תאריך : 12.11.2024
מספר מינוי : 1992-2022
מספרנו : 308

לכבוד,

העוררים:

1. **דורי בן דוד**
2. **אברהם דרור**
3. **מאיר וייס**
4. **שושנה פלד**

באמצעות עו"ד שחר הררי ועו"ד אור קוטלר
ובאמצעות השמאים: צחי טנא וארז כהן
בדוא"ל: tene@zc-eng.co.il
(להלן "**העוררים**")

המשיבות:

1. **הוועדה מקומית עמק חפר**

באמצעות עו"ד מרדכי גידנסקי ועו"ד שלמה ולדמן
ובאמצעות השמאים: אלון לין ויעקב הלוי
בדוא"ל: lashhamaim@gmail.com
(להלן "**משיבה מס' 1**")

2. **נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ**

באמצעות עו"ד דרור ממן
ובאמצעות השמאים: פנינה נוי וצחי לוי.
בדוא"ל: office@pninanoy.co.il
(להלן "**משיבה מס' 2**")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקות 75, 76, 77 ו- 79 [1]
בגוש 8337
רחוב הים 9, 11, 13 ו- 17 בית ינאי

1. **<u>מטרת השומה והחלטת ועדת ערר</u>**

עפ"י החלטת יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז בשבעה עררים עת/9006/1020 עד עת/9012/1020 (להלן: "**ועדת הערר**") **מיום 10.08.2022**, מוניתי כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התו"ב – לצורך ההכרעה במחלוקת שבין העוררים בעלי הזכויות בחלקות הנדונות לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר ונתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות

[1] מספרי החלקות בהודעת המינוי מייצגים את מספרי החלקות במועד הקובע. להלן מספרי החלקות החדשות לאחר הפקעה ופרצלציה בהתאמה: (75) 106, (76) 108, (77) 110 ו- (79) 114.

תחבורה בע"מ (להלן – "**המשיבות**") בנושא התביעה לפיצויים שהוגשה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה – עקב אישור תכנית תת"ל 31.

ועדת הערר בהחלטתה מיום **10.08.2022** קבעה:

"טענת העוררים לפגיעה בת פיצוי **בשטחים הנוספים**, נדחית והליכי הערר לגבי שטחים אלו מסתיים בזאת ללא צו להוצאות. מודגש ומובהר, ולו להסרת הספק, כי אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או טענה אחרת של העוררים בהליכים נוספים ביחס לשטחים הללו.

באשר לפגיעה הנטענת ביתר קרקעות העוררים (הצפוניות והדרומיות) כמפורט וכמוגדר לעיל, מורים אנו על מינויו של שמאי מייעץ מטעמה של ועדת הערר לצורך אומדן שיעורה (בכסף) ככל שנגרמה עקב אישור תת"ל 31 (**וכאמור, ללא השטחים הנוספים אשר לא יובאו כדי חשבון בתחשיבים השונים**). מבחינה פרוצדוראלית תפנה מזכירות ועדת הערר ליושב ראש מועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מייעץ, תוך מתן עדיפות למינוי שמאי שכבר ערך בעבר שומה למקרקעין סמוכים בגין אותה התכנית.

....

למותר יהא לציין כי משמעות המינוי אינה שהעוררים או מי מהם הוכיחו תביעתם, או כי ועדת הערר סבורה שבעקבות אישור תת"ל 31 נפגעו הקרקעות והעוררים אכן זכאים לפיצוי.

כל שיש בעצם המינוי לומר הוא, כי ועדת הערר סבורה שהורם הנטל הראשוני הנדרש בשלב זה של ההליך, והתעוררו בין הצדדים מחלוקות שמאיות הראויות להכרעה (השוו: בר"מ 6641/13 מרדכי קמינצקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע ([פורסם 3 בנבו], פסקה 6, 5.5.2014)).

כבוד השמאי המייעץ יתבקש לשום את ערך קרקעות העוררים לפני אישור תת"ל 31 ולאחריה, וכתוצאה מכך את הפער ככל שקיים בין שני הערכים. בכגון דא יתבקש השמאי המייעץ לבחון את רכיבי המצב התכנוני הקודם של הקרקעות השונות על פי כלל התכניות אשר חלו עליהן, בהשוואה לכלל רכיבי המצב התכנוני החדש, לרבות אלמנטים משביחים ככל שישנם בתת"ל 31, ולקבוע האם בסיכומו של דבר נגרמה לחלקות הללו ירידת שווי (עקיפה ו/או ישירה), ואם כן מה שיעורה.

מקובלת עלינו טענת המשיבות הגורסות כי באופן עקרוני, 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 ב-ערר 9016/1221 **יובל רז ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר ואח'** ([פורסם בנבו], 12.5.2022), והאסמכתאות ששם)). אי לכך יתבקש כבוד השמאי המייעץ 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 שננקטו על ידה, האם נדרש להפחית כעת את סך הפיצוי התכנוני המגיע לעוררים, ואם כן באיזה סכום.

בעקבות דחיית תביעות הפיצויים בכל הנוגע לשטחים הנוספים, ועל מנת שיוכלו הצדדים לפרוש את מלוא טענותיהם בגדר הליך השמאות המייעצת, יהיו הם רשאים להגיש לשמאי המייעץ מסמכים ונתונים נוספים מטעמם, לרבות תכניות, היתרים, שומות רלוונטיות לדוגמא, תחשיבים עדכניים וכל כיוצא באלו מסמכים אף אם טרם הונחו לפני ועדת הערר, והכל בהתאם להוראות כבוד השמאי המייעץ ובמועדים אשר יקבעו על ידו לצורך העניין."

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה: תכנית תת"ל 31 – 13.12.2016
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 03.11.2024 משעת הצהריים המוקדמות ועד לשעות הלילה.
- מועד הדיון: ביום 09.07.2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובאי כוחם באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם העוררים		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	חוות דעת שמאית מטעם העוררים שנערכה ע"י השמאים צחי טנא וארז כהן	06.11.2019
2	התייחסות להחלטת משיבה מס' 1 מיום 14.09.2020 שנערך ע"י השמאים צחי טנא וארז כהן	22.10.2020
3	כתבי הערר על החלטת הוועדה המקומית לתו"ב עמק חפר מיום 14.09.2020 ונספחיו	
4	סיכומי טענות מטעם העוררים בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 08.07.2021	
5	תחשיבים לירידת ערך לאור החלטת ועדת הערר שנערך ע"י השמאים צחי טנא וארז כהן	23.11.2022
6	העתק רישום מפנקס הזכויות	19.08.2019
7	מדידות מרחק התקרבות הדרך מקו הדיקור עד גבול ההפקעה שנערך ע"י המודד בני לייבוביץ	
8	תת"ל 31 תסקיר השפעה על הסביבה (פרקים א'-ה')	יולי 2017
9	דו"ח חוקרת על ההשגות לתוכנית תת"ל 31	אוק' 2013
10	תחזית תנועה לדרך מס' 2 שנערך ע"י גל תכנון וניהול מערכות אורבניות בע"מ	23.05.2013
11	בחינה וגיבוש חו"ד לפתרונות מוצעים שנערך ע"י ד"ר אינג' יובל מנטל	07.02.2021
12	בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים מאת אגף שומת מקרקעין מחלקת מחקר	2006
13	מחקר השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים מאת יעקב אודיש ולריסה פליישמן	2002
14	חלק מחוות דעת שמאי המקרקעין גדעון גולדשטיין ביחס לשאלת פגיעה במקרקעין בגין תכנית 2855	
15	חוות דעת שמאי המקרקעין גדעון גולדשטיין ביחס לשאלת פגיעה במקרקעין בגין תכנית ח/ד/237/ב-בי/ד/352/א	22.09.2010
16	תגובה לאחר דיון	24.07.2024

מטעם משיבה מס׳ 1		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	4 חוות דעת שמאיות לארבעת החלקות שנערכו ע״י השמאים אלון לין ויעקב הלוי	19.01.2020
2	כתבי תשובה לעררים שהוגשו	
3	סיכומי טענות מטעם משיבה מס׳ 1 בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 08.07.2021	
4	דו״ח חוקרת על ההשגות לתוכנית תת״ל 31	אוק׳ 2013
5	חוות דעת מומחה בנושא רעש נחלות צפוניות שהוכן ע״י ד״ר מיכאל מוגילבסקי	מאי 2022
6	מסמך מדיניות הועדה המקומית לתו״ב עמק חפר ביחס להקלה לגודל חלקת מגורים בנחלה	14.06.2021
7	תת״ל 31 תסקיר השפעה על הסביבה (פרקים א׳-ה׳)	יולי 2012
8	תת״ל 31 תסקיר השפעה על הסביבה (פרקים א׳-ה׳)	נוב׳ 2012
מטעם משיבה מס׳ 2		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	4 חוות דעת שמאיות לארבעת החלקות שנערכו ע״י השמאים פנינה נוי וצחי לוי	28.01.2020 22.03.2020
2	התייחסות המשיבה למסמך שהועבר ע״י שמאי העוררים מיום 22.10.2020 ונערך ע״י השמאית פנינה נוי	12.11.2020
3	כתבי תשובה לעררים שהוגשו	
4	סיכומי טענות מטעם משיבה מס׳ 2 בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 08.07.2021	
5	העתק רישום מפנקס הזכויות	10.01.2017
6	תשריטי הפקעה	27.12.2018
7	חוות דעת מנהל פרוייקט אהוד שריג תת״ל 31	01.03.2020
8	חוות דעת מומחה בעניין תביעות פיצויים בגין ירידת ערך (הגברת רעש) תת״ל 31 שנערכה ע״י דר׳ אסנת ארנון	09.03.2020
9	מענה לתביעת פיצויים תופ סביבה ואקוסטיקה שנערכה ע״י ענת שרטר	09.03.2022
10	חוות דעת מומחה בנושא רעש – תופ סביבה ואקוסטיקה שנערכה ע״י דר׳ אסנת ארנון	22.3.2020
11	טופסי תפיסת חזקה/גידור	23.05.2018
12	חוות דעת מקצועית בתחום המדידות להפקעה שנערכה ע״י מודד מוסמך רונן גרינשטיין	27.03.2020
13	חוות דעת מומחה בנושא רעש שהוכן ע״י ד״ר מיכאל מוגילבסקי	מאי׳ 2022
14	תת״ל 31 תסקיר השפעה על הסביבה (פרקים א׳-ה׳)	יולי 2012
15	תת״ל 31 תסקיר השפעה על הסביבה (פרקים א׳-ה׳)	נוב׳ 2012
16	תגובה לאחר דיון שנערכה ע״י ב״כ המשיבה מס׳ 2 עו״ד דרור ממן	06.08.2024

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	חלקות מגורים עליהן בנויים בתי מגורים צמודי קרקע, סככות ומבני משק			
גוש	8337			
מס׳ חלקה[2]	**75**	**76**	**77**	**79**
שטח חלקה רשום	2,128 מ״ר	2,123 מ״ר	1,890 מ״ר	1,739 מ״ר
זכויות משפטיות	חכירה			
רחוב	הים 9	הים 11	הים 13	הים 17
ישוב	בית ינאי			

5. תיאור הנכס והסביבה

מושא השומה הם 4 חלקות מגורים של נחלות חקלאיות (חלקה א) בישוב בית ינאי.

בית ינאי הינו מושב במועצה האזורית עמק חפר הכולל משקים חקלאיים ומגרשי מגורים, הממוקם בין חוף הים התיכון מצפון לנתניה ומערבית לכביש מס׳ 2, כביש החוף.

החלקות מושא השומה שצורתן ההנדסית מלבניות ומאורכות, ממוקמות בחלק הצפון מזרחי של היישוב, בין רחוב הים ממערב לכביש מס׳ 2 ממזרח.

קו הגבול המזרחי של החלקות גובל בקרקע המיועדת לדרך ובכביש מספר 2. על פי התכנית החדשה, תת״ל 31, מסווגת רצועה מזרחית של שטח החלקות להרחבת כביש מספר 2 במקטע זה.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה טיפוסית של בתים צמודי קרקע.

[2] במועד הקובע

להלן פירוט ביחס לכל חלקה מצפון לדרום:

5.1. **<u>חלקה 75 (דרור)</u>**

צורת החלקה אי רגולרית דמוית מלבן בתוספת רצועה צרה בחלק הדרום מזרחי ובשטח רשום של 2,128 מ״ר[3]. לחלקה חזית מערבית לרחוב הים באורך של כ- 22 מ׳, חזית מזרחית הפונה לכביש מס׳ 2 באורך של כ- 20 מ׳ ועומקה הממוצע של החלקה (במרכז החלקה) הינו כ- 120 מ׳.

שיפוע הקרקע מישורי.

על החלקה בחזית מערבית לרחוב הים בנויים 2 מבני מגורים צמודי קרקע, חד משפחתיים וחד קומתיים, האחד אחרי השני במרחק של כ- 5מ׳-7מ׳, שהכניסה אליהם, לרבות גישה של כלי רכב, מרחוב הים ממערב ומרחוב דולפין מצפון. בחזית דרומית של החלקה שביל מרוצף באבן משתלבת המחבר את שני מבני המגורים המשמש כשביל גישה של כלי רכב ומשטח חניה פתוח. בנוסף מבנה מחסן. להלן פירוט המבנים הקיימים בחלקה, כדלקמן:

(1) מבנה מגורים בחזית לרחוב הים בשטח של כ- 192 מ״ר שנבנה בשנת 1956 ותוספת בשנת 1978 הבנוי בלוקים ובטון בחיפוי טיח וגג רעפים[4].

(2) מבנה מגורים עורפי למבנה (1) בשטח של כ- 142 מ״ר כולל ממ״ד בשטח של 14 מ״ר + כ- 31 מ״ר מחסן ביתי, הבנוי בלוקים ובטון בחיפוי טיח עם גג רעפים בהתאם להיתר משנת 2016[5].

(3) מבנה ותיק של מחסן כלי גינה בהתאם להיתר משנת 2016[6], הממוקם בחלקו הדרום מזרחי של החלקה, בעורף בתי המגורים הפונה לכביש מס׳ 2 בשטח של כ- 34 מ״ר הבנוי בלוקים בחיפוי טיח וגג רעפים.

חצרות - בחזית מערבית לרחוב הים חצר מגוננת המשמשת את יחידה מס׳1. בעורף יחידה מס׳ 2 לחזית מזרחית רצועת דשא ומעברה שטח אדמה עם עצי זית ועצי נוי.

מרחק מבנה (2) מקו הגבול המזרחי של החלקה הפונה לכביש מס׳ 2, נע בין 62-40 מ׳[7] מצפון לדרום בהתאמה.

במסגרת תת״ל 31 סווגה חלק מהרצועה הדרום מזרחית של החלקה, להרחבת דרך בשטח של 123 מ״ר [8], בעומק של כ- 15 מ׳ ובאורך של כ- 8 מ׳[9].

[3] לאחר פרצלציה והפקעה החלקה נרשמה כחלקה מס׳ 106 בשטח של כ- 2,005 מ״ר. בהתאם לנסח מיום 29.09.2024 החלקה פוצלה במסגרת פרצלציה רצונית לשתי חלקות, חלקה 124 בשטח רשום של 1,376 מ״ר וחלקה 125 בשטח רשום של 629 מ״ר סה״כ 2,005 מ״ר המהווה את סך השטח של חלקה 106.
[4] בהתאם להיתר משנת 1956 המבנה בנוי קירות איטונג וגג אסבסט.
[5] בהתאם לדברי הבעלים מבנה המגורים הוכשר במקום מבנה משק שהיה בנוי בעבר.
[6] בהתאם לנראה בפועל מדובר במבנה ותיק שהוכשר כמחסן כלי גינה בהיתר משנת 2016.
[7] בהתאם למדידה מאתר GOVMAP
[8] בהתאם להסכמת הצדדים.
[9] לפי תשריט הפקעה שנערך על ידי נתיבי ישראל מיום 09.01.2018.

<u>גבולות חלקה 75 :</u>

מצפון : חלקה 88 ביעוד שפ"פ בהתאם לתכנית משמ/138/עח ומעברה מגרשי מגורים בבניה צמודת קרקע, דרכים ומגרש חניה בהתאם לתכנית עח/2/21

מדרום : חלקה 76 ביעוד מגורים בנחלה חקלאית (חלקה א)

ממערב : רחוב הים ומעברו בניה צמודת קרקע

ממזרח : כביש מס' 2

<u>גבולות החלקה מסומן בירוק וגבולות ההפקעה מסומן בקו אדום מקווקו</u>



5.2. **<u>חלקה 76 (בן דוד)</u>**

צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז בשטח רשום של 2,123 מ"ר. לחלקה חזית מערבית לרחוב הים באורך של כ- 22 מ', חזית מזרחית פונה לכביש מס' 2 באורך של כ- 20 מ' ועומקה הממוצע של החלקה (במרכז החלקה) הינו כ- 106 מ'.

שיפוע הקרקע מישורי.

על החלקה בחזית מערבית לרחוב הים בנויים 2 מבני מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים האחד אחרי השני במרחק של כ- 10 מ' ובעורפם מבני משק + מחסנים, שהכניסה אליהם, לרבות גישה של כלי רכב, מרחוב הים ממערב. בחזית צפונית של החלקה שביל מרוצף באבן משתלבת המחבר את שני מבני המגורים המשמש כשביל גישה של כלי רכב ומשטח חניה מקורה (סככה) בין שני המבנים. להלן פירוט המבנים הקיימים בחלקה, כדלקמן :

(1) מבנה מגורים בחזית מערבית של החלקה הפונה לרחוב הים, מבנה דו קומתי באופן חלקי. המבנה ותיק משנת 1956 שהורחב במהלך השנים, בשנת 1964 ובשנת 1981, הבנוי בלוקים וגג רעפים בשטח כולל של כ- 146 מ"ר + מחסן בשטח של כ- 16 מ"ר.

(2) מבנה מגורים חד קומתי עורפי למבנה (1) בשטח של כ- 135 מ״ר כולל ממ״ד בהתאם להיתר משנת 2016 [10]

(3) שני מבני משק ותיקים בעורף מבנה (2), מבנה עץ ובעורפו מבנה בלוקים בחיפוי גג מתכת גלי. בהתאם להיתרים מוגדרים כמבנה סככה בשטח של כ- 90 מ״ר שנבנה בהיתר משנת 1956 ובחלקו העורפי מבנה נוסף, עליו לא נמצא היתר אולם מופיע כמחסן קיים בהתאם להיתר מס׳ 11215 משנת 1981.

חצרות - בחזית מערבית לרחוב הים חצר מרוצפת ומגוננת המשמשת את יחידה מס׳1. בעורף יחידה מס׳ 2 לכיוון חזית מזרחית חצר מגוננת ומעברה שני מבני המשק ומעברם לכיוון מזרח שטח אדמה עם עצי נוי.

מרחק מבנה (2) מקו הגבול המזרחי של החלקה, הפונה לכביש מס׳ 2 כ- 56 מ׳ [11].

במסגרת תת״ל 31 סווגה רצועה מזרחית של החלקה, להרחבת דרך בשטח של 270 מ״ר[12] בעומק של כ- 13.5 מ׳ ובאורך של כ- 20 מ׳[13].

<u>גבולות חלקה 76:</u>

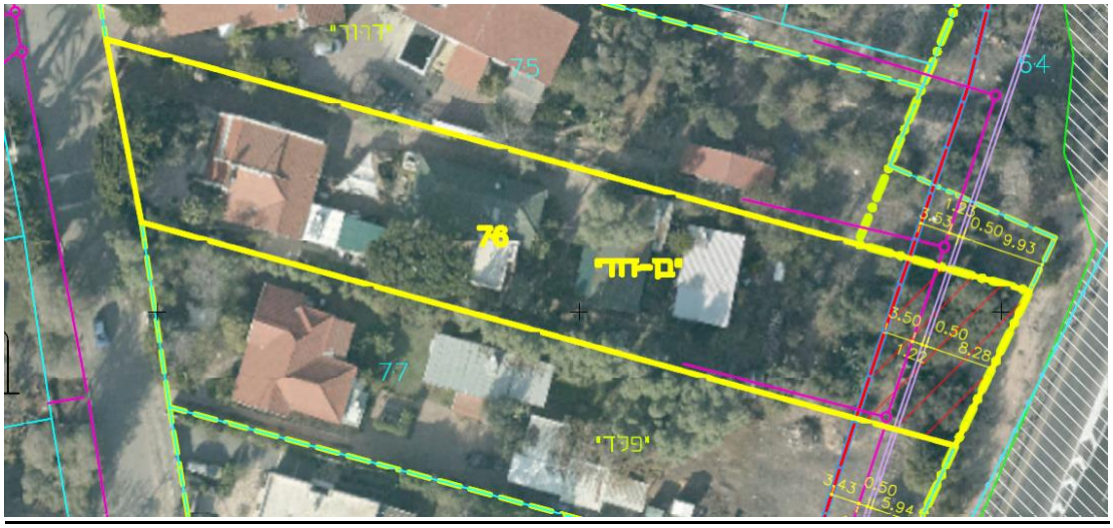
מצפון : חלקה 75 ביעוד מגורים בנחלה חקלאית (חלקה א)

מדרום : חלקה 77 ביעוד מגורים בנחלה חקלאית (חלקה א)

ממערב : רחוב הים ומעברו בניה צמודת קרקע

ממזרח : כביש מס׳ 2

<u>גבולות החלקה מסומן בצהוב וגבולות ההפקעה מסומן בקו אדום מקווקו</u>



[10] בהתאם לדברי הבעלים מבנה המגורים הוכשר במקום מבנה משק שהיה בנוי בעבר.
[11] בהתאם למדידה מאתר GOVMAP
[12] בהתאם להסכמת הצדדים
[13] לפי תשריט הפקעה שנערך על ידי נתיבי ישראל מיום 09.01.2018.

5.3. **<u>חלקה 77 (פלד)</u>**

צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז בשטח רשום של 1,890 מ״ר. לחלקה חזית מערבית לרחוב הים באורך של כ- 22 מ׳, חזית מזרחית הפונה לכביש מס׳ 2 באורך של כ- 20 מ׳ ועומקה הממוצע של החלקה (במרכז החלקה) הינו כ- 94 מ׳. שיפוע הקרקע מישורי ברובו.

על חלקת המגורים בנוי מבנה מגורים וותיק צמוד קרקע חד משפחתי חד קומתי ובעורפו מבני משק וסככות שהכניסה אליהם לרבות גישה של כלי רכב מרחוב הים ממערב. בחזית דרומית של החלקה שביל גישה מרוצף באבן משתלבת המשמש כשביל גישה של כלי רכב למשטח חניה מקורה. להלן פירוט המבנים הקיימים בחלקה, כדלקמן:

(1) מבנה מגורים ותיק בחזית מערבית של החלקה הפונה לרחוב הים, מבנה חד קומתי הבנוי בלוקים וגג רעפים בשטח של כ- 144 מ״ר לפי היתר משנת 1954.

(2) מבנה משק בשטח של כ- 45 מ״ר בהתאם להיתר משנת 1954 הבנוי בלוקים וגג משופע, בעורף מבנה (1) בחלק הצפוני של החלקה. במועד הביקור בנכס נראה כי המבנה משמש למגורים.

(3) מבני משק ותיקים שנבנו בהתאם להיתר משנת 1966 בחלקו העורפי של מבנה (1) בחלק הדרומי של החלקה, בשטח כולל של כ- 251 מ״ר בהתאם להיתר. בהתאם לנראה בשטח חלק מהמבנה משמש כחניה מקורה וחלקו כחדר עבודה.

חצרות - בחזית ובעורף מבנה (1) חצר. בין מבני המשק חצר, עצי זית, אורן ונוי וסוללת עפר. מעברה שטח אדמה.

מרחק מבנה המגורים מקו הגבול המזרחי של החלקה, הפונה לכביש מס׳ 2 כ- 66 מ׳ [14].

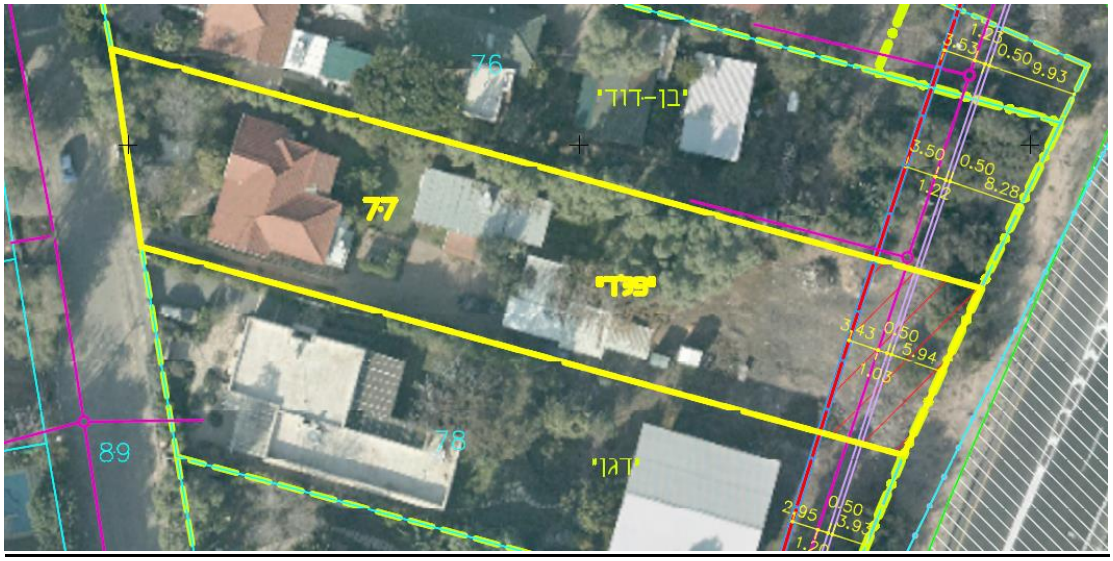
במסגרת תת״ל 31 סווגה רצועה מזרחית של החלקה, להרחבת דרך בשטח של 219 מ״ר [15] בעומק של כ- 11 מ׳ ובאורך של כ- 20 מ׳[16].

<u>גבולות חלקה 77:</u>

מצפון	:	חלקה 76 ביעוד מגורים בנחלה חקלאית (חלקה א)
מדרום	:	חלקה 78 ביעוד מגורים בנחלה חקלאית (חלקה א)
ממערב	:	רחוב הים ומעברו בניה צמודת קרקע
ממזרח	:	כביש מס׳ 2

[14] בהתאם למדידה מאתר GOVMAP
[15] בהתאם להסכמת הצדדים.
[16] לפי תשריט הפקעה שנערך על ידי נתיבי ישראל מיום 09.01.2018.

גבולות החלקה מסומן בצהוב וגבולות ההפקעה מסומן בקו אדום מקווקו



5.4. **<u>חלקה 79 (וייס)</u>**

צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן בשטח רשום של 1,739 מ״ר. לחלקה חזית מערבית לרחוב הים באורך של כ- 30 מ׳, חזית מזרחית הפונה לכביש מס׳ 2 באורך של כ- 26 מ׳ ועומקה הממוצע של החלקה (במרכז החלקה) הינו כ- 67 מ׳.

שיפוע הקרקע מישורי.

על חלקת המגורים בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי הבנוי בחלק המערבי בחזית לרחוב הים בשטח כולל של כ- 277 מ״ר + מבני משק וסככה לחניה שהכניסה אליהם לרבות גישה של כלי הרכב מרחוב הים. בחזית דרומית שביל גישה מרוצף באבן משתלבת המוביל לסככת החניה הממוקמת בעורף המבנה. להלן פירוט המבנים הקיימים בחלקה, כדלקמן:

(1) יחידה צפונית (יחידת האב) חד קומתית בשטח של כ- 78 מ״ר הבנויה בלוקים עם גג רעפים שנבנתה בהיתר משנת 1953 ו- 1958 ובשנת 1999 ביקשו הריסה ובניה מחדש של גג הרעפים.

(2) יחידה דרומית (יחידת הבן) דו קומתית הבנויה בקיר משותף עם יחידת האב בשטח של כ- 199 מ״ר, קומת הקרקע נבנתה במסגרת היתר משנת 1958 ותוספת בניה בשנת 1999 וקומה א׳ במסגרת היתר משנת 1973 ותוספת בשנת 1999 הכללה הריסה ובניה מחדש של גג הרעפים.

(3) מבנה משק ותיק בשטח של כ- 39 מ״ר הממוקם בעורף מבנה המגורים בחלק הצפוני של החלקה. למבנה לא נמצא היתר אולם מופיע כקיים בהיתר משנת 1973

(4) סככת חניה בצמוד למבנה מס׳ 3 מדרום ובעורף בית המגורים בשטח של כ- 26 מ״ר.

חצרות – בחזית מבני המגורים לרחוב הים חצר מגוננת המשמשת את שתי היחידות. בעורף המבנים שטח אדמה, עצי פרי ונוי.

מרחק מבנה המגורים מקו הגבול המזרחי של החלקה, הפונה לכביש מס׳ 2 כ- 34 מ׳[17].

במסגרת תת״ל 31 סווגה רצועה מזרחית של החלקה, להרחבת דרך בשטח של 169 מ״ר[18] בעומק מקסימאלי של כ- 5 מ׳[19].

<u>גבולות חלקה 79:</u>

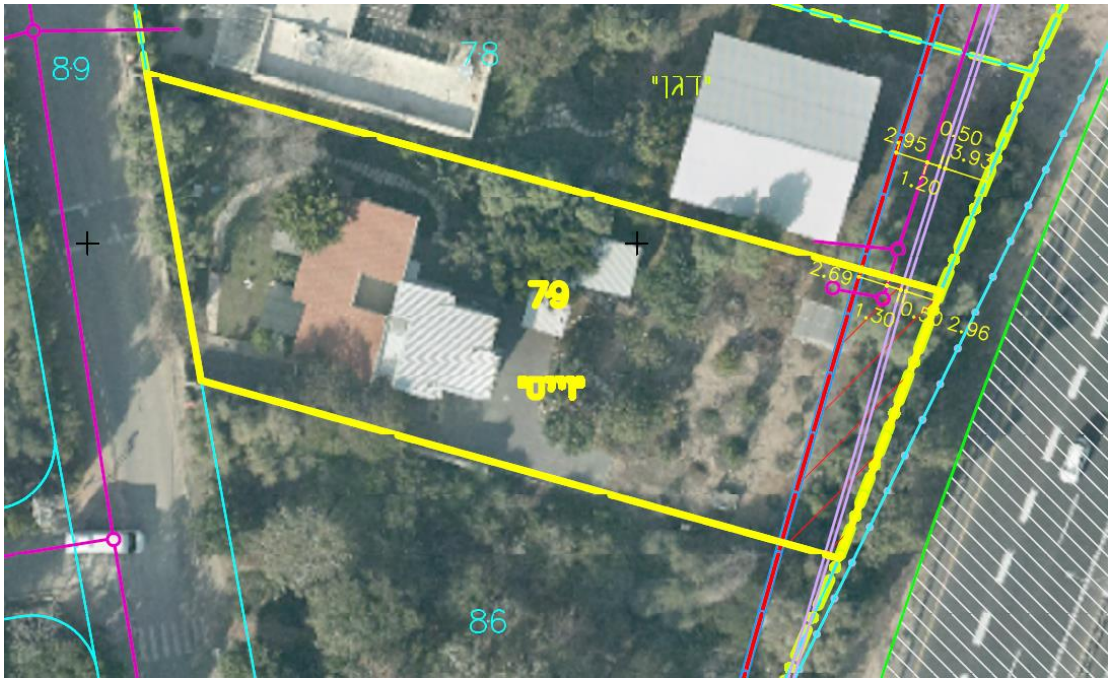
מצפון : חלקה 78 ביעוד מגורים בנחלה חקלאית (חלקה א)

מדרום : חלקה 86 ביעוד שפ״פ בהתאם לתכנית משמ/138/עח

ממערב : רחוב הים ומעברו בניה צמודת קרקע

ממזרח : כביש מס׳ 2

<u>גבולות החלקה מסומן בצהוב וגבולות ההפקעה מסומן בקו אדום מקווקו</u>



[17] בהתאם למדידה מאתר GOVMAP
[18] חלקה 79 נרשמה כחלקה חדשה 114 לאחר הפקעה, בשטח רשום של 1,570 מ״ר ולכן הופקע 169 מ״ר (1570-1739).
[19] לפי תשריט הפקעה שנערך על ידי נתיבי ישראל מיום 09.01.2018.

תצ״א של החלקות וסביבתם על רקע יעוד תכנית עח/129 וסימון ההפקעה בירוק לפי תת״ל 31 :



6. מצב תכנוני

סוג	נושא תכנית	תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	תאריך פרסום ב-י.פ
מצב קודם					
תב"ע	מגורים	עח/21	הרחבת הישוב החקלאי בית ינאי	419	9.6.1955
תב"ע	מגורים	עח/2/21	הרחבת אזור המגורים של בית ינאי	1108	13.8.1964
תב"ע	מגורים	עח/200	תכנית מתאר כלל יישובית למרחב התכנון המקומי עמק חפר	2553	19.7.1979
תב"ע	מגורים	עח/20/200	שינוי הוראות תכנית מתאר עח/200	3578	21.8.1988
תב"ע	מגורים	משמ/138 (עח)	תכנית רישום משבצת חקלאית בית ינאי	4393	22.3.1996
תב"ע	נקודתית	409-0182469	תכנית נקודתית לחלקה 75	7012	29.03.2015
ארצית	תחבורה	תמ"א 3	תכנית מתאר ארצית לדרכים	2247	26.8.1976
מחוזית	תחבורה	תמ"מ 3	תכנית מתאר מחוזית – מחוז מרכז	2798	31.3.1982
תב"ע	תחבורה	עח/129	מחלף נעורים	3353	26.6.1986
ארצית	תחבורה	תמ"א 3/7	תכנית מתאר ארצית לדרכים – שינוי מס' 7	3956	19.12.1991
מחוזית	תחבורה	תמ"מ 21/3	תמ"מ 3 שינוי 21	5236	12.11.2003
מצב חדש					
ארצית	תחבורה	תת"ל 31	הרחבת, שדרוג ומחלוף דרך מס' 2 בקטע מחלף חבצלת – מחלף זיכרון יעקב	7400	13.12.2016

<u>להלן התכניות החלות על החלקות מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1. **<u>תכנית עח/21</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 419 מיום 09.06.1955.

בהתאם לתוכנית לעיל סומנו החלקות שבנדון כמגרשים מס' 17, 18, 19 ו- 21 ביעוד מגורים עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש	2,000 מ"ר – 1,200 מ"ר
אחוזי בניה	15% ולא יותר מ- 180 מ"ר
מס' קומות	קומה אחת
בנייני עזר	10%
קווי בניין	חזית – 10 מ', צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ' או לפי קו בניין [20].

6.2. **<u>תכנית עח/2/21</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1108 מיום 13.08.1964.

מטרת התוכנית להרחיב את אזור המגורים של בית ינאי ע"י הקטנת שטח בנייני ציבור, הקטנת מגרשים מ- 1,200 מ"ר ל- 700 מ"ר להתוות דרכים חדשות ולבטל דרכים שאושרו.

בהתאם לתוכנית, סומנו החלקות שבנדון כמגרשים מס' 17, 18, 19 ו- 21 באזור ביעוד מגורים, עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש	2,000 מ"ר – 1,200 מ"ר
שטח בניה מותר	200 מ"ר
מס' קומות	שתי קומות
בנייני עזר	10%
קווי בניין	חזית – 9 מ', צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ' או לפי קו בניין[21].

[20] בהתאם לרוזטה בתשריט התכנית מכביש מס' 2, קו הבנין 15 מ' ורוחב הכביש 40 מ'.
[21] בהתאם לרוזטה בתשריט התכנית מכביש מס' 2, קו הבנין 15 מ' ורוחב הכביש 40 מ'.

6.3. **<u>תכנית עח/200</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2553 מיום 19.07.1979.

התוכנית מסווגת את החלקות מושא השומה ביעוד **אזור חקלאי מיוחד** עם השימושים הבאים: בתי מגורים למשק חקלאי, בתי מגורים בישוב חקלאי (על מגרש מגורים), מבני משק חקלאי[22], מבני עזר, בניני שירותים וכו'.

