תאריך: 18 פברואר, 2025
מספרי מינוי: 1822-2022
מספרנו: 903.שומה מייעצת

לכבוד:
<u>ועדת ערר מחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז מרכז</u>
בדוא"ל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

הצדדים:
העוררים, מאיר שפר ואח'[1],
<u>באמצעות השמאי צחי טנא</u>
tene@zc-eng.co.il

משיבה 1, ועדה מקומית עמק חפר
<u>באמצעות השמאי אלון לין</u>
lahshamaim@gmail.com

משיבה 2, חב' נתיבי ישראל
<u>באמצעות השמאית פנינה נוי</u>
office@pninanoy.co.il

ג.א.נ.,

<u>שומה מייעצת לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב,</u>
<u>עקב אישור תתל/ 31 – דרך מס' 2 בקטע חבצלת – זכרון יעקב</u>
<u>גוש 8325 חלקות 45,19,18, גוש 8326 חלקות 57,55,52,49</u>
<u>מושב חבצלת השרון</u>
סימוכין: מס' תיקים בועדת ערר עח/9005/0621 – 9009

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

בהחלטת ועדת הערר מיום 19/07/2022 נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"בהקשר זה יתבקש כבוד השמאי המייעץ לשום את ערך מקרקעי העוררים לפני תת"ל 31 ולאחריה, וכתוצאה מכך את הפער בכל שקיים בין שני הערכים. השמאי המייעץ יתבקש לבחון את רכיבי המצב התכנוני הקודם של המקרקעין על פי כלל התכניות שחלו עליהם, בהשוואה לכלל רכיבי המצב התכנוני החדש, לרבות אלמנטים משביחים ככל שישנם בתת"ל 31, ולקבוע האם בסיכומו של דבר נגרמה למקרקעין ירידת שווי (עקיפה ו/או ישירה), ואם כן מה שיעורה. כבתוך כך, מקובלת עלינו טענת המשיבות הגורסות כי הפיצוי הכולל (ככל שמגיע) לעוררים בגין אישור ויישום תת"ל 31, אינו יכול שייעלה על מלוא הנזק – הקנייני והתכנוני – אשר נסוב לשווי זכויותיהם (וראו החלטתנו בעניין בערר 9016/1221 "יובל רז ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר ואח' (פורסם בנבו, 12/05/2022, והאסמכתאות ששם). בהתאם, מאמצים אנו את הסכמת הצדדים בהדבק האמור, ולבקשתכם מנחים את כבוד השמאי המייעץ שימונה לחוות דעתו גם בשאלת ירידת הערך התכנונית ככל שנסובה לזכויות העוררים, וכן בנפרד בשאלה הבאה: בהינתן הפיצויים שכבר שולמו על ידי המשיבה 2 אגב הליכי ההפקעה בהם נקטה, האם נדרש להפחית כעת את סך הפיצוי התכנוני המגיע לעוררים, ואם כן באיזה סכום". ... בכל מקרה מוגבל סכום הפיצוי בכל ערר וערר, לסכום התביעה הכולל אשר צוין לכתחילה בכתב התביעה הרלוונטי, וזאת גם אם יימצא בדיעבד כי הפגיעה בפועל עלתה על הסכום שנתבע.

[1] בערר 9005 - מאיר ואסתר שפר [חלקה 20 בגוש 8325 **<u>לא</u>** הועברה לבחינה שמאית (ראה החלטת ועדת הערר בעמ' 35 ס' 10-16)]., לאה אביגור; בערר 9006 - יחזקאל כהן; ערר 9007 - אגודת חבצלת השרון - אגודה שיתופית; בערר 9008 – שלום לב; בערר 9009 – רות ברמן וגיורא פומרנץ.

בתאריך 06/10/20249 קיימתי דיון בנוכחות ב"כ ושמאי 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 תת"ל 31.

2. **<u>מועד קובע לשומה[2]:</u>**

13/12/2016 – מועד הפרסום ברשומות על דבר אישורה של תתל/ 31.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכסים וסביבתם, נערך ע"י החת"מ ביום 15/11/2024.

4. **<u>פרטי הנכסים:</u>**

בעלי הזכויות בנחלה (משפ')	כתובת במושב חבצלת השרון	גו"ח	שטח רשום (במ"ר)	שטח תפיסה קודם (במ"ר)	סה"כ שטח הקרקע ערב אישור תתל/ 31 (במ"ר)
כהן	הנרקיסים 7	8325/45 8326/49	1,646 201	138 87	1,622
פורמרנץ	הנרקיסים 5	8325/18 8326/52	1,851 1,561	0 79	3,333
לב	הנרקיסים 3	8325/19 8326/55	1,853 3,123	0 0	4,976
שפס[3]	הנרקיסים 1	8326/57	4,606	40	4,566
אגודה שיתופית מושב חבצלת השרון		חלקות שונות בגוש 8326	69,896	432	69,464

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

[3] ראה ה.ש. 1

5. **<u>תיאור הנכסים וסביבתם:</u>**

5.1. נשוא השומה כולל 4 נחלות (חלקות מגורים וחלקות חקלאיות ברצף קרקעי), וכן שטחים חקלאיים של האגודה השיתופית במושב חבצלת השרון.

5.2. מושב חבצלת השרון, השייך למועצה אזורית "עמק חפר", ממוקם צפונית לנתניה ומערבית לכביש 42 בסמוך למושבים ביתן אהרון, בת חן וגבעת שפירא.

5.3. הגישה למושב ממזרח הינה דרך כביש פנימי מס' 5710 ממחלף "חבצלת" (כביש 2), ומדרום מ-"דרך הים" (צפונית לנתניה).

5.4. רחוב נרקיסים מהווה רחוב דו-סטרי, צדדי שקט החוצה את המושב ממזרח למערב. החלקות הנדונות ממוקמות בצידו המזרחי של המושב וגובלות בכביש 2.

5.5. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד מבני משק ושטחים חקלאיים. בסמיכות לכניסה למושב ולבתי העוררים ממוקמת תחנת תדלוק סונול. הפיתוח הסביבתי חלקי.

5.6. להלן תיאור הנחלות החקלאיות שבנדון במועד הביקור בנכס:

- **נחלת משפ' כהן:** ממוקמת ברחוב הנרקיסים 7, וכוללת חלקת מגורים (חלקה 45 בגוש 8325) ששטחה הרשום 1,646 מ"ר, וצורתה לא רגולרית (מלבן קטום). בתחומה בית מגורים צמוד קרקע דו-קומתי הכולל שתי יח"ד (האחת בקומת קרקע והשניה בקומה א') בשטח בנוי 204.74 מ"ר. הבית בנוי ברמת גמר גבוהה. מסביב לבית חצר מגוננת. החלקה החקלאית (חלקה 49 בגוש 8326) ששטחה הרשום 201 מ"ר, ממוקמת ברצף קרקעי עם חלקת המגורים, צורתה אי-רגולרית דמוית משולש. החלקה לא מעובדת.
- **נחלת משפ' פומרנץ:** ממוקמת ברחוב הנרקיסים 5, וכוללת חלקת מגורים (חלקה 18 בגוש 8325) ששטחה הרשום 1,851 מ"ר, וצורתה רגולרית מלבנית. בתחומה בית מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי חד-קומתי ותיק בשטח בנוי 81.14 מ"ר (כולל 17.9 מ"ר מרפסות), לצד מבנה משק (בית אימון 40 מ"ר) ומבנים מבניה קלה הממוקמים בעורף הבית. כמו כן על החלקה בנוי שלד בית מגורים צמוד קרקע בבניה חדש, בן 2 קומות (אשר היתר לבנייתו ניתן לאחר המועד הקובע). החלקה החקלאית (חלקה 52 בגוש 8326) ששטחה הרשום 1,561 מ"ר, ממוקמת ברצף קרקעי עם חלקת המגורים, צורתה אי-רגולרית דמוית טרפז. החלקה מעובדת בגידולים עונתיים.
- **נחלת משפ' לב:** ממוקמת ברחוב הנרקיסים 3, וכוללת חלקת מגורים (חלקה 19 בגוש 8325) ששטחה הרשום 1,853 מ"ר, וצורתה רגולרית מלבנית. בתחומה 2 בתי מגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים וותיקים ששטחם 92.07 מ"ר ו-79.03 מ"ר, לצד מבני משק ותיקים (לולים ורפת בשטח 180.25 מ"ר) ומבנים יבילים הממוקמים בעורף הבתים. החלקה החקלאית (חלקה 55 בגוש 8326) ששטחה הרשום 3,123 מ"ר, ממוקמת ברצף קרקעי עם חלקת המגורים, צורתה אי-רגולרית דמוית טרפז. החלקה מעובדת חלקית בגידולים עונתיים ועצי פרי.

[4] ציר תנועה אורכי לאומי המקשר את דרום הארץ עם הצפון.

- **נחלת משפ' שפס:** ממוקמת ברחוב הנרקיסים 1. בהתאם להחלטת ועדת הערר, בשומה זו יש להתייחס רק לחלקה החקלאית של הנחלה (חלקה 57 בגוש 8326) ששטחה הרשום 4,606 מ"ר, צורתה אי-רגולרית דמוית טרפז. החלקה מעובדת חלקית בגידולים עונתיים עצי נוי ופרי. על חלקת המגורים ממוקם בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק ומספר מבנים חקלאיים.
- **אגודה שיתופית חבצלת השרון**: חלקות חקלאיות (חלקות שונות[5] בגוש 8326) בשטח כולל (רשום) 69,896 מ"ר. החלקות לא מעובדות.
  בהתאם למפות מדידה (ראה טב' בשומת המשיבה 2 עמ' 32): 5,662 מ"ר הינן ביעוד דרך מאושרת; 16,176 מ"ר ביעוד שטח חקלאי, ו-21,838 מ"ר שטח להפקעה נוכחית.

5.7. תכנית תתל/ 31, נשוא השומה, קובעת הוראות מפורטות להרחבה, שדרוג ומחלוף של דרך מס' 2, בקטע מחלף חבצלת – מחלף זיכרון יעקב. התכנית נועדה לשיפור קיבולת כביש מס' 2 ע"י הוספת נתיבים והפיכתו לכביש מהיר; התאמת הכביש לסטנדרטים של דרך מהירה (מהירות תכן- 100 קמ"ש) ושדרוג המחלפים בתוואי; הגדלת הקיבולת של התנועה העוברת בין מרכז הארץ וצפונה; מתן פתרון סביבתי לישובים הגובלים באמצעות הסטת תוואי הדרך ומיגון אקוסטי. בין הוראותיה: ייעוד שטחים לדרך, לשטח לדרך ו/או טיפול נופי, סימון מבנים להריסה וקביעת דרכים לביטול; הטלת מגבלות בנייה קבועות וזמניות על שטחים סמוכים לדרך המוצעת בתכנית, מעליה ומתחתיה; קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

5.8. בהתאם למפות מדידה שערכו ע"י המודד המוסמך לייפמן לאוניד, ביום 10/10/2022, עקב אישור תתל/ 30, עולים הפרטים הבאים ביחס לנחלות נשוא השומה:

משפ'	גוש	חלקה	שטח רשום (בד')	יתרת החלקה (בד')	מגבלות בניה ופיתוח (בד')	דרך (בד')
כהן	8325	45	1.646	0.036	0.929	0.681
	8326	49	0.210			0.210
פומרנץ	8325	18	1.851	1.050	0.794	0.007
	8326	52	1.561		0.620	0.941
לב	8325	19	1.853	1.852	0.001	-
	8326	55	3.123	0.732	1.526	0.865
שפס	8326	57	4.606	2.453	1.674	0.479

[5] חלקות: 11-9, 31-29, 47, 50, 53, 58, 60, 61, 63, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 75, 77, 79, 81, 82, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 93, 94, 96, 97, 99, 100, 102, 104 ו-105.

6. **<u>המצב הקנייני:</u>**

6.1. להלן עיקרי הפרטים מהעתקי רישום פנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין נתניה שהופקו[6] ביום 04/11/2019:

משפ'	גו"ח	שטח במ"ר	בעלויות	חכירות	תאריך סיום חכירה	הערות
כהן	8325/45	1,646	קק"ל	כהן יחזקאל	30/09/2031	רשומות 2 הערות לפי פקודת הדרכים[7]
	8326/49	201	קק"ל			רשומה הערה לפי פקודת הדרכים[8]
פומרנץ	8325/18	1,851	קק"ל	פומרנץ משה וצפורה	30/09/1978	
	8326/52	1,561	קק"ל			רשומה הערה לפי פקודת הדרכים[9]
לב	8325/19	1,853	קק"ל	לב צבי ורות	30/09/1982	
	8326/55	3,123	קק"ל			רשומה הערה לפי פקודת הדרכים[10]
שפס	8326/57	4,606	קק"ל	שפס אהרן ושרה	30/09/1999	רשומה הערה לפי פקודת הדרכים[11]

6.2. בהתאם להודעה בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור, אשר פורסמה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ביום 08/06/2017 (י.פ. 7521), השטחים לרכישה עבור דרך מס' 2 מחלף חבצלת – מחלף אולגה, הינם כדלקמן:

גו"ח	שטח לרכישה במ"ר	הערות הח"מ
8325/45	46	משפ' כהן
8326/49	49	
8326/52	628	משפ' פומרנץ
8326/55	850	משפ' לב
8326/57	427	מש' שפס

6.3. נמסר לח"מ, כי קיים חוזה שכירות (משבצת דו צדדי) בין המושב לבין רמ"י, המתחדש כדבר שבשגרה, אחת למספר שנים. הסכם המשבצת חל על חלקות ב' ו-ג' במושב (אך אינו חל על חלקה א', לגביה לחוכר יש זכות חכירה לדורות ישירה מול רמ"י). לאגודה עומדת הזכות להירשם כחוכרת לדורות בכל שטחי המשבצת, מעבר לחלקות א'.

[6] כמצ"ב בשומת השמאי צחי טנא מטעם העוררים.
[7] ק.ת. 2049 מיום 01/06/1967; ק.ת. 1571 מיום 23/04/1964.
[8] ק.ת. תשי"ב עמ' 152, ק.ת. תשכ"ז עמ' 2481.
[9] כנ"ל בה.ש. 8.
[10] כנ"ל.
[11] כנ"ל.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

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

<u>מצב קודם - תכניות מתאר ארציות ומחוזיות (רלוונטיות):</u>

שם התכנית	י.פ.	תאריך	קנ"מ תשריט	עיקרי הוראות התכנית
תמ"א 3	2247	26/08/1976	1:250,000	דרך מס' 2 מוגדרת כ-"דרך ראשית[12] קיימת", מחלף חבצלת סומן כמחלף מוצע. רוחב הרצועה המתוכננת של דרך ראשית יהיה כפי שמסומן בתשריט התווית דרך ולא יעלה על 80 מ'. במחלף של שתי דרכים או יותר, יהיה גבול הרצועה המתוכננת בין גבולות הרצועות המתוכננות של הדרכים קטע מעגל שקטרו עד 600 מ'. המרחק בין קו הבניין ובין ציר הדרך יהיה בדרך ראשית 100 מ'.
תמ"מ 3	2798	31/03/1982	1:50,000	ממערב לכביש מס' 2 מסומן שטח עירוני בנוי - דליל. כביש מס' 2 מסומן כדרך ראשית קיימת, ומחלף חבצלת כמחלף מוצע.
תמ"א 3 שינוי 7	3956	19/12/1991		בדרך ראשית רוחב מרבי של רצועת הדרך יהיה 50 מ'. מרחק קווי הבניין מציר רצועת הדרך יקבע בתכניות מתאר/מפורטות ויהיה לכל היותר 100 מ' ולפחות 50 מ'.
תמ"מ 3/21	5236	12/11/2003	1:50,000	ממערב לכביש מס' 2 מסומן אזור פיתוח כפרי. כביש מס' 2 מסומן כדרך ראשית.

[12] מוגדרת: "דרך לשני כבישים חד-סיטריים במסלולים מופרדים שבכל אחד מהם שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות על ידי מחלפים או צמתים, המקשרת בין שני אזורים שונים במדינה, והאוספת תנועה מדרגים אזוריות ומקומיות, בין שהדרך מתוכננת בתכנית ובין שהיא קיימת".

<u>מצב קודם – תכניות בסביבה:</u>

6.1 **<u>תכנית עח/63 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1154 מיום 28/01/1965</u>**

תשריט התכנית ערוך בקנ"מ 1:1250. כביש מס' 2 (מס' 11 בתכנית) הינו ברוחב של 40 מ'

<u>מצב קודם - תכניות מתאר מקומיות ומפורטות:</u>

8.1 **<u>תכנית[13] עח/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2553 מתאריך 19/07/1979</u>**

החלקות שבנדון מסווגות ביעוד אזור חקלאי מיוחד – מושב / אזור חקלאי, בתחום אזור רצועת חוף – תכנון מיוחד (ראה ס' 92 בתקנון[14]).

אזור חקלאי:

שימושים מותרים: בקרקע המיועדת לחקלאות יהיו מותרים השימושים הבאים: עיבוד חקלאי, הקמת מבני משק חקלאיים, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שירות, שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי, למעט תעשיה חקלאית.

מתן היתרי בניה: בשטחים חקלאיים יינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים בלבד, זאת על פי תכניות בנוי באישור הוועדה המקומית וללא צורך לחלק את השטח למגרשים.

קווי בניין מינ' להקמת מבני משק חקלאיים: קדמי – 5 מ'; צדדים – 3 מ'; אחורי – 3 מ';

שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-10 ד' או בהתאם לחלוקה קיימת.

מרווח מינימלי בין מבני משק חקלאי ובנייני מגורים יהיה 10 מ'; המרחק המינימלי בין מבני משק חקלאי ומבני עזר יהיה 5 מ'; המרחב המינימלי בין שני מבני משק חקלאי קיימים יהיה 3 מ' ומינ' 5 מ' לגבי בניה חדשה (פרט לתוספות לקיים).

היתר בניה למבני משק חקלאי המהווה מטרד: בסמכות הוועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר למבנה משק חקלאי שלדעתה השימוש בו למטרה לו הוא מיועד יהיה מטרד לציבור או מסוכן לבריאותו. סמכות זו תעמוד לוועדה לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לאזורים ושטחי מגורים.

בהתאם לטבלת האזורים, הוראות הבניה באזור חקלאי הן כדלקמן:

תכלית האזור:	ייצור חקלאי, עיבוד חקלאי, גדול בע"ח
גודל מינ' של מגרש:	10,000 או לפי חלוקה קיימת
שטח בניה מקס' למגורים:	בניה אסורה
מבני עזר:	בניה אסורה
מבני משק חקלאי:	קווי בניין ומרחקים בין בניינים כמפורט לעיל

אזור חקלאי מיוחד:

שימושים מותרים: עיבוד חקלאי והקמת בניינים עפ"י תכנית בניין עיר מפורטת, בין היתר, לשימושים הבאים: בתי מגורים למשק חקלאי; בתי מגורים בישוב חקלאי על מגרש מגורים; מבני משק חקלאי, מבני עזר, בניני שירותים; כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-10 דונם בהתאם לחלוקה קיימת.

בהתאם לטבלת האזורים, הוראות הבניה באזור חקלאי מיוחד בנחלות במושבים וכפרים שיתופיים:

גודל מגרש מינימלי של מגרש[15]:	האזור המיועד למגורים בין 2 -3 ד'

[13] תכנית מתאר במרחב תכנון מקומי עמק חפר. קנ"מ של התכנית 1:10,000.

[14] ס' 92 רהתכנון: "הועדה המקומית תכין תוך 3 שנים ממועד אשור תכנית תכנית בנין עירי מפורטת לפיתוח איזור רצועת החוף. התכנית תקבע פיתוח בשלבים והוראות להקמת בנינים, מבנים, שימושים ותכליות כולל שנויים דרושים באזורים סמוכים לרצועת החוף הנובעים מתכנית בניין עיר המפורטת כנ"ל, באשרו הועדה המחוזית. ניתן להגיש תכנית בניין עיר מפורטת חלקית ו/או בשלבים, התואמת את צרכי פתוח רצועת החוף של מרחב התכנון עמק חפר".

מבני מגורים:	
שטח בניה מקסימלי למגורים (במ"ר):	250 מ"ר ליח"ד אחת; 350 מ"ר ל-3 יח"ד; 400 מ"ר במקרים מיוחדים[16]
% בניה מותר ומספר קומות:	2 קומות 400 מ"ר בניה, בתנאי ניצול מרבית השטח בקומה שניה
יח"ד במגרש:	יחידה שניה לבן ממשיך יחידה שלישית לנכס ממשיך, 2 בתים בלבד
קווי בניין:	חזית – 5 מ'; צדדי – 4 מ'; אחורי – 7 מ'
מס' בניינים וקומות למגורים במשק חקלאי:	מותר לבנות את 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
מרווחים:	המרחק בין שני מבני מגורים לא יפחת מ-5 מ'.
מבנה עזר:	
אחוז ושטח מבני עזר:	10% משטח מגרש עד מקס' 65 מ"ר כולל מוסך
קווי בניין:	חזית – 5 או 1.5 מ' למוסך; צדדי – 4 או 0 בהסכמת שכן; אחורי – לפחות 3 מ' ממבני מגורים
מבני משק חקלאיים:	
הוראות:	מרחב מיני לבנייני מגורים: בע"ח – 10 מ' ליתר 5 מ'
מגבלות:	מרחק בין 2 מבני משק חקלאיים לפחות 3 מ'
הערות[17]:	בכפיפות לס' 21, 22 בתקנון לגבי מבני משק חקלאיים.
קווי בניין:	קדמי – 5 מ'; צדדי -3מ'; אחורי – 3 מ'

8.2 **<u>תכנית מתאר עח/20/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3578 מיום 21/8/1988</u>**

במשק חקלאי תותר הקמת מבנים לקייט בשטח מרבי 150 מ"ר, בצמוד למבנה המגורים או במרחק ממנו, המרחק המינימלי בין מבנה מגורים ומבנה קייט 10 מ'. מרחק מינימלי בין מבנה קיים למבנה במשק בעלי חיים 15 מ'. 2 יח' לכל דונם משטח לבניית מגורים במשק חקלאי, כאשר מהשטח הכללי הנ"ל מופחת דונם אחד לצרכי בניית בית מגורים לבעל המשק ובני משפחתו. תותר בניה בקומה אחת. גודל יח' קייט לא פחות מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. לכל יח' יובטח מקום חניה לרכב בתוך המגרש וכן שביל גישה נאות, כמו כן, יש להבטיח בסמוך למבנה הקייט שטחי דשא ונטיעות לא פחות מ-40 מ"ר לכל יח'.

לא יוצאו היתרי בניה למבנה קייט ביישוב אלא עפ"י תב"ע מפורטת של אותו יישוב ובהתאם לתנאים האובייקטיבים הקיימים במקום.

8.3 **<u>תכנית[18] עח/21/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5030 מיום 12/11/2001</u>**

בין מטרות התכנית, הסדרת פעילות יצרנית נוספת שלא למטרות חקלאות (פעילות פל"ח) במושבים; **קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות יצרנית (פל"ח) בשטח המגורים אשר בחלקה א'; קביעת הוראות מפורטות למתן היתרים למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות בשטח המגורים אשר בחלקה א'**; שמירה מרבית על קרקע חקלאית.

---

[15] שטח מגורים במשק חקלאי לא יהיה מגרש בפני עצמו ובחלק מן המגרש בו תותר הבניה למגורים יהיה צמוד לדרך לא יעלה על 3 ד' ולא יפחת מ-2 ד'. שטח מגורים במשק חקלאי לא ניתן לחלוקה בכל מקרה. במידה וצורת המגרשים וגודלם מקשה על ביצוע סעיף זה, ניתן לקבוע בתכנית בנין ערים מפורטת הוראות אחרות.

[16] בשטח הבנוי למגורים (כולל מרפסות) יוכל להגיע לסה"כ 400 מ"ר עפ"י שק"ד בלעדי של הוועמ"ק וזאת במקרים בהם מרבית השטח ינוצל גם בקומה שניה.

[17] ס' 21 היתר בניה למבני משק חקלאי המהווה מטרד: "למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר למבנה משק חקלאי שלדעתה השימוש בו למטרה לו הוא מיועד יהיה מטרד לציבור או מסוכן לבריאותו. סמכות זו תעמוד לועדה לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לאזורים ושטחי מגורים".
ס' 22 תנאים בהיתר: "הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות תחמיץ, בורות רקב וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר. הכל לפי שק"ד הוועמ"ק, ובהתעיצות עם המומחים הנוגעים בדבר".

[18] התכנית אינה מהווה שינוי לתכנית עח/20/200. על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מתאר מקומית עח/20/200 בכל הנוגע למבני קיט כפרי. תכנית זו באה להוסיף זכויות עפ"י כל תכנית ולא לגרוע.

השימושים מותרים בחלקה א׳: שני מבני מגורים ובתוכם 3 יח״ד עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי – הורה בעל הנחלה; מבנים לשימוש חקלאי (לול, רפת, דיר חממה); מבני שרות למשק חקלאי (כגון: מתבן, מחסן סככות מיון ואריזה לתוצרת חקלאית); מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות; שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים; שרותי אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה; תעשיה חקלאית זעירה הקשורה באופיה ובהיקפה לעיסוקו החקלאי של בעל המשק; מבני קייט כפרי לפי הוראות עח/20/200; שירותי מסחר הכוללים שירותי מזון ומסעדנות אך למעט מסחר קמעונאי מסוג: מכולת, צרכנייה, סופרמרקט, חומרי בנין, חומרי ניקוי וכל מסחר אחר המהווה מטרד.

כל השימושים המפורטים לעיל יותרו בכפוף להוראות תכנית המתאר המקומית עח/200 ולהוראות תכנית זו.

שטחים וזכויות בניה בתחום חלקה א׳: לא תותר תעסוקה לא חקלאית אלא בתחום השטח המותר; השטח הקובע לצורך חישוב שטחי הבניה בחלקה א׳ יהא חלק מהשטח המוגדר כ״שטח מגורים״ במשק חקלאי (נחלה) ומסומן בתשריט של תכנית המתאר המקומית החלה על המושב ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 ד׳ ולא יקטן מ-1.6 ד׳; השטח הקובע יחושב כרצף אחד מתחילת חלקה א׳ – מקום בו בנויים או מתוכננים בתכי המגורים, ומבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות; בחלקה א׳ ששטחה עד 1 דונם לא תותר תעסוקה לא חקלאית; בחלקה א׳ ששטחה 1 דונם ועד 1.6 דונם יותר רק שימוש לאירוח כפרי; הוועמ״ק רשאית לקבוע בעת מתן היתרי בניה כי השטח המותר כולל, בנוסף לשטח תחום המגורים, גם את השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 ד׳; הוועמ״ק רשאית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה הקיים כדין ביום אישורה של תכנית זו גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר; סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ״ר (עיקרי ושירות).

סך כל השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לא יעלה על 40% או על 1,200 מ״ר לפי הנמוך מבין השניים.

תכנית זו קובעת הוראות מפורטות להקמתם של מבנים לצרכי פעילות לא חקלאית (מבני פל״ח) ומבנים למגורי פועלים זרים בחקלאות בתחום המגורים בחלקה א׳, ולהסבת מבנים חקלאיים למטרות האמורות. כל יתר המבנים בתחום הנחלה יוקמו עפ״י הוראות תכניות שבתוקף ובכפוף למגבלות הקבועות בתכנית זו.

מבני פל״ח המשמשים כשירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון יכול שיהיו צמודים לבית מגורים ובשטח שלא יעלה על 100 מ״ר, ושטח כלל המבנה לא יעלה על 350 מ״ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים, ושימושי פל״ח. ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל״ח לשימושים אלו במרתף, קומת עמודים או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שמבנה שמשמש למטרות פל״ח לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו ולא יעלה על 250 מ״ר (עיקרי+ שירות).

