שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 13 יוני, 2016
מספר מינוי: 627-2015
מספרנו: 489.שומה מייעצת

לכבוד,
ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה
<u>מחוז דרום</u>
בדוא"ל arrdarom@moin.gov.il

לכבוד
העוררת,
אפרידר חב' לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ
באמצעות השמאי
<u>מר שלומי מערבי</u>
בדוא"ל maaravis@bezeqint.net

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב אשקלון
באמצעות השמאי
<u>מר שאול לב</u>
shaul-lev@barak.net.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מייעצת במחלוקת בערר 6050/14/69 לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה</u>
<u>חלק ממגרש 25 (בתכנית ד/165/03/4), חלקה 386 בגוש 1966, רחוב רפאל איתן, אשקלון</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מייעצת לעניין שבנדון.

ועדת הערר ביקשה למנות שמאי מייעץ בערר שבנדון לקבלת חוות דעת ביחס לפגיעה ישירה הנטענת עקב זיקת הנאה ופגיעה עקיפה הנטענת לגבי מטרדי ריח ורעש בגין אישור תכנית 191/03/4.

בתאריך 25.10.15 קיימתי דיון בנוכחות השמאי, מר שלומי מערבי, ב"כ, עו"ד חנן שועי, יועץ סביבתי, מר עמית טל, המנכ"ל מר אלברט אלקובי - מטעם העוררת; השמאים ה"ה שאול לב ושלומי מרקוביץ, ב"כ, עו"ד אילנה מרכוס ויועצת אקוסטיקה, גב' מיכל רשף - מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

לאחר הדיון ולנוכח פערים מהותיים בין מסקנות חוות דעת הצדדים בעניין האקוסטי והואיל ומפלס הרעש הצפוי עקב תחנת השאיבה לא נבחן ביחס למגרש 25, ולא בוצעה מדידת רעש קיים במגרש 25, פניתי לצדדים לצורך קבלת חוות דעת אקוסטית. בתאריך 27.03.16 הועברה לצדדים חוות דעת שנערכה ע"י ד"ר יוסף סוקר אליו פניתי לצורך קבלת חוות הדעת לאחר שהצדדים לא העבירו פרטים של יועץ מוסכם. הצדדים לא העבירו התייחסות מטעמם לחוות הדעת זו.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

כאמור לעיל, התבקשתי לבחון את הפגיעה בזכויות העוררת בגין תכנית 191/03/4 בהתייחס לזיקת הנאה ומטרדי ריח ורעש בלבד.

2. **<u>תאריך קובע לשומה:</u>**

20.03.13 – מועד אישור תכנית 191/03/4.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החת"מ ביום 19.01.16.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	קרקע ריקה ופנויה
גוש	1966
חלקה	386
שטח חלקה רשום	10,040 מ״ר
חלק ממגרש	25 בתכנית ד/165/03/4 100 בתכנית 191/03/4
שטח מגרש בשלמות	25 - 17,000 מ״ר / 100 - 17,000 מ״ר
שטח העוררת במגרש	8,300 מ״ר (בהתאם לעמדות הצדדים)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב רפאל איתן, אשקלון

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב רפאל איתן (מצפון מערב למפגש הרחובות רפאל איתן ורחבעם זאבי), בצפון מערב העיר אשקלון.

רחוב רפאל איתן הינו ראשי בסביבה, מקשר בין שדרות אריה תגר מצפון עם שדרות קדש ורחוב יקותיאל אדם מדרום.

5.2 הסביבה מאופיינת במגורים צמודי קרקע (ממזרח לרחוב רפאל איתן שכונות ברנע ב׳ ו-ג׳) לצד מגרשים ריקים לאורך חוף הים.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון -	מגרש ריק ביעוד לדרך / חניה ציבורית.
מדרום -	מגרש ריק בייעוד לשטח פתוח ומתקן הנדסי הכולל מצפה/מצפור.
ממזרח -	רחוב רפאל איתן ומעברו שכונות מגורים ברנע ב׳ ו-ג׳.
ממערב -	המשך מגרש 25 לפי תכנית ד/165/03/4, מגרש ביעוד לשצ״פ וחוף הים.

6.2 החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולארית, דמוית האות ״נ״, שטחה הרשום 10,040 מ״ר, פונה בחזית מזרחית בת כ-255 מ׳ לרחוב רפאל איתן. עומק החלקה משתנה ברובו ברוחב שבין 25 מ׳ – 38 מ׳, למעט בחלק הדרומי בחלקה בו העומק הינו כ-70 מ׳. החלקה ממוקמת על מצוק והטופוגרפיה בה משופעת ויורדת בכיוון מערב וצפון מערב.

6.3 נשוא השומה הינו חלק בשטח 8,300 מ״ר מתא שטח 25 בהתאם לתכנית ד/165/03/4 ומתא שטח 100 בהתאם לתכנית 191/03/4. תאי שטח 25 ו-100 בעלי צורה דומה, אי רגולארית, ושטח זהה של 17,000 מ״ר. תא השטח פונה בחזית מזרחית בת כ-253 מ׳ לרחוב רפאל איתן ועומקו משתנה ברוחב 54 – 70 מ׳.

6.4 בעת הביקור במקום המגרש ריק ופנוי ובתחומו ממוקם שביל סלול, כולל שער כניסה, המשמש גישה לרכב לכיוון חוף הים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית מס' 101/02/4, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2023 מיום 04.07.74.

הנכס שבנדון מהווה חלק ממתחם המסווג בייעוד למלונאות ונופש לשימושי בתי מלון, בתי הארחה ופנסיונים וחניון נופש.

זכויות הבניה לפי תכנית בינוי.

7.2 תכנית מס' 23/101/02/4, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2762 מיום 12.11.81.

התכנית קובעת תקני חניה ליעודים שונים. בין היתר, קובעת התכנית כי בבית מלון יוקם מקום חניה לכל 4 חדרי שינה ובמלון דירות לכל 3 חדרי שינה או 2 דירות.

7.3 תכנית מתאר ארצית - תמ"א 13, אשר אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1713 מיום 31 ביולי 1983.

הנכס שבנדון מהווה חלק ממתחם המסווג בייעוד לתיירות ונופש.

7.4 תכנית מס' ד/165/03/4, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3514 מיום 01.01.88.

הנכס שבנדון מהווה חלק ממגרש מס' 25 ששטחו 17,000 מ"ר ומסווג למלונאות ג'.

מצפון ומדרום למגרש הנדון מגרשים ביעוד לחניה ציבורית, ממזרח דרך וממערב שצ"פ וחוף הים.

ייעוד המגרש הינו למלונאות מדרגה 2-3 כוכבים, מוטלים, בתי מרגוע, פנסיונים, כפרי נופש, אכסניות, מלונות דירות, בונגלוס ויחידות נופש.

חניה לפי אזורי מלונאות א' ו-ב' (לפי נורמות שייקבעו ע"י מהנדס העיר).

המגרש ניתן לחלוקה. שטח חלקה מינימאלי של 5,000 מ"ר לבניה המיועדת למלונאות 2-3 כוכבים, מוטל, פנסיון, מלון דירות ואכסניות ואילו שטח חלקה מינימאלי של 10,000 מ"ר לבניה המיועדת לבתי מרגוע, כפרי נופש, בונגלוס ויחידות נופש.

מס' חדרים לדונם ברוטו – 10.

7.5 תכנית מס' 72/101/02/4, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3888 מיום 13.06.91.

מטרת התכנית להוסיף תכליות לתקנון תכנית המתאר 101/02/4 לאזור מלונאות ונופש המתירים בניית מגורי נופש; דירות רווחה למגורים מעל 100 מ"ר, במגרשים המיועדים למגורי נופש עפ"י תכניות מפורטות ובתי אבות.

לגביי אזורים למלונאות ונופש שבהם תהיה כוונה לשלב אזורים למגורי נופש, יוגשו תכניות מפורטות, בהן תהיה הגדרה ברורה של אזורים אלו. אך ורק באזורים המיועדים למגורי נופש עפ"י התכניות המפורטות ניתן יהיה לבנות, בנוסף לדירות נופש ומלונות, דירות רווחה למגורים בסטנדרד גבוה ובתי אבות. השטח שיוקצה למגורים ובתי אבות לא יעלה על 30% מסה"כ שטח התכנית. הצפיפות וגודל הדירות או היחידות יקבעו בתכניות המפורטות בהתאם לגודל המגרשים ומיקומם. שאר ההיתרים וההגבלות יישארו בתוקפם עפ"י תכנית מתאר אשקלון על שינוייה ועפ"י תכניות מפורטות החלות על אותם שטחים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.6 תכנית מס' 115/101/02/4, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4570 מיום 19.09.97.

מטרת התכנית להוסיף חניונים תת קרקעיים, הכל עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.

תותר הקמת חניה תת קרקעית לכל יעודי הקרקע, למעט יעודי מגורים א' ו–ב'. הזכויות הינן בנוסף לזכויות הקיימות.

תכסית מירבת לחניות תהיה בגבולות מגרש – קו בנין 0 ובכל מקרה בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

שטח החניות התת קרקעיות, גובהן ומספר הקומות הנחוצים המבוקשים ע"י היזם ייקבעו עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.

מספר החניות לא יפחת מתקן החניה של תכנית מתאר אשקלון.

7.7 תכנית מתאר מחוזית - תממ/14/4, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4845 מיום 23 לינואר 2000.

הנכס שבנדון מהווה חלק ממתחם המסווג בייעוד למלונאות ונופש.

התכליות המותרות: מלונאות, תיירות, נופש ומרפא וכל השירותים והמתקנים הדרושים לקיום הפעילות התיירותית. הכל בכפוף להוראות תכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ונופש על שינוייה.

7.8 חוק שמירת הסביבה החופית (התקבל בכנסת ביום 04.08.04) – תיקון 69 לחוק התכנון והבניה.

"סביבה חופית" – תחום של 300 מ' שיימדד מקו החוף של הים התיכון לכיוון היבשה וכן התחום שיימדד מקו החוף של הים התיכון לכיוון הים עד סוף מימי החופין, לרבות ביבשה – פני הקרקע ותת הקרקע, בים – קרקעית הים ותת הקרקעית, וכן משאבי הטבע והנוף – וערכי הטבע והמורשת, לרבות עתיקות כהגדרתן בחוק העתיקות, שבהם ומעליהם.

"תחום חוף הים" – תחום של 100 מ' שיימדד מקו החוף לכיוון היבשה וכן התחום שיימדד מקו החוף לכיוון הים עד לקו עומק מים של 30 מ' בתוך הים או עד למרחק של 1 מיל ימי, לפי הרחוק מקו החוק שביניהם.

אין בהוראות תוספת זו כדי לפגוע בתכנית שהיא בת תוקף ערב תחילת תיקון 69 וכל עוד התכנית בת תוקף או בתכנית מפורטת המקיימת את כל הוראותיה של תכנית מיתאר מקומית שהיא בת תוקף כאמור.

"מצב חדש"

7.9 תכנית מס' 191/03/4, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6566 מיום 20.03.13.

מטרת התכנית- הקמת תחנת שאיבה ומצפור.

לתכנית מצורפים נספח בינוי, נספח תנועה, נספח סביבתי (נטרול ריחות), נספח תאור פעולת מערכת תחנת שאיבה, נספח הנחיות פיתוח וחזות ומסמך אקוסטי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד של דרך לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים; שינוי בקו בניין לדרך מ-15 מ' ל- 5 מ' (מרחוב רפאל איתן) לכל אורך תא השטח עבור תחנת השאיבה; קביעת תנאים למתן היתר בניה; הנחיות לעיצוב נופי; קביעת הוראות בניה ופיתוח; קביעת זכויות בניה עבור מתקן הנדסי.

הנכס שבנדון מהווה חלק מתא שטח מס' 100 ששטחו 17,000 מ"ר ומסווג למלונאות – אכסון מלונאי. בחלק הדרומי במגרש מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב. זיקת ההנאה בעלת צורה אי רגולארית.

מצפון למגרש – דרך / חניה ציבורית, ממזרח למגרש - דרך (רפאל איתן) וממערב שצ"פ וחוף הים. קו הבניה מרחוב רפאל איתן הינו 15 מ'.

מדרום למגרש הנדון תא שטח מס' 200, בייעוד לשטח פתוח ומתקן הנדסי הכולל מצפה / מצפור. שטח המגרש 2,950 מ"ר.

מרבית המגרש שבנדון (בשני מצבי התכנון) ממוקם בתחום חוף הים לפי חוק שמירת הסביבה החופית מ-2004.

<u>הוראות לגביי תא שטח 200</u>

שימושים – הקמת מתקנים הנדסיים לצורך תחנת שאיבה; גינון, עצים ומצפור; שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכיכרות מרוצפים. הקמת מתקנים לריהוט רחוב, מצללות, תאורת רחובות וגן; הסדרת ניקוזים ומערכות תשתית על ותת קרקעית; מעבר רכב חרום ורכב שירות לצורך גישה למתקנים הנדסיים בלבד.

על מנת להסתיר את תחנת השאיבה מעיניהם של התושבים הגרים ממזרח לתחנה דרושים שלושה מפלסים תת קרקעיים. הכניסה למתקן תוכננה ממערב, במפלס 0.00 אשר נמצא כ-6 מ' מתחת למפלס המצפור והכביש. במפלס זה מצויים חדרי החשמל, הדיזל והגנראטור, הממ"ד וחדרי השירות להוצאת המשאבות והגבהה בעת הצורך. מפלס זה הוא תת קרקעי מכיוון מזרח ועילי מכיוון מערב כאשר הירידה אליו היא מדרך הגישה. מתחת למפלס זה מצוי חדר מכני הקולט את השפכים בצינור תת קרקעי, המגיע ממזרח ואוסף את כל שפכי השכונה. מתחת למפלס זה מצוי מפלס תחתית הבור האוסף את השפכים וחדר המשאבות המתוכננות לסנוק את השפכים מהבור אל קו הסניקה. הגובה המרבי של גג המבנה המהווה מצפור לא יעלה על 14.5 מ' ולא יעלה על 1 מ' מעל מפלס הדרך.

על גג מבנה תחנת השאיבה יש לבצע ריחוף/גינון עבור מצפור ויוצב פסל בתאום ואישור הרשות המקומית.

