעיינתי במסמכי התוכנית לא מצאתי לנכון להביא בחשבון נתונים אלו. מגרש 44 הינו מגרש הכלוא בין שני מגרשי מגורים. בחלקו האחורי רצועת פארק/גן ציבורי. לעומתו, מגרש 45 הסמוך למגרש למוסדות ציבור לדת (מגרש 506) הינו מגרש פינתי, בחלקו האחורי רצועת פארק/גן ציבורי בדומה למגרש 44 אך בינו ובין מגרש 506 רצועה נוספת של פארק/גן ציבורי, כך שהמרחק בינו ובין המגרש למוסדות ציבור אינו דומה למקרה שבנדון.

- באשר לעסקאות ההשוואה מחלקה 604 אותן הציג שמאי המשיבה, ולאחר שביקרתי בחלקה הנ"ל אני סבור כי המרחקים והשפעת בית הכנסת על בתי המגורים בחלקה זו שונים מאשר במקרה הנדון.

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל, לאור המרחק החריג והמצומצם שבין בית הכנסת לבית המגורים הקיים ואף ביחס לבית המגורים אשר ניתן להקים במסגרת קווי הבניין תוך נקיטה של אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אני סבור כי ההפחתה בשווי הינה בשיעור של 15%.

11.9. <u>השטח שנתפס ע"י בית הכנסת</u>

בהתאם לתצ"ר 2900/2021 אשר נערך בעקבות תוכנית הר/2351 המסדירה את יעוד הקרקע לבית הכנסת, שטח חלק המגרש אשר נתפס ע"י בית הכנסת הינו 53 מ"ר[18].

אני סבור כי לאור מאפייני המגרש, צורתו ושטחו יש לייחס שטח לבריכת שחיה של 30 מ"ר אשר סביר כי היה מנוצל במיקום זה ויתרת השטח לחצר.

11.10. <u>תחשיב</u>

<u>תחשיב לפי דחיה זהה של 4 שנים בשני מצבי התכנון</u>

מצב קודם					
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה/ מקדם הפחתה לבית כנסת עד לפינוי**	**סה"כ שטח אקוי'**
מרתף - תכסית	94.75	0.4	1	0.969 [19]	36.72
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	177	1	1	0.969	171.48
ממ"ד	12.5	1	1	0.969	12.11
עליית גג	53.10	0.70	0.80	0.969	28.81
בריכת שחיה לאחר פינוי ביה"כ	30	0.35	1	0.79	8.32
יתרת חצר לאחר פינוי ביה"כ	23.00	0.25	1	0.79	4.55
יתרת חצר	206.25	0.25	1	0.969	49.95
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם					**311.94**

[18] 1,888 מ"ר [שטח החלקה הרשום]- 1,835 מ"ר [שטח החלקה לאחר הפחתת שטח למבני ציבור בתוכנית הר/2351 בתחום המגרש נשוא חוות הדעת]

[19] 1-(1-[0.79 מקדם דחיה ל-4 שנים] X 15%)= 0.969

מצב חדש					
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה/ מקדם הפחתה לבית כנסת עד לפינוי**	**סה"כ שטח אקוי'**
מרתף - תכסית	131.24				
שטח מרתף (גרעין)	100	0.4	1	0.969	38.75
שטח מרתף (שולי)	31.24	0.4	0.7	0.969	8.47
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	0.969	193.76
שטח עיקרי מעל 200 מ"ר	34.98	1	0.90	0.969	30.50
שטח שירות	15.00	0.5	1	0.969	7.27
ממ"ד	12.5	1	0.90	0.969	10.90
עליית גג	12.82	0.70	0.80	0.969	6.95
בריכת שחיה לאחר פינוי ביה"כ	30	0.35	1	0.79	8.32
יתרת חצר לאחר פינוי ביה"כ	23.00	0.25	1	0.79	4.55
יתרת חצר	169.76	0.25	1	0.969	41.12
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש					**350.60**

<u>תחשיב לפי דחיה של 15 שנים במצב חדש (מצב קודם ללא שינוי)</u>

מצב חדש					
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה/ מקדם הפחתה לבית כנסת עד לפינוי**	**סה"כ שטח אקוי'**
מרתף - תכסית	131.24				
שטח מרתף (גרעין)	100	0.4	1	0.913[20]	36.50
שטח מרתף (שולי)	31.24	0.4	0.7	0.913	7.98
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	0.913	182.52
שטח עיקרי מעל 200 מ"ר	34.98	1	0.90	0.913	28.73
שטח שירות	15.00	0.5	1	0.913	6.84
ממ"ד	12.5	1	0.90	0.913	10.27
עליית גג	12.82	0.70	0.80	0.913	6.55
בריכת שחיה לאחר פינוי ביה"כ	30	0.35	1	0.42	4.38
יתרת חצר לאחר פינוי ביה"כ	23	0.25	1	0.42	2.40
יתרת חצר	169.76	0.25	1	0.913	38.73
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש					**324.91**

<u>הערה:</u>

מתודולוגיית התחשיב, המקדמים האקוי' ומקדמי השוליות הינם בהתאם לשומות המכריעות שערכתי לתוכנית הר/2029 בגו"ח 6558/201/1 ו-6558/189/2.

מן המקובץ ובבחינת השטחים האקוי' שבין שני מצבי התכנון תוך התייחסות לתוספת השטחים בתוכנית הר/2029 ולגורמים הפוגעים לצד הגורמים המשביחים, מתקבל כי לא חלה ירידת ערך בגין אישורה של תוכנית הר/2029 וקביעת שימוש זמני לבית כנסת בחלק מהחלקה שבנדון הן בתחשיב המביא בחשבון דחיה זהה בשני מצבי התכנון ואף בחלופת התחשיב בה הובאו בחשבון תקופות דחיה שונות בשני מצבי התכנון.

יודגש כי אין בשומה זו משום קביעת מסמרות בנוגע להיטל ההשבחה ככל שיתנהל הליך בגינו בעתיד.

[20] 1-(1-[0.42 מקדם דחיה ל-15 שנים] X 15%)= 0.913

12. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, ולאחר בחינת הגורמים המשביחים לצד הגורמים הפוגעים ובהתאם להנחיות ועדת הערר המפורטות לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי תוכנית הר/2029 לא פגעה בשווי הנכס שבנדון.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

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