להלן עיקרי הוראות וזכויות הבניה החלות בחלקה:

סוג שימוש	שטח עיקרי ומס' יח"ד בנחלה	שטחי שירות	סה"כ אחוזי בניה	סה"כ שטח המותר לבניה	השטח הקובע	מס' קומות וגובה מירבי	קווי בניין
מבנה מגורים בתחום מגורים בנחלה	400 מ"ר, 3 יח"ד בשני מבנים.	65 מ"ר		לא יעלה על 465 מ"ר	בהתאם לתכנית המתאר עח/200 ובהתאם לתכנית מתאר/מפורטת של הישוב[19]		
מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות	מבנה אחד בחלקה			לא יעלה על 45 מ"ר		קומה אחת 3.5 מ'	בהתאם לתכנית המתאר עח/200 ובהתאם לתכנית מתאר שחלה על הישוב[20]; מרווח למבני מגורים בנחלה 5 מ'
מבני קיט ואירוח כפרי	בהתאם לשינוי תכנית מתאר עח/200/20 ותכנית המתאר של הישוב[21]						
מבנים לשימוש חקלאי ומבני שירות למשק חקלאי	בהתאם לתכנית המתאר עח/200 ובהתאם לתכנית מתאר/מפורטת של הישוב						
מבנים לשירות פל"ח שימושים לשרותי מזון ומסעדנות				לא יעלה על 500 מ"ר[22]; ---------- לא יעלה על 150 מ"ר מתוך ה-500 מ"ר	לא יעלה על 3 ד' ולא יקטן מ-1.6 ד'.	2.8 מ' בגג שטוח; 5.2 מ' בגג משופע	[23]
סה"כ כל השימושים			40%	לא יעלה על 1,200 מ"ר			[24]

הגבלות בחלקות ב': מבני פל"ח יהיו בתחום השטח המיועד למגורים בלבד בתוך חלקה א'; בחלקות ב' לא תותר הקמתם של מבנים המיועדים לפל"ח אלא במסגרת אזור מלאכה מרכזי, בהתאם לתכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר אחרת.

<u>מצב חדש</u>

8.4 **<u>תכנית תת"ל 31 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.</u>**

מטרת התכנית: קביעת הוראות מפורטות להרחבה, שדרוג ומחלוף של דרך מס' 2, בקטע מחלף חבצלת – מחלף זכרון יעקב. בתחום המקרקעין נשוא השומה מסומנים שטחים ביעוד דרך מוצעת ומגבלות בניה ופיתוח. בתחום חלקה 45 סומנו מבנים להריסה. להלן עיקרי הוראותיה:

- **דרך מוצעת**: השטחים המיועדים בתכנית לדרכים ולשטח לדרך ו/או טיפול נופי יופקעו בהתאם להוראות כל דין. במסגרת התכנון המפורט ובאישור הוועדה ניתן לסטות[25] במיקום הדרך לרבות במתקניה ומבניה לעומת המיקום המסומן בתשריט מצב מוצע, ובלבד שסטיה זו הינה בתחום המיועד לדרך או לדרך וטיפול נופי. לא תותר שום סטייה אל מחוץ לתחום זכות הדרך של התכנית.

[19] שטח המבנים למגורים ילק בחשבון בין אם הוקמו בפועל במלואם ובין אם לא.
[20] סך כל השימושים לצורך חישוב אחוזי הבניה, ו/או סך הכל שטחים המותרים לבניה כוללים: שטחי מבני מגורים, מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, מבני שרות למשק חקלאי, מבני קייט, מבני פל"ח, ומבני שירות שונים.
[21] שטח למבנה קייט נכלל ב-1200 מ"ר המותרים לבניה בתחום השטח הקובע.
[22] השטח לשרותי מזון ומסעדנות נכלל ב-500 מ"ר המותרים לפעילות פל"ח.
[23] (1) מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יפחת מ-25 מ' ממבנה מגורים שבמגרש אחר; (2) על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחב המבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים במגרש אחר לא יפחת מ-8 מ'; (3) מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים בתחום אותה נחלה יהיה 0 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות ס' 1 או 2 לעיל ביחס למבנים שאינם בתחום אותה נחלה; (4) לגבי מבנים לשירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים חלות ההוראות ס' ג.2.(4) – ג.2. (6).
[24] ראה ה.ש. 21 לעיל.
[25] סטיות אופקיות עד 10 מ' לכל צד; סטיות אנכיות עד 1 מ', כמפורט בהרחבה בס' 6.8 לתקנון התכנית.

- **מבנים להריסה**: המבנים, הגדרות ו/או חלקיהם המסומנים בתשריט מצב מוצע להריסה, ומבנים שלא סומנו כאמור אך נמצאים בתחום הדרך והשטח לדרך ו/או טיפול נופי, יהרסו ע"י יזם תכנית זו.
- **באזור מגבלות בניה ופיתוח**: ייעודי הקרקע והשימושים המותרים יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שייקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין, לאחר תאום עם יזם התכנית כמוגדר בסעיף 4.1.2.1, ניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין והוועדה אישרה את מסמכי התכנון המפורט לעבודות הנדרשות לפני הביצוע, ובלבד שהתשתיות בתחום זה לא יטילו מגבלות מעבר למגבלות שמטילה תכנית זו; שטחים לעירום זמני ושטחי התארגנות – לאחר השלמת העבודות הנ"ל ישוקמו אזורים אילו ויוותרו בייעודם הקודם; שטחי התארגנות ומחנות קבלן; העתקת קווי חשמל ותשתיות – בסיום העבודות יושב השטח לבעליו אשר יהיה זכאי לחזור ולעשות בו שימוש עפ"י תכנית מאושרת; עבודות עפר – בסיום העבודות יוחזר המצב לקדמותו ולייעדו הקודם; קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.
- **שימושים בקרקע חקלאית:** שימושים ופעולות חקלאיות, עיבודים חקלאיים, דרכים חקלאיות, תעלות ניקוז והסדרת נחלים, בהתאם לשימוש המותרים בשטחים החקלאיים הצמודים להם, לרבות עיבוד חקלאי ודרכים חקלאיות.
- **מיגון אקוסטי**: על היזם לבצע סדרת מדידות (בכפוף להנחיות וקריטריונים). בעת המדידות תערכנה ספירות תנועה מפורטות. במידה ומפלסי הרעש המדודים יעלה מעל קריטריון הרעש (בין היתר, 64 דצב' באזורי מגורים), יבוצעו שיפורים במיגון האקוסטי כפי שידרשו ע"י הועדה, בתוך שנה מהמדידות; ביצוע מיגון דירתי – למבנים בהם לא ניתן לספק את המיגון באמצעות מתרסי רעש ו/או טיפול במיסעת הכביש, יינתן מיגון דירתי; קטע הדרך הצמוד ליישובי עמק חפר מחבצלת השרון ועד צפונה לנחל אלכסנדר יבוצעו באספלט שקט[26]. המיגון האקוסטי יתוכנן בהתאם לתשריט המיגון האקוסטי (מנחה; מסומן קיר אקוסטי/קיר + סוללה בגובה 4 מ' + סימון למבנה לטיפול דירתי[27]); לא תותר הפעלת הדרך או חלק ממרכיביה לפני השלמת המיגון האקוסטי בקטעים הרלוונטיים (חריגה מהוראה זו בתנאים); היזם/קבלן ינקטו באמצעים להפחתת מפגעי רעש וריעידות בשלב ההקמה.
- **תסקיר השפעה על הסביבה**: למסמכי התכנית צורף תסקיר השפעה על הסביבה, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
  - **בנושא איכות אוויר** - לא צפויה חריגה מתקני איכות האוויר המתייחסים לתחמוצות חנקן, חנקן דו-חמצני וחלקיקים נשימים עדינים עקב ביצוע הפרויקט. תרומת הפרויקט להעלאת ריכוז גזי החממה, ביחס לחלופת האפס, הינה זניחה.
  - **בנושא רעש** – קריטריון לרעש מרבי מומלץ הינו 64dBA באזור מגורים. מפלסי הרעש החזויים בישוב חבצלת הינו כדלקמן:

[26] עפ"י תשריט אספלט שקט יחל צפונית לנחלות שבנדון.
[27] בסמוך לנחלת כהן.

הישוב	שם הקולט[28]	שימוש בפועל	סטאטוס לפי תכניות מאושרות	גובה חלון עליון (מ')	קריטריון	מפלס קיים	מפלס חזוי		
							ללא מיגון	עם מיגון	עם מיגון + אספלט שקט
חבצלת	HAV1	מגורים	שטח חקלאי	16	64	66.9	69.7	61.3	59.1
	HAV3			18		72.7	74.2	68.3	66.1
	HAV4			**21.5**		**71.1**	**72.8**	**71.3**	**68.8**

מערך המיגון האקוסטי המוצע ויעילותו במקטע חבצלת בית ינאי: מפלסי הרעש ללא מיגון יעלו בהשוואה למצב הקיים בשיעור שבין 0.5 dBA – 4. עם זאת תרומתו של המיגון האקוסטי להפחתת הרעש היא רבה כך שהתוצאה הכוללת הינה מפלסי רעש הנמוכים באופן משמעותי מאוד (הדגשה במקור), בהשוואה למפלסי הרעש הקיימים.
המסקנה הכללית הינה כי לאחר הקמת המיגון המפלסים החזויים יהיו נמוכים מהקריטריון ואף ממפלסי הרעש הקיימים למרות שדרוג הכביש.
מבנים למיגון דירתי: הוצגה טבלה המפרטת את המבנים הקיימים (מבין אלו שנבדקו) בהם יהיה צורך להשלים את המיגון האקוסטי באמצעות טיפול דירתי:

הישוב	קולט	מס' קומות	קומה עליונה		קומה עליונה -1		קומה עליונה -2
			dB(A)	רמת מיגון	dB(A)	רמת מיגון	dB(A)
חבצלת	HAV3	2	66.1	2	62.4		
השרון	HAV4	2	68.8	3	67.9	2	

השפעות רעש וריעידות בשלב ההקמה: בקטע חבצלת מחלף ינאי, תתבצענה עבודות כבדות של חפירה, קדיחת כלונסאות הקמת קירות תמך, הקמת קירות אקוסטיים ועוד, סמוך מאוד למבנים לאורך כביש אשר ימשיך לתפקד כל תקופת ההקמה. בקטע זה מומלץ לתכנן את שלביות ההקמה ואת אופן ההקמה בקפדנות ובזהירות על מנת להקטין את ההפרעה הצפויה. בשלב זה אין אפשרות לחזות באופן מדויק ומהימן את מפלסי הרעש החזויים, אך עפ"י הניסיון מפלסי הרעש האופייניים הנגרמים ע"י פעולות הקמה כבדות עלולים להגיע ל- 85dBA -90 במרחק של 15 מ' ממרכז האתר. מפלסים אלו חורגים ב-dBA 10-15 מהמפלס המומלץ לאתר בניה אם משך העבודה המתבצעת בהם בפועל אינו עולה על 9 שעות ביום. חריגה מהמפלסים המומלצים עלולה להיגרם במרחק של 50 מ' ואף יותר מהאתר, אף כי במרחקים אלו ניתן להפחית את מפלס הרעש בדרכים פשוטות באופן יחסי. ניתן איפה להעריך כי אם אוסרים על ביצוע עבודות בשעות הלילה ונוקטים בפעולות פשוטות באופן יחסי להקטנת הרעש[29], טווח ההשפעה הריאלי אינו עולה על 50 מ'. בקטע חבצלת בית ינאי מומלץ ליישם בנוסף לאמצעים להפחתת הרעש גם פתרונות ייחודיים (כמפורט בהרחבה בס.ק. 4.4.2.3.).

[28] קולטנים אלו ממוקמים בסמיכות לבתי העוררים.
[29] כמפורט בהרחבה בס' 4.4.2.3.

8. **<u>רישוי (עפ"י ריכוז, עובר למועד הקובע):</u>**

משפ'	היתר בניה מס'	תאריך	מהות
כהן	43/3/7316	10/12/1947	בית אמון בשטח 35 מ"ר
	6025	13/09/1966	תוספת מרפסת, חדר מטבח, וחדר מכבסה. שטח הבית הקיים 38.95 מ"ר התוספת 41.15 מ"ר, ובסה"כ 80.1 מ"ר
	201000193	10/02/2015	תוספת למבנה קיים בק"ק ובקומה א' כולל ממ"ד שטח קיים 109.77 מ"ר בק"ק + 9 מ"ר כניסה מקורה קיימת; שטח מוצע 17.19 מ"ר בק"ק + 12 מ"ר ממ"ד + 56.78 מ"ר בק"א. סה"כ קיים + מבוקש 204.74 מ"ר
	ראה ה.ש. [30]		
<u>פומרנץ</u>	2098	01/04/1952	בית אמון 40 מ"ר (נהרס)
	2629	02/03/1953	בית דירה לתוספת שטח 63.24 מ"ר ומרפסת 17.9 מ"ר, ובסה"כ 81.14 מ"ר
	<u>ראה ה.ש.</u>[31]		
לב	38/ד/591	30/05/1947	בנין רפת 24 מ"ר + בית אימון 37 מ"ר
	39/ד/597	30/05/1947	בנין בית דירה בן חדר אחד, מטבח, ואמבט, בשטח 36.72 מ"ר
	54/ד/1109	06/01/1950	לול בשטח 66.96 מ"ר
	74/ד/1703	15/02/1951	רפת בשטח 38.25 מ"ר
	2291	03/09/1952	תוספת בניין 45.90 מ"ר בית דירה (לקיים 36.8 מ"ר) + 8 מ"ר מרפסות, ובסה"כ תוספת של 53.90 מ"ר ומחסן 24 מ"ר
	11042	31/08/1980	בית שני לבן ממשיך בשטח 45.09 מ"ר. התחייבות למקלט חלק בלתי נפרד מהרישיון (דירת הורים 135.16 מ"ר)
	11255	07/09/1981	תוספת לבית מגורים שני בשטח 33.94 מ"ר (בסה"כ 79.03 מ"ר) והריסת המבנה המסומן להריסה
שפס	31ד/323	19/07/1946	בנין דירה בת חדר אחד ונוחיות בגוש 8325, חלקה מס' א, בשטח 30.40 מ"ר. שטח מחושב (קיים + מבוקש) עפ"י תכנית ההגשה להיתר: 74.4 מ"ר.
	2193	03/07/1952	רפת 42.32 מ"ר

[30] בשומת המשיבה 1, מצוינת בקשה להיתר בניה מס' 20170498 שהוגשה בתאריך 10/07/2017 (הוצגה לח"מ), בהתאם לבקשה עולה כי מבקשים תוספת לבית מגורים בקומת קרקע + הסבת קומה א' ליחידת מגורים שניה בנחלה + תוספת ממ"ד + הריסות + תוספת מדרגות חיצוניות + מרפסות לא מקורות + פיתוח שטח + חניות לא מקורות (הסדרה), הבקשה כוללת הקלות בקו בניין צדדי למדרגות 3.75 מ' במקום 4.00 מ'; הוועדה החליטה לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הוועדה. בהתאם לאמור לעיל נטען בשומת המשיבה 1, כי גם לאחר המועד הקובע לשומה שהינו יום הפרסום ברשומות על אישור תכנית תת"ל 31 – 13/12/2016, ניתן לקבל אישורי בנייה בנכס שבנדון למרות מגבלות הבניה לכאורה ומשכך תוכנית תת"ל 31 לא פגעה בנכס נשוא חוות הדעת (עוד צוין כי לא ניתן היתר בניה לנכס כי בעלי הנכס לא מילאו אחר דרישות הוועדה).

[31] בשומת המשיבה 1, מצוין כי בבדיקה שנערכה בתיק הבניין של הנכס שבנדון נמצא מכתב מתאריך 23/03/1998 מאת המועצה האזורית עמק חפר שנכתב ע"י הגב' אילנה ברק (סגנית מהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר) ומוען למר פומרנץ גיורא ממנו עולים הפרטים הבאים: "הנדון: בקשתך לקבלת זכויות בניה לגוש 8325, חלקה 18/ סימוכין: פנייתך מיום 01.01.98:

(1) התכנית החלה במקום הינה תכנית המתאר לעמק חפר עח/200. ככל הידוע לנו, ייעוד המקרקעין הוא נחלה חקלאית.
(2) שטח המגרש אינו עומד בקריטריונים של נחלה חקלאית עפ"י תכנית המתאר, וזאת בהתייחס לגודל מינימלי לנחלה חקלאית. מסיבה זאת לא ניתן לספק מידע על זכויות הבניה במגרש הנ"ל.
(3) עמ"נ להסדיר זכויות בניה במגרש, יש צורך בהסדרת תכנית מתאר למקרקעין.
(4) מוצע בזאת כי תמנו מתכנן מטעמכם אשר יעבוד מול הוועדה בעניין זה."

בהתאם לאמור לעיל עולה, נטען כי גם לפני המועד הקובע לשומה שהינו יום הפרסום ברשומות על אישור תכנית תת"ל 31 – 13/12/2016, לא היה ניתן לקבל אישורי בנייה בנכס שבנדון (כבר משנת 1998 הוועדה בקשה מבעלי הזכויות בנכס להסדיר תכנית מפורטת על מנת להסדיר זכויות בניה במגרש), ולכן תוכנית תת"ל 31 לא פגעה בנכס נשוא חוות הדעת (לא ניתן היתר בניה לנכס כי בעלי הנכס לא מילאו אחר דרישות הוועדה).

10. **<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.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

בהתאם לשומות הצדדים, הפגיעה במקרקעין שבנדון הינה כדלקמן:

תכנית פוגעת	בעלי הזכויות	ירידת הערך בשומת העוררים ב-₪ [32]	ירידת הערך בשומת המשיבה 1 ב-₪	סך הפיצוי ששולם להפקעה עפ"י המשיבה 2 ב-₪ (ליום 08/06/2017)	פיצוי להפקעה לדרך עפ"י שומת המשיבה 2 ב-₪
תתל/ 31	כהן	2,097,000	70,870	77,667 [33]	2,565 ₪ [34]
	פומרנץ	2,319,000	20,260	536,354 [35]	16,956 ₪ [36]
	לב	975,000	27,292	312,244 [37]	22,950 ₪ [38]
	שפס	517,000	13,775	164,552 [39]	11,529 ₪ [40]
	אגודה שיתופית חבצלת השרון	2,770,320 [41]	161,760	575,197 [42]	566,978 ₪
			מסקנה: סך הפיצוי ששולם בהתאם לחוו"ד לפיצוי הפקעה מגלם את ירידת הערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב ולכן אין מקום לפיצוי נוסף		

[32] הוצגו בפני תחשיבים מאוחרים לכתב התביעה (מיום 18/07/2024) לפיהם סך הפגיעה בכ"א מהנחלות הינה כדלקמן: נחלת כהן – 2,131,800 ₪; נחלת פומרנץ – 1,685,000 ₪; נחלת לב- 1,482,000 ₪; נחלת שפס – 1,082,000 ₪.

[33] הפיצוי שנקבע ע"י נתיבי ישראל בגין פיצויי ההפקעה הינו בגין שטח הפקעה של 95 מ"ר ביעוד דרך נערך כדלקמן: 46 מ"ר * 1,600 ₪ (יעוד שקדם לדרך חקלאי מיוחד מושב) = 73,600 ₪ + 49 מ"ר * 83 ₪ (יעוד שקדם לדרך חקלאי) = 4,067 ₪, ובסה"כ בגין הקרקע 77,667 ₪. בתוספת תמריץ פינוי בשיעור 15% (11,650 ₪) סה"כ הפיצוי בגין הקרקע 89,317 ₪. בנוסף, נקבעו פיצויים בגין מחוברים שונים בסך 9,315 ₪ כולל 15% תמריצים.

[34] 95 מ"ר * 27 ₪/למ"ר שהינו הפיצוי בגין קרקע בחכירה מרמ"י בייעוד דרך שהוכרזה ע"י פקודת הדרכים ומסילות הברזל ומשמשת כדרך ארצית.

[35] הפיצוי שנקבע ע"י נתיבי ישראל בגין פיצויי ההפקעה הינו בגין שטח הפקעה של 628 מ"ר ביעוד דרך נערך כדלקמן: 411 מ"ר הפקעה עפ"י תת"ל/31 * 280 ₪ * מקדם 1 = 115,080 ש"ח + 217 מ"ר השלמה ל-3 ד' * 7,800 ₪ * 0.15 מקדם = 253,890 ₪ + 854 מ"ר פגיעה ביתרת השטח החקלאי * 280 ₪ * 0.7 מקדם = 167,384 ₪ ובסה"כ בגין הקרקע 536,354 ₪, בתוספת תמריץ פינוי בשיעור 15% (80,453 ₪) סה"כ הפיצוי בגין הקרקע 616,807 ₪. בנוסף, נקבעו פיצויים בגין מחוברים שונים בסך 7,699 ₪ כולל 15% תמריצים.

[36] 628 מ"ר * 27 ₪ למ"ר.

[37] הפיצוי שנקבע ע"י נתיבי ישראל בגין פיצויי ההפקעה הינו בגין שטח הפקעה של 850 מ"ר ביעוד דרך נערך כדלקמן: 846 מ"ר קרקע חקלאית להפקעה עפ"י תת"ל/31 * 204.29 ₪ * מקדם 1 = 172,830 ש"ח + 4מ"ר דרך מאושרת להפקעה עפ"י תת"ל 31 * 27 ₪ * 1 מקדם = 108 ₪ + 1,136.5 מ"ר השטח המושפע מההפקעה שייעודו קרקע חקלאית * 204.29 ₪ * 0.6 מקדם = 139,306 ₪ ובסה"כ בגין הקרקע 312,244 ₪, בתוספת תמריץ פינוי בשיעור 15% (46,837 ₪) סה"כ הפיצוי בגין הקרקע 359,080 ₪. בנוסף, נקבעו פיצויים בגין מחוברים שונים בסך 21,735 ₪ כולל 15% תמריצים.

[38] 850 מ"ר * 27 ₪ למ"ר.

[39] הפיצוי שנקבע ע"י נתיבי ישראל בגין פיצויי ההפקעה הינו בגין שטח הפקעה של 427 מ"ר ביעוד דרך נערך כדלקמן: 427 מ"ר קרקע חקלאית להפקעה עפ"י תת"ל/31 * 160.23 ₪ * מקדם 1 = 68,416.4 ש"ח + 1,000 מ"ר פגיעה ביתרת השטח * 160.23 ₪ * 0.6 מקדם = 96,135.5 ₪ ובסה"כ בגין הקרקע 164,552 ₪, בתוספת תמריץ פינוי בשיעור 15% (24,683 ₪) סה"כ הפיצוי בגין הקרקע 189,235 ₪. בנוסף, נקבעו פיצויים בגין מחוברים שונים בסך 7,475 ₪ כולל 15% תמריצים.

[40] 427 מ"ר * 27 ₪ למ"ר.

[41] 2,648,400 (ירידת ערך) + 121,920 (פגיעה ביתרת החלקות).

[42] שטח להפקעה נוכחית 21,838 מ"ר: מתוכו שטח ביעוד חקלאי 16,176 מ"ר חושב לפי 27 ₪ למ"ר = 436,752 ₪, ובתוספת שטח ביעוד דרך מאושרת 5,662 מ"ר * 23 ₪/למ"ר = 130,226 ₪, ובתוספת שטח ביעוד חקלאי פגיעה ביתרה (סה"כ 8,219 מ"ר; חושב לפי 27 ₪ בכפוף למקדם משתנה הנע בטווח שבין 1 ל-0.6).

10.2. **<u>תתל/31 למועד הקובע 13/12/2016</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת העוררים:</u>**

יעוד הקרקע של הנחלות שבנדון לרבות השטח שייעודו שונה לדרך, היה אזור "משק חקלאי חלקות א'- מגורים בנחלה" ואזור "חקלאי" וזכויות הבנייה ערב אישור התכנית הפוגעת אפשרו בחלקות א' במושב חבצלת, שגודלן 1.6 דונם ומעלה, ניצול של 3 יח"ד בשטח כולל של 400 מ"ר, 65 מ"ר שטחי עזר, 150 מ"ר מבני קיט ופוטנציאל לפיצול נחלה לפי החלטות רלוונטיות של רמ"י.

תכנית תת"ל/31, משנה ייעודי הקרקע בצד הצפון מזרחי של הנחלות, מאזור "חקלאי" ו-"חקלאי מיוחד - מושב", ל-"דרך מאושרת ו/או מוצעת" ול-"מגבלות בנייה ופיתוח" עליהן חלות הוראות בדבר: שטחים לעירום זמני והתארגנות, שטחי התארגנות ומחנות קבלן, העתקת קווי חשמל ותשתית, עבודות עפר וקווי תשתית ומתקנים הנדסיים, כמו גם מגבלת קו בניין בהתאם לייעוד "מגבלות בנייה ופיתוח". בהתאם להוראות התכנית, מקרקעין המיועדים בתכנית לדרכים, יופקעו בהתאם להוראות כל דין ויירשמו על שם מדינת ישראל. על פי הוראות התכנית, השימושים המותרים בייעוד דרך כוללים בין היתר, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, אמצעים להגנת הסביבה, מעברים אקולוגיים, שטחי התארגנות ומחנות קבלן, תחנות ריענון, מתקני דרך וכד'.

בבחינת הפגיעה במקרקעין שבנדון, הובאו בחשבון שטחי הקרקע והייעודים בכל אחת מהנחלות.

התקרבות[43] דרך מס' 2 לבתי מגורים הקיימים בנחלות שבנדון, וכן הרחבת דרך מס' 2 תגרום להגדלת היקפי התנועה. כתוצאה מהגדלה ניכרת של תנועת כלי רכב שינועו בקרבת בתי המגורים, בכל שעות היממה, במהירויות גבוהות ובשני הכיוונים, צפויה פגיעה באיכות האוויר, היקפי הרעש וזיהום האוויר, לרבות בתקופה הארוכה שבה תבוצענה עבודות סלילת הדרך, תוך יצירת מטרדי רעש, אבק וכד', רעידות וכד'.

הרחבת הדרך והגדלת מטרדי הרעש, פוגעים בשווי הנחלות שבנדון, כמפורט להלן:

- נחלת כהן - הובא בחשבון כי הרוב המכריע של מגרש המגורים (כ- 97%) וכל השטח החקלאי כלולים בתחום מגבלות בנייה ופיתוח/קו בניין. הובא בחשבון כי מימוש זכויות הבנייה, מחייב הכנת תכנית נקודתית/הקלה בקו בניין בכפוף לתשלום היטל ודחייה במימוש.
- נחלת פומרנץ - הובא בחשבון כי כ- 790 מ"ר (כ- 43%) משטח מגרש המגורים כלולים בתחום מגבלות בנייה ופיתוח/קו בניין, באופן המחייב הסדרת

[43] נתוני התקרבות הדרך במ' (מדוד גרפית ממפות נת"י; משומת העוררים): **נחלת כהן**: כ- 1.2 מ' לתחום מגרש המגורים; **נחלת פומרנץ**: מ- 11 מ' עד 38 מ' מגבול מגרש המגורים (8 מ' בנקודה הקרובה ביותר לפינת מגרש המגורים); **נחלת לב**: מ- 38 מ' עד 44 מ' מגבול מגרש המגורים (27 מ' בנקודה הקרובה ביותר לפינת מגרש המגורים); **נחלת שפס**: מ- 44 מ' עד 85 מ' מגבול מגרש המגורים.

מימוש זכויות הבנייה בדרך של מתן הקלה בקו הבניין, בכפוף לתשלום היטל ודחייה במימוש.