<u>מגורים במשק חקלאי</u>

מס' יחידות	תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק ובני ביתו. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק. תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי הממשיך באישור ועד היישוב.
שטח מגרש מינימלי	משק חקלאי מינימלי לא יעלה על 3 דונם ולא יפחת מ- 2 דונם.
זכויות	השטח הבנוי לשלוש יח"ד ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת, בכל הקומות. השטח הבנוי למגורים (כולל מרפסות) יוכל להגיע לסה"כ 400 מ"ר על פי שקול בלעדי של הועדה המקומית וזאת במקרים בהם מרבית השטח ינוצל גם בקומה שניה.
מבנים	מותר לבנות את שלוש יח"ד בשני מבנים נפרדים בקומה אחת או בשתי קומות.
מרווחים	חזית – 5 מ', צדדי – 4 מ', אחורי – 7 מ'. המרחק בין שני מבני מגורים 5 מ'. המרחק בין מבני עזר ובנייני מגורים שאינם צמודים 3 מ'. (בהתאם לרוזטה המסומנת על גבי תשריט התכנית בכביש מס' 2, קו הבנין 10 מ' ורוחב הכביש 50 מ')
מבני עזר	10% משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ"ר

[22] לפי סע' 10 (ג) בהוראות התוכנית, מבני משק חקלאיים: כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון לול, רפת, דיר וכו'.

<u>מגרשי מגורים ביישוב חקלאי</u>

שטח מגרש מינימלי	מגרש מגורים מינימלי לא יפחת מ- 500 מ״ר.
מבנים	על מגרש מגורים בישוב חקלאי תותר הקמת יח״ד אחת בלבד בקומה אחת או בשתי קומות.
זכויות	גודל יח״ד לא יעלה על 220 מ״ר
מבני עזר	10% משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ״ר.
קווי בניין	קדמי – 5 מ׳ או 1.5 מ׳ למוסך, צדדי 4 מ׳ או 0 בהסכמת השכן, אחורי – 7 מ׳

<u>מבני משק חקלאיים</u>

מרווחים	קדמי – 5 מ׳, צדדי ואחורי – 3 מ׳, מרחק מינימלי מבנייני מגורים 10 מ׳, המרחק המינימלי בין מבני משק למבני עזר 5 מ׳.

6.4. **<u>תכנית עח/129</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3353 מיום 26.06.1986.

מטרות התוכנית הינן, ליעד את השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך ומסילת ברזל, ליעד שטחים להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, וכן לביצוע כל עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת הכביש.

קווי הבניין יהיו בהתאם לתמ״א 3.

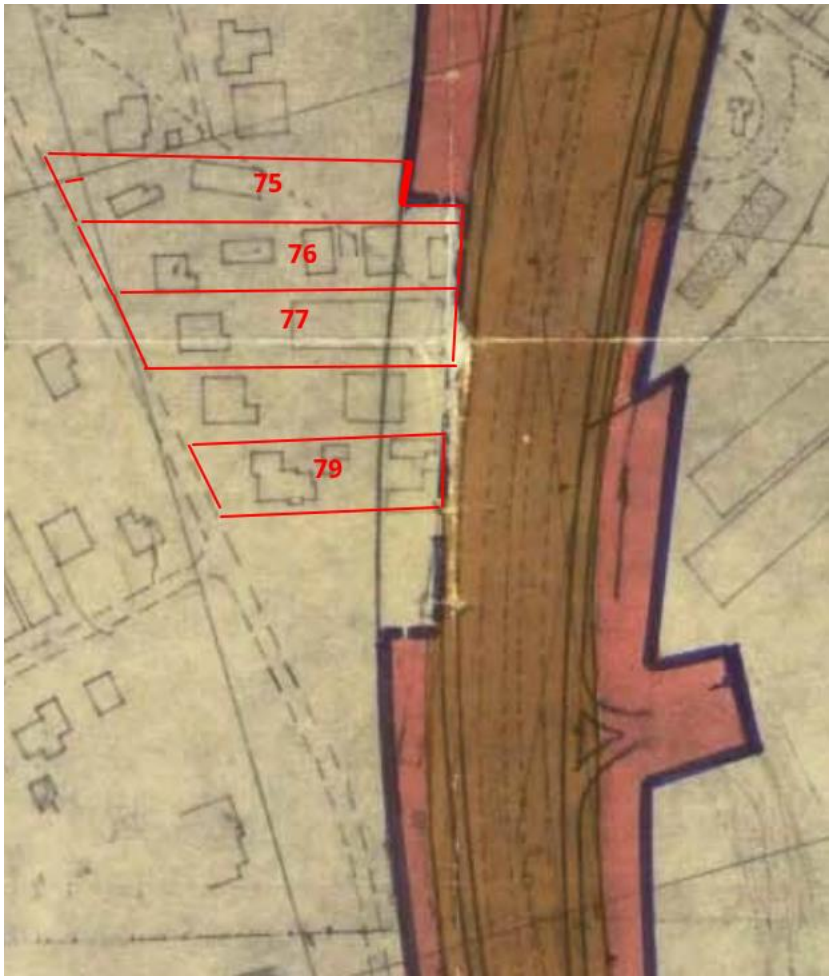
טרם ביצוע יהא על מע״צ לתאם עם משרד הבריאות האמצעיים האקוסטיים על בתי מגורים הגובלים בתחום הדרך והמחלף.

בהתאם לתשריט התוכנית, מסומנת רוזטה בחלק הדרומי ומחוץ לגבול התוכנית המורה על רוחב כביש של 50 מ׳.

רוחב הכביש הכולל את הדרך החדשה במקטע המקביל לאזור המגורים הצפוני של בית ינאי נע בין כ- 78 מ׳, עד לכ- 55 מ׳.[23]

[23] עפ״י מדידה גרפית על גבי התשריט

להלן קטע מתשריט התכנית ביחס לחלקות הנדונות המסומנות באדום:



6.5. **<u>עח/20/200</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3578 מיום 21.08.1988.

תכולה: האמור בסעיף 31 א'[24] המופיע להלן יחול על משקים חקלאיים (נחלות א') במושבי עובדים, מושבים שיתופיים, כפריים שיתופיים ודומיהם.

התוכנית הינה תכנית שינויים להוראות 23, 24 ו- 31 לתוכנית מתאר עח/200.

התוכנית מוסיפה לשימושים המותרים מבנה קייט ונופש כפרי.

התוכנית מאפשרת בניית שתי יחידות קיט בגודל של לפחות 25 מ״ר ולא יעלה על 40 מ״ר, בקומה אחת, לכל דונם משטח לבניית מגורים כאשר מהשטח הכללי הנ״ל מופחת דונם אחד לצרכי בניית בית המגורים לבעל המשק ובני משפחתו. בכל מקרה שטח מבנה קייט לא יעלה על 150 מ״ר. (הקמת מבני קייט תאושר אך ורק בנחלות מלאות שבבעלות חברי האגודה).

לא יוצאו היתרי בניה למבנה קיט ביישוב אלא ע״פ תכנית בניין עיר מפורטת של אותו יישוב ובהתאם לתנאים האובייקטיביים הקיימים במקום.

[24] סעיף 31 א' הינו הסעיף בו מצוינים ההוראות למבני קייט במשק חקלאי נחלה א'

6.6. **<u>תכנית משמ/138 (עח)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4393 מיום 22.03.1996.

חלק ממטרות התוכנית הינן:

א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום מושב בית ינאי בספרי המקרקעין ולפי התשריט.

ב. ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימים וחלוקתם מחדש בהתאם למצב החזקה הקיים וצרכי פיתוח השטח בעתיד.

ג. קביעת יעדים ואזורים.

ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.

ה. ביטול הוראות התכניות קודמות בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.

החלקות מושא השומה מסווגות **באזור מגורים בנחלה/חקלאי למחצה (חלקות א')**, וסומנו כמגרשים: 17, 18, 19 ו- 21. ע"פ הוראות התוכנית, בנחלה (חלקה א') מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים.

קו בניין עפ"י הרוזטה בתשריט התוכנית בכביש מס' 2 – 10 מ' ורוחב הכביש 50 מ'.

קו הבניין עפ"י הרוזטה בתשריט התכנית ברחוב הים- 9 מ' ורוחב הכביש 14 מ'.

6.7. **<u>תכנית 409-0182469</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7012 מיום 29.03.2015.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה 75. מטרת התכנית הקטנת קווי בניין בהתאם למבנים הקיימים והסדרת גודל נחלה תוך שמירת זכויות הנחלה גם במקרה של הפקעה לפי תת"ל 31 לכשתאושר (בשינוי לתכנית עח/200 הקובעת שטח מינימלי לנחלה – 2 דונם)

שטח בנייה עיקרי	350 מ"ר (ניתן לקבל היתר ל- 400 מ"ר עיקרי בתנאים כמפורט בתכנית עח/200)
שטח בנייה שירות	65 מ"ר
מספר יח"ד	3 יח"ד בשני מבנים
מספר קומות	2
גודל מגרש מינימלי	שטח נחלה לפי מצב קיים או לפי שטחה במקרה של הפקעה לפי תת"ל 31 לכשתאושר.
קווי בניין	קדמי - 9 מ', צדדי - 4 מ', אחורי 10 מ' או במקרה של הפקעה לפי תת"ל 31 - 7 מ'.

<u>תוכניות מתאר מחוזיות וארציות ביחס לכביש מס׳ 2</u>

6.8. **<u>תמ״א 3</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2247 מיום 26.08.1976.

מטרת התוכנית הינה התוויית השלב הראשון של רשת הדרכים במדינה.

עפ״י תשריט התוכנית, דרך מס׳ 2 (כביש החוף) מוגדרת **כדרך ראשית**.

בין הוראות התוכנית נקבע:

דרך	רוחב רצועה מקסימלי	מרחק בין קו הבניין ובין ציר הדרך[25]
דרך אזורית	60 מ׳	80 מ׳
דרך ראשית	**80 מ׳**	**100 מ׳**
דרך מהירה	120 מ׳	150 מ׳, דרך פרברית מהירה – 100 מ׳

6.9. **<u>תמ״מ 3</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31.03.1982.

עפ״י תשריט התוכנית כביש מס׳ 2 בקטע של בית ינאי, מסומן **כדרך ראשית** קיימת.

6.10. **<u>תמ״א 3 – שינוי מס׳ 7</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3956 מיום 19.12.1991.

התוכנית הינה שינוי מס׳ 7 לתמ״א 3, מטרות התוכנית כוללת בין היתר קביעת הנחיות לעריכת תוכניות דרכים, קביעת כללים למניעת מפגעים סביבתיים ולשמירת הנוף בכל הקשור להתוויית דרכים, לסלילתן ולשימוש בהן, ולתחום את הסטיות המותרות.

התוכנית קובעת בין היתר:

רוחב הרצועה לתכנון בכל הדרכים שברשת הדרכים הארצית תהיה 300 מ׳.

בדרך מהירה ובדרך פרברית מהירה – שני כבישים חד-סיטריים, במסלולים מופרדים, שבכל אחד מהם שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות על ידי מחליפים בלבד ללא צמתים וללא מפגשי רכבת.

בדרך ראשית – שני כבישים חד-סיטריים במסלולים מופרדים, שבכל אחד מהם שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות על ידי מחלפים וצמתים.

סוג דרך	רוחב מירבי של רצועת דרך	מרחק בין קווי הבניין לבין ציר רצועת הדרך[26]	
		לכל היותר	לפחות
בדרך מהירה	100 מ׳	150 מ׳	75 מ׳
פרברית מהירה	60 מ׳	100 מ׳	50 מ׳
בדרך ראשית	**50 מ׳**	**100 מ׳**	**50 מ׳**
בדרך אזורית	40 מ׳	100 מ׳	40 מ׳

[25] אם לא נקבע אחרת בתשריט, בתשריט התווית דרך או בתוכנית מתאר מקומית
[26] בתוכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ניתן לקבוע מקטעי דרך שונים, קווי בניין במרחקים שונים מציר הדרך.

בשטח שבין קו בניין לבין גבול רצועת הדרך תאסר בניה למעט: בניה של מבני שרות, חלק ממתקני הדרך, מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שרות, שביל לרוכבי אופניים והולכי רגל, אמצעים לטיפול בהפחתת מפגעים סביבתיים הכרוכים בסלילת הדרך, וכן מערכות ומתקני תשתית. בהיתר בניה ניתן לקבוע חלק ממתקני הדרך: גדר, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, עמוד תאורה, רמזור ותעלה.

6.11. **<u>תמ"מ 3 – שינוי מספר 21</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

בהתאם לתשריט ייעודי הקרקע של התוכנית, החלקה מצויה בשטח המסווג כאזור פיתוח כפרי, וכביש מס' 2 בקטע הנידון, מסומן **כדרך ראשית**.

התוכנית הינה שינוי מס' 21 לתוכנית מתאר מחוזית מס' 3 (תמ"מ 3). מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

1. יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז.
2. שיפור רווחת התושבים במגורים, בתעסוקה, בתחבורה, בדגש על תחבורה ציבורית, באפשרויות לפנאי ונופש והנגישות למגוון שירותים ציבוריים ואישיים.
3. שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל, ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט.

התוכנית מדגישה את הצורך בהמשך פיתוח תשתית תחבורתית שתחזק את הקשרים בתוך ואל המחוז. על מנת להתגבר על נפחי התנועה העולים על קיבולת מערכת הדרכים, התוכנית מעודדת פיתוח מערכות תחבורה ציבוריות ובכללן מערכות הסעת המונים ומעבר לשימוש מוגבר בהם, תוך יצירת העדפה ברורה לתחבורה ציבורית על פני הרכב הפרטי. התוכנית מצביעה על שילוב מיטבי בין אמצעי התחבורה השונים ושימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים, תוך ניצול היתרון היחסי של כל אמצעי התחבורה.

<u>מצב חדש</u>

6.12. **<u>תת"ל 31</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

<u>בדברי ההסבר לתכנית פורטו מטרות הפרויקט, כדלקמן:</u>

1. שיפור קיבולת כביש מס' 2 ע"י הוספת נתיבים והפיכתו לכביש מהיר.
2. הפרדה בין סוגי תנועות במרחב.
3. התאמת הכביש לסטנדרטים של דרך מהירה (מהירות תכן – 100 קמ"ש) ושדרוג המחלפים בתוואי.
4. הגדלת הקיבולת של התנועה העוברת בין מרכז הארץ וצפונה.
5. הסדרת נגישות לישוב ג'אסר – א-זרקא מדרך מס' 2.
6. הסדרת מחלף זיכרון יעקב במתכונת מצומצמת לעומת התוכנית המאושרת והתאמתו לסטנדרטים המקובלים כיום.

7. הגברת רמת הבטיחות של משתמשי הדרך.
8. הפרדה בין התנועות במרחב.
9. מתן פתרון סביבתי לישובים הגובלים באמצעות הסטת תוואי הדרך ומיגון אקוסטי.

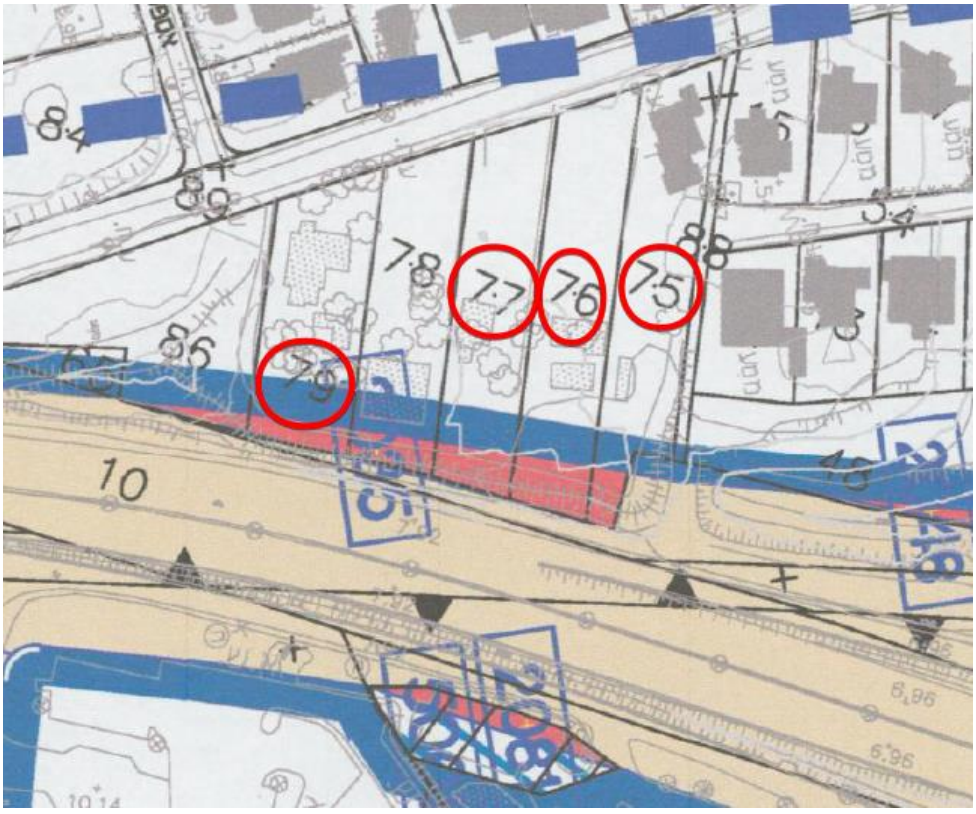
מטרת התוכנית קביעת הוראות מפורטות להרחבה, שדרוג ומחלוף של דרך מס׳ 2, בקטע מחלף חבצלת – מחלף זכרון יעקב.

<u>עיקרי הוראות התוכנית הינן:</u>

1. ייעוד שטחים לדרך, לשטח לדרך ו/או טיפול נופי, סימון מבנים להריסה וקביעת דרכים לביטול.
2. קביעת אמצעים להגנה על הסביבה.
3. הטלת מגבלות בנייה קבועות וזמניות, על שטחים סמוכים לדרך המוצעת בתוכנית, מעליה ומתחתיה.
4. קביעת עקרונות בינוי ופיתוח לדרך, לרבות פיתוח ושיקום נופי.
5. קביעת עקרונות למסמכי ביצוע התוכנית והגדרת תכולתם.
6. קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

בהתאם לתשריט מסומנת רצועת קרקע בצידן המזרחי של החלקות הנדונות ביעוד "דרך מוצעת" (במקום יעוד מגורים בנחלה/חקלאי למחצה (חלקות א׳)) להרחבת כביש מס׳ 2.

להלן קטע רלבנטי מתוך תשריט מצב מוצע של התכנית:



שטחן הרשום של החלקות הנדונות והשטח ששונה ייעודו ממגורים ל"דרך מוצעת" הינו[27] כדלקמן:

חלקה	שטח רשום לפני הפקעה	שטח תפיסה	שטח יתרה
75	2,128.0 מ"ר	123.0 מ"ר	2,005.0 מ"ר
76	2,123.0 מ"ר	270.0 מ"ר	1,853.0 מ"ר
77	1,890.0 מ"ר	219.0 מ"ר	1,671.0 מ"ר
79	1,739.0 מ"ר	169.0 מ"ר	1,570.0 מ"ר

השטחים המיועדים בתוכנית לדרכים ולשטח לדרך ו/או טיפול נופי יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.

התכנית קובעת הוראות בענין מיגון אקוסטי בהתאם לסע' 6.1.1 במסמך הוראות התכנית.

<u>הוראות בדבר אמצעים להגנה על הסביבה</u>

<u>מיגון אקוסטי</u>

1. על היזם לבצע סדרת מדידות רעש בהתאם להנחיות הוועדה הבינמשרדית / המתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים ממאי 2011 בהתאם לשלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7 בהוראות התוכנית, ולא יאוחר מ- 6 חודשים מפתיחתו של כל שלב.
   הקריטריונים לרעש מרבי מותר מדרכים יהיו:
   dBA64 באזורי מגורים.
   dBA59 באזור בו מצויים מבני ציבור רגישים.
   בעת המדידות תערכנה ספירות תנועה מפורטות. **במידה ומפלסי הרעש המדודים יעלו מעל הקריטריון לרעש שנקבע, יבוצעו שיפורים במיגון האקוסטי כפי שידרשו על ידי הועדה.**
   ממצאי הבדיקות יהיו זמינות לציבור. השיפורים במיגון יבוצעו בתוך שנה מהמדידות.
   התוכנית לבצוע מדידות הרעש, לרבות שיטת ניתוח המדידות וחיזוי הרעש על בסיס מדידות אלו, תתואם עם הות"ל.
2. <u>ביצוע מיגון דירתי</u> יהיה בהתאם להנחיות הועדה הבינמשרדית / המתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים, ממאי 2011, ויותאם לשלבי ביצוע הדרך ויבוצע בנפרד לכל קטע כביש שיפתח לתנועה. מגיש התוכנית ימסור למתכנן הוועדה דו"ח רבעוני בעניין התקדמות המיגון הדירתי.
3. כל קטעי הדרך, לרבות קטעי הדרך הצמודים ליישוב עמק חפר מחבצלת השרון ועד צפונה לנחל אלכסנדר, יבוצעו באספלט שקט על פי הגדרתו בהנחיות הועדה הבינמשרדית / המתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים, ממאי 2011.
4. <u>המיגון האקוסטי</u> יתוכנן בהתאם לתשריט המיגון האקוסטי (מנחה). המיגון שיבוצע יכלול את המרכיבים המפורטים בתשריט זה בשינויים המתחייבים אשר יקבעו בתהליך התכנון המפורט. הגבהת המיגונים האקוסטיים והארכתם מעבר למצוין בתשריט המיגון האקוסטי העקרוני, בתיאום מול היועץ האקוסטי לות"ל, לא יהוו סטייה ממערך המיגון העקרוני. הנמכת המיגונים ו/או קיצור אורכם יותרו בכפוף להגשת דו"ח אקוסטי מפורט אשר יאושר על ידי

[27] בהתאם לתשריטי ההפקעה שהוצגו ע"י משיבה מס' 2 והוסכמו ע"י הצדדים.

יועץ הות״ל ובתנאי שישמרו מפלסי הרעש החזויים לפי תשריט המיגון האקוסטי העקרוני ולא תהיה חריגה מהקריטריון שבסעיף 6.1.1.1.

שינויים בעיצוב קירות המצחייה לא יהוו סטייה ממערך המיגון העקרוני.

5. למבנים קיימים בהם לא ניתן לספק את המיגון באמצעות מתרסי רעש ו/או טיפול במסעת הכביש, יינתן **<u>מיגון דירתי</u>**. ההחלטה לגבי הצורך במיגון דירתי תתקבל על בסיס התכנון המפורט שיוצג בנספח הביצוע.
6. <u>ביצוע מתרסי הרעש</u> יושלם לפני פתיחת הכביש לתנועה. לא תותר הפעלת הדרך או חלק ממרכיביה לפני השלמת המיגון האקוסטי בקטעים הרלוונטיים אלא אם אישרה הוועדה אחרת מטעמים שיירשמו בהחלטה, וזאת לאחר קבלת חוות דעת היועץ של הוועדה וקביעת לו״ז מחייב לביצוע.

מתרסי הרעש הקבועים יוקמו עם תחילת העבודה. במידה והדבר אינו ניתן, יוקמו קירות אקוסטיים זמניים על פי מסמכי תכנון מפורט. קירות הקבע ו/או הקירות הזמניים יוקמו לפני תחילת העבודות באזורים בהם מצויים שימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור רגישים לרעש.

<u>נספח ביצוע אקוסטי</u>

לעת הכנת התוכניות המפורטות לפני ביצוע יוכן, כחלק בלתי נפרד מהן נספח ביצוע אקוסטי לפני ביצוע אשר יאושר ע״י הות״ל. הנספח יוגש לפני ביצוע העבודות. שיטת החישוב, לרבות נקודות הייחוס לחישוב, נפחי תנועה וכד׳, תתואם עם היועץ הסביבתי של הות״ל.

בכל מקרה של אי התאמה בין הפתרון שהוצג במסגרת התסקיר ובתשריט המיגון האקוסטי העקרוני, לבין נספח הביצוע המפורט, יקבע האמור בנספח הביצוע המפורט לאחר אישורו.

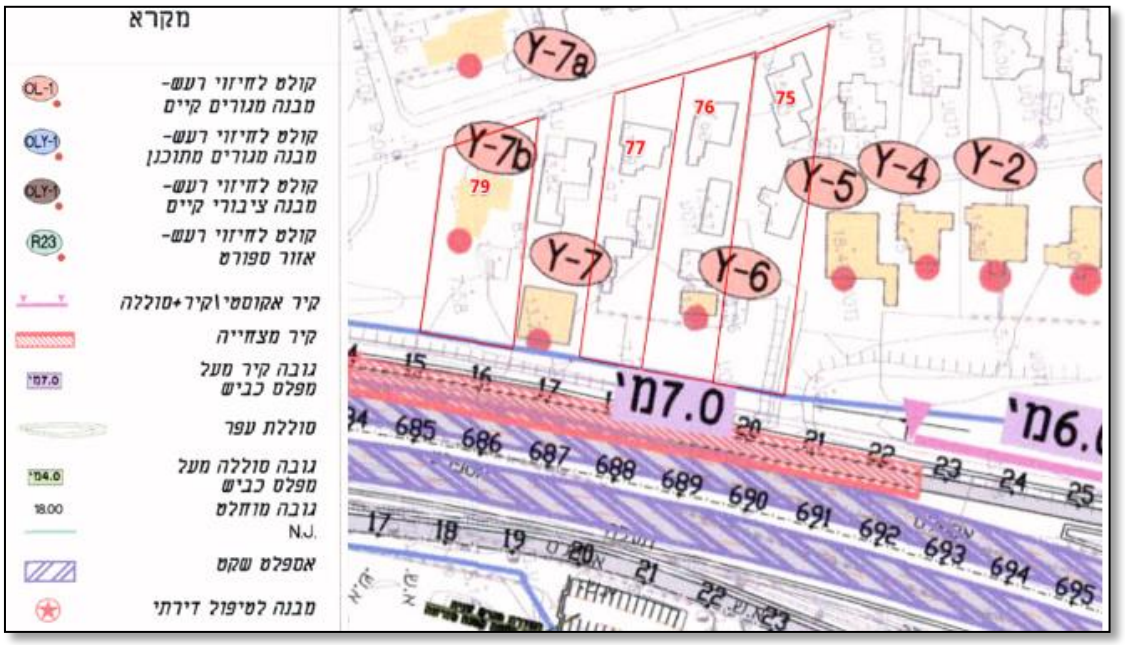
<u>מניעת מפגעי רעש וריעידות בשלב ההקמה</u>

היזם או הקבלן מטעמו ינקטו באמצעים להפחתת מפגעי רעש וריעידות בשלב ההקמה הכל כנדרש על פי כל דין. ינקטו אמצעים להפחתת הרעש אם נמצא כי מפלסי הרעש המצטברים מאתרי העבודה חורגים מהערכים המומלצים ע״י המשרד להג״ס. היזם או הקבלן מטעמו, יגישו נספח ביצוע למניעת רעש בשלב ההקמה. בקטע בית ינאי נעורים מחלף אולגה, ג׳סר א-זרקא ומעגן מיכאל, יוקמו המיגונים האקוסטיים בשלב מוקדם של הביצוע. ינקטו אמצעים להפחתת הרעש אם נמצא כי מפלסי הרעש המצטברים מאתרי העבודה חורגים מהערכים המומלצים ע״י המשרד להג״ס. ערכים אלו הינם הערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש״ן 1990 בתוספת dBA20 מחוץ למבנה.

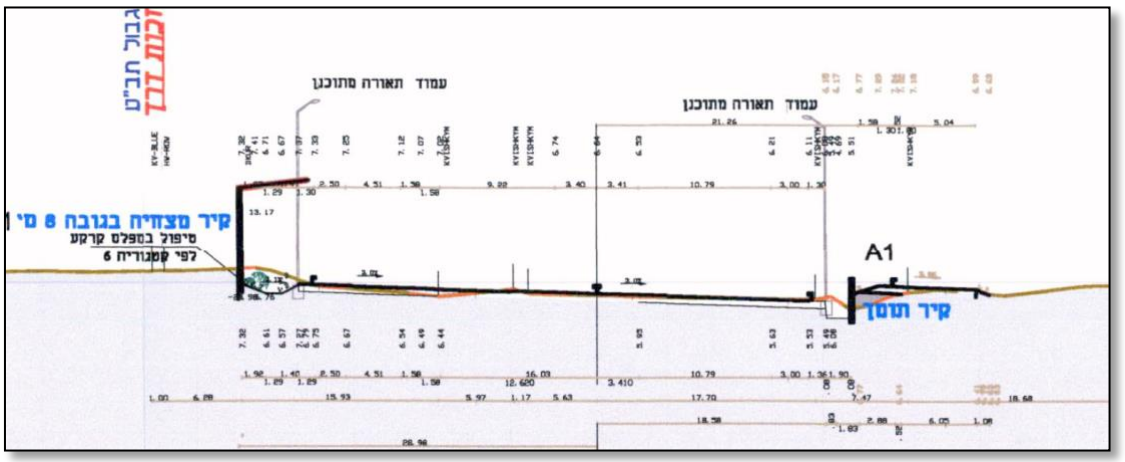
<u>תכנית לאמצעי מיגון סביבתיים (נספח לתוכנית גיליון 1)</u>

בהתאם לנספח, בקטע הנדון בין נקודה 685 עד לנקודה 690 בתשריט, מסומן קיר מצחייה בגובה של 7 מ׳ ומיקום הקולט לחיזוי רעשים בחלקות הנדונות.

להלן קטע רלבנטי של הנספח על רקע החלקות מושא השומה:

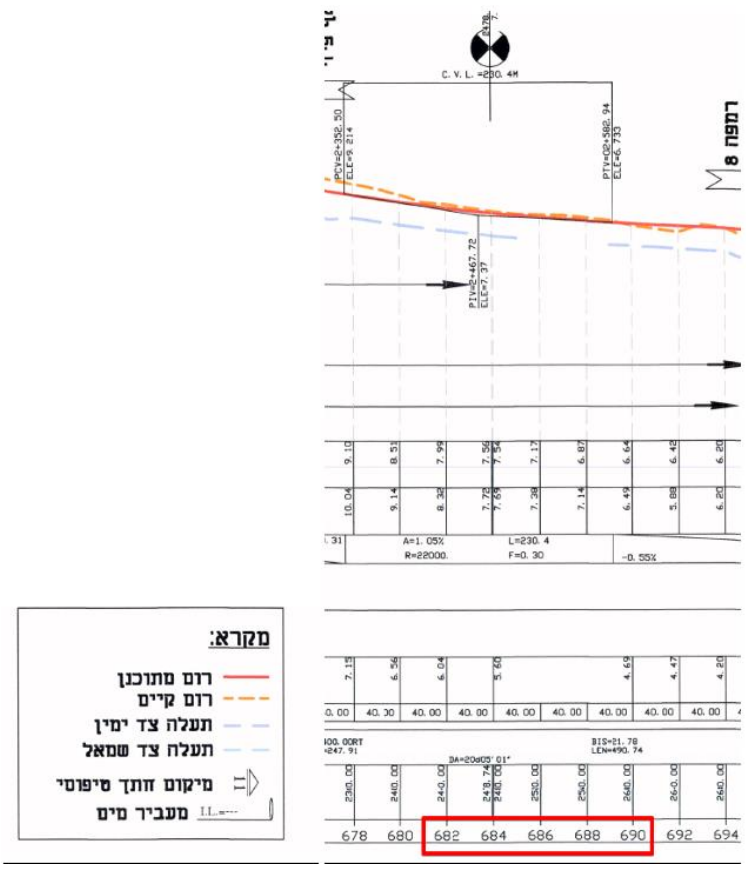


להלן חתך רוחב הכביש בנקודה 690 בהתאם לנספח חתכי רוחב נופיים (גיליון מס' 1), לפיו מסומן קיר מצחייה בגובה של 8 מ'[28]:



[28] הערת החי"מ – בניגוד לנספח אמצעי מיגון המציין קיר מצחייה בגובה של 7 מ'.

להלן חתך אורך בנקודות 685-690 המהווה את קטע הכביש המקביל לחלקות מושא השומה, לפיו רום הכביש המתוכנן ורום הכביש הקיים דומים:



איכות אויר

לצורך צמצום כמות האבק הנפלטת בעת ביצוע העבודות, יעשה שימוש האמצעים הבאים כמפורט להלן:

לפני תחילת ביצוע עבודות העפר (לרבות עבודות מקדימות) תוכן תכנית ניטור מזהמי אויר לאחר פתיחת הכביש לתנועה. התוכנית תכלול גם מדידת ריכוזי הרקע הקיימים ללא תרומת הכביש.
תכנית הניטור תוגש לאישור ראש צוות סביבה של הות"ל במסגרת נספחי הביצוע.
הקמת גדר אטומה (ללא פתחים) בגובה 3 מ' בגבול העבודות בקטעים בהם מרחק בתים משטח העבודה קטן מ- 50 מ'.
כיסוי משאיות הנושאות ערמות עפר ו/או חומר אחר העלול לגרום לפיזור אבק בסביבה.
הרטבת דרכי עפר שתעבורנה בסמוך ליישובים בעונות היבשות לפחות פעם ביום, וכן הרטבת עירומי עפר זמניים במים, או בחומר מייצב אחר לפי הצורך.
קידוחים באזור בנוי יבוצעו באמצעות מכונות קידוח מצוידות בשרוול למניעת פיזור אבק לסביבה.
לעת ההפעלה: יוצב בהדסה נעורים מד חלקיקים שלישי וממצאי הניטור על פיו יושוו לתוצאות הנמדדות בשתי תחנות הניטור האחרות.
הפעלת תחנת הניטור תימשך לאחר סלילת הכביש. תוכן תכנית לבחינת המקורות של ריכוזי החלקיקים הנמדדים. במידה ויתברר כי הכביש מהווה מקור משמעותי לריכוזי החלקיקים הנמדדים, ייבחנו פתרונות לצמצום החשיפה באמצעות ניהול תנועה.

<u>תאורה</u>

לא תותקן תאורה מתחת לגשרי כביש 2 העוברים מעל נחל חדרה, נחל אלכסנדר, נחל עדה ונחל תנינים.

תמנע זליגת תאורה אל ערוצי הנחלים המשמשים כמסדרונות אקולוגיים רוחביים וכן באזורי המעברים האקולוגיים המתוכננים, במגבלות דרישות הבטיחות והנחיות הגורמים המוסמכים. באזורי שטחים פתוחים רגישים במידה ותהיה תאורה, התאורה תתוכנן כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים הרגישים.

תכנון התאורה בשטחים הרגישים יעשה בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים.

<u>תסקיר השפעה על הסביבה</u>[29]

<u>מפלסי רעש</u>

נבחנו מפלסי הרעש במצב קודם לתוכנית. בתאריך 06.07.2011 נמדדו בבית ינאי בין השעות 10:15 ל- 10:30 ממוצע[30] של 63.7 dBA, עפ"י חישובים רמות הרעש גבוהות יותר ומחושבות ל- 69 dBA. עפ"י חיזוי מצב קיים, בנקודות Y-5, Y-6, Y-7 ו- Y-7b אשר נמצאות בסמוך לחלקות מושא השומה, בהתאם לנספח אמצעי מיגון, עולה כי רמת הרעש הממוצעת הקיימת הינה 69.56 dBA.

<u>טבלה מס' 4.3.3.א: מפלסי הרעש החזויים במקטע החבצלת בית ינאי:</u>

קולט	גובה חלון עליון	מפלס קיים	מפלס חזוי - ללא מיגון	מפלס חזוי - עם מיגון	מפלס חזוי -עם מיגון + אספלט שקט
Y5	16.5 מ'	70.7	72.2	64.4	62.4
Y6	10.0 מ'	66.9	68.9	61.1	59.3
Y7	10.5 מ'	75	76.7	62	60.4
Y7b	16.0 מ'	66.8	68.3	58.2	56.4

<u>זיהום אויר</u>

נערך סקר בבית חרות בין התאריכים 17.11.2010 עד 20.12.2010 (סה"כ 34 ימים). מבדיקות שנערכו לא היו סופות אבק בימים האלו.

סיכום נתוני הניטור שהתקבלו בתחנת הניטור (בית חרות)

מזהם	סימול	ממוצע יממתי	ריכוז יממתי מרבי	ממוצע חצי שעתי	ריכוז חצי שעתי מרבי
תחמוצות חנקן	Nox			69.6	393
חלקיקים נשימים עדינים	PM2.5	43.6	59.9		

ריכוז החלקיקים הגבוהים שהתקבלו בתחנת הניטור בבית חרות, נובעים בעיקר מהמיקום בו הוצבה תחנת הניטור, בחלקו המזרחי של המושב, מספר מטרים מכביש 5710, על שביל עפר יבש עם אבק רב.

כמו כן, נערך ניטור בתחנות ניטור הדסה נעורים, בקרבת הכביש, על גג מבנה כיתות בתוך מתחם הדסה נעורים, ובבית חירות צמוד וממזרח לכביש 2 בשטח המושב. איסוף הנתונים החל מאפריל 2012, סה"כ 4 חודשי ניטור.

[29] חלק ממסמכי התוכנית המוגדר כנספח לא מחייב מנובמבר 2012.
[30] Leq – רמת צליל שוות זמן, מייצג את הצליל הרציף ומתאר את תנודות הרעש מרגע לרגע עם מתן משקל רב יותר לרגעים רועשים.