שטח בניה עיקרי מעל למפלס הכניסה הקובעת -	1,500 מ"ר
שטח שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת -	1,350 מ"ר
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת -	450 מ"ר
תכסית -	80%
גובה -	14 מ'
מספר קומות מעל לכניסה הקובעת -	1
מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת -	2
קו בנין - קדמי – 5 מ'; יתר הצדדים – 3 מ'	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>הוראות לגביי תא שטח 100</u>

שימושים – מלונאות לפי תכנית 165/03/4 ; זיקת הנאה למעבר רכב ולמעבר רגלי.

הוראות הבינוי על פי תכנית 165/03/4. זיקת הנאה למעבר רכב חירום ורכב שירות בלבד.

ניתן יהיה לשנות מיקום דרך הגישה לתחנת השאיבה בהיתר בניה עבור תא שטח מספר 100.

בין יתר התנאים למתן היתר בניה צוין, כי היתר בניה למלון יינתן באישור הולחו"ף וייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. הואיל והמתקן אינו מאויש רב הזמן, אין צורך בחניה עבור המתקן אלא רק דרך גישה לרכב תפעולי. דרך הגישה לתחנת השאיבה הינה דרך תפעולית בלבד ותחסם באופן פיזי לכניסת הציבור על ידי שער.

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

<u>שלבי ביצוע לתכנית</u>

שלב 1 – הקמת תחנת שאיבה.
שלב 2 – הקמת פיתוח נופי.
שלב 3 – הקמת מלון.

8. **<u>המצב המשפטי</u>** :

8.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט :

חלקה 386 בגוש 1966 בשטח של 10,040 מ"ר.

זכויות הבעלות רשומות על שם אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ בשלמות.

רשומה הערה מיום 07.02.06 על הפקעת חלק מהחלקה לפי ס' 19 לטובת עיריית אשקלון.

8.2 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט :

חלקה 1[1] בגוש 1966 בשטח של 68,790 מ"ר.

זכויות הבעלות רשומות על שם מדינת ישראל.

רשומות הערות מיום 26.12.99, 07.02.06 ו-09.08.11 על הפקעת חלק מהחלקה לפי ס' 19 לטובת עיריית אשקלון.

רשומה הערה מיום 07.02.06 על הפקעת חלק מהחלקה לפי ס' 19 לטובת עיריית אשקלון.

[1] חלק מחלקה זו כלול במגרש 25 (בתכנית ד/165/03/4) ותא שטח 100 (בתכנית ד/191/03/4).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>החלטת ועדת ערר בערר מס' 6050/14/69 מיום 16.03.15:</u>**

להלן תמצית החלטת ועדת הערר בעניין שבנדון:

<u>הפגיעה הנטענת עקב זיקת הנאה</u>

באשר לראש הנזק העוסק בטענה לפגיעה ישירה עקב זיקת ההנאה, מועבר הנושא לבחינת שמאי מייעץ. ההנחיה לשמאי המייעץ בהקשר לראש נזק זה, היא כי במסגרת השומה יש לבחון את קיומה של הפגיעה ואת היקפה נוכח התכנון המיטבי האפשרי, בהתחשב בזיקת ההנאה, ולא את הפגיעה הנובעת מזיקת ההנאה כפי שהיא מסומנת היום בהוראות התכנית. הטעם לכך הוא הוראת סעיף 4.3.2ה לתכנית המאפשרת את שינוי תוואי דרך הגישה במסגרת הליכי הרישוי לשימוש המלונאי במגרש.

<u>הפגיעה העקיפה הנטענת</u>

בסוגיית הפגיעה העקיפה הנטענת עקב מטרדי ריח ורעש מועבר הנושא לבחינת שמאי מייעץ. אף שהעוררת לא הגישה חוות דעת מטעמה בנושאים אלה, הרי שטענת השמאי מטעמה מתבססת על הוראות התכנית ונספחיה. ההנחייה לשמאי המייעץ היא לבחון את טענות העוררת לאור הוראות התכנית והנספחים. במסגרת זו יש לקבוע האם התקיימה פגיעה, בהתחשב בביצוע הנדרש בהתאם להוראות התכנית לצמצום רעש וריח. אין לקבל טענה, אשר נשמעה על-ידי שמאי העוררת, שלפיה יש לבחון גם אפשרות לתקלות במערכות ההגנה מפני רעש וריח. תקלות מעין אלה, ככל שיתרחשו, הן בגדר מטרד שאינו נובע מהוראות התכנית ומכאן שאינן מהוות פגיעה בתכונות המקרקעין בהתאם לסעיף 197 לחוק.

העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה לפגיעה בפרטיות ולפגיעה עקב הפיכת מקומות החניה לשצ"פ.

<u>הפגיעה הנטענת עקב דרישת אישור הולחו"ף להיתר הבנייה</u>

הוראות התכנית אינן פוגעות בתכונות המקרקעין שנותרו כפי שהיו בתכנית ד/165/03/4 וכי בעצם הוספת הולחו"ף כגורם המאשר את היתר הבנייה אין משום פגיעה בתכונות המקרקעין, וזאת בנסיבות בהן הולחו"ף אישרה את התכנית, לרבות את זכויות הבנייה בהתאם למצב הקודם, ובכך ביצעה את האיזון החשוב ביותר שבסמכותה והוא השאלה האם ניתן לעשות שימוש במקרקעין המצויים בתחום החוף לשימוש מלונאי. באשר למקדם דחייה עקב דרישת אישור הולחו"ף, מתקבלת טענת המשיבה שלפיה בכך לא יהיה משום דחייה המהווה פגיעה בתכונות המקרקעין. באשר לדחייה אפשרית שתיווצר עקב דרישות להכנת חוות דעת סביבתית לגבי היתר הבנייה, אין משום שינוי למול המצב הקודם. לפיכך, התנאי בתכנית המחייב את אישור הולחו"ף להוצאת היתר בנייה אינו מהווה פגיעה במקרקעין לעניין תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.

<u>סיכום</u>

לאור האמור לעיל, נתבקשה חוות דעת שמאי מייעץ לעניין הפגיעה הישירה הנטענת עקב זיקת ההנאה והפגיעה העקיפה הנטענת לגבי מטרדי ריח ורעש. השמאי המייעץ ייקבע בחוות-דעתו את ערך המקרקעין לפני ואחרי התכנית, וזאת ממוכר מרצון לקונה מרצון בהתאם להנחיות המפורטות לעיל. השמאי המייעץ רשאי להגיע לכל תוצאה שהיא ואין בהעברת הנושא לקבלת חוות דעת שמאי מייעץ בכדי להוות דעה של ועדת הערר כי נגרמה ירידת ערך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים בנוגע לנושאים בהם נתבקשתי לייעץ בהתאם להחלטת ועדת הערר</u>:**

10.1 טענות שמאי וב"כ העוררת:

10.1.1 "מצב קודם":

תכנית ד/165/03/4 על תיקוניה התירה שימושים מגוונים, לרבות למלון דירות וליחידות נופש בתחומה (כולל תכנית 172/20/3). לאורך חוף הים באשקלון, נבנו במהלך השנים בתי מלון, מלון דירות, דירות נופש, שטחי מסחר, מבני מגורים וכו' (ציין לדוגמא: פארק מים אשקלונה, כפר נופש מרגוע לעובד, מלון החוף, מלונית דגון, מרכז תיירות חוף דלילה, בית אבות ויינברג, מלון גני דן, מתחם המרינה, מלון שירת הים, מלון הולידיי אין, בנייה צמודת קרקע למגורים ברחובות יקותיאל אדם, בר כוכבא ודרך אחימאיר, מלון סוויטות רויאל קליף). מהנתונים עולה, כי בשנים האחרונות קיים ביקוש למגרשים לתיירות ועיריית אשקלון אף מעודדת את הבנייה שהינה בתנאים כלכליים מועדפים ונתון זה אף מפורסם באתר העירייה.

10.1.2 "מצב חדש":

העוררת ציינה כי תכנית 191/03/4 לא נחתמה על ידה והיא לא השתתפה בהכנת התכנית. מעיון בפרוטוקולים בעת הכנת התכנית, עולה כי הוצעו חלופות תכנוניות בהן לא ייפגעו הזכויות בנכס הנדון.

תכנית 191/03/4 פוגעת בנכס הנדון, פגיעה ישירה כתוצאה מקביעת זיקת הנאה למעבר רכב ולמעבר רגלי במגרש הנדון, ופגיעה עקיפה ע"י יצירת מטרדי ריח ורעש כתוצאה מהקמת תחנת שאיבה במגרש הצמוד.

<u>טענות בנוגע לנזק ישיר מזיקת ההנאה</u>

הפגיעה בגין זיקת ההנאה הינה קניינית באמצעות שיעבוד חלק נכבד מהמגרש שבנדון לטובת עיריית אשקלון. בנוסף, קיימת פגיעה פיזית ע"י ניתוק החלק הדרומי של המגרש מיתרתו. פגיעה נוספת היא תכנונית באופן המגביל את מימוש הזכויות בו.

מעיון בתשריט תכנית 191/03/4 עולה כי אין סימון לדרך כלשהי במצב תכנוני מאושר וכי סימון הדרך הינו רק במצב המוצע, בשטח שנקבע כזיקת הנאה. שימוש בדרך מאולתרת הקיימת בנכס הנדון מהווה השגת גבול בנכס פרטי.

הפגיעה בהיבט הקנייני:

בהתאם להגדרות בס' 5 ובפרק ס' סימן ג' לחוק המקרקעין, משועבד הקניין במגרש שבנדון לטובת העירייה באופן המקנה לעירייה שימוש מעבר בדרך ואף סגירת השער למעבר. זיקת ההנאה מונעת מבעלי הזכויות במגרש שבנדון לממש את הקניין והזכויות התכנוניות בחלק מסוים במגרש והשימוש כפוף לתפעול תחנת שאיבה.

הפגיעה בהיבט הפיזי:

הדרך העוברת במגרש שבנדון הינה בשטח של כ-1,200 מ"ר. דרך זו מנתקת פיזית את החלק הדרומי במגרש, כ-2,300 מ"ר מהחלק הצפוני וזאת בשל צורתה המתעקלת של הדרך, אשר כולאת את החלק הדרומי של המגרש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הפגיעה בהיבט התכנוני:

מיקום הבניה במגרש שבנדון הינו מוגבל, שכן לא ניתן לבנות בשטח הדרך, בשטח הכלוא שיוצרת הדרך בסמוך לתחנת השאיבה ובשטח המגרש שבין זיקת ההנאה לרחוב רפאל איתן בקן בניין של 15 מ'. בכך, נפגעת הגמישות התכנונית בניצול זכויות הבניה והבנייה נדחקת ומרוכזת בחלק הצפוני במגרש, בו הטופוגרפיה תלולה יותר (קיים שינוי פיזי בטופוגרפיה של המגרש עצמו כתוצאה מנסיגת קו החוף, כך שהחלק הדרומי של המגרש נוח יותר לבניה מהחלק הצפוני בו). כמו כן, בהתאם לשלבי הביצוע בתכנית, אישור הבניה בנכס יהיה רק לאחר הקמת תחנת השאיבה.

בהתאם לתכנית ד/165/03/4 ניתן לחלק את המגרש שבנדון לשניים או שלושה מגרשי משנה. זיקת ההנאה מונעת חלוקה לשלושה מגרשי משנה ובכך נפגעת החלוקה שבין בעלי הזכויות במגרש שבנדון בהתאם לשטחם היחסי, כאשר נוצר שטח נחות מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית, בקטע הדרומי במגרש. בשטח מגרש מינימאלי של 5 דונם (כתוצאה מחלוקה לשלושה מגרשי משנה) ניתן לעשות שימוש למלון דירות בעוד שבשטח מגרש מינימאלי של 10 דונם, לא ניתן. כתימוכין לכדאיות כלכלית בחלוקת המגרש, ציין שמאי העוררים, כי בתכניות במרינה באשקלון נקבעו מגרשים בשטחים של 10-15 דונם בייעוד למלונאות ג', דהיינו התאפשרה בנייה לפי כ-5.3 דונם למגרש. בתחום מגרש 20 בייעוד לתיירות ג' בתכנית ד/165/03/4, בו ממוקם מלון הולידיי אין, נמכר שטח של 3.4 דונם ביום 11.11.10 ובשנת 2013 ניתן היתר למלון סוויטות.

בנוסף, זיקת הנאה מפחיתה מאפשרויות התכנון במגרש דווקא בגלל המושע במגרש. חלוקה לפחות מגרשי משנה ויצירת מגרש יחיד עם זיקת חהנאה תיצור הגבלות על אפשרויות חלוקת המגרש בעין.

שמאי העוררת טען כי יש לשמור על רדיוס בנייה במרחק של 50 מ' מתחנת השאיבה. אומנם מרחק זה לא נקבע בתכנית הנדונה, אולם, מהווה מרחק תכנוני שנקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה וכן בתחנות דומות. מצפון לתכנית הנדונה, הופקדה תכנית מספר 192/03/4 אשר בה נקבע כי סביב מבנה תחנת הסניקה יוגדר רדיוס של 50 מ' בו לא יותרו מבני מגורים ו/או אכסון.

בשל הפרשי הגובה לא ניתן למקם את זיקת ההנאה בקו הבניין הצדדי במגרש שבנדון. בנוסף, לא סביר כלכלית לבנות מרתף חניה היוצא אל חוף הים, אלא דווקא לבנות דירות נופש הפונות לחזית הים. הפגיעה של מעבר דרך לרכב שירות לביוב, דרך מרתף המשמש דירות נופש לחוף הים, עולה באופן משמעותי על הפגיעה בשווי המקרקעין מניתוק שטח כלוא בשל זיקת ההנאה. מיקום תחנת השאיבה וזיקת ההנאה וכן מגבלת קו בניה של 50 מ' מתחנת השאיבה למגורים בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה, מגבילים את התכנון במגרש שבנדון.