- הובאה בחשבון הפחתת 15% משווי השטחים החקלאיים המהווים חלק מהנחלות שבנדון, הכלולים בתחום מגבלות בנייה ופיתוח/קו בניין.
- הקמת קיר אקוסטי/קיר + סוללה בגובה 4 מ' מעל מפלס הכביש מול בתי המגורים שבנדון, יוצרת חסימת אור, הסתרה ופגיעה בתנועת האוויר, הפוגעים בשווי הנחלה.
- בתכנית נקבעו הוראות בדבר מיגון אקוסטי: *"על היזם לבצע סדרת מדידות רעש בהתאם להנחיות הוועדה הבינמשרדית/המתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים ממאי 2011 בהתאם לשלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7 להלן ולא יאוחר מ- 6 חודשים מפתיחתו של כל שלב. הקריטריונים לרעש מרבי מותר מדרכים יהיו: 64 באזור מגורים...".* ההפחתה בשיעור 15% (כנ"ל) צופה אפשרות הגדלת רעשים כתוצאה מתנועת כלי הרכב בכביש, אך עובדות אלה תתבררנה רק בעתיד. יחד עם זאת, בשומת ירידת ערך עקב אישור התכנית, לא ניתן להמתין שנים עד סיום העבודות ולבחון את המצב לאחר יישום התכנית או לאחר אישור תכנית מפורטת עתידית ויש להביא בחשבון אפשרות וחשש ממשי להגדלת מטרדי רעש בתאריך הקובע. זאת, מאחר והרחבת הדרך תגרום להגדלת תנועת כלי הרכב ולהגברת מהירותם סמוך לבתי המגורים שבנדון, כפי שהוצג בדו"ח תחזית התנועה והמפגעים עקב כך יגדלו אף הם, בנוסף להתקרבות הדרך[44]. לפיכך, נדרשת גם התייחסות למטרד שיגרום הכביש עם ביצועו וקונה סביר יביא בחשבון כי הציפייה להגדלת הרעש ולמטרד מהכביש, הינה ציפייה סבירה שעלולה להתממש ופוגעת בשווי הנחלה, גם אם לא תהיה חריגה מהתקינה[45].

את אומדן הפגיעה בגין כ"א מראשי הנזק שלהלן, ביסס שמאי העוררים על המפורט להלן:

1. **בהתייחס לפגיעה בשווי בגין התקרבות דרך**:

- פס"ד ברעלי [ע"א 1188/22 ברעלי נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים[46]; ת.א. 1622/87 ברעלי נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים[47]].
- בהתייחס לתכנית רש/662 - צמת "הכפר הירוק", רמת השרון: בשומה שנערכה ע"י השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד רוסו, בתיקי ערר 97/רש/5425 ו- 97/רש/5472, שעניינם ירידת ערך מקרקעין ברחוב ששת

[44] בעניין זה מפנה ומצטט מעניין "רות קטן" [רעא **6483/15 נת"י נ' רות קטן ואח'** (2/8/16)], כי: "....הכלל הוא שמי שיכול היה לתבוע פיצוי במסגרת סעיף 197 ולא עשה כן, הריהו מנוע מלתבוע אותו פיצוי בתביעה נזיקית" (פסקה 39 סיפא). וכן לפסיקת ביהמ"ש העליון אשר חזר על קביעה זו בדיון נוסף [דנא 6709/16 **רות קטן ואח' נ' נת"י**, (7/2/17)] ופסק כי: "....לא ניתן לתבוע בנזיקין, בגין נזק שניתן היה לתבוע במסגרת סעיף 197, אף לאחר חלוף תקופת ההתיישנות שלפי הסעיף" (פסקה 5 רישא).

[45] לעניין זה טען ב"כ העוררים כי היה על המשיבות להציג את מדידות הרעש שהיה על היזם לבצע בתום כל שלב ביצוע של התכנית זאת בהתאם להוראות התכנית. בעקבות דרישה זו הוגשה ע"י המשיבה 2, חוות דעת של ד"ר מ. מוגילבסקי מחודש יוני 2024 – בדיקת רעש אחרי ביצוע בקטע חבצלת השרון בית ינאי. במענה לחוות דעת זו דרש ב"כ המבקשים לסלקה על הסף שכן לטענתו, לא ניתן להגישה בשלב זה של ההליך ובכל מקרה זו פגומה. עוד טען כי, כל שנתבקש מאת המשיבות הוא להמציא את תוצאות בדיקת הקולטנים לאחר כל שלב, כפי שנקבע בהוראות התכנית.

[46] מצטט מפסקאות 10 ו-11.

[47] מצטט מעמ' 3.

הימים ברמת השרון (גוש 6144 חלקות שונות)[48] נקבעו שיעורי ירידת ערך של 12.8% - 13.3% ביחס למגורים צמודי קרקע ושל 14.5% - 20.2% ביחס לבנייה רוויה.

- בהתייחס לתכנית מתאר מקומית 2855, כביש מס' 4 בגין, ירושלים: בשומה מכרעת של השמאי המכריע גדעון גולדשטיין (ז"ל), לעניין סעיף 197 לחוק בשכונות גבעת מרדכי (כביש בגין), נקבעו שיעורי ירידת ערך הנעים[49] בממוצע בין 8% ל-15%.
- כביש מס' 20 (נתיבי איילון) - חולון ובת ים, תכניות ד/ח/237ב' ו-ב'/352א': בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, מונה השמאי המכריע מר גדעון גולדשטיין (ז"ל), לדון בגובה ירידת ערך דירות מגורים הסמוכות לכביש[50]. בשומתו נקבע שיעור ירידת ערך הנעים בטווח שבין 12% ל-19%, וזאת בשים לב, כי שיעורי ירידת הערך כוללים מיגון ו/או קיר אקוסטי; הכביש קיים בשני מצבי התכנון (במצב חדש תוכננה מסילה במרכז הכביש); נדחו ערר[51] וערעור[52] ובעלי הזכויות פוצו בהתאם.
- תכנית מתא/15 - להרחבת כביש מס' 4 "כביש גהה" והוספת נתיבי נסיעה והקמת מחלף "בר אילן": השמאי המומחה מר שמואל רוזנברג, נתמנה ע"י ביהמ"ש המחוזי[53], לדון בתביעה לירידת ערך דירות בפרויקט "גני ערמונים" (גוש 6181 חל' 130, 131 וגוש 6178 חלקה 179), רמת גן. נמצא כי הדרך התקרבה עד למרחק של כ- 70 מ' מהמבנים בנקודה הקרובה ביותר ונקבעה ירידת ערך לדירות התובעים על בסיס מדידת מגמת השתנות המחירים בפרויקט לאורך זמן. ממצאי הבדיקה הביאו את השמאי למסקנה כי: "קצב עליית מחירי חדר בדירות הרועשות קטן בכ-20% מקצב עליית מחירי חדר בדירות השקטות. מכאן מסיק רוזנברג כי בתקופה זו התרחש אירוע שהאט את קצב עליית מחירי הדירות הרועשות, לעומת הדירות השקטות, ולדעתו האירוע הזה הוא מתן תוקף לתוכנית הפוגעת...." (פסקה 22). כבוד השופט ד"ר עמירם בנימיני, בפסיקתו מיום 28/8/07, אימץ את קביעת המומחה מטעמו וקבע כי סכום הפיצוי המגיע לתובעות הוא בהתאם לחוות דעת השמאי, כפי שתוקנה על ידו במהלך חקירתו וכפי שתעודכן בהתאם לקביעות שבפסק הדין (פסקה 127).
- במחקר שנערך בשנת 2002 בנושא "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים", בהנחיית השמאי הממשלתי הראשי דאז, מר יעקב אודיש, נקבע בין השאר בעמוד 3, כי: *"המחקר אישש את המסקנה העיקרית, אליה הגיעו מחקרים רבים בעולם, כי לגורם הרעש, המהווה מטרד ומפגע סביבתי, יש מחיר. הממצא העיקרי של המחקר: 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...."*.

2. בהתייחס לפגיעה בשווי בגין הסתרת נוף:

- במחקר "השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים", שנערך בשנת 2006 בהנחיית השמאי הממשלתי הראשי דאז, מר יעקב אודיש, נקבע בין השאר, בעמ' 3, כי: "תוספת לשוויה של דירת מגורים בבניה רוויה הנובעת מנוף בד"כ "צנועה" הרבה יותר בהשוואה לתוספת שווי בבית מגורים צמוד קרקע"... כאשר היקף התוספת נעה בין 3.5% עד 13%" (כמו כן,

[48] מצטט מעמ' 22 ו-23. השמאית המכריעה קבעה ירידת ערך בשיעור של 12.8% - 13.3% ביחס למגורים צמודי קרקע ובשיעור של 14.5% - 20.2% ביחס לבנייה רוויה.

[49] מצטט מהשומה המכרעת בדבר פגיעה נופית; מציין כי במסגרת ערעור לעליון נקבע ע"י כב' השופטת מרים נאור [בר"מ 3052/06 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' פלבר דוד ואח' (30/10/06)], כי סלילתו פגמה בנוף הנשקף מנכסי המבקשים וגרם לירידת ערכם.

[50] מצטט משומתו: עמ' 165 פסקה 1,6,9; עמ' 170 פסקה אחרונה; עמ' 172 פס' 3 ופס' 6)

[51] ערר (ת"א) 95022/10 ויטלי כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חולון (10/1/12).

[52] עמ"נ 474-02-12 הוועדה המקומית לתו"ב חולון ואח' נ' גלר דוד ואאורה ואח' (21/4/13).

[53] "תא (ת"א) 844/94 - י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ ואח' נ' הועדה מקומית לתו"ב רמת גן",

מצטט מעמ' 5 ביחס לשיעורי השפעת הנוף על שווי דירות מגורים באזורים השונים).

- בעניין "רובינשטיין"[54] נדון גובה הפגיעה בשווי דירת מגורים הממוקמת בקומה עליונה של בית מגורים בירושלים. בתכנית הגובלת בנכס, אושר שינוי ייעוד המאפשר בינוי המסתיר חלקית את הנוף הנשקף מדירת המגורים שבנדון. וועדת הערר קבעה כי הפגיעה בשווי הדירה, הינה בשיעור של 6.4%.
- במחקר דלפי[55] ממרס 2012 נתבקשו 43 חברי האקדמיה לענות על השאלה מהו שיעור ירידת הערך של מרכיב הנוף בשווי בית מגורים שאיבד 25% מגזרת הנוף שנשקפה מחדר המגורים בו (הסלון) במצב קודם? התשובות נעו בין כ- 7% עד כ- 13% והממוצע: ירידת ערך של כ- 10%.

לאור הפסיקה, הספרות, הנתונים והשומות המכריעות המפורטים לעיל, נטען כי סביר לאמוד את הפגיעה בנכסי המקרקעין במושב חבצלת, בגין אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31, בגין ראשי בנזק שלהלן:

1. התקרבות הדרך לבתי המגורים הבנויים על הנחלות שבנדון, הקטנת שטחי הנחלות ופגיעה באפשרויות הניצול והשימוש, הגדלת צפיפות, מטרדי רעש וזיהום, על רקע המצב התכנוני ערב אישור התכנית הפוגעת: בין כ- 4% עד כ- 15% משווי כל אחת מהנחלות.
2. פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואוויר עקב הקמת קיר בצד הצפון מזרחי של כל נחלה: בין כ- 2% עד כ- 5% משווי כל אחת מהנחלות.
3. הובאה בחשבון פגיעה בשווי של כ- 15% בשווי השטחים החקלאיים המהווים חלק מהנחלות שבנדון, בגין מגבלות בנייה ופיתוח/קו בניין, כמפורט בסעיפים 4.3.1 ו- 4.3.2 בהוראות התכנית הפוגעת.

צוין כי נת"י שילמה לבעלי זכויות החכירה בנחלות שבנדון , פיצויי הפקעה כסכום שאינו שנוי במחלוקת, לפי שומת שמאית נת"י . פיצויי ההפקעה והפיצוי לפי סעיף 197 לחוק אמורים להשלים פיצוי של 100% לבעל הזכויות.

לעניין הפגיעה בשטחי האגודה, הובא בחשבון, בין היתר, מיקום השטחים בתחום משבצת מושב חבצלת - מאחר והפגיעה הינה במקרקעי המושב, ההערכה מתייחסת לכלל חטיבת הקרקע שנפגעה, ללא חלוקה פרטנית בהתאם לחלקות רישום; הובא בחשבון כי הקרקע מעובדת ומשמשת לגידולים חקלאיים שונים (ההערכה מתייחסת למרכיב הקרקע בלבד, לא הובאו בחשבון נזקים לגידולים חקלאיים); הובאה בחשבון נזק ליתרה בחלקות הרשומות מטה, עקב שטח קטן יחסית שנותר מחוץ לקו הכחול של התכנית.

[54] ערר (י-ם) 146/13 מרים ואליקים רובינשטיין נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (21/12/15).
[55] פורסם ע"י "האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל" (ע"ר), שאלה 11 עמ' 25, 26.

<u>ערכי שווי בשומת העוררים:</u>

- על בסיס ניתוח 7 עסקאות[56], מתקבל שווי קרקע ממוצע בחלקה א' בנחלות שבנדון, למועד הקובע, בסך של כ- 9,750 ש"ח/מ"ר מבונה אקווי'. למען הזהירות, הובא בחשבון שווי בסיסי לפני התאמות בסך: 9,000 ₪/מ"ר מבונה[57] ולאחר התאמות לכל נחלה בגין מיקום, קרבה לדרך קיימת וצורת המגרש: בין 7,500 ₪/מ"ר מבונה ל-9,000 ₪/מ"ר מבונה, כמפורט בתחשיבים המצ"ב.
- על בסיס הנתונים, המחירים, עסקאות ההשוואה ואפשרויות השימוש והניצול, כמפורט להלן, עולה כי שווי קרקע חקלאית בחכירה, באזור המרכז, נע בין כ-38,000 ₪/דונם עד כ-160,000 ₪/דונם. בשים לב למיקום החלקות שבנדון במושב חבצלת, נטען כי סביר לאמוד שווי 1 דונם קרקע חקלאית שבנדון, ערב אישור התכנית הפוגעת לפי 80,000 ₪/דונם (80 ₪/מ"ר):
  - שווי קרקע בחלקות ב' בנחלות מושב גבעת ח"ן: חב' "נתיבי ישראל בע"מ" (לשעבר מע"צ) הפקיעה מקרקעין ומחוברים ב- 3 חלקות ב' בנחלות במושב גבעת ח"ן (6585/12, 6585/9, 6585/4), לצורך סלילת כביש 531. בעקבות ערעור נת"י לעליון58 על קביעת השמאי מוסכם, נפסק כי יש "להעמיד את סכום הפיצוי שתשלם המערערת למשיב על סך של 50 ₪ למ"ר בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כדין מן התאריך הקובע (16/4/07)". בצירוף ריבית והפרשי הצמדה עד המועד הקובע לענייננו, השווי הינו כ- 72 ₪/מ"ר.
  - בעניין "אבידור" (גוש 6585 חלקה 39), בסמוך לרעננה, נקבע שווי קרקע בחכירה לדורות 60 ₪/מ"ר. בהתאמה לענייננו, החלקות נשוא חוות הדעת, הן בתחום המשבצת ומעמדה כקרקע בחכירה לדורות.
  - פס"ד "מנסור"[59], עוסק בכוונת המדינה להניח צינור גז טבעי תת קרקעי, מחוף דור למפרץ חיפה. במועד הגשת העתירה (ביום 10.6.2010) הושלמו העבודות למעט מקטע באורך כ- 6.7 קילומטר העובר באדמות חקלאיות של העותרים, כולם בני העדה הדרוזית ואחרים. המדינה הציעה לבעלי מקרקעין אלה פיצוי בגין הנזקים וההגבלות הנובעים מהנחת הצינור בתת הקרקע, לפי 60,000 ש"ח/דונם.
  - בהתאם לנתוני עסקאות של וועדות ההשגות (כמפורט בשומת העוררים בעמ' 13) עולה כי קרוב ל- 70% מהעסקות שדווחו (20 מתוך 29), בוצעו בטווח מחירים שבין 43 ₪/מ"ר עד 120 ₪/מ"ר, בין השנים 2006 – 2013, באזורים שונים בארץ (כפר חב"ד, בית דגן, עמק חפר וכן בקרבת אזורים עירוניים). העסקאות בוצעו בשטחים החל מכ-1 דונם עד כ- 35 דונם. ממוצע עסקאות אלה הינו כ- 65 ₪/מ"ר.
  - בשומה מייעצת של השמאי המכריע אבישי זיו בשומתו מיום 31/3/14 בעניין ס' 197 ברעננה (עררים 9007/11 ו- 95005/11) בגוש 7650 חלקה 240, קבע שווי בסך של 90,000 ₪ לדונם לקרקע חקלאית פרטית ללא פוטנציאל, במרכז הארץ בסמיכות ובשולי הערים הרצליה ורעננה (בהתבסס, בין היתר, על בסיס הנתונים שרוכזו בשומתו המכרעת של השמאי המכריע אמנון נזרי בשומתו המייעצת מיום 31/05/2012).

[56] ראה מצ"ב כנספח.
[57] השווי מגלם גם זכויות למבני קיט.
[58] ע"א 4741/14 נתיבי ישראל-החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' שלמה שפירא, ניתן ביום 12.7.16.
[59] בג"צ 4522/10 **אמין מנסור ואח' נ' ממשלת ישראל ואח'**, פורסם ב"נבו" (24/8/11).

- הוועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פק' הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, דנה בהשגה מס' 09/2013 מיום 28/4/14, קיבוץ קריית ענבים נגד נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ. הדיון נערך בעקבות הפקעת שטחי קרקע של הקיבוץ בסמוך וממערב למחלף חמד. נבחנו עסקאות בקרקע חקלאית המוחכרת מרמ"י באזורים שונים בארץ, כמפורט להלן:
  - "בהתחשב בכל האמור לעיל ולפי מיטב שיקול דעתנו המקצועי הגענו למסקנה כי סביר לאמוד את שווי זכויות החכירה למטרה חקלאית של המשיג בקרקע החקלאית הכלולה בהשגה זו, לאחר ביצוע התאמות בגין אי סחירות הקרקע, בגין שוליות השטח המופקע ביחס לכלל השטח המוחכר למשיג, ובהתייחס למיקום הקרקע ולמועד הקובע- 1.2.2011, בסך של 34 ₪ למ"ר קרקע".
  - כמו כן, נקבע כי שווי חלקה ב' הסמוכה לחלקות א' הינו 39 ₪/מ"ר.
- מושב חבצלת: נת"י שילמה פיצויי הפקעה שאינם שנויים במחלוקת בגין שטחים שהופקעו בחלקות א' חקלאיות במושב חבצלת (גוש 8326 חלקות 55 ו- 57). בהתאם לשומות שמאית נת"י , שווי הקרקע לפיו הוערכו שטחים אלה ליום 8/6/2017, הינו כלהלן:
  - חלקה 55 - 204 ₪/מ"ר.
  - חלקה 57 - 160 ₪/מ"ר.
  - הממוצע - 182 ₪/מ"ר.

בעניינו, מדובר על חלקות ב' חקלאיות סמוכות לחלקות הנ"ל ולפיכך ניתן מקדם הפחתה של 50%, כלומר כ- 90 ₪/מ"ר. למען הזהירות הובאה בחשבון הפחתה נוספת של 10%, כלומר שווי הקרקע שבנדון ערב אישור התכנית הפוגעת מוערך לפי: 80 ₪/מ"ר.

תחשיב העוררים (מתוקנים) כפי שהוצגו לח"מ במסגרת ההליך שהתקיים בפני:

התקרבות ממוצעת 1.2 מ'	
שווי בסיסי	**₪9,750**
התאמה	0.95
צורה	0.95
כביש	0.875
קירבה לתח' דלק	0.975
שווי מ"ר מבונה	**₪7,500**

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת כהן (8326/49+8325/45)			
שטח מגרש מגורים בנחלה **ערב** אישור תת"ל/31			**1,646 מ"ר**
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקווי'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	935	0.2	187
יתרת חצר מעל 1,251 מ"ר	396	0.15	59.4
סה"כ מ"ר אקווי'			585.9
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪7,500**
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במגרש המגורים			₪4,394,250
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**₪/מ"ר**	**סה"כ**
מגרש חקלאי בנחלה (49)	201	₪500	₪100,500
סה"כ מרכיב הקרקע בנחלה			**₪4,494,750**
שטח בנייה למגורים לפי היתרים (שלד)			204.74
עלות בנייה מופחתת **שלד** (₪/מ"ר)			₪3,000
סה"כ שווי הבנוי			**₪614,220**
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪5,109,000**

שווי לאחר אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת כהן (8326/49+8325/45)			
שטח מגרש מגורים בנחלה **לאחר** אישור תת"ל/31			**965 מ"ר**
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקווי'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 958 מ"ר	650	0.2	130
יתרת חצר מעל 1,251 מ"ר	0	0.15	0
סה"כ מ"ר אקווי'			469.5
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪7,500**
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במגרש המגורים			₪3,521,250
יתרת מגרש חקלאי בנחלה (49)	**0**	₪500	₪0
סה"כ מרכיב הקרקע בנחלה			**₪3,521,250**
שטח בנייה למגורים לפי היתרים (שלד)			204.74
עלות בנייה מופחתת **שלד** (₪/מ"ר)			₪3,000
סה"כ שווי הבנוי			**₪614,220**
סה"כ שווי הנכס לפני הפחתות			**₪4,135,000**
הפחתות			
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, צפיפות, מטרדי רעש, זיהום אוויר (סעיף 11.10.1 לחוות הדעת)			20%
ירידת ערך בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואויר, זיהום אור (סעיף 11.10.2 לחוות הדעת)			10%
סה"כ שווי הנכס בתכנון החדש			**₪2,977,200**
סך הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה ליום 28/12/2016			**₪2,131,800**

לא כולל עלויות מיגון דירתי

התקרבות עד	11 עד 38
שווי בסיסי	**9 ₪,750**
התאמה	0.95
צורה	1
כביש	0.925
מיקום	1
שווי מ"ר מבונה	**₪8,600**

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת פומרנץ (8326/52+8325/18)			
שטח הקרקע של הנחלה **ערב** אישור תת"ל/31			**1,851 מ"ר**
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקווי'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר	601	0.15	90.15
סה"כ מ"ר אקווי'			631.65
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**8,600** ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במגרש המגורים			5,432,190 ₪
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**₪/מ"ר**	**סה"כ**
מגרש חקלאי בנחלה (חלקה 52)	1,561	₪440	₪686,840
סה"כ מרכיב הקרקע בנחלה			**6,119,030 ₪**
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			112.35
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,000
סה"כ שווי הבנוי למגורים			**449,400 ₪**
שטחי מבני משק/מחסנים			40
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,500
סה"כ שווי מבני משק/מחסנים			**60,000 ₪**
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**6,628,000 ₪**

שווי לאחר אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת פומרנץ (8326/52+8325/18)			
שטח מגרש מגורים בנחלה **לאחר** אישור תת"ל/31			**1,844 מ"ר**
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקווי'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר	594	0.15	89.1
סה"כ מ"ר אקווי'			630.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**8,600** ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במגרש המגורים			5 ₪,423,160
יתרת מגרש חקלאי בנחלה (חלקה 52)	**620**	₪ 440	₪272,800
סה"כ מרכיב הקרקע בנחלה			**5,695,960 ₪**
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			112.35
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,000
סה"כ שווי הבנוי למגורים			**449,400 ₪**
שטחי מבני משק/מחסנים			40
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,500
סה"כ שווי מבני משק/מחסנים			**60,000 ₪**
סה"כ שווי הנכס לפני הפחתות			**6,205,360 ₪**
הפחתות			
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, צפיפות, מטרדי רעש, זיהום אוויר (סעיף 11.10.1 לחוות הדעת)			15%
ירידת ערך בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואויר, זיהום אור (סעיף 11.10.2 לחוות הדעת)			5%
סה"כ שווי מצב חדש			**5,010,828 ₪**
מגבלות בנייה ופיתוח/קו בניין ביתרת המגרש החקלאי בנחלה (620 מ"ר) : **25%**			₪68,200
סה"כ שווי הנכס בתכנון החדש			**4,942,628 ₪**
סך הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה ליום 28/12/2016			**1,685,000 ₪**

התקרבות עד	38 עד 44
שווי בסיסי	₪9,750
התאמה	0.95
צורה	1
כביש	0.975
מיקום	1
שווי מ"ר מבונה	**₪9,000**

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת לב (8326/55+8325/19)			
שטח הקרקע של הנחלה **ערב** אישור תת"ל/31			**1,853 מ"ר**
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקווי'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר	603	0.15	90.45
סה"כ מ"ר אקווי'			631.95
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪9,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במגרש המגורים			₪5,687,550
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**₪/מ"ר**	**סה"כ**
מגרש חקלאי בנחלה (חלקה 55)	3,123	₪ 270	₪838,530
סה"כ מרכיב הקרקע בנחלה			**₪6,526,080**
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			214.19
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,250
סה"כ שווי הבנוי למגורים			₪910,308
שטחי מבני משק/מחסנים			223.1
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,250
סה"כ שווי מבני משק/מחסנים			₪278,875
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			**₪7,715,000**

שווי לאחר אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת לב (8326/55+8325/19)			
שטח מגרש מגורים בנחלה **לאחר** אישור תת"ל/31			**1,853 מ"ר**
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקווי'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר	603	0.15	90.45
סה"כ מ"ר אקווי'			631.95
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪9,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במגרש המגורים			₪5,687,550
יתרת מגרש חקלאי בנחלה (חלקה 55)	**2,258**	₪270	₪609,660
סה"כ מרכיב הקרקע בנחלה			**₪6,297,210**
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			214.19
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,250
סה"כ שווי הבנוי למגורים			₪910,308
שטחי מבני משק/מחסנים			223.1
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,250
סה"כ שווי מבני משק/מחסנים			₪278,875
סה"כ שווי הנכס לפני הפחתות			**₪7,486,393**
הפחתות			
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר (סעיף 11.10.1 לחוות הדעת)			12%
ירידת ערך בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואויר, זיהום אור (סעיף 11.10.2 לחוות הדעת)			4%
סה"כ שווי מצב חדש			**₪6,324,504**
מגבלות בנייה ופיתוח/קו בניין ביתרת המגרש החקלאי בנחלה (2,258 מ"ר) : **15%**			**₪91,449**
סה"כ שווי הנכס בתכנון החדש			**₪6,233,000**
סך הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה ליום 28/12/2016			**₪1,482,000**

התקרבות עד	44 עד 50
שווי בסיסי	₪**9,750**
התאמה	0.95
צורה	1
כביש	0.985
מיקום	1
שווי מ"ר מבונה	₪**9,100**

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת שפס (8325/20+8326/57)			
שטח הקרקע של הנחלה **ערב** אישור תת"ל/31			**1,845 מ"ר**
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקווי'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר	595	0.15	89.25
סה"כ מ"ר אקווי'			630.75
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪**9,100**
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במגרש המגורים			₪5,739,825
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**₪/מ"ר**	**סה"כ**
מגרש חקלאי בנחלה (חלקה 57)	4,606	₪ 196	₪903,782
סה"כ מרכיב הקרקע בנחלה			₪**6,643,607**
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			74.4
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,000
סה"כ שווי הבנוי למגורים			₪**297,600**
שטחי מבני משק/מחסנים			42.32
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,250
סה"כ שווי מבני משק/מחסנים			₪**52,900**
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			₪**6,994,000**

שווי לאחר אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת שפס (8325/20+8326/57)			
שטח מגרש מגורים בנחלה **לאחר** אישור תת"ל/31			**1,845 מ"ר**
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקווי'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150	0.8	120
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50	0.5	25
שטחי שירות	65	0.3	19.5
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885	0.2	177
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר	595	0.15	89.25
סה"כ מ"ר אקווי'			630.75
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪**9,100**
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במגרש המגורים			₪5,739,825
יתרת מגרש חקלאי בנחלה (חלקה 57)	**4,127**	₪196	₪809,793
סה"כ מרכיב הקרקע בנחלה			₪**6,549,618**
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			74.4
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪4,000
סה"כ שווי הבנוי למגורים			₪**297,600**
שטחי מבני משק/מחסנים			42.32
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪1,250
סה"כ שווי מבני משק/מחסנים			₪**52,900**
סה"כ שווי הנכס לפני הפחתות			₪**6,900,118**
הפחתות			
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר (סעיף 11.10.1 לחוות הדעת)			10%
ירידת ערך בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואויר, זיהום אור (סעיף 11.10.2 לחוות הדעת)			3.5%
סה"כ שווי מצב חדש			₪**5,992,753**
מגבלות בנייה ופיתוח/קו בניין ביתרת המגרש החקלאי בנחלה (2,258 מ"ר) : **10%**			₪**80,979**
סה"כ שווי הנכס בתכנון החדש			₪**5,912,000**
סך הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה ליום 28/12/2016			₪**1,082,000**

<u>ירידת ערך מקרקעי האגודה[60]:</u>

שווי המקרקעין ערב אישור התכנית הפוגעת			
יעוד	שטח ב-ד'	שווי ד' ב-₪	סה"כ ב-₪
שטח חקלאי	66.85	80,000	5,348,000
שווי המקרקעין לאחר התכנית הפוגעת			
יעוד	שטח ב-ד'	מקדם	סה"כ ב-₪
דרך מוצעת	17.65	0.1	141,200
מגבלות בניה ופיתוח	49.2	0.65	2,558,400
סה"כ	66.85		2,699,600
ירידת הערך (במעוגל) ליום 28/12/2016			**2,648,400 ₪**

פגיעה ביתרת החלקות שלהלן:

חלקה	יתרת שטח (ד')	אומדן פגיעה ביתרה (%)	סה"כ ב-₪
9	1.56	15%	18,720
10	1.85	15%	22,200
30	1.51	25%	30,200
31	0.94	25%	18,800
94	1.1	25%	22,000
97	0.5	25%	10,000
סה"כ ליום 28/12/2016			**121,920**

[60] חישוב השטחים הכלולים בתכנית הפוגעת תת"ל/31, בוצע באופן גראפי מתשריט התכנית והמידות הן מקורבות. במידה ובמדידה סופית ייקבעו שטחים שונים, יש לתקן את תחשיב הפגיעה בהתאם.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת המשיבה 1 - הועדה המקומית עמק חפר:</u>**

בשומת העוררים, ובהתייחס ל-4 נחלות שבנדון, נקבעה ירידת ערך עקב אישור תכנית תת"ל 31 בגין 5 ראשי נזק עיקריים הכוללים: (1) ירידת ערך עקב שינוי ייעוד מאזור חקלאי מיוחד לשטח לדרך; (2) ירידת ערך עקב הקטנת שטח מגרש מינימלי לנחלה; (3) ירידת ערך עקב התקרבות כביש מס' 2 לנכסים שבנדון; (4) ירידת ערך עקב בניית קיר אקוסטי; (5) ירידת ערך עקב מגבלות בניה ופיתוח.