להלן תוצאות הניטור כפי שמובאים בתסקיר:

		הדסה 1	הדסה 2	בית חרות
מרחק מכביש 2		10 מטר	40 מטר	5 מטר
תחמוצות חנקן חצי שעתי	אפריל - מאי	379	174	483
חנקן דו חמצני שעתי		156	98	311
חלקיקים נשימים עדינים יממתי		53		61
בנזן שנתי		1		
תחמוצות חנקן חצי שעתי	יוני - יולי	272	119	205
חנקן דו חמצני שעתי		153	71	108
חלקיקים נשימים עדינים יממתי		39		92
בנזן שנתי		1.9		
תחמוצות חנקן חצי שעתי	ממוצעים לאורך תקופת הניטור	37.6	28.2	56.4
חנקן דו חמצני שעתי		24	16	40
חלקיקים נשימים עדינים יממתי		22.75		36.75
בנזן שנתי		0.25		

<u>עיקרי המסקנות:</u>

תחמוצת חנקן – הריכוז החצי שעתי המרבי שהתקבל הוא 480 מקר״ג למ״ק, המהווה 51% מהתקן החצי שעתי למזהם זה. ריכוז זה התקבל בקולט Y11 (חלקה 56 בגוש 8340) המייצג בית מגורים בישוב בית ינאי.

חלקיקים – הריכוז היממתי המרבי שהתקבל הוא 24.4 מקר״ג למ״ק, המהווה כ- 70% מתקן היעד היממתי לחלקיקים נשימים עדינים. ריכוז זה התקבל בקולט N14 המייצג מבנה מגורים בכפר הנוער נעורים. יש לציין, כי ערך זה כולל ריכוז רקע שנקבע בשיעור של 22.5 מקר״ג למ״ק. דהיינו קרוב ל- 97% מריכוז החלקיקים שהתקבל נובע מריכוז הרקע באזור. עוד עולה, כי הריכוז הגבוה מקורו ברקע טבעי גבוה שמקורו בהסעת אבק כללית ובקרבה לחולות הים.

להלן תוצאות חישוב זיהום האוויר כתוצאה משדרוג הכביש (חזוי לשנת 2030) הנתונים באחוזים מהתקן, קולטים Y5, Y6 ו- Y7 הממוקמים בסמוך לחלקות מושא השומה.

	Nox		NO2		PM2.5		בנזן	
קולט	ללא ביצוע הפרוייקט	עם ביצוע הפרוייקט	ללא ביצוע הפרוייקט	עם ביצוע הפרוייקט	ללא ביצוע הפרוייקט	עם ביצוע הפרוייקט	ללא ביצוע הפרוייקט	עם ביצוע הפרוייקט
Y5	38.4%	43.5%	67.1%	67.1%	67.6%	70.3%	29.3%	29.0%
Y6	55.6%	64.2%	67.1%	72.1%	70.6%	75.7%	32.6%	32.0%
Y7	44.2%	49.8%	67.1%	67.1%	69.7%	72.1%	30.7%	29.5%

6.13. **<u>תכנית 409-0481069</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8644 מיום 19.01.2020.

התכנית הינה תכנית שאושרה לאחר המועד הקובע ולא תובא בחשבון לעניין ירידת הערך.

מטרת התכנית להפריד מגרש מגורים בשטח של 630 מ״ר מנחלה חקלאית (חלקה מס׳ 75) ללא תוספת יח״ד או שטחי בנייה.

7. רישוי

7.1 חלקה 75

7.1.1 רשיון בניה מספר 3303 מיום 01.01.1956

לבנית בית אימון בשטח של 33 מ״ר.

7.1.2 רשיון בניה מספר 3318 מיום 01.01.1956

לבניית בית מגורים בשטח של 77.96 מ״ר ובנוסף שטח מרפסות של 10 מ״ר.

7.1.3 רשיון בניה מספר 10224 מיום 23.02.1978

תוספת לבית מגורים לפי תכנית מאושרת.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתשריט ההיתר:

קומה	קיים	מוצע	סה״כ
הכניסה הקובעת	97.6 מ״ר	74.2 מ״ר	171.8 מ״ר

7.1.4 רשיון בניה מספר 12521 מיום 10.08.1987

לתוספת מרפסת בשטח של 20.4 מ״ר.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתשריט ההיתר:

קומה	קיים	מוצע	סה״כ
הכניסה הקובעת	171.8 מ״ר	20.4 מ״ר	192.2 מ״ר

7.1.5 רשיון בניה מספר 20150319 מיום 13.06.2016 [31]

היתר לבניית בית מגורים שני + ממ״ד + מחסן + פרגולות + מחסן לכלי גינה

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתשריט ההיתר:

עיקרי				שירות				פרגולות
בית ראשון		בית שני		סה״כ	ממ״ד	מחסן ביתי	מחסן כלי גינה	סה״כ
קיים	מוצע	קיים	מוצע					
171.83			128.00	299.83	20.00	30.66	34.34	65.00	39.89

7.1.6 רשיון בניה מספר 20170383 מיום 20.06.2017

תכנית שינויים לממ״ד. שטח הממ״ד שונה ל- 14 מ״ר.

[31] נמצא היתר נוסף מס׳ 20150319(2) מיום 28.09.2016 הדומה להיתר מס׳ 20150319 למעט הממ״ד בשטח של 14 מ״ר.

7.2. **<u>חלקה 76</u>**

7.2.1. **<u>רשיון בניה מספר 2859 מיום 02.11.1953</u>**

לבניית בית מגורים בשטח של 73 מ״ר + מרפסת בשטח של 21.5 מ״ר.

7.2.2. **<u>רשיון בניה מספר 2871 מיום 02.11.1953</u>**

לבניית רפת, בית אמון ומחסן. סה״כ שטח בנייה 75 מ״ר[32].

7.2.3. **<u>רשיון בניה מספר 3339 מיום 07.03.1956</u>**

לבניית סככה בשטח של 90 מ״ר.

7.2.4. **<u>רשיון בניה מספר 5568 מיום 15.04.1964</u>**

לבניית תוספת לבית מגורים.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתשריט ההיתר:

קיים	מבוקש	סה״כ
72.80 מ״ר	67.67 מ״ר	140.47 מ״ר

7.2.5. **<u>רשיון בניה מספר 11215 מיום 17.08.1981</u>**

לבניית תוספת לבית מגורים קיים.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתשריט ההיתר:

קומה	קיים	מוצע	סה״כ
כניסה קובעת	125.6 מ״ר		125.6 מ״ר
א׳		20.0 מ״ר	20.0 מ״ר
מחסן	16.0 מ״ר		
סה״כ	**125.6 מ״ר**	**20.0 מ״ר**	**145.7 מ״ר**

7.2.6. **<u>רשיון בניה מספר 20140536(2) מיום 12.04.2016</u>** [33]

לבניית בית שני בנחלה, ממ״ד ופרגולות + חניה לא מקורה והריסות כמסומן בתשריט.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתשריט ההיתר:

מהות	קיים	מוצע	סה״כ עיקרי	ממ״ד	סה״כ שירות
בית ראשון	142.0 מ״ר		142.0 מ״ר		
בית שני		122.5 מ״ר	122.5 מ״ר	12.0 מ״ר	12.0 מ״ר
סה״כ	**142.0 מ״ר**	**122.5 מ״ר**	**264.5 מ״ר**	**12.0 מ״ר**	**12.0 מ״ר**

[32] בהתאם לביקור בנכס המבנה לא קיים ובמקומו נבנה בית מגורים שני.
[33] נמצא היתר נוסף מס׳ 20140536 מיום 05.11.2015 הדומה להיתר מס׳ 20140536(2) לבניית הממ״ד בלבד.

7.3. **<u>חלקה 77</u>**

7.3.1. **<u>רשיון בניה מספר 2984 מיום 27.06.1954</u>**

לבניית בית מגורים בשטח של 111 מ״ר + מרפסת בשטח של 33 מ״ר.

7.3.2. **<u>רשיון בניה מספר 2985 מיום 27.06.1954</u>**

לבניית בית אמון בשטח של 45.35 מ״ר.

7.3.3. **<u>רשיון בניה מספר 6079 מיום 29.12.1966</u>**

לבניית 2 סככות. סככה אחת בשטח של 131.25 מ״ר והשנייה בשטח של 120 מ״ר, סה״כ שטח הסככות הכולל 251.25 מ״ר.

7.4. **<u>חלקה 79</u>**

7.4.1. **<u>רשיון בניה מספר 2827 מיום 0709.1953</u>**

לבניית בית מגורים בשטח של 60.5 מ״ר + מרפסת בשטח של 15 מ״ר.

7.4.2. **<u>רשיון בניה מספר 4051 מיום 29.04.1958</u>**

לתוספת לבית מגורים. שטח הבניין הקיים 75.5 מ״ר.

שטח הבניין החדש (התוספת) 43.4 מ״ר + מרפסת 8.9 מ״ר סה״כ 52.3 מ״ר.

7.4.3. **<u>רשיון בניה מספר 7639 מיום 01.06.1973</u>**

לבניית דירה שנייה לפי תכנית.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתשריט ההיתר:

קומה	קיים	מוצע	סה״כ
כניסה קובעת	120.91 מ״ר		120.91 מ״ר
א׳		55.02 מ״ר	55.02 מ״ר
בנייני עזר	76.00 מ״ר		

7.4.4. **<u>רשיון בניה מספר 970608 מיום 14.04.1999</u>**

לתוספת בנייה בבית קיים, סגירת מרפסות, בניית פרגולות וגדרות ושינוי גג רעפים.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתשריט ההיתר:

קומה	עיקרי			שירות						משטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה״כ	מקלט	חניה	מבואות	פרגולה	קיים	סה״כ	סה״כ הבניין
קרקע	102.43	95.47	197.90	7.43	25.65	2.13	30.00	38.56	101.64	299.54	
א׳	58.86	10.98	69.84							69.84	16.00
סה״כ	**161.29**	**106.45**	**267.74**	**7.43**	**25.65**	**2.13**	**30.00**	**38.56**	**101.64**	**369.38**	**16.00**

7.5 סיכום השטח הבנוי בחלקות בהתאם להיתרי הבנייה

חלקה	יח"ד ראשונה		יח"ד שנייה		מבני משק וסככות
	מגורים	מחסן דירתי	מגורים	מחסן דירתי	
75	192.2 מ"ר	34.3 מ"ר	142.0 מ"ר	30.7 מ"ר	
76	145.7 מ"ר	16.0 מ"ר	134.5 מ"ר		75.0 מ"ר
77	144.0 מ"ר				296.6 מ"ר
79	277.3 מ"ר				38.6 מ"ר

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות[34]

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, מיום 10.01.2017, עולים הפרטים הבאים:

גוש	8337			
חלקה	**75**	**76**	**77**	**79**
שטח חלקה	2,128 מ"ר	2,123 מ"ר	1,890 מ"ר	1,739 מ"ר
בעלויות	קרן קיימת לישראל			

8.2 הודעה על הפקעה

ביום 08.06.2017 פורסמה בי.פ. 7521 הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 בדבר הפקעת חטיבת קרקע לצורך תשיתי ניתנה הודעה בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור.

9. ירידת ערך בגין תת"ל 31 עפ"י שומות הצדדים

תכנית	לפי שומת העוררים[35]	לפי שומת משיבה מס' 1	לפי שומת משיבה מס' 2 [36]
8337/75	₪ 2,021,000	₪ 221,400	₪ 732,579
8337/76	₪ 3,563,000	₪ 870,055	₪ 1,393,979
8337/77	₪ 3,953,000	₪ 394,200	₪ 1,189,795
8337/79	₪ 3,542,000	₪ 298,800	₪ 954,250

[34] לא הועבר לעיוני חוזה חכירה או כל מסמך אחר המעיד על הזכות בנכס, יחד עם זאת ההנחה היא כי הזכות בנכס הוכחה במסגרת החלטת ועדת הערר הנדונה.
[35] מבוסס על החלטת ועדת הערר הנדונה.
[36] פיצוי בגין ירידת ערך לפי סע' 197 ולא כולל את פיצוי ההפקעה.

10. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי העוררים	עמדת משיבה מס' 1	עמדת משיבה מס' 2
שווי מר"א מבונה מגורים	מצב קודם- 15,000 ₪ מצב חדש – 15,000 ₪, 14,000 ₪	12,000 ₪	13,000 ₪
פגיעה ישירה	• שינוי יעוד הקרקע לדרך • איבוד זכויות בניה	• שינוי יעוד הקרקע לדרך • איבוד זכויות בניה עד לאישור תכנית מפורטת[37]	• שינוי יעוד הקרקע לדרך • הגדלת הצפיפות
פגיעה עקיפה	13.5%, 12% - בגין התקרבות הדרך, הקטנת שטחי הנחלות והגדלת צפיפות, פגיעה באפשרויות הניצול והשימוש, רעש וזיהום אוויר 4% - הסתרת נוף, חסימת אור ואויר	-	-
גישת השומה	שיעור הפגיעה נגזר מהשווי הבנוי אשר נקבע בגישת העלות	-	-
חישוב שטח מגרש במצב קודם	שטח חלקה רשומה + השטחים הנוספים	שטח חלקה רשומה	שטח חלקה רשומה
אפשרויות בניה -מצב קודם	400 מ"ר עבור 3 יח"ד+ 65 מ"ר שירות	בחלקה שאינה עומדת בהגדרת משק חקלאי – 220 מ"ר מגורים +65 מ"ר מבנה עזר בחלקה שעומדת בהגדרת משק חקלאי - 350 מ"ר מגורים +65 מ"ר מבנה עזר+ 50 מ"ר מגורים כזכות מותנת	400 מ"ר עבור 3 יח"ד+ 65 מ"ר שירות

[37] לחלקות אשר שטח החלקה קטן מתחת לגודל מגרש מינימלי אחרי ההפקעה ואינו עומד בהגדרת משק חקלאי לפי תכנית עח/200

נושא	עמדת שמאי העוררים	עמדת משיבה מס׳ 1	עמדת משיבה מס׳ 2
אפשריות הבניה - מצב חדש	בחלקה ששטחה קטן מ- 2 ד׳ - בהתאם להיתרי הבניה. בחלקה ששטחה מעל 2 ד׳- בדומה למצב קודם.	בחלקה ששטחה קטן משטח מגרש מינימאלי כתוצאה מאישור תת״ל – 31 <u>חלופה א׳:</u> שטח בנוי+ יתרת זכויות כפי שנקבע למשק חקלאי בדחיה עד לאישור תכנית מפורטת ובניכוי עלות הכנתה <u>חלופה ב׳:</u> לפי הבנוי או השלמת זכויות עד 220 מ״ר מגורים +65 מ״ר מבנה עזר (הגדול מבניהם) בחלקה ששטחה מעל 2 ד׳- 350 מ״ר מגורים +65 מ״ר מבנה עזר+ 50 מ״ר מגורים כזכות מותנת	400 מ״ר עבור 3 יח״ד+ 65 מ״ר שירות
מקדמי שווי	יח״ד ראשונה – 1 יח״ד שנייה – 0.8 יח״ד שלישית – 0.5 מבנה עזר/שטחי שירות – 0.3 חצר גרעינית עד 1,250 מ״ר – 0.2 חצר שולית עד 2,000 מ״ר – 0.1 חצר שולית מעל 2,001 מ״ר – 0.09	יח״ד ראשונה – 1 יח״ד שנייה – 0.7 בינוי חדש על ישן- 0.9 מבנה עזר- 0.5 בריכת שחיה- 0.35 חצר גרעינית עד 1,500 מ״ר – 0.25 חצר שולית עד 2,500 מ״ר – 0.15 חצר שולית מעל 2,500 מ״ר – 0.1	יח״ד ראשונה – 1 יח״ד שנייה – 0.7 יח״ד שלישית – 0.5 לא הובא בחשבון שטח חצר המתבטא באחוז הגדלת הצפיפות
שווי מחוברים בשני מצבי התכנון	מגורים- 4,500 ₪ -4750 ₪ מחסנים- 1,000 ₪ - 1,583 ₪	-	-

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, סיכומי הטענות שהוגשו במסגרת ועדת הערר ומהדיון וההכרעה בהן:

11. **<u>עמדת שמאי העוררים</u>**

11.1. **<u>גישת השומה</u>**

לטענת ב"כ העוררים בתביעת פיצויים לפי סע' 197 יש להעריך את שווים של המקרקעין ולא קרקע ואין לנתק את הקרקע מהמחוברים. לטענתו, יש להפעיל את מקדם שיעור הפגיעה על שווי המקרקעין ולא על שווי הקרקע בהתאם לעמ"נ 202-07 **<u>ביטון יהודה ו-20 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון ואח'</u>** (להלן: "**פס"ד ביטון**").

לפיכך, שמאי העוררים קובעים את הפגיעה בכל חלקה באמצעות תחשיב אקוו' של זכויות הבניה ויתרת חצר, בשני מצבי התכנון אשר הוכפלו בשווי למ"ר מבונה ובתוספת שווי מחוברים. במצב חדש גוזרים את שיעור הפגיעה משווי המקרקעין לרבות שווים של המחוברים.

11.2. **<u>פגיעות ישירות</u>**

11.2.1. **<u>שינוי יעוד לדרך</u>**

שמאי העוררים טוענים, כי בהתאם להוראות התכנית והתשריט, שונה היעוד של חלק מהחלקות הנדונות לדרך מוצעת המיועדת להפקעה, כמפורט להלן:

חלקה / נחלה	שטח ששונה ייעודו	יתרת שטח הנחלה (חלקה א)
חלקה 75 (נחלת משפ' דרור)	123 מ"ר	2,005 מ"ר
חלקה 76 (נחלת משפ' בן דוד)	270 מ"ר	1,853 מ"ר
חלקה 77 (נחלת משפ' פלד)	219 מ"ר	1,671 מ"ר
חלקה 79 (נחלת משפ' וייס)	184 מ"ר	1,555 מ"ר [38]

11.2.2. **<u>איבוד זכויות בניה</u>**

לטענתם, שינוי ייעוד חלק משטח חלקה א' בנחלה, גורם להקטנת שטח המגרש, שאינו עומד בתנאי שטח מגרש מינימלי (2 דונם) לפי הוראות תכנית המתאר עח/200 (למעט נחלת דרור), וכפועל יוצא לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה המוקנות בהוראות תכנית עח/200 ו- עח/20/200, כדלקמן: 3 יח"ד למגורים בשטח כולל של עד 400 מ"ר, מבני עזר בשטח 65 מ"ר, מבני קיט בהיקף של עד 150 מ"ר. כמו כן, לא ניתן לנצל את הפוטנציאל לפיצול נחלה לפי החלטות רלוונטיות של רמ"י.

לטענת שמאי העוררים, זכויות ביחס למבני קיט ופיצול נחלה מגולם בשווי הבסיסי, בעוד אפשרויות הבניה עבור 3 יח"ד מחושב כיחידות תועלת.

שמאי העוררים טוענים למלוא זכויות הבניה כמפורט לעיל <u>במצב קודם</u>, ביחס לכל החלקות הנדונות על אף ששטחן הרשום, קטן מ- 2 ד'.

[38] במסגרת הדיון שנערך בפני טען שקיימת טעות והשטח הרשום לאחר הפקעה הוא 1,570 מ"ר.

לדידם, שטחי הנחלות במצב הקודם עמדו בתנאי שטח מגרש מינימלי, לצורכי רישוי, תוך צירוף **השטחים הנוספים**[39] לשטח החלקות הרשום. לטענת ב"כ העוררים, למרות החלטת ועדת הערר שניתנה בהסכמה, לפיה תביעות הפיצויים ביחס לשטחים הנוספים דינם להידחות, טענתם ביחס לשטחים הנוספים נוגעת לעניין חישוב שטח מגרש מינימלי כפי שרואה זאת הועדה המקומית לצורכי רישוי, ולכן מדובר בשאלה תכנונית שלא נוגעת לתביעת פיצויים לפי סע' 197.

כתימוכין לעמדתם מפנים לחלקה 79 (משפחת ויס) שקיבלה היתר לבניית 2 יח"ד בשטח כולל של כ- 280 מ"ר במצב קודם, על אף ששטחה היה קטן מ- 2 דונם.

להלן שטח הנחלות בצירוף "השטח הנוסף" כמפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בין גבול החלקה לבין קו הדיקור - "השטחים הנוספים"	סך שטח הנחלה ערב אישור התכנית
8337	75	2,128.0 מ"ר	284.0 מ"ר	2,412.0 מ"ר
	76	2,123.0 מ"ר	114.0 מ"ר	2,237.0 מ"ר
	77	1,890.0 מ"ר	131.0 מ"ר	2,021.0 מ"ר
	79	1,739.0 מ"ר	181.0 מ"ר	1,920.0 מ"ר

<u>במצב חדש</u> בעקבות אישור תת"ל 31 והפקעת חלק מהחלקות כמפורט בסע' 11.2.1 שטח הנחלה קטן מ- 2 ד', למעט חלקה 75, ולכן אינו עומד בתנאי מגרש מינימלי כך ששוויו נאמד בהתאם לבינוי הקיים בפועל ובהתאם להיתרי הבניה, ללא אפשרות של ניצול זכויות בניה נוספות.

בניגוד לטענת משיבה מס' 1, שמאי העוררים ובא כוחם טוענים כי לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה, מעבר לבינוי הקיים בפועל, גם במקרה בו הבינוי הקיים קטן מ- 220 מ"ר ליחידה.

<u>להלן פירוט חישוב שטחי המגרשים ושטחי הבניה בכל חלקה, שהובאו בחשבון בשני מצבי התכנון:</u>

<u>חלקה 75</u>

שטח החלקה אינו קטן משטח מגרש מינימלי בשני מצבי התכנון ולכן לא קיימת פגיעה ביחס לאיבוד זכויות הבניה. הפגיעה הישירה מיוחסת לשינוי ייעוד הקרקע ממגורים לדרך בשטח של 123 מ"ר.

<u>חלקה 76</u>

<u>מצב קודם</u>

- שטח החלקה הרשום 2,123 מ"ר + השטח הנוסף בהיקף של 114 מ"ר מתקבל שטח מגרש לצורכי רישוי בהיקף של 2,237 מ"ר העומד בתנאי גודל מגרש מינימלי.
- זכויות הבניה המותרות מכוח תכנית עח/200 הן 3 יח"ד לבינוי של 400 מ"ר + שטח שירות בשטח של 65 מ"ר.
- שווי המחוברים בהתאם להיתרים בהיקף של 280.11 מ"ר מגורים + שטחי משק בהיקף של 105.96 מ"ר.

[39] כפי שהוגדרו במסגרת החלטת ועדת הערר הנדונה: " השטחים המצויים בתווך שבין גבול הנחלות מושא התביעות לבין קווי הדיקור של כביש ארצי מס' 2 " (להלן: "**השטחים הנוספים**")

מצב חדש

שונה יעוד חלק מהחלקה ממגורים לדרך בשטח של 270 מ״ר כך ששטח המגרש לחישוב הזכויות קטן משטח מגרש מינימלי של 2 דונם ולכן לא ניתן להשלים את הבנייה בחלקה בהתאם לזכויות המותרות מכוח תכנית עח/200. זכויות הבניה במצב חדש הובאו בהתאם לשטח הבנוי בפועל בהיתרים לפי 280.11 מ״ר מגורים + 105.96 מ״ר שטחי משק.

חלקה 77

מצב קודם

- שטח החלקה הרשום 1,890 מ״ר+ השטח הנוסף בהיקף של 131 מ״ר מתקבל שטח מגרש לצורכי רישוי בהיקף של 2,021 מ״ר העומד בתנאי גודל מגרש מינימלי.
- זכויות הבניה המותרות מכוח תכנית עח/200 הן 3 יח״ד לבינוי של 400 מ״ר + שטח שירות בשטח של 65 מ״ר.
- שווי המחוברים בהתאם להיתרים בהיקף של 144 מ״ר מגורים + שטחי משק בהיקף של 251.25 מ״ר.

מצב חדש

שונה יעוד חלק מהחלקה ממגורים לדרך בשטח של 219 מ״ר כך ששטח המגרש לחישוב הזכויות קטן משטח מגרש מינימלי של 2 דונם ולכן לא ניתן להשלים את הבנייה בחלקה בהתאם לזכויות המותרות מכוח תכנית עח/200. זכויות הבניה במצב חדש הובאו בהתאם לשטח הבנוי בפועל בהיתרים לפי 144 מ״ר מגורים + 251.25 מ״ר שטחי משק.

חלקה 79

מצב קודם

- שטח החלקה הרשום 1,739 מ״ר+ השטח הנוסף בהיקף של 181 מ״ר אינו עומד בתנאים של גודל מגרש מינימלי, אבל מכיוון שהוועדה אפשרה בניית 2 יח״ד, טוענים שמאי העוררים כי, משיבה מס׳ 1 ראתה את המגרש כעומד בתנאי גודל מגרש מינימלי.
- זכויות הבניה המותרות מכוח תכנית עח/200 הן 3 יח״ד לבינוי של 400 מ״ר + שטח שירות בשטח של 65 מ״ר.
- שווי המחוברים בהתאם להיתרים בהיקף של 283.3 מ״ר מגורים + שטחי משק בהיקף של 64.21 מ״ר.

מצב חדש

שונה יעוד חלק מהחלקה ממגורים לדרך בשטח של 184 מ״ר כך ששטח המגרש לחישוב הזכויות קטן משטח מגרש מינימלי של 2 דונם ולכן לא ניתן להשלים את הבנייה בחלקה בהתאם לזכויות המותרות מכוח תכנית עח/200. זכויות הבניה במצב חדש הובאו בהתאם לשטח הבנוי בפועל בהיתרים לפי 283.3 מ״ר מגורים + 64.21 מ״ר שטחי משק.

11.3. **<u>פגיעות עקיפות</u>**

מלבד הפגיעה הישירה, שמאי העוררים טוענים לפגיעות עקיפות כתוצאה מאישור תת"ל 31. לטענתם, התקרבות כביש מס' 2 לבתי המגורים הקיימים בנחלות, והרחבת הכביש, גורמים להגדלת היקפי התנועה וכתוצאה מהגדלת תנועת כלי הרכב שינועו בקרבת בתי המגורים ובמהירויות גבוהות, צפויה פגיעה כגון: מטרדים ומפגעים סביבתיים מסוגים שונים, לרבות רעש, סנוור, פגיעה בפרטיות כתוצאה מהתקרבות הכביש, רעידות, זיהום אויר ומטרדי ריח, פגיעה חזותית באמצעות הקמת קיר אקוסטי בגובה של כ- 8 מטרים והסתרת נוף, ועוד מטרדים ונזקים עקיפים נוספים הנובעים במישרין מן התוכנית.

התקרבות דרך מס' 2 לבתי מגורים הקיימים בנחלות שבנדון, מבוססת על מדידת המרחק בין קו הדיקור[40] לבין קו ההפקעה לפי תת"ל/31, בהתאם למפת המודד, כדלקמן:

גוש	חלקה	התקרבות הדרך לבתי המגורים
8337	75	13 מ' עד 20 מ'
	76	18.5 מ'
	77	16.5 מ'
	78	13 מ'

לטענת שמאי העוררים, לאור הפסיקה, שומות מכריעות, מסמכי התכנית ומחקרים שיפורטו בהמשך, <u>שיעור הפגיעה העקיפה</u> המיוחסת להתקרבות הדרך, הקטנת שטחי הנחלות והגדלת צפיפות, פגיעה באפשרויות הניצול והשימוש, מטרדי רעש וזיהום על רקע המצב התכנוני ערב אישור התכנית הפוגעת: **12% עד 15% לפחות משווי כל אחת מהנחלות**.

לטענתם הואיל והחלקות הנדונות מאורכות וצרות, בהשוואה לחלקות הדרומיות, אזי יש לייחס להן שיעור פגיעה נמוך יותר בשיעור של **13.5%** [41] במקום 15% כפי שנקבע בחלקות הדרומיות.

כמו כן, נקטו שמאי העוררים במקדם הפחתה נוסף בשיעור של 4% משווי כל אחת מהנחלות, בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואוויר עקב הקמת קיר בצד המזרחי של החלקות.

לטענת ב"כ העוררים, מסמכי התכנית ובתוכם תסקיר השפעה על הסביבה (להלן "**התסקיר**") הינם המסמכים שיש להסתמך עליהם בהוכחת הנטל הראשוני לקיום הפגיעה. כתימוכין לעמדה זו מפנים לערר (ים) 9008-08-18 **<u>ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הראל</u>** ולפס"ד עמ"נ 39218-02-19 **<u>חקלאי כפר ביל"ו – אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גזר ואח'</u>** (להלן: "**פס"ד כפר ביל"ו**"). לפיכך, שמאי העוררים התייחסו והסתמכו על התסקיר בבואם לבחון את הפגיעה בגין תת"ל 31.

כמו כן, טענו כי שמאי מייעץ לוועדת ערר לא צריך לעסוק בנטל ההוכחה שעה שהתיק עבר אליו מועדת הערר, וכי תביעה מסעיף 197 אינה תביעה נזיקית וכתימוכין מפנה להחלטת ועדת הערר (חי) 9080/10 מיום 02.10.2011 **<u>דוד חזות ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה</u>**.

[40] במסגרת הדיון הבהירו ב"כ העוררים כי גבול קו הדיקור הוא המשך ישיר של הנחלה למגורים בהתאם לתכנית עח/21. בהתאם לתכניות המדידה שהוגש לעיוני, קו הדיקור משקף את קו גבול הנחלה בהתאם לתכנית עח/2/21 שאושרה בשנת 1964 ואף מעבר לגבול זה, המהווה לטענת העוררים את **השטחים הנוספים** המשויכים לנחת המגורים.

[41] הערת החי"מ- לחלקה 77 נקבע פגיעה עקיפה בשיעור של 12%

<u>להלן פירוט ראשי הנזק העקיפים אשר עולים משומת העוררים ומהדיון:</u>

11.3.1. **<u>מפגעי רעש</u>**

לטענת שמאי העוררים בסעיף 6.1.1 נקבעו הוראות בדבר מיגון אקוסטי שלהלן: "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...."

האמור לעיל צופה אפשרות הגדלת רעשים כתוצאה מתנועת כלי הרכב בכביש, אך עובדות אלה תתבררנה לכאורה, רק בעתיד. יחד עם זאת, בשומת ירידת ערך עקב אישור התכנית, לא ניתן להמתין ולבחון את המצב לאחר יישום התכנית או לאחר אישור תכנית מפורטת עתידית כאמור בסעיף 6.1.14 ובמיוחד בסעיף 6.1.5 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.

לפיכך, נדרשת גם התייחסות בשומתנו למטרד שיגרום הכביש עם ביצועו וקונה סביר יביא בחשבון כי הציפייה להגדלת הרעש ולמטרד מהכביש, הינה ציפייה סבירה שעלולה להתממש תוך פגיעה בשווי הנחלה, גם אם לא תהיה חריגה מהתקינה.

עוד טוענים, כי על פי תסקיר ההשפעה על הסביבה של התכנית, בחלקות הנדונות צפויה עליה במפלס הרעש, כך שרמת הרעש תעלה מעבר לרמת הרעש המותרת לבתי מגורים, המחייבת התקנת מיגון דירתי, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

בהתאם לקולטנים אשר הוצבו בחלקות הנדונות כפי שפורט בתסקיר, רמת הרעש תעלה מעל ל- 64 דציבלים לפני מיגון.

לטענת העוררים, בהתאם להלכה הפסוקה, מיגונים אינם מפחיתים את הפגיעה במקרקעין. כלומר, קיר אקוסטי (או מיגונים) אינם משנים את עצם וקיום הפגיעה במקרקעין או את ירידת הערך, אלא הינם רק בגדר עלות נוספת שיש להוסיף על ירידת הערך או שיש להתחשב בה בעת קביעת שיעור ירידת הערך. קרי, אמצעי המיגון בתכנית, לא יכולים לשלול במקרה דנן את הזכות לפיצוי בגין הפגיעה במקרקעין. כתימוכין לעמדתם מפנים לפס"ד (ת"א) 1622/87 **<u>ברעלי נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ואח'</u>** (להלן "**פס"ד ברעלי**") ולפס"ד רע"א 6483-15 **<u>נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו- 56 אח'</u>** (להלן: "**פס"ד קטן**").

העובדה כי תכנית מסוימת קובעת אמצעי מיגון מלמדת, כי יש צורך באותם אמצעי מיגון וכי התכנית צפויה לפגוע במקרקעין ולגרום למטרדים, אך המיגון לא יאיין את הפגיעה במקרקעין. לטענתם, יש לחשב את הנזק כתוצאה מתכנית לפני מיגון, גם בהנחה שיהיה מיגון אקוסטי, וזאת בפרט, כאשר לאותה תכנית צורף תסקיר השפעה על הסביבה. כתימוכין לעמדה זו מפנים ל**פס"ד כפר ביל"ו**.

שמאי העוררים טוענים, כי גם במצב הקודם ערב אישור תת"ל 31, הנחלות היו זכאיות למיגון אקוסטי. קרי, הרשויות במצב הקודם לא טיפלו בכביש מס' 2 הסמוך לחלקות הנדונות, והייתה חובה על פי דין לבנות קירות אקוסטיים לפני שנים רבות, מאחר והרעש מכיוון הכביש עלה על הרעש המינימלי שהמשרד להגנת הסביבה מתיר. לדידם, מדידת מפלסי הרעש הקיימים אינם מביאים זאת בחשבון ולכן שוויין של המקרקעין ערב אישור התכנית הפוגעת היה שונה, וסביר, כי שיעור הפגיעה בהן היה גבוה יותר. נתון זה לא הובא בחשבון במדידות הרעש ובשווי הנחלות ערב אישור התכנית הפוגעת.

כמו כן טוענים ב"כ העוררים, כי מעבר לפגיעות הצפויות בהתאם למסמכי התכנית, לפי חוות דעת אקוסטית שהוכנה מטעת המועצה האזורית בעמק חפר והוכנה לבקשת תושבי המועצה ובהם העוררים, הנתונים האקוסטיים של התכנית ושל מסמכיה, אינם ברורים דיים, שגויים, ושהאמצעים האקוסטיים שנקבעו לא מספיקים למניעת הרעש (למשל "אספלט שקט" שלא מתאים למניעת רעש מכביש ארצי) והבדיקה של "המפלס הקיים" שגויה כך שהפגיעה צפויה להיות גבוהה יותר.

לטענתם, מעבר לנתוני התסקיר המצביעים על רמת רעש גבוה מעבר לתקן, בהתאם לחוות הדעת האקוסטית, המיגונים אינם מספיקים כדי למנוע את המטרד ואת ההנאה מהמקרקעין, וכי הפגיעה תהיה גבוהה יותר מהפגיעה שנחזתה בתכנית ושנתוני הבסיס של מצב המפלס הקיים ו/או חלופת האפס שגויים או לא מדויקים (כלפי מטה).

לדידם, כך או אחרת, בהתאם לפסיקה קיר אקוסטי או מיגונים אינו משנה את עצם וקיום הפגיעה במקרקעין או את ירית הערך, אלא הינו רק בגדר עלות נוספת שיש להוסיף על ירידת הערך או שיש להתחשב בה בעת קביעת שיעור ירידת הערך

שמאי העוררים מפנים למחקר שערך השמאי הממשלתי לשעבר מר יעקב אודיש "**השפעת כבישים על שוויין של דירות מגורים**" (להלן: "**מחקר אודיש**"), המהווה בסיס לשמאים רבים וועדות ערר לקביעת שיעור הפגיעה מרעש, לפיו כל עליה בדציבל מביאה לירידה של לפחות 0.95% בשווי המקרקעין בבניה רוויה, כך שמקל וחומר בבתים צמודי קרקע הפגיעה תהא חמורה יותר.

ב"כ העוררים טענו במסגרת הדיון שנערך בפני הח"מ, כי במצב קודם כביש מס' 2 הינו כביש שלא הורחב במשך שנים ארוכות, ולכן מדידות הרעש במצב הקודם לא משקפות את המצב התכנוני הקודם אלא את המצב בפועל. כתימוכין לעמדתם מפנים לעמ"נ (ת"א) 318/07 **טויטו אליהו ואחר' נ' הועדה המקומית לתו"ב בראשל"צ** (להלן: "**פס"ד טויטו**"), שם עלתה השאלה מה המצב התכנוני הקודם מבחינת קיבולת נוסעים בשנה, המדינה טענה ל- 8 מ' נוסעים לפי הקיבולת בפועל בעוד בית המשפט קבע 4 מ' לפי המצב התכנוני הקודם.

עוד מוסיפים, כי על פי החוק למניעת נפגעים, מטרד הוא רעש בלתי סביר ולא משהו שנמדד בדציבלים, משום שאם מדובר באזור כפרי בו במצב רגיל רמת הרעש עומדת על 40 דציבלים, ולאחר תוכנית רמת הרעש עולה ל- 50 דציבלים, בטווח התקן, לטענתו יש לבחון זאת ולשאול האם המטרד סביר לנסיבות הספציפיות של אזור כפרי.