אין כדאיות כלכלית בבניית מלון. עם זאת, בניית דירות נופש תחת מגבלות משרד התיירות כדאית כלכלית. בהנחה שזיקת ההנאה תישאר במתכונת הקיימת, קיימת פגיעה משמעותית בגודל המגרש ובאפשרות לבניית חניות עליות. במלון הולידי-אין נבנתה חניה עילית בלבד. במגרש מס' 23 הסמוך החניות מתוכננות כחניות עיליות בשל עלות הקמת מרתף. כמות החניות הנדרשת במגרש הנדון (56) ניתנת לביצוע באופן עילי במגרש לאורכו ללא ירידה לחניון תת קרקעי. ככל שייבנה מרתף, הפרש הגובה בין מפלס 0.00 לבין הקומה התחתית של תחנת השאיבה הינו לפחות 6 מ', המצריך בניית מינימום 2-3 מפלסי חניה תת קרקעית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במענה לטענת שמאי המשיבה כי ניתן יהיה לשנות את מיקום דרך הגישה לתחנת השאיבה בעת הגשת היתר בניה וכי הגישה תתאפשר מקו בניין צדדי דרומי של המגרש ו/או מחניון תחתון שייבנה במסגרת בניית המלון, השיב שמאי העוררת, כי ניתן היה לאשר הגישה מקו הבניין הצדדי מלכתחילה. כל מהלך קביעת זיקת ההנאה נבע מרצון המשיבה להגן על מגרש החניה הציבורי שבבעלותה על חשבון הנכס הנדון. מיקום זיקת ההנאה במגרש נבע משיקולי טופוגרפיה.

במידה שייבנה מרתף בנכס, ולו לצורך מעבר דרך הנכס לתחנת השאיבה, הרי שלא ניתן יהיה לתפעל את תחנת השאיבה במשך חודשים ארוכים בהם המרתף יהיה בבנייה. פתרון כזה אינו סביר, שכן נדרשת גישה יום יומית לטיפול בתחנה (כתימוכין, הפנה לפרוטוקולים עת הוכנה התכנית משנת 2012) וכי הבניה בנכס בהתאם להוראות תכנית 191/03/4 מתוכננת בשלב השלישי לאחר הקמת תחנת השאיבה (שמתוכננת בשלב ראשון). כמו כן, בחלופה בה ייבנה מרתף יש להביא בחשבון שעלות הקמתו מוטלת על בעלי הזכויות שבנדון. עלות הקמת המרתף אשר אמור, בין היתר, לשמש למעבר משאיות ורכבי שירות הינה גבוהה (כ-3,000 ₪ למ״ר, בתוספת עלות ייצוב המדרון) ועולה יותר מאשר חלופה בה תתאפשר גישה על קרקעית לתחנת השאיבה. בנוסף, בחלופה בה יבנה מרתף בבית המלון בו הבינוי הינו מדורג כלפי הים, הוא יבוא על חשבון חדרים עם חזית לים. במצב תכנוני מאושר לא נדרשו מרתפי חניה.

<u>טענות בנוגע לנזק עקיף מתחנת השאיבה</u>

בתחנת השאיבה המתוכננת בתא שטח 200 הסמוך למגרש הנדון מדרום, ממוקמות כל המערכות הטכניות ובה נאספים כל שפכי השכונות מסביב. לתחנת השאיבה מפגעי רעש, ריח ומטרד בגין מעבר יום יומי.

נטרול הריח והגזים בהתאם לנספח א׳ לתכנית אינו מוחלט ומותנה בפעילות תקינה של המערכת, כך ששיעור הרחקת הריח הממוצע יהיה 90% וישפיע על מגרש המלונאות הצמוד מצפון, דרכו הכניסה לתחנה.

הבחינה האקוסטית התעלמה מהמגרש למלונאות ובדקה את ההשפעה על דירות המגורים מעברו המזרחי של רחוב רפאל איתן. מעבר לכך, פתחי הרעש כוונו בחלקם (צפון-מערב) לעבר מגרש המלונאות וזאת על מנת להקטין את הרעש הצפוי לבתי המגורים.

שמאי העוררת הציג חוו״ד שנערכה ע״י מר עמית טל, יועץ ומתכנן בתחומי איכות הסביבה, מחברת אמפיביו בע״מ, מיום 18.08.15, ממנה עולה כי לאור היותן של מערכות ניטור הריחות ביולוגיות הן יסבלו מאי יציבות ברמת הביצוע והיעילות ובשל כך ייגרמו מטרדי ריח בריכוז גבוה משתוכנן בשטח עד 50 מ׳ מהמתקן. בנוסף, ייגרמו מטרדי ריח בשל סילוק גבבה מהאתר בשטח זיקת ההנאה. כמו כן, צויין כי רעש הגנרטור באתר קרוב לסף הנדרש וקיים חשש לחריגה ממנו.

ככל שייבנה מרתף גישה לתחנת השאיבה, מבנה המלון ייבנה קרוב יותר לתחנת השאיבה ועוצמת פגיעת מטרדי הרעש והריח תהיה גדולה יותר וזאת בהשוואה לחלופה בה הגישה תהיה על קרקעית והבנייה תתרחק צפונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.3 ערכי שווי:

בקביעת השווי התבסס שמאי העוררת על הנתונים כדלקמן:

- שומה להיטל השבחה שנערכה עבור המשיבה ושומה שנערכה עבור רמ"י במגרש 4 בחלקות 11,26,33 בגוש 1940.
- שש עסקות מכר בנכסים: מגרש 19, חלקה 43 בגוש 1938 (מיום 15.08.13); מגרש 2, חלקה 147 בגוש 1938 (מיום 28.04.13); מגרש 18, חלקה 8 בגוש 1938 (מיום 26.08.12); מגרש 19, חלקה 43 בגוש 1938 (מיום 12.06.12); מגרש 9 חלקה 9 בגוש 1938 (מיום 02.01.12); מגרש 20, חלקה 416 בגוש 1937 (מיום 11.11.10).

בהתאם לנתוני השוק ובתאמה למיקום הנכס על חוף הים, גודל המגרש והשימושים המותרים קבע שמאי העוררת שווי מ"ר קרקע לפי 800 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי לפי 2,000 ₪ (חישב בפועל לפי 1,700 ₪).

10.1.4 אומדן הפגיעה:

<u>שווי המגרש במלואו ב"מצב קודם"</u>

חלופה א' – בהתאמה לשווי מ"ר קרקע

17,000 מ"ר מגרש * 800 ₪ למ"ר קרקע - 13,600,000 ₪

חלופה ב' – בהתאמה לשווי מ"ר מבונה עיקרי

170 חדרים * 48 מ"ר עיקרי בממוצע[2] * 1,700 ₪ - 13,870,000 ₪

שווי "מצב קודם" לפי ממוצע החלופות במעוגל - 13,750,000 ₪

<u>שווי המגרש במלואו ב"מצב חדש"</u>

<u>הפגיעה הישירה כתוצאה מזיקת הנאה בתא שטח 100:</u>

הפגיעה הקניינית (שיעבוד)-
(1,200 מ"ר * 800 ₪ * 0.4 בגין זיקת הנאה) - 385,000 ₪

הפגיעה הפיזית (ניתוק חלק דרומי)-
(2,300 מ"ר * 800 ₪ * 0.15 בגין פחת לשטח כלוא) - 275,000 ₪

הפגיעה התכנונית (מיקום בניה, חלוקה)-
(13,500 מ"ר * 800 ₪ * 0.04) - 430,000 ₪

סה"כ פגיעה בגין זיקת הנאה - 1,090,000 ₪

<u>הפגיעה העקיפה ממטרדי המתקן הנדסי לתחנת שאיבה לשפכים:</u>

מטרד ריח וגזים-
(17,000 מ"ר * 800 ₪ * 0.03) - 410,000 ₪

מטרד רעש-
(17,000 מ"ר * 800 ₪ * 0.02) - 270,000 ₪

סה"כ פגיעה בגין מטרדים מתחנת השאיבה - 680,000 ₪

[2] בהתאם להיתר הבנייה שהתקבל במלון הולידיי אין שמדרום לנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

סה"כ שווי הנכס ב"מצב חדש"-	**11,980,000** ₪[3]
סה"כ הפגיעה במגרש במלואו-	**1,770,000** ₪ [3]
הפגיעה בחלק היחסי של העוררת (8300/17000)-	**864,176** ₪ [3]

11.2 טענות שמאי וב"כ המשיבה:

11.2.1 "מצב קודם":

הנכס ממוקם בין המרינה לגבול אשקלון. מרחק הרצועה שבין המרינה לגבול אשקלון הינו 2 ק"מ ובה משנת 1974 יעוד המגרשים למלונאות, אולם, נבנה רק מלון אחד – הולידיי אין וכעת בונים לידו מלון סוויטות (33 סוויטות). הביקוש למלונאות באזור קטן. בנוסף, יש להביא בחשבון את מיקומו הבעייתי של הנכס בתוך מדרון ומצוק וקיומה של מושע המקטינים את כדאיות הבנייה בו.

שטח המגרש למלון (17 דונם) קטן מהשטח הדרוש למלון ראוי ברמה גבוהה. לדוגמא, מלון הולידיי אין, הנחשב למלון קטן יחסית, משתרע על פני שטח של 25 דונם. משכך, חלוקת השטח למגרשי משנה מפחיתה מערכו של המגרש ולא להיפך. אין דרישה למגרשי משנה בשטח כ-5.6 דונם עם זכויות של 2,720 מ"ר.

11.2.2 "מצב חדש":

<u>טענות בנוגע לנזק ישיר מזיקת ההנאה</u>

כאמור בהחלטת ועדת הערר בעניין הנדון יש לבחון את הפגיעה בגין זיקת ההנאה, ככל שקיימת, לא בהתאם למעבר המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנון אפשרי של מעבר אל מתקן השאיבה מקו בניין צדדי ו/או דרך מרתף, אם וכאשר יבנה בית מלון על המגרש שבנדון. משכך, אין פגיעה קניינית ותכנונית ואין ניתוק של חלק מהמגרש, שכן יש לבחון את זיקת ההנאה כזיקת הנאה זמנית עד לבנייה ואין בה בכדי לפגוע בבינוי ו/או בניצול מלוא זכויות הבניה על כלל שטח הנכס נשוא השומה.

סימון השביל בתכנית 191/03/4 נבע רק מכך שבמקום בו מסומן השביל בתשריט התכנית קיימת בפועל פריצה במצוק, המובילה אל הים. ועדות התכנון ביקשו למנוע פריצה במצוק החוף ושאפו ששביל הגישה יהיה בהתאם לתוואי השטח שנקבע לפני רבות.

בס' 4.3.2 לתכנית 191/03/4 נקבע כי ניתן יהיה לשנות את מיקום דרך הגישה לתחנת השאיבה בהיתר בניה במגרש הנדון. מיקום השביל המסומן בתכנית 191/03/4 וזיקת ההנאה שהוקנתה לעירייה המאפשרת גישה לשטח תחנת השאיבה ישתנו עם הגשת תכנית ההגשה. הגישה תתאפשר מקו בניין צדדי דרומי של המגרש ו/או מחניון תחתון שייבנה במסגרת בניית המלון. בדיוני הולחו"ף צוין ע"י עורכי התכנית, מהנדס העיר וצוותו כי שביל הגישה שסומן בתכנית 191/03/4 הינו זמני, עד לבניית המלון, שכן אז תקבע הגישה לתחנת השאיבה, דרך החניון התחתון של המלון שייבנה או בקו בניין דרומי של המגרש. ניתן לחלק את המגרש למגרשי משנה ללא כל הגבלה, תוך קביעה כי אם וכאשר ייבנה בית מלון על החלק הדרומי במגרש, תובטח גישה לתחנת השאיבה מהמרתף התחתון של בניין המלון שייבנה.

[3] מהווה סיכום שלי, בניכוי ראשי נזק שנדחו ע"י ועדת הערר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לגבי הפגיעה התכנונית, עפ"י החלטת ועדת ערר אין פגיעה שכזו, שכן הדרך תשתלב בבינוי שיתבקש. המלון יתוכנן כפי שניתן היה לתכננו ב"מצב קודם" ואין בעיה למצוא מקום לזיקת הנאה באופן שלא יפריע לבניה ולמלון.

זיקת ההנאה אינה פוגעת במגרש מבחינה קניינית, הואיל ובמגרש במשך שנים רבות נפרץ מעבר לחוף הים וסביר להניח שנרכשה זיקת הנאה לציבור מכח שנים. התייחסות למעבר אחר מזה הקיים היה מגביל את העוררת יותר מאשר זיקת ההנאה כפי שנקבעה בתכנית. זיקת ההנאה שנקבעה הינה גמישה ומתחשבת בתכנון המיטבי במגרש.

בהוראות תכנית 191/03/4 לא מצוינת גדר, אלא שער בכניסה למגרש שרק רכבים בעלי מפתח יוכלו להיכנס דרכו, זאת, כדי למנוע מאחרים לרדת לחוף.

ללא תחנת השאיבה לא ניתן להקים את המלון כלל. ההשוואה ב"מצב קודם" צריכה להיות שכונת ברנע ב' וג' והמלון ללא תחנת שאיבה, לעומת התרומה החיובית של התכנית בהקמת תחנת שאיבה המאפשרת בניה.

בתכנית 23/101/02/4, אשר אושרה בשנת 1988, נקבעו תקני חניה כך שלכל 4 חדרי שינה (ו-3 חדרים בדירות נופש) נדרש מקום חניה. משכך, נדרשת הקמת מרתף חניה בשני מצבי התכנון. בנוסף, כאשר ייבנה המלון, הוא יתוכנן ל-160 חדרים וכמו באתרים אחרים יאושרו לו זכויות נוספות רבות ותידרש חניה תת קרקעית. גובה המצוק הינו 5 מ'. אם בונים מלון במפלס 0.00 ומרתף חניה אחד בגובה 3 מ', המרחק משם למפלס החניה בו ממוקמת תחנת השאיבה הינו 2 מ'. הדרך לתחנת השאיבה תוכל לשמש הן את אורחי המלון והן את תחנת השאיבה.

ככל שלא ייבנה מרתף, בהתאם לגבולות החלקה והטופוגרפיה ניתן לסלול דרך גישה משופעת מהרחוב ועד התחנה בתחום קו הבניין הצדדי.

מרבית זיקת ההנאה שסומנה בפועל הינה בשטח של רמ"י כאשר בשטח העוררת כלולים רק 150 מ"ר. לפיכך, אין פגיעה בזכויות בנייה אלא, ככל שקיימת פגיעה, מדובר בפגיעה בחצר. מקובל להעריך חצר במקדם 0.25. במקרה הנדון החצר גדולה וכוללת שוליות ומשכך המקדם הינו 0.15. ככל שקיימת פגיעה בגין רישום זיקת ההנאה, היא מהווה כ-20% משווי החצר השולית, דהיינו מדובר באחוזים בודדים.