בהתייחס לנכסי האגודה השיתופית, נקבעה ירידת ערך בגין 2 ראשי נזק עיקריים:

(1) עקב שינוי חלק מהמקרקעין מחקלאי לדרך;

(2) ירידת ערך עקב מגבלות בניה ופיתוח.

להלן עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לכל אחד מראשי הנזק הנטענים:

1. בהתייחס לשינוי ייעוד מאזור חקלאי מיוחד / חקלאי לשטח לדרך:

ירידת הערך (באם קיימת) בחוות דעת זו הינה עקב תכנית תת"ל 31 בלבד, ולא עקב הפקעות שנעשו בעבר אם בכלל למגרש נשוא חוות דעת זו. כמו כן, השטח בין גבול החלקה לקו הדיקור (אשר הובא בחשבון בשומת התובעים) אינו רלוונטי לתביעה שבנדון. לפיכך, השטח שיש להביא בחשבון הינו השטח הרשום של החלקה/ות ערב אישור תכנית תת"ל 31.

משפ'	חלקת המגורים	חלקה חקלאית	הערות כלליות	הערות פרטניות
כהן	השטח שהופקע בחלקה 45 בגוש 8325 לטובת דרך הינו כ-46 מ"ר, משמש כחצר שולית עורפית של הנכס הכולל בין היתר חומה מבלוקים ובטון בגובה כ-3 מ' וחצר לא מטופחת.	השטח שהופקע מתוך חלקה 49 בגוש 8326, לטובת דרך הינו כ-49 מ"ר משמש כשטח חקלאי לא מעובד הנמצא צפונית לחלקת המגורים, הכולל בין היתר חומה מבלוקים ובטון בגובה כ-3 מ' ושטח לא מעובד ולא מטופח.	כבר במצב הקודם/בשני מצבי התכנון, שטח הנכס לאחר תפיסת חלק מהשטח בעבר, אינו עומד בתנאים של נחלה (שטח של 2 דונם) עפ"י עח/200, המאפשרים לנצל את כל זכויות הבניה בנחלה. כמו כן, תכנית תמ"א 3 תיקון 7, הגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 150-75 מ' מציר הדרך.	למרות האמור ניתן לנכס שבנדון היתר בניה בשנת 2015.
פומרנץ	חלקה 18 בגוש 8325, בשטח רשום של 1,851 מ"ר. שטח החלקה נותר ללא שינוי.	חלקה 52 בגוש 8326, הינה בשטח רשום של 1,561 מ"ר, והשטח שהופקע ממנה לטובת הדרך הינו כ- 628 מ"ר (79 מ"ר מהשטח כבר היו בייעוד דרך עקב הפקעות עבר), כך ששטחה לאחר ההפקעה הינו כ-854 מ"ר. השטח ברצועת ההפקעה, משמש כשטח חקלאי המעובד בחלקו בגידולים עונתיים, ממוקם צפונית לחלקת המגורים.		לראיה משנת 1953 לא ניתן היתר בניה בנחלה שבנדון.
לב	חלקה 19 בגוש 8325, הינה בשטח רשום של 1,853 מ"ר. שטח החלקה נותר ללא שינוי.	חלקה 55 בגוש 8326, הינה בשטח רשום של 3,123 מ"ר. השטח שהופקע לטובת הדרך הינו כ-850 מ"ר (4 מ"ר מהשטח כבר בייעוד דרך), כך ששטחה לאחר ההפקעה הינו כ-2,273 מ"ר. השטח ברצועת ההפקעה משמש כשטח חקלאי המעובד בחלקו בעצי פרי וגידולים עונתיים, ממוקם צפונית לחלקת המגורים.		לראיה משנת 1981 לא ניתן היתר בניה בנחלה שבנדון.
שפס	חלקה 20 בגוש 8325, הינה בשטח רשום של 1,845 מ"ר. שטח החלקה נותר ללא שינוי	חלקה 57 בגוש 8326, הינה בשטח רשום של 4,606 מ"ר. השטח שהופקע לטובת דרך הינו כ- 427 מ"ר (40 מ"ר מהשטח כבר הופקע בעבר לדרך), כך ששטחה לאחר ההפקעה הינו כ-4,139 מ"ר. השטח ברצועת ההפקעה משמש כשטח חקלאי המעובד בחלקו בעצי נוי, פרי וגידולים עונתיים, ממוקם צפונית לחלקת המגורים.		לראיה משנת 1952 לא ניתן היתר בניה בנחלה שבנדון.

נכסי האגודה [61]	החלקות נשוא חוות הדעת, הינם בשטח רשום כולל של 69,896 מ״ר. השטח שהופקע מתוך החלקות לטובת דרך (מחקלאי לדרך) הינו 16,176 מ״ר. הרצועה המופקעת (בהתאם לתכנית תת״ל 31) הינה בייעוד שטח ״חקלאי״. השטחים הנמצאים ברצועת ההפקעה משמשים כקרקע חקלאית **לא מעובדת** (על השטח קיימים מס׳ עצי אקליפטוס, מס׳ עצי זית, עצי בור, צמחיית בור ודרכי עפר). במצב הקודם עפ״י תכנית עח/200 השטח המופקע הינו בייעוד ״חקלאי״, עפ״י התכנית ניתן בשטח זה להשתמש לעיבוד חקלאי, הקמת מבני משק חקלאיים וכן מתקנים הנדסיים ותשתיות (לא ניתן להקים על חלקות אלו מבנים ו/או מחוברים כלשהם שאינם לצורך חקלאי בלבד). בנוסף, במצב הקודם חלה באזור הנכס גם תכנית תמ״א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ׳ מציר הדרך, כלומר גם במצב הקודם (לפני אישור תת״ל 31) הייתה קיימת מגבלת בניה עקב כביש מס׳ 2 (בבדיקה שנערכה בארכיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר לא נמצאו היתרי בניה בחלקות נשוא חוות הדעת). הובא בחשבון כי החלקות החקלאיות נשוא השומה אינן סחירות בשוק החופשי (לא ניתן למכור אותם כי הם חלק מחוזה המשבצת של המושב ולא ניתן להפריד ביניהם). נלקח בחשבון כי ההפקעה הינה בחלקות חקלאיות השייכות למושב חבצלת השרון ומשכך חוות הדעת מתייחסת לכלל חטיבת הקרקע הכלולה בהפקעה, ללא חלוקה פרטנית בהתאם לחלקות רישום. נלקח בחשבון כי ההפקעה בוצעה בתחום אזור ״חקלאי״ וכי אישור תכנית תת״ל 31 (ההפקעה לדרך) לא פגעה ביתרת שטח החלקות מבחינת השימושים החקלאיים שמותרים בהתאם לתכניות מאושרות.

[61] הנכסים נשואי השומה מהווים 39 חלקות קרקע חקלאיות (חלקם בייעוד דרך), לא מבונות ולא מעובדות, בשטח רשום כולל של 69,896 מ״ר, הידועות כגוש 8337, חלקות: 9,10,11,29,30,31,47,50,53,58,60,61,63,64,66,68,70,72,74,75,77,79,81,82,84,85,87,88,90,91,93,94,96,97,99,100,102,104,105, בתחום השיפוט של מושב חבצלת השרון

2. בהתייחס לטענת ירידת הערך עקב הקטנת שטח החלקה מתחת לשטח מגרש מינימלי (2 דונם)

הטענה כי עקב ההפקעה שטח החלקות פוחת משטח מגרש מינימלי, לא נכונה בבסיסה. בנחלות שבנדון שטח החלקות ערב אישור תת"ל 31 וגם לאחר אישור תכנית תת"ל 31 היה ונותר קטן מ-2 דונם. ירידת הערך (באם קיימת) הינה, כאמור, עקב אישור תכנית תת"ל 31 בלבד, ולא עקב הפקעות שנעשו בעבר (אם בכלל) לחלקות נשוא חוות דעת זו. השטח בין גבול החלקה לקו הדיקור (אשר הובא בחשבון בשומת הבעלים) אינו רלוונטי לתביעה שבנדון. השטח שיש להביא בחשבון הינו השטח הרשום של החלקה ערב אישור תת"ל 31. לאור האמור, תת"ל 31 לא שינתה את המצב התכנוני החל על החלקה.

עוד צוין כי בהערכת שווי הנכס לא הובאו בחשבון עלויות עודפות להכנת תכנית מפורטת לחלקה/ות שתקטין את שטח החלקה המינימלי ואת קווי הבניין, מכיוון שגם במצב הקודם נדרשו בעלי הנכס להכין תכנית מפורטת.

כהן	שטח החלקות הרשום של חלקה 45 בגוש 8325 וחלקה 49 בגוש 8326 ביחד הינו 1,847 מ"ר ואילו שטח החלקות שבנדון ערב אישור תת"ל 31 הינו כ-1,622 מ"ר (לאחר תפיסות עבר שנעשו בחלקות אלו). כבר בשנת 1996 היה ברור לבעלי החלקה כי שטח חלקתם קטן משטח חלקה מינימלי[62] (בתכנית מפורטת עח/מק/4/134 שלא אושרה - ביקשו להקטין את שטח המגרש המינימלי למגורים בנחלה חקלאית מ-2 דונם ל- 1.482 דונם).
פומרנץ	שטחה הרשום של חלקה 19 בגוש 8325 הינו 1,853 מ"ר. בהתאם למסמך שאותר בתיק הבניין מטעם המועצה האזורית עמק חפר[63] המופנה למר פומרנץ גיורא מתאריך 23/03/1998, עולה כי כבר בשנת 1998 היה ברור לבעלי החלקה כי שטח חלקתם קטן משטח חלקה מינימלי[64].
לב	שטחה הרשום של חלקה 18 בגוש 8325 הינו 1,853 מ"ר. (ההפקעה הנוכחית אינה מפקיעה שטחים בחלקה 19 בגוש 8325 – חלקת המגורים, אלא מפקיעה שטחים בחלקה 55 בגוש 8326 – חלקה בייעוד חקלאי).
שפס	שטחה הרשום של חלקה 20 בגוש 8325 הינו 1,845 מ"ר.

[62] בתיק הבניין של הנכס נמצא מסמך מטעם המועצה האזורית עמק חפר המופנה למר יחזקאל כהן בנושא תכנית עח/מק/4/134 ממנו עולה כי ועדת המשנה דנה בתכנית הנ"ל בישיבה מס' 980019 ובה הוחלט "להפקיד את התכנית בכפוף לקבלת אישור המועצה הארצית לקווי בניין קטנים מהנדרש לפי תמ"א 3 כמו כן להוסיף בתקנון סעיף בנוגע להיבט האקוסטי.
בסעיף 86 ד' לחוק התכנון והבניה נאמר "שהחלטה זו תהיה בטלה בתוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימלאו התנאים הקבועים בה".
התכנית הנ"ל שמס' עח/מק/4/134 הוגשה לוועדה המקומית בתאריך 13/10/96 ואיננה מטופלת על ידכם מתאריך 09/03/00.
הנכם מתבקשים להמשיך ולטפל בתכנית זו ולמלא אחר דרישות הוועדה המקומית להשלמה ולתיקון בהתאם לגיליון הדרישות המצ"ב. בנוסף, צוין כי ניתן להיווכח כי חלקות נוספות בבית ינאי ששטחן היה קטן מ-2 דונם הוציאו תכניות מפורטות (לכל חלקה בנפרד) להקטנת שטח מגרש מינימלי ולהקטנת קווי בניין, לדוגמה: בשנת 1998 אושרה לחלקה 42 בגוש 8340 (מגרש 90) תכנית מפורטת עח/מק/3/33 הכוללת בין היתר, הקטנת שטח מגרש מינימלי מ-2 דונם ל-1.629 דונם והקטנת קווי בניין; בשנת 2000 אושרה לחלקה 58 בגוש 8337 (מגרש 16/2) תכנית מפורטת עח/מק/3/21 הכוללת בין היתר, הקטנת שטח מגרש מינימלי מ-2 דונם ל-1.145 דונם והקטנת קווי בניין; בשנת 2003 אושרה לחלקה 38 בגוש 8340 (מגרש 88), תכנית מפורטת עח/מק/6/33 הכוללת בין היתר, הקטנת שטח מגרש מינימלי מ-2 דונם ל-1.725 דונם והקטנת קווי בניין; בשנת 2015 אושרה לחלקה חלקה 75, בגוש 8337 (מגרש 17) תכנית מפורטת עח/מק/16/21, תכנית זו אושרה עוד לפני אישורה של תת"ל 31 וקבעה, בין היתר, כי גם במידה ועקב אישור תת"ל 31 שטח החלקה יקטן מ-2 דונם (ללא הגבלה) הזכויות לחלקה יותרו בעינם (בהתאם לזכויות ערב אישור תת"ל 31). כמו כן, התכנית הקטינה את קווי הבניין המותרים במגרש.

[63] בתיק הבניין של הנכס נמצא מסמך מטעם המועצה האזורית עמק חפר המופנה למר פומרנץ גיורא מתאריך 23/03/1998 ממנו עולה כי ועדת המשנה דנה בבדיקה שנערכה בתיק הבניין של הנכס שבנדון נמצא מכתב מתאריך 23/03/1998 ממנו עולים הפרטים הבאים:
הנדון: בקשתך לקבלת זכויות בניה לגוש 8325, חלקה 18/ סימוכין: פנייתך מיום 01.01.98
"התכנית החלה במקום הינה תכנית המתאר לעמק חפר עח/200. ככל הידוע לנו, ייעוד המקרקעין הוא נחלה חקלאית.
שטח המגרש אינו עומד בקריטריונים של נחלה חקלאית עפ"י תכנית המתאר, וזאת בהתייחס לגודל מינימלי לנחלה חקלאית.
מסיבה זאת לא ניתן לספק מידע על זכויות הבניה במגרש הנ"ל.
עמ"נ להסדיר זכויות בניה במגרש, יש צורך בהסדרת תכנית מתאר למקרקעין.
מוצע בזאת כי תמנו מתכנן מטעמכם אשר יעבוד מול הוועדה בעניין זה."

[64] ראה התייחסות בה.ש. 62 לעניין חלקות בבית ינאי ששטחן קטן מ-2 ד'.

3. **בהתייחס לטענת ירידת הערך עקב התקרבות כביש מס׳ 2 לנכס:**

בתכנית עח/200 המהווה את המצב הקודם לתת״ל 31, נקבע כי רוחב דרך מס׳ 2 העוברת מזרחית לנכס היא 50 מ׳. בנוסף, חלה באזור גם תמ״א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ׳ מציר הדרך ולמרות זאת לאורך כל השנים ניתנו היתרי בניה בנחלות המזרחיות של מושב חבצלת השרון החורגות מהוראה זו. לאור המצב התכנוני הקודם עולה כי תת״ל 31 לא שינתה את רוחב דרך מס׳ 2 ולאורך כל השנים היה ידוע לבעלי הנכס ו/או לקונים פוטנציאליים כי בשלב כזה או אחר חלק משטחה המערבי של החלקות יופקע לטובת הרחבת דרך מס׳ 2. מכאן שקונה פוטנציאלי היה מביא זאת בחשבון כבר בעת אישור תכניות עח/200, והפקעות שנעשו לאחר מכן באזור (תפיסות עבר). לפיכך הטענה כי תת״ל 31 פגעה בשווי החלקה, מעבר להפקעה עצמה, לא נכונה ביסודה.

בהתייחס לנספח לתת״ל 31 ״דו״ח תחזית תנועה לדרך מס׳ 2״ אשר בדק את תחזית התנועה לשנת 2030, באזורים שונים וע״פ מס׳ חלופות, צוין כי החלופה שהוחלט עליה הינה חלופה D. ע״פ תוצאות הדו״ח עולה כי בחלופה זו צפוי שינוי עתידי בתנועה בהתייחס לשנת 2030, בהגדלת המהירות הממוצעת מכ-50 קמ״ש ואף פחות לכ-90 קמ״ש, בהקטנת שעות הרכב על הכביש בקטע שבין ג׳אסר לחבצלת בכ-15% מ-2,475 שעות ל-2,100 שעות, אך בהגדלת נפח התנועה בכ-30% מ-4,500-5,000 יר״מ ל-6,000 יר״מ. מכאן שמפלס הרעש ושעות הרכב על הכביש בקטע שבין ג׳אסר לחבצלת צפויים לרדת.

בנוסף, בהתאם לדו״ח החוקרת על ההשגות מאוקטובר 2013 (עמ׳ 45 לדו״ח), על פי ממצאי החוקרת, הכביש אינו צפוי לגרום לחריגות מהתקן, לא במצב הקיים ולא במצב העתידי. ככל ויהיו חריגות לא ניתן לקבוע כי הכביש הוא זה שגרם לכך, לאור העובדה שקיימים בסביבה מקורות טבעיים ומלאכותיים רבים של חלקיקים. החוקרת דחתה את רוב ההתנגדויות וקיבלה מעט מהן באופן חלקי. כל קביעות החוקרת הוטמעו בהוראות התכנית וייושמו בבוא העת בשטח.

עוד נטען כי בשנים האחרונות חלה מגמה ברורה של מעבר להנעת כלי רכב ע״י מנועים חשמליים. בהתאם למחקרים[65] עדכניים, למסמכי מדיניות של משרד האנרגיה[66], להצהרות של בכירים במשק ושל חברות לייצור כלי רכב ואף בהתאם למציאות בשטח, עולה באופן חד משמעי כי עד 2030 מספר כלי הרכב החשמליים במדינת ישראל יעלה באופן ניכר, והצפי הוא כי עד 2030 יותר ממחצית מכלי הרכב שינועו בכבישי ישראל יהיו על טהרת החשמל. כמו כן, על פי משרד האנרגיה בישראל הצפי הוא שמשנת 2030 לא ימכרו יותר כלי רכב הממונעים במנוע בעירה פנימית. המשמעות הישירה לכך הינה ירידה משמעותית במפלסי הרעש ובזיהום

[65] מצטט ממחקר ״מדריך היערכות רשויות מקומיות לתחבורה פרטית חשמלית״, עידן ליבס ופרופ׳ אופירה אילון, מפברואר 2019 (נערך למשרד האנרגיה ע״י מוסד שמואל נאמן מחקר מדיניות לאומית); ע״פ מחקר ״ההשלכות המשקיות של כלי רכב אוטונומיים, חשמליים, מחוברים ושיתופיים״, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד ראש הממשלה, אפריל 2019, עולה כי ככל שיגבר השימוש ברכבים חשמליים בשנים הבאות כך יפחתו הפליטות וזיהום האוויר מהתחבורה.

[66] מצטט ממסמך מדיניות של משרד האנרגיה בישראל ״יעדי משק האנרגיה לשנת 2030״, מרץ 2019

האוויר לאורך כבישי ישראל. מכאן שכל טענה בגין עליה עתידית במפלס הרעש או בזיהום אוויר לאורך כבישי ישראל צריכה להידחות על הסף.

4. בהתייחס לטענת ירידת הערך עקב הקמת קיר אקוסטי:

שמאי העוררים טוענים כי הקמת קיר אקוסטי בחלקה המזרחי של החלקה יגרום להסתרת נוף, חסימת אור, חסימה ופגיעה בתנועת אוויר. בניגוד לעמדה זו, לא רק שהקיר האקוסטי אינו פוגע בנכס, אלא הוא מטיב עמו, וזאת בשל מספר סיבות מצטברות וביניהן:

במצב קודם, מיקום הנכס הינו בצמוד לדרך מס' 2 ללא קיר אקוסטי, כך שעוצמת הרעש בנכס במצב קודם גבוהה יותר מעוצמת הרעש במצב חדש;

מיקום הנכס גם מביא לכך שזיהום האוויר בנכס במצב קודם גבוה יותר מזיהום האוויר במצב חדש;

הקיר האקוסטי אינו צפוי לפגוע בנוף הנשקף מהבתים, או לחסום אור לבתים או לפגוע בתנועת האוויר, שכן כבר במצב הקודם לא נשקף נוף מבתי המגורים לכיוון מזרח (קיימת חומה בגובה כ-3 מ' המסתירה כל נוף אפשרי), וגם אילו היה נשקף נוף לכיוון מזרח הוא לכביש מס' 2 ולשטחים חקלאיים המעובדים בחלקם ולעצי בור.

לאור האמור לעיל הקיר האקוסטי לא צפוי לגרום לפגיעה בנכס, אלא לשפר את מצבו מבחינת רעש וזיהום אוויר ובכך להעלות את שוויו.

5. בהתייחס לטענת ירידת הערך עקב מגבלות בניה ופיתוח:

שמאי העוררים טוענים כי קיימת מגבלת בניה ופיתוח בחלק המזרחי של החלקות המזרחיות במושב חבצלת השרון והדבר יגרום לכך שלא ניתן יהיה לבנות בשטח זה. בניגוד לנטען, מגבלת הבניה והפיתוח אינה פוגעת בנכס, וזאת בשל מספר סיבות מצטברות וביניהן:

בהתאם לתכנית תת"ל 31 עולה כי ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שייקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין, לאחר תאום עם יזם התכנית בהתאם לתנאי ההיתר כמפורט לעיל. ניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין והוועדה אישרה את מסמכי התכנון המפורט לעבודות הנדרשות לפני הביצוע ובלבד שהתשתיות בתחום זה לא יטילו מגבלות מעבר למגבלות שמטילה תכנית זו;

בתשריט התכנית במקטע חבצלת – זיכרון יעקב מופיע קו בנין משתנה בהתאם לגבולות ייעוד מגבלות בניה ופיתוח וכן, רוחב הדרך משתנה בהתאם (ראה רוזטה) כלומר לא ייפגעו מבנים כתוצאה משינוי קווי הבניין ורוחבה של דרך מס' 2;

בנוסף, במצב קודם לתת"ל 31 חלה באזור הנכס גם תמ"א 3 תיקון 7, המגדירה מגבלת קווי בניין במרחק של 75-150 מ' מציר הדרך ולמרות זאת לאורך כל השנים ניתנו היתרי בניה בנחלות המזרחיות של חבצלת השרון החורגות מהוראה

זו (לרבות היתר בניה מס׳ 20100193 מתאריך 10/02/2015 שניתן לנכס בגו״ח 8325/45 – למרות מגבלות אישור תת״ל 31).

מכאן, שמגבלת הבניה והפיתוח בחלק המזרחי של החלקה אינה צפויה לפגוע באפשרות ניצול יתרת זכויות הבניה בחלקה ו/או במבנים הקיימים על החלקה כיום. גם לאחר אישור תכנית תת״ל 31 ניתן להוציא היתרי בניה בחלקות המזרחיות של חבצלת השרון הסמוכות לכביש מס׳ 2 (בהנחה כמובן שהחלקה עומדת בתנאים של תכנית עח/200 לעניין גודל חלקה מינימלי של 2 דונם).

לאור האמור ״מגבלת הבניה והפיתוח״ לא צפויה לגרום לפגיעה בנכסים הנישומים.

בהתייחס לפסיקה, לספרות המקצועית ולשומות המכריעות (לפני תיקון 84) שהוצגו בשומת התובעים[67]**:** אלו אינם רלוונטיים למקרה דנן וזאת בשל שני גורמים מצטברים: הראשון הוא הפן העובדתי של המקרים המצוינים אשר אינו תואם למקרה דנן, והשני הוא מועד אישור התכניות והדיון בהם שכאמור התרחשו לפני כ-30-20 שנים, מה שהופך אותם ללא רלוונטיים לחוק ולפסיקה כיום. המחקרים עקב הפגיעה בנוף, שהוצגו בשומת שמאי התובעים, אינם רלוונטיים כי גם במצב קודם לא נשקף נוף מבתי המגורים בנכס, ואילו היה נשקף נוף (מה שלא מתקיים) הוא היה לכביש מס׳ 2 ומעברו לשטחים חקלאיים בחלקם מעובדים ולא נוף לים או לשטח פתוח. החוק והפסיקה כיום מתיישרים בהתאם לסעיף 200 לחוק התו״ב, בשל ההבנה הכוללת במערכת החוק והמשפט כאחד כי אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך המקרקעין שבחזקתו ועבור כל פגיעה שהוסבה לו. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה.

[67] בהרחבה ראה שומת המשיבה 1.

בכפוף למכלול האמור לעיל, בבחינת אומדן ירידת הערך עקב אישור תת"ל/31, בשומת המשיבה 1, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

ההפקעה בוצעה בתחום אזור חקלאי ואזור נחלות (חלקות א' של נחלות), בחלק מהחלקות המהוות חלק מהחצר העורפית השולית של בית המגורים וחלק משטח חקלאי.

תת"ל 31 אינה קובעת קו בניין לכביש מס' 2, אלא קובעת כי קו הבניין ישתנה בהתאם לגבולות ייעוד ומגבלות בניה ופיתוח, כלומר התכנית אינה מגבילה את הבינוי עקב קווי בניין לכביש מס' 2 (קווי הבניין גמישים בהתאם לבניה ולפיתוח באזור).

בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר יצחק ברמן שנערכה בעניין פיצויים לפי סעיף 197 לחוק הכנון והבניה, בגוש 7888, חלקות 13 ו-16, עקב אישור תת"ל 3/4/6 כביש 9 (תיק ערר פיצויים לפי סעיף 197 מס' 270/08), נקבע כי אין פגיעה בשטח החלקות החקלאיות שבתחום מגבלות הבניה.

חברת נתיבי ישראל פיצתה את העוררים בגין המחוברים בנכס וכן בגין הקרקע שהופקעה בהתאם לשומה שנערכה ע"י חברת נתיבי ישראל (ע"י השמאית הגב' פנינה נוי). בהתאם לפיצוי המגיע והפיצוי ששולם עולה כי לא מגיע לעוררים פיצויים נוספים בגין ירידת הערך מעבר למה שכבר קיבלו מאת חברת נתיבי ישראל.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

בהתאם לניתוח 7 עסקאות מכר[68] במושב חבצלת השרון (מהשנים 2014-2017), ובהתחשב במיקום הנכס נשוא חוות הדעת, שטחו וצורתו, השווי הסביר בתאריך הקובע בחלקת המגורים הינו: 7,650 ₪/למ"ר מבונה אקו'.