בדיון שנערך בפני הח"מ טען אחד מהעוררים מר מאיר וייס, כי אמצעי המיגון לא ניבנו בהתאם לתכנון המקורי ומשיבה מס' 2 לא השלימה את מה שהם תכננו. לטענתו, אם הקיר האקוסטי שנבנה, היה נבנה מאבני כורכר כולל בניית מצחייה כמו שבתכנון, הקיר היה מונע את מטרד הרעש.

11.3.2. **<u>מפגעי זיהום אוויר</u>**

לטענת ב"כ העוררים, בהתבסס על דו"ח החוקרת שמונתה לדון בהתנגדויות לתת"ל 31, נקבע, כי לאור החלופה המערבית שנבחרה לתכנית **חלופה D**, תהיה פגיעה באיכות האוויר והרעה לבתי המגורים בנחלות בבית ינאי. לפי התסקיר ובהתאם לנתוני קולטנים Y5 - Y7, בחלקות הנדונות צפויה עליה בזיהום האויר, כדלקמן:

ריכוזים מרביים של תחמוצות חנקן (% מהתקן החצי שנתי)					
קולט	**חלופת האפס**	**חלופה A**	**חלופה B**	**חלופה C**	**חלופה D**
Y5	38.8	42.3	19.1	18	43.8
Y6	44.8	45	20.6	18.8	51.3
Y7	55	42	23.3	20.1	63.7

ריכוזים מרביים של חלקיקים נשימים עדינים (% מהתקן היממתי האמריקאי)					
קולט	**חלופת האפס**	**חלופה A**	**חלופה B**	**חלופה C**	**חלופה D**
Y5	67.5	67.3	65.2	65	69.7
Y6	68.4	67	65.4	65.1	71.4
Y7	70.1	66.4	65.8	65.2	74.2

11.3.3. **<u>מפגעי חזות</u>**

שמאי העוררים טוענים, כי בניית קיר חוצץ בין החלקה לכביש מס' 2 בגובה של 8 מ' מסתיר את הנוף ויוצר חסימת אור ואוויר ופוגע בהנאה מהמקרקעין. במצב התכנוני הקודם לתת"ל 31, לא תוכנן כל קיר ולא הייתה חסימת נוף והצללה לחלקות בכל שעות היום, וכתוצאה מבניית הקיר, קיימת הצללה ברוב שעות היום. כתימוכין לעמדתם מפנים למחקר "<u>השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים</u>", שנערך בשנת 2006 בהנחיית השמאי הממשלתי הראשי דאז, מר יעקב אודיש, לפיו "בעיקר בשכונות ובאזורים המאופיינים ברמה סוציו-כלכלית בינונית גבוהה או גבוהה, תוספת לשוויה של דירת מגורים בבנייה רוויה הנובעת מנוף בד"כ "צנועה" הרבה יותר בהשוואה לתוספת שווי בבית מגורים צמוד קרקע. היקף התוספת נע בין 3.5% עד 13%.

כמו כן מפנים לערר (י-ם) 146/13 **<u>מרים ואליקים רובינשטיין נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים</u>** (להלן: "**ערר רובינשטיין**"), שם וועדת הערר דחתה את החלטת השמאי המייעץ וקבעה, כי הפגיעה בשווי הדירה, הינה בשיעור של 6.4%.

במחקר דלפי[42] 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%**.

לטענת שמאי העוררים פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואוויר עקב הקמת קיר בצד המזרחי של כל חלקה: **4% לפחות משווי כל אחת מהנחלות.**

לטענתם הואיל והחלקות הנדונות מאורכות וצרות, בהשוואה לחלקות הדרומיות, אזי יש לייחס להן שיעור פגיעה נמוך יותר של 4% במקום 5% כפי שנקבע בחלקות הדרומיות.

[42] פורסם ע"י "**האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל**" (ע"ר), שאלה 11 עמ' 25, 26

11.3.4. **<u>זיהום אור</u>**

לטענת העוררים, התקנת פנסי תאורה בכביש מס׳ 2, גורמים לזיהום אור בחלקות הנדונות. לטענתם, זיהום האור בא לידי ביטוי והיה ניתן לראות את ההשפעה רק עם פתיחת הכביש בשנת 2020. משיבה מס׳ 2 לא יכלה לדעת מראש איך יראו הדברים בסופו של יום, ולכן אם יש הוראה ספציפית שלא ידוע איך תראה בסופו של יום יש להתחשב בה היום, כי היא תוצאה של התכנית עצמה.

11.3.5. **<u>המסמכים עליהם מתבסס שמאי העוררים לקביעת שיעור הפגיעה העקיפה</u>**

שמאי העוררים טוענים, כי התקרבות הדרך, הקטנת שטחי הנחלות והגדלת צפיפות, פגיעה באפשרויות הניצול והשימוש, מטרדי רעש וזיהום, על רקע המצב התכנוני ערב אישור התכנית הפוגעת גורמת לירידת ערך של 12% עד 15% משווי כל אחת מהחלקות הנדונות. ובנוסף ירידת ערך בשיעור של 4% משווי החלקות, בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואוויר עקב הקמת קיר בצד המזרחי. כתימוכין לעמדתם מפנים למספר החלטות שמאים מכריעים, החלטות ועדות ערר ופס״ד כדלקמן:

- פס״ד ברעלי - ביהמ״ש קמא, קיבל את קביעת השמאי כי מטרד הרעש מוריד את ערך הדירה ב- 40%, אך ביהמ״ש העליון שדן בערר על ההחלטה, החזיר לביהמ״ש קמא את התיק, כדי שיקבע מה שיעור פגיעת מטרד הרעש בדירה, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד.
- שומה מכרעת של לבנה אשד צומת הכפר הירוק - רמת השרון, תכנית רש/662, השמאית המכרעת קבעה ירידת ערך לכביש המיועד לדרך ראשית במצב קודם שהורחב במצב חדש על בסיס בחינה אמפירית, כלהלן: מגורים צמודי קרקע כ- 12.8% עד כ- 13.3% ולבנייה רוויה כ- 14.5% עד כ- 20.2%.[43]
- שומה מכרעת של גדעון גולדשטיין (ז״ל) כביש מס׳ 4 בגין - ירושלים, תכנית מתאר מקומית 2855, שיעורי ירידת ערך הדירות שבנדון, שקבע השמאי המכריע נעים בממוצע בין 8% ל- 15%.
- שומה מכרעת של גדעון גולדשטיין (ז״ל) כביש מס׳ 20 (נתיבי איילון) - חולון ובת ים, תכניות ד/237/ח/ב׳ ו- בי/352/א׳, שם קבע השמאי המכריע שיעורי ירידת ערך הנעים בממוצע בין 12% ל- 19%. שמאי העוררים מציינים, כי השמאי המכריע קבע שיעורי ירידת ערך הכוללים מיגון ו/או קיר אקוסטי. כמו כן הכביש היה קיים בשני מצבי התכנון. ועדת הערר[44] דחתה ערר על השומה המכרעת וערעור[45] שהוגש על החלטתה, נדחה ע״י ביהמ״ש המחוזי.
- שומה מייעצת ברחוב פפר 2, פתח תקווה בגו״ח 6324/156- תכנית פת/84/1209, השמאי המייעץ בצלאל קציר קבע, כי אישור התכנית הפוגעת אפשרה הסדרה של הצומת, אך במקביל צומצם המרחק בין הבניין לבין הצומת, ועל כן שיעור הפגיעה בדירות המערביות הפונות אל הצומת, הינו 10% עד 15% ושיעור הפגיעה בדירות המזרחיות שאינן חשופות ישירות לצומת 4% עד 5%.

[43] הערת הח״מ- חרף דרישתי, לא הוצגה השומה המכרעת עליה מתבססים שמאי העוררים על אף שהוטמעו חלקים ממנה בשומתו.
[44] ערר (ת״א) 95022/10 **<u>ויטלי כהן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב חולון</u>** (להלן: ״**ערר ויטלי**״)
[45] עמ״נ 47496-02-12 **<u>הוועדה המקומית לתו״ב חולון ואח׳ נ׳ גלר דוד ואאורה ואח׳</u>** (להלן: ״**פס״ד גלר דוד**״)

- השמאי המומחה מטעם בית המשפט מר שמואל רוזנברג ב- (ת"א) 844/94 - **י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ ואח' נ' הועדה מקומית לתו"ב רמת גן** (להלן: "**פס"ד י.פ.ה.ר פרדסים**"), השמאי התמנה ע"י בית המשפט לדון בתביעת ירידת ערך בפרויקט "גני ערמונים" (גוש 6181 חל' 130, 131 וגוש 6178 חלקה 179) ברמת גן עקב אישור תכנית מתא/15. עיקרי התכנית אישור הרחבת כביש מס' 4, הוספת נציבי נסיעה והקמת מחלף בר אילן.
השמאי המומחה מצא, כי הדרך התקרבה עד למרחק של כ - 70 מ' מהמבנים בנקודה הקרובה ביותר וקבע 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).
בית המשפט אימץ את קביעת המומחה מטעמו וקבע, כי סכום הפיצוי המגיע לתובעות הוא בהתאם לחוות דעת השמאי הממונה.

11.3.6. **סיכום הפגיעות העקיפות**

במסגרת הדיון שנערך בפני סקרו ב"כ ושמאי העוררים את הפגיעות המיוחסות לכל חלקה, כדלקמן:

מס' חלקה	משפחה	קולטן	מפלס הרעש לפני מיגון (דציבל)	עליה בזיהום האויר	התקרבות לכביש (מ')	שטח חלקה+ שטח נוסף לצרכי רישוי	שטח מגרש אחרי
75	דרור	Y5	72.2	5%	13-20	2,412 מ"ר	2,005 מ"ר
76	בן דוד	Y6	68.9	6.5%	18.5	2,239 מ"ר	1,853 מ"ר
77	פלד	Y6/Y7	76.7	8%	16.5	2,021 מ"ר	1,671 מ"ר
79	ויס	Y7b	76.7	8.7%	13	1,920 מ"ר	1,570 מ"ר

מעבר לכך טענו, כי הקיר האקוסטי בגובה של 7 מ' הוא מפגע חזותי ונראה שכל מי שיושב בגינה מרגיש את הפגיעה במעבר אוויר. בשעות הלילה המנורות על הקיר האקוסטי מאירות לתוך החצר, דבר המהווה מטרד.

11.4. **פיצויי הפקעה**

לטענת העוררים, בשנת 2018 משיבה מס' 2 הגיעה להסכם עם העוררים לתפיסת החזקה כנגד תשלום פיצוי שאינו שנוי במחלוקת. פיצוי זה הינו חלקי, מאחר ואינו מתייחס לשטחים הנוספים. לטענתם, כל שאלת פיצויי הפקעה לא בסמכות ועדת הערר והשמאי המייעץ, וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר (חי') 9006/0419 **עיינות החוף בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה ואח'** (להלן: "**ערר עיינות החוף**"), שם נקבע, שהסמכות של ועדת ערר ושמאי מייעץ נוגעת לקביעת

הפגיעה לפי סע' 197 בלבד, ואין סמכות לדון בפיצויי ההפקעה. לטענתם, הסכום שמשיבה מס' 2 קובעת בשלב ההפקעה, לא מייצג שווי אלא קניית סיכונים, כתימוכין מפנים להחלטת ועדת ערר שר/9014/0921 **יוסי מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים** (להלן: "**ערר מיכאלי**").

11.5. **<u>התייחסות ב"כ העוררים לטענות המשיבות</u>**

- ביחס לטענות המשיבים, כי על העוררים להציג חו"ד של מומחים על מנת להוכיח את הפגיעה, טענים ב"כ העוררים, כי אין חובה עליהם להשקיע כספים רבים על מנת לקבל את המגיע להם בדין. לטענתם, בהתאם לפסיקה, להוכחת הפגיעה לפי סעיף 197 אין צורך בחו"ד של מומחים, ביתר שאת במקרה שמוסדות התכנון דרשו תסקיר סביבה בשלב הכנת התכנית על מנת לבדוק את השפעת הרעש וזיהום האויר. לדידם, מדובר בשאלה שמאית ולכן מספיק צירוף של חו"ד שמאי מקרקעין, אשר יכול לשקלל את כלל ההנאות והמגרעות שיש במקרקעין בעיני קונה סביר. כתימוכין לטענה זו הפנו לערר (ת"א) 95032-11 **<u>מגדלי התמרים בע"מ נ' אבירם אליהו ומרגלית ו- 71 אחרים</u>** (להלן: "**ערר מגדלי התמרים**") ו- ערר (ת"א) 95001-07 **<u>רונית משיח ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה – רמת גן</u>** (להלן: "**ערר רונית משיח**")
- ביחס לטענת המשיבות כי לא הוגשה חו"ד אקוסטית מטעמם, השיבו כי מסמכי התכנית הראו כי צפויה עליה במפלסי הרעש בכל נחלה. עם זאת, בשל העובדה כי מאותו מסמך עולה כי מפלסי הרעש צפויים לרדת בעקבות תוספת מיגון, פנו העוררים עם בעלי נחלות בישובים סמוכים, בדרישה כי המועצה תממן את חו"ד האקוסטית מטעם העוררים. כמו כן מפנים לפס"ד **כפר בי"ל** אשר קיבל את העמדה לפיה יש לחשב את הנזק כתוצאה מתכנית גם בהנחה שיהיה מיגון אקוסטי.
- לטענת ב"כ העוררים, במצב קודם לתת"ל 31 החלקות נהנו מפרטיות כבית מגורים צמוד קרקע שהיה מרוחק עשרות מטרים מכביש מס' 2, וכתוצאה מאישור תת"ל 31, נוצר שינוי של ממש באופן הפוגם בהנאה מהמקרקעין מהתקרבות הכביש אל מקרקעי העוררים. כתימוכין לעמדתם, מפנים העוררים לערר (ת"א) 95199/11 **<u>יורוקום נדל"ן בע"מ נ' שוברט נתן ושרית</u>** (להלן: "**ערר יורוקום**"), שם נקבע ששינוי במספר יח"ד הצופות על נכס צמוד קרקע כתוצאה מאישור תכנית יכול להקים פגיעה אפשרית, אז קל וחומר שהתקרבות כביש ארצי לבית מגורים צמוד קרקע והקמת קיר בגובה של 8 מ', פוגע באפשריות ההנאה מהנחלות, לרבות רעש, זיהום אוויר ומפגיעה בנוף ובפרטיות והצללה.
- הרחבת כביש ארצי קיים יוצר מטרדי רעש, אשר צפוי כי יעלו מעבר לרעש המותר בדירות מגורים, ועל פי התסקיר, הרעש בחלקות הנדונות יגיע לכ- 70 דציבלים (+/-). בנוסף, כתוצאה מהרחבת הכביש ע"ח הנחלה, יעלה זיהום האוויר. לבחינה בין היקף תנועה במצב תכנוני קודם, לרבות הצורך להפחית את המטרדים במצב תכנוני קודם ובין היקף התנועה הצפוי כמייצג את הפגיעה, בהתאם לעקרונות שנקבעו **בפס"ד טויטו**. העובדה שיש לפצות בגין המטרדים העתידיים אשר תגרום התכנית הפוגעת במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב נקבע **בפס"ד קטן**.

11.6. **<u>התייחסות לשומת משיבה מס׳ 1</u>**

- שומת משיבה מס׳ 1 לא מילאה אחר הוראת סעיף 197 (א) לחוק התו״ב והפסיקה שלפיהם, יש להעריך את שווי המקרקעין (קרקע + כל הבנוי עליה ומחובר דרך קבע), ערב אישור התכנית הפוגעת ולאחריה.
- <u>הגדלת זיהום</u>- הציטוט שיוחס על ידינו לדו״ח החוקרת בדבר רמת הזיהום, הינו ציטוט מדויק של דבריה. הציטוט המורחב של דבריה, שמביא שמאי משיבה מס׳ 1, אינו משנה את העובדה שצוינה על ידה, כי אין לה יכולת להבדיל בין תרומת הכביש למקורות הזיהום לבין תרומת מקורות מלאכותיים שאינם מוזכרים בדבריה.
גם בחלק שצוטט ע״י שמאי משיבה מס׳ 1, כתבה החוקרת, כי לפי ממצאי המודל, הכביש אינו צפוי לגרום לחריגה מהתקן. ברור אפוא כי הזיהום יגדל גם אם לשיטתה הוא לא יחרוג מהתקן ופירוש הדבר יגרום לפגיעה באיכות חיי התושבים ופגיעה בשווי הנחלות.
- <u>שינוי רוחב הדרך</u>- בתגובה לטענת שמאי משיבה מס׳ 1, כי תת״ל 31 לא שינתה את רוחב דרך מס׳ 2, טוענים שמאי העוררים, כי הטענה שגוייה ואינה מתיישבת עם העובדה כי חלקים נרחבים משני צידי הדרך הקיימת צבועים בצבע אדום = דרך חדשה.
עוד טוענים כי הטענה גם אינה מתיישבת עם תחשיבי הפגיעה שערך שמאי משיבה מס׳ 1, כשבכולם שטח הקרקע במצב החדש קטן יותר, כלומר שינוי ייעוד ו הרחבת הדרך הקטין את שטחי הנחלות שבנדון ובא על חשבונן.
יתרה מכך, אם רוחב הדרך לא השתנה ונותר 50 מ׳, הנחלות הגובלות זכאיות למיגון אקוסטי גם במצב הקודם ערב אישור תת״ל 31 ובמקרה זה שוויין ערב אישור התכנית הפוגעת היה שונה וסביר כי שיעור הפגיעה בהן היה גבוה יותר. נתון זה לא הובא בחשבון במדידות הרעש ובשווי הנחלות ערב אישור התכנית הפוגעת.
- <u>חזון הרכב החשמלי</u>- בתגובה לטענת שמאי משיבה מס׳ 1, כי בשנת 2030 כלומר כ- 16 שנה לאחר התאריך הקובע, צפוי שיעור כלי הרכב החשמליים כ - 50% מסך כלי הרכב בארץ טוענים כי זו תחזית אופטימית, אך במונחים של התאריך הקובע מדובר לכל היותר בכ- 20% בלבד. אין התייחסות בתחזית לכמות כלי הרכב ״הרגילים״ שתמשיך לנוע על הכבישים בעתיד והשפעת הרעש והזיהום שייגרמו על ידם, על השווי. כמו כן, ייתכן שהתחזית (כולה או חלקה) לא תתממש. ולכן יש להיצמד להוראות החוק בעניין פגיעה עקב אישור התכנית בתאריך הקובע לענייננו, בשנת 2016 ולמציאות התחבורתית השונה בתכלית.
- <u>שווי קרקע אחיד אינו סביר</u>- שמאי הוועדה המקומית קבע שווי קרקע אחיד לכל הנחלות, בסך 12,000 ₪/מ״ר מבונה. לטענת שמאי העוררים אין זה סביר כי שווי קרקע למ״ר מבונה בכל הנחלות יהיה שווי אחיד, כשמדובר במיקום שונה של כל נחלה, בצורות שונות של נחלה, שחלקן בעלות צורה קרובה למלבן, חלקן מוארכות וצרות יחסית וחלקן אינן רגולריות. עוד מציינים כי שמאית משיבה מס׳ 2, קבעה ערכי שווי שונים לקרקע בנחלות, בדומה לשומת העוררים, אם כי אין הסכמה על ערכי השווי.
- <u>הכנת תכנית נקודתית</u>- בתגובה לשומת משיבה מס׳ 1 ביחס לאומדן הפגיעה עקב איבוד זכויות הבניה במקרה בו המגרש קטן בעקבות תת״ל 31 משטח מגרש מינימאלי, עם הכנת תכנית

נקודתית מפורטת ובלעדיה, טוענים שמאי העוררים, כי אפשרות הכנת תכנית נקודתית איננה רלוונטית לתאריך הקובע ויש להתייחס למצב התכנוני במועד אישור התכנית הפוגעת. עוד מפנים להלכת "**דלי דליה**", לפיה תתאפשר הסתמכות על פוטנציאל תכנוני רק כשקיימת תכנית בשלב ההפקדה ובדבר מה נוסף. מצב זה אינו מתקיים בענייננו ולכן אין להביא בחשבון פוטנציאל להכנת תכנית מפורטת. כמו כן טוענים כי בתחשיב הנוסף חסר הפחתת היטל השבחה בגין אישור תכנית נקודתית. לסיכום טוענים כי שמאי משיבה מס' 1 אינו מאמין בתחשיב הנוסף שערך והראייה היא כי בסעיף האחרון "השומה" מוצגת רק הפגיעה הגבוהה יותר, שאינה מוסכמת עלינו, ללא אזכור התחשיב הנוסף.

11.7. **<u>התייחסות לשומת משיבה מס' 2</u>**

- שומת משיבה מס' 2 לא מילאה אחר הוראת סעיף 197 (א) לחוק התו"ב ו הפסיקה ולפיהם, יש להעריך את שווי המקרקעין (קרקע + כל הבנוי עליה ומחובר דרך קבע), ערב אישור התכנית הפוגעת ולאחריה.
- <u>מטרדי הרעש ומיגון אקוסטי</u>- בתגובה לטענת משיבה מס' 2 כי ביצוע הכביש יתרום להשבחת שווי כל נחלה, אינה מתיישבת עם העובדה שהיא עצמה קבעה כי התכנית פגעה בשווי כל נחלה. זאת, מעבר לעובדה כי הטענה אינה מגובה בשום הוכחה והיא לכל היותר בבחינת משאלת לב. בתגובה לטענה כי הכביש ישוקע וייסלל אספלט שקט ולכן מפלסי הרעש יהיו נמוכים יותר מאלה הקיימים, טוענים שמאי העוררים, כי אם זה כך, מדוע נדרשת הקמת קיר אקוסטי בגובה של עד כ- 8 מ'. לטענם, משיבה מס' 2 התעלמה מכך שהקמת קיר אקוסטי גורמת להסתרה, לפגיעה בתאורה טבעית ובתנועת אוויר, הפוגעים בשווי הנחלה.
עוד טוענים כי הנחלות היו זכאיות למיגון אקוסטי גם במצב הקודם ערב אישור תת"ל 31 ומדידת מפלסי הרעש הקיימים, אינה מביאה זאת בחשבון לכן במקרה זה שוויין ערב אישור התכנית הפוגעת היה שונה וסביר כי שיעור הפגיעה בהן היה גבוה יותר. נתון שלא הובא בחשבון במדידות הרעש ובשווי הנחלות ערב אישור התכנית הפוגעת.
- <u>חוות דעת מנהל הפרויקט מטעם משיבה מס' 2</u>- לטענת שמאי העוררים, דברי השבח וההערכה לפרויקט המובאים ע"י מנהל הפרויקט, שאינו שמאי מקרקעין, הינם בבחינת "נחתום המעיד על עיסתו", בעוד המחלוקת אינה מטרת הפרויקט, על נחיצותו, או על איכות הכביש או על היותו מנוף לשיפור המצב הקיים. למרות חוות דעת מנהל הפרויקט, שמאי כל הצדדים מסכימים כי נגרמה פגיעה ל- 7 נחלות במושב בית ינאי עקב אישור תת"ל 31 והמחלוקת הינה מחלוקת שמאית שעניינה מידת הפגיעה בשווין ובמובן זה, חוות הדעת אינה תורמת להסכמה/קביעה זו ונדרשת הכרעת גורם מקצועי, חיצוני אובייקטיבי.
- <u>חוות דעת אקוסטית מטעם משיבה מס' 2</u>- חו"ד מנתח את השפעות תת"ל/31 כפי שהן ידועות למועד כתיבת חו"ד על פי התכנון למכרז. לטענם שמאי העוררים חו"ד נכתבה בתאריך 09.03.2020, כמעט שלוש וחצי שנים לאחר התאריך הקובע ולכן חו"ד אינה רלוונטית לתאריך הקובע, שבו לא היו ידועות כל ההשפעות של תת"ל 31 אליהן מתייחסת המומחית וכל המידע והניתוח נעשה בדיעבד. המומחית מציינת כי התרחיש מבוסס על ניתוח השפעות על פי תכנון

למכרז שלא הוצג בחוות דעתה. תכנון למכרז הינו שלב ביצוע ואינו חלק מהוראות התכנית הקובעות לעניין הפגיעה בשווי הנחלות ואין לו רלוונטיות לענייננו.

במועד הקובע יש להעריך מהו שווי השוק של כל נחלה בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון וברור שהסיכון, החשש ואי הוודאות מהשפעות הכביש על שווי הנחלות יילקחו בחשבון בכיוון של ירידת שוויין. העובדה כי בדיעבד הניתוח מצא השפעות מתונות יותר, או מיטיבות, אינה מעלה ואינה מורידה לגבי המצב הסטטוטורי ומצב שוק המקרקעין בתאריך הקובע כאמור. לא ניתן להמתין שנים עד סיום העבודות ולבחון את המצב לאחר יישום התכנית או לאחר אישור תכנית מפורטת עתידית.

הוראות סעיף 6.1.1 בתכנית, קובעות הנחיות באשר לאופן ביצוע עתידי של מדידות הרעש, בהתאם לשלבי הביצוע וכד' וכוללות בין השאר, הוראה כי: "**במידה ומפלסי הרעש המדודים יעלו על הקריטריון לרעש שנקבע, יבוצעו שיפורים במיגון האקוסטי כפי שיידרשו ע"י הוועדה**."

המשמעות: בתאריך הקובע מידע זה לא היה קיים, אך הסיכון ואי הוודאות באשר לתוצאות מדידה עתידית חייבים להביא בחשבון חריגות מהתקן או לכל הפחות עלייה מעל מפלסי הרעש הקיימים ולכך יש השפעה על ירידת שווי הנחלות במועד הקובע, כי אם בדיעבד ובמרחק שנים, יתברר כי חלה ירדה במפלסי הרעש.

כתימוכין לעמדתם מפנים ב"כ העוררים להחלטת ועדת ערר (ירושלים) 177/09 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' שבתאי זכריה ו- 35 אח'** (להלן: "**ערר שבתאי**") שם נקבע, כי אין להסתמך על חוות דעת מאוחרות, שכן התסקיר הוא המקור האמין ביותר לצורך בחינת פגיעות עקיפות מתכנית, וכי הקונה הסביר יגלם את ירידת הערך בהתאם לתסקיר.

כמו כן לטענתם, המומחית בחוות הדעת מצינת, כי התרחיש מבוסס על ניתוח השפעות על פי תכנון למכרז שלא הוצג בחוות דעתה. לטענתם, תכנון למכרז הינו שלב ביצוע ואינו חלק מהוראות התכנית הקובעות לעניין הפגיעה בשווי הנחלות. במועד הקובע יש להעריך מהו שווי השוק של כל נחלה בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון וברור שהסיכון, החשש ואי הוודאות מהשפעות התכנית על שווי הנחלות יילקחו בחשבון בכיוון של ירידת שוויין. העובדה כי בדיעבד הניתוח מצא השפעות מתונות יותר, או מיטיבות, אינו מעלה ואינו מוריד לגבי המצב הסטטוטורי ומצב שוק המקרקעין בתאריך הקובע. כלומר, לא ניתן להמתין שנים עד סיום העבודות ולבחון את המצב לאחר יישום התכנית או לאחר אישור תכנית מפורטת עתידית.

- זיהום אויר- חוות הדעת אינה מתייחסת להשפעות זיהום אוויר עקב הגדלת נפחי התנועה, כמות המכוניות ,כולל משאיות וכלי רכב מזהמים שיעברו בכביש בסמוך לנחלות שבנדון.

11.8. ערכי שווי

11.8.1. שווי מ״ר מבונה מגורים

שמאי העוררים הציגו עסקאות מכר שנערכו במושב בית ינאי, ואת ניתוח העסקאות כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	תמורה	מהות	שטח חלקה
8337/12	09.05.2013	₪ 6,000,000	עפ״י היתר בנייה 5575 מיום 15.05.64 עולה, כי במועד העסקה היה קיים מבנה ששטחו ק. מרתף 49.76 מ״ר ק.ק. 157.02 מ״ר	961.0 מ״ר
8337/22	28.10.2013	₪ 5,300,000	מגרש 108 בתכנית עח/21/2 ועליו מבנה בשטח של 163 מ״ר	728.0 מ״ר
8340/1	06.10.2014	₪ 4,974,050	קרקע, השומה ל- 1/3 חלקים משטח החלקה	1,927.0 מ״ר
8340/19	22.12.2015	₪ 12,999,999	2 מבני מגורים (142 מ״ר + 56 מ״ר) משנת 1953 + קרקע חקלאית	4,760.0 מ״ר
8337/71	02.03.2017	₪ 8,940,000	מבנה מגורים של 120 מ״ר משנת 1963 + קרקע חקלאית	2,037.0 מ״ר
8334/8	14.11.2018	₪ 14,500,000	2 מבני מגורים (190 מ״ר + 220 מ״ר) משנת 1974 + קרקע חקלאית	3,656.0 מ״ר

ניתוח עסקה 1 - חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוויולנטי			
יום מכירה	**תמורה**	**שטח החלקה**	**מהות העסקה**
9.5.2013	₪ 6,000,000	961 מ״ר	עפ״י היתר בניה 5575 מתאריך 15.5.64 עולה כי במועד העסקה היה קיים מבנה ששטחו כדלהלן: ק. מרתף - 49.76, ק. כניסה - 157.02 מ״ר
שטח	**מקדם**		**שטח אקוו׳**
220.0 מ״ר	1.00		220.0 מ״ר
65.0 מ״ר	0.30		19.5 מ״ר
325.0 מ״ר	0.20		65.0 מ״ר
461.0 מ״ר	0.10		46.1 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			350.6 מ״ר
תמורה שהתקבלה בעסקה			₪ 6,000,000
הפחתת עלויות בניה: מגורים 4,500 ₪/מ״ר, מרתף 2,000 ₪/מ״ר			₪ 806,110
שווי קרקע לאחר הפחתת מבנים			₪ 5,193,890
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			**₪ 14,800**

ניתוח עסקה 2 - חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי			
יום מכירה	**תמורה**	**שטח החלקה**	**מהות העסקה**
28.10.2013	₪ 5,300,000	728 מ״ר	כולל מבנה בשטח של 163 מ״ר שנבנה בשנת 1964
שטח	**מקדם**		**שטח אקוו׳**
220.0 מ״ר	1.00		220.0 מ״ר
65.0 מ״ר	0.30		19.5 מ״ר
325.0 מ״ר	0.20		65.0 מ״ר
228.0 מ״ר	0.10		22.8 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			327.3 מ״ר
תמורה			₪ 5,300,000
הפחתה עלויות בניה: מגורים 4,500 ₪/מ״ר			₪ 733,500
שווי קרקע לאחר הפחתת מבנים			₪ 4,566,500
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			**₪ 14,000**

ניתוח עסקה 3 - חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי			
יום מכירה	**תמורה**	**שטח החלקה**	**מהות העסקה**
6.10.2014	₪ 4,974,000	1,927 מ״ר	השומה ל- 1/3 משטח החלקה
שטח	**מקדם**		**שטח אקוו׳**
200.0 מ״ר	1.00		200.0 מ״ר
150.0 מ״ר	0.70		105.0 מ״ר
50.0 מ״ר	0.50		25.0 מ״ר
65.0 מ״ר	0.30		19.5 מ״ר
935.0 מ״ר	0.20		187.0 מ״ר
677.0 מ״ר	0.10		67.7 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			604.2 מ״ר
תמורה שהתקבלה בעסקה ל1/3 חלקה			₪ 4,974,000
תמורה אקוו. לנחלה בשלמות			₪ 14,922,000
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			₪ 24,697
מקדם מיקום (מיקום חלקה 1 בגוש 8340 עדיף ממיקום החלקות שבנדון)			0.75
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			₪ 18,500

** באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ״עמק חפר״ לא אותר היתר בניה בחלקה שבנדון ועל כן לא הופחתה תרומת המבנה מהתמורה בעסקה.

ניתוח עסקה 4 - חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי			
יום מכירה	**תמורה בש״ח**	**שטח החלקה**	**מהות העסקה**
22.12.2015	₪ 12,999,999	4,760 מ״ר	2 מבני מגורים (142 מ״ר + 56 מ״ר) משנת 1953 + קרקע חקלאית
שטח	**מקדם**		**שטח אקוו׳**
200.0 מ״ר	1.00		200.0 מ״ר
150.0 מ״ר	0.70		105.0 מ״ר
50.0 מ״ר	0.50		25.0 מ״ר
65.0 מ״ר	0.30		19.5 מ״ר
935.0 מ״ר	0.20		187.0 מ״ר
750.0 מ״ר	0.10		75.0 מ״ר
2,760.0 מ״ר	0.09		248.4 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			859.9 מ״ר
תמורה			₪ 12,999,999
הפחתה עלויות בניה: מגורים 4,500 ₪/מ״ר			₪ 891,000
שווי קרקע לאחר הפחתת מבנים			₪ 12,108,999
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			**₪ 14,100**

ניתוח עסקה 5 - חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי			
יום מכירה	**תמורה**	**שטח החלקה**	**מהות העסקה**
2.3.2017	₪ 8,940,000	2,037 מ״ר	מבנה מגורים של 120 מ״ר משנת 1963 + קרקע חקלאית
שטח	**מקדם**		**שטח אקוו׳**
200.0 מ״ר	1.00		200.0 מ״ר
150.0 מ״ר	0.70		105.0 מ״ר
50.0 מ״ר	0.50		25.0 מ״ר
65.0 מ״ר	0.30		19.5 מ״ר
935.0 מ״ר	0.20		187.0 מ״ר
787.0 מ״ר	0.10		78.7 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			615.2 מ״ר
תמורה			₪ 8,940,000
הפחתה עלויות בניה: מגורים 4,500 ₪/מ״ר			₪ 540,000
שווי קרקע לאחר הפחתת מבנים			₪ 8,400,000
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			**₪ 13,700**

** ככל הנראה נפלה טעות סופר בדיווח מספר הגוש ומספר הגוש הנכון הינו 8337 ולא 8332 כפי שנרשם באתר.

ניתוח עסקה 6 - חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי			
יום מכירה	**תמורה**	**שטח החלקה**	**מהות העסקה**
14.11.2018	₪ 14,500,000	3,656 מ״ר	2 מבני מגורים (190 מ״ר + 220 מ״ר) משנת 1974 + קרקע חקלאית

שטח	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
200.0 מ״ר	1.00	200.0 מ״ר
150.0 מ״ר	0.70	105.0 מ״ר
50.0 מ״ר	0.50	25.0 מ״ר
65.0 מ״ר	0.30	19.5 מ״ר
935.0 מ״ר	0.20	187.0 מ״ר
750.0 מ״ר	0.10	75.0 מ״ר
1,656.0 מ״ר	0.09	149.0 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳		760.5 מ״ר
תמורה		₪ 14,500,000
הפחתה בגין המבנים (לפי 4,500 ₪ למ״ר)		₪ 1,845,000
שווי קרקע לאחר הפחתת מבנים		₪ 12,655,000
שווי מ״ר מבונה אקוו׳		₪ **16,600**

על בסיס ניתוח העסקאות, הביאו בחשבון שווי קרקע ממוצע בחלקה א׳ בנחלות המגלם ניצול מלוא זכויות הבנייה כולל פוטנציאל לפיצול נחלה עפ״י החלטות רמ״י, לפי 15,000 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳. ושווי קרקע בנחלות בהן פחת שטח הנחלה מתחת לשטח מגרש מינימלי קרי מתחת ל- 2 דונם, עקב אישור תת״ל/31 ונפגעו אפשרויות המימוש של בתי קיט ופוטנציאל של פיצול נחלה, לפי 14,000 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳.

11.8.2. **<u>שווי המחוברים</u>**

שמאי העוררים הביאו בחשבון שווי בנייה מופחתת למגורים לפי 4,500 ₪ לחלקות 75, 77 ו- 79, ו- שווי של 4,750 ₪ לחלקה 76. ביחס לשווי המחוברים למבני המשק, שמאי העוררים הביאו בחשבון שווי לפי שליש משווי המחוברים למעט בחלקה 77 שם הובא בחשבון שווי לפי 1,000 ₪ למ״ר.