<u>טענות בנוגע לנזק עקיף מתחנת השאיבה</u>

תכנית 191/03/4 כוללת פירוט מדויק של המתקנים שיבטיחו מניעה של רעש וריחות מהתחנה לסביבתה. לכל מערכת נקבעה מערכת ניטור שמופעלת אוטומאטית, שעה שיש תקלה. בנוסף, המתקן בנוי מתחת למפלס מצוק החוף.

בנוגע למטרד ריח, בהתאם לדו"ח ריחות שהוכן ע"י מר שמואל בדולח מחברת ח.ג.ם מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ, אשר מהווה נספח לתכנית 191/03/4 ובהתאם לביאור שלו במסמך מיום 03.08.15, עולה כי אין כל פגיעה או חשש לריח ממתקן השאיבה. כמו כן, הוצג מסמך התייחסות למסמך יועת העוררת מטעם מר שמואל בדולח מיום 30.09.15.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוגע למטרד רעש, בהתאם לחוו"ד גב' מיכל רשף מחברת מ.ג.יעצים לאקוסטיקה בע"מ, מיום 02.08.15, בזמן אספקת חשמל סדירה, מפלס הרעש יהיה נמוך ביותר ולא יורגש כלל. כמו כן, הוצג מסמך התייחסות מטעם גב' מיכל רשף מיום 06.10.15 למסמך יועץ העוררת.

כאמור בהחלטת ועדת הערר מיום 16.03.15 אין לקבל טענה, שלפיה יש לבחון גם אפשרות לתקלות במערכות ההגנה מפני רעש וריח.

11.2.3 ערכי שווי:

בחישוב שמאי העוררת נפלו שגיאות ויש לבצע התאמות בגין הרכיבים כדלקמן:

יש לבצע התאמות למיקום הנדון לעומת המרינה.

במגרש 19 שצוין ע"י שמאי העוררת אושרה תכנית מפורטת המתירה צפיפות בניה לפי 16 חדרים לדונם לעומת 10 חדרים לדונם אצלנו.

בנכס הנדון מרכיב המושע הינו גדול (48% מהקרקע בבעלות העוררת והיתר בבעלות המדינה).

עסקאות שבוצעו ב"מלונות דירות" מגלמות שווי למגורים, אולם, תופעה זו אינה קיימת יותר. כיום במלון דירות או דירות נופש מותר שימוש מלונאי קלאסי. מכירת דירת נופש אינה פטורה ממס שבח כדירת מגורים וקיימת מגבלת שימוש לתקופה של עד שישה חודשים בשנה בדירות הללו. לפיכך, יש לבחון את השווי ביחס לשווי מלונאות ובמגבלות המיקום והמצב המשפטי במגרש הנדון.

לפיכך, שווי מ"ר קרקע אינו 800 ₪, אלא לכל היותר 350 ₪.

11.2.4 אומדן הפגיעה:

אין ירידת ערך למגרש הנדון.

תכנית 191/03/4 לא פגעה בשימושים או בזכויות שהוקנו למגרש הנדון בתכנית 165/03/4.

12. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>**

12.1 כאמור, במסגרת הערר שבנדון מוניתי כשמאית מייעצת על מנת לבחון את הפגיעה הישירה הנטענת עקב זיקת ההנאה והפגיעה העקיפה הנטענת לגבי מטרדי ריח ורעש.

12.2 סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע:

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12.3 להלן התייחסותי לטענות הצדדים הרלוונטיות בכפוף להנחיות ועדת הערר, כאמור בהחלטתה מיום 16.03.15:

<u>בחינת השפעת זיקת ההנאה</u>

תכנית 191/03/4 מסמנת במגרש הנדון זיקת הנאה למעבר רכב (חירום ורכב שירות בלבד) אשר תחסם באופן פיזי לכניסת הציבור ע"י שער. יחד עם זאת, בתכנית נקבע כי ניתן יהיה לשנות מיקום דרך הגישה לתחנת השאיבה בהיתר. אציין כי בהתאם להנחיית ועדת הערר, כאמור בהחלטתה מיום 16.03.15, יש לבחון את קיומה של הפגיעה ואת היקפה נוכח התכנון המיטבי האפשרי, בהתחשב בזיקת ההנאה, ולא את הפגיעה הנובעת מזיקת ההנאה כפי שהיא מסומנת כיום בהוראות התכנית. הטעם לכך הוא הוראת סעיף 4.3.2ה לתכנית המאפשרת את שינוי תוואי דרך הגישה במסגרת הליכי הרישוי לשימוש המלונאי במגרש.

בנוגע לטענת שמאי העוררת על פגיעה בהיבט הקנייני, איני סבורה כי זו מתקיימת. זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין שאין עמה זכות להחזיק בהם, אלא רק להשתמש בהם. אין מניעה לממש את הקניין בכפוף לזיקת ההנאה. טענות שמאי העוררת לעניין שימוש במעבר וניצול מוגבל בזכויות בניה, עניינם בפגיעה בהיבט התכנוני אליו אתייחס בהמשך. עצם הרישום של זיקת הנאה בספרי הזכויות אינו פוגע ומתקיים במקרקעין רבים. פגיעה ככל שקיימת, נובעת ממהות זיקת ההנאה ולא מעצם רישומה. בהחלטת ועדת ערר מס' הר/5465/10, **ד"ר ברון יעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** נקבע עבור זיקת הנאה למעבר קו צינור ביוב מבית צמוד קרקע אחד לאחר הבנויים באותה חלקה כי אין ברישום הערת אזהרה אשר תסדיר את מעבר הצינור משום פגיעה בערך המקרקעין.

בנוגע לטענת שמאי העוררת על פגיעה בהיבט הפיזי (ניתוק חלק מהמגרש), אציין כי הינה נכונה במקרה בו לא ניתן היה לשנות את מיקום דרך הגישה ויתכן כי תתקיים אף בעת תכנונה מחדש לעת רישוי בית המלון.

במקרה הנדון, הטופוגרפיה במגרש הינה בעייתית (משתפלת לכיוון מערב וצפון וקיימת פרצה לחוף הים במגרש כחלק מהטופוגרפיה ב"מצב הקודם"). אף שמאי העוררת טען כי החלק הצפוני במגרש תלול יותר עקב שינוי פיזי בטופוגרפיה של המגרש עצמו כתוצאה מנסיגת קו החוף. בנוסף, במגרש קיימת מושע (בעלות משותפת בין שני בעלי זכויות) וחלוקת המגרש בהתאם למיקום הפיזי של בעלי הזכויות בחלקות המקור תיצור שני תתי מגרשים מאורכים וצרים באופן שבו התכנון במגרש ואפשרות ניצול זכויות הבנייה בו נפגעים. משכך, הנני סבורה כי לשם התכנון המיטבי במגרש על בעלי הזכויות לפתור את בעיית הטופוגרפיה (והמושע) ע"י מילוי, תמיכה, יישור וכיו"ב ובחלופה שכזו ניתן יהיה להעביר את הדרך סמוך יותר לקו הבניין הצדדי–דרומי בחלקה ו/או במרתף ובכך תוקטן הפגיעה הפיזית. לפיכך, ביטוי לקיומו של שטח "כלוא" ופגיעה אפשרית בו, ייבחן לעניין הפגיעה התכנונית ולא הפיזית.

בהיבט התכנוני, הנני סבורה כי בתכנון המיטבי במגרש זיקת ההנאה לא תפגע בחלוקתו אף לשלושה מגרשי משנה ותתאפשר לאור המושע במגרש, שכן זיקת ההנאה תמוקם קרוב ככל שניתן לקו הבניין הצדדי-דרומי ו/או במרתף ולהערכתי תגזול מהמגרש שטח של עד שני דונם כולל שטח כלוא, לעומת שטח כולל של כ-3.5 דונם בהתאם לתשריט התכנית, כך שייוותר מספיק שטח לחלוקתו לשלושה חלקים. ברם, חלוקה שכזו תותיר מגרש משנה אחד במושע.

הנני סבורה כי החלוקה המיטבית במגרש הינה ל-2 מגרשי משנה וזאת לאור החלק היחסי של בעלי הזכויות במגרש, אפשרות החסכון בשטחי שירות ציבוריים (לעומת 3 מגרשים) ואי מניעת ניצול הזכויות כמלון דירות (שכן השטח יהיה קטן מ-10,000 מ"ר לכל מגרש). זיקת ההנאה אינה מונעת חלוקה שכזו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לעניין מרתף חניה, הנני סבורה שלאור גודל המגרש, נותר שטח המספיק לחניות עיליות הנדרשות בהתאם לתקן החניה (כ-60 חניות בחלופה מחמירה של מלון דירות). מיקום המגרש בסמוך לים והמגבלות הצפויות בשל כך המייקרות את הקמת המרתף לא תורמים לתכנון בחלופה זו. אציין עם זאת, כי חלופה לבניית מרתף אפשרית (אם כי כאמור בסבירות נמוכה) וכי במגרש 20 (חלקה 416 בגוש 1937) ששטחו קטן משמעותית 3,400 מ״ר התבקשו שתי קומות תת קרקעיות. בחלופה זו יתאפשר מיקום זיקת ההנאה במרתף, באופן אשר מחד יקטין את המטרד בגינה, אולם מנגד, עלות ביצוע המעבר תהיה גדולה יותר. בחלופה זו קיימת עדיין חזית מערבית נרחבת לצורך בינוי חדרי מלון מתחת למפלס צידו המזרחי של המגרש.

כאמור, המושע בכפוף לטופוגרפיה הבעייתית, מגבילים את התכנון בשני מצבי התכנון. משכך, תוואי זיקת ההנאה בעת פיתוח המגרש ישתנה ברמת וודאות גבוהה סמוך ככל שניתן לקו בניין צדדי.

לגביי טענת שמאי העוררת כי יש לשמור על רדיוס בנייה במרחק של 50 מ׳ מתחנת השאיבה, הוא אינו מצוין בתכנית ועל כן אינו נובע ממנה ומשכך אין להביאו בחשבון. ככל שתתקיים דרישה עתידית שכזו, עניינה רלוונטי לדיני הנזיקין.

יחד עם זאת, הנני סבורה כי במקרה הנדון קיימת פגיעה בגין מטרד שיוצרת זיקת ההנאה וזאת בהשוואה למגרש בו לא נדרשת זיקת הנאה. זיקת ההנאה מהווה מטרד במספר אופנים אשר ביחד יוצרים מטרד כללי במגרש ופוגעים בשוויו. להלן התייחסותי למטרדים אלה:

בגין זיקת ההנאה צפוי מעבר של כלי רכב נוספים במגרש, בייחוד של כלים ייעודיים ומשאיות.

קיימת עלות לביצוע המעבר ואחזקתו, בין אם במרתף ובין כדרך עילית (לרבות התייקרות צפויה לביטוח צד ג׳).

קיימת אי ודאות תכנונית בנוגע למיקום זיקת ההנאה בצורה כזו שפוגעת בגמישות התכנונית בו, שכן בכל מקרה יש להתחשב במעבר לתחנת השאיבה. לא הוכח ע״י המשיבה, לאור מפלס תא שטח 200, כי ניתן יהיה להעביר את זיקת הנאה בתחום קו הבניין וקיימת סבירות גבוהה כי מעבר לתא שטח 200 ותמרון המשאיות אליו ידרשו עיקול של הדרך שיחרוג מתחום קו הבניין, אם כי העיקול הצפוי יהיה קטן מזה המסומן בתשריט.

אציין כי קיים קושי באיתור נתונים בהם ניתנה התייחסות לפגיעה בגין זיקת הנאה במצב תכנוני דומה. לדעתי בהיעדר נתוני השוואה ישירים כאמור, ניתן לבצע השוואה ממגורים בנייה רוויה (במגרש הנדון מותרים שימושים למלון דירות / דירות נופש). משכך, הצלחתי לאתר מספר נתונים בהם נעזרתי בקביעת מקדם ההפחתה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן פירוט הנתונים:

מהות	פרטי מקרקעין	מהות וקביעה
שומה מכרעת (גב' דורית פריאל)	גוש/חלקה 6158/224, סמטת השילוח 8 ר"ג	זיקת הנאה למעבר כלי רכב דרך מרתף חניה במגרש ששטחו 527 מ"ר לבנייה רווייה למגורים (7 ק') למגרש סמוך. נקבע כי חל גידול משמעותי במספר הרכבים הנכנסים למרתף החניה מהמרווח הצדדי. מטרד זה מפחית משווי הדירות באגף הקרוב לכניסת הרכבים. חושבה הפחתה **במקדם 0.9** מכלל שווי החלקה.
שומה מכרעת (מר יצחק ברמן)	גוש/חלקה 30161/224, שד' הרצל 104 ירושלים	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המקשר בין שני רחובות דרך מגרש בשטח 1,805 מ"ר לבנייה רוויה למגורים (9 ק' מעל חניות תת"ק). נקבע כי זיקת ההנאה פוגעת בפרטיות למגורים וכן בעלות הקמתו של המעבר ואחזקתו, לרבות ביטוח צד ג' (נזקי גוף) ובהתחשב בגודל הפרויקט ובהשפעה רק על חלק מהנכס חושבה הפחתה ב**מקדם 0.98** מכלל שווי החלקה.
שומה מכרעת (מר שמואל רוזנברג)	גוש/חלקה 6922/14, יבנאל 22 ת"א	זיקת הנאה לרכבים במרתף חניה לבניין מגורים הכולל 12 יח"ד לשני מגרשים סמוכים לבניה רוויה למגורים. נקבעה הפחתה בגין מגבלה זו (לרבות מיקום נחות לחנית נכה, עיכוב בביצוע ודרישה לתכנית עיצוב) ב**מקדם 0.85** מכלל שווי החלקה.
שומה מכרעת (גב' גבע בלטר)	מגרשים 2 ו-3 לפי תכנית 11392, ג'בל מוכבר ירושלים	זיקת הנאה לציבור למעבר חופשי לרכבים והולכי רגל במגרשים לבניה רוויה למגורים (4 ק'). נקבעה פגיעה **במקדם 0.97** משווי בסיסי.
מחקר דלפי	כללי	מקדם שווי בין דירה בבניין רווי הפונה למבנה ציבורי לעומת דירה בבניין רווי שאינה פונה למבני ציבור - **0.9282**

ניתן לבחון את הפגיעה אף בהתייחס לתרומת חצר בשטח זיקת ההנאה (לרבות שטח כלוא). בהתאם לטיוטת פרק כ"ד לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מדצמבר 2010 רמת התועלת מן החצר מושפעת מהשימוש בה, מגודלה וממיקומה ביחס לנכס הבנוי. מקדם התועלת ביחס למגרשים צמודי קרקע שנקבע בטיוטה זו הינו בגבולות 0.3-0.6 משווי מ"ר קרקע. בהתאמה לשימוש בחצר בבית מלון ולאור גודל החצר ומיקומה מקדם החצר הדרומית ב"מצב קודם" הינו 0.3. שטח זיקת ההנאה לרבות שטחים כלואים בעת תכנון רישוי בית המלון, יהיה להערכתי כאמור לעיל כשני דונם ולכל היותר כמשורטט בתשריט התכנית – 3.5 דונם. דהיינו, סה"כ שטח זיקת ההנאה הינו בגבולות 11.7%-20% משטח המגרש. הפגיעה באינטנסיביות החצר, מוערכת על ידי במקדם 0.1 לאור מגבלת שימושים אפשריים בה. משכך הפגיעה מוערכת בטווח של 1.2-2% מכלל שווי המגרש. לערך זה יש להוסיף פגיעה צפויה בגין התארכות הליכי הרישוי, לאור הצורך בקביעת תוואי מוסכם ע"י הצדדים. התארכות זו מוערכת על ידי בחצי שנה מעבר להליכי הרישוי הרגילים, שכן חופפת בחלקה להליכי הרישוי (דהיינו 2.5%). לאור הצורך בתחנת שאיבה לאזור כולו, והעובדה שעד היום האזור לא מפותח למלונאות אינטנסיבית, לא מצאתי כי בעצם קביעת שלבי תכנון המלון לאחר הקמת תחנת השאיבה קיימת פגיעה שהיא.