שווי דונם קרקע חקלאית לא מעובדת נקבע לפי הגבוה מבין החלופות הבאות:

1. שווי דונם הקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל (נכון למועד הקובע 06/12/2010 בכפוף להצמדה למועד הקובע 28/12/2016 1.0474), כדלקמן:
   - שווי דונם קרקע שאינה מעובדת/ מעובדת בגידול בעל – 6,000 ₪;
   - שווי דונם קרקע מעובדת בגידולי שלחין – 12,700 ₪;
   - דונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ₪.
2. שווי בשימוש למרכיב הקרקע בגישת היוון דמה"ש לדונם (בש.ה. 5%)

[68] גו"ח: 8327/36,194,157,197,157,152 ו-8325/14.

תחשיבים בשומת המשיבה 1:

משפחת כהן:

מהות	שטח		מקדם		מ"ר מבונה אקו'
מצב קודם - ע"פ חלקה בשטח 1,508 מ"ר (1,646 מ"ר - 138 מ"ר שטח שנתפס בעבר):					
בית א' - קומת קרקע בהיתר + ממ"ד	138.96	×	1	=	138.96
בית א' - קומה א' בהיתר	56.78	×	0.9	=	51.10
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 220 מ"ר	36.26	×	0.9	=	32.63
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש	65	×	0.5	=	32.50
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	×	0.35	=	17.50
חצר גרעינית בשטח 1,000 מ"ר	898.74	×	0.25	=	224.69
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ"ר	508	×	0.2	=	101.60
סה"כ מ"ר אקו'				=	598.98
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע				=	₪ 7,650
שווי מרכיב קרקע הנחלה במצב הקודם				=	**₪ 4,582,205**
מצב חדש - ע"פ חלקה בשטח 1,462 מ"ר:					
בית א' - קומת קרקע בהיתר + ממ"ד	138.96	×	1	=	138.96
בית א' - קומה א' בהיתר	56.78	×	0.9	=	51.10
בית א' - יתרת זכויות בניה עיקריות עד 220 מ"ר	36.26	×	0.9	=	32.63
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש	65	×	0.5	=	32.50
בריכת שחיה אופציונלית לבניה	50	×	0.35	=	17.50
חצר גרעינית בשטח 1,000 מ"ר	898.74	×	0.25	=	224.69
חצר שולית בשטח מעל 1,000 מ"ר	462	×	0.2	=	92.40
סה"כ מ"ר אקו'				=	589.78
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע				=	₪ 7,650
שווי מרכיב קרקע הנחלה במצב החדש				=	**₪ 4,511,825**
הפגיעה					
	₪ 4,582,205	-	₪ 4,511,825	=	**₪ 70,380**

הערות לתחשיב:

1. לא נלקחו בחשבון עלויות הוצאת תכנית נקודתית (מפורטת), וזאת מכיוון שכבר לפני אישור תכנית תת"ל 31, (בשנת 1996 הכינו בעלי הנכס תכנית מפורטת מס עח/מק/4/134 – שלא אושרה כי בעלי הנכס הפסיקו את הטיפול בתכנית) הנכס הנישום בשטח כ- 1,622 מ"ר שהינו קטן משטח מגרש מינימלי שעומד על 2,000 מ"ר בהתאם לתכנית עח/200, ולכן על מנת לנצל את זכויות הבניה בנכס היה עליהם להכין תכנית מפורטת שתסדיר את גודל המגרש ואת קווי הבניין.
2. לא נלקח בחשבון דחייה של שנתיים עד לאישור תכנית מפורטת לנכס שבנדון, עבור יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו בנחלה.

הפגיעה עקב הפקעת 49 מ"ר שטח חקלאי		
סה"כ שטח בתחום ההפקעה בייעוד חקלאי (בדונם)	=	0.049
הפיצוי לדונם קרקע חקלאית לא מעובדת (לתאריך 06.12.2010)	=	₪ 6,000
הפגיעה עקב הפקעת 49 מ"ר שטח חקלאי	=	**₪ 294**
בהצמדה למועד הקובע 28/12/2016	=	1.0474
סה"כ הפגיעה עקב הפקעת 0.049 דונם לתאריך הקובע	=	**₪ 308**

<u>אופציה שניה לתחשיב הפגיעה בחלקה החקלאית</u>[69]:

דמי שכירות שנתיים לדונם מטעים	500 ₪
שיעור היוון	5%
שווי בשימוש למרכיב הקרקע למטעים	10,000 ₪.
שטח המקרקעין בדונם	<u>0.049</u>
סה"כ שווי בשימוש למרכיב הקרקע	490 ₪.

חלקה 49 בגוש 8326 מהווה כאמור חלקה חקלאית לא מעובדת (ולא מטע כמפורט בתחשיב לעיל), אך יחד עם זאת מכיוון שמדובר על חלקה הממוקמת בסמוך לחלקת המגורים, נילקח השווי הגבוה של הפיצויים.

<u>סה"כ הפגיעה בנכסי משפ' כהן</u>: 70,380 ₪ + 490 ₪ = 70,870 ₪.

70,380 ₪ - בגין הפגיעה בגוש 8325, חלקה 45.

490 ₪ - בגין הפגיעה בגוש 8326, חלקה 49 (שעל פי חוזה החכירה אינה חלק מהנכס של משפחת כהן).

ניתנו פיצויים בגין הקרקע בסך : 77,667 ₪ (למועד הקובע 08/06/2017).

בהתאם לאמור, לא מגיע למשפחת כהן פיצויים נוספים בגין ירידת הערך מעבר למה שכבר קיבלו מאת חברת נתיבי ישראל.

[69] בהתאם להחלטת ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל בגוש 6725, חלק מחלקה 295 וחלק מחלקות שונות בגוש 7253 במושב מגשימים שפורסמה בתאריך 17/02/2020

משפ' פומרנץ:

הפגיעה עקב הפקעת 628 מ"ר שטח חקלאי		
סה"כ שטח בתחום ההפקעה בייעוד חקלאי (בדונם)	=	0.628
הפיצוי לדונם קרקע חקלאית לא מעובדת (לתאריך 06.12.2010)	=	₪ 30,800
הפגיעה עקב הפקעת 628 מ"ר שטח חקלאי	=	**₪ 19,342**
בהצמדה למועד הקובע 28/12/2016	=	1.0474
סה"כ הפגיעה עקב הפקעת 0.628 דונם לתאריך הקובע	=	**₪ 20,260**

אופציה שניה לתחשיב הפגיעה בחלקה החקלאית:

דמי שכירות שנתיים לדונם מטעים	₪ 500
שיעור היוון	5%
שווי בשימוש למרכיב הקרקע למטעים	₪ 10,000.
שטח המקרקעין בדונם	0.628
סה"כ שווי בשימוש למרכיב הקרקע	₪ 6,280.

חלקה 52 בגוש 8326 מהווה חלקה חקלאית המעובדת בגידולים עונתיים (ולא מטע כמפורט בתחשיב לעיל), אך יחד עם זאת מכיוון שמדובר על חלקה הממוקמת בסמוך לחלקת המגורים, נלקח השווי הגבוה של הפיצויים.

סה"כ הפגיעה בנכסי משפ' פומרנץ: ₪ 20,260

ניתנו פיצויים בגין הקרקע בסך: ₪ 536,759 (למועד הקובע 08/06/2017).

בהתאם לאמור, לא מגיע למשפחת פומרנץ פיצויים נוספים בגין ירידת הערך מעבר למה שכבר קיבלו מאת חברת נתיבי ישראל.

משפ' לב:

הפגיעה עקב הפקעת 846 מ"ר שטח חקלאי (4 מ"ר כבר היו בייעוד דרך מאושרת)		
סה"כ שטח בתחום ההפקעה בייעוד חקלאי (בדונם)	=	0.846
הפיצוי לדונם קרקע חקלאית לא מעובדת (לתאריך 06.12.2010)	=	₪ 30,800
הפגיעה עקב הפקעת 846 מ"ר שטח חקלאי	=	**₪ 26,057**
בהצמדה למועד הקובע 28/12/2016	=	1.0474
סה"כ הפגיעה עקב הפקעת 0.846 דונם לתאריך הקובע	=	**₪ 27,292**

<u>אופציה שניה לתחשיב הפגיעה בחלקה החקלאית</u>:

דמי שכירות שנתיים לדונם מטעים	500 ₪
שיעור היוון	5%
שווי בשימוש למרכיב הקרקע למטעים	10,000 ₪.
שטח המקרקעין בדונם	<u>0.846</u>
סה"כ שווי בשימוש למרכיב הקרקע	8,460 ₪.

חלקה 55 בגוש 8326 מהווה חלקה חקלאית המעובדת בחלקה בעצי פרי ובגידולים עונתיים,, אך יחד עם זאת מכיוון שמדובר על חלקה הממוקמת בסמוך לחלקת המגורים, נלקח השווי הגבוה של הפיצויים.

<u>סה"כ הפגיעה בנכסי משפ' פומרנץ</u>: 27,292 ₪

ניתנו פיצויים בגין הקרקע בסך : 313,918 ₪ (למועד הקובע 08/06/2017).

בהתאם לאמור, לא מגיע למשפחת לב פיצויים נוספים בגין ירידת הערך מעבר למה שכבר קיבלו מאת חברת נתיבי ישראל.

משפ' שפס:

הפגיעה עקב הפקעת 427 מ"ר שטח חקלאי		
סה"כ שטח בתחום ההפקעה בייעוד חקלאי (בדונם)	=	0.427
הפיצוי לדונם קרקע חקלאית לא מעובדת (לתאריך 06.12.2010)	=	₪ 30,800
הפגיעה עקב הפקעת 427 מ"ר שטח חקלאי	=	**₪ 13,152**
בהצמדה למועד הקובע 28/12/2016	=	1.0474
סה"כ הפגיעה עקב הפקעת 0.427 דונם לתאריך הקובע	=	**₪ 13,775**

אופציה שניה לתחשיב הפגיעה בחלקה החקלאית:

דמי שכירות שנתיים לדונם מטעים	500 ₪
שיעור היוון	5%
שווי בשימוש למרכיב הקרקע למטעים	10,000 ₪.
שטח המקרקעין בדונם	0.427
סה"כ שווי בשימוש למרכיב הקרקע	4,270 ₪.

חלקה 57 בגוש 8326 מהווה חלקה חקלאית המעובדת בחלקה בעצי נוי, פרי ובגידולים עונתיים, אך יחד עם זאת מכיוון שמדובר על חלקה הממוקמת בסמוך לחלקת המגורים, נלקח השווי הגבוה של הפיצויים.

סה"כ הפגיעה בנכסי משפ' פומרנץ: 13,775 ₪

ניתנו פיצויים בגין הקרקע בסך: 164,552 ₪ (למועד הקובע 08/06/2017).

בהתאם לאמור, לא מגיע למשפחת שפס פיצויים נוספים בגין ירידת הערך מעבר למה שכבר קיבלו מאת חברת נתיבי ישראל.

נכסי האגודה:

הפגיעה עקב הפקעת 16,176 מ"ר שטח חקלאי		
סה"כ שטח בתחום ההפקעה בייעוד חקלאי (בדונם)	=	16.176
הפיצוי לדונם קרקע חקלאית לא מעובדת (לתאריך 06.12.2010)	=	₪ 6,000
הפגיעה עקב הפקעת 16,176 מ"ר שטח חקלאי	=	**₪ 97,056**
בהצמדה למועד הקובע 28/12/2016	=	1.0474
סה"כ הפגיעה עקב הפקעת 16.176 דונם לתאריך הקובע	=	**₪ 101,658**

אופציה שניה לתחשיב הפגיעה בחלקה החקלאית:

דמי שכירות שנתיים לדונם מטעים	₪ 500
שיעור היוון	5%
שווי בשימוש למרכיב הקרקע למטעים	₪ 10,000.
שטח המקרקעין בדונם	16.176
סה"כ שווי בשימוש למרכיב הקרקע	₪ 161,760.

החלקות שבנדון מהוות חלקות חקלאית המעובדת בחלקן **(רובם המכריע של החלקות לא מעובדות)** בגידולים עונתיים, אך יחד עם זאת מכיוון שמדובר על חלקה הממוקמת בסמוך לכביש מס' 2, נלקח השווי הגבוה של הפיצויים.

סה"כ הפגיעה בנכסי משפ' פומרנץ: ₪ 161,760

ניתנו פיצויים בגין הקרקע בסך: 575,285 ₪ (למועד הקובע 08/06/2017).

בהתאם לאמור, לא מגיע לאגודה שיתופית חבצלת השרון פיצויים נוספים בגין ירידת הערך מעבר למה שכבר קיבלו מאת חברת נתיבי ישראל.

10.2.3. **<u>עיקרי עמדת המשיבה 2 – נתיבי ישראל:</u>**

להלן עיקרי התייחסות שמאית המשיבה 2 בהתייחס לעיקרי טיעוני שמאי העוררים, ביחס לנחלות העוררים:

שמאי העוררים מתייחס לשטח המופקע בחלקה החקלאית, כשטח המהווה חלק מחלקת המגורים. אולם, קיימת הפרדה ברורה וחד משמעית בין החלקות. החלקות הגובלות בדרך מס' 2 אינן מהוות חלק מחלקת המגורים והם בייעוד חקלאי.

שמאי התובעים מתייחס לשטחים היסטוריים שאינם רלוונטיים לתביעה עפ"י סעיף 197 כתוצאה מאישור תוכנית תת"ל 31. שטחים אילו נדונים במסגרת תביעות אריידור שהוגשו.

בהתייחס לטענה בדבר שינוי ברמת הרעש בעקבות הרחבת הכביש ופגיעה באיכות האוויר: בהתאם לחוו"ד של מנהל הפרוייקט אהוד שריג מחב' א. אפשטיין – ניהול פרויקטים, לפיה: המוצר המוצע הינו תכנית המציעה יתרונות גם מעבר לנושא התחבורתי. הפרויקט משפר את המצב הקיים מבחינה אקוסטית. הקמת המיגון האקוסטי תיתן הגנה טובה ליישובים המצויים לאורך הכביש ואף יתרום להפחתת הרעש בהשוואה למצב הקיים. הפרויקט תואם להנחיות ולקריטריונים של איכות האוויר, ולא צפויות חריגות. התכנית מהווה מנוף לשיפור המצב הקיים, והתכנון המוצע משפר באופן מקסימאלי את המצב, ביחס למצב הקיים.

בהתאם לחוות דעת שנערכה ע"י חברת "תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ"[70], בזכות תת"ל 31 בעקבות שדרוג כביש 2, ובשל המיגון האקוסטי רחב ההיקף המתוכנן, מפלסי הרעש החזויים לאחר ביצוע התכנית יהיו נמוכים מהמפלסים הקיימים[71].

הכביש ישוקע ב- 5 מ' לעומת הקיים, יבוצע קיר אקוסטי וכל קטעי הדרך יבוצעו מאספלט שקט. ביצוע הכביש בהתאם לתת"ל 31 תתרום להשבחת שווי הנכס.

בהתייחס לפגיעה כתוצאה מהסתרת נוף, חסימת אוויר ואור עקב הקמת הקיר האקוסטי: הקמת הקיר האקוסטי תשדרג את אורך החיים בנחלה, ותגרום לעליית ערכה של הנחלה. במצב הקיים הנוף הנשקף מהנחלה לכיוון מזרח הינו כביש. במצב החדש הקיר האקוסטי יתרום לאיכות החיים בכל התחומים. אקוסטיקה זהום אוויר ונוף.

---

[70] בנחלת משפחת כהן - מפלסי הרעש יופחתו ב -5.4 leg,dba; בנחלת משפחת פומרנץ בזכות תת"ל 31 מפלסי הרעש יופחתו ב 11.2 leg,dba; בנחלת משפחת שפס בזכות תת"ל 31 מפלסי הרעש יופחתו ב 2.6 leg,dba; בנחלת משפחת לב בזכות תת"ל 31 מפלסי הרעש יופחתו ב 6.5 leg,dba.

[71] בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה להלן תאור המצב קיים לפני אישור התכנית: מפלסי הרעש השוררים בגזרה הסמוכה לכביש 2 הינם גבוהים מאוד ועולים על 64dBA ובחלק מן המבנים אף על 70dB. להלן מפלסי הרעש הצפויים לאחר התכנון בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה: מפלסי הרעש יהיו נמוכים בשיעור ניכר ממפלסי הרעש הקיימים, עקב המיגון שיוקם במסגרת שדרוג כביש 2. שדרוג כביש מס' 2 ישפר את המצב הקיים כתוצאה מביצוע מתרסי רעש. המסקנה הכללית הינה כי לאחר הקמת המיגון, המפלסים החזויים יהיו נמוכים מהקריטריון (64dBA) ואף ממפלסי הרעש הקיימים למרות שדרוג הכביש.

להלן עיקרי התייחסות שמאית המשיבה 2 בהתייחס לשטחי האגודה:

הפיצוי בגין הקרקע (אובדן זכויות עיבוד) מוערך בגין אובדן הכנסה מקרקע חקלאית מעובדת ללא פוטנציאל. הפיצוי בגין אובדן זכויות עיבוד לקרקע בייעוד דרך הינו 23 ש"ח למ"ר. הפיצוי בגין אובדן זכויות עיבוד לקרקע בייעוד חקלאי הינו 27 ש"ח למ"ר.

בהתייחס לשומת העוררים נטען כי שמאי העוררים אינם מתייחסים בחוות דעתם לפיצוי שנקבע ע"י נתיבי ישראל בגין פיצויי ההפקעה. הפיצוי בגין שטח ההפקעה של 21,838 מ"ר בייעוד דרך נערך בהתאם להנחיית חברת נתיבי ישראל ולפנים משורת הדין בהתאם לייעוד שקדם לדרך.

הפיצוי במועד הקובע הינו בהתאם לפרסום הודעה בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות הינו ייעוד דרך. בהתאם לפרק ג' (עריכת שומות לדרכים) בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, ערך מרכיב הקרקע לדרך בינעירונית יחושב כשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד.

בהתייחס לעסקאות ולתחשיבים שהועברו ע"י שמאי העוררים נטען כי ניתוח הנתונים שנעשה ע"י שמאי העוררים אינו נכון, הוא מתייחס לעסקאות שאינן רלוונטיות: הטבלה שהועברה הכוללת 29 עסקאות מחזקת למעשה את השווי שנקבע בשומת המשיבה (2), בסך של 27 ₪ למ"ר; השומה המייעצת של אבישי זיו מתייחסת לקרקע חקלאית פרטית; שמאי העוררים אינו מפרט בשלמות את החלטת ועדת השגות- השגה מס' 9/2013 קריית ענבים - בהתאם להחלטת ועדה זו, נקבע ששווי קרקע במועד ההפקעה בייעוד דרך ושצ"פ, השווי הינו 23 ₪ למ"ר. שווי זה נכתב לגבי הקרקע המסווגת במועד ההפקעה כדרך או כשצ"פ.

בהתייחס לטענה לפגיעה ביתרת החלקות, הנתונים המפורטים ע"י שמאי העוררים בס' 9.2 אינם נכונים[72]. אין מקום לפגיעה ביתרה בחלקות המפורטות על ידי העוררים[73]. הקמת הקיר האקוסטי תשדרג את איכות שטחי הציבור הפתוחים במושב. ביצוע הכביש בהתאם לתת"ל 31 תתרום להשבחה שווי שטחי הציבור הפתוחים (ראה תסקיר השפעה על הסביבה ומפלסי הרעש הצפויים, חוו"ד אודי שריג ותופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ, כמפורט לעיל).

[72] גוש 8326 חלקה 9 שטח היתרה הינו 2,420 מ"ר (ולא 1,560 מ"ר כמפורט ע"י התובעים); גוש 8326 חלקה 10 שטח היתרה הינו 2,722 מ"ר (ולא 1,850 מ"ר כמפורט ע"י התובעים); גוש 8326 חלקה 30 שטח היתרה הינו 3,070 מ"ר (ולא 1,510 מ"ר כמפורט ע"י התובעים); גוש 8326 חלקה 31 שטח היתרה הינו 2,551 מ"ר (ולא 940 מ"ר כמפורט ע"י התובעים); גוש 8326 חלקה 94 שטח היתרה הינו 1,337 מ"ר (ולא 1,100 מ"ר כמפורט ע"י התובעים, סה"כ שטח החלקה 1,602 מ"ר); גוש 8326 חלקה 97 שטח היתרה הינו 913 מ"ר (ולא 500 מ"ר כמפורט ע"י התובעים, סה"כ שטח החלקה 1,160 מ"ר).

[73] יש לציין שנקבע פיצוי בגין פגיעה ביתרה בחלקות שלהלן:

גוש	חלקה	שטח בייעוד חקלאי- פגיעה ביתרה במ"ר	שווי מ"ר	מקדם
8326	50	17	27 ₪	0.95
8326	60	15	27 ₪	0.95
8326	61	3	27 ₪	1.00
8326	100	78	27 ₪	0.60
8326	102	7	27 ₪	0.95
8326	104	229	27 ₪	0.95
סה"כ			27 ₪	

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאית המשיבה סוקרת בשומתה 4 עסקאות השוואה במושב חבצלת השרון מהשנים 2013-2015 (3 מגרשים לא מבונים בשטחים הנעים בין 619- ל-1195 מ״ר ונחלה חקלאית אחת), כמו גם מחירי היצע במושב מאתר יד 2 (3 מגרשים בשטח 600-672 מ״ר ונחלה חקלאית).

הפיצוי בגין קרקע בייעוד אזור חקלאי מיוחד מושב הוערך בסך 1,600 ₪ למ״ר[74].

הפיצוי בגין קרקע בייעוד אזור חקלאי הוערך בסך 83 ₪ למ״ר[75].

ערך מרכיב הקרקע לדרך בינעירונית יחושב כשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. הפיצוי בגין קרקע בחכירה מרמ״י בייעוד דרך שהוכרזה ע״י פקודת הדרכים ומסילות הברזל ומשמשת כדרך ארצית, מוערך בסך 27 ₪ למ״ר.

הפיצוי בגין דרך הוערך בסך של 23 ₪ למ״ר בהתאם להחלטת ועדת השגות בנושא קריית ענבים.

<u>תחשיבים בשומות המשיבה 2:</u>

משפחה	בגין שינוי יעוד הקרקע לדרך עפ״י תת״ל 31 בהתאם לייעוד שקדם לדרך- יעוד חקלאי, וכן תשלום בגין פגיעה ביתרה. סה״כ התשלום ששולם[76]	הפיצוי במועד הקובע ליעוד דרך הינו	סך הפיצוי ששולם בהתאם לחוות דעת לפיצוי הפקעה מגלם את ירידת הערך עפ״י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לתאריך 13/12/2016	מסקנה:
כהן	77,667	2,565	75,102	אין מקום לפיצוי נוסף
פומרנץ	536,354	16,956	519,398	
לב	312,244	22,950	289,294	
שפס	164,552	11,529	153,023	
אגודה	575,197	566,978	8,219	

[74] מניתוח עסקאות שווי שטח 1 מ״ר מבונה מוערך בסביבות הסך של 7,800 ₪. 1 מ״ר חצר מוערך לפי מקדם חצר שהינו בסביבות 0.2 לפיכך: 7,800 ₪ * 0.2 = 1,560 ₪ ובמעוגל 1,600 ₪.

[75] שווי שיורי כמפורט בהרחבה בעמ׳ 31 בשומת המשיבה 2.

[76] בגין הקרקע. בנוסף שולמו פיצויים בגין מחוברים ובגין תמריצים.

<u>להלן השלמות טיעוני הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי במסגרת ההליך הדיוני שהתקיים בפני הח"מ:</u>

<u>עו"ד שחר הררי (ב"כ העוררים):</u>

מדובר בעררים הנוגעים ל- 4 נחלות וכן חלקות חקלאיות נוספות של האגודה השיתופית, בתחום משבצת המושב. התביעות המוגשות הן בגין פגיעה ישירה וכן פגיעה עקיפה.

במצב הקודם, בהתאם לתכניות החלות נחלות כהן, פומרנץ, לב ושפס, היו בייעוד חקלאי מיוחד - מושב, בו הותרה בניית 3 יח"ד + שטחי שירות, סה"כ 465 מ"ר מבונה לכל נחלה. בנוסף לפי תכנית עח/21/200, ניתן היה גם להקים מבנים לשימושי פל"ח בשטח של עד 500 מ"ר וכן מבנה קייט בשטח של עד 150 מ"ר מבונה, הכל כמפורט בתכניות. הוגשה מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך עם קומפלציה של השטחים בכל נחלה לפי הייעודים בתכנית התת"ל.

במצב הקודם התכנית החלה היא עח/200, תשריט תכנית זו ערוך בקנ"מ של 1:10,000 ומתשריט התכנית לא ניתן לדעת מהו מיקום כביש מס' 2 ביחס לנחלות. תממ/21/3 וכן תמ"א/3 שהינן תכניות במדרג גבוה יותר, מדובר על תשריטים בקנ"מ קטן אף יותר, שממנו לא ניתן לדעת על מיקום הכביש ביחס לנחלות הנדונות.

באשר לתמ"א/3 ותמ"א/7/3, בתוכניות אלה נקבע כי תותר תזוזה של עד 750 מ"ר בתוואי הכביש, וכי תזוזה זו לא מהווה שינוי לתכנית. מכאן שלא ניתן לדעת היכן יעבור הכביש וכן לא ניתן לדעת היכן ימוקמו קווי הבניין. לעניין זה ציין כי באזור ג'יסר א-זרקה ובית חניניה, הכביש זז בתת"ל 31 בגוש 10197 מזרחה בטווח של 500 מ' ואף יותר. עד ציין כי בהתאם להוראות תכניות אלה, קווי הבניין אינם מחייבים, מקום בו קיימות תכניות מפורטות.

בהתאם לס' 106 לתכנית עח/200, נקבע שקו הבניין בין רצועת הדרך לבין מבנים חקלאיים יהיה 5 מ' בלבד. לעניין זה הפנה לשומה מייעצת של השמאית נתלי הוכטייל בגו"ח 8140/27,28. בהליך זה, נתקבלה הטענה כי קו הבניין של 5 מ' לפי תכנית עח/200 הוא הקובע.

בנחלת משפ' כהן: ייעוד חלק מהנחלה שונה לדרך (כמחצית מהשטח) והיתרה כולה סווגה באזור מגבלות בניה ופיתוח. נחלת כהן, הייתה מורכבת מחלקה 45 בשטח של 1,646 מ"ר קרקע וכן מחלקה 49 בשטח של 201 מ"ר. המשמעות היא שבחלקה א' בנחלה, לאחר אישור התכנית, בעצם לא ניתן לבנות כל שטח נוסף והבניה הקיימת היא זו שתישאר. יתרה מכך, חלק מהשטח הבנוי בפועל לפי היתרים, מסומן בתכנית החדשה כדרך. המשמעות העתידית היא שהנכס הבנוי אף יכול להיות מופקע. חלקה 49 ממוקמת באזור המוגדר כחקלאי, אשר עפ"י עח/200, ניתן להקים בו מבני משק מכל הסוגים (כמפורט בתכנית) ובנוסף ניתן להקים מתקנים הנדסיים. בהתאם לתכנית עח/21/200, נקבע כי גודל מגרש

מינימאלי הוא 1.6 דונם. מכאן שבמצב הקודם שטח הנחלה עלה על המינימום הנדרש ובמצב החדש (לפי שטח של כ- 960 מ״ר מגרשים במפת מדידה 6,8), שטח הנחלה קטן מהמינימום. עוד באשר לנחלת כהן, ביחס לחלקה 45 - שטח של 681 מ״ר מתוכה שונה היעוד לדרך. 929 מ״ר מתוכה שונה הייעוד למגבלות בניה ופיתוח והיתרה בייעוד קודם היא 36 מ״ר. ביחס לחלקה 49, ששטחה 201 מ״ר, שונה ייעודה לדרך במלואה.

בנחלת משפ׳ פומרנץ: חלקה 18 שיועדה במצב הקודם חקלאי מיוחד – מושב, שטחה 1,851 מ״ר וחלקה 52 שייעודה במצב הקודם חקלאי שטחה 1,561 מ״ר (והיא מהווה הרצף החקלאי של חלקה א׳).