11.9. **<u>מקדמי שווי</u>**

להלן מקדמי השווי שהובאו בחשבון בשומת העוררים:

עבור זכויות במגרשים מעל 2 דונם	
שטח עיקרי יח״ד ראשונה	1.00
שטח עיקרי יח״ד שנייה	0.80
שטח עיקרי יח״ד שלישית	0.50
שטחי שירות	0.30
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ״ר	0.20
יתרת חצר מ- 1,251 מ״ר עד 2,000 מ״ר	0.10
יתרת חצר מ- 2,001 מ״ר	0.09
עבור זכויות במגרשים מתחת ל- 2 דונם	
שטח עיקרי יח״ד ראשונה	1.00
שטח עיקרי יח״ד שנייה	0.80
שטח חצר גרעינית עד 1,000 מ״ר	0.20
יתרת חצר מ- 1,001 מ״ר	0.15

11.10. <u>תחשיבי שמאי העוררים</u>

11.10.1. <u>גו"ח 8337/75</u>

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת משפ' דרור (8337/75)			
שטח הקרקע של הנחלה **ערב** אישור תת"ל/31			2,128.0 מ"ר
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200.0 מ"ר	1.00	200.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150.0 מ"ר	0.80	120.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50.0 מ"ר	0.50	25.0 מ"ר
שטחי שירות	65.0 מ"ר	0.30	19.5 מ"ר
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885.0 מ"ר	0.20	177.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר עד 2,000 מ"ר	750.0 מ"ר	0.10	75.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 2,001 מ"ר	128.0 מ"ר	0.09	11.5 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'			628.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			15,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			9,420,300 ₪
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			362.8 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			4,500 ₪
שווי המגורים			1,632,465 ₪
שטחי מבני משק/מחסנים			33.0 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			1,500 ₪
שווי מבני משק/מחסנים			49,500 ₪
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			11,102,000 ₪
שווי לאחר אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת משפ' דרור (8337/75)			
שטח הקרקע של הנחלה **לאחר** אישור תת"ל/31			2,005.0 מ"ר
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200.0 מ"ר	1.00	200.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150.0 מ"ר	0.80	120.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50.0 מ"ר	0.50	25.0 מ"ר
שטחי שירות	65.0 מ"ר	0.30	19.5 מ"ר
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885.0 מ"ר	0.20	177.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר עד 2,000 מ"ר	750.0 מ"ר	0.10	75.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 2,001 מ"ר	5.0 מ"ר	0.09	0.5 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'			617.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			15,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			9,254,250 ₪
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			362.8 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			4,500 ₪
שווי המגורים			1,632,465 ₪
שטחי מבני משק/מחסנים			33.0 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			1,500 ₪
שווי מבני משק/מחסנים			49,500 ₪
סה"כ שווי הנחלה			10,936,215 ₪
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר			13.5%
ירידת ערך בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואוויר			4.0%
סה"כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			9,081,000 ₪
סך הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה ליום 28/12/16			**2,021,000** ₪

11.10.2. **<u>גו"ח 8337/76</u>**

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת משפ' בן דוד (8337/76)			
שטח הקרקע של הנחלה **ערב** אישור תת"ל/31			2,123.0 מ"ר
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200.0 מ"ר	1.00	200.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150.0 מ"ר	0.80	120.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50.0 מ"ר	0.50	25.0 מ"ר
שטחי שירות	65.0 מ"ר	0.30	19.5 מ"ר
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885.0 מ"ר	0.20	177.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר עד 2,000 מ"ר	750.0 מ"ר	0.10	75.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 2,001 מ"ר	123.0 מ"ר	0.09	11.1 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'			627.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 15,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪ 9,413,550
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			280.1 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪ 4,750
שווי המגורים			₪ 1,330,523
שטחי מבני משק/מחסנים			106.0 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪ 1,583
שווי מבני משק/מחסנים			₪ 167,770
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			₪ 10,912,000
שווי לאחר אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת משפ' בן דוד (8337/76)			
שטח הקרקע של הנחלה **לאחר** אישור תת"ל/31			1,853.0 מ"ר
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	145.7 מ"ר	1.00	145.7 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שנייה	134.5 מ"ר	0.80	107.6 מ"ר
שטח חצר גרעינית עד 1,000 מ"ר	719.9 מ"ר	0.20	144.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 1,001 מ"ר	853.0 מ"ר	0.15	128.0 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'			525.1 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 14,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			₪ 7,352,072
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			280.1 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪ 4,750
שווי המגורים			₪ 1,330,523
שטחי מבני משק/מחסנים			106.0 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			₪ 1,583
שווי מבני משק/מחסנים			₪ 167,770
סה"כ שווי הנחלה			₪ 8,850,365
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר			13.5%
ירידת ערך בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואוויר			4.0%
סה"כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			₪ 7,349,000
סך הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה ליום 28/12/16			**₪ 3,563,000**

11.10.3. **גו"ח 8337/77**

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת משפ' פלד (8337/77)			
שטח הקרקע של הנחלה **ערב** אישור תת"ל/31			1,890.0 מ"ר
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200.0 מ"ר	1.00	200.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150.0 מ"ר	0.80	120.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50.0 מ"ר	0.50	25.0 מ"ר
שטחי שירות	65.0 מ"ר	0.30	19.5 מ"ר
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885.0 מ"ר	0.20	177.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר עד 2,000 מ"ר	640.0 מ"ר	0.10	64.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 2,001 מ"ר	0.0 מ"ר	0.09	0.0 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'			605.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			15,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			9,082,500 ₪
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			144.0 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			4,500 ₪
שווי המגורים			648,000 ₪
שטחי מבני משק/מחסנים			251.3 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			1,000 ₪
שווי מבני משק/מחסנים			251,250 ₪
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			9,982,000 ₪
שווי לאחר אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת משפ' פלד (8337/77)			
שטח הקרקע של הנחלה **לאחר** אישור תת"ל/31			1,671.0 מ"ר
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	144.0 מ"ר	1.00	144.0 מ"ר
שטח חצר גרעינית עד 1,000 מ"ר	856.0 מ"ר	0.20	171.2 מ"ר
יתרת חצר מ- 1,001 מ"ר	671.0 מ"ר	0.15	100.7 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'			415.9 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו' (יח"ד אחת בלבד)			15,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			6,237,750 ₪
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			144.0 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			4,500 ₪
שווי המגורים			648,000 ₪
שטחי מבני משק/מחסנים			251.3 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			1,000 ₪
שווי מבני משק/מחסנים			251,250 ₪
סה"כ שווי הנחלה			7,137,000 ₪
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר			12.0%
ירידת ערך בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואוויר			4.0%
סה"כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			6,029,000 ₪
סך הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה ליום 28/12/16			**3,953,000** ₪

11.10.4. **<u>גו"ח 8337/79</u>**

שווי ערב אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת משפ' וייס (8337/79)			
שטח הקרקע של הנחלה **ערב** אישור תת"ל/31			1,739 מ"ר
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200.0 מ"ר	1.00	200.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שנייה	150.0 מ"ר	0.80	120.0 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שלישית	50.0 מ"ר	0.50	25.0 מ"ר
שטחי שירות	65.0 מ"ר	0.30	19.5 מ"ר
שטח חצר גרעינית עד 1,250 מ"ר	885.0 מ"ר	0.20	177.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 1,251 מ"ר עד 2,000 מ"ר	750.0 מ"ר	0.10	75.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 2,001 מ"ר	-261.0 מ"ר	0.09	-23.5 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'			593.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			15,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			8,895,150 ₪
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			283.3 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			4,500 ₪
שווי המגורים			1,274,850 ₪
שטחי מבני משק/מחסנים			64.2 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			1,500 ₪
שווי מבני משק/מחסנים			96,315 ₪
סה"כ שווי הנחלה ערב אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			10,266,000 ₪
שווי לאחר אישור התכנית הפוגעת תת"ל/31 - נחלת משפ' וייס (8337/79)			
שטח הקרקע של הנחלה **לאחר** אישור תת"ל/31			1,555.0 מ"ר
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	145.7 מ"ר	1.00	145.7 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד שנייה	134.5 מ"ר	0.80	107.6 מ"ר
שטח חצר גרעינית עד 1,000 מ"ר	719.9 מ"ר	0.20	144.0 מ"ר
יתרת חצר מ- 1,001 מ"ר	555.0 מ"ר	0.15	83.3 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'			480.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			14,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנחלה			6,726,272 ₪
שטח בנייה למגורים לפי היתרים			283.3 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			4,500 ₪
שווי המגורים			1,274,850 ₪
שטחי מבני משק/מחסנים			64.2 מ"ר
עלות בנייה מופחתת (₪/מ"ר)			1,500 ₪
שווי מבני משק/מחסנים			96,315 ₪
סה"כ שווי הנחלה			8,097,437 ₪
ירידת ערך בגין התקרבות הדרך, מטרדי רעש, זיהום אוויר			13.5%
ירידת ערך בגין פגיעה והסתרת נוף, חסימת אור ואוויר			4.0%
סה"כ שווי הנחלה לאחר אישור התכנית הפוגעת (מעוגל)			6,724,000 ₪
סך הפגיעה בנחלה שבנדון וירידת ערכה ליום 28/12/16			**3,542,000** ₪

12. **<u>עמדת שמאי משיבה מס׳ 1</u>**

12.1. **<u>גישת השומה</u>**

שמאי משיבה מס׳ 1 קובעים את הפגיעה בכל חלקה באמצעות תחשיב אקווי של זכויות הבניה ויתרת חצר, בשני מצבי התכנון אשר הוכפלו בשווי למ״ר מבונה.

12.2. **<u>פגיעות ישירות</u>**

לטענת שמאי משיבה מס׳ 1, הפגיעה הישירה הינה בגין שני ראשי נזק. הראשון בגין שינוי שטח הנחלות ששונה ייעודו לדרך והשני בגין איבוד זכויות בניה במקרה ששטח החלקה קטן לאחר ההפקעה, משטח מגרש מינימלי (2 דונם) המהווה תנאי להיקף זכויות בנחלה חקלאית/ משק חקלאי (חלקה א׳).

לשיטת שמאי משיבה 1, איבוד זכויות הבניה מיוחס לחלקה 76 בלבד ששטחה קטן במצב חדש מ-2 ד׳, בעוד יתר החלקות לא נפגע הואיל ושטחן נותר בשטח של מעל 2 דונם או שהיה במצב קודם מתחת ל- 2 ד׳.

<u>התייחסות שמאי משיבה מס׳ 1 לזכויות הבנייה בנחלה חקלאית (חלקה א)</u>

לטענת שמאי משיבה מס׳ 1, אפשרויות הבניה בנחלה חקלאית העומדת בתנאי מגרש מינימאלי של 2 ד׳ מכוח תכנית עח/200, הן 350 מ״ר מגורים עבור 3 יח״ד בשני מבנים. תוספת השטח בהיקף של 50 מ״ר מעבר ל- 350 מ״ר ועד 400 מ״ר כפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולכן הובאו במקדם 0.24[46] בהתאם לשומה מכרעת של בצלאל קציר בגו״ח 9909/24 (נחלה מס׳ 68). בנוסף מותר מבנה עזר בשטח של 65 מ״ר ובריכת שחייה בשטח של 50 מ״ר.

ביחס לטענת שמאי העוררים, כי בחלקות שקטנו משטח מגרש מינימלי, אין אפשרות לנצל את זכויות הקייט והצימרים, שמאי משיבה מס׳ 1 טוענים, כי זכויות קייט וצימרים הינם מכוח תכנית עח/200/20 ותכנית זו אינה חלה על בית ינאי.

כמו כן טוענים, כי במגרש שאינו עומד בשטח מגרש מינימלי, זכויות הבנייה בהתאם לאזור ״מגרש מגורים בישוב חקלאי״, עד 220 מ״ר עבור יח״ד אחת + 65 מ״ר מבנה עזר + בריכת שחיה בשטח של 50 מ״ר. כתימוכין הפנה לשומה מכרעת של עאטף עאלם בגו״ח 8337/12 רחוב הדולפין 3 בית ינאי.

<u>התייחסות לפגיעה בגין הקטנת שטח החלקה מתחת לשטח מגרש מינימאלי (2 דונם)</u>

לטענתם, ירידת הערך הנובעת מאיבוד זכויות הבניה אינה ריקה מתוכן אולם ניתנת לביטול ע״י הוצאת תכנית מפורטת לחלקה להקטנת שטח מגרש מינימלי, מכוחה ניתן יהיה לממש את כל זכויות הבנייה שהיו לחלקה ערב אישור תכנית תת״ל 31.

בהתאם לסעיף 62א (א)7 לחוק התכנון והבניה, אישור תכנית מפורטת כאמור הינה בסמכות ועדה מקומית. כמו כן, במסגרת מסמכים שהוגשו לאחר הדיון מפנה למסמך מדיניות הועדה המקומית עמק חפר מיום 14.06.2021, בנושא הקלה לגודל חלקת מגורים בנחלה כמוגדר בהוראות עח/200.

[46] 0.4 מקדם הפוטנציאל לקבלת הזכויות X 0.7 מקדם הפחתה בגין שוליות X 0.85 מקדם בגין אי סחירות.

לטענת שמאי משיבה מס׳ 1, אישור תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימלי בנוסף להקטנת קווי בניין, הינו דבר שבשגרה החוזר על עצמו במספר רב של חלקות בבית ינאי, ואף בחלקה 75 המהווה את אחד מהעוררים בהליך שבנדון. כתימוכין מפנה למספר תכניות נקודתיות מפורטות:

- 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 75 (אחת מהחלקות שבנדון) בגוש 8337 (מגרש 17) תכנית מפורטת עח/מק/16/21 (409-0182469), 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 בחלקה יותרו בעינם (בהתאם לזכויות ערב אישור תת״ל 31). כמו כן, התכנית הקטינה את קווי הבניין המותרים במגרש.

לאור האמור טוענים כי תכנית תת״ל 31 לא מונעת את מימוש יתרת הזכויות בחלקה שבנדון (לפי תכניות בתוקף ערב אישורה), אלא דוחה אותם עד לאישור תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימלי לתקופה של שנתיים בשיעור היוון של 6% ובתוספת עלות בגין הכנת התכנית בסך של כ- 50,000 ₪.

שמאי משיבה מס׳ 1 ערכו חלופה נוספת של אומדן הפגיעה, לפיה לא תאושר תכנית מפורטת להקטנת שטח מגרש מינימאלי ולכן לא מובאים בחשבון יתרת זכויות הבניה שמעבר ל- 220 מ״ר. לטענתם, בניגוד לעמדת שמאי העוררים, במגרש ששטחו קטן משטח מגרש מינימאלי, אפשרויות הבניה הם בהתאם לאזור ״מגרשי מגורים ביעוד חקלאי״ בתכנית עח/ 200 הקובעת בינוי של מגורים עד 220 מ״ר + 65 מ״ר מבנה עזר.

עוד מוסיפים כי ירידת הערך (באם קיימת) בחוות דעת זו הינה עקב תכנית תת״ל 31 בלבד, ולא עקב הפקעות שנעשו בעבר ולכן השטח בין גבול החלקה לקו הדיקור (אשר הובא בחשבון בשומת הבעלים) אינו רלוונטי לתביעה שבנדון.

12.3. **<u>התייחסות לטענת פגיעות עקיפות</u>**

לטענת ב״כ משיבה מס׳ 1 מושכל יסוד בתביעת 197 שעל התובע מוטל הנטל להוכיח את תביעתו. לטענתם, החוק מחייב חו״ד שמאית ובוודאי חו״ד של מומחה על כל ראש נזק. לדידם, טענת העוררים, כי נגרמה פגיעה והכל מעוגן בתת״ל 31 אינה מספיקה. שהרי לא מספיק שנגרמה פגיעה, אלא צריך להוכיח אותה ועל העוררים נטל ההוכחה. לענין זה מפנים לפסיקת בית המשפט העליון ע״א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה,** כדלקמן:

> ״נטל ההוכחה בדבר קיום פגיעה ושיעור הפגיעה מוטל, מטבע הדברים, על התובע פיצוי. הוכחת הפגיעה נעשית באמצעות הערכה שמאית.״

ובהמשך:

> "נטל ההוכחה לביסוס שיעור הפגיעה מוטל כאמור על התובע. שיעור זה לא הוכח, אף שניתנה למערערת הזדמנות מלאה להציג את כל ראיותיה, והשמאי מטעמה נקרא לעדות ולהשלמת עדות והציג את עמדתו במשפט בהרחבה. בנסיבות אלה נדונה תביעת המערערת לכישלון מחוסר הוכחה, מאחר שהתשתית הראייתית העיקרית לצורך שמאות אומדן הפגיעה לוקה בחסר מהותי..."

לאור האמור טוענים ב"כ משיבה 1, כי הטענה לקיומן כביכול של "פגיעות עקיפות", על דרך של התקרבות הכביש לחלקות התובעות, ויצירת מטרדי רעש וזיהום אוויר כביכול לוקה בכשלים רבים. העוררים לא הגישו חוות דעת מקצועית בנוגע למצב הקודם של המקרקעין והמצב החדש של המקרקעין, לא ביחס לרמת הרעש, ולא ביחס לרמת זיהום האוויר, ולא חוות דעת בתחום ההצללה המניחה תשתית ראייתית ולו ראשונית לכך, שהקמת הקיר האקוסטי תחסום את הנוף מהחלקות התובעות.

מנגד, החלטת הוועדה המקומית לדחות ראשי נזק אלה מבוססת על חוות דעת מקצועית שהציגה המשיבה 2, וכן על תסקיר ההשפעה על הסביבה שנערכה לצורך אישור תת"ל 31 עצמה, כמו גם על דו"ח החוקר לשמיעת ההשגות כנגד תת"ל 31, המלמדות כי לא רק שהתוכנית אינה מעלה את מפלסי הרעש בהשוואה למצב הקיים, אלא שהיא מורידה את מפלסי הרעש אל התחום התקני, וזאת באמצעות **קביעת הוראות בתכנית לשימוש באספלט שקט, קביעת שיקוע כביש והקמת קיר אקוסטי.**

לטענתם, על פי ההלכה הפסוקה יש לקחת בחשבון אומדן ירידת הערך, אמצעי מיגון עתידיים שנקבעו בתת"ל 31 ואף שיפורים טכנולוגיים עתידיים המפחיתים רמות רעש וזיהום אוויר,דוגמת כניסת רכבים חשמליים לשוק שרמת הרעש וזיהום האוויר שלהם פחותה מרכבים הממונעים על ידי דלק. לענין זה מפנים לאשר נקבע על ידי בית המשפט העליון בפרשת טויטו, כדלקמן:

> "אם אמנם תימצא תחזית המערערות במקומה, והקִדמה הטכנולוגית תוסיף ותפחית מרעש המטוסים, הרי שאפשר שלמצער לגבי מקצת מן המקרקעין הסמוכים לנתב"ג לא תביא עמה תמ"א 2/4 עלייה במפלס הרעש. במצב זה ספק בעייני כיצד ניתן לדבר על גריעה בשווי המקרקעין שמקורה באישור התכנית".

ובהמשך:

> "סופו של דבר: במסגרת בחינת הפגיעה שמקורה בתמ"א 4/2 יש להביא בחשבון את השיפור העתידי בטכנולוגיית המטוסים כפי שקבעו ועדות הערר".

לאור האמור לטענת משיבה מס' 1, העוררים כלל לא עמדו בנטל ההוכחה לקיומן של פגיעות עקיפות, ומתוך הראיות שהוצגו על ידי המשיבות ולרבות מתוך מסמכי תת"ל 31 עולה, כי לא רק שהתוכנית אינה פוגעת בחלקות העוררים, אלא שאפילו משפרת את המצב בהיבטים של רעש.

12.3.1. **<u>התייחסות משיבה 1 לטענת ירידת הערך עקב התקרבות כביש מס' 2 לנחלה</u>**

לטענת שמאי משיבה מס' 1, במצב קודם בתכניות עח/200, עח/129 ובתכנית משמ/138 נקבע, כי רוחב דרך כביש מס' 2 העוברת מזרחית לנחלות היא 50 מ'. לא זו אף זו, כבר בתכניות עח/129 ו-409-0182469 (תכנית נקודתית לחלקה 75 שאושרה טרם תכנית תת"ל 31) ניתן לראות את קו הרחבת הדרך העתידית.

עוד מוסיפים כי במצב קודם לתת"ל 31 חלה באזור החלקות 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 בית ינאי החורגות מהוראה זו.

לאור המצב התכנוני הקודם עולה, כי תת"ל 31 לא שינתה את רוחב כביש מס' 2, ולאורך כל השנים היה ידוע לעוררים ולקונה הסביר, כי בשלב כזה או אחר חלק מהשטח המזרחי של החלקות יופקע לטובת הרחבת כביש מס' 2. מכאן שקונה פוטנציאלי היה מביא זאת בחשבון כבר בעת אישור תכנית עח/200 (לאור העובדה שהדרך כבר סומנה לרוחב של 50 מ' בתכנית זו), לפיכך הטענה, כי תכנית תת"ל 31 פגעה בשווי החלקה, מעבר להפקעה עצמה, לא נכונה ביסודה.

באשר לטענת העוררים כי בחלקה 79 ניתנו היתרים לשתי יחידות דיור למרות שאינה עומדת בהגדרת נחלה מבחינת גודל מגרש מינימלי, טוענים שמאי המשיבה מס' 1 כי אין בידיהם מידע לגבי אופן קבלת ההיתרים.

12.3.2. **<u>מפגעי רעש</u>**

בתגובה לטענת שמאי העוררים ביחס ל- "דו"ח תחזית תנועה לדרך מס' 2" אשר בדק את תחזית התנועה לשנת 2030, באזורים שונים וע"פ מס' חלופות, כאשר חלופה D הינה החלופה שהוחלט עליה, טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי בחלופה D צפוי שינוי עתידי בתנועה בהתייחס לשנת 2030, בהגדלת המהירות הממוצעת מכ- 50 קמ"ש ואף פחות, לכ- 90 קמ"ש, ובהקטנת 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. ומכאן שמפלס הרעש ושעות הרכב על הכביש בקטע שבין ג'אסר לחבצלת צפויים לרדת.

שמאי משיבה מס' 1 מפנים לחוות דעת מומחה בנושא רעש ממאי 2022, שהוכן ע"י ד"ר מיכאל מוגילבסקי עבור חברת נתיבי ישראל, בו קיימת מדידה של קולטני הרעש ומוצג בדו"ח, כי רמת הרעש ביחס למצב הקודם ירדה בצורה דרמתית וסביר להניח שגם ביחס לזיהום האוויר. כתימוכין מפנה לשומה מכרעת של אייל יצחקי בגו"ח 8340/42 הסמוכה לחלקות שבנדון, בו מתייחס השמאי המכריע לירידה ברמת הרעש בין מצב קודם למצב חדש בטווח של 7.3-12.1 דציבל.

12.3.3. **<u>מפגעי זיהום אוויר</u>**

בתגובה לטענת שמאי העוררים ביחס לדו"ח החוקרת על ההשגות, טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי שמאי העוררים בחרו לקחת קטעים מתוך הדו"ח ולהתעלם מהקשרם. כך לדוגמה שמאי העוררים בחרו קטע מסוים מתוך הדו"ח שהתייחס לרמת הזיהום (עמ' 45 לדו"ח) אך בהמשך דבריה (עמ' 45 לדו"ח) קבעה החוקרת כך:

> "על פי יעוץ מקצועי שקיבלתי, קשה עד בלתי אפשרי לאמוד את תרומת הכביש לריכוז החלקיקים הנמדד, היות וקיימים בסביבה מקורות טבעיים ומלאכותיים רבים של חלקיקים, ושתרומתם ככל הנראה גבוהה משמעותית מזו של הכביש לריכוזים המתקבלים.
>
> 1. דו תחמוצת החנקן: בתחנת הניטור בבית חרות נמדדו 7 חריגות מערך הסביבה השעתי בחודש אפריל 2012. על פי תקנות אוויר נקי מותרות עד 8 חריגות מערך זה בשנה, כלומר ממצא זה עומד בדרישות התקינה. החריגות נמדדו בשעות אחה"צ ב- 3-4 לאפריל, בעת שהרוח היתה בגזרה צפונית, דבר המקטין את האפשרות כי הכביש (הנמצא מערבית לתחנת הניטור) הוא הגורם לחריגה. ממצאי המודל מצביעים על כך שהכביש אינו צפוי לגרום לחריגות מהתקן למזהם זה לא במצב הקיים ולא במצב העתידי.
>
> 2. בדיקת הריכוז המירבי לכלל תחמוצות חנקן שהתקבל בתקופת הניטור בתחנה הניידת במושב בית חירות למול תוצאות המודל, מעלה כי מדובר באותם סדרי גודל – הריכוז המירבי שנמדד בבית חירות עמד על כ- 483 מקר"ג למ"ק. תוצאות הרצות המודל מצביעות על ריכוז מירבי של כ- 480 מקר"ג למ"ק בבית ינאי. ניתן לראות כי ישנה התאמה בין הערכים המתקבלים בהרצת המודל לבין ממצאי הניטור. ממצא זה מצביע על כך שהמודל חוזה בצורה סבירה את הריכוזים הצפויים, וניתן להתייחס באמינות רבה יחסית לממצאי המודל לגבי החיזוי"

מכאן שעל 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.

שמאי משיבה מס' 1 מציינים, כי החוקרת דחתה את רוב ההתנגדויות וקיבלה מעט מהן באופן חלקי, וכל קביעות החוקרת הוטמעו בהוראות התכנית ויישומו בבוא העת בשטח.

בנוסף לכל האמור לעיל, טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי בשנים האחרונות חלה מגמה ברורה של מעבר להנעת כלי רכב ע"י מנועים חשמליים. בהתאם למחקרים עדכניים, למסמכי מדיניות של משרד האנרגיה, להצהרות של בכירים במשק ושל חברות לייצור כלי רכב ואף בהתאם למציאות בשטח, עולה באופן חד משמעי, כי עד שנת 2030 מספר כלי הרכב החשמליים במדינת ישראל יעלה באופן ניכר, והצפי הוא, כי עד שנת 2030 יותר ממחצית מכלי הרכב שינועו בכבישי ישראל יהיו רכבים חשמליים. כמו כן, על פי משרד האנרגיה בישראל הצפי הוא שמשנת 2030 לא ימכרו יותר כלי רכב הממונעים במנוע בעירה פנימית. כתימוכין הפנה למסמך מדיניות של משרד האנרגיה

בישראל "**יעדי משק האנרגיה לשנת 2030**" (מרץ 2019), למחקר "**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) ולמחקר "**ההשלכות המשקיות של כלי רכב אוטונומיים, חשמליים, מחוברים ושיתופיים**", המועצה הלאומית לכלכלה, משרד ראש הממשלה (אפריל 2019) שמהם עולה, כי ככל ויגבר השימוש ברכבים חשמליים בשנים הבאות כך יפחתו הפליטות וזיהום האוויר מהתחבורה.

לאור האמור לעיל טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי בשנים הבאות מספר כלי הרכב החשמליים הצפויים לנוע בכבישי ישראל רק ילך ויעלה, והמשמעות הישירה לכך הינה ירידה משמעותית במפלסי הרעש ובזיהום האוויר לאורך כבישי ישראל. מכאן שכל טענה בגין עליה עתידית במפלס הרעש או בזיהום האוויר לאורך כבישי ישראל צריכה להידחות על הסף.

12.3.4. **<u>מפגעי חזות</u>**

בתגובה לטענת שמאי העוררים, כי הקמת קיר אקוסטי בחלק המזרחי של החלקות יגרום להסתרת נוף, חסימת אור, חסימה ופגיעה בתנועת אוויר, טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי לא רק שהקמת הקיר אינה פוגעת בחלקות, אלא מטיבה עמהן, וזאת בשל מיקום החלקות במצב קודם בצמוד לכביש מס' 2 וללא קיר אקוסטי מביא לכך שעוצמת הרעש וזיהום האוויר בחלקות במצב קודם גבוה יותר מרמות הרעש ומצב זיהום האוויר שיהיה במצב חדש לאחר הקמת הקיר האקוסטי.

לגופו של עניין, הקיר האקוסטי המתוכנן בחלק המזרחי של החלקות אינו צפוי לפגוע בנוף הנשקף מהבתים, או לחסום אור לבתים או לפגוע בתנועת האוויר. מביקור בנכסים ניתן להיווכח, כי גם במצב קודם לא נשקף נוף מבתי המגורים לכיוון מזרח, וגם אילו היה נשקף נוף לכיוון מזרח הוא היה למרכז מסחרי "אם הדרך" ולא נוף לים או שטח פתוח.

לאור האמור לעיל, הקיר האקוסטי לא צפוי לגרום לפגיעה בנחלה, אלא לשפר את מצבה ובכך להעלות את שוויה.

12.3.5. **<u>מפגעי אור</u>**

לטענת משיבה מס' 1, ככל ויש מפגעי אור, הפגיעה אינה רלוונטית לפיצויים לפי סעיף 197, מכיוון שזה בר תיקון.

12.4. **<u>התייחסות לפסיקה ספרות מקצועית ושומות מכריעות ששמאי העוררים התייחס אליהם:</u>**

- בתגובה לטענות העוררים והשוואת המקרה שבנדון למקרה ב**פס"ד ברעלי**, טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי המקרה ב**פס"ד ברעלי** אינו דומה כלל ועיקר למקרה דנן. ב**פס"ד ברעלי** הפגיעה בנכס נבעה מהקמת כביש חדש (כביש מס' 4) בסמוך לנכס על שטח שבמצב קודם היווה שמורת טבע. זאת בניגוד למקרה דנן, בו הכביש כבר היה קיים ואף סומן במצב קודם כדרך ראשית מס' 2 ברוחב 50 מ'. מכאן שבניגוד ל**פס"ד ברעלי**, במקרה דנן בעלי הנכס שבנדון סבלו משכבר מנזקי הכביש ואף היו מודעים לאורך כל השנים, כי מתוכננת הפקעה עתידית מחלקתם לצורך השלמת הרחבת הדרך ל-50 מ', כפי שכבר מופיע בתכניות עח/200, עח/129 ומשמ/138 שקדמו לתת"ל 31.

כמו כן מציינים, כי ב**פס"ד ברעלי** נקבע בין היתר: *" עם זאת, אפשר שפגיעה כזאת לא תעבור את המחסום של סעיף 200, כלומר, שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים. כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים "*

- בתגובה להפניית שמאי העוררים לשומה מכרעת של גדעון גולדשטיין (ז"ל) כביש מס' 4 בגין - ירושלים, תכנית מתאר מקומית 2855, טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי העובדות במקרה שם לא דומות למקרה הנדון. לטענתם, במקרה שם, הכביש החדש נסלל במקום עמק שופע צמחייה וזאת בניגוד למקרה הנדון, שבו אזור השטח המופקע מהווה במצב קודם דרך ראשית מס' 2 ברוחב 50 מ' כפי שכבר מופיע בתכניות עח/200, עח/129 ומשמ/138 שקדמו לתת"ל 31, ומעברו מרכז מסחרי גדול. כמו כן, יש להביא בחשבון כי אישור התכנית והדיון בשאלת הפגיעה עקב אישור התכנית, התרחשו לפני יותר מ- 20 שנה ואין זה רלוונטי לחוק ולפסיקה של ימינו.
- בתגובה להפניית שמאי העוררים לשומה מכרעת של לבנה אשד צומת הכפר הירוק - רמת השרון, תכנית רש/662, ולשומה מכרעת של גדעון גולדשטיין (ז"ל) כביש מס' 20 (נתיבי איילון) - חולון ובת ים, תכניות ד/ח/237ב' ו- בי/352א', טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי המקרים שם אינם דומים במהותם למקרה הנדון. בניגוד למקרה הנדון שבו אזור השטח המופקע מהווה במצב קודם דרך ראשית מס' 2 ברוחב 50 מ' שכבר סומנה בתכניות עח/200, עח/129 ומשמ/138 שקדמו לתת"ל 31, המקרים שם כוללים בחלקם הרחבת כבישים עד אפילו להכפלתם וללא קשר למצב הקודם.
  בנוסף המקרים שם כוללים הפקעות בסדרי גודל הרבה יותר גדולים מהמקרה דנן. ועוד טוענים, כי כל המקרים שם התרחשו לפני כ- 20 - 30 שנה, ואין רלוונטיות למצב החוקי והמשפטי של אז, לעומת המצב החוקי והמשפטי היום בכל הנוגע לפיצויים בגין הפקעות ו/או ע"פ סעיף 197 לחוק התו"ב.
- בתגובה להפניית שמאי העוררים לשומה מייעצת של מר בצלאל קציר בפתח תקווה רחוב ספר 2 - תכנית פת/84/1209, טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי המקרה שם אינו דומה למקרה הנדון. לטענתם, במצב התכנוני שבנדון השטח המופקע כבר סומן במצב קודם והיה ברור לכל שהוא צפוי להיות מופקע. בניגוד למקרה שם שבו התכנית שינתה שטח שצ"פ אשר הווה חוצץ בין הנכס הנפגע לצומת דרכים, לדרך (הרחבת צומת דרכים). כלומר, התכנית גרמה לצומת הדרכים להתקרב לנכס הנפגע באופן חריג שלא כמו במקרה הנדון.
- בתגובה להפניית שמאי העוררים למחקר "השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים משנת 2006", למחקר דלפי (מרץ 2012) והחלטת ועדת ערר ב**ערר רובינשטיין**, טוענים שמאי משיבה מס' 1, כי לאור העובדה שגם במצב קודם לא נשקף נוף לכיוון מזרח מבתי המגורים בחלקות הנדונות, ובכל מקרה ממזרח לחלקות בנוי מרכז מסחרי גדול החוסם כל נוף אפשרי ברמה התיאורטית, המחקרים אותם ציינו שמאי העוררים ואף בערר רובינשטיין אינם רלוונטיים למקרה הנדון.
  עם זאת, בהתייחס לערר רובינשטיין מציינים שמאי משיבה מס' 1, כי ההחלטה שם חריגה בנוף המקצועי, ככל הנראה בשל זהות המערער.

- לטענתם, בניגוד להחלטה בערר רובינשטיין, הלך הרוח בפסיקה היום תואם להלכה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון דנ"א 1333/02 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ** (להלן: "**פס"ד הורוויץ**") שם נאמר, בין היתר:

> "מתוך רעיון זה, שאין לאדם זכות, כי ערך מקרקעיו אך יעלה כתוצאה מפיתוח בידי הציבור, אלא כרוכה בהחזקת מקרקעין גם חובה כלפי הציבור, קובע המחוקק כי אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה."

בנוסף מציינים שמאי משיבה מס' 1 את ערר 95193/07 **חוה אקירוב ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב ת"א וחב' אסטבליסמנט בע"מ** (להלן: "**ערר חוה אקירוב**"), ובו נקבע, בין היתר:

> "העיקרון שנקבע בפסיקה, לפיו אדם צריך לצפות כי פיתוח העיר לא ייעצר על ידי סף מגרשו, מקבל ביטוי בסיכומו של דבר, גם בערכי שוק המקרקעין. מהנתונים שמובאים בפנינו עולה כי שוק המקרקעין מפנים בסופו של דבר את העובדה כי, משאושר מגדל "רב-קומות" בעיר, הרי שמדובר ב"מגדל" ולא ב"מגדלור" - הוא לא יישאר בודד ויחידי באזור לאורך זמן, ועל כל הקונה בו דירה לקחת זאת בחשבון. בוודאי ובוודאי כך, מאז שאמרה הפסיקה את דברה במפורש בעניין זה, כפי שצטטנו לעיל. על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בתכניות שסדר אישורן מקרי ויכול היה להיות גם הפוך."

12.5. **פיצויי הפקעה**

לטענת משיבה מס' 1, על פי ההלכה הפסוקה, שינוי ייעוד של מקרקעין לטובת צורך ציבורי המחייב את הפקעת המקרקעין לצורך מימוש הייעוד הציבורי, מחייב את בעל הקרקע נקיטה בהליך דו-שלבי לשם קבלת פיצוי בגין הפגיעה.

השלב הראשון הינו תביעה לירידת ערך במסגרתה, משולם לו הפיצוי בגין ירידת הערך הנובעת משינוי הייעוד של הקרקע. בשלב ראשון זה, נבחן שווי הקרקע לפי יעודה הקודם לעומת שוויה הנמוך יותר לפי הייעוד הציבורי החדש, וההפרש המתקבל מבטא את ירידת הערך והוא מהווה את סכום הפיצוי.

בשלב השני, עם נטילת הקרקע בפועל על ידי הרשות המפקיעה, מוגשת תביעה לפיצוי בגין הפקעת הקרקע ושלילת הבעלות, במסגרתה נקבעים הפיצויים לפי ייעודה החדש והציבורי של הקרקע.

באופן הזה מקבל בעל הקרקע פיצוי בגין 100% של הפגיעה, הן בגין הירידה בשווי הקרקע הנובעת מביטול הייעוד הקודם הסחיר, והן בשל נטילת הקרקע לפי ייעודה הציבורי החדש.

העוררים אינם יכולים לקבל יותר מ- 100% ערך הפגיעה, וסך הפגיעה כולל את פיצויי ההפקעה והפיצוי שניתן לפי סעיף 197, ולכן יש להביא בחשבון בתחשיב ירידת הערך גם את תשלומי ההפקעה שניתנו ע"י משיבה מס' 2.

ברם, במקרה בו בוצעה ההפקעה ושולמו פיצויי הפקעה שלא על פי הייעוד הציבורי החדש, אלא על פי הייעוד הקודם (הסחיר) שהיה בתוקף עובר לאישור התוכנית החדשה, הרי שממילא הפיצוי משקף/מגלם לא רק את שווי הקרקע שניטלה ושלילת הבעלות לפי ייעודה החדש הציבורי, אלא גם ירידת הערך שנבעה מביטול הייעוד הקודם.