לאור האמור הפגיעה התכנונית מוערכת על ידי במקדם הפחתה של 0.96 משווי המגרש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>בחינת השפעת מטרדי ריח ורעש ממתקן השאיבה</u>

ראשית, אציין כי כאמור בפרק 9 לעיל, ועדת הערר הדגישה כי אין לקבל טענה, אשר נשמעה על-ידי שמאי העוררת, שלפיה יש לבחון גם אפשרות לתקלות במערכות ההגנה מפני רעש וריח. תקלות מעין אלו, ככל שיתרחשו, הן בגדר מטרד שאינו נובע מהוראות התכנית ומכאן שאינן מהוות פגיעה בתכונות המקרקעין בהתאם לסעיף 197 לחוק.

<u>רעש</u>

לאחר הדיון ולנוכח פערים מהותיים בין מסקנות חוות הדעת של הצדדים בעניין האקוסטי והואיל ומפלס הרעש הצפוי עקב תחנת השאיבה לא נבחן ביחס למגרש הנדון, לרבות מדידת רעש קיים במגרש הנדון עצמו, פניתי ליועץ אקוסטי מטעמי. בתאריך 27.03.16 הועברה לצדדים חוות הדעת מטעם ד"ר יוסף סוקר (נושאת תאריך מיום 17.12.15 ומצ"ב כנספח לשומה זו) ולא נתקבלה התייחסות מהם.

להלן עיקרי הממצאים מעיון בחוות דעת המומחה לאקוסטיקה, ד"ר יוסף סוקר:

"בהנחה לפיה בנייה והפעלת מערכות המתקן יהיו עפ"י מלוא התנאים והאמצעים שפורטו לעיל, יש וניתן להעריך ולקבוע, במידה גבוהה של וודאות כי בהנחות הבאות-
הגנראטור שהוא הציוד הרועש ביותר במתקן, יופעל רק בעתות חירום לפרקי זמן מוגבלים.
מפלסי רעש הרקע הקיימים (והעתידיים), יוסיפו להיות מושפעים בעיקר מרעש נהם הגלים שהוא גבוה וגדול במאות אחוזים (פיזיקאלית), מתרומת הרעש המחושבת של הפעלת הגנראטור.
בהנחות אלו אזי-
הפעלת מערכות המתקן לא יחרגו מן המותר בתקנות 1990 ולא יעלו מעל למפלסי רעש הרקע המאופיינים והשכיחים כאן, אלא באופן שולי וזניח, שלא יישמע באוזן אדם."

לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי הוכחה פגיעה עקיפה בגין רעש כתוצאה מהפעלת מתקן השאיבה.

<u>ריח</u>

שמאי העוררת טען כי ייגרמו מטרדי ריח לרבות מטרד יום יומי מפינוי פסולת ביוב דרך מבנה מרתף סגור הכולא את הריחות וכתימוכין, הפנה לחוו"ד מיום 18.08.15 אשר נערכה ע"י מר עמית טל.

שמאי המשיבה טען כי אין להביא פגיעה בגין מטרד ריח וכתימוכין, הפנה לחוו"ד שהוכנה ע"י מר שמואל בדולח, אשר מהווה נספח לתכנית 191/03/4 ובהתאם לביאור שלו במסמך מיום 03.08.15, עולה כי אין כל פגיעה או חשש לריח ממתקן השאיבה. כמו כן, הוצג מסמך התייחסות למסמך יועץ העוררת מטעם מר שמואל בדולח מיום 30.09.15.

מעיון בחוו"ד שערך מר עמית טל עולה נקבע על ידו שהקרדיט אותו מקבל המתקן המתוכנן לטיפול בריחות גבוה ועומד על יעילות הפחתה של 90% בריכוז הריח. עוד צוין על ידו כי השגת יעילות גבוהה מחייבת שמירה על תנאים הולמים ותחזוקה נכונה וכי מערכות אלו מטבע היותן ביולוגיות עלולות לסבול מאי יציבות ברמות הביצוע והיעילות ואף לקרוס במצב של תחזוקה לא הולמת במקרים קיצוניים וכי אז יפלטו ריחות רעים לסביבה בריכוזים גבוהים משתוכנן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, מר עמית טל ציין כי במקרים דומים ותחת הנחות קיצוניות יותר של יעילות טיפול של 95% נמצא כי הגעה לסף הריח הנדרש התרחשה במרחק 50 מ׳ המתקן. מרחק אשר נקבע גם ע״י המשרד להגנת הסביבה כמרחק מינימאלי מתחנת השאיבה למגורים וכי שימוש מלונאי נחשב מגורים. עוד צוין על ידו כי טווח זה ממוקם בעומק המגרש הנדון בו עשוי לקום מלון.

כמו כן, מר עמית טל מציין כי במידה שרכבי השירות יעברו בעתיד בתחום המלון, הדבר יהיה מקור למטרד ריחות מקומי ואינו תואם את אופי השימוש המלונאי.

ראשית, אציין כי עיקר חששו של המומחה מטעם העוררת נובע מאי תפקוד המערכת, אשר כאמור בהחלטת ועדת הערר אין להתחשב בכך לעניין תביעה לפי ס׳ 197 לחוק. לפיכך, לא הובאה על ידי בחשבון אפשרות זו.

שנית, בנוגע ליעילות המערכת אציין כי לתכנית 191/03/4 מצורפים שני נספחים: נספח א׳ – נספח סביבתי לנטרול ריחות ונספח ב׳ – תיאור פעולת מערכת תחנת שאיבה. בנספחים אלה ניתן פירוט נרחב בנוגע למתקנים השונים לניטור הריחות, לרבות מערכות כפולות לנטרול ריחות ולגיבוי במצבי קיצון וכן מפורטת יעילות המערכות ומפגעי הריח אשר עליהם לתת פתרון בסילוקם. בנספח מצוין, בניגוד למה שצוין ע״י מר עמית טל, כי שיעור הרחקת הריח של המתקן יהיה בשיעור 99% (ואילו ממוצע הריח הכללי שייווצר בתחנה לא יפחת מ-90%).

בנוסף, בהתייחסות שניתנה ע״י שמואל בדולח כאמור לעיל, צוין על ידו כי יש לשים לב שמערכת נטרול הריח, בשל הרגישות המיוחדת במקום, מכילה שלב נוסף בטיפול (דרך פילטר פחם פעיל) וכי עיריית אשקלון דרשה כי מעל התחנה יוצב מצפור אשר ימשוך מבקרים. הקמתו על המצפור תחייב שמירה קפדנית על תפקוד מושלם של מערכות נטרול הריח בתחנה. הגבבה שתיאסף ואשר היא עיקר מקור הריח תאוחסן בתוך שקיות פלסטיק מיוחדות וסגורות, הוצאה מהתחנה, פעולה שתימשך דקות, לא תגרום לכל מטרד או שובל ריח. טענה זו נמצאה סבירה בעיניי, במיוחד לאור הקמת המצפור מעל התחנה.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי קיימת פגיעה עקיפה בגין ריח כתוצאה מהפעלת מתקן השאיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12.4 ערכי שווי:

להלן פירוט עסקות מכר שבוצעו במגרשים לאורך רצועת החוף באשקלון (ממתחם המרינה וצפונה)-

מועד מכר	פרטי מקרקעין	מצב תכנוני	מחיר מוערך ע"י מס שבח ב-₪	התמורה למ"ר קרקע ב-₪	התמורה לחדר ב-₪	הערות
08.12.13	מגרש 22, חלקה 346 בגוש 1936	מגרש בשטח 10,500 מ"ר ביעוד למגורים מיוחד (בתי נופש ברמה גבוהה) לפי תכנית 165/03/4	11,000,000	1,048	104,762	בהנחת צפיפות של 10 לדונם ברוטו (בהתאם לשומת IFRS). המגרש ניתן לחלוקה. שטח מגרש מינ' - 5 דונם. מס' יח"ד וגודלן לפי תכנית בינוי.
15.08.13	מגרש 19, חלקה 43 בגוש 1938	מגרש בשטח 32,000 מ"ר בייעוד למלונאות ב' לפי תכניות 5/165/03/4 ו-173/03/4 (16 חדרים לדונם ברוטו)	26,000,000	813	50,781	לפי תכנית 173/03/4 - תותר בניית מלונות דירות ו/או 2 בתי מלון רגילים בני כ-250 חדר כל אחד.
28.04.13	מגרש 2, חלקה 147 בגוש 1938	מגרש בשטח 6,900 מ"ר בייעוד למלונאות, מגורי נופש ודירות לפי תכנית 179/03/11. הותרו 23,000 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ב-20 קומות מעל 4 קומות מרתף	27,500,000	3,986		מותרת בניית מלונות או מלונות דירות או דירות נופש או דירות. המגרש ממוקם במרינה באשקלון.
26.08.12	מגרש 18, חלקה 8 בגוש 1938	מגרש בשטח 19,700 מ"ר בייעוד למלונאות ב', צפיפות חדרים לפי 16 לדונם ברוטו לפי תכנית 165/03/4	17,000,000	863	53,968	שטח מגרש מינ' - 8 דונם. מלונאות בדרגת 3-4 כוכבים.
12.06.12	מגרש 19, חלקה 43 בגוש 1938	מגרש בשטח 32,000 מ"ר בייעוד למלונאות ב' לפי תכניות 5/165/03/4 ו-173/03/4 (16 חדרים לדונם ברוטו)	25,515,861	797	49,836	לפי תכנית 173/03/4 - תותר בניית מלונות דירות ו/או 2 בתי מלון רגילים בני כ-250 חדר כל אחד.
02.01.12	מגרש 9, חלקה 9 בגוש 1938	מגרש בשטח 4,500 מ"ר ביעוד למלונאות ב' 179/03/11. הותרו 4,000 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ב-4 קומות מעל 4 קומות מרתף	7,300,000	1,622		מותרת בניית מלונות או מלונות דירות. המגרש ממוקם במרינה באשקלון.
11.11.10	מגרש 20 חלקה 416 בגוש 1937	מגרש בשטח 3,400 מ"ר בייעוד למלונאות ג', צפיפות חדרים לפי 10 לדונם ברוטו לפי תכנית 164/03/4	3,900,000	1,147	114,706	באוקטובר 2013 ניתן היתר למלון בגובה 9 קומות ושתי קומות תת קרקעיות הכולל 8,800 מ"ר עיקרי + 9,470 מ"ר שירות עבור 33 סוויטות, מסחר, אולם אירועים ושטחים נלווים (בהתאם לשומת IFRS).

התאמות וקביעת השווי במגרש הנדון בהתאם לנתוני השוק:

תכנית 165/03/4 סיווגה מגרשים רבים לאורך רצועת החוף בייעוד למלונאות על סוגיה. בתכנית מיועד מגרש אחד למלונאות מיוחד בשטח 15.9 דונם, מגרש אחד למלונאות א' בשטח 33 דונם, 5 מגרשים למלונאות ב' בשטח כולל של כ-77 דונם ו-17 מגרשים למלונאות ג' בשטח כולל של כ-271 דונם. יחד עם זאת, העסקאות שבוצעו במתחם הנדון מגלמות את היצע המגרשים והביקושים הקיימים להם ומשכך אינם דורשים התאמה כלשהי לעניין זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עסקות המכר כאמור בנתוני השוק בוצעו במגרשים במלואם. זכויות העוררת בנכס הנדון הינן חלקיות ובבעלות משותפת עם מדינת ישראל, בחלקים כמעט שווים. ייחוס שטח פיזי לבעלי הזכויות בהתאם למיקום הבעלות בחלקות המקור מביאה לכך שלא ניתן לחלק את המגרש ב"עין", שכן הוא נחצה לאורכו ולאור הטופוגרפיה והזכויות יווצרו שני מגרשים מאורכים, כאשר אחד חזיתי ואחד עורפי, ללא אפשרות לחלוקה למגרש משנה שלישי. משכך, מטרד המושע הינו משמעותי ודורש פתרון בדמות הסכם בין הצדדים. הובאה על יד הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב המושע.

מעיון בנתוני השוק, ובמיוחד בעסקאות שבוצעו במגרשים 22, 20 ו-19 אשר מסווגות בייעוד זהה או דומה לייעוד במגרש שבנדון, לרבות התאמה לגודל הנכס שבנדון (בהתאמה ממגרש 19 נדרשת תוספת לגודל ובהתאמה למגרשים 20 ו-20 נדרשת הפחתה לגודל) ולמיקום (קיים יתרון במלונות דירות הממוקמים בסמוך למתחם המרינה כדוגמת מגרשים 2 ו-9 הנהנים מהשירותים בסביבה). אציין כי המגרש שבנדון ממוקם כ-2.2 ק"מ מצפון למתחם המרינה והינו המרוחק ביותר.