בחלקה 18, ביחס לשטח של 7 מ״ר שונה הייעוד לדרך. ביחס לשטח של 794 מ״ר שונה הייעוד למגבלות בניה ופיתוח (כ- 50% משטח מגורי הנחלה) ונותרה יתרה של 1,050 מ״ר. חלקה 52 : שטח של 941 מ״ר שינה ייעודו לדרך (כ 60% מהחלקה) ושטח של 620 מ״ר שונה ייעודו למגבלות בניה ופיתוח.

בנחלת משפ׳ לב: נחלה זו כוללת את חלקה 19 (ייעוד חקלאי מיוחד – מושב) בשטח של 1,853 מ״ר. ואת חלקה 55 (בייעוד חקלאי) בשטח של 3,123 מ״ר. גם במקרה זה השטח המגורים והשטח החקלאי הם ברצף.

במצב החדש חלקה 19 לא משנה ייעוד לדרך ומגבלת הבניה הינה מינימאלית ביותר (כ- 1 מ״ר). בחלקה 55 בייעוד החקלאי, שונה חלק מהשטח (865 מ״ר) לייעוד לדרך. חלק סווג באזור מגבלות בניה ופיתוח (1,526 מ״ר) ויתרת החלקה שנותרה בייעוד קודם בשטח של 732 מ״ר.

בנחלת שפס: ועדת הערר קבעה כי הערכה תבוצע רק לחלקה 57. חלקה 57 הייתה בשטח של 4,606 מ״ר במצב קודם בייעוד חקלאי, לפי תכנית עח/200. במצב החדש 479 מ״ר מתוכה שונה הייעוד לדרך. ביחס לשטח של 1,674 מ״ר שונה הייעוד למגבלות בניה ופיתוח ויתרת השטח שנותר בייעוד קודם הוא 2,453 מ״ר.

באשר לחלקות האגודה : מדובר על פגיעות ישרות בגין שינוי ייעוד מחקלאי לדרך ומחקלאי למגבלות בניה ופיתוח וכן נוצרה פגיעה בנותר בחלקות שנותקו או שיתרת השטח אינו מאפשר שימושים חקלאיים, הכל כמפורט בחוות דעת העוררים (ס׳ 9.1 ו- 9.2 בשומת חלקות האגודה). צוין כי המדידה שבוצעה ביחס לשטחי האגודה היא גרפית.

באשר לשטח המיועד לדרך, זה עתיד להיות מופקע, אולם ביחס לירידת הערך יש לבחון את השווי לפני ואחרי אישור התכנית. בנוסף, באשר למגבלות הבניה, בס׳ 4.3 לתקנון תכנית התת״ל, נקבעו ההוראות לעניין מגבלות הבניה. המגבלה הראשונה המשמעותית היא, שתנאי להיתר בניה, הוא תיאום עם נת״י כאשר השיקולים של נת״י אם לאשר או לא, מפורטים בס׳ 4.1.2.1 לתת״ל – והם

כפופים לשיקולי בטיחות, הקמת הכביש, תפעול הכביש והחזקת הדרך. במצב הקודם ככל שהייתה מגבלה, זו הייתה ביחס ל-5 מ' בלבד.

כמו כן, במסגרת מגבלות הבניה והפיתוח (ס' 4.3.1.3 וכן 4.3.1.6 לתת"ל), נקבע כי ניתן להעתיק תשתיות לתוך שטח מגבלות הבניה, וכן ניתן להעביר מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים, שאינם קשורים בהכרח לכביש. בנוסף, ניתן לבצע עבודות עפר בשטחים אלו לטובת הכביש וכן שטחי התארגנות לעבודה, שמשמעותם שנים ארוכות של שימוש זמני בשטח זה לצרכי בניית הכביש.

לפי פס"ד של ביהמ"ש העליון בעניין "סבח בית עדה" (דנ"א 3545/13; צויין בכתבי הטענות), ביחס למגבלת בניה ופיתוח במקרקעין שלא מיועדים להפקעה, תסווג הפגיעה כפגיעה מתוכנית. ביחס לנחלות פומרנץ, כהן ולב, כאשר אלה רוצים לממש זכויות קיימות בניה בנחלה לצורך מתן היתרי בניה, עליהם לפנות להליך תכנוני חדש ותוך תיאום עם נת"י, דבר שלא היה קיים במצב הקודם. מכאן שבמצב הקודם הייתה להם זכות מוקנית ואילו במצב החדש יש להם זכות מותנית (הפנה לפסיקה בעניין זכויות מוקנות מול זכויות מותנית; באנלוגיה להקה, עת"מ 863/06).

באשר לתשתיות אשר ניתן להעביר בשטח מגבלות בניה ופיתוח, אם מדובר בחלקת המגורים, ברור כי לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה בשטח כזה, אשר בו עשויה לעבור תשתית. ובאשר לשטח החקלאי, הרי שכל חקלאי סביר לא יבנה מבנים ואף לא ישקיע במטעים וכו' בשטח שעשוי לשמש בעתיד לשטח מעבר ו/או בניית תשתיות. מכאן שקיימת מגבלה גם ביחס לשטחים אלה.

ביחס לכביש והפגיעה הישרה, נוצרה קונספציה כי שווי כביש הוא 10% מהסביבה, זאת בהתאם לפסיקה. פסיקה זו היא משפטית ולא שמאית משום שבכל אותם פס"ד, טוענים בתי המשפט כי מדובר בדרך שאין לה שווי ממשי גם אם היא עדיין לא הופקעה. שתי התביעות (197 והפקעה) משלימות ל- 100%, לכן מדובר בהפרדה מלאכותית ואין לה נפקות שמאית. הנימוק שניתן הוא הפוטנציאל שהמדינה תחליט בסופו של יום לשנות את ייעוד הדרך. כיום לאור פס"ד "דליה דלי" (בר"מ 10212/12), לא ניתן להתחשב בפוטנציאל, שלא בא לידי ביטוי בתכנית מאושרת בתביעות לפי ס' 197.

באשר לנזקים העקיפים, ביקש כי נת"י תציג את מדידות הרעש שהיא נדרשה לבצע בהתאם להוראות ס' 6.1.1.1. פרק הזמן שניתן לצורך ביצוע מדידה זו חלף ולא התקבלה כל מדידה[77]. לפי ס' 13 ב' לתקנות השמאי המכריע השמאי רשאי לדרוש מסמכים הדרושים לו ומבקשים שניתן החלטה של השמאי המייעץ המורה לנת"י לגלות את הבדיקות. הדבר מקבל משנה תוקף כאשר מדובר

[77] לעניין זה טען ב"כ העוררים, כי היה על המשיבות להציג את מדידות הרעש שהיה על היזם לבצע בתום כל שלב ביצוע של התכנית, זאת בהתאם להוראות התכנית. בעקבות דרישה זו, הוגשה בחודש דצמבר 2024 ע"י המשיבה 2, חוות דעת של ד"ר מ. מוגילבסקי מחודש יוני 2024 – "בדיקת רעש אחרי ביצוע בקטע חבצלת השרון בית ינאי". במענה לחוות דעת זו, דרש ב"כ המבקשים (בהודעה מיום 4/1/2025) לסלקה על הסף, שכן לא ניתן להגישה בשלב זה של ההליך ובכל מקרה זו פגומה. לטענתו כל שנתבקש מאת המשיבות הוא להמציא את תוצאות בדיקת הקולטנים לאחר כל שלב כפי שנקבע בהוראות התכנית.

בתכנית המהווה דבר חקיקה ואשר לא יכולה להיות לגביו מחלוקת כי מדובר בתסקיר הנחוץ לבירור המחלוקת באשר למפגעי רעש. כל זאת בהינתן חוסר הוודאות באשר למשמעות לפגיעה העקיפה בגין רעש במועד אישור התכנית לאור סעיף זה.

בהתאם לס' 2.6 לתסקיר, החלופה שנבחרה היא חלופה D, כאשר הפגיעות העקיפות כפי שפורטו בחוות הדעת השמאית נוגעות למפגעי רעש, סינוור, זיהום אוויר, פגיעה בפרטיות (נוגע בעיקר לנחלת כהן) וכאשר גם על פי התסקיר עצמו הקיר האקוסטי בגובה של כ- 8 מ', יגרום להסתרת נוף ולפגיעות שליליות בנחלות עצמן.

השיטה לפיה שמאים מייעצים מסתמכים על נתונים של מוסד התכנון שהכין התכנית, וצפה מה הנזקים הסביבתיים שהולכים להיגרם ואותה מכמתים לפי מחקרים של השמאי המשלתי ביחס למפגעי רעש ונוף, הם הדרך המועדפת בעיניה של ועדת הערר, על מנת לקבוע את הפגיעות העקיפות (לעניין זה מפנה לערר 17709/09 הועמ"ק לתו"ב נ שבתאי זכריה ואח' ס' 133-128 להחלטה).

בתסקיר עצמו הוצבו 2 קולטים, האחד סמוך לנחלת כהן (HAV3), והשני סמוך לנחלת לב (HAV1) (מופיע בעמ' 42 לחוות הדעת השמאית). בנחלת כהן הרעש הצפוי ללא מיגון הוא 74.2 דציב' ובנוסף קיימת עליה חדה במזהמים. בנחלת פומרנץ העלייה במפלס הרעש ללא מיגון היא ל 74.2 דציב' וגם שם הזיהום עולה בחדות. בנחלת לב ללא מיגון הרעש עולה ל 69.7 דציב' וגם שם זיהום האוויר עולה. בנחלת שפס הרעש עולה ללא מיגון ל 69.7 דציב' וכך גם העליה הנצפית ביחס לזיהום האוויר שעולה.

בס' 6 -הוראות נוספות לתת"ל, נקבע קריטריון לרעש באזור מגורים של עד 64 דציב'. בעניין "ברעלי" (ע"א1188/92) נקבע שאין בעצם המיגון האקוסטי המתוכנן כדי לאיין את הפגיעה במקרקעין אלא לכל היותר להוות אמצעי להפחת המטרדים. בפסה"ד בביהמ"ש המחוזי, בעניין "ברעלי" (מראה מקום תא 1622/87), לאחר שהתיק הוחזר אליו, נקבע שאין בכדי המיגונים האקוסטיים כדי לאיין את הנזק. לכן, כדי לבחון את הפגיעה העקיפה עצמה יש לבחון אותה ללא המיגונים. שכן כל קונה ייקח בחשבון כי הוא צמוד לכביש ארצי וכי שווי הנחלה שלו יפגע כבר מעצם השינוי הייעוד, לרבות כלל המפגעים שלעיל.

במסגרת ההליכים, הוגשה חוות דעת אקוסטית (ראה למשל בערר עבן בס' 55 ובנספח 11) שהמועצה הזמינה אותה. בה נאמר כי האמצעי האקוסטי שתוכנן הוא פתרון שגוי שאינו נותן מענה למטרדים וגם אספלט שקט אינו נותן מענה למטרדי רעש. לכן חשוב שתתקבל תמונה עכשווית. בכל מקרה התסקיר מצביע על כך שצפויה העלייה שמעל 64 דציב' מותרים באזור מגורים בנחלות ללא מיגונים אקוסטיים.

בנוסף, בהחלטת ועדת הערר בעמ' 34 (שורות 17-19), ניתנה הנחיה לשמאי המייעץ ביחס לפיצויים ששולמו כבר ע"י משיבה מס' 2. לפי החלטת ועדת הערר בעניין ערר 9006-04-19 "עיינות החוף" (ופס"ד עע"מ 7834/19, הסמכות של ועדת הערר וסמכות הח"מ הנגזרת ממנה, אינה לדון בפיצויי הפקעה. כמו כן, גם אם הייתה סמכות יש לקבל חוות דעת בעניין פיצויי הפקעה מהצדדים. זאת ועוד, הליך של תפיסת חזקה ותשלום של פיצוי שאינו שנוי במחלוקת, אינו קשור בהכרח לפיצויי הפקעה אלא בצורך של נת"י לקבל חזקה בקרקע באופן דחוף. לכן הפיצוי הנ"ל שניתן, אינו קשור לתביעת הפיצויים לפי ס' 197 והוא ידון בתביעה נוספת ביחס לפיצויי ההפקעה המשלימים שבכוונת העוררים להגיש בזמן הקרוב.

<u>השמאי צחי טנא (שמאי העוררים):</u>

שומת העוררים נערכה לפי הכללים המקובלים של שווי לפני ושווי אחרי. בחוות דעת נת"י אין התייחסות לשווי לפני ושווי אחרי וזאת גם אם השמאית סבורה שאין כלל ירידת ערך. בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ביחס לנחלת כהן בוצע שווי לפני ושווי אחרי וביחס לשאר הנכסים לא בוצע השומה לפי מתודולוגיה זו. גם אם ההתייחסות הייתה רק ביחס לחלק החקלאי בנחלה היה מקום להתייחס לנחלה כמקשה אחת. באשר לנחלת כהן, בשומת משיבה 1 (הוועדה המקומית), השווי התייחס למרכיב הקרקע בלבד ולא למרכיבי המקרקעין. בעניין זה הפנה לשמאות מייעצת שנערכה ע"י הח"מ במושב ברק. נטען כי יש לערוך שומה הן להיטל השבחה והן לפי ס' 197 לשווי מקרקעין. השווי הבסיסי לכל נחלה הוא ספציפי ולפי מאפייניה, ואין זה סביר כי כל ערכי השווי הבסיסיים יהיו זהים בכל הנחלות הנדונות.

באשר לנחלת משפ' כהן, זו נפגעה קשות. עפ"י פס"ד ברעלי ירידת הערך הייתה צריכה להיות כ-40%, בשעה שבשומת העוררים נקבעה ירידת ערך בשיעור של כ-20% בלבד בגין התקרבות הכביש, וזאת לאור העובדה כי גם במצב הקודם הנחלה הייתה קרובה לכביש. בעניין זה הפנה להחלטה של השמאי המייעץ גדעון גולדשטיין שאושרה בבית המשפט (לפי תיקון 84; מצוטטת בשומת העוררים בעמ' 47-49) בהליך זה דובר על מאפיינים דומים בו היה במצב הקודם היה קיים כביש ארצי (נתיבי איילון) שהורחב ושם נקבעה ירידת ערך שבין 12%-19%, למרות הקיר האקוסטי. יתרה מכך אנו סבורים כי משעה שמדובר בבניה צמוד קרקע במקרה הנדון כיום, שעורי הפגיעה אמורים להיות גבהים יותר ביחס לבניה רוויה בבנייני רכבת.

<u>השמאי אלון לין (שמאי משיבה 1):</u>

קיימת מחלוקת באשר לשטחים. מפות המדידה שהציגו העוררים אינן תואמות את מפות נת"י. באשר לשטחי ההפקעה, התשריטים של נת"י מתייחסים רק לשטחי ההפקעה מכח התת"ל (מפנה לעמ' 3 לשומת המשיבה).

באשר לנושא התכנוני, על הנחלות הנדונות חלה תכנית עח/200, בה נקבע כי שטח מגרש מינימאלי במשק חקלאי הינו 2-3 דונם. בהתאם לתשריט תכנית עח/200 רוחב כביש מס' 2 הינו 50 מ'. היינו, כבר משנת 1979 כביש מס' 2 סומן להרחבה. מעבר לכך, בכל נחלה קיימת חלקת המגורים (המסומנת בצהוב) ובעורפה החלקה החקלאית, בה מותר עיבוד חקלאי והקמת מבני משק חקלאי, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שירות ושימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי, למעט תעשיה חקלאית. כלומר מדובר בשטח חקלאי.

באשר לתכנית עח/20/200, התכנית עוסקת במבני קייט ונופש בנחלות. על מנת לבנות מבנים כנ"ל, נקבע כי לא יוצאו היתרי בניה, אלא על פי תכנית מפורטת של אותו ישוב. בחבצלת השרון אין תכנית מפורטת כנ"ל, לכן גם אין שום מבנה קייט ביישוב. מכאן שאין מקום להתייחס לאפשרות זו.

באשר לתכנית עח/21/200, התכנית עוסקת באפשרות שימושי פל"ח בנחלות. התכנית אינה קובעת כל הוראה באשר לגודל מגרש מינימאלי למגורים, אלא אך ורק באשר לגודל מגרש מינימאלי לפל"ח. בעניין זה ציין כי ביחס לנחלת פומרנץ יצאה שומה מכרעת של החי"מ שלא קיבלה עמדה זו. על שומה זו הוגש ערר ונתקבלה החלטה של ועדת הערר[78].

באשר לתת"ל, בתשריט התכנית במקטעי חבצלת – זיכרון (מפנה לעמ' 23 בשומתו), מופיע קו בניין משתנה, בהתאם לגבולות ייעוד, מגבלות בניה ופיתוח. כלומר רוחב הדרך משתנה בהתאם לנסיבות כולל אי-פגיעה במבנים קיימים.

באשר לנחלת כהן, בהתאם לתכתובת עם המועצה המקומית עמק חפר משנות ה-90 ניתן להבין כי כבר בשנת 1996, היה ידוע כי יופקעו שטחים להרחבת כביש מס' 2. בהתאם למסמכים[79] אלה ניתן אף לראות שניתנה הדעת ביחס לקיר אקוסטי.

בשנת 2022, אושר היתר בניה למשפ' כהן[80] לתוספת שטח למבנה קיים בקומת הקרקע + הפיכת קומה א' יח"ד מגורים שניה בנחלה + תוספת ממ"ד בקומה השניה. דבר המצביע על כך שלמרות הטענות שנטענו אין כל מגבלת בניה לאור תכנית התת"ל. בנוסף לכך קיימת החלטת ועדת ערר בחיפה לפיה כל מגבלות הבניה הן שקופות שאין ירדת ערך בגינה [ערר (חדרה) 9505-11-20 אסף צדיק ואח' נ' ועדה מקומית חדרה].

מבחינה משפטית, לגבי כלל הנחלות לא הוצג חוזה חכירה לשטח החקלאי. לכן יש להביא בחשבון נתון זה באומדן השווי.

באשר לנחלת כהן, כבר במצב הקודם, נחלה זו לא עמדה במגבלת שטח מינימאלי לנחלה.

---

[78] הוצג לח"מ כתב ערר + הסכם פשרה במסגרתו הוסכם, בין היתר, בין הצדדים כדלקמן: " עמדת הצדדים היא שתכנית עח/21/200 לא שינתה את גודל המגרש המינימלי של נחלה ולכן נדרש הליך של הקלה (בניגוד לקביעת השמאי המכריע) והמחלוקת בין הצדדים הייתה ביחס לגובה ההשבחה בגין הקלה זו (כלומר שלא הייתה מחלוקת ביחס לעצם החבות).

[79] הוצגו לח"מ מסמכים לעניין תכנית עח/מק/4/134.

[80] הוצג לח"מ היתר + גרמושקא.

באשר לטענה לירידת ערך עקב התקרבות כביש מס׳ 2, חזר על הטענה כי כבר בתכניות קודמות רוחב הכביש היה 50 מ׳. מכאן שקונה פוטנציאלי היה מביא זאת בחשבון, כבר בעת אישור תכנית עח/200, בשנת 1979. לפיכך, הטענה כי התת״ל, פגעה בשווי החלקה מעבר להפקעה עצמה, אינה נכונה ביסודה.

באשר לנספח לתת״ל דו״ח תחזית תנועה (עמ׳ 29 בשומתו בעניין נחלת כהן), עפ״י תוצאות הדו״ח עולה כי בחלופה D צפוי שינוי עתידי בתנועה בהתייחס לשנת 2030 והגדלת המהירות הממוצעת מכ- 50 קמ״ש לכ- 90 קמ״ש והקטנת שעות הרכב על הכביש בכ- 15%. מכאן שמפלס הרעש ושעות הרכב על הכביש בקטע הכביש שבין ג׳יסר לחבצלת, צפויים לרדת. באשר לדו״ח החוקרת לעניין זיהום אוויר על ההשגות מאוקטובר 2013 (עמ׳ 45 לדו״ח), עולה ממנו כי הכביש אינו צפוי לגרום לחריגות מהתקן לא במצב הקיים ולא במצב העתידי וככל ויהיו חריגות, לא ניתן לקבוע כי הכביש גרם לכך, לאור העובדה שקיימים בסביבה מקורות טבעיים ומלאכותיים של חלקיקים. לעניין זה ציין כי הנכסים הם בסמיכות לתחנת דלק הממוקמת במקום מזה שנים רבות, מרחק מטרים בודדים מנחלת כהן ועשרות מטרים מהנחלות הסמוכות ומהצד המזרחי של כביש 2 קיימת תחנת תדלוק נוספת. זאת ועוד, בשנים האחרונות ישנו מעבר של רכבים המונעים במנועים חשמליים תוך הפסקת ייצור מנועי ביערה במהלך השנים הבאות. דבר המשפיע על ירידה משמעותית במפלסי הרעש והזיהם בכבישים.

באשר להקמת קיר אקוסטי. בשומתו בעמ׳ 35 ניתן לראות שכבר במצב הקודם היה קיר אקוסטי בגובה של כ-3 מ׳ למניעת רעש מהכביש כתוצאה מכך לא נשקף כל נוף במצב הקודם וזאת מעבר לעובדה שמדובר על נוף של כביש. במצב הקודם מדובר על כביש ללא מיגון אקוסטי סטטוטורי לעומת מצב חדש בו קיימת הוראה בתת״ל למיגון אקוסטי. הפנה לחוו״ד של דר׳ מ. בוגילבסקי מחודש מאי 2022, בה נבדקה רמת הרעש עם וללא מיגון אקוסטי ולפני ביצוע אספלט שקט. מדו״ח זה עולה שכל המבנים והמגרשים יחשפו למפלסי רעש נמוכים מאלה שהיו קיימים לפני כן. וזאת עוד טרם ביצוע האספלט השקט. באשר לפסיקה והספרות המקצועית אליה הפנו העוררים, ניתנה התייחסות בשומת המשיבה.

באשר למגבלות הבניה והפיתוח, בהתאם לתת״ל, עולה כי ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שייקבעו בתכניות שתאושרנה כדין. שוב בתשריט התכנית מופיע קו בניין משתנה בהתאם לגבולות ייעוד, מגבלת בניה ופיתוח. היינו לא יפגעו מבנים קיימים. בנוסף במצב הקודם לתת״ל חלה תכנית תמ״א/7/3 המגדירה את קווי בניין מציר הדרך. למרות זאת לאורך השנים ניתנו היתרי בניה לנחלות המזרחיות של חבצלת השרון החורגות מהוראה זו.

באשר לנתוני השווי, ביחס לחלקות החקלאיות שמאי העוררים טוען לשווי חקלאי הנע בין 200-500 אלש״ח לדונם. אלו ערכים לא הגיוניים בעליל. מדובר

בחלקות חקלאיות שאינן סחירות בשוק, עם שימושים חקלאיים מוגבלים בשל גודלן. נטען כי השווי החקלאי של אותן חלקות נע בין 30-20 אלש"ח לדונם. ערכי השווי בהם נקט שמאי העוררים מאפיינים שווים של קרקעות חקלאיות פרטיות עם פוטנציאל. לכן ערכי שווי אלה אינם רלוונטיים לשטחים שבנדון. לעניין זה הפנה גם לשומה מייעצת של השמאית נטלי הוכטייל בצומת בית ליד (גו"ח 8140/28,27), שם קבעה השמאית המייעצת שווי קרקע חקלאית בחכירה ישרה (קרקע סחירה) לפי 50 אלש"ח לדונם. מכאן שהשווי של הקרקע הנדונה אמור להיות אף יותר נמוך.

באשר לחלקות החקלאיות של האגודה, גם כאן קיימת מחלוקת ביחס לשטחי ההפקעה, מכיוון שישנם שטחים שהופקעו בעבר. סה"כ שטח ההפקעה הנוכחי הוא 21,838 מ"ר מתוכם 5,662 מ"ר כבר היו בייעוד דרך. היינו השטח שנשאר להפקעה הוא 16,176 (מפנה לעמ' 3 לחוות דעתו).

<u>עו"ד עידו בלוך (ב"כ משיבה 1):</u>

אמנם בהסכמה ניתנה לעוררים אפשרות לתקן את מדידות השטחים בהליך הערר, אולם לא ניתן לתקן כלפי מעלה את תחשיב התביעה. בתחשיב המתוקן הועלה סכום התביעה למרות שוועדת הערר אסרה על כך. ציין כי חלקה 20 נגרעה מהתביעה. מעבר לכך שלא ניתן היה להגיש מסמך מתקן בו עולה סכום התביעה על התביעה המקורית, חלקה 20 כן נכללה והיא שואבת את מרבית סכום התביעה.

לעניין מבנה הקייט, הגם שהתכנית קבעה כי היא כפופה לתכנית מפורטת, בערר משנת 2023, אפשרה ועדת הערר לענייני רישוי במקרה ספציפי ובנסיבות קונקרטיות לאשר מבנה קייט[81].

באשר לפס"ד "דלי דליה" וטענת העוררים שאין מקום לקביעה דו שלבית, השיב כי הפסיקה בעניין זה היא חד משמעית שלא ניתן לעבור את ה-100% וקבלת עמדתם של העוררים יכולה להביא למצב בו הפיצוי יהיה מעל 100% ולהעמידם במצב יותר טוב מזה שהיה ערב אישורה של התכנית.

באשר לתכנית הנדונה, נתקבלה שומה מייעצת ביחס לתכנית הנדונה ביישוב בית ינאי ע"י השמאי גיל הרצברג וכן שומה מייעצת ביחס תת"ל/43 של השמאית חגית רבינסון ושל של גיל הרצברג בקיבוץ מעברות ביחס לתת"ל 43. בכל השומות הנ"ל השווי שנקבע ביחס לקרקע חקלאית, היה נמוך מהותית ביחס לשווי לו טוענים העוררים.

[81] בכל הקשור להחלטת ועדת הערר בעניין מבני הקייט, הציג החלטה מיום 03/01/2023 בתיק עח/1080/0722 + פרוטוקול הדיון. וציין כי ההחלטה ניתנה ביחס **<u>לנסיבות הקונקרטיות</u>** של אותו מקרה והיא לא התייחסה לכלל היישוב. (הפנה לעמוד 4 לפרוטוקול הדיון ולדברי היו"ר שם, וכן לעמ' 12 שם מוזכרת תכנית עח/8/52 שמכוחה הותרו מבני קייט בכפר מונאש ולדברי היו"ר לפיהם לא ניתן היה לבנות מבני קייט בכפר מונאש טרם אישור תכנית זו). ההחלטה הסופית מדברת בעד עצמה והיא מתייחסת לבקשה להיתר הספציפית **<u>בלבד</u>**. עוד לטענתו, גם אם מסיבה זו או אחרת, יהיה מי שימצא לפרש את החלטת ועדת הערר ככזו החלה על כל היישוב (וכאמור הדבר בפירוש אינו כך), הרי שההחלטה ניתנה לאחר אישור התתל ובכל מקרה במועד הקובע לא ניתן היה להקים מבני קייט בחבצלת.

ביחס למגבלות הבניה והפיתוח, כל אותם שמאים מכריעים קבעו שאין להם השפעה על השווי. באשר לפגיעה בנותר, יש לחדד כי מדובר בשטחים קטנים ובחלקות לא רגולריות. כמו כן רוב החלקות הנ"ל אינן מעובדות. לכן כל הטענות בדבר פגיעה בנותר אינן נכונות ואינן תואמות המציאות.

<u>עו"ד דרור ממן (ב"כ משיבה ' 2):</u>

מדובר במסגרת דיונית שנקבעה ע"י ועדת הערר (כמפורט בהחלטה). במכלול הנתונים, התת"ל מטיבה עם העוררים ואף מעלות ערך, הכל כמפורט בחוות הדעת מטעם המשיבה 2. מבחינת כל התכניות שקדמו לתת"ל, ניתן לזהות את החלקות הנדונות וכל הטענות של העוררים כי כל אותן התכניות לא מצביעות על צפי וודאי להרחבת כביש 2, אינן במקומן.

לקרקעות שלגביהן לא הוכחו זכויות קנייניות חזקות, קיימת השפעה באשר לשווי, גם אם ועדת הערר לא קבעה לגביהן מסמרות קנייניות. לפי טענת העוררים המצב התכנוני הקודם היה לאין ערוך טוב מהמצב החדש. לא פורט על ידם כל המסד התכנוני הקודם ומעבר לכך, לאור מארג הזכויות הקנייניות, על העוררים לעבור בכל מקרה בכל שלב תכנוני או רשויי, את משוכת רמ"י.