במקרה שכזה, אין זה מסמכותה של הוועדה המקומית/וועדת הערר לפסוק לבעלי הזכויות פיצוי נפרד במקרה שהוגשה תביעת ירידת ערך בגין פגיעה מתוכנית, שכן זה יהיה פיצוי בכפל, תוך חריגה מהוראות החוק המסמיך את הוועדה המקומית וועדת הערר, ותוך פגיעה חמורה בקופה הציבורית.

ואכן במקרים כאלה, ועדת הערר במותב אחר הורתה כי יש לקזז את ירידת הערך שגרמה תוכנית חדשה כנגד פיצויי ההפקעה ששולמו על פי ייעוד קודם ולעניין זה מפנים להחלטת ועדת הערר בחיפה 0818/9025 זהר הרשנזון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה כרכור.

"לטענת נתיבי ישראל:

> חלקים מן החלקות מושא הערר כבר הופקעו בפועל, ***ולפנים משורת הדין שולמו עבורם פיצויים בגין הפקעה לפי הייעוד הקודם לדרך. על כן מרכיב ירידת הערך כבר גולם בסכום פיצויי ההפקעה*** ששולמו בגין חלקי החלקות הבאים:...סכום זה יש לקזז מסכום פיצויים ככל שישולם כזה."

ובהמשך פסקה ועדת הערר:

> ***"ככל שיימצא שהעורר זכאי לפיצויים בגין ירידת שווי חלקות 33 - ו 25, 4, יופחת מסכום הפיצויים הסכום ששולם על ידי נתיבי ישראל בעבר".***

לטענת ב"כ משיבה מס' 1, כפי שפורט בהרחבה בתשובות המשיבה 1 לעררים, וכי שפורט בחוות דעת שמאי המשיבה 1, וכן בחוות דעת המשיבה 2, לעוררים שולמו פיצויי הפקעה בשווי שנגזר על פי הייעוד הקודם של החלקות התובעות, דהיינו לפי ייעוד למגורים.

פיצויי ההפקעה ששולמו איפוא לעוררים, מגלמים בתוכם הן את שווי ירידת הערך הנטענת שנגרמה לחלקות התובעות בשל אישורה של תת"ל 31, והן את שווי המקרקעין לפי ייעודם החדש לדרך שניטלו מהעוררים. פיצויי ההפקעה ששולמו לעוררים, משקפים אפוא בהכרח את 100% הפגיעה הנטענת שנגמרה לחלקות התובעות.

בנסיבות אלו תשלום פיצויי ירידת ערך בגין פגיעה נטענת מתת"ל 31, תוביל בהכרח לתשלום בכפל, ולפגיעה בלתי מידתית בקופה הציבורית.

במסגרת הדיון שנערך בפני הח"מ, ביקשו שמאי משיבה מס' 1 להפריד את שיעור הפגיעה משעור ההפקעה בהתאם לשומה מכרעת שניתנה על ידי הח"מ בגו"ח 8337/78 מיום 14.04.2022.

12.6. שווי מ"ר מבונה מגורים

שמאי משיבה מס' 1 הציגו עסקאות השוואה של נחלות ובתים בהרחבה של מושב בית ינאי כדלקמן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	שטח אקוו'	מחיר מכירה	מחיר מתואם	קרקע לאחר הפחתות	שווי למ"ר מבונה אקו'[47]
1	09.05.2013	8337/12	דולפין 3	238.0 מ"ר	472.6 מ"ר	₪ 6,000,000	₪ 7,380,000	₪ 6,233,091	₪ 13,188
2	28.10.2013	8337/22	הים 8	152.0 מ"ר	414.4 מ"ר	₪ 5,300,000	₪ 6,360,000	₪ 5,173,818	₪ 12,486
3	22.12.2015	8340/19	הרדוף 6	155.5 מ"ר	991.8 מ"ר	₪ 13,000,000	₪ 13,910,000	₪ 12,023,455	₪ 12,123
4	02.03.2017	8332/71	הים 16	121.0 מ"ר	696.3 מ"ר	₪ 8,940,000	₪ 8,850,600	₪ 7,562,000	₪ 10,860
5	14.11.2018	8334/88	הצוק 13	358.0 מ"ר	881.4 מ"ר	₪ 14,500,000	₪ 14,065,000	₪ 11,354,364	₪ 12,883
שווי למ"ר מבונה אקו' בממוצע									**₪ 12,308**

להלן ניתוח זכויות הבנייה לעסקאות שהציג:

עסקה 1	**דולפין 3**		
שטח החלקה			961.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי + ממ"ד	232.0 מ"ר	1.00	232.0 מ"ר
שירות	65.0 מ"ר	0.50	32.5 מ"ר
בריכת שחיה	50.0 מ"ר	0.35	17.5 מ"ר
חצר	762.5 מ"ר	0.25	190.6 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			**472.6 מ"ר**

עסקה 2	**הים 8**		
שטח החלקה			728.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי	232.0 מ"ר	1.00	232.0 מ"ר
שירות	65.0 מ"ר	0.50	32.5 מ"ר
בריכת שחיה	50.0 מ"ר	0.35	17.5 מ"ר
חצר	529.5 מ"ר	0.25	132.4 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			**414.4 מ"ר**

עסקה 3	**הרדוף 5 - נחלה**		
שטח החלקה			4,760.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
יח"ד 1	200.0 מ"ר	1.00	200.0 מ"ר
יח"ד 2	100.0 מ"ר	0.70	70.0 מ"ר
יח"ד 3	50.0 מ"ר	0.50	25.0 מ"ר
זכויות מותנות	50.0 מ"ר	0.24	12.0 מ"ר
שטחי שירות	65.0 מ"ר	0.50	32.5 מ"ר
בריכת שחיה	50.0 מ"ר	0.35	17.5 מ"ר
חצר עיקרית עד 1,500 מ"ר	1,035.0 מ"ר	0.25	258.8 מ"ר
חצר עד 2,500 מ"ר	1,000.0 מ"ר	0.15	150.0 מ"ר
חצר שולית מעל 2,500 מ"ר	2,260.0 מ"ר	0.10	226.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			**991.8 מ"ר**

[47] כולל התאמה לזמן

עסקה 4	הים 6 - נחלה		
שטח החלקה	2,037.0 מ״ר		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
יח״ד 1	200.0 מ״ר	1.00	200.0 מ״ר
יח״ד 2	100.0 מ״ר	0.70	70.0 מ״ר
יח״ד 3	50.0 מ״ר	0.50	25.0 מ״ר
זכויות מותנות	50.0 מ״ר	0.24	12.0 מ״ר
שטחי שירות	65.0 מ״ר	0.50	32.5 מ״ר
בריכת שחיה	50.0 מ״ר	0.35	17.5 מ״ר
חצר עיקרית עד 1,500 מ״ר	1,035.0 מ״ר	0.25	258.8 מ״ר
חצר עד 2,037 מ״ר	537.0 מ״ר	0.15	80.6 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			**696.3 מ״ר**

עסקה 5	הצוק 13 - נחלה		
שטח החלקה	3,656.0 מ״ר		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
יח״ד 1	200.0 מ״ר	1.00	200.0 מ״ר
יח״ד 2	100.0 מ״ר	0.70	70.0 מ״ר
יח״ד 3	50.0 מ״ר	0.50	25.0 מ״ר
זכויות מותנות	50.0 מ״ר	0.24	12.0 מ״ר
שטחי שירות	65.0 מ״ר	0.50	32.5 מ״ר
בריכת שחיה	50.0 מ״ר	0.35	17.5 מ״ר
חצר עיקרית עד 1,500 מ״ר	1,035.0 מ״ר	0.25	258.8 מ״ר
חצר עד 2,500 מ״ר	1,000.0 מ״ר	0.15	150.0 מ״ר
חצר שולית מעל 2,500 מ״ר	1,156.0 מ״ר	0.10	115.6 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			**881.4 מ״ר**

כמו כן, הציגו הכרעה של השמאי המכריע עאטף עאלם לנכס ברחוב הדולפין 3, שם נקבע שווי למ״ר מבונה לפי 11,800 ₪ למועד קובע 15.05.2016.

בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב במיקום החלקות מושא השומה, שמאי משיבה מס׳ 1 נקטו בשווי מ״ר מבונה אקוו׳ לפי 12,000 ₪.

12.6.1. **<u>התייחסות משיבה מס׳ 1 לערכי השווי בשומת העורר</u>**

- בהתייחס לקביעת שמאי העוררים לערכי השווי של החלקות התובעות על פי חלוקה לפיה, חלקות בשטח הגדול מ- 2 דונם יקבלו ערך של 15,000 ₪ למ״ר מבונה, ואילו חלקות הקטנות משטח של 2 דונם יקבלו ערך של כ- 14,000 ₪ למ״ר מבונה, טוענים ב״כ המשיבה כי וועדת הערר הנכבדה הצביעה בעת הדיון בערר[48] על כך, שלמעשה עסקאות ההשוואה שעליהם הסתמך שמאי העוררים לימדו את ההפך הגמור. דהיינו שדווקא חלקות ששטחן היה קטן מ – 2 דונם ערכן היה גבוה יותר והיה קרוב לשווי של 15,000 ₪ (ועדת הערר הנכבדה מופנית לעסקות מס׳ 1 ו – 3 בעמ׳ 51 - 52 לחוות דעת שמאי העוררים), ואילו חלקות הגדולות מ- 2 דונם ערכן עמד על כ- 14,000 ₪ ואף פחות מכך (ועדת הערר הנכבדה מופנית לעסקאות 4 ו- 5 בעמ׳ 53 לחוות דעת שמאי העוררים.)

[48] פרוטוקול והחלטת ועדת הערר מיום 08.07.2021

לאור האמור, מדגישים ב"כ המשיבה כי המסקנה העולה מתוך עסקאות ההשוואה לפיה, צמצום שטח הנחלה מעלה את ערכה, שומטת את הבסיס לטענת העוררים כאילו הקטנת שטח החלקות בעקבות אישור תת"ל 31 גרמה לירידת ערכן.

- לטענת משיבה מס' 1, החלקות התובעות מצויות כולן בקצה המזרחי ביותר של מושב בית ינאי, בצמוד לכביש 2. שמאי העוררים קבע את ערכי השווי של החלקות התובעות בטווח של 14,500 - 15,000 ₪ למ"ר מבונה. ערכי השווי נקבעו על פי 6 עסקאות השוואה שכולן (למעט עסקה מס' 1) מרוחקות מדרך מס' 2 לכיוון מערב לעבר הים (במיקום טוב יותר מנכסי העוררים) ואף עסקה מס' 3 מצויה ממש על קו החוף.

כלומר הערך של 14,500 - 15,000 ₪ שקבע שמאי העוררים, מגלם שווי של נחלה שאינה צמודה לכביש בינעירוני קיים (כדוגמת החלקות התובעות),אלא של נחלה הסמוכה לשטח פתוח ובקרבה לים.

בהינתן העובדה שהחלקות התובעות מצויות במצב הקודם בצמוד לדרך ארצית בינעירונית עם זכות דרך ברוחב 50 מטר, הרי ברור שחובה היה על שמאי העוררים לבצע התאמה לשווי הבסיסי של 15,000 ₪ ולקבוע מקדם הפחתה במצב הקודם, המגלם את עובדת קיומו של כביש מס' 2.

בהינתן כי במצב החדש קבע שמאי העוררים ירידת ערך בשיעור של כ- 20% וזאת רק **בגין הרחבת הכביש** לעבר החלקות התובעות מכוח תת"ל 31, הרי **שבגין קביעת כביש ארצי חדש ברוחב 50 מטר** במצב הקודם, שומה היה על שמאי העוררים לקבוע מקדם הפחתה בשיעור של לפחות 20% אם לא למעלה מכך.

אלא שכפי שניתן לראות מתוך התחשיב, שמאי העוררים כלל לא קבע מקדם הפחתה לערכי השווי הבסיסיים לחלקות התובעות במצב הקודם, אלא אימץ את ערכי השווי הבסיסיים במלואם, כאילו החלקות התובעות מצויות סמוך לשפת הים.

12.7. **<u>מקדמי שווי</u>**

להלן מקדמי השווי שהובאו בחשבון בשומת משיבה מס' 1:

שטח עיקרי יח"ד ראשונה קומת קרקע	1.00
שטח עיקרי קומה א'	0.90
שטח עיקרי יח"ד שנייה	0.70
שטחי שירות	0.50
בריכת שחייה	0.35
שטח חצר גרעינית עד 1,500 מ"ר (750 מ"ר ליח"ד)	0.25
יתרת חצר מ- 1,500 מ"ר עד 2,500 מ"ר	0.15
יתרת חצר מעל 2,500 מ"ר	0.10
זכויות מותנות (50 מ"ר השלמה עד 400 מ"ר כולל אי וודאות ושוליות)	0.24[49]

[49] בהתאם לשומה מכרעת של בצלאל קציר בגו"ח 9909/24 (נחלה מס' 68) 0.4 מקדם הפוטנציאל לקבלת הזכויות X 0.7 מקדם הפחתה בגין שוליות X 0.85 מקדם הפחתה בגין אי סחירות של יחידת הדיור השניה

12.8. **<u>תחשיבי שמאי משיבה מס' 1</u>**

12.8.1. **<u>גו"ח 8337/75</u>**

מצב קודם			
שטח החלקה			2,128.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	191.78 מ"ר	1.00	191.78 מ"ר
בית ב' - קומת קרקע עיקרי בהיתר + ממ"ד	142.00 מ"ר	0.70	99.40 מ"ר
מבנה עזר בנוי בהיתר	65.00 מ"ר	0.50	32.50 מ"ר
בית א' - יתרת זכויות עיקריות למימוש (עד 350 מ"ר)	30.22 מ"ר	0.81	24.48 מ"ר
זכויות מותנות (אי וודאות ושוליות - עד 400 מ"ר)	50.00 מ"ר	0.24	12.00 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח עד 1,500 מ"ר (750 מ"ר ליח"ד)	971.00 מ"ר	0.25	242.75 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	628.00 מ"ר	0.15	94.20 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			714.61 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב קודם			**8,575,298** ₪
מצב חדש			
שטח החלקה			2,005.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	191.78 מ"ר	1.00	191.78 מ"ר
בית ב' - קומת קרקע עיקרי בהיתר + ממ"ד	142.00 מ"ר	0.70	99.40 מ"ר
מבנה עזר בנוי בהיתר	65.00 מ"ר	0.50	32.50 מ"ר
בית א' - יתרת זכויות עיקריות למימוש (עד 350 מ"ר)	30.22 מ"ר	0.81	24.48 מ"ר
זכויות מותנות (אי וודאות ושוליות - עד 400 מ"ר)	50.00 מ"ר	0.24	12.00 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח עד 1,500 מ"ר (750 מ"ר ליח"ד)	971.00 מ"ר	0.25	242.75 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	505.00 מ"ר	0.15	75.75 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			696.16 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב חדש			**8,353,898** ₪
הפגיעה			**221,400** ₪

12.8.2. **<u>גו"ח 8337/76</u>**

שמאי משיבה מס' 1 ערכו תחשיב בהתאם לשתי חלופות.

<u>חלופה א' - בהנחה שיאפשרו תכנית מפורטת</u>

מצב קודם			
שטח החלקה			2,123.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	125.62 מ"ר	1.00	125.62 מ"ר
בית א' - קומה א' עיקרי בהיתר	20.02 מ"ר	0.90	18.02 מ"ר
בית ב' קומת קרקע עיקרי + ממ"ד	134.45 מ"ר	0.70	94.12 מ"ר
מבנה עזר בנוי בהיתר	90.96 מ"ר	0.50	45.48 מ"ר
בית ג' - יתרת זכויות עיקריות למימוש	55.00 מ"ר	0.567	31.19 מ"ר
בית א' - יתרת זכויות עיקריות למימוש (עד 350 מ"ר)	26.91 מ"ר	0.81	21.80 מ"ר
זכויות מותנות (אי וודאות ושוליות - עד 400 מ"ר)	50.00 מ"ר	0.24	12.00 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח עד 1,500 מ"ר (750 מ"ר ליח"ד)	967.06 מ"ר	0.25	241.77 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	623.00 מ"ר	0.15	93.45 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			700.93 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב קודם			**8,411,161** ₪
מצב חדש			
שטח החלקה			1,853.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	125.62 מ"ר	1.00	125.62 מ"ר
בית א' - קומה א' עיקרי בהיתר	20.02 מ"ר	0.90	18.02 מ"ר
בית ב' קומת קרקע עיקרי + ממ"ד	134.45 מ"ר	0.70	94.12 מ"ר
מבנה עזר בנוי בהיתר	90.96 מ"ר	0.50	45.48 מ"ר
בית ג' - יתרת זכויות עיקריות למימוש	55.00 מ"ר	0.505	27.75 מ"ר
בית א' - יתרת זכויות עיקריות למימוש (עד 350 מ"ר)	26.91 מ"ר	0.72	19.40 מ"ר
זכויות מותנות (אי וודאות ושוליות - עד 400 מ"ר)	50.00 מ"ר	0.21	10.68 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח עד 1,500 מ"ר (750 מ"ר ליח"ד)	967.06 מ"ר	0.25	241.77 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	353.00 מ"ר	0.15	52.95 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			653.28 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב חדש			**7,839,385** ₪
הפחתה בגין עלות הכנת תכנית מפורטת		₪ – 50,000	**7,789,385** ₪
הפגיעה			**621,776** ₪

חלופה ב' - בהנחה שלא יאפשרו תכנית מפורטת

מצב קודם			
שטח החלקה			2,123.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	125.62 מ"ר	1.00	125.62 מ"ר
בית א' - קומה א' עיקרי בהיתר	20.02 מ"ר	0.90	18.02 מ"ר
בית ב' קומת קרקע עיקרי + ממ"ד	134.45 מ"ר	0.70	94.12 מ"ר
מבנה עזר בנוי בהיתר	90.96 מ"ר	0.50	45.48 מ"ר
בית ג' - יתרת זכויות עיקריות למימוש	55.00 מ"ר	0.567	31.19 מ"ר
בית א' - יתרת זכויות עיקריות למימוש (עד 350 מ"ר)	26.91 מ"ר	0.81	21.80 מ"ר
זכויות מותנות (אי וודאות ושוליות - עד 400 מ"ר)	50.00 מ"ר	0.24	12.00 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח עד 1,500 מ"ר (750 מ"ר ליח"ד)	967.06 מ"ר	0.25	241.77 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	623.00 מ"ר	0.15	93.45 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			700.93 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב קודם			**8,411,161** ₪
מצב חדש			
שטח החלקה			1,853.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	125.62 מ"ר	1.00	125.62 מ"ר
בית א' - קומה א' עיקרי בהיתר	20.02 מ"ר	0.90	18.02 מ"ר
בית ב' קומת קרקע עיקרי + ממ"ד	134.45 מ"ר	0.70	94.12 מ"ר
מבנה עזר בנוי בהיתר	90.96 מ"ר	0.50	45.48 מ"ר
בית ג' - יתרת זכויות עיקריות למימוש	0.00 מ"ר	0.505	0.00 מ"ר
בית א' - יתרת זכויות עיקריות למימוש (עד 350 מ"ר)	0.00 מ"ר	0.72	0.00 מ"ר
זכויות מותנות (אי וודאות ושוליות - עד 400 מ"ר)	0.00 מ"ר	0.21	0.00 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח עד 1,500 מ"ר (750 מ"ר ליח"ד)	1,098.97 מ"ר	0.25	274.74 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	353.00 מ"ר	0.15	52.95 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			628.43 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב חדש			**7,541,106** ₪
הפגיעה			**870,060** ₪

12.8.3. **<u>גו"ח 8337/77</u>**

מצב קודם			
שטח החלקה			1,890.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית מגורים - קומת קרקע עיקרי בהיתר	144.00 מ"ר	1.00	144.00 מ"ר
מבנה עזר בהיתר	45.35 מ"ר	0.50	22.68 מ"ר
בית מגורים - יתרת זכויות עיקריות למימוש (עד 220 מ"ר)	76.00 מ"ר	0.90	68.40 מ"ר
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש (עד 65 מ"ר)	19.65 מ"ר	0.45	8.84 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח 1,000 מ"ר	665.00 מ"ר	0.25	166.25 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,000 מ"ר	890.00 מ"ר	0.15	133.50 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			561.17 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב קודם			**6,734,010** ₪
מצב חדש			
שטח החלקה			1,671.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית מגורים - קומת קרקע עיקרי בהיתר	144.00 מ"ר	1.00	144.00 מ"ר
מבנה עזר בהיתר	45.35 מ"ר	0.50	22.68 מ"ר
בית מגורים - יתרת זכויות עיקריות למימוש (עד 220 מ"ר)	76.00 מ"ר	0.90	68.40 מ"ר
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש (עד 65 מ"ר)	19.65 מ"ר	0.45	8.84 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח 1,000 מ"ר	665.00 מ"ר	0.25	166.25 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,000 מ"ר	671.00 מ"ר	0.15	100.65 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			528.32 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב חדש			**6,339,810** ₪
הפגיעה			**394,200** ₪

12.8.4. **<u>גו"ח 8337/79</u>**

מצב קודם			
שטח החלקה			1,736.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	75.00 מ"ר	1.00	75.00 מ"ר
בית ב' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	123.00 מ"ר	0.70	86.10 מ"ר
בית ב' - קומת א' עיקרי בהיתר	69.84 מ"ר	0.63	44.00 מ"ר
מבנה עזר בנוי בהיתר	38.56 מ"ר	0.50	19.28 מ"ר
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש (עד 65 מ"ר)	26.44 מ"ר	0.45	11.90 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח עד 1,500 מ"ר (750 מ"ר ליח"ד)	1,187.00 מ"ר	0.25	296.75 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	236.00 מ"ר	0.15	35.40 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			585.93 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב קודם			**7,031,126** ₪
מצב חדש			
שטח החלקה			1,570.00 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
בית א' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	75.00 מ"ר	1.00	75.00 מ"ר
בית ב' - קומת קרקע עיקרי בהיתר	123.00 מ"ר	0.70	86.10 מ"ר
בית ב' - קומת א' עיקרי בהיתר	69.84 מ"ר	0.63	44.00 מ"ר
מבנה עזר בנוי בהיתר	38.56 מ"ר	0.50	19.28 מ"ר
מבנה עזר - יתרת זכויות למימוש (עד 65 מ"ר)	26.44 מ"ר	0.45	11.90 מ"ר
בריכת שחיה אופציונלית לבנייה	50.00 מ"ר	0.35	17.50 מ"ר
חצר גרעינית בשטח עד 1,500 מ"ר (750 מ"ר ליח"ד)	1,187.00 מ"ר	0.25	296.75 מ"ר
חצר שולית בשטח העולה על 1,500 מ"ר	70.00 מ"ר	0.15	10.50 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			561.03 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה במצב חדש			**6,732,326** ₪
הפגיעה			**298,800** ₪

13. **<u>עמדת שמאי משיבה מס׳ 2</u>**

13.1. **<u>גישת השומה</u>**

שמאי משיבה מס׳ 2 קובעים בכל חלקה פיצוי בגין הפגיעה לשינוי יעוד שטח הקרקע, כמכפלה של שווי מ״ר מבונה של חצר מגורים, בשטח החצר שנגרעה.

בנוסף חישבו פיצוי בגין הגדלת הצפיפות כתוצאה מההפקעה. תחשיב שיעור הגדלת הצפיפות, מתבטא בחלוקה של השטח ששונה ייעודו בשטח הרשום של החלקה, והכפלת שיעור זה בשטח האקוו׳ של זכויות הבניה ללא יתרת חצר. את השטח האקוו׳ המתקבל כפלו בשווי למ״ר מבונה.

13.2. **<u>פגיעות ישירות</u>**

לטענת שמאי משיבה מס׳ 2, הפיצוי הישיר בגין תת״ל 31 מורכב משני ראשי נזק. ראש נזק ראשון מתייחס לשטח החצר ששונה ייעודו משטח בייעוד מגורים בנחלה/חקלאי למחצה לייעוד דרך. ראש הנזק השני מתייחס להגדלת הצפיפות בחלקות.

לטענת שמאי משיבה מס׳ 2, היקף זכויות הבנייה בחלקות לא נפגע. לטענתם, גם בחלקות ששטחן קטן מ- 2 דונם לאחר ההפקעה, התיקון הוא תיקון טכני באמצעות תב״ע נקודתית ולכן התייחסו בשומתם למלוא זכויות הבנייה בנחלה בכל החלקות הנדונות.

13.3. **<u>פגיעות עקיפות</u>**

לטענת ב״כ משיבה מס׳ 2, לא קיימת פגיעה עקיפה בגין אישור תת״ל 31. לטענתם, בהתאם לדין ולהלכה הפסוקה נטל הראיה והשכנוע להוכחת טענה שהמקרקעין נפגעו בגין אישורה של תכנית, מוטלת על בעל הזכות, קרי העוררים, וכדי להעמיד את עילתם על כנה, מוטל עליהם להוכיח גם את שיעור הפגיעה. כתימוכין לטענה זו הפנו ל- ע״א 600/89 **<u>גדעון וכרמלה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב נתניה</u>** (להלן: ״**פס״ד גדעון וכרמלה**״) ע״א 1968/00 **<u>חברת גוש 2842 חלקה 10 בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב נתניה</u>**, בר״מ 6641/13 **<u>קמינצקי נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב באר שבע</u>** וערר (ת״א) 95061/13 **<u>אדריאן ושושנה בלומנטל נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ת״א</u>**.

לטענתם, המקרה מחייב חו״ד מקצועית ואין די בחו״ד שמאית, שאינה תחום מומחיותו. בתגובה לטענות ב״כ העוררים שדי להסתפק בתסקיר שהוכן בהגשת התכנית, טוענים ב״כ משיבה מס׳ 2, כי קיימת בעיה בטיעון מאחר והתסקיר לא לוקח בחשבון גורמים כגון כבישים משוקעים וקירות אקוסטיים ולכן מתגברת חובתם של העוררים להגיש חו״ד אובייקטיבית ספציפית שמביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים בתכנית. ובהעדר כל חו״ד כזו הן בנוגע לרעש והן בנוגע לזיהום האויר לא הוכחה כל פגיעה לרעש וזיהום אויר.

כמו כן טוענים ב״כ משיבה מס׳ 2, כי לשם הוכחת ירידת ערך בגין ״רעש״, אין די בהתבססות על מחקרים כפי שהתבססו העוררים, אלא שיש להגיש חו״ד מומחה בתחום האקוסטיקה ותחבורה הרלוונטית למועד הקובע ולמקרקעין מושא התביעה. כתימוכין מפנים לערר (ת״א) 786/04 **<u>גודינר סיני ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב פ״ת</u>** (להלן: ״**ערר גודינר**״) ולערר (מרכז) **<u>דני מזרחי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל</u>** (להלן: ״**ערר דני מזרחי**״), שם נקבע בין היתר, כי הפנייה למחקר השמאי הממשלתי אינו מספיק בכדי לבסס תביעה לירידת ערך או להוות הוכחה

לקיומה של ירידת ערך. כלומר, לצורך הוכחת התביעה לא די בעצם הצגת שינוי נורמטיבי בתכונות המקרקעין, אלא נדרש להוכיח, כי מדובר בשינוי נורמטיבי פוגע, קרי שינוי שבעקבותיו פוחתות אפשרויות השימוש וההנאה מהקרקע וכפי שהוחלט בערר (צפון) 9070-16 **אלי קלוסקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה** (להלן: "**ערר קלוסקי**"), ובערר (חיפה) 9028-10-18 **אוריה השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה** (להלן: "**ערר אוריה**").

ב"כ משיבה מס' 2 מפנים ל**פס"ד טויטו** שקובע, שיש להביא בחשבון בהערכת הפגיעה את השפעתו של המיגון האקוסטי, שלא כמו בטענות העוררים, שבהן קיימת התעלמות מוחלטת של המיגון האקוסטי. במצב תכנוני קודם, החלקות סמוכות לכביש מס' 2 ללא אפשרות של תוספת מיגון אקוסטי או שיפורים נוספים הנוגעים לרמת הרעש לעומת המצב החדש שהוא בהכרח יותר טוב.

כמו כן טוענים, כי החלקות הנדונות נמצאות בצמידות לכביש מס' 2 שהינו כביש ראשי ברוחב של 50 מ' שמופיע בתכניות ארציות ומחוזיות גם במצב קודם לפני אישור תת"ל 31.

לטענתם, למשיבה מס' 2 אין חובה להרים את נטל הראיה של העוררים, אך יחד עם זאת, הגדילו והגישו חו"ד של מנהל הפרויקט והן של מומחית במסגרת "תופ סביבה ואקוסטיקה". בהתאם לחו"ד המצב לאחר אישור התכנית טוב בהכרח על פני המצב הקודם, הן מהיבט מפלסי הרעש והן מהיבט זיהום האויר.

בתגובה להפניית ב"כ העוררים ל**פס"ד קטן**, טוענים ב"כ משיבה מס' 2, כי פס"ד נובע מהוצאות שנגרמו אגב ביצועה של תכנית. בפס"ד יש הפניות ל**פס"ד בראלי**, שאומר שהפגיעה צריכה להיות אובייקטיבית לתכונות המקרקעין.

ביחס לטענות העוררים לפגיעה עקיפה כגון רעש, זיהום אויר, הסתרת נוף וזיהום אור, טוענים ב"כ משיבה מס' 2, כי בנוגע לפגיעה עקיפה, הפסיקה קובעת, כי נדרשת הוכחה כמו בנזיקין, קרי הוכחה של קשר סיבתי בין הפגיעה הנטענת לבין הנזק שנגרם לכאורה. ב**פס"ד ברעלי** נקבע, כי ככל והקשר בין התכנית לפגיעה עקיף יותר כך תפחת ההצדקה לתשלום פיצויים מכוח 197.

להלן תגובת משיבה מס' 2 לטעות העוררים:

13.4. **<u>מפגעי רעש</u>**

בתגובה לטענת העוררים, כי רמת הרעש בחלקות תעלה לאחר אישור תת"ל 31, טוענים שמאי משיבה מס' 2, כי בהתאם לחוות דעת שנערכה ע"י חברת "תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ" מפלסי הרעש יופחתו כדלקמן:

גו"ח	שיעור הירידה במפלס הרעש
8337/75	8.2 דציבל
8337/76	9.7 דציבל
8337/77	8.9 דציבל
8337/79	11.6 דציבל

כלומר, למרות שדרוג כביש 2, בשל המיגון האקוסטי רחב ההיקף המתוכנן, מפלסי הרעש החזויים לאחר ביצוע התכנית יהיו נמוכים מהמפלסים הקיימים.

כמו כן, בהתאם לתסקיר, במצב הקודם מפלסי הרעש השוררים בגזרה הסמוכה לכביש 2 הינם גבוהים מאוד ועולים על 64 דציבל ובחלק מן המבנים עולים אף על 70 דציבל. לעומת המצב חדש ובהתאם לתסקיר, מפלסי הרעש יהיו נמוכים בשיעור ניכר ממפלסי הרעש הקיימים, עקב המיגון שיוקם במסגרת שדרוג כביש 2. שדרוג הכביש ישפר את המצב הקיים כתוצאה מביצוע מתרסי רעש.

המסקנה הכללית הינה, כי לאחר הקמת המיגון, המפלסים החזויים יהיו נמוכים מהקריטריון (64 דציבל) ואף ממפלסי הרעש במצב קודם למרות שדרוג הכביש. כלומר, ביצוע הכביש בהתאם להוראות תת"ל 31 יתרום להשבחת שווי הנכס.

בנוסף, מפנים לחו"ד של מנהל הפרויקט אודי שריג מחברת א.אפשטיין- ניהול פרויקטים, בה נכתב, כי הפרויקט משפר את המצב הקיים מבחינה אקוסטית. הקמת המיגון האקוסטי תיתן הגנה טובה ליישובים המצויים לאורך הכביש ואף יתרום להפחתת הרעש בהשוואה למצב הקיים.

בתגובה להפניית ב"כ העוררים ל**פס"ד כפר ביל"ו**, טוענים ב"כ משיבה מס' 2, כי בפס"ד אין כדי להוריד או להעלות במקרה הנדון. פס"ד נתן משקל לפתרון האקוסטי ולתפקיד שלו בהורדת מפלס הרעש, ותוצאת פס"ד באה לחובת העוררים ולא לטובתם.

בתגובה להפניית ב"כ העוררים ל**פס"ד ברעלי**, טוענים ב"כ משיבה מס' 2, כי **פס"ד ברעלי** אינו יכול לבטל פס"ד של העליון **פס"ד קטן** וכל פסיקת עליון אחרת כ**פס"ד גדעון וכרמלה**, שהחליטה שחייבים להתייחס לאלמנטים ואמצעים הממתנים את הפגיעה. לטענתם, **פס"ד ברעלי** מציין, שלא ניתן להתייחס לפגיעה באופן סובייקטיבי אלא תכנון מול תכנון. כלומר, משפטית לא ניתן להתייחס לפגיעה האישית. לכן צריכה להישאל השאלה, מה היה במצב הקודם לעומת המצב החדש כולל המגונים, והתעלמות מהמיגונים גורמת לעשיית עושר שלא במשפט. אם התכנון במצב חדש כולל מניעת פגיעה, הרי שזה אלמנט מהותי שיש להביא בחשבון ובהכרח גורם להשפעה מיטבית. לפי **פס"ד קטן**, אם לא מביאים בחשבון את כל האלמנטים המיטביים, גורמים לכך שיינתן פיצוי ביתר.

13.5. **<u>מפגעי זיהום אוויר</u>**

ב"כ משיבה מס' 2 טוענים, כי העוררים לא צירפו לתביעתם ולא בשומות העוררים חו"ד מומחה בתחום איכות הסביבה לפיה תת"ל 31 הסבה מטרדי פגיעה באיכות האוויר שלא היו קיימים במצב קודם. למעלה מן הנדרש, הציגה משיבה מס' 2 חו"ד מקצועית מאת מנהל הפרויקט ביחס לזיהום האוויר והאקוסטיקה.

13.6. **<u>מפגעי חזות</u>**

בתגובה לטענת העוררים, כי בעקבות הקמת הקיר האקוסטי, קיימת פגיעה כתוצאה מהסתרת נוף, חסימת אוויר ואור, טוענים שמאי משיבה מס' 2, כי הקמת הקיר האקוסטי רק משדרג את איכות החיים בחלקות וגורם לעליית ערכם של החלקות. לטענתם, במצב קודם, הנוף שנשקף מהחלקות לכיוון מזרח הינו נוף של כביש, תחנת דלק ומרכז מסחרי, ואילו במצב החדש, הקיר האקוסטי תורם לאיכות החיים בכל התחומים, כגון אקוסטיקה, זהום אוויר ונוף.

לטענת ב"כ משיבה מס' 2, בהתאם להלכה הפסוקה בע"א 62-17 **<u>יעקב לטוביצקי נ' משה לפלר</u>** (להלן: "**פס"ד לטוביצקי**") נקבע, כי אין לאדם זכות קנויה להותרת הנוף המדויק על כנו, ואין דין

שינוי יעוד מקרקעין בגין אישור תכנית, בהכרח פגיעה בנוף המזכה בפיצוי כפי שנקבע בעמ"נ (ירושלים) 35217-11-22 **אורלי טל נ' הוועדה מקומית לתו"ב ירושלים** (להלן: "**פס"ד אורלי טל**"). על אחת כמה וכמה, בנחלות הנדונות אשר היו ממוקמות מקדמת דנא בסמיכות לעורק תחבורה ראשי.

13.7. **<u>פיצויי הפקעה</u>**

לטענת שמאי משיבה מס' 2 שמאי העוררים לא התייחסו לפיצוי שהתקבל מנתיבי ישראל בגין פיצוי ההפקעה. לטענתם, הפיצוי בגין שטח ההפקעה בייעוד דרך נערך בהתאם להנחיית חברת נתיבי ישראל ולפנים משורת הדין בהתאם לייעוד שקדם לדרך.

בגין הפקעת השטח שולם פיצוי בחלקות הנדונות, ביום 14.07.2018 בהתאם לפירוט הבא:

גו"ח	שטח הפקעה	שווי במצב קודם	פיצוי	פיצוי בגין צפיפות	תוספת תמריץ פינוי (15%)	פיצויי בגין מחוברים[50]
8337/75	123 מ"ר	₪ 3,000	₪ 369,000	₪ 366,900	₪ 110,385	₪ 13,455
8337/76	270 מ"ר	₪ 3,000	₪ 810,000	₪ 591,269	₪ 210,190.35	₪ 24,029
8337/77	219 מ"ר	₪ 3,000	₪ 657,000	₪ 538,708	₪ 179,356.20	₪ 13,679.2
8337/79	169 מ"ר	₪ 3,000	₪ 507,000	₪ 451,813	₪ 143,822	₪ 45,425

לטענתם, פיצויי ההפקעה ששולמו ולפנים משורת הדין, מגלמים בתוכם את הפיצוי עבור ירידת הערך עפ"י סעיף 197.