לפיכך, מקובל עליי שווי בסיסי (לפני הפחתה למושע) למ"ר קרקע של 800 ₪, כפי שנטען ע"י העוררת. שווי זה מגלם 80,000 ₪ קרקע לחדר (לפני הפחתה למושע). בהיעדר זכויות בנייה מסוימות בייעודים דומים או זהים לייעוד הנדון לא ניתן לאמוד שווי מ"ר מבונה בהתאם לעסקאות והעדיפות הינה בקביעת שווי מ"ר קרקע.

בנוסף, כביקורת **לערכי השווי ולמקדם למושע** אותם קבעתי כאמור לעיל, אותרו על ידי שתי שומות שנערכו **כשנה וחצי** לאחר המועד הקובע, ע"י השמאית גב' נחמה בוגין, לצורך דיווח לרשות ניירות (לפי תקן IFRS). להלן תמצית השומות:

מועד קובע	פרטי מקרקעין	הערות לשומה	שווי המגרש במלואו ב-₪ (לפני הפחתה למושע)[4]	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	שווי קרקע לחדר ב-₪
30.10.14	מגרש 25- הנכס הנדון	הוערכה זכות בעלות במושע בשיעור כ-50%. על אף קיומה של זיקת ההנאה לא נקבעה פגיעה בניצול הזכויות. הונח כי יוקם מלון סווייטות ברמה A בדומה לפרויקט "גלים גלים" וכי אין מניעה לבנות בתחום 100 מ' מקו המים. בוצעה הפחתה למושע בשיעור 10%	[5]17,000,000 שווי חלק העוררת במגרש הוערך לפי 7,650,000 ₪	1,500	100,000
29.10.14	מגרש 23, חלקה 346 בגוש 1936	מגרש בשטח 11,500 מ"ר למלונאות ג' לפי תכנית 165/03/4. הובאה בחשבון פרוגראמה תכנונית כאמור במגרש 25 בשומה דלעיל	11,500,000	1,500	100,000

לאור האמור לעיל, שווי חלק העוררת במגרש ב"מצב קודם" הינו כדלקמן:
800 ₪ * 8,300 מ"ר קרקע * 0.9 למושע - 5,976,000 ₪

12.5 אומדן הפגיעה:

שווי חלק העוררת במגרש ב"מצב קודם" (כאמור בס"ק 12.3 לעיל) - 5,976,000 ₪

שווי חלק העוררת ב"מצב חדש" במעוגל (מקדם הפחתה של 0.96) - 5,737,000 ₪

אומדן הפגיעה - 239,000 ₪

[4] בשומה צוינו כל העסקאות שנערכו בין השנים 2012-2013 ואשר פורטו על ידי בטבלה לעיל.
[5] להבנתי, השווי שנקבע במגרש הנדון בשומה זו למעשה אינו מביא בחשבון פגיעה כלשהי במגרש כתוצאה מקיומה של זיקת הנאה ו/או סמיכות לתחנת שאיבה, שכן זהה לשווי שנקבע במגרש 23 בו לא קיימים מטרדים אלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן הפגיעה בנכס נשוא השומה כתוצאה מאישורה של תכנית 191/03/4 מסתכם בסך של **239,000** ₪ **(מאתיים שלושים ותשעה אלף שקלים חדשים)**, נכון ליום 20.03.13.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

TOP CONSULTING AND ENGINEERING LTD. **תו"פ יועצים והנדסה בע"מ**
אקוסטיקה, בינוי ערים, בניה ירוקה, איכות סביבה
חברה מיסודו וניהולו של ד"ר יוסף סוקר למן שנת 1982
210 Jaffa St. Jerusalem, Israel 94383 | **רחוב יפו 210 ירושלים, ישראל 94383**
P.O.B 2835 Jerusalem, Israel 91028 | **ת.ד. 2835 ירושלים, ישראל 91028**
Fax: +972-2-5379220 :פקס | **Phone: +972-2-5002255 :טלפון רב קווי**
Email: office@topcons.co.il :דוא"ל | **Web site: www.top-cons.co.il :אתר אינטרנט**

17/12/15
topw15581B_Barne'a_Ashkelon_Aco :סימננו

לכבוד
שמאית **שושי שרביט שפירא**
שמאית מכריעה
רמת גן

טל: 077-4521611
פקס: 03-7521611
דוא"ל: shoshi-sharvit@013.net

חוות דעת מומחה

לבחינת פוטנציאל רעש הפעלת מתקן שאיבה ב'-ג', באשקלון

(גוש 1966, חלקה 386, רח' רפאל איתן פ' רחבעם זאבי, שכ' ברני, אשקלון)

שם המומחה: **ד"ר יוסף סוקר (Ph.D.).**
מקום עבודה: **תו"פ יועצים והנדסה בע"מ, רח' יפו 210, ת.ד. 2835, ירושלים 91028.**

חוות דעת המצ"ב נערכה לבקשת השמאית שושי שרביט שפירא מרמת גן, בנושא בחינת פוטנציאל הרעש העלול להיגרם מהפעלת מתקן שאיבה לשפכים בגוש 1966, חלקה 386 באשקלון, על מגרש גובל מצפון, ולחוות את דעתי המקצועית לגבי מספר מסמכים, שהוגשו במהלך דיונים בפני וועדת הערר של מחוז הדרום, עקב אישורה של תכנית מס' 191/03/4 להקמת תחנת שאיבה באשקלון, בהיבט האקוסטי בלבד, הכל כפי שיפורט בחוו"ד בהמשך.
אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט והריני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב עניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, וכי דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

א. התמחות: מומחה לאקוסטיקה, איכות הסביבה, תכנון ובינוי ערים.

ב. תארים אקדמיים:

- דוקטוראט (Ph.D.)- הטכניון- מכון טכנולוגי לישראל, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, בתחום האקוסטיקה הארכיטקטונית: בחינת מעברי קול בסביבה בנויה- "פיתוח שיטה אקוסטית-ארכיטקטונית של מעברי קול באזורי בנייה" 1998.
- מגיסטר במדעים (M.Sc.)- הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, חיפה, 1981.

ג. השתלמויות ולימודים נוספים- חלקית:

דיפלומה- בוגר הקורס הבינלאומי ל-"תכנון ופיתוח באזורים מתפתחים" (600 שעות), המרכז לחקר ההתיישבות לימודי הפיתוח- D.S.C ברחובות, תכנית בשיתוף האו"ם, משרד החוץ, אוניברסיטת בר- אילן, 1977.

לימודי תואר שני- בחוג ללימודים אורבניים - אוניברסיטת ת"א, 1977.

לימודי תואר שני- בחוג ללימודים עירוניים ואיזוריים - האוניברסיטה העברית, 1982-1978.

השתלמויות לבוררים ולמומחים/ דיני בוררות- לשכת המהנדסים והאדריכלים, 2003, 2004.

ג. עיקרי ניסיון מעשי:

1976-1979 מתכנן ואח"כ ראש צוות תכנון אזורי, המח' להתיישבות, הסוה"י חבל ההר, י-ם.

1979-1980 מתכנן העיר אילת, ומנהל היחידה לאיכות הסביבה, עיריית אילת.

1981-1983 מנהל אגף התכנון, החברה הממשלתית לתיירות, ירושלים.

1983- היום מייסד ומנהל של חברת "תו"פ יועצים והנדסה בע"מ".

1983-1985 יועץ הוועדה המחוזית לתו"ב- מחוז ירושלים, לאיכות הסביבה, משרד הפנים, ירושלים.

1985-1989 יועץ למועצת תכנון עליונה ול-רמ"א- לתכנון ואיכות הסביבה, איו"ש, בית אל.

1985-1987 חבר הסתדרות המהנדסים מס' 16425 (מיום 2/11/86).

1987-1991 יועץ הועדה הבינמשרדית לקידום תכניות המתאר המקומיות בישראל (מ. הפנים, משב"ש, ממ"י, מ. התחבורה), מינהל התכנון, משרד הפנים, ירושלים.

1989- היום מינוי כ-"חוקר" לפי חוק תו"ב, תיקון 26' לחוק תו"ב, י.פ. 3707, ע' 9-188, מיום 15/10/89.

1989- היום חבר לשכת המהנדסים והאדריכלים (מס' 8087) מיום 12/5/89.

1989- עורך תכנית וראש צוות התכנית להרחבת גבולות ירושלים, ועדת קוברסקי, הרל"י.

1990- היום הסמכה כ-"בודק מעבדתי" (למדידות רעש)– משרד העבודה, לפי תקנות "גהות תעסוקתית ובריאות העובדים ברעש", 1984, (ק"ת 4647).

1995- היום חבר האגודה הבינלאומית למהנדסי בקרת רעש (מס' 10276)- "INCE "-

Institute Of Noise Control Engineering

1995- היום חבר האגודה הבינלאומית לאקוסטיקה ורעידות-"IIAV" -

International Institute Of Acoustics & Vibration

1997-2004 חבר ועד ארצי של אגודת האדריכלים, לשכת המהנדסים והאדריכלים בישראל.

1998- רישום בפנקס המומחים למתן חוו"ד מקצועיות (אקספרטיזות), מועצת חוות דעת הבוררים והמומחים, של לשכת המהנדסים והאדריכלים בישראל, תעודה מס' ב.מ. 41, 18/11/1998 בתחומים: "אקוסטיקה", "איכות הסביבה", "תכנון ובינוי ערים".

1999 - רישום בפנקס הבוררים למתן חוו"ד מקצועיות (אקספרטיזות), מועצת חוות דעת הבוררים והמומחים, לשכת המהנדסים והאדריכלים בישראל, תעודה מס' ב.מ 3- 40, 9/9/1999 בתחומים: "אקוסטיקה", "איכות הסביבה", "תכנון ובינוי ערים".

1999 - 2010 חבר הועדה הטכנית לתקינה באקוסטיקה (ועדה טכנית 115), מכון התקנים לישראל.

1999 - 2004 חבר "הועד הפועל" של לשכת המהנדסים והאדריכלים בישראל.

1999 - 2004 חבר "הועד המרכזי", לשכת המהנדסים והאדריכלים בישראל.

2001- היום חבר האגודה הישראלית לאקוסטיקה ורעידות- "IAA" .

2002- היום חבר האגודה האמריקאית לאקוסטיקה- ASA (Acoustical Society Of America).

2004- רישום כמגשר מוסמך (רשימת המגשרים 1996- תקנות בתי המשפט), מס' 3664.

2004 - 2006 מרצה במכללת 'הדסה'- "אקוסטיקה סביבתית", חוג ל-"מדעי בריאות הסביבה",

2005- היום חבר הלשכה הלאומית ליועצים לאקוסטיקה של ארה"ב- "NACA"-

(National Council Of Acoustical Consultants)

2005 חבר ועדת המומחים לקביעת ת"י 2004 (בידוד אקוסטי למבנים שאינם למגורים).

2005–2010 חבר במס' ועדות מומחים לאקוסטיקה- ריוויזיה בת"י לבנייה 985 (שיטות בדיקה למדידת בידוד אקוסטי של אלמנטי בנין ארכיטקטוניים), אישרור ת"י 1004 חלק 1' (בידוד אקוסטי בבנייני מגורים- קירות ותקרות), חלק 2' (מכללי דלתות כניסה), חלק 3' (רעש מעליות) ואחרים, מת"י.

2007 יו"ר ועדת מומחים לאקוסטיקה ריווזיה ת"י 1418 (מערכות אינסטלציה), מת"י.

2007-2010 מרצה מכללת בצלאל- "אקוסטיקה ארכיטקונית", תלמידי שנה ג'-ד', החוג לארכיטקטורה.

2007- היום חבר העמותה הישראלית לייזום בנייה ירוקה ובת קיימא (מס' 195).

2008-היום חבר הנהלת הלשכה הלאומית ליועצים לאקוסטיקה של ארה"ב- NCAC-
(National Council Of Acoustical Consultants).

2009- היום חבר תא היועצים לאקוסטיקה, האגודה הישראלית לאקוסטיקה בישראל.

2010- היום חבר הנהלת האגודה לבנייה ירוקה בישראל

2010- היום חבר ועדת מומחים לבנייה ברת קיימה (ועדה מס' 120414)- בנייני מסחר, מת"י.

2010- היום חבר ועדת מומחים לבנייה ברת קיימה (120408)- ניהול הבנייה לרבות מחזור ורעש, מת"י.

2010- היום יועץ אקוסטי במס' ועדות מומחים לבנייה ברת קיימה כולל (ועדה 120407)- איכות פנים הבניין: בריאות ורווחה, מת"י.

2011- היום חבר הנהלת האגודה הישראלית לאקוסטיקה

2012- רישום במאגר המומחים/ יועצים למינהל התכנון- מ. הפנים (מס' 44723), בתחומים- איכות הסביבה,
תכנון ערים, ניהול התכנון, ותת תחומים- אקוסטיקה, בנייה ירוקה, זיהום קרקע, תכנון ערים, מאי 2012.

2013- קבלת תואר כבוד- Fellow של האגודה לאקוסטיקה של אמריקה (ASA)- FASA

עד היום ערך הח"מ, כתב, תכנן והשתתף-

א. אקוסטיקה- למעלה מ- 2,000 תכניות/ חוו"ד/ בדיקות, למבנים ותכניות, בתחום האקוסטי-הנדסי ו/או סביבתי, כולל חוו"ד מומחה לבימ"ש, ייצוג בתביעות ודיונים בועדות ערר, מדידות, מו"פ וכיו"ב.

ב. איכות סביבה- למעלה מ- 1,000 חוו"ד סביבתיות, תסקירי השפעה על הסביבה, סקרי איה"ס, חוו"ד מומחה, בדיקות התכנות לפרויקטים ולתכניות ופרוייקטים ברחבי הארץ.

ג. עריכת תכניות בינוי ערים- למעלה מ- 80 תכניות מתאר, אב, פיתוח, תב"עות, בקשות להיתר ו- ש.ח.

ד. בנייה ירוקה- לעשרות פרוייקטים לבנייה ירוקה/ אוגדן ירוק/ אוגדן סביבתי לבנייה ירוקה, לצורך קבלת ת"י 5281 ו/או קבלת היתרי בנייה.