בהוראות תכנית עח/200, שזורים סעיפים לפיהם מתן היתרי בניה מותנה בשיקול דעת הוועדה המקומית שלא ניתנים בנקל (כך למשל סעיפים 15-17,21,22,11 וס' 10, להוראות התכנית) ובתכנית עח/200/21 קיימים סעיפים דומים אשר על פיהם ניתן לראות שקבלת היתרי בניה לא היא עניין של מה בכך (כך למשל ס' ג' 5.3 להוראות התכנית). כלומר המצב התכנוני הקודם לתכנית החדשה, לא אפשר באופן אוטומטי להוציא היתרי בניה, זאת בניגוד לטענת העוררים.

באשר לשטחים, יש להיצמד לתשריטי המדידה של נת"י.

באשר לסכומים שכבר שולמו לעוררים מכח פיצויי הפקעה. בהחלטת הוועדה נקבע כי על השמאי המייעץ להביא בחשבון את אותם סכומים ששולמו וכן אם יש להפחיתם מהפיצויים. לטענת העוררים לשמאי המייעץ אין סמכות לדון בכך. טענתם זו נוגדת את החלטת ועדת והערר והיא גם נוגדת פסיקות של בתי המשפט, לפיהן בעל זכות במקרקעין לא יכול לקבל יותר מאשר מ-100% מהפיצוי.

בכל הנוגע לטענות בעניין אזורי מגבלות בניה ופיתוח, הצטרף לעמדת שמאי הוועדה המקומית שהוצגה בדיון. כמו כן במסגרת הוראות התכנית נקבעו סעיפים מרככים עד כדי מאיינים את הפגיעה הנטענת ביחס לאזורים אלה.

באשר לקו הבניין, ושומת השמאית המייעצת נתלי הוכטייל (ביחס לתת"ל/43), השמאית המייעצת אומרת כי המגבלות הנטענות בתכנית החדשה אינם כצעקתה והן אינן משפעות על השימוש בקרקע.

באשר לפגיעה העקיפה, נקבע בפסיקה כי ככל שהקשר בין התכנית לפגיעה העקיפה חלש יותר (פס"ד "רומן ברג"), כך נחלשת הזכאות לפיצויים בגין הפגיעה הנטענת.

באשר לנטל הראיה, נטל זה חל על התובעים וללא חוות דעת מטעמם לא ניתן להתייחס לטענות (מפנה לעניין זה לערר ת"א 95049/13 "תלמה רון הופמן נ ועדה מקומית רמה"ש", ערר רג/95001/07 "משיח נ' ועדה מקומית ר"ג", ת"א 95020/13 "פולר נ' ועדה מקומית הרצליה", ערר (מרכז) 9028/13, "שמחי נ' ועדה מקומית מצפה אפק"). לפי כל אותן החלטות יש להציג חוות דעת מקצועיות לצורך הוכחת נזק בגין מפגעים נטענים. זאת ועוד, יש להציג מה השפעת המצב הקודם על המפגעים הסביבתיים ביחס למצב החדש, כך למשל בנושא הקירות האקוסטיים, כביש משוקע וכו'.

באשר לטענה כי אין להתחשב בגורמי מיסוך (קיר אקוסטי), טענה זו היא בניגוד גמור לפסיקת ביהמ"ש העליון. מפנה לעע"מ 683/13 "רשות שדות התעופה נ' טויטו", בו נקבע כי יש להביא בחשבון את השפעת המגונים האקוסטיים. הפנה לכל הסעיפים הנוגעים לאותם מיגונים נדרשים בתכנית הנדונה. לעניין זה הפנה גם לשומה מייעצת של השמאית רמה מאור בבית ינאי (גו"ח 8337/78), ערר (עח) 9005/07/20 "זהר דגן", בה נקבע כי לא ניתן התעלם כי במצב הקודם מדובר בקרקע בסמיכות לכביש ראשי ללא מיגונים אקוסטיים. לעומת המצב החדש הכולל מיגונים אקוסטיים ושיפורים נוספים אותם מעניקה התכנית החדשה. כמו כן מפנה לעניין זה גם לשומת השמאי המייעץ אייל יצחקי בבית ינאי גו"ח 8340/42. באשר לבקשת ב"כ העוררים לגילוי מסמכים, לעניין הצגת מדידות הרעש שהיה על היזם לבצע בתום כל שלב ביצוע של התכנית, זאת בהתאם להוראות התכנית. ביום 10/12/2024 הוגש מטעם המשיבה 2 מסמך (מחודש יוני 2024) הערוך ע"י דר' מ. מוגילבסקי[82].

<u>פגינה נוי שמאית המשיבה 2</u>:

מדובר ב-4 נחלות + חלקות האגודה. רק בנחלת כהן סומנה הפקעה שבפועל אף לא בוצעה. הפיצוי ניתן על שטח של 46 מ"ר בחלקה א' (מפנה לתחשיב בחוות דעתה בעמ' 31), שם הפיצוי היה לפי 1,600 למ"ר בחלקה א' ולפי 83 ₪ למ"ר לשטח של 49 מ"ר בחלקה 49 החקלאית.

בנחלת משפ' לב, ניתן פיצוי לשטח של 846 מ"ר בייעוד חקלאי לפי 204 ₪ למ"ר (מפנה לתחשיב המופיע בעמ' 29 לשומתה). הייתה התייחסות לכך כי מדובר על

[82] כאמור, בעקבות דרישה זו של ב"כ העוררים, הוגשה בחודש דצמבר 2024 ע"י המשיבה 2, חוות דעת של ד"ר מ. מוגילבסקי מחודש יוני 2024 – "כביש 2 חבצלת השרון אולג, בדיקת רעש אחרי ביצוע בקטע חבצלת השרון-בית ינאי", אשר ב"כ העוררים ביקש לסלקה על הסף, שכן לטענתו לא ניתן להגישה בשלב זה. בעקבות הבקשה לסילוק המסמך של ד"ר מ. מוגילבסקי, ב"כ המשיבה 2 טען בין היתר בכתב תגובה מיום 06/02/2025, כי המשיבה 2 עשתה מאמצים להתחקות אחר המסמכים והמידע והדו"ח שהועבר הוא המסמך שאותר לעניין מדידות שבוצעו וכי המסקנות העולות ממנו הן, שמפלסי הרעש בפועל היו נמוכים בהרבה ממפלס הרעש לרמת שירות C לשני הכיוונים של הכביש לתכנון אקוסטי לפרויקט הרחבת הכביש וכי מפלסי הרעש המדודים בתיקון לעומס לרמת שירות C לשני הכיוונים היו נמוכים מאשר לפי מודל TNM לתכנון הכביש.

שטח חקלאי ברצף עם חלקה א' ולכן ההתייחסות לא הייתה לשטח חקלאי רגיל.
באשר לשטח בייעוד דרך, הפיצוי נקבע לפי 27 ₪ למ"ר לשטח של 4 מ"ר.
בנוסף ניתן פיצוי בגין פגיעה בנותר לשטח של 1,137 מ"ר לפי מקדם 0.6 ולפי שווי למ"ר קרקע של 204 ₪.
בנחלת משפ' שפס/שפר, הפיצוי נקבע לשטח הפקעה של 427 מ"ר בייעוד חקלאי לפי 160 ₪ למ"ר ושטח נוסף של 1,000 מ"ר (פגיעה בנותר) לפי מקדם 0.6 ושווי 160 ₪ למ"ר.
בנחלת משפ' פומרנץ: לשטח 411 מ"ר ניתן פיצוי לפי 280 ₪ למ"ר (חקלאי רציף לחלקת המגורים) וכן ניתן פיצוי לשטח של 217 מ"ר בייעוד חקלאי אף הוא צמוד לחלקת המגורים זאת כשטח חצר שולית מעל 3 דונם במקדם 0.15 משווי מ"ר מבונה של 7,800 ₪ למ"ר. בנוסף, בגין פגיעה בנותר לשטח של 854 מ"ר, נקבע פיצוי של 280 ₪ למ"ר לפי מקדם 0.7.
באשר לשטחי האגודה, ניתן פיצוי לפי 27 ₪ מ"ר בייעוד חקלאי ושטח שבייעוד דרך נקבע פיצוי בסך של 23 ₪ למ"ר (מפנה לטבלה בעמ' 68 לחוות דעתה). כמו כן למספר חלקות ניתן אף פיצוי נוסף כמפורט בשומה.
מכאן שהפיצויים בהם נשאה המשיבה 2 אינם של מה בכך ולא ניתן לקבוע פיצויים עולים על 100%.
באשר לנחלת כהן, הצטרפה לטענת שמאי המשיבה 1, לפיה לא הייתה כל פגיעה בנחלה והראיה היא אותו היתר בניה שניתן בנחלה זו בשנת 2022.
ביחס לפגיעות העקיפות, לא הוגשה כל חוות דעת מומחה מטעם העוררים. להיפך, הוצגו חוות דעת לפיהן המצב השתפר.
באשר לשטחי מגבלות הבניה, לא נכון לטעון כי שטחי מגבלות בניה הם שטחים בהם מועברות תשתיות. השטחים בהם מועברות תשתיות הם שטחים מופקעים ובוודאי שאלה אינם שטחי התארגנות.

<u>תגובת עו"ד שחר הררי (מטעם העוררים):</u>

לנת"י אין מדידות, שמודדות את מלוא השטח ששינה ייעודו לדרך או של מגבלות הבניה בתת"ל 31, והדוגמא הבולטת היא בשומת השמאית פנינה נוי, באשר לנחלת כהן, בה נרשם שהשטח להפקעה הוא 46 מ"ר, כאשר ברור לכולם כי השטח ששינה ייעודה לדרך בתת"ל הוא עשרות מונים גדול יותר.
ועדת הערר נתנה הזדמנות להגיש מפת מדידה והוגשה על ידי העוררים מפה כזו שנערכה ע"י מודד מוסמך וזאת בהתאם להנחיית ועדת הערר (עמ' 35 שורות 6-1 להחלטה מיום 19/07/2022). יתרה מכך, ועדת הערר נתנה למשיבות הזדמנות להגיש מדידה מתוקנת משלה ולא הוגשה כזו, לכן בפני השמיא המייעץ עומדת מדידה אחת בלבד של העוררים.
נטען כי בתכנית עח/200 סומן הכביש ולא כך הוא. תכנית זו לא יצרה כביש חדש. בתכנית זו לא סומן הכביש להרחבה. לא בכדי בתת"ל 31 כל מה שהוסיפו נצבע

באדום כדרך חדשה. אם הדרך הזו הייתה מסומנת בתכניות קודמות, לא היה צריך לסמנה כדרך חדשה.

באשר לתכניות עח/20/200 ועח/21/200, נטען כי לצורך מימוש קייט ונופש יש צורך בתכנית מפורטת, ובד בבד נאמר כי אושר היתר לקייט ונופש בנכס אחד באופן חריג. מכאן שכן ניתן ליישם בישוב קייט ונופש.

אין מחלוקת כי הקרקע הזו ייעודה לפי תכניות אלה לקייט ונופש וגם לשימושי פל״ח וגם אם מדובר בתכנית הכפופה לתכנון מפורט, יש להביא בחשבון את הייעוד בדחיה.

באשר למסמכים אליהם מפנה שמאי המשיבה בעניין תכנית שהוגשה ולא קודמה, הדבר לא ראוי ואין לקבל את הממסכים הללו[83]. זאת ועוד, לא ניתן להסתמך על כל מסמך כזה אם אינו נמצא לפחות בשלב הפקדה לפי פס״ד ״דליה דלי״. עוד ציין כי תכניות אלה אותן מציין שמאי המשיבה 1 אינן מתייחסות רק לפל״ח אלא קיימת התייחסות מפורשת גם למגורים.

באשר להיתר משנת 2022 אליו מפנה שמאי המשיבה 1, היתר זה אינו רלוונטי למועד הקובע. זאת ועוד, ביחס להיתר זה נטען בפני ועדת הערר, ע״י הוועדה המקומית, כי לא ידוע איך הוא ניתן כלל.

באשר להחלטת ועדת הערר בעניין צדוק בחדרה, הליך זה והשומה המייעצת בו, אינם רלוונטיים תכנונית להליך הנדון כיום. השומה המייעצת בהליך צדוק שגויה שמאית ומשפטית והיא ממילא אינה מחייבת את הח״מ או מנחה את הח״מ[84].

באשר לנחלת כהן, זו עמדה במגבלת שטח מגרש מינימאלי לפיה תכנית עח/21/200 ולכן הוא גם קיבל היתרי בניה לפני המועד הקובע ולכן הוא גם זנח את הכוונה לקדם תוכנית נקודתית, שכן ממילא הוא לא היה זקוק לה.

באשר למפגעי הרעש, קיים תסקיר השפעה על הסביבה, התסקיר הזה הוא העומד בפני הקונה הסביר במועד אישור התכנית ולכן ברור מאליו שאין שום צורך בחוות דעת מאוחרות, שכן על פי הפסיקה מי שרוצה לתקוף את התסקיר, אמור לעשות זאת בשלב ההתנגדויות לתכנית, (ראה לעניין זה רע״א 6483/15).

באשר לטענה כי בשנת 2025 לא יהיו מנועי בעירה, השיב כי הרעש נקבע ע״י מהירות התנועה וככל שזו עולה מפלס הרעש עולה.

באשר לדו״ח החוקרת בעניין זיהום האוויר, הובהר כי לפי הדו״ח נקבע, החלופה שנבחרה D משקפת הרעה באיכות האוויר וזיהום האוויר (למשל בעמ׳ 45 לדו״ח החוקרת – נספח 13 לערר, בחוו״ד שמאי העוררים – נספח 6 לערר, בתגובת שמאי העוררים לחוו״ד המשיבות – נספח 9 לערר).

[83] ב״כ העוררים טען כי אינו מכיר את המסמכים האלה והערר הוגש בשנת 2021 ועד היום לא צירפו את המסמכים או טענו את הטענה הזאת וזו גם הרחבת חזית, ואי אפשר לבוא כל פעם בדיון ולהגיד שיש מסמכים פנימיים נוספים, כמו שהוועדה עושה מדי פעם. אם כבר אז שתגלה את כל התיר ולא רק את המסמכים שנוחים לה. אם הח״מ יאשר הגשה של המסמכים החדשים העוררים שומרים על מלא הזכויות לטעון בעניין.

[84] בטח שאין לשמאים מייעצים אחרים כל יתרון על הח״מ שצריך להפעיל שק״ד עצמאי לפי מומחיותו.

באשר לקיר האקוסטי, נטען כי בנחלת כהן היה קיר כנ"ל בגובה 3 מ' למרות שהוא לא סטטוטורי כאשר ביתר הנחלות לא היה קיר כזה. לאחר אישור התכנית נקבעו קירות אקוסטיים בגובה של 8-9 מ' והכביש אינו משוקע כמו כן ע"ג הקיר האקוסטי תוצב תאורה הגורמת לזיהום אור בתוך הנחלות, למרות שזו מכוונת לכביש.

באשר לתמ"א/3/7, מדובר על תכנית תקנונית ללא תשריט. קווי הבניין שם חלים אלא אם כן הם נקבעו בתכנית מתאר או מפורטת ובמקרה הנדון הם נקבעו בתכנית עח/200 ולכן קווי הבניין של התמ"א לא חלים. יתרה מכך, לפי הוראות התמ"א יכול הכביש לזוז בטווחים של 750 מ'.

בעניין מגבלות הסכומים בתביעה, ועדת הערר קבעה שעל הח"מ לערוך שומה עצמאית ללא הגבלה ואולם היא זו שתקבע את גבולות הגזרה לפי התביעה המקורית.

לאחר פס"ד "דלי דליה", בתביעת 197 השווי המצב הקודם אינו משקף שווי של קונה מרצון למוכר מרצון אלה את הפגיעה לפי ס' 197. לעומת זאת בפיצויי הפקעה יש לשום פיצויים לפי שווי של קונה מרצון למוכר מרצון כולל הפוטנציאל. לכן אין מדובר בפיצויים שהם למעלה מ-100%. לכן השווי במצב היוצא ב- 197 קרוב 0 לעניין שווי הדרך, ובנוסף קיימים פיצויי הפקעה בגין הנטילה הפיזית.

ביחס לקרקעות האגודה, נטען כי החלקות אינן מעובדות למרות הייעוד החקלאי. לעניין זה השיב כי גם קרקע בייעוד למגורים שהיא בלתי מבונה תקבל פיצוי לפי הייעוד. באשר לטענה כי החלקות אלה קטנות, השיב כי גודל כל אחת מהן אינו רלוונטי, שכן מדובר בחלקות בתוך המשבצת של המושב, שהן חלקות ברצף אחד, לכן גודל כל אחת מהן אינו רלוונטי.

באשר לחוות דעת יועץ נת"י לעניין תרומת הפרויקט, אין בחוות דעת זו כלום לעניין תביעה לפי ס' 197.

באשר לחוות הדעת האקוסטית שהוגשה ע"י נת"י, נטען שהיא נערכה בניגוד לתסקיר המצורף לתכנית ולממצאיו היא נוגדת לחוות הדעת האקוסטית של המועצה והמדידות בה בוצעו זמן רב לאחר אישור התכנית, כאשר לא ידוע באיזה שלב היו עבודות הביצוע הכביש.

באשר לטענה בדבר זכויות העוררים בקרקע, ציין כי העוררים כולל האגודה הם חוכרים לדורות וכל קונה פוטנציאלי שהיה רואה לנגד עניו את כל אחת מהנחלות הללו הוא היה משלם מחיר מלא, על אותה נחלה על מרכיביה.

באשר לטענה כי יש לעמוד בתנאים לקבלת היתר לפי הוראות התכניות, השיב כי מדובר בתנאים רגילים ביחס לכל נכס בתחום התכנית ואם בעל זכות מבקש היתר לפי תכניות חלות הוועדה לא יכולה לסרב לו.

תכנית התת"ל מגבילה את אפשרות הבניה רק ביחס ל-4 הנחלות הנדונות. לכן הזכויות הופכות ממוקנות למותנות במצב החדש באנלוגיה להקלה.

באשר לטענה כי נטל הראיה בפגיעות עקיפות שונה מפגיעות ישירות, השיב כי הנטל הוא אותו נטל וגם פס"ד "רומן ברג" לא שינה זאת.

בתכנית שיש בה תסקיר אין צורך לצרף חוות דעת מומחים נוספות לעניין רעש או זיהום אוויר וכל דבר אחר ,למעט חוות דעת של שמאי מקרקעין.

באשר לפס"ד "טויטו" (עע"מ 683/13) ביהמ"ש המחוזי, קבע בדיוק כמו שנקבע פס"ד "ברעלי" במחוזי (עת"מ 318/07), שיש לבחון הפגיעה ועליה להוסיף את המיגון האקוסטי.

באשר להפניית שמאית המשיבה 2, לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בעניין זהר דגן, נטען כי שומה זו שגויה מהיסוד, שכן היא מעריכה פגיעה בקרקע ולא במקרקעין. שנית, היא מתעלמת מירידה בשטח גודל נחלה מינימאלי ולמרות כל זאת היא קבעה פגיעה[85].

לעניין שומת השמאי אייל יצחקי נטען שהשמאי יצחקי לא ערך כלל שומה כנדרש לעניין תביעת ירידת ערך לפי ס' 197.

<u>השמאי צחי טנא</u>:

נתוני השווי לקרקע חקלאית הצמודה לנחלה, כפי שבאו לידי ביטוי בשומת נת"י, דומים לערכים שנקבעו בשומת העוררים (ראה למשל נחלת לב). לשווי החקלאי הטהור של הקרקעות הללו, כחלקות צמודות לחלקה א' (המגורים) אין קשר לקרקע חקלאית, גם לדידה של שמאית נת"י והשווי של 80 ₪/למ"ר מתאים גם לשומתה.

ציין כי חלופה D שנבחרה היא הפחות טובה ביחס לנחלות הנדונות (מפנה לציטוט בעמ' 41 לחוות דעתו).

<u>תגובת שמאי המשיבה 1 - אלון לין</u>:

גם אם מדובר בשטח חקלאי צמוד לחלקה א' אין להתייחס אליה כחצר מגורים אלא כשטח בייעוד ללא פוטנציאל. באשר לשטחי האגודה, לטענת ב"כ העוררים קיימת פגיעה בנותר שכן מדובר בחלקות קטנות. אולם משעה שמדובר בשטח רציף במשבצת המושב אין פגיעה בנותר.

באשר לתכנית עח/20/200, במועד הקובע אין תכנית מפורטת למבני קייט ולכן אין להתייחס לפוטנציאל כנ"ל. באשר לתכנית עח/21/200, התכנית אינה עוסקת בשטחי המגורים בנחלה והשטח הקובע לעניין שטח נחלה מינימאלי, נקבע בתכנית עח/200.

באשר לאישורים נוספים של נת"י לעניין בניה בנחלות לאחר מועד אישור התת"ל, הרי שלפי היתרי בניה שיצאו ניתן לראות שאין מגבלה.

[85] יש שגיאות נוספות בחוות הדעת שוועדת הערר לא דנה בהן, כי ועדת הערר דנה בטענות לפי השגות שהוגשו בהשגה ולא בטענות אחרות, שלא נטענו טענות רבות שם.

באשר לרוחב הכביש בתכנית עח/200, ניתן לראות ברוזטה באזור בית ינאי לפיה רוחב הכביש הוא 50 מ', כמו כן קיימת רוזטה נוספת דרומית למושב חבצלת השרון גם בה רוחב הכביש הוא 50 מ'. לכן רוחב הכביש לפי תכנית זו הוא 50 מ'.

<u>תגובת ב"כ העוררים - עו"ד שחר הררי:</u>

לעניין הטענה לחלקות החקלאית של האגודה, השיב כי השטח הנותר הוא של כ-8 דונם שאינו בשטחים רציפים. ככל הנראה שמאי הוועדה מתייחס לרצף הכולל גם אותם שטחים שנמצאים במגבלות הבניה והפיתוח.

נטען כי תכנית עח/20/200, אינה חלה על הנכס. התכנית חלה על המקרקעין בעררים, גם אם זו כפופה לתכנית מפורטת הייעוד נקבע, ולכל היותר יש להביא בחשבון דחיה.

באשר לתכנית עח/21/200, נטען כי בטבלת הזכויות אין התייחסות מגורים - הדבר אינו נכון. התכנית מתייחסת במפורש ביעודים בתכנית למגורים (למשל אך לא רק בס' א.15 ובפרק ג').

באשר לתשריט המדידה, העוררים הגישו תשריט מדידה של מודד מוסמך שנערכה ביחס לשטחים לפי התת"ל. למרות שוועדת הערר נתנה להם אפשרות להגיש תשריט סותר, נת"י וגם הועדה המקומית לא עשו כן. לכן יש להתייחס לתשריט מדידה זה[86].

ביום 31/10/2024, הגישו ב"כ העוררים תגובה מטעם העוררים למסמכים החדשים שהעבירה המשיבה 1, במסגרתו, העוררים שבו וטענו, כי אין להתיר לוועדה המקומית להגיש מסמכים חדשים, שלא נזכרו בהחלטתה לדחות את תביעת הפיצויים של העוררים בשלב כה מאוחר, לאחר דיונים בוועדה המקומית ובוועדת הערר וכאשר המסמכים מתייחסים למועדים לאחר המועד הקובע בו אושרה תת"ל 31. על כן ביקשו מהח"מ להתעלם מהם. ככל שהשמאי המייעץ יחליט להסתמך על מסמכים חדשים אלו, זאת מבלי שהעוררים מוותרים על טענתם, נטען, כי אלה אינם רלוונטיים לקביעת הפגיעה מתת"ל 31 ואין בהם כדי לתמוך בטענת הוועדה המקומית ו/או נת"י (ראה נימוקי התגובה בהרחבה במסמך התגובה).

<u>תגובת ב"כ המשיבה 2 - עו"ד דרור ממן:</u>

תשריט המדידה שהוגש ע"י המודד מטעם העוררות, אינו מהווה מדידה בהתאם לפקודת הראיות ואינו עונה לתנאים לפי פקודת המודדים, שכן בין היתר על מנת להוכיח טענה בדבר השטח נשוא התב"ע, נדרשת מדידה ובמצורף לה חוות דעת של המודד, שלא הוגשה ע"י העוררים.

[86] ועדת הערר לא קבעה שצריך להגיש חוות דעת של מודד אלא מדידות בלבד, ציין שזה בסך הכל קומפילציה של תת"ל 31 על השטחים ולא צריך להיות מודד כדי לקרוא את הטבלה ואת השטחים שבה.

10.2.4. **<u>הכרעה:</u>**

מטרת תת"ל (תכנית תשתיות לאומיות) 31, נשוא השומה, קביעת הוראות מפורטות להרחבה, שדרוג ומחלוף של דרך מס' 2, בקטע מחלף חבצלת – מחלף זכרון יעקב.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, בין מטרות הפרויקט: שיפור קיבולת כביש מס' 2 ע"י הוספת נתיבים והפיכתו לכביש מהיר; התאמת הכביש לסטנדרטים של דרך מהירה (מהירות תכן- 100 קמ"ש) ושדרוג המחלפים בתוואי; הגדלת הקיבולת של התנועה העוברת בין מרכז הארץ וצפונה; מתן פתרון סביבתי לישובים הגובלים באמצעות הסטת תוואי הדרך ומיגון אקוסטי.

בין הוראותיה: ייעוד שטחים לדרך, לשטח לדרך ו/או טיפול נופי, סימון מבנים להריסה וקביעת דרכים לביטול; הטלת מגבלות בנייה קבועות וזמניות על שטחים סמוכים לדרך המוצעת בתכנית, מעליה ומתחתיה; קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

המקרקעין נשוא השומה כוללים 4 נחלות (חלקות מגורים וחלקות חקלאיות ברצף קרקעי), וכן שטחים חקלאיים של האגודה השיתופית במושב חבצלת השרון וזאת במסגרת 5 עררים שאוחדו לדיון אחד בוועדת הערר הנכבדה.

במסגרת 4 עררים שהוגשו מטעם העוררים – תושבי המושב, נטען כי "התכנית הפוגעת פגעה בנחלה בפגיעות ישירות ו/או עקיפות בשינוי ייעוד של שטח בייעוד לנחלה, שהפך לדרך וצמצום או פגיעה בזכויות הבניה ביתרת החלקה ושינוי הנורמות המשפטיות בנחלה ו/או ביתרת הנחלה עקב שינוי הייעוד ו/או המגבלות שנוצרו כתוצאה מהתכנית הפוגעת וחיסול או פגיעה דרמטית באפשרויות הניצול של יתרת הנחלה. כך גם פגעה התכנית במקרקעי העוררים בפגיעות עקיפות של רעש זיהום אוויר, חסימת אוויר ואור ועוד". ברוח דומה נטען בערר שהוגש מטעם אגודת חבצלת השרון – אגודה שיתופית, לפגיעות ישירות ועקיפות בשטחים אשר היו במצב תכנוני הקודם בייעוד חקלאי (שם, ס' 29 לערר).

מנגד, המשיבות, טענו כי בשקלול הפיצויים המגיעים בעקבות ירידת הערך ובגין ההפקעות שבוצעו, לא מגיעים לעוררים פיצויים נוספים מעבר למה שכבר קיבלו מאת חברת נתיבי ישראל.

בתאריך 19/07/2022, ניתנה החלטת ועדת הערר הנכבדה, במסגרתה נקבע כי ועדת הערר סבורה שהורם הנטל הראשוני הנדרש בשלב זה של ההליך ויש למנות שמאי מייעץ לצורך אומדן הפגיעה, ככל שנגרמה, עקב אישור תת"ל 31 למקרקעי העוררים (למעט לחלקה 20 בגוש 8325). בהקשר זה, ניתנו הנחיות[87] לח"מ במטרה לקבוע האם בסיכומו של דבר נגרמה למקרקעין ירידת שווי (עקיפה ו/או ישירה) ואם כן מה שיעורה, ובהינתן הפיצויים שכבר שולמו ע"י המשיבה 2 אגב הליכי

[87] ראה בהרחבה עמ' 1.