כמו כן טענו ב"כ משיבה מס' 2, כי סך הפיצוי שעתיד להיקבע לא יעלה על 100% משווי הקרקע, ובמסגרת פיצוי הפקעה יש מקום לבצע הפחתה מכל סכום שיקבע לירידך ערך בהינתן הסכומים ששולמו לפיצוי הפקעה. כתימוכין לעמדתם הפנו להחלטת בית המשפט העליון ע"א 8825/07 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן נ' י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ</u>** שם נקבע, שסך כל הפיצוי הדו שלבי לא יעלה על 100%.

[50] הערת הח"מ- לא ברור האם פיצויי המחוברים נכללו בסכום התשלום מיום 14.07.2018. פיצויי המחוברים כולל תוספת 15% עבור תמריצי פינוי.

13.8. **<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>**

שמאי משיבה מס' 2 התבססו על עסקאות השוואה וכן על מחירי היצע במושב בית ינאי שהופקו מאתר יד 2, כדלקמן:

עסקאות השוואה:

תאריך	גו"ח	תיאור	שטח בנוי	שנת בניה	שטח מגרש	מחיר מכירה
31.7.2013	8340/48	קוטג' חד משפחתי	215 מ"ר	1955	935.0 מ"ר	13,000,000 ₪
28.10.2013	8337/22	קוטג' חד משפחתי	163 מ"ר	1964	728.0 מ"ר	5,300,000 ₪
6.10.2014	8340/1	מגרש			642.0 מ"ר	4,974,050 ₪

מחירי היצע במושב בית ינאי שהופקו מאתר האינטרנט יד 2:

שטח בנוי	שטח מגרש	מחיר מבוקש	אומדן שווי לאחר הפחה של כ 10%	הערות
120 מ"ר	350 מ"ר	5,500,000 ₪	4,950,000 ₪	קו שלישי לים
80 מ"ר	350 מ"ר	4,500,000 ₪	4,050,000 ₪	
182 מ"ר	1,000 מ"ר	13,500,000 ₪	12,150,000 ₪	קו שני לים

בהתאם לעסקאות ההשוואה, נקטו בשווי נחלה בשטח ממוצע של 2 דונם לפי 8,500,000 ₪.

בחילוץ שווי הקרע הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה אקוו' לפי 13,000 ₪ ושווי חצר לפי 3,000 ₪.

להלן תחשיב חילוץ שווי הקרקע:

שטח נחלה ממוצע במושב בית ינאי				2,000.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שימוש**	**שטח אקוו'**
יח"ד ראשונה				
עיקרי	200.0 מ"ר	1.00	1.00	200.0 מ"ר
חצר עד 500 מ"ר ליח"ד	350.0 מ"ר	1.00	0.25	87.5 מ"ר
חצר 500 - 1,000 מ"ר ליח"ד	145.0 מ"ר	1.00	0.20	29.0 מ"ר
יח"ד שנייה				
עיקרי	150.0 מ"ר	0.70	1.00	105.0 מ"ר
חצר עד 500 מ"ר ליח"ד	400.0 מ"ר	0.70	0.25	70.0 מ"ר
חצר 500 - 1,000 מ"ר ליח"ד	145.0 מ"ר	0.70	0.20	20.3 מ"ר
יח"ד שלישית				
עיקרי	50.0 מ"ר	0.50	1.00	25.0 מ"ר
חצר עד 500 מ"ר ליח"ד	450.0 מ"ר	0.50	0.25	56.3 מ"ר
חצר 500 - 1,000 מ"ר ליח"ד	145.0 מ"ר	0.50	0.20	14.5 מ"ר
שירות	65.0 מ"ר	0.85	0.50	27.6 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'				635.2 מ"ר
שווי נחלה				8,500,000 ₪
שווי מ"ר מבונה אקוו' בממוצע				**13,000** ₪
שווי מ"ר חצר ממוצעת			0.23	**3,000** ₪

13.9. **<u>תחשיבי שמאי משיבה 2</u>**

13.9.1. **<u>גו"ח 8337/75</u>**

שטח החלקה במצב קודם					2,128 מ"ר
שטח ההפקעה					123 מ"ר
שטח החלקה במצב חדש					2,005 מ"ר
שיעור הגדלת הצפיפות					5.78%
מצב קודם					
תיאור	**שטח מותר**	**מקדם**	**שטח אקוו'**	**שיעור הגדלת הצפיפות**	**הפחתה במ"ר אקוו'**
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1.0	200 מ"ר	5.78%	11.56 מ"ר
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105 מ"ר	5.78%	6.07 מ"ר
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25 מ"ר	5.78%	1.45 מ"ר
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63 מ"ר	5.78%	1.60 מ"ר
סה"כ הפחתה בגין הגדלת צפיפות בשטח אקוו'			357.63 מ"ר	5.78%	**20.67 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה					13,000 ₪
סה"כ פיצוי בגין הגדלת צפיפות					268,723 ₪
שטח לשינוי ייעוד במצב קודם					123.0 מ"ר
שווי מ"ר חצר ממוצעת					3,000 ₪
פיצוי בגין שינוי ייעוד					369,000 ₪
סה"כ שווי במצב קודם					735,900 ₪ [51]
מצב חדש					
שטח לשינוי ייעוד במצב חדש (ייעוד דרך)					123.0 מ"ר
שווי דרך ארצית					27 ₪
שווי השטח שהשתנה ייעודו לדרך					3,321 ₪
סה"כ פיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197					**732,579** ₪
הפיצוי במועד הקובע לייעוד דרך					**3,321** ₪
סה"כ תשלום עבור פיצוי והפקעה					**735,900** ₪

[51] שמאי משיבה מס' 2 הביאו בחשבון הפחתה בגין הגדלת צפיפות בסכום של 366,900 ₪ בשונה ממה שהתקבל התחשיב שערכו בסכום של 268,723 ₪.

13.9.2. **<u>גו"ח 8337/76</u>**

שטח החלקה במצב קודם	2,123.0 מ"ר
שטח ההפקעה	270.0 מ"ר
שטח החלקה במצב חדש	1,853.0 מ"ר
שיעור הגדלת הצפיפות	12.72%

מצב קודם

תיאור	שטח מותר	מקדם	שטח אקוו'	שיעור הגדלת הצפיפות	הפחתה במ"ר אקוו'
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1.0	200 מ"ר	12.72%	25.44 מ"ר
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105 מ"ר	12.72%	13.35 מ"ר
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25 מ"ר	12.72%	3.18 מ"ר
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63 מ"ר	12.72%	3.51 מ"ר
סה"כ הפחתה בגין הגדלת צפיפות בשטח אקוו'			357.63 מ"ר	12.72%	**45.48 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה					13,000 ₪
סה"כ פיצוי בגין הגדלת צפיפות					591,269 ₪
שטח לשינוי ייעוד במצב קודם					270.0 מ"ר
שווי מ"ר חצר ממוצעת					3,000 ₪
פיצוי בגין שינוי ייעוד					810,000 ₪
סה"כ שווי במצב קודם					1,401,269 ₪

מצב חדש

שטח לשינוי ייעוד במצב חדש (ייעוד דרך)	270.0 מ"ר
שווי דרך ארצית	27 ₪
שווי השטח שהשתנה ייעודו לדרך	7,290 ₪
סה"כ פיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197	**1,393,979** ₪
הפיצוי במועד הקובע לייעוד דרך	**7,290** ₪
סה"כ תשלום עבור פיצוי והפקעה	**1,401,269** ₪

13.9.3. **גו"ח 8337/77**

שטח החלקה במצב קודם	1,890.0 מ"ר
שטח ההפקעה	219.0 מ"ר
שטח החלקה במצב חדש	1,671.0 מ"ר
שיעור הגדלת הצפיפות	11.59%

מצב קודם

תיאור	שטח מותר	מקדם	שטח אקוו'	שיעור הגדלת הצפיפות	הפחתה במ"ר אקוו'
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1.0	200 מ"ר	11.59%	23.17 מ"ר
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105 מ"ר	11.59%	12.17 מ"ר
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25 מ"ר	11.59%	2.90 מ"ר
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63 מ"ר	11.59%	3.20 מ"ר
סה"כ הפחתה בגין הגדלת צפיפות בשטח אקוו'			357.63 מ"ר	11.59%	**41.44 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה					13,000 ₪
סה"כ פיצוי בגין הגדלת צפיפות					538,708 ₪
שטח לשינוי ייעוד במצב קודם					219.0 מ"ר
שווי מ"ר חצר ממוצעת					3,000 ₪
פיצוי בגין שינוי ייעוד					657,000 ₪
סה"כ שווי במצב קודם					1,195,708 ₪

מצב חדש

שטח לשינוי ייעוד במצב חדש (ייעוד דרך)	219.0 מ"ר
שווי דרך ארצית	27 ₪
שווי השטח שהשתנה ייעודו לדרך	5,913 ₪
סה"כ פיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197	**1,189,795** ₪
הפיצוי במועד הקובע לייעוד דרך	**5,913** ₪
סה"כ תשלום עבור פיצוי והפקעה	**1,195,708** ₪

13.9.4. **<u>גו"ח 8337/79</u>**

שטח החלקה במצב קודם	1,739.0 מ"ר
שטח ההפקעה	169.0 מ"ר
שטח החלקה במצב חדש	1,570.0 מ"ר
שיעור הגדלת הצפיפות	9.72%

מצב קודם

תיאור	שטח מותר	מקדם	שטח אקוו'	שיעור הגדלת הצפיפות	הפחתה במ"ר אקוו'
יח"ד מס' 1	200 מ"ר	1.0	200 מ"ר	9.72%	19.44 מ"ר
יח"ד מס' 2	150 מ"ר	0.7	105 מ"ר	9.72%	10.20 מ"ר
יח"ד מס' 3	50 מ"ר	0.5	25 מ"ר	9.72%	2.43 מ"ר
שטחי שירות	65 מ"ר	0.425	27.63 מ"ר	9.72%	2.68 מ"ר
סה"כ הפחתה בגין הגדלת צפיפות בשטח אקוו'			357.63 מ"ר	9.72%	**34.75 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה					13,000 ₪
סה"כ פיצוי בגין הגדלת צפיפות					451,813 ₪
שטח לשינוי ייעוד במצב קודם					169.0 מ"ר
שווי מ"ר חצר ממוצעת					3,000 ₪
פיצוי בגין שינוי ייעוד					507,000 ₪
סה"כ שווי במצב קודם					958,813 ₪

מצב חדש

שטח לשינוי ייעוד במצב חדש (ייעוד דרך)	169.0 מ"ר
שווי דרך ארצית	27 ₪
שווי השטח שהשתנה ייעודו לדרך	4,563 ₪
סה"כ פיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197	**954,250** ₪
הפיצוי במועד הקובע לייעוד דרך	**4,563** ₪
סה"כ תשלום עבור פיצוי והפקעה	**958,813** ₪

14. **<u>הכרעה</u>**

בהליך הנדון מוניתי כשמאית מייעצת ע"י כבוד ועדת ערר מרכז, לצורך אומדן שיעור הפגיעה שנגרמה כתוצאה מאישורה של תת"ל 31 **לחלקות 75, 76, 77 ו- 79**. התבקשתי לבחון את רכיבי המצב התכנוני הקודם של החלקות על פי כלל התוכניות שחלו עליהן, בהשוואה לכלל רכיבי המצב התכנוני החדש, לרבות אלמנטים משביחים ככל שישנם בתת"ל 31, ולקבוע האם בסיכומו של דבר נגרמו לחלקות ירידת שווי (עקיפה ו/או ישירה), ואם כן מה שיעורן.

ועדת הערר אפשרה לצדדים להציג בפני כל מסמך מטעמם ובכלל זאת שומות מקרקעין מתוקנות, תוכניות, היתרים וכל מסמך אחר ובלבד שהמסמכים השונים יוגשו במועדים הקבועים בתקנות ובהתאם להנחיותיי.

המסגרת הנורמטיבית לתביעת פיצויים הנה בהתאם לסעיף 197 לחוק אשר קובע כדלקמן:

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

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה דן בפיצוי עקב פגיעה בערך מקרקעין כתוצאה מתוכנית. הפסיקה הבחינה בין פגיעתה הישירה של תכנית לבין פגיעתה העקיפה. כך בפס"ד טויטו נקבע כדלקמן:

> "תכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים: בפגיעה ישירה ובפגיעה עקיפה. פגיעה ישירה משנה לרעה מהזכויות שהיו לבעלי הקרקע לפני כן. למשל, תכנית מתאר עלולה לצמצם את אחוזי הבניה בחלקתו של פלוני, ובכך לפגוע ישירות בזכויות הבניה שהיו לו. פגיעה עקיפה, לעומת זאת, אינה נובעת במישרין מפגיעה בזכויות תכנוניות אלא ממקור חיצוני. פגיעה זו חלה במקרים שבהם התכנית הפוגעת לא משנה את המותר והאסור במקרקעין הנפגעים אלא משנה את סביבתם, באופן שפוגע בתכונותיהם ומוריד את ערכם. הפגיעה העקיפה אינה נוצרת אפוא ממגבלות שהטילה התכנית אלא מהרעת מצב המקרקעין בעקבות הוראותיה. כזו היא, למשל, פגיעתו של רעש העולה מהכביש שסלילתו התאשרה בתכנית, המוריד ערך דירה; או תכנית המתירה הקמת בניינים רבי קומות בקרבת ביתו החד קומתי של פלוני, אשר יגרמו לחסימת אור ואוויר בביתו..."

בהתאם להלכה הפסוקה, לא כל פגיעה עקיפה תזכה לפיצוי, שכן בפגיעה ישירה הקשר הסיבתי הוא גלוי וישיר ואילו בפגיעה עקיפה הקשר הוא רחוק יותר. לענין זה מתייחס פס"ד דלי דליה ופס"ד טויטו, כדלקמן:

> לפי שנקבע בפסיקתנו חובק סעיף 197 לחוק את שני סוגי הפגיעות. על כן, אין מניעה להושיט סעד של פיצויים גם למי שהתכנית פגעה במקרקעיו פגיעה עקיפה (עניין ברעלי, בעמ' 475). יחד עם זאת, לא כל פגיעה עקיפה תזכה בפיצוי. פיצויים לא יוענקו מקום שלא קיים קשר סיבתי בין הפגיעה לבין

אישורה של התכנית או מה שבוצע על פיה. לצורך הכרעה בשאלה כלום מדובר בפגיעה עקיפה בת פיצוי, יש לבחון אם לתכנית עצמה, ולמה שבוצע על פיה, יש השפעה על "**תכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין**".

לאור האמור אבחן את הפגיעות הישירות והפגיעות העקיפות בעקבות אישורה של תת"ל 31.

להלן ראשי הנזק שיצרה תת"ל 31 לעמדת כל אחד מהצדדים:

הפגיעה	שמאי העורר	שמאי משיבה מס' 1	שמאי משיבה מס' 2
שינוי יעוד לדרך	+	+	+
הפסד זכויות בניה	+[52]	+	
הקטנת הצפיפות בחלקה	+		+
מפגעי רעש	+		
זיהום אויר	+		
הסתרת נוף	+		
חסימת אור ואוויר	+		
זיהום אור	+		

14.1. **<u>גישת השומה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לאופן חישוב הפגיעה. ב"כ ושמאי העוררים טוענים, כי יש לגזור את הפגיעה משווי המקרקעין לרבות שווים של המחוברים בעוד המשיבות מתייחסות לשווי מ"ר מבונה ומבלי להתייחס לשווים של המחוברים.

בסוגיה זו ובמקרה שבנדון, אני מסכימה עם המשיבות כי את הפגיעה יש לבחון על בסיס שווי הקרקע ומבלי להתייחס לשווים של המחוברים.

שווים של המחוברים מתקזז בבחינת אומדן הפגיעה הישירה, אולם בגישת העוררים שיעור הפגיעה <u>העקיפה</u> כנגזרת משווי הקרקע + שווי המחוברים מגדילה את הפיצוי הכספי. השאלה האם שווים של המחוברים נפגע כתוצאה מהפגיעות העקיפות להן טוענים העוררים, כלומר האם שווים של המחוברים נפגע מעליית זיהום האויר או מעליית מפלס הרעש?

סבורני, כי שווים של המחוברים לא משתנה בין שני מצבי התכנון וככל שקיימת פגיעה עקיפה היא אינה משפיעה על שווי המחוברים.

עם זאת, קביעת שיעור הפגיעה מיוחס למתודה זו שכן הוספת ערכם של המחוברים תוביל לשיעור פגיעה קטן יותר.

פס"ד ביטון, אליו מפנים ב"כ העוררים, סב בעיקרו על פרשנות הביטוי "מקרקעין" כמשמעותו בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כאשר המערערים הציגו השקפה ולפיה הביטוי "מקרקעין" משמעותו "מגרש" בהתאם לחוק או "חלקה" המשמשת לרישום המקרקעין ולכן כל הדירות בבניין או בניינים הממוקמים בחלקה רישומית גובלת בתוכנית ייחשבו כ"מקרקעין גובלים" בעוד השקפת המשיבות הייתה שבהקשר לדירות בבניני מגורים, הביטוי "מקרקעין" משמעותו "נכס" ולכן בגדר "נכס" עשויה לבוא יחידת מגורים בודדת ש"גבילותה" נקבעת לפי אמת מבחן פיזית-פונקציונאלית.

[52] בהתייחס לזכויות בתוקף, זכויות פוטנציאליות ופגיעה באפשרויות הניצול והשימוש

לאמור, יחידת מגורים הממוקמת בגבול התוכנית תיחשב כ- "מקרקעין גובלים" ואילו יחידת מגורים אחרת, המצויה באותו בניין ואינה גובלת בתוכנית לא תיחשב כך.

בית המשפט קבע, כי פרשנות הולמת לביטוי "מקרקעין" שבסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה היא שהביטוי מכוון ליחידת קרקע "חלקה רישומית" או "מגרש" כמשמעותם בחוק.

לפיכך, לא קיימת קביעה, כי יש לבחון את הפגיעה בתוספת שווים של המחוברים אלא לבחון את הפגיעה ביחס לכל החלקה הרישומית בשלמות.

לאור המפורט לעיל, אבחן את הפגיעה בהתאם לשווי המבונה ובכפוף ליישום מקדמי שווי ומקדמי פגיעה רלוונטיים למתודה הנ"ל.

14.2. <u>**פגיעות ישירות**</u>

שמאי הצדדים העלו שלוש פגיעות ישירות שונות כדלקמן:

פגיעה	שמאי העורר	שמאי משיבה מס' 1	שמאי משיבה מס' 2
שינוי יעוד לדרך	+	+	+
איבוד זכויות בניה	+	+	
הקטנת הצפיפות בחלקה			+

14.2.1. <u>**שינוי יעוד חלק מחלקת המגורים לדרך**</u>

לענייננו, לא קיימת מחלוקת כי תכנית תת"ל 31 פוגעת במקרקעין פגיעה ישירה בדרך של שינוי יעוד החלק העורפי והמזרחי של החלקות הנדונות, המהווה את החצר השולית למבני המגורים כפי שנקטו הצדדים, לדרך.

להלן השטח ששונה ייעודו בהתייחס לכל חלקה, כדלקמן:

חלקה	שטח רשום במצב קודם	שטח ששונה לדרך	יתרת השטח
75	2,128 מ"ר	123 מ"ר	2,005 מ"ר
76	2,123 מ"ר	270 מ"ר	1,853 מ"ר
77	1,890 מ"ר	219 מ"ר	1,671 מ"ר
79	1,739 מ"ר	169 מ"ר	1,570 מ"ר

על מנת לאמוד את שווי ירידת הערך עבור פגיעה זו, אבחן את שווי החלקה לפני אישורה של התוכנית לעומת שווי החלקה לאחר אישורה של התוכנית, וכפי שנקטו הצדדים.

14.2.2. <u>**הפסד זכויות בניה**</u>

הצדדים חלוקים ביחס לקיום הנזק הנדון וביחס לאופן חישובו.

שמאי העוררים טוענים לפגיעה בזכויות הבניה במספר דרכים:

1. איבוד זכויות בניה למגרשים ביעוד מגורים בנחלה (חלקה א') מכח תכנית עח/200, ביחס <u>לכל</u> החלקות הנדונות, שכן "השטחים הנוספים" הם חלק משטח החלקה לצורכי רישוי ולכן, למעט חלקה 75, במצב קודם שטח חלקות 76, 77 ו- 79 עומד בתנאי שטח מגרש מינימאלי למיצוי מלוא זכויות הבניה. במצב חדש מביאים בחשבון את השטח הבנוי בלבד שכן לשיטתם לא מותרת בניה נוספת.

2. פגיעה באפשרויות המימוש של בתי קיט ופוטנציאל של פיצול נחלה, בדרך של שווי למ״ר מבונה בסך 15,000 ₪ במצב קודם ושווי נמוך בסך 14,000 ₪ במצב חדש (למעט חלקה 77).
3. פגיעה באפשרויות הניצול והשימוש- כחלק משיעור הפגיעה העקיפה.

שמאי משיבה מס׳ 1 טוענים לפגיעה בזכויות הבניה למגרשי מגורים בנחלה (חלקה א) מכח תכנית עח/200, ביחס לחלקה 76 בלבד, שם שינוי היעוד מחלקת מגורים לדרך, גרם להקטנת שטח החלקה מתחת לשטח מגרש מינימלי (2 דונם), בעוד שמאי משיבה 2 טוענים, כי לא נגרמה פגיעה בזכויות הבניה, וכי ניתן להשלים את הזכויות בתב״ע נקודתית גם בחלקות ששטחן קטן מ- 2 דונם, ואינו עומד בהגדרת נחלה מבחינת גודל מגרש מינימלי.

<u>שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה</u>

לטענת שמאי וב״כ העוררים, לצורכי רישוי יש להכליל את ״השטחים הנוספים״, כפי שהוגדרו במסגרת ועדת הערר שבנדון, בחישוב שטח המגרש ממנו יגזרו זכויות הבניה בעוד המשיבות טוענות, כי לאור הסכמת העוררים והחלטת ועדת הערר שבנדון אין להתייחס לשטחים הנוספים.

במסגרת החלטת ועדת הערר שבנדון טענת העוררים לפגיעה בת פיצוי בשטחים הנוספים, נדחתה בהסכמתם.

זאת בין היתר, כי ״השטחים הנוספים״ המצויים בחלקי חלקה 64 בגוש 8337, המצויים בתווך שבין גבול החלקות מושא העררים לבין קווי הדיקור של כביש מס׳ 2, מסווגים לדרך מכוח תכנית עח/129 שאושרה בשנת 1986 ובשל העובדה, כי בשנת 1996 אושרה תכנית מפורטת לצרכי רישום משמ/138, אשר הגדירה את גבולות מגרשי המגורים שנרשמו לימים, לחלקות הנדונות.

לכן, כפי שנקבע בסעיף 3 לתקנות התכנון והבניה[53], לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי העניין, לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור, כאמור בפרק ח׳ לחוק.

לאור האמור, שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה יהיה שטח החלקה הרשום כפי שנקטו שמאי המשיבות.

ביחס לטענת העוררים לעניין חלקה 79 ששטחה קטן מ- 2 דונם ובכל זאת ניתן היתר לבניית 2 יח״ד ולשטח כולל של כ- 280 מ״ר, אציין, כי ההיתר ניתן בשנת 1999 בעוד המועד הקובע 17 שנה מאוחר, בשנת 2016. מעבר לעובדה כי לא הוצגו היתרים נוספים המלמדים על המגמה לה טוענים שמאי העוררים, במהלך תקופה זו ועובר למועד אישור ההיתר הנדון, אושרו תכניות נקודתיות בבית ינאי שמטרתן הקטנת שטח המגרש המינימאלי הדרוש למשק חקלאי על מנת לנצל את מלוא זכויות הבניה מכח תכנית עח/200. לדוגמה, החלקות הנכללות במסגרת החלטת ועדת הערר שבנדון, חלקה 75 בגוש 8337 וחלקה 38 בגוש 8340.

תכניות נקודתיות אלו מעידות כי במידה ושטח החלקה אינו עומד בהגדרת נחלה מבחינת גודל מגרש מינימלי, לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה למגורים במשק חקלאי, בהיקף השטח המותר בתכנית עח/200.

[53] תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ״ב-1992

היקף הזכויות במצב קודם ובמצב חדש

תכנית עח/200 שאושרה בשנת 1979 הגדירה את היקף זכויות הבניה המותר במגרשי המגורים השונים במרחב התכנון המקומי עמק חפר. בישוב בית ינאי סווגו 2 טיפוסי מגרשים **באזור חקלאי מיוחד**, "מגורים במשק חקלאי" ו- "מגרשי מגורים".

ביחס לטיפוס הראשון, "מגורים במשק חקלאי", היקף הזכויות הוא 350 מ"ר לשלוש יח"ד במגרש מינימלי שלא יפחת מ- 2 דונם. תוספת שטח של 50 מ"ר ועד 400 מ"ר יהיה בשיקול בלעדי של הועדה המקומית וזאת במקרים בהם מרבית השטח ינוצל גם בקומה שניה.

ביחס לטיפוס השני "מגרשי מגורים", מותרת בניה בהיקף של 220 מ"ר עבור יח"ד אחת, במגרש מינימלי שלא יפחת מ- 500 מ"ר.

בשני טיפוסי מגרשים אלו מותר מבנה עזר בהיקף של 65 מ"ר.

בהתאם לסעיף 21 בהוראות תכנית משמ/138, בנחלה (חלקה א) מותר לבנות מבני מגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים.

לאור האמור, אני מקבלת את עמדת משיבה מס' 1 כי יתרת זכויות הבניה בכל חלקה, הן במצב קודם והן במצב חדש הוא נגזרת של שטח המגרש המיועד למגורים. ככל ששטח המגרש קטן מ- 2 דונם זכויות הבניה המותרות הן בהתאם לטיפוס השני ובסך של 220 מ"ר. אדגיש, כי מבנה משק מותר לבנות בשני טיפוסי המגרשים שפורטו לעיל.

ביחס למבנה קייט, אני מקבלת את עמדת משיבה מס' 1. תכנית עח/20/200 מתירה מבני קיט בכפוף לתכנית מפורטת של אותו ישוב, ולכן הואיל ובישוב בית ינאי לא אושרה תכנית כאמור, לא יובאו זכויות בניה למבני קיט. פוטנציאל של זכויות או פיצול נחלה לא יובאו במצב קודם ולא במצב חדש כפי שיפורט בהמשך לעניין אופן חישוב הפסד הזכויות ובהתאם להלכת דלי דליה.

אופן חישוב הפגיעה

הצדדים חלוקים ביחס לשווים של זכויות הבניה שלא ניתן לנצל במצב חדש. שמאי העוררים קובעים שווי אפס ליתרת זכויות הבניה בעוד שמאי משיבה מס' 1 קובעים שתי חלופות. חלופה אחת בהתאם לעמדת העוררים וחלופה שניה אומדן שווין של יתרת זכויות הבניה בדחיה עד לאישור תכנית נקודתית בניכוי עלויות הכנת התכנית.

אני לא מקבלת את גישת שמאי משיבה מס' 1 בסוגיה זו.

בהתאם להלכת די דליה בתביעות 197, אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם, אלא בנסיבות שהיתה קיימת ציפייה סבירה לאישור התכנית ולתוספת הזכויות, ולעניין זה הדרישה שנקבעה היא, כי התכנית תופקד ובנוסף לכך יתקיים "דבר מה נוסף". כמו כן, אין לפצות בגין רכיב נזק שעניינו בהפסד זכויות בניה, הכפופות להליך תכנוני נוסף, כגון הקלה או אישור תכנית מפורטת הכרוכות בפרסום והתנגדויות, שכן תוספת זו אינה בבחינת זכות מוקנית.

על בסיס רציונל זה, אין להביא בחשבון פוטנציאל במצב חדש, להשבת זכויות הבניה מכח תכנית עתידית נקודתית שהרי תכנית זו אינה בבחינת תכנית שיש להתייחס אליה בהתאם להלכת דלי דליה, שכן לא מתקיים לגביה תנאי ההפקדה ודבר מה נוסף.

בהתאם לשורת החלטות[54] פוטנציאל של תכנית נקודתית לשינוי שטח מגרש מינימאלי על מנת שתעמוד בתנאים לקבלת מלוא הזכויות של משק חקלאי (נחלה א'), לא תובא בחשבון לצורך אומדן היטל ההשבחה במצב קודם בעת אישור התכנית, ולכן גם מהטעם הזה, לא תובא בחשבון במצב חדש לצורך אומדן חישוב הפיצויים.

לאור האמור, בהתאם לנתוני שטח החלקה הרשום במצב קודם ושטח החלקה לאחר ההפקעה הצפויה, כמפורט בטבלה בסעיף 14.2.1, **חלקה 76 בלבד**, במצב קודם עמדה בתנאי להגדרת החלקה כמשק חקלאי (נחלה א') ובמצב חדש כמגרש מגורים, ולכן בעקבות אישור תת"ל 31 ושינוי יעוד חלק מהחלקה לדרך, איבדה חלק מזכויות הבניה.

14.2.3. <u>הגדלת הצפיפות בחלקה</u>

שמאי משיבה מס' 2 טוענים להגדלת הצפיפות באופן גורף בכל אחת מהחלקות, בשיעור הנובע משטח ההפקעה הצפויה ביחס לשטח החלקה הרשום בשיעור של כ- 6% - 13%, בעוד שמאי העוררים טוענים להגדלת הצפיפות כחלק משיעור הפגיעה העקיפה שנקטו עבור מפגעי הרעש זיהום האויר, פגיעה באפשרויות הניצול והשימוש וכו'[55].

בהכרעתי הקודמת בבית ינאי בגו"ח 8337/78 אימצתי את עמדת שמאי משיבה מס' 2, אך לאחר בחינה מחודשת אני מבקשת לתקן את ההחלטה ולהסביר את השינוי.

הגדלת הצפיפות נובעת במידה והיקף זכויות הבניה נשאר זהה בשני מצבי התכנון בעוד שטח החלקה קטן בעקבות ההפקעה הצפויה, כפי שחל בחלקות 75, 77 ו- 79. לא כך בחלקה 76.

בחלקה 76, בעקבות אישור תת"ל 31 ושינוי יעוד חלק מהחלקה לדרך, נגרעו חלק מזכויות הבניה ולכן חלה ירידה בצפיפות על אף ששטח המגרש קטן.

על מנת לאמוד את שיעור הפגיעה בגין הגדלת הצפיפות, בחנתי את עסקאות 5 ו- 6 המשקפות עסקאות של נחלות בהן השטח המותר לבניה הוא עד 400 מ"ר מגורים כאשר שטח הנחלה בעסקה מס' 6 קטן בכ- 13% [56] משטח הנחלה בעסקה מס' 5. כמו כן, בחנתי את עסקאות 1 ו- 2 המשקפות עסקאות של מגרשי מגורים בהן השטח המותר לבניה הוא 220 מ"ר, כאשר שטח המגרש בעסקה מס' 2 קטן בכ- 24% [57] משטח המגרש בעסקה מס' 1.

מנתונים אלה עולה, כי קיימת ירידה בשווי בגין הגדלת צפיפות בשיעור של כ- 0.11% בממוצע לכל 1% שינוי בשטח המגרש.

לאור האמור, מקדם ההפחתה לצפיפות בהתאם לשיעור השינוי בשטח המגרש הוא כדלקמן:

חלקה	שטח רשום	שטח התפיסה	יתרת שטח החלקה	שיעור השינוי בשטח המגרש	הפחתה לצפיפות
75	2,128.0 מ"ר	123.0 מ"ר	2,005.0 מ"ר	-6%	-0.66%
77	1,890.0 מ"ר	219.0 מ"ר	1,671.0 מ"ר	-12%	-1.32%
79	1,739.0 מ"ר	169.0 מ"ר	1,570.0 מ"ר	-10%	-1.10%

[54] עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב. **דייניש** בע"מ עמ"נ (ת"א) **יצחק כהן** נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
[55] נקטו בשיעור של 13.5% ובחלקה 77 לפי 12.5% עבור פגיעה עקיפה. לא קיימת התייחסות ביחס לשיעור הפגיעה בגין הקטנת צפיפות.
[56] 1-(3,656 מ"ר / 3,189 מ"ר)
[57] 1-(961 מ"ר / 728 מ"ר)

כמו כן אדגיש כפי שיפורט בהמשך, כי בבחירת מסד הנתונים לקביעת השווי הובא בחשבון שטח מגרש ממוצע המשקף את הצפיפות הקיימת במצב קודם.

אציין, כי שמאי העוררים מציינים פגיעה עקיפה בטווח של 12.5% - 13.5% כתוצאה מזיהום אוויר, רעש, והגדלת צפיפות. המסמכים עליהם הוא מסתמך מציינים שיעורי פגיעה דומים הנובעים מהתקרבות הכביש למבני המגורים, אך לא בשל הגדלת הצפיפות. לכן, סביר להניח כי שיעור הפגיעה שנלקח בחשבון בגין הגדלת הצפיפות הינו זניח.

14.3. **<u>פגיעות עקיפות</u>**

שמאי העוררים טענו לפגיעה עקיפה המיוחסת להתקרבות הדרך, הקטנת שטחי הנחלות והגדלת צפיפות, פגיעה באפשרויות הניצול והשימוש, מטרדי רעש וזיהום אויר בשיעור כולל של 13.5% בחלקות 75, 76 ו- 79 ו- 12.5% בחלקה 77.

כמו כן, טענו לפגיעה עקיפה בגין הסתרת נוף, חסימת אור ואוויר עקב הקמת הקיר האקוסטי בצידה המזרחי של החלקה, בשיעור של 4% משווי כל אחת מהנחלות. במסגרת הדיון טענו לפגיעה בזיהום אור.

מנגד, המשיבות טענו להעדר פגיעות עקיפות בהתייחס לכל ראשי הנזק שטענו העוררים.

הלכה פסוקה הינה, כי תביעה לפי סעיף 197 הינה תביעה לכל דבר ועניין ועל התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה והן את שיעור הפגיעה.

לעניין זה התייחס פס"ד <u>ע"א 1968/00</u> **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה**

"נטל ההוכחה בדבר <u>קיום פגיעה</u> ו<u>שיעור הפגיעה</u> מוטל, מטבע הדברים, על התובע פיצוי."

גם <u>ע"א 210/88</u> **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית כפר-סבא ואח'** התייחס לסוגיה

> "...נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שעור הפגיעה."

לאור האמור, אני מסכימה עם טענת המשיבות לענין עקרונות בחינת אומדן השווי בירידת ערך. נטל ההוכחה היא על התובע ויש להגיש חו"ד של מומחה הנתמכת בראיות ובעלת מסקנה חד משמעית על מנת לבחון את ראשי הנזק העקיפים (תאורה, רעש, זיהום אויר). כמו כן, יש להוכיח קשר סיבתי בין התוכנית לפגיעה הנטענת.

בעניין זה לא הוגשו חוות דעת מקצועיות על ידי העוררים אשר יש בהן כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו, ולכן אתבסס על מסמכי התכנית ובתוכם תסקיר השפעה על הסביבה, כפי שטענו העוררים, המהווה את המסמך שנערך לצורך עריכת תת"ל 31 אליו חשוף קונה מרצון במועד הקובע.

לעניין זה אפנה להחלטת ועדת הערר (חי) 9080/10 מיום 02.10.2011 **<u>דוד חזות ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה</u>**, אליו הפנו ב"כ העוררים כתימוכין לעמדתם, אשר דן בשאלת

שינוי רמת הרעש והשפעתו על שווי הדירות בעקבות הרחבת רחוב אבן גבירול בחיפה הגובל עם דירות העוררים:

> "תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אינה תביעה נזיקית, אלא תביעה לירידת ערך הנובעת מהתכנית.
>
> **מכאן שאת הפגיעה יש לשום נכון ליום אישור התכנית ("היום הקובע") ביחס להשפעה שקונה סביר היה מעריך שתהיה לתכנית ביום זה.**
>
> אכן, כאשר יש בתכנית חדשה חשש למטרדים, הרי על מנת לבסס את הפגיעה יש להציג חוות דעת מומחים המעריכים את הפגיעה כתוצאה מהתכנית ורק על סמך חוות דעת אלו ניתן לבסס הוכחת פגיעה.
>
> **אולם, כאשר לתכנית מצורף תסקיר השפעה על הסביבה, או כאשר הוכן תסקיר כרקע לאישור התכנית, בהחלט ניתן על סמך נתוני התסקיר להעריך - האם בנתונים אלו מגולמת פגיעה במקרקעין גובלים ומה שיעור הפגיעה.**
>
> **יובהר, כי התסקיר על אף שאינו חלק מהמסמכים הסטטוטוריים של התכנית הינו מסמך פומבי הפתוח לעיון הציבור, ולכן עומד בפני קונה סביר במועד הקובע, מועד אישור התכנית.**
>
> לפיכך, היה ותסקיר ההשפעה על הסביבה מגלה במועד הקובע בפגיעה פוטנציאלית בנכסים סמוכים ניתן לבסס על סמך נתונים אלו תביעה לפי סעיף 197 ואף פגיעה, **אף אם בפועל תחזית התסקיר לא התאמתה במציאות**." (הדגשות של החי"מ)

לפיכך, נותר להידרש לשאלה האם הורם הנטל הלכאורי בכל הנוגע לפגיעות העקיפות הנטענות בעניין התקרבות הכביש, מטרדי רעש, זיהום אויר, זיהום אור, הסתרת נוף חסימת אור ואוויר עקב הקמת הקיר האקוסטי.