וזו חוות דעתי:

א. רקע קצר

1. ביום 20/3/13 נתאשרה תכנית מס' 191/03/4 (**להלן התכנית**), לבניית 'מתקן שאיבה לשפכים' בשטח פתוח בסמוך לחוף הים, בשכונת ברנע באשקלון (**להלן המתקן**).
2. הפעלת המתקן בעתיד תיהיה כרוכה, בין היתר, בהפעלה של מס' פרטי ציוד מכני ומערכות (**להלן המערכות**), בעלי פוטנציאל יצירת רעש לסביבה (**להלן רעש סביבתי**).
3. בעלי מגרש הגובל מצפון בשטח המתקן, המוכר כמגרש מס' 25, ג- 1966, ח- 386 (**להלן המגרש**), טוענים לירידת ערך המגרש, עקב פגיעה מתכנית, בין היתר מפאת חשיפה למפלסי רעש גבוהים ובלתי סבירים (**להלן רעש סביבתי**).
4. במהלך דיונים שהתקיימו לבחינת ערר שהוגש ע"י בעלי המגרש, בטענה לירידת ערך המגרש כאמור, בפני ועדת ערר- מחוז דרום (**להלן ועדת ערר**), מונתה השמאית שושי שרביט- שפירא כשמאית מייעצת- מכריעה (**להלן שמאית מכריעה**).
5. ביום 10/11/15 נתקבלה פניית השמאית המכריעה אל הח"מ, לקבלת הצעה לעריכת חוו"ד מומחה כולל בחינת מס' מסמכים שהוצגו ונדונו במהלך דיוני ועדת הערר- בהיבט האקוסטי בלבד.
6. לצורך עריכת חוו"ד זו נתקבלו לעיוני מס' מסמכים רלבנטיים (**להלן: המסמכים**), כולל-

א) הוראות תכנית 191/03/4 המאושרת, בצרוף 4 מסמכי תכנית מחייבים, כפי שיפורט להלן.

1) נספח סביבתי לנטרול ריחות- נספח א', ח.ג.מ יועצים מתכננים 1980 בע"מ, מיום 5/1/13.

2) נספח תיאור פעולת מערכת תחנת השאיבה- נספח ב', ח.ג.מ, 15/1/13.

3) נספח הנחיות פיתוח וחזות- נספח ג', דן פוקס אדריכלות נוף ותכנון הסביבה, 2/10/2011.

4) מסמך אקוסטי- נספח ד', מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ, מיום 2/10/2010.

ב) חוו"ד מומחה לבחינת ירידת ערך נטענת, שמאי שאול לב, 18/3/2014 (כולל 6 נספחים).

ג) כתב ערר (על דחיית תביעה לפיצויים לפי הוראות סעיף 197 לחוק), עו"ד מלכה אנגלסמן ועו"ד חננאל שועי, 3/7/14.

ד) תשובת המשיבה לערר, שמאי שאול לב, 3/8/15.

ה) פרוטוקול ישיבת ערר מס' 6050/14/69, מס' 2015003, 10/3/15,

ו) החלטת ועדת ערר מיום 16/3/15.

ז) דו"ח- מתקן שאיבה ברנע ב'-ג'-השפעת הרעש על מגרש 25, מ. רשף, מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ, 2/8/15.

ח) חוו"ד מומחה- עמית טל, אמפיביו בע"מ, 18/8/15.

ט) תגובה לחוו"ד נגדית בנוגע למתקן שאיבה ברנע ב-ג', מ. רשף, מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ,6/10/15.

י) פרוטוקול ישיבה בראשות שמאית מכריעה, שוש שרביט- שפירא, 25/10/15.

7. חוות דעת זו בוחנת ומתייחסת למסמכים הנ"ל, בהיבט האקוסטי בלבד, הכל כפי שיפורט להלן.

ב. רקע סביבתי קצר

1) על פי התכנית המאושרת- ד 165/03/4 משתרע שטח מגרש מס׳ 25 על כ- 17,000 מ״ר, בייעוד למלונאות ג׳. המגרש בבעלות חב׳ אפרידר ו-מדינת ישראל.

2) מדרום לשטח המגרש אושר בתכנית שטח לבנייה והפעלת המתקן.

3) שטח המתקן מצוי במרחק כ- 70 מ׳ מקו חוף הים, ממערב לשכונת ברנע באשקלון.

4) שטח המגרש והמתקן הצמודים כאמור, מוקפים בשימושי הקרקע הבאים-

- מצפון: רחוב אריה תגר.
- ממזרח: רחוב רפאל איתן.
- מדרום: רחוב רחבעם זאבי.
- ממערב: חוף הים.

תשריט מס׳ 1.1 מציג מפת התמצאות כללית.

5) שטח המתקן ושטח המגרש פתוחים כיום- ללא בינוי.

6) ממערב לשטח המגרש ניכרים ניצני תחילת עבודות בנייה של מספר בתים פרטיים.

7) הטופוגרפיה הכללית בסביבה משתפלת ממזרח למערב.

תשריט מס׳ 1.2 מציג תצלום אוויר.

תשריט מס׳ 1.2 מציג מספר צילומי סביבה נבחרים.

8) סביבת שטח המתקן והמגרש, מצוייה בשלבי פיתוח ובנייה ראשוניים- ללא מקורות רעש בולטים- מעשה ידי אדם, למעט כביש רחוב רפאל איתן (צפון- דרום), אשר בתקופה זו הוא דל תנועה.

9) אעפ״כ יש וראוי לציין ולהתעכב על מקור רעש טבעי- דומיננטי קיים- רעש של נהם גלי הים.
רעש גלי הים כאן ניתנים לאפיון כרעש מתמשך, במרבית ימות השנה. מפלסי הרעש של גלי הים, כאן ולאורך חופי ישראל, נעים ומשתנים כתלות בתנאי מזג האוויר.
על פי ממצאי מדידות רעש קצרות ואינדיקטיביות בלבד, שערכתי בשטח המתקן וסביבתו, במהלך ביקורי, נקל לקבוע כי- רעש נהם גלי הים, נשמע היטב, חזק ודומיננטי, המרבית זמן שהותי כאן.

10) מדידות הרעש בוצעו באמצעות מד רעש תקני ומכוייל מתוצרת B&K דגם 2238 שהוצב בגובה 1.5 מ׳ מעל הקרקע.

10) בטבלה 1 להלן, מפורטים ממצאי 3 מדידות רעש שערכתי ביום 1/12/15 בין השעות 16:00-16:30.

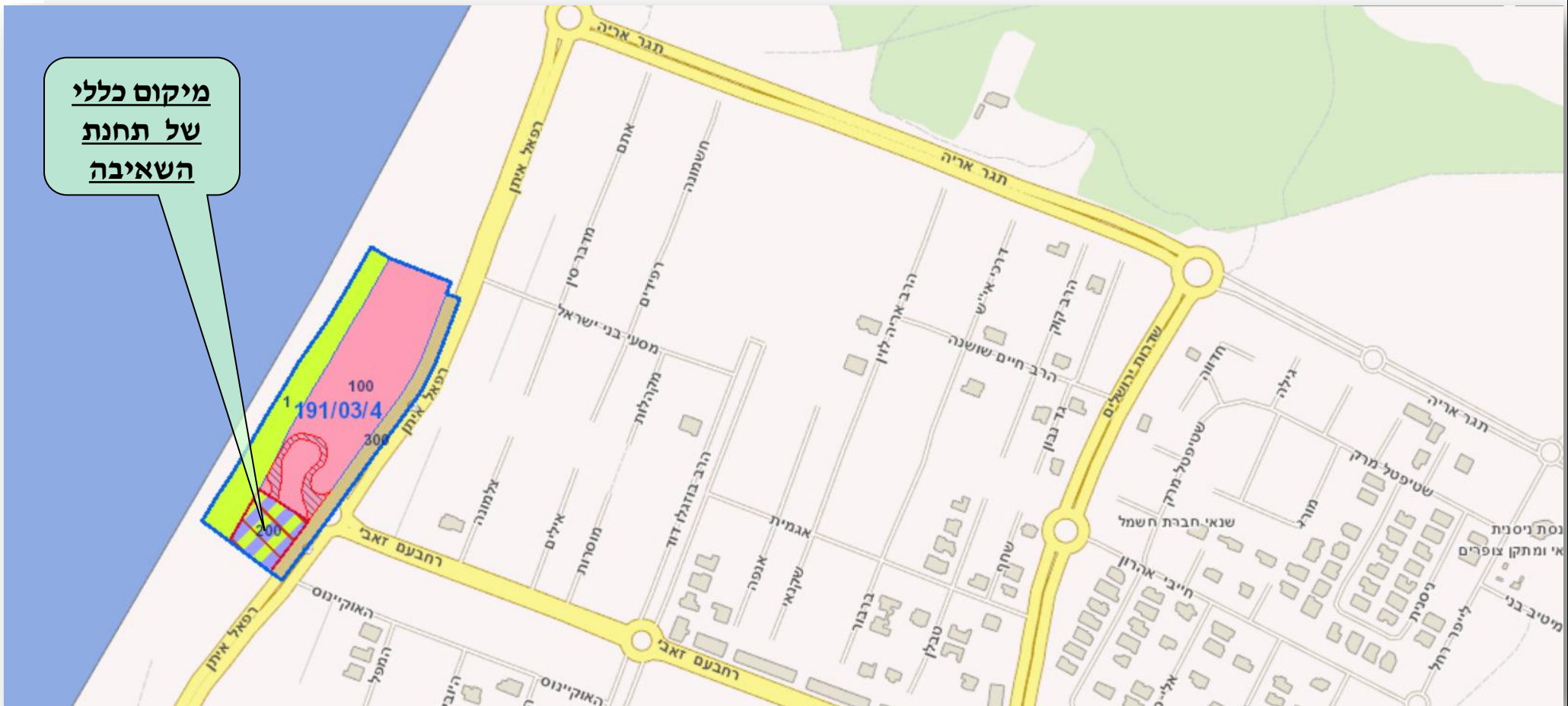
טבלה מס׳ 1: ממצאי מדידות רעש

מדידה מס׳	מפלס רעש מדוד, dB(A)			הערות
	Leq	Lmin	Lmax	
1	**54.1**	51.7	57.5	**מדידה בפינה הדרום מזרחית של שטח המתקן, כ- 8 מ׳ משפת הכביש ברח׳ רפאל איתן. במהלך המדידה חלפו מספר כ״ר פרטיים כ- 1 רכב כל כ- 2 דקות. רעש גלי הים נשמע היטב ברקע.**
2	**63.5**	60.0	66.8	**מדידה בפינה הצפון מערבית של שטח המתקן, על ראש מצוק החוף, בשטח הגבוה טופוגרפית של שטח המתקן, כ״ר כנ״ל, מקור הרעש הדומיננטי- גלי הים.**
3	**58.6**	55.1	61.9	**מדידה בפינה הדרום מערבית של שטח המתקן, נקודה גבוהה על שרידי ראש המצוק. במהלך המדידה חלפו מספר כ״ר פרטיים כנ״ל. רעש גלי הים נשמע היטב.**

*** הערה: בעת ביצוע מדידות הרעש כאן, נשבה רוח ערה, ולפיכך צוייד מד הרעש במגן רוח.**

תשריט מס' 1.1 : תכנית מס' 191/03/04 ברנע ב', ג' אשקלון
מפת התמצאות כללית של שטח התכנית וסביבתה

צ



רח' יפו 210 י-ם, ת.ד 2835, 91028
טל'. 02-5002255 פקס. 02-5379220
topcons@netvision.net.il
תו"פ יועצים והנדסה בע"מ
Consulting & Engineering Ltd
210 Jaffa st., p.o.b 2835, 91028 Jerusalem
tel.02-5002255 fax.02-5379220

ללא קנ"מ

מקור: http://www.govmap.gov.il

תשריט מס' 1.2 : תכנית מס' 191/03/04 ברנע ב', ג' אשקלון
מיקום התכנית על רקע תצלום אויר

צ

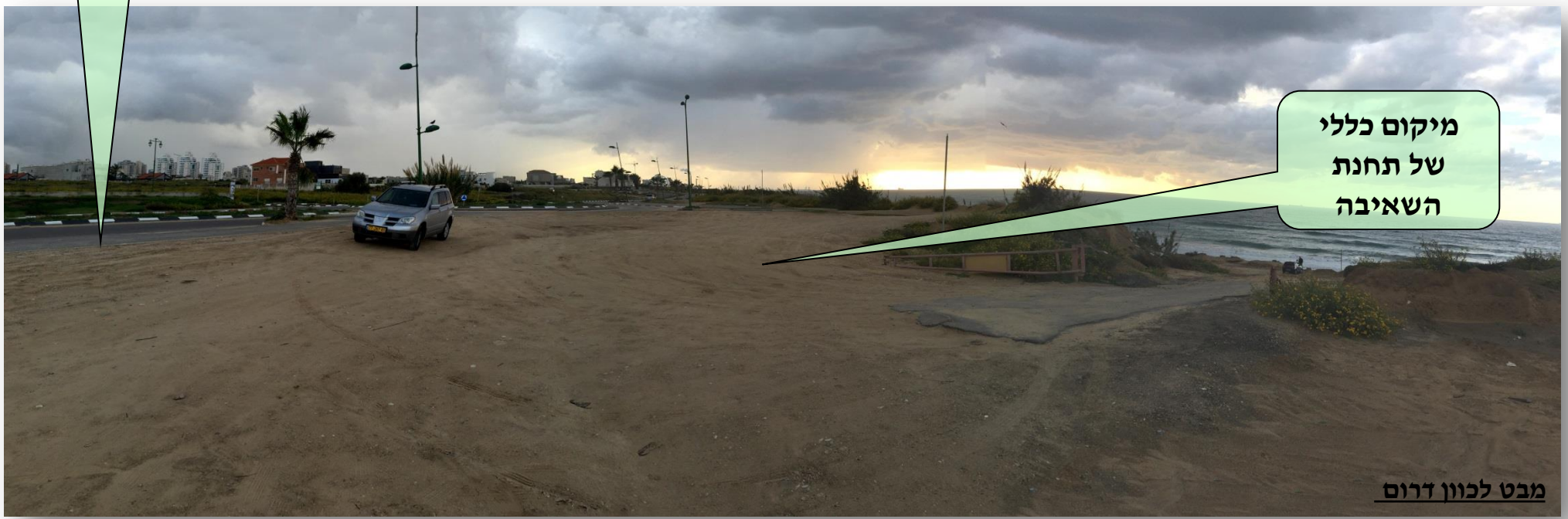


רח' יפו 210 י-ם, ת.ד 2835, 91028
טל'. 02-5002255 פקס. 02-5379220
topcons@netvision.net.il
תו"פ יועצים והנדסה בע"מ
Consulting & Engineering Ltd
210 Jaffa st., p.o.b 2835, 91028 Jerusalem
tel.02-5002255 fax.02-5379220

ללא קנ"מ

מקור: http://www.govmap.gov.il

תשריט מס' 1.3 : תכנית מס' 191/03/04 שכונת ברנע ב' ו-ג אשקלון
צילומי סביבה נבחרים



מבט לכוון דרום



מבט פנורמי לכוון מזרח

רח' יפו 210 י-ם, ת.ד 2835, 91028
טל'. 02-5002255 פקס. 02-5379220
topcons@netvision.net.il
Top
תו"פ יועצים והנדסה בע"מ
Consulting & Engineering Ltd
210 Jaffa st., p.o.b 2835, 91028 Jerusalem
tel.02-5002255 fax.02-5379220

תשריט מס' 1.3 : תכנית מס' 191/03/04 ברנע ב', ג' אשקלון
תצלומי סביבה נבחרים



מבט פנורמי לכוון צפון –צפ' מע'



מבט פנורמי לכוון מערב

רח' יפו 210 י-ם, ת.ד 2835, 91028
טל'. 02-5379220 פקס. 02-5002255
topcons@netvision.net.il
Top
תו"פ יועצים והנדסה בע"מ
Consulting & Engineering Ltd
210 Jaffa st., p.o.b 2835, 91028 Jerusalem
tel.02-5002255 fax.02-5379220

11) על פי מטיב התרשמותי בשטח וממצאי הטבלה הנ"ל ניכר כי-

א) מפלסי הרעש בשטח המתקן והמגרש, נעו בין כ- **54-64 dB(A) Leq**

ב) מקור הרעש הדומיננטי הקיים, הן בשטח המתקן והן בשטח המגרש- **רעש נהם גלי הים**.