הפקעה בהם נקטה, האם נדרש להפחית כעת את סך הפיצוי התכנוני המגיע ואם כן באיזה סכום.

לאור המפורט לעיל, להלן התייחסותי למכלול הפגיעות הישירות והעקיפות הנטענות עקב אישורה של תת"ל 31:

1. שינוי יעוד לדרך:

בענייננו, לא קיימת מחלוקת כי תכנית תת"ל 31 פוגעת במקרקעין פגיעה ישירה בדרך של שינוי יעוד לדרך. באשר למחלוקת בדבר היקף השטחים, מאחר ועסקינן בעניין שבעובדה קיבלתי את מדידות המודד המוסמך לייפמן לאוניד, מיום 10/10/2022 מטעם העוררים[88] – תושבי המושב. באשר לנכסי האגודה, יובאו בחשבון השטחים המבוססים על מפות מדידה כפי שננקטו בשומת המשיבה 2.

על פי המדידות כמפורט לעיל, עולה כי השטח ששונה ייעודו לדרך הינו כדלקמן:

משפ' כהן	681 מ"ר המצויים בתחום חלקת המגורים ערב התכנית הפוגעת; 210 מ"ר בתחום השטח החקלאי הרציף לחלקת המגורים
משפ' פומרנץ	7 מ"ר המצויים בתחום חלקת המגורים ערב התכנית הפוגעת; 941 מ"ר בתחום השטח החקלאי הרציף לחלקת המגורים
משפ' לב	865 מ"ר בתחום השטח החקלאי הרציף לחלקת המגורים
משפ' שפס	479 מ"ר בתחום השטח החקלאי הרציף לחלקת המגורים
שטחי האגודה	חלקות חקלאיות 21,838 מ"ר

בהתייחס לעוררים תושבי המושב, למעט משפחת כהן [*], גריעת השטח מתוך תחום חלקת המגורים הלכה למעשה אינה פוגעת ביתרת השטח המיוחס לחלקת המגורים, ויובהר כי לגריעת השטח גם אין השפעה על היקף שטחי הבניה המותרים בתחום חלקת המגורים.

[*] ביחס למשפחת כהן, גריעת השטחים מותירה את שטח חלקת המגורים בשטח הנופל משטח של 1 ד' (827 מ"ר)[89], ובכך הלכה למעשה פוגע בזכויות הקיימות בשל הגדלת הצפיפות (זכויות בניה וצפיפות ללא שינוי, על שטח קרקע קטן יותר), ולראיה בבקשה להיתר בניה מס' 20170498 מיום 17/12/2018, התבקשה תוספת למבנה קיים בקומת הקרקע והפיכת קומה א' ליח"ד שניה בנחלה. בנוסף, הקטנת חלקת המגורים אינה מאפשרת ניצול זכויות בניה לפל"ח.

[88] בהחלטה מיום 19/07/2022 נקבע כי העוררים יוכלו להגיש מדידה עדכנית של השטחים אשר נפגעו לטענתם וכפועל יוצא תיקון של תחשיבי הפגיעה אשר ערכו בכל ערר וערר, זאת בכפוף לשמירת מלוא זכויותיהם הדיוניות והמהותיות של המשיבות להציג להכרעת השמאי המייעץ מדידות סותרות מטעמן. יצוין כי המשיבות אשר היו מודעות לתשריטי המדידה השל המודד המוסמך מטעם העוררים לא הגישו מדידות מטעמן למרות פרק הזמן הארוך שעמד לרשותן ורק בדיון ביקשו כי מודד מטעמם יבחן את המדידות שבוצעו על ידי המודד ליפמן ויגיש השגותיו ככל שקיימות, או שהמודדים יגיעו למדידה מוסכמת ככל הנדרש. בחלוף פרק הזמן שעבר מהכנת תשריטי המדידה ועד הדיון בפני (כשנתיים), ובהינתן כי מדובר במומחה בעל ידע מקצועי בתחום המדידות, הנני סבור כי ניתן להישען על המדידה שביצע המודד לייפמן ליאוניד מיום 10/10/2022.

[89] בהתחשב בהפקעת עבר.

מכאן שאומדן הפגיעה ביחס לגריעת השטח תחושב כדלקמן:

- בתחום חלקת המגורים של משפחת כהן – ביחס לזכויות הבניה המותרות למגורים (400 מ״ר עיקרי) תובא בחשבון פגיעה בשיעור 20% בשל הגדלת הצפיפות ובינוי מאולץ בחלקת המגורים עקב שטחה המצומצם ביחס לנחלות באזור;

ביחס לפוטנציאל השטח המיועד לפל״ח ו/או קייט ונופש, הנני סבור כי לצורך חישוב ירידת הערך אין להביא בחשבון רכיב בגין פוטנציאל זה, מהסיבות הבאות: (1) שטח חלקת המגורים במצב הקודם ומיקומה; (2) הצורך בהכנת ואישור תכנית מפורטת לשם מימוש הפל״ח בישוב חבצלת השרון ; (3) תשלום דמי היתר לר.מ.י עבור הזכות לשימושי פל״ח /קייט ונופש (שיעור שלא יפחת מ-46% משווי הקרקע לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1101). זאת ועוד, גם בשומת שמאי העוררים, לא הובא בחשבון שווי לרכיב זה.

- ביחס ליתר השטחים המצויים בתחום חלקת המגורים ערב אישור התכנית - כהפרש השווי בין שווי קרקע חקלאית בתחום חלקה א׳ במצב הקודם המוערכת בסך של 1,600 ₪/למ״ר קרקע לשווי דרך[90], אשר תרומתה לעוררים במקרה הנדון נאמד על ידי ב-״0״ (שיעור פגיעה 100%).

- ביחס לשטחים החקלאים המצויים ברצף לחלקת המגורים בשטחי העוררים תושבי המושב - כהפרש השווי בין שווי קרקע חקלאית במצב הקודם המוערכת בסך של 83 ₪/למ״ר קרקע לשווי דרך -״0״ (שיעור פגיעה 100%).

- ביחס לשטחים החקלאים של האגודה המושב - כהפרש השווי בין שווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל לשינוי יעוד במצב הקודם המוערכת בסך של 27 ₪/למ״ר קרקע לשווי דרך -״0״ (שיעור פגיעה 100%).

- בעניין שטחי האגודה אציין כי קיבלתי את עמדת שמאי העוררים כי יש להתייחס לכלל חטיבת הקרקע שנפגעה ללא חלוקה פרטנית, על כן, איני מוצא להביא בחשבון פגיעה בנותר.

2. **ירידת ערך מקרקעין ליתרת חלקת המגורים**:

בשים לב לממדי חלקות המגורים ערב אישור התכנית (קטן מ-2 דונם), אני מוצא כי לא חלה פגיעה ביתרת חלקת המגורים. בשני מצבי התכנון סביר כי יידרש הליך נוסף אם בדרך של הקלה או אם בדרך של תכנית מפורטת נקודתית (כפי שאף ננקט ע״י חלק מהעוררים[91] כפי שהוצג בפני במסגרת ההליך שהתקיים בפני). הליכים אשר כפופים לתשלום היטל השבחה ודחיה במימוש בשני מצבי התכנון.

[90] חושב לפי שווי מ״ר מבונה אקווי׳ 7,800 ₪בנחלה (שאינו שנוי במחלוקת) * 0.2 מקדם אקווי׳ לחצר.
[91] בהתייחס למשפ׳ כהן – (1) ראה היתר בניה מס׳ 20170498 בגוש 8325/45 שניתן למשפ׳ כהן ביום 03/02/2022 שמהותו בבקשה ״לתוספת לבית מגורים בקומת קרקע + הסבת קומה א׳ ליחידת מגורים שניה בנחלה + תוספת ממ״ד + הריסות + תוספת מדרגות חיצוניות + מרפסות לא מקורות + פיתוח שטח + חניות לא מקורות (הסדרה)״. בהתאם להתייחסות מח׳ הרישוי: ״הבקשה נמצאת בתחום תת״ל 31. התקבל אישור הוות״ל לבקשה. חריגות הבניה בנחלה נקבעו להריסה״. בהתאם להערות מח׳ הפיקוח: ״המוצע בבקשה נועד להכשיר מצב קיים של שלד בית מגורים שבנייתו הפוסקה ערב צו הפסקה שיפוטי שנמסר לבעלי הנכס במהלך חודש מרס 2017 בגין בנייה בסטיה ניכרת מהיתר בניה. כמו כן בנחלה קיימים מס׳ מבנים בקרבת גבול מגרש צפוני הבנויים ללא היתר״. יצוין כי עיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי בית המגורים נמצא בתחום שבין גבול דרך לפי תת״ל

3. אזור מגבלות בניה ופיתוח:

בהתאם להוראות התכנית ייעודי הקרקע והשימושים המותרים יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שייקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין. לא הונחה בפני תשתית מספקת להוכחת הפגיעה ביתרת החלקות המצויות בתחום זה. אני סבור כי מגבלות אלו לא ימנעו את המשך השימוש והפעילות כפי שהיא קיימת כיום[92]. משכך אני מוצא כי לא חלה פגיעה בשטחי העוררים בגין הכללתם באזור מגבלות בניה ופיתוח.

4. התקרבות הדרך:

ערב אישורה של התת"ל רוחב כביש 2 הינו כ-40 מ' (ראה תכנית עח/63 משנת 1965 אשר תשריטה ערוך בקנ"מ 1250:1). כמו כן תמ"א 3 שינוי 7 (משנת 1991) קבעה כי רוחב מרבי של רצועת הדרך יהיה 50 מ' ומרחק קווי הבניין יהיה לפחות 50 מ' ולכל היותר 100 מ' (יקבע בתכנית מתאר/מפורטת). כפי שניתן להיווכח מתשריטי התת"ל, השפעת רצועת הדרך בתת"ל הינה במרחק של כ-40 מ' (מדוד גראפית באתר "גובמאפ"). בהתאם אני מוצא כי לא חלה פגיעה בגין ראש נזק זה.

5. פגיעות עקיפות:

שמאי העוררים העלה שורה של ראשי נזק עקיפים: רעש זיהום אוויר, חסימת אוויר ואור ועוד.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים בנושא, אני סבור כי נטל ההוכחה החל על העוררים לא הורם בנושא הפגיעות העקיפות.

במצב הקודם, מדובר בחלקות הממוקמות בסמיכות מיידית לכביש ארצי מס' 2 שאינו כולל אמצעים למיסוך והפחתת הרעש (כגון אספלט שקט, שיקוע הכביש, וקיר אקוסטי). לא מיותר לציין כי בסמיכות לבתי העוררים ממוקמת תחנת דלק אשר לה השפעות שליליות נרחבות בנושא. ולראיה בתחום נחלת כהן, הוקם קיר הפרדה מאולתר בכדי להקטין השפעות אלו.

במועד הקובע, הקונה הסביר היה רואה לנגד עיניו את מסמכי התכנית, הכוללים את הוראות התכנית ואת תסקיר ההשפעה על הסביבה. בהתאם למסמכים אלו, ניתן מענה ראוי והולם לבחינת נושא איכות האוויר והרעש:

בנושא איכות האוויר - נמצא כי לא צפויה חריגה מתקני איכות האוויר המתייחסים לתחמוצות חנקן, חנקן דו-חמצני וחלקיקים נשימים עדינים עקב

---

31 לבין גבול מגבלות בניה לפי תת"ל 31. לפי טבלת השטחים המבוקשים לבניה סה"כ הבניין 328.85 מ"ר + 60 מ"ר חניות + 88 מ"ר מרפסות לא מקורות. הבקשה כללה הקלה בקו בניין צדדי למדרגות 3.6 מ' במקום 4.0 מ'; (2) ראה תכתובת בעניין תכנית עמ/מק/4/134 אשר הוגשה לועדה המקומית בתאריך 13/10/1996, מטרתה הסדרת זכויות בניה חלקאית ע"י, בין היתר ע"י הקלה בקו בניין לדרך ראשית מס' 2 מ-30 מ' מגבול הדרך (55 מ' מציר הדרך) ל-10 מ' מגבול הדרך (35 מ' מציר הדרך) - הקלה הטעונה אישור המועצה הארצית לתו"ב, שינוי בגודל מגרש מינימלי למגורים בנחלה חקלאית מ- 2 ד' ל-1.482 ד', וקביעת זכויות והגבלות בניה ל-2 יח"ד במבנה אחד או בשני מבנים.

בהתייחס למשפ' פומרנץ - ראה שומתי המכרעת, ערר שהוגש על שומתי זו, והסדר פשרה ומחיקת הערר: " עמדת הצדדים היא שתכנית עח/21200 לא שינתה את גודל המגרש המינימלי של נחלה ולכן נדרש הליך של הקלה)בניגוד לקביעת השמאי המכריע(והמחלוקת בין הצדדים הייתה ביחס לגובה ההשבחה בגין הקלה זו)כלומר שלא הייתה מחלוקת ביחס לעצם החבות). .2 מוסכם וידוע לצדדים שהחלטת השמאי המכריע משתרעת הרבה מעבר למקרה הפרטני של המשיב והיא בעלת השפעות כלכליות אדירות על הועדה המקומית, ולכן אין לה ברירה אלא למצות את ההליך המשפטי בנושא זה עד תום".

92 ראה היתר בניה שניתן למש' כהן כמפורט בה.ש. לעיל.

ביצוע הפרויקט. ונקבע כי תרומת הפרויקט להעלאת ריכוז גזי החממה, ביחס לחלופת האפס, **<u>הינה זניחה.</u>**

בנושא הרעש - נמצא כי עם תרומתו של המיגון האקוסטי להפחתת הרעש התוצאה הכוללת הינה מפלסי רעש הנמוכים באופן **<u>משמעותי מאוד</u>** (הדגשה במקור), בהשוואה למפלסי הרעש הקיימים, והמסקנה הכללית הינה כי לאחר הקמת המיגון המפלסים החזויים יהיו נמוכים מהקריטריון ואף ממפלסי הרעש הקיימים למרות שדרוג הכביש. מכאן, לא זו בלבד כי אין בתכנית אלמנט פוגע מבחינת הרעש החזוי כי אם יש בה אף לשפר את המצב הקיים.

למעלה מן הצורך, אציין כי התכנית מתייחסת להשפעות הרעש והרעידות בשלב ההקמה. בהוראות התכנית יש המלצות ליישום אמצעים להפחתת הרעש כמו גם פתרונות ייחודיים. עפ"י הפסיקה מטרדים זמניים אלו אינם יכולים להוות עילה לתביעה לפי ס' 197.

לעניין שאלת השווי ו/או ירידת הערך, יובהר ויודגש, כי קונה פוטנציאלי במועד הקובע, היה מסתמך אך ורק על המסמכים הידועים באותה עת. לפיכך, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את נושא המדידות העיתיות המיוחסות לשלבי ביצוע התכנית שהן מאוחרות למועד הקובע, שכן אלה אינן רלוונטיות למועד הקובע, בין אם תוצאתן מיטיבה ביחס לסקר שצורף לתכנית ובין אם לאו.

באשר לפגיעה הנופית לכיוון מזרח, במצב הקודם, קיים כביש ארצי והחלקות לא נהנו מתרומה כלשהי לשווי בגין רכיב הנוף, שאינו קיים (גם בעניין זה ראה לעיל קיר אקוסטי שהוקם בנחלת כהן).

לאור מכלול המפורט לעיל, איני מוצא כל פגיעה בנכסי העוררים בגין הפגיעות העקיפות הנטענות.

<u>ערכי שווי:</u>

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני הצדדים (ראה נספחים להלן), ולאור היעדר מחלוקת מהותית[93] בין הצדדים, הגעתי לכלל דיעה כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 7,800 ₪ למ"ר מבונה.

שווי אובדן חצר שולית חושב בכפוף למקדם אקווי' 0.2 , ובמעוגל בסך של 1,600 ₪/למ"ר.

[93] לעניין נתוני שמאי העוררים אציין כי הבאתי בחשבון את ניתוח נתוניו במושב חבצלת השרון בלבד, אשר הביאו אותו לכלל דיעה כי השווי במושב הינו בסך של 7,600 ₪. (ראה נספח להלן).

<u>תחשיב הכרעה:</u>

משפ'	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מהות	שווי מ"ר מבונה/מ"ר קרקע במצב קודם	שיעור הפגיעה (שווי דרך במצב חדש 0)	סה"כ הפגיעה	סה"כ הפגיעה לנישום
כהן	8325	45	400	פגיעה בש"ע בגין צפיפות	7,800	20%	624,000	1,731,030
			681	אובדן חצר	1,600	100%	1,089,600	
				סה"כ פגיעה בחלקת המגורים[94]			1,713,600	
	8326	49	210	שטח חקלאי רציף לחלקת המגורים	83	100%	17,430	
פומרנץ	8325	18	7	חלקת מגורים	1,600	100%	11,200	89,303
	8326	52	941	שטח חקלאי רציף לחלקת המגורים	83	100%	78,103	
לב	8325	19		חלקת מגורים	1,600	100%	-	71,795
	8326	55	865	שטח חקלאי רציף לחלקת המגורים	83	100%	71,795	
שפס	8326	57	479	שטח חקלאי רציף לחלקת המגורים	83	100%	39,757	39,757
נכסי האגודה	8326	חלקות שונות	21,838	חלקות חקלאיות של האגודה השיתופית	27	100%	589,626	589,626

[*] הערות:

1. סה"כ הפגיעה לכל עורר אינה עוברת את סכום התביעה המקורי.
2. מסכום הפגיעה לנישום יש לקזז את התשלומים ששולמו בגין רכיב הקרקע בלבד ע"י נת"י. ויובהר, כי **<u>אין</u>** לקזז רכיבים נוספים ששולמו בגין מחוברים ו/או תמריצים.

94

שווי חלקת המגורים של משפ' כהן במצב קודם			
שטח מגרש מצב קודם	1508		
	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ש"ע ל-3 יח"ד	400.00	1.0	400.00
שטחי שירות	65.00	0.5	32.50
שטח חצר	1,243	0.21	254.97
סה"כ מ"ר מבונה			687.47
שווי מצב קודם		7,800	5,362,300
שווי חלקת המגורים במצב החדש			
שטח מגרש מצב חדש	827.00		
ש"ע ל-3 יח"ד	400.00	0.80	320.00
שטחי שירות	65.00	0.50	32.50
שטח חצר	562.00	0. 21	115.28
סה"כ מ"ר מבונה			467.78
שווי מצב חדש		7,800	3,648,700
ירידת ערך משפ' כהן בחלקת המגורים			1,713,600

11. **<u>שומה:</u>**

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 תת"ל 31 הינה כדלקמן:

הנישום	גוש	חלקה	סה"כ הפגיעה לנישום [*]
כהן	8325	45	1,731,030
	8326	49	
פומרנץ	8325	18	89,303
	8326	52	
לב	8325	19	71,795
	8326	55	
שפס	8326	57	39,757
נכסי האגודה	8326	חלקות שונות	589,626

[*] כאמור, מסכום הפגיעה לנישום יש לקזז את התשלומים ששולמו בגין רכיב הקרקע בלבד ע"י נת"י. ויובהר, כי אין לקזז רכיבים נוספים ששולמו בגין מחוברים ו/או תמריצים.

הסכומים שלעיל יוצמדו ויישאו הפרשי ריבית עפ"י הדין.

ולראיה באתי על החתום,

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

נתוני שווי בשומת העוררים									
גו״ח	מיקום	יום מכירה	מחיר מוערך ב- ₪	שטח נמכר	בנוי במ״ר	סה״כ מ״ר אקווי׳	מקדם התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה ב- ₪	הערות לניתוח העסקה
8325/14	חבצת השרון	10/09/2015	3,300,000	1,195	85	374		8,600	ש״ע 220 במקדם 1 ; מבני עזר 65 במקדם 0.3 ; 325 מ״ר חצר (עד 500 מ״ר) - מקדם 0.2 ; יתרת חצר - 0.1 ; הפחתת הבינוי 100,000 ₪ (מבנה מיועד להריסה)
8327/157	צוקי ים	20/07/2016	5,500,000	600	212.22 + 10.2 מקלט + 22.67 מחסן	315	0.9	12,800	ש״ע 220 במקדם 1 ; מבני עזר 65 במקדם 0.3 ; 325 מ״ר חצר (עד 500 מ״ר) - מקדם 0.2 ; יתרת חצר - 0.1 ; הפחתת הבינוי 1,034,895 ₪ (4,500 ₪ למגורים / 1,500 ₪ למחסן)
8327/197	צוקי ים	17/01/2017	3,850,000	396	158.68	284	0.9	10,200	ש״ע 220 במקדם 1 ; מבני עזר 65 במקדם 0.3 ; חצר עד 500 מ״ר - מקדם 0.2 ; הפחתת הבינוי 666,570 ₪ (4,500 ₪ למגורים / 1,500 ₪ לח. מדרגות ומרפסת)
8479/21	צוקי ים	26/04/2017	4,804,998	639	181.79	332	0.9	10,800	ש״ע 220 במקדם 1 ; מבני עזר 65 במקדם 0.3 ; 464 מ״ר חצר - מקדם 0.2 ; הפחתת הבינוי 818,055 ₪ (4,500 ₪)
8327/152		09/07/2017	4,300,000	492	171	303	0.9	10,500	ש״ע 220 במקדם 1 ; מבני עזר 65 במקדם 0.3 ; 317 מ״ר חצר - מקדם 0.2 ; הפחתת הבינוי 769,500 ₪ (4,500 ₪)
8327/165		05/09/2018	5,700,000	542	101.36	313	0.9	15,100	ש״ע 220 במקדם 1 ; מבני עזר 65 במקדם 0.3 ; 367 מ״ר חצר - מקדם 0.2 ; הפחתת הבינוי 456,120 ₪ (4,500 ₪)
8325/8	חבצת השרון	20/02/2019	5,600,000	3,969	71.9 + בית אימון 40 מ״ר + מחסן 40 מ״ר	789		6,540	ש״ע יח״ד 1 - 200 מ״ר במקדם 1 ; ש״ע יח״ד 2 - 150 מ״ר במקדם 0.7 ; ש״ע יח״ד 3 - 50 מ״ר במקדם 0.5 ; מבני עזר 65 מ״ר במקדם 0.3 ; חצר גרעינית 935 מ״ר (עד 1,250 מ״ר) - 0.2 ; יתרת חצר עד 2,000 מ״ר - 0.1 ; יתרת חצר - 0.09 ; הפחתת הבינוי 443,550 ₪ (4,500 ₪ מגורים / 1,500 ש״ח מבני עזר)
ממוצע שווי מ״ר עפ״י עסקאות ממושב חבצלת								7,600.00	
ממוצע שווי מ״ר עפ״י עסקאות מישוב צוקי ים הגובל ממערב								11,900	
ממוצע (50:50)								9,750	
על בסיס ניתוח העסקאות שלעיל, מתקבל שווי קרקע ממוצע בחלקה א׳ בנחלות שבנדון, למועד הקובע, לסך : כ- 9,750 ש״ח/מ״ר מבונה אקווי׳. עם זאת ולמען למען הזהירות הובא בחשבון שווי בסיסי לפני התאמות בסך : 9,000 ₪/מ״ר מבונה ולאחר התאמות לכל נחלה בגין מיקום, קרבה לדרך קיימת וצורת המגרש : בין 7,500 ₪/מ״ר מבונה ל- 9,000 ₪/מ״ר מבונה, כמפורט בתחשיבים המצ״ב.									

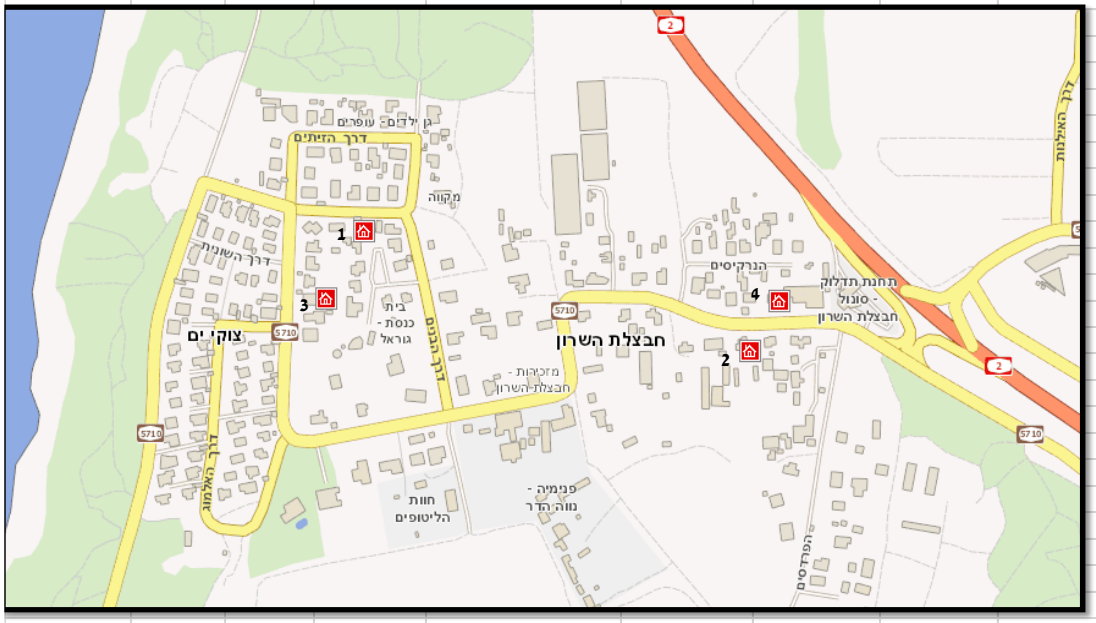
נתוני שווי בשומת הועדה המקומית:

תחשיב שווי מ"ר מבונה אקו' במושב חבצלת השרון:									
מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח המגרש במ"ר	שטח בנוי	זכויות בניה אקו'	מחיר מכירה	שווי קרקע מתואם לאחר הפחתות	מקדם מיקום והתאמה לנחלה בגין מגבלת הסחירות	שווי למ"ר מבונה אקו'
1	20/07/2014	8327/36	1,005	221.5	387.0	3,550,000	2,502,756	0.80	5,174
2	28/04/2015	8327/194	440	149.0	323.8	3,800,000	3,299,000	0.80	8,152
3	10/09/2015	8325/14	1,195	0.0	415.5	3,300,000	3,382,500	1.00	8,141
4	20/07/2016	8327/157	600	265.3	347.3	5,500,000	3,938,840	0.80	9,072
5	17/01/2017	8327/197	396	158.7	312.8	3,850,000	2,865,360	0.80	7,329
6	26/04/2017	8327/157	639	211.8	359.6	4,805,000	3,521,022	0.80	7,833
7	09/07/2017	8327/152	492	155.0	336.8	4,300,000	3,289,211	0.80	7,814
שווי למ"ר מבונה אקו' בממוצע:									7,645

נתוני שווי בשומת נת"י:

עסקאות השוואה במושב חבצלת השרון שהופקו מרשות המסים

מספור	תאריך	גוש	חלקה	תיאור	שטח בנוי	שנת בנייה	שטח המגרש	מחיר
1	31/12/2013	8327	182	מגרש	0	0	619	₪ 3,200,000
2	20/02/2014	8325	7	נחלה חקלאית	145	1952	3875	₪ 4,900,000
3	20/07/2014	8327	36	מגרש	221	1951	1005	₪ 3,550,000
4	10/09/2015	8325	14	מגרש	0	0	1195	₪ 3,300,000



מחירי היצע במושב חבצלת השרון שהופקו מאתר האינטרנט יד 2

שטח בנוי	שטח המגרש	מחיר מבוקש	אומדן לשווי - לאחר הפחתה של 10%	הערות
250	672	₪ 4,500,000	₪ 4,050,000	מגרש פינתי
220	600	₪ 4,600,000	₪ 4,140,000	
200	650	₪ 4,500,000	₪ 4,050,000	מגרש פינתי צמוד לשמורה
100	8000	₪ 6,500,000	₪ 5,850,000	נחלה חקלאית

ניתוח זכויות בנייה מגרש מגורים			
סוג	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	220	1	220
שרות	50	0.5	25
חצר	300	0.25	75
שטח אקו'			320
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 7,800