ג) ככל שפונים מערבה- לעבר ראש מצוק החוף- **עולים ומתגברים מפלסי רעש גלי הים ולהיפך**.

ד) מפלס רעש הרקע (בעיקר גלי הים) התגבר ועלה- **מצפון לדרום לאורך ראש מצוק החוף**.

ה) ככל שפונים צפונה, עולה הטופוגרפיה, המבט הפתוח לעבר הים גדל, ו- **רעש גלי הים מתגבר**.

12) מידיעה אישית- מפלסי הרעש בנקודות אופייניות בנק' לאורך ראש מצוקי החוף ו/או בקומות גבוהות של מבנים ליד החוף בארץ (הרצליה, נתניה), עלולים לנוע בין כ- **45-70 dB(A) Leq ויותר**.

13) ועוד, תרומת רעש התנועה הקיימת ברחוב רפאל איתן- כיום, מועטה מאוד, מפאת כמות התנועה הזניחה העוברת בכיוון כללי צפון דרום. בעתיד, ניתן בהחלט לצפות לעלייה משמעותית ברעש התנועה ברחוב זה, ככלל שתהליכי הבנייה והאכלוס יגדלו.

ד. עיקרי הערות למסמכים

להלן שורת הערות ודגשים למסמכים שנתקבלו לעיוני, בהיבט האקוסטי בלבד, ללא סדר קדימות, כדלקמן-

1) מעיון וקריאת 'הוראות התכנית' עולה-

1.1 מטרת התכנית- כפי סעיף 2.1- הוגדרה כ- "...**הקמת תחנת שאיבה ומצפור**...".

1.2 עפ"י סעיף 4.2.2 ס"ק ה' בהוראות התכנית, נכתב כי-

"...**על מנת להסתיר את תחנת השאיבה מעיניהם של התושבים הגרים ממזרח לתחנה דרושים 3 מפלסים ת"ק. הכניסה לתחנה תוכננה ממערב במפלס ה- 0.00+-, אשר נמצא כ- 6 מ' מתחת למפלס המצפור והכביש**...".

מתחת למפלס הכניסה תוכננו עוד 2 מפלסים ת"ק: חלל "...**המגוב המכני**...",

ומתחתיו- "...**מפלס תחתית בור האיסוף**...".

מכאן שכל חללי המתקן יהיו לכאורה מוסתרים וממוסכים, ביחס למבנה שיבנה במגרש.

1.3 עפ"י סעיף 6.1.3 בהוראות התכנית- תנאים למתן היתר, נקבע כי-

"...**כתנאי למתן היתר בנייה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י א.ע. לאיה"ס נפת אשקלון**...".

בהמשך נקבע בהוראות התכנית סעיף 6.4.4 איכות הסביבה כי-

"...**ביצוע תחנת השאיבה עפ"י מסמך אקוסטי, ראה נספח (ד) "מסמך אקוסטי**...".

על סמך ניסיוני ניתן להעריך ולהניח איפה כי- במהלך לקידום האישור לבקשה להיתר בנייה, יבחנו תכניות הבנייה עוד, במטרה למנוע מפני מפגעי איכות סביבה ובכללם- מפגעי רעש.

2) מעיון וקריאת נספח ד' להוראות התכנית- מסמך אקוסטי-

מקריאה חוזרת של נספח ד' המהווה נספח מחייב להוראות התכנית, נמצא כי-

2.1 נספח ד' נערך עפ"י הנחיות הרפרנט לאקוסטיקה של מחוז הדרום במשרד לאיכות הסביבה- ד"ר א. גולדפרב, ביום ה- 25/7/06 (סימוכין 112/0382/06).

2.2 לפי ממצאי מדידות רעש, שנערכו לכאורה ביום 31/10/10, ברח' האוקיינוס פ' רח' רפאל איתן, נמצא כי מפלס הרעש עמד אז על: Leq=53 dBA, וכי-

"...**מפלס הרעש הושפע בעיקר מרחש גלי הים**..." ו-גם מעבר של מכוניות ספורות: 1 לדקה. אף שמידע זה תמציתי ביותר- טלגרפי, וחסר בפרטים חשובים, נקל בהחלט לקבל את תוכן המידע ה- ק(צר)צרר הנ"ל, כמייצג אמין וסביר.

2.3 מעיון חוזר- לא מצאתי בנספח ד', כל התייחסות לרעש הצפוי במגרש הגובל ל-'מלונאות ג' שמצפון. לחילופין מצאתי בנספח זה- התייחסות לחישובי רעש צפויים בבית מגורים ממזרח למתקן (ס' 2.3) ו/או לחישובי רעש בשטח הפתוח שממערב למתקן (סעיף 2.4).

2.4 לסיכום ביניים:

שיטת הבדיקה, עקרונות הבדיקה ופרטי החישובים בנספח ד'- מקובלים עלי בעיקרם. עם זאת מאחר ואין ממצאי נספח ד', מתייחסים באופן ספציפי למגרש הנדון, לא אוסיף ולא אאריך עוד לפרטי ממצאי נספח זה.

3) מעיון בחוו"ד הגב' מ. רשף- חב' מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ מיום 2/8/15

3.1 בפתח חוו"ד זו נכתב כי-

"...**במכתב זה מפורטים החישובים של הרעש הצפוי במגרש 25 הצמוד למתחם במתוכנן עבור מתקן השאיבה ברנע ב', ג'**...".

3.2 הנחות המוצא בחוו"ד ובחירת הקריטריון האקוסטי (סע' 2')- **מקובלים עלי.**

3.3 תחשיבי רעש הפעלת גנרטור החירום במתקן- **אני מקבל את ממצאי תחשיבי רעש בחוות דעת זו,** כולל לעניין הפעלת מנוע הדיזל גנרטור, כ- אמצעי גיבוי בעת זמני הפסקת חשמל בלבד (סע' 3.1).

3.4 אעפ"כ ולמרות זאת, ותחת מס' הנחות עבודה מחמירות, לפיהם-

- מאחר ורעש הפעלת מנועי דיזל גנרטור מתאפיינים בטווח תדרים נמוכים יחסית,
- ומאחר ותוצאת תחשיבי רעש הפעלת גנרטור החירום, תהיה גבולית ביחס לקבוע בתקנות 1990 (בשעות הלילה ובתוך חדרי השינה),
- ומאחר ולדעתי- ראוי להבטיח בשטחים שמחוץ למלון- מרפסות, מתקנים, פינות מרגוע וכו', מפלסי רעש שלא יבלטו במיוחד ממפלסי רעש הרקע , הריני ממליץ-

להתקין בפתחי האוורור של חדר הגנרטור משתיק קול משופר, בכושר הנחתה מינימלי של כ- 24-25dB@250Hz ויותר.

למשל: משתיק קול מדגם SH באורך 1 מ' ו/או דגם H באורך 1.25 מ' ו/או מדגם M באורך 2.0 מ' ו/או ש"ע, תוצרת חב' ח.נ.א ו/או ש"ע.

3.5 רעש הפעלת המשאבות במתקן- **אני מקבל את ממצאי תחשיבי הרעש כאן (סע' 3.2).**

3.6 רעש פעולת מסנן- דחסן גבבה במתקן- **אני מקבל ממצאי תחשיבי הרעש כאן (סע' 3.3).**

3.7 רעש מפוח הכנסת אוויר צח לח' משאבות במתקן- **אני מקבל את ממצאי תחשיבי הרעש (ס' 3.4).**

3.8 רעש הפעלת מפוחי ניטרול ריחות במתקן- **אני מקבל את ממצאי תחשיבי הרעש כאן (סע' 3.5).**

3.9 לסיכום ביניים-

שיטת הבדיקה, עקרונות הבדיקה ופרטי החישובים בחוו"ד זו- מקובלים עלי ברובם המכריע. עם זאת מחמת הזהירות הכפולה, אני ממליץ להתקין כאן משתיק קול משופר, בעל כושר הנחתה אקוסטי מינימלי של מעל- 24-25dB@250Hz כמפורט לעיל.

4) מעיון בחוו"ד מומחה של מר עמית טל- חב' אמפיביו בע"מ, מיום 18/5/15-

4.1 חוו"ד זו עוסקת ברובה העיקרי בבחינת פוטנציאל היווצרות של מפגעי ריחות בעת הפעלת המתקן- ללא פירוט או דיון מסודר וממשי, בהיבט הרעש הסביבתי.

4.2 בשולי סע' 3' בחוו"ד זו, שורבבה פסקה קצרה וכללית, ללא כל ממש, בהיבט הרעש-

"...**באשר לרעש הצפוי במתקן.....מדובר ברמות רעש הקרובות מאוד לסף הנדרש (40 דציבל) וללא טולרנטיות לאי דיוק אפשרי בקרדיט שניתן לאלמנטים המפחיתים שבתווך בין הגנרטור לרצפטור**..."- הא ותו לא.

4.3 בסופה של חוו"ד זו (ע' 4), הוצגה שוב אמירה קצרה, כללית וסתמית, בסיומה נכתב-

"...**יש חשש כי כל אי דיוק בהערכת הקרדיט של ההפחתות, שבתווך בין מקור הרעש לרצפטור, יתגלע בסופו של דבר כחריגה ברמות הרעש שיתמודדו בעתיד בפועל**...".

4.4 לסיכום ביניים-

על רקע דברים כללים וסתמיים אלו, נקל להתייחס ולקבוע כי- אין בהם ממש ואין לקבלם.

5) חוו"ד הגב' מ. רשף- חב' מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ, מיום 6/10/15

חוו"ד קצרה מתמקדת בהדיפת הטענות בחוו"ד מר עמית טל דלעיל, ועיקרם- **מקובל עלי**.

6) השוואה בין מצב רעש לפני ואחרי ביצוע התכנית-

בנוסף לממצאי חוו"ד כאמור לעיל ולבקשתך, להלן אוסיף ואתייחס לשאלה הרלבנטית לעניין תביעה לירידת ערך בגין פגיעה מתכנית, כדלקמן-

בהנחה לפיה בנייה והפעלת מערכות המתקן- יהיו עפ"י מלוא התנאים והאמצעים שפורטו לעיל, יש וניתן להעריך ולקבוע, במידה גבוהה של וודאות כי בהנחות הבאות-

א) הגנרטור שהוא הציוד הרועש ביותר במתקן, יופעל רק בעתות חירום לפרקי זמן מוגבלים.

ב) מפלסי רעש הרקע הקיימים (והעתידים), יוסיפו להיות מושפעים בעיקר מרעש נהם הגלים, שהוא גבוה וגדול במאות אחוזים (פיזיקאלית), מתרומת הרעש המחושבת של הפעלת הגנרטור.

בהנחות אלו אזי-

הפעלת מערכות המתקן לא יחרגו מן המותר בתקנות 1990, ולא יעלו מעל למפלסי רעש הרקע האופייניים והשכיחים כאן, אלא באופן שולי וזניח- שלא ישמע באוזן אדם.

ה. סיכום

1. תרומת הרעש העיקרית בעת הפעלת המתקן לסביבה, תגרם בעיקר מהפעלת גנרטור החרום.
2. פוטנציאל רעש הפעלת גנרטור החרום, צפוי להיות גבולי ביחס למותר בתקנות למניעת מפגעים- רעש בלתי סביר, התש"ן, 1990 בשעות הלילה.
   בשעות היום יגרמו מפלסי רעש נמוכים עשרות מונים פחות מהמותר בתקנות.
3. על אף תחזיות רעש אלו ועל אף תנאי הרעש הסביבתי הטבעי- גלי הים והפעילות העירונית העתידית, אני ממליץ להתקין על פתחי האוורור של חדר הגנרטור, משתיק קול משופר ביחס להמלצה בחוו"ד הגב' מ. רשף מיום 2/8/15, אשר יבטיח הנחתת רעש של **24-25dB@250Hz ויותר**.
   למשל: משתיק קול מדגם SH באורך 1 מ' ו/או מדגם H באורך 1.25 מ' ו/או מדגם M באורך 2.0 מ' ו/או ש"ע, תוצרת חב' ח.נ.א ו/או ש"ע.
4. מומלץ גם לבצע מדידת הרעש, בעת הפעלה מלאה של מערכות המתקן, לאחר בנייתו, בכדי להבטיח כי האמצעים שיבוצעו, יהיו מספיקים.
5. **בתנאים אלו אין לדעתי כל מניעה, בהיבט האקוסטי, לבנות ולהפעיל את המתקן.**

עד כאן.

לשימושך.

בברכה,

ד"ר י. סוקר, FASA, NCAC

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ, יפו 210 ירושלים, טל: 02-5002255, פקס: 02-5379220