בטרם אפרט את ראשי הנזק הנטענים אסקור בקצרה את המצב התכנוני לפני ואחרי המועד הקובע, לפיו יש לבחון את הפגיעות הנטענות.

במצב קודם, החלקות שבנדון גובלות ממזרח, ובהתייחס לחלקה 75 גם מצפון מזרח, בקרקע המיועדת לדרך בהתאם לתוכנית עח/129. רוחב הכביש עפ"י מדידה גרפית נע בין 55 מ' ל- 65 מ', במקטע שבסמוך לחלקות הנדונות. במצב חדש בהתאם לתת"ל 31, הורחב כביש מס' 2 לכיוון מערב במקטע הנדון, ושונה יעודן של חלק מהחלקות הנדונות, בחזית מזרחית, לדרך. עפ"י מדידה גרפית רוחב הכביש באותו המקטע, הינו כ- 65 מ'. לפיכך, במצב חדש הכביש הורחב בכ-10 מ' בממוצע.

מצב קודם



מצב חדש



אדגיש, כי בפועל בטרם אושרה תת"ל 31, כביש 2 לא הורחב עד לגבול החלקות הנדונות ונותרה רצועה של סוללת אדמה עליה עצים ושיחים.

כאשר המצב בפועל אינו תואם את המותר על פי התכנית ערב אישורה של התכנית הפוגעת, יש לבחון את הפגיעה בהשוואה בין המצב התכנוני ערב אישור התכנית הפוגעת לבין המצב התכנוני לאחר אישורה. ראו לעניין זה את החלטת ועדת הערר (ת"א) 95027/08 **אלעזרה שפי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה – תל אביב**:

> "גם אם מול נכסי העוררים במשך שנים רבות היה שדה פתוח לנוף פסטורלי... אין בכך כדי להשפיע על שאלת הפגיעה בתכונות המקרקעין הנגזרת מהשינוי במצב התכנוני"

על כן, כאשר המצב בפועל אינו ממצה את התכנית ערב אישור התכנית הפוגעת, תבחן הפגיעה לא על יסוד המצב בפועל אלא על יסוד המצב התכנוני.

תכנית עח/129 קובעת, כי "טרם ביצוע יהא על מע"צ לתאם עם משרד הבריאות האמצעיים האקוסטיים על בתי מגורים הגובלים בתחום הדרך והמחלף".

טענת העוררים כי גם במצב הקודם ערב אישור תת"ל 31, הנחלות היו זכאיות למיגון אקוסטי ולכן שוויין של המקרקעין ערב אישור התכנית הפוגעת היה שונה, וסביר, כי שיעור הפגיעה בהן היה גבוה יותר. אני דוחה טיעון זה. טענה דומה נטענה במסגרת השומה המייעצת בנחלת קרפ בגו"ח 8340/42, לפיה רמת הרעש במצב קודם נובעת מאי עמידה של חברת נת"י בחובה שהוטלה עליה

בהתאם להוראות עח/129, וכי יש לראות בתקן של 64 דציבל כמצב קודם. השמאי המייעץ אייל יצחקי דחה טענה זו ולעניין זה יפים דבריו ורלבנטיים לענייננו, כדלקמן:

> "גם אם היה מוכח, שרמת הרעש במצב הקודם היא תוצאה של רשלנות של רשות זו או אחרת, הרי שאין לכך רלוונטיות לסוגיה השמאית המזוקקת, שנועדה למצוא את הפגיעה, שחוללה תת"ל 31 במועד אישורה ורק היא. אציין מעבר לצורך, שממילא לא הוכח שרמת הרעש הגבוהה במצב הקודם היא תוצאה של מחדל או אי עמידה בתקנים, שהיו בעת סלילת הכביש ובניית המיגון לפני עשרות שנים.
>
> אילו תת"ל 31 לא היתה באה לעולם, הרי שעוצמת הרעש מהכביש היתה נותרת 75 דציבל, שהיא רמת רעש חזקה של יותר מפי 10 מהתקן (יחידת המדידה "דציבל" היא לוגריתמית.) "

מעבר לעובדה כי לא הוכחה טענת העוררים במצב קודם למפלס רעש נמוך יותר, ממפלס הרעש החזוי במצב חדש לפי טבלה מס' 4.3.3.א בתסקיר, שהרי רמת מפלס הרעש ללא תת"ל 31, הייתה נותרת בעינה, מעל התקן שנקבע ל- 64 דציבל.

בנוסף, ככל שהמערערים מחזיקים בטענה זו, טענותיהם ביחס לפגיעות עקיפות שנגרמו מהקמת הקיר האקוסטי (כמו הסתרת הנוף, חסימת אור ואוויר) מתאיינות.

לאור האמור, אני דוחה את טענת העוררים בסוגיה זו ואבחן את הפגיעה לפי המצב התכנוני הקודם ובהשוואה למצב התכנוני החדש ובהתייחס לכל מסמכי התכנית.

14.3.1. **<u>התקרבות לכביש</u>**

שמאי העוררים טוענים להתקרבות הכביש לבתי המגורים כחלק מהפגיעה העקיפה ומבססים את עמדתם על מחקר[58] הטוען, כי מקרקעין הצמודים לכבישים בעלי מאפיינים של זיהום אויר ורעש שווים נמוך ביחס למקרקעין שאינם גובלים לכבישים כאלו.

המחקר אליו מפנים שמאי העוררים, מהווה מחקר כללי הבוחן את ההשפעות השליליות של רמת הנזק מקרבה לרעש שמקורו בתשתיות התחבורה כגון כבישים, על שווי המקרקעין כאשר הבחינה נערכה בהשוואה לנכסים שרמת הקרבה למקור הרעש נמוכה יותר. הממצא העיקרי של המחקר הנו, כי עלייה ברמת הרעש, הנגרמת מתחבורה בכבישים, אכן מקטינה את ערך הדירות. אני מסכימה עם מסקנותיו של המחקר, אך מסקנות אלה אינן יכולות להוות ביסוס לכך שתת"ל 31 השפיע על שווי החלקות לעניין זה.

ממסקנות המחקר אני למדה, כי לא הקרבה לכביש היא הגורם לירידת הערך, אלא ההשפעה השלילית הנובעת מהקרבה לכביש היא זו שמשפיעה על שווי הנכס.

בנסיבות המקרה הנדון, שאין מדובר בדרך חדשה אלא בהרחבת דרך קיימת, אנני סבורה, כי הורם הנטל להוכחת פגיעה מעצם הרחבת הכביש.

[58] "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים"

14.3.2. **<u>מטרדי רעש</u>**

<u>אמות המידה לבחינת מפלס הרעש</u>

הצדדים תמימי דעים, כי יש לבחון את מפלס הרעש בהתאם לתסקיר הסביבה אולם חלוקים ביחס לנקודת הייחוס על פיה יש לבחון את רמת הרעש.

לטענת העוררים על פי תסקיר ההשפעה על הסביבה של התכנית, בחלקות הנדונות צפויה עליה במפלס הרעש, כך שרמת הרעש תעלה מעבר לרמת הרעש המותרת לבתי מגורים ותעלה מעל ל- 64 דציבלים <u>לפני הקמת המיגון</u>. לטענתם, יש לחשב את הנזק כתוצאה מתכנית לפני מיגון, בעוד המשיבות טוענות, כי יש לבחון את מפלס הרעש בהתאם לקולטנים אשר הוצבו בחלקות הנדונות כפי שפורט בתסקיר <u>לאחר הקמת המיגון</u>.

בפס"ד ברעלי אליו מפנים ב"כ העוררים לגבי קביעת שיעור הנזק על פי סעיף 197 נקבע, כי את הנזק למקרקעין יש לשום לאחר שהנזק צומצם ככל שניתן על ידי שימוש באמצעים סבירים להקטנת המטרד. באותו העניין נדונה הפרעת רעש מכביש, ובית המשפט העליון החזיר את הדיון לבית המשפט המחוזי על מנת שיקבע מהו שיעור הפגיעה של מטרד הרעש בדירה <u>לאחר</u> נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד.

במסגרת **פס"ד טויטו** בית המשפט עמד על ההבחנה בין מקרה בו המיגון האקוסטי נעשה על ידי האזרח כחלק מנטל הקטנת הנזק ואז עלותו מהווה חלק מהפיצוי, לבין מקרה בו קיימת חובה על הרשות להתקין מיגון על חשבונה ואז עלותו הישירה אינה חלק מהנזק. במקרה הנדון, אין חולק כי העלות של המיגון, קיר אקוסטי ואספלט שקט, הינו על היזם ולא על האזרח, ולכן לא ניתן לזכות את העוררים בעלות זו ועל השמאי לבחון את מפלס הרעש והשפעתו בהתחשב במיגון האקוסטי.

במסגרת **פס"ד כפר ביל"ו**, אליו מפנים ב"כ העוררים בעניין זה, בית המשפט החזיר את הדיון לוועדת הערר בטענה כי השמאי המייעץ קבע שאין מקום לפיצוי בגין רעש מאחר והתכנית מחייבת פתרון אקוסטי, מבלי לבחון באיזו מידה הפתרון האקוסטי יפתור את בעיית הרעש. בחינה שיש לערוך על בסיס חוות דעת מומחה הואיל ובתסקיר הסביבה לא נקבעו מפלסי הרעש לאחר הקמת המיגון בשונה מענייננו.

לאור האמור, מעבר לעובדה שמסקנת שמאי העוררים שגויה לגבי **הלכת ברעלי**, במקרה שבנדון החלקות מושא השומה היו גם במצב קודם בסמוך לכביש ראשי וסואן וברמות רעש מעבר לתקן, בשונה ממקרה ברעלי בו הוקם כביש חדש הצמוד במרחק מטרים ספורים מהחלקה שעליה ניצב ביתו של העורר. בהתאם למבחן **הלכת ברעלי** ובהתייחס למקרה שבנדון, יש לאמוד את הנזק לאחר סלילת הכביש באספלט שקט והקמת הקיר אקוסטי המהווה חלק מהוראות התוכנית, בהתאם לקולטנים אשר הוצבו בחלקות הנדונות כפי שפורט בתסקיר <u>לאחר הקמת המיגון</u>.

חלק ממטרותיה של תת"ל 31 הם מתן פתרון סביבתי לישובים הגובלים באמצעות הסטת תוואי הדרך ומיגון אקוסטי. בסעיף 6.1.1.1 בהוראות התוכנית, נקבע קריטריון <u>לרעש מירבי</u> באזורי מגורים בשיעור של 64 דציבל.

בחנתי את מסמכי התוכנית לרבות "תסקיר השפעה על הסביבה" וכן את חוות הדעת[59] אשר נמסרו לי ע"י שמאי משיבה מס' 2 אשר מתייחסות באופן פרטני בין היתר גם לחלקות שבנדון, ביחס למפלס הרעש לפני ואחרי אישור התוכנית. מחוות הדעת עולה, כי לאחר סיום פרויקט תת"ל 31, מפלסי הרעש יהיו נמוכים בהרבה בשיעור של כבין 8 ל- 15 דציבל בהשוואה למצב הקיים.

בהתאם לטבלה שפורטה בתסקיר הסביבה עולה, כי במצב חדש לאחר הרחבת הכביש והקמת המיגון האקוסטי ואספלט שקט, מפלס הרעש יורד לרמה של מתחת ל- 64 דציבל, מפלס שמתחת לתקן המותר למגורים, בכל אחת מהחלקות, כדלקמן:

חלקה	תסקיר- 11/2012				תופ סביבה -3/2020			ד"ר מוגולובסקי- 5/2022		
	קולטן	מפלס רעש קיים	מפלס רעש חזוי עם מיגון + אספלט שקט	הפרש	מפלס רעש קיים	תת"ל 31	הפרש	מפלס רעש קיים	אחרי ביצוע לפני אספלט שקט	הפרש
75	Y5	70.7	62.4	-8.3	65.7	57.5	-8.2	65.7	58.4	-7.3
76	Y6	66.9	59.3	-7.6	65.1	55.4	-9.7	65.1	55	-10.1
77	Y7	75	60.4	-14.6	63.6	54.7	-8.9	63.6	55.9	-7.7
79	Y7b	66.8	56.4	-10.4	71.4	59.8	-11.6	71.4	59.3	-12.1

בהתאם לנספחי התכנית בהתייחס לחתך האורך בנקודות 684 - 690 המהווה את קטע הכביש המקביל לחלקות מושא השומה, מפלס הכביש הקיים נותר כמעט ללא שינוי במצב חדש, ובהתאם לחתך רוחב מפלס הכביש נמוך במעט מהחלקות הנדונות בדומה למצב הקודם. בהתאם לחתך האורך, בחלקו הדרומי של בית ינאי, בנקודות 656 - 682 מפלס הכביש עולה, אולם במצב חדש הרום המתוכנן נמוך בהשוואה לרום הקיים בכ- 4 מ' בנקודה הגבוהה של הגבעה. כלומר במצב קודם ובמצב חדש רום הכביש הקיים בסמוך לחלקות הנדונות, הנו כ- 6.5 מ' ועד 7.5 מ' ועולה עד לנקודה 656 לכ- 19.5 מ' במצב קודם ובמצב חדש לכ- 15.1 מ'. המשמעות לכך, בניגוד לעמדת שמאי העוררים, כי העלייה מתונה יותר במצב חדש בשל שיקוע הכביש אשר תגרום לפחות מטרדי רעש וזיהום אויר ולא ההיפך.

לטענת שמאי העוררים, יש לבחון את הפגיעה במפלס הרעש ביחס להיקף התנועה הצפוי בהתאם לעקרונות שנקבעו **בפס"ד טויטו**.

לטענתו, קונה סביר יביא בחשבון, כי הציפייה להגדלת הרעש ולמטרד מהכביש, הינה ציפייה סבירה שעלולה להתממש תוך פגיעה בשווי הנחלה, גם אם לא תהיה חריגה מהתקינה.

בית המשפט העליון בעניין טויטו קבע, כי יש מקום להעניק פיצוי בטרם התגבש מלוא הנזק והתרחשותה צפויה בעתיד. אך, הענקת הפיצויים מותנית, כאמור, בכך שהפגיעה האמורה מוכחת באמצעים שמאיים. לעניין זה קובע בית המשפט העליון, כי ככל שלא קיימים נתונים מתאימים להשוואה להוכחת הנזק העתידי יש לסמוך על "שיטת המודל", שבו מדמה השמאי נסיבות דומות לאלו של הנכס ושל הפגיעה בזיקה למצב מוכר אחר.

[59] חוות דעת מקצועית של "תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ" מיום 09.03.2020 ובהתאם לחו"ד של ד"ר מיכאל מוגילבסקי מיום ממאי 2022.

בענייננו, בהתאם לדוח החוקרת על השגות התכנית, תת"ל 31 לא תוסיף תנועה היות שאינה מוסיפה כביש רוחב שמושך ומייצר תנועה חדשה, אלא משדרגת את הכביש הקיים ומתאימה אותו לצרכים הנוכחיים והעתידיים. נפח התנועה ורמת המינוע יעלו בכל מקרה ולא כתוצאה מביצוע הפרויקט והתכנית תאפשר העברת קיבולת התנועה החזויה.

ככול שנפח התנועה יעלה ותת"ל 31 כן ייצר תנועה חדשה אשר תשפיע על היקף התנועה הצפוי ומפלס הרעש, במתאם הפוך, יש להתחשב גם בשיפור הטכנולוגי הצפוי אשר יפחית את מפלס הרעש, כפי שנקבע בהלכת טויטו.

בנוסף אציין, כי קביעת שמאי העוררים את שיעור הפגיעה העקיפה הכוללת את ראש הנזק הנדון, מבוססת על מחקרים, שומות מכריעות ופסקי דין, ולכן ככל ששמאי העוררים מבסס את הפגיעה על "שיטת המודל", הרי שהם אינם רלבנטיים לענייננו כפי שיפורט בהמשך.

לאור כל האמור לעיל, לא קיימת פגיעה הנובעת ממפגעי רעש בעקבות התוכנית, אלא שחל שיפור במפלס הרעש לחלקות מושא השומה בעקבות אישור תת"ל 31. תרומה חיובית זו של התכנית, הנובעת מצמצום מפגע הרעש יש לקזז בהתאם להלכה הפסוקה מראשי נזק אחרים, כפי שנקבע **בפס"ד גדעון וכרמלה**:

> "פגיעה כמשמעה בסעיף 197 (א) היא גריעת ערכם הכלכלי של המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם קודם להחלתה של התוכנית הפוגעת... במניין כלל גורמי התוכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתוכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות, אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם"

14.3.3. **<u>זיהום אוויר</u>**

לטענת שמאי העוררים תחול הרעה ביחס לזיהום האויר בהתבסס על דו"ח החוקרת שמונתה לדון בהתנגדויות לתת"ל 31.

להלן מדידת רמת זיהום האוויר ואחוז והשינוי, בסמוך לחלקות מושא השומה לפני ואחרי ביצוע הפרויקט וכפי שהוצגה ב"תסקיר השפעה על הסביבה":

	Nox		NO2		PM2.5		בנזן	
קולט	ללא ביצוע הפרוייקט	עם ביצוע הפרוייקט	ללא ביצוע הפרוייקט	עם ביצוע הפרוייקט	ללא ביצוע הפרוייקט	עם ביצוע הפרוייקט	ללא ביצוע הפרוייקט	עם ביצוע הפרוייקט
Y5	38.4%	43.5%	67.1%	67.1%	67.6%	70.3%	29.3%	29.0%
שינוי	5.1%		0.0%		2.7%		-0.3%	
Y6	55.6%	64.2%	67.1%	72.1%	70.6%	75.7%	32.6%	32.0%
שינוי	8.6%		5.0%		5.1%		-0.6%	
Y7	44.2%	49.8%	67.1%	67.1%	69.7%	72.1%	30.7%	29.5%
שינוי	5.6%		0.0%		2.4%		-1.2%	

עוד נטען בחוות הדעת, כי החישובים שנעשו בתסקיר התייחסו להרכב צי הרכב בארץ של שנת 2010. הרכב זה השתנה במהלך השנים ואילו היו משתמשים במקדמי פליטה ידועים המבוססים על צי הרכב לשנת 2015 שהינו לפני המועד הקובע, החישובים יניבו רמות זיהום אוויר נמוכות יותר מאלו שחושבו בתסקיר.

בהתאם לחוות הדעת מאת "תופ סביבה ואקוסטיקה" מיום 18.10.2021 אשר נכתבה כמענה לתביעת הפיצויים של העוררים ומתייחסת לחלקות שבנדון, ובהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה עולה כי:

כמות הרכבים אשר יעברו בכביש אכן תגדל אך מהירות התנועה בכביש תעלה.

לא צפויות חריגות מתקני הסביבה שנקבעו על פי חוק וכי, ההחמרה ברמת זיהום האוויר ביחס לחלופה 0 (שנת 2030 ללא שיפור הכביש בהתאם לתת"ל 31) היא קטנה מאוד ונעה בין 5% ל- 8.6% מהתקן.

לאור האמור, קונה סביר היה רואה בהתאם למסמכי התכנית עליה בזיהום האוויר העומד בתקן לפי החוק. על כן על הצד הזהיר, ובהתחשב במיקום החלקות אקבע ירידת ערך בשיעור של 2% בשל עליית זיהום האוויר הצפויה.

14.3.4. **<u>זיהום אור</u>**

במסגרת מהדיון שנערך בפני, טענו העוררים לפגיעה נוספת בגין זיהום אור הנובע מעמודי תאורת הכביש, בסמוך לחלקות הנדונות. במסגרת סיכום הטענות לוועדת הערר ציינו ב"כ העוררים[60], כי לאור התכנון המפורט שאושר לאישור הוות"ל צפויה זליגת אור רבה לשטחי המגורים.

טענה זו לא נטענה בשומת העוררים ונטענה לראשונה בדיון. עפ"י סדרי הדין, אין לקבל טענות חדשות לאחר המועדים הקבועים בתקנות סדרי הדין, אך לפנים משורת הדין ובכדי לקצר את הליכי הערעור, אתייחס לעניין זיהום האור.

טענת העוררים לפגיעה בגין זיהום אור לא מלווה בחוות דעת מומחה.

בהתאם למסמכי התכנית, עמודי תאורה מסומנים בצד הכביש בנספח התנועה ולא קיים מפרט בהתייחס לעמודי התאורה בכלל או לרמת התאורה בפרט. מכיוון שיש תקן ישראלי מחייב לעניין זה, אני סבורה, כי אם עמוד התאורה אינו עומד בתקן, יש לפנות לגורמים המוסמכים כדי לטפל בנושא, דבר שיכול לקבל מענה ע"י כיוון התאורה או רפרפת המסיטה את האור לכיוון הכביש בלבד.

עם זאת, כפי שעולה מהביקור בחלקות בשעות הלילה, תאורת הכביש אכן זולגת לרצועה המזרחית של החלקות הסמוכה לכביש, אך אינה משפיעה על בתי המגורים הממוקמים בצד המערבי של החלקות. יש לציין, כי רמת התאורה מעמודי תאורת הכביש באזור המזרחי זהה לרמת תאורת החוץ של בתי המגורים ולרמת תאורת הרחוב באזור המערבי של החלקות לרחוב הים, אשר בין היתר תורמות למידת תחושת הביטחון הכללי בחלקות.

לאור האמור, סבורני שאישור תת"ל 31 לא גרמה לזיהום אור בחלקות הנדונות ולכן אין מקום לקבוע פגיעה בגין סעיף זה.

[60] סעיף 38 במסמך סיכום טענות מאוחד- נחלות צפוניות

14.3.5. **<u>מפגעי חזות</u>**

לטענת שמאי העורר, הקמת קיר אקוסטי בעורף החלקה, יגרום להסתרת הנוף, חסימת אור, וכן חסימה ופגיעה בתנועת אוויר ולכן נוקטים בהפחתה בשיעור של 4% משווי המקרקעין במצב חדש.

מנגד טוענים שמאי משיבה מס׳ 1, כי הקיר האקוסטי המתוכנן בחלק המזרחי של החלקה אינו צפוי לפגוע בנוף הנשקף מהבתים, או לחסום אור לבתים או לפגוע בתנועת האוויר ושמאי משיבה מס׳ 2 מוסיפים, כי הקמת הקיר האקוסטי רק משדרג את איכות החיים בחלקות וגורם לעליית ערכם של החלקות.

אני מסכימה עם המשיבות לעניין זה. בניית קיר אקוסטי בגובה של 7.0 מטר בהתאם לתוכנית לאמצעי מיגון סביבתיים, אכן משנה את הייצוג החזותי לכיוון מזרח, יחד עם זאת במקרה שלפנינו, לא מדובר על ״נוף״ במושג המקובל (שטחים פתוחים, נוף אורבני, ים וכדי) אלא במבט לעבר כביש רחב ומעברו מרכז מסחרי. מה גם שמבני המגורים מרוחקים מקו המגרש המזרחי ובינם לבין גבול החלקה המזרחי בנויים מבני משק ועצים המסתיר את הנוף הנשקף לכיוון מזרח.

ולכן, בשקלול ירידת רמת הרעש כפי שפורט לעיל, כתוצאה משדרוג הכביש במצב חדש, קיימת השפעה הפוכה[61] בהתאם למחקר אודיש שמפנים אליו שמאי העוררים.

לאור האומר בגישה זהירה אני סבורה, כי השפעות אלה מקזזות זו את זו ולכן לא תובא בחשבון פגיעה בגין רכיב זה.

14.3.6. **<u>התייחסות לפסיקות ושומות מכריעות</u>**

- שומה מכרעת בגין תכנית רש/622 – על אף שבשומת העוררים מוטמעים חלקים של השומה המכרעת, המסמך המלא לא הוצג לי על אף דרישתי. מלימוד המצב התכנוני עולה, כי הפגיעה בגין אישור תכנית רש/622 נוצרה מהרחבה כפולה של כביש מס׳ 5 (מ- 50 מ׳ ל- 110 מ׳) והקמת מחלף חדש בסמוך לבית העוררים, בעוד במצב קודם רצועת שצ״פ ברוחב של כ- 20 מ׳ הפרידה את חלקת המגורים מהכביש, בשונה מהמקרה שבנדון. אציין, כי שיעור הפגיעה שנקבע במקרה זה אינו מלמד על שיעור הפגיעה למקרה שבנדון וכל מקרה צריך להיבחן לגופו של עניין.
- שומה מכרעת כביש מס׳ 4, בגין ירושלים[62] - נדונה פגיעה הנובעת מסלילת כביש חדש בתוואי שהיה חלק מפארק עמק הצבאים המהווה אתר טבע עירוני. מקרה זה שונה בתכליתו מהמקרה שבפנינו המהווה הרחבה של כביש קיים הצמוד לחלקה מושא השומה.
- שומה מכרעת כביש מס׳ 20 (נתיבי איילון), חולון ובת ים, תכניות ד/ח/237ב׳ ו- בי/352א׳- במצב קודם רוחב הכביש כ- 25 מ׳ - 60 מ׳ כאשר משני צידי הכביש רצועת שצ״פ, ברוחב משתנה של עד 40 מ׳ החוצץ בין שורת בתי התובעים לכביש הקיים. במצב חדש אושרה תכנית להרחבת הכביש, הקובעת לראשונה במטרותיה, כי מדובר בשטחים לתנועה מהירה ואמצעי הסעה המונית/רכבת, רוחב הכביש כ- 60 מ׳ – 100 מ׳ הנושק למגרשי המגורים המצויים משני צדדיה.

[61] בהתאם לנוסחה שהוצגה במחקר, בחלקה 75 רמת הרעש במצב חדש ירדה ב- 8.3 דציבל ולכן נגרמה עלייה בשווי בשיעור של כ- 8% כדלקמן: 100%*8.3^(1-0.0095353)=Pv / 1 = 1.08
בחלקה 76 רמת הרעש במצב חדש ירדה ב- 7.6 דציבל ולכן נגרמה עלייה בשווי בשיעור של כ- 8%
בחלקה 77 רמת הרעש במצב חדש ירדה ב- 14.6 דציבל ולכן נגרמה עלייה בשווי בשיעור של כ- 15%
בחלקה 79 רמת הרעש במצב חדש ירדה ב- 10.4 דציבל ולכן נגרמת עלייה בשווי בשיעור של כ- 10%

[62] הוצגה חו״ד חלקית

נפחי התנועה החזויים מצביעים על גידול ניכר במספר המכוניות שינועו בכביש עם סיום העבודות. לאור המצב התכנוני שקדם לתכנית הפוגעת קבעה ועדת הערר בהחלטתה, כי אומנם לא ניתן לכנות את האזור שמשני צידי הכביש, טרם התכנית, כאזור מגורים שקט, אך ניתן לקבוע, כי התכנית גרמה לשינוי מהותי באופי הסביבה. למסקנה דומה הגיע השמאי המכריע בקבעו: *"אמנם גם קודם היה כביש שקושר בין דרום העיר תל אביב לבין חולון בת-ים, אך הכביש שאושר שונה מהותית מהמצב הקודם"* (עמ' 165 פסקה שישית). עוד נמצא, כי התקרבות בתי המגורים לכביש משמעותית, לדוגמא מ- 30 מ' ל- 7 מ' המשקף שיעור התקרבות של 77%, בעוד בתי המגורים מושא השומה קרובים לכביש במצב חדש, במרחק של בין 29 מ'- 55 מ' המשקף שיעור התקרבות של בין 15%- 24%.
לאור האמור, מקרה זה שונה מהותית מענייננו.

- שומה מייעצת ברחוב ספר 2, פתח תקווה בגו"ח 6324/156 - תכנית פת/84/1209 - במצב קודם בין מבנה המגורים לכביש חצץ שטח ציבורי פתוח ששונה ייעודו לדרך. השמאי המכריע קבע, כי הפגיעה נובעת מהתקרבות מבנה המגורים לצומת .המרחק בין החזית המערבית של הבניין לבין הצומת צומצם מכ- 25 מ' במצב קודם לכ- 8 מ' במצב חדש המשקף שיעור התקרבות של 68%, בשונה משיעור ההתקרבות בענייננו.
- לעניין **פס"ד י.פ.ה.ר פרדסים**, פס"ד זה מדבר על פגיעה שנוצרה עקב הרחבת כביש מס' 4 ל- 13 נתיבים והקמת מחלף חדש בסמוך לפרויקט המגורים שנבנה ע"י העוררת[63]. מעיון בפס"ד עולה, כי פרויקט המגורים המכונה "גני ערמונים" לא ממש גבלו בכביש גהה לפני המועד הקובע או לאחריו, אולם הקט המערבי של המחלף החדש מתקרב עד מאוד לפרויקט ולכן מדובר בשינוי מהותי ולא רק בהרחבת כביש, בשונה מענייננו. השמאי אשר מונה ע"י בית המשפט בחן את שיעור עליית המחירים בדירות שקטות בפרויקט, מול שיעור עליית המחירים בדירות הקרובות למחלף הרועשות והוכיח, כי אכן נגרמה ירידת קצב עליית המחירים הריאלית בדירות הרועשות לעומת הדירות השקטות. במקרה הנדון, שמאי העוררים לא הוכיחו כי אישורה של תת"ל 31 גרמה לירידת מחירים.

לסיכום, מהפסיקות שפורטו לעיל לא ניתן לייצר מודל או נוסחה על מנת לקבוע שיעור פגיעה למקרה שבנדון ויש לבחון כל מקרה לגופו בהתאם לאופי הבינוי הקיים, מיקומו של הנכס והמצב התכנוני בשני מצבי התכנון.

[63] לא נמצא ולא הוצגה חו"ד השמאית המיוחסת לפס"ד.

14.3.7. **<u>טענות חדשות שעלו במהלך הביקור בנכסים ע"י העוררים עצמם</u>**

במהלך הביקור בנכסים שנערך לבקשתי ללא שמאי וב"כ הצדדים, העלו העוררים טענות חדשות ביחס לנזקים שנגרמו במהלך סלילת הכביש, איכות ואסטטיקה של הקיר האקוסטי. הואיל ונתנה הזכות לצדדים לטעון את טענותיהם באריכות במסגרת המסמכים שהוגשו, הדיון שנערך בפני ותגובות וטענות נוספות שהוגשו לאחר הדיון, ולצורך סיום ההליך, לא יובאו בחשבון טענות שלא הוצגו בפני המשיבות.

יחד עם זאת אציין, כי לא הוכחה ע"י העוררים גרימת נזקים כגון סדקים במבנים הקיימים בהכרח בשל ביצוע הכביש, ביתר שאת לאור גילם הפיזי של המבנים.

בהקשר לאיכות הקיר האקוסטי והשפעתו על רמת הרעש יובהר, כי לא הובאה בפני הוכחה או כל ראיה לכך, ובעניין זה עומדת לרשות כשרות המעשה המנהלי כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר בעניין חזות [64]. כך, שנקודת המוצא הינה כי הואיל והתכנית, שהינה דין, קובעת מיגון שיביא לתוצאה של מפלס <u>רעש מירבי</u> באזורי מגורים בשיעור של 64 דציבל, הרי שכך נעשה בפועל.

זאת ועוד, את ירידת הערך בוחנים כאמור בהתאם לסברתו של הקונה הסביר במועד הקובע, וקונה זה בהחלט יכול היה להסתמך על התסקיר ועל התכנית ולצאת מנקודת ההנחה שרמת הרעש יורדת לאחר ביצוע הכביש.

14.4. **<u>ערכי שווי</u>**

14.4.1. **<u>מקדמי שווי</u>**

מקדמי השווי לעסקות ההשוואה ובמסגרת השווי לחלקות הנדונות הוא כדלקמן:

1. יח"ד ראשונה -1
2. יח"ד שניה - 0.7 עבור אי סחירות
3. שטח מגורים בין 350 מ"ר ועד 400 מ"ר במקדם 0.28 המשקף זכויות מותנות במקדם 0.5 X 0.7 אי סחירות X 0.8 שוליות / בינוי חדש על ישן, בדומה לעקרונות שנקבעו בשומה מכרעת אליה מפנה שמאי משיבה 1, בגו"ח 9909/24.
4. מבנה עזר- 0.6
5. חצרות - לכל יח"ד מיוחס חצר בשטח של 500 מ"ר. חצר עבור יח"ד ראשונה – 0.25, חצר עבור יח"ד שניה ושלישית 0.175 (0.25 X 0.7 אי סחירות). יתרת חצר בשטח העולה על 1,500 מ"ר (500 מ"ר X 3יח"ד) ועד 2,500 מ"ר במקדם 0.15. חצר מעל 2,500 מ"ר במקדם 0.05.
6. בניתוח העסקאות יובאו בחשבון שטחי מרחבים מוגנים ליח"ד ראשונה ושניה. כמו כן, בחישוב הפגיעה בחלקות הנדונות, שטח ממ"ד שנבנה בהיתר, יתווסף לשטח הזכויות המותר בהתאם לתכנית.
7. מבני משק לא יובאו בחשבון בניתוח העסקאות ולכן שווים מגולם בשווי.
8. בינוי חדש על ישן יחושב בהתאם לתוספת העלויות הנורמטיביות וביחס לשווי הקרקע שנקבע.

[64] ועדת הערר (חי) 9080/10 מיום 28.08.2013 דוד חזות ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה

14.4.2. **<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>**

הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה למגורים במצב קודם בטרם אושרה תת"ל 31, כדלקמן:

שמאי העוררים	שמאי משיבה מס' 1	שמאי משיבה מס' 2
₪ 15,000	₪ 12,000	₪ 13,0000

המועד הקובע לבחינת השווי הוא מועד אישור תת"ל 31 בילקוט הפרסומים ביום 13.12.2016.

בשל מיעוט עסקאות במושב בית ינאי, בסמיכות למועד הקובע ובכלל, החלטתי לקבל את העסקאות שהובאו ע"י שמאי הצדדים, למעט שתי עסקאות חריגות[65] הממוקמות בקו ראשון לים.

סה"כ מתקבלות 6 עסקאות השוואה. לאחר בחינה וניתוח מחודש של העסקאות עולה, כי עסקה מס' 4 המשקפת נחלה בגודל הדומה לחלקות מושא השומה מהווה עסקה חריגה ביחס למגרשים מגורים וביחס לנחלות אחרות בסביבה ולכן לא תובא בחשבון. עסקה מס' 3 המשקפת נחלה בשטח הקרוב ל- 5 דונם לא תובא בחשבון הואיל ואינה דומה לשטח הנחלות מושא השומה.

הובא בחשבון מקדם מיקום ביחס לחלקות הנדונות בהתייחס לצורתן ומיקום מבנה המגורים, ומקדם התאמה לזמן לפי נתוני הלמ"ס בין השנים 2013 ל- 2017 במקדם של 3.5% לשנה. בין השנים 2017 לסוף שנת 2018 נמצא, כי היו ירידות מחירים ולאחר מכן עליית מחירים זהה, ובשנת 2019 ללא שינוי. על כן, עבור עסקאות לשנים 2017-2019, לא הובאה התאמת זמן.

<u>להלן ניתוח 6 עסקאות ההשוואה:</u>

עסקה מס'	1	2	3	4	5	6
גו"ח	8337/12	8337/22	8340/19	8337/71	8334/88	8340/8
כתובת	דולפין 3	הים 8	הרדוף 5	הים 16	הצוק 13	החבצלת 6
סוג	מגרש מגורים	מגרש מגורים	נחלה	נחלה	נחלה	נחלה
יום מכירה	09/05/2013	28/10/2013	22/12/2015	02/03/2017	14/11/2018	11/06/2019
שטח מגרש	**961.0 מ"ר**	**728.0 מ"ר**	**4,760.0 מ"ר**	**2,037.0 מ"ר**	**3,656.0 מ"ר**	**3,189.0 מ"ר**
מחיר מכירה	₪ 6,000,000	₪ 5,300,000	₪ 13,000,000	₪ 8,940,000	₪ 14,500,000	₪ 14,500,000
שווי מחוברים[66]	₪ 460,280	₪ 355,620	₪ 332,400	₪ 292,780	₪ 633,920	₪ 1,137,800
שווי המגרש ללא מחוברים	₪ 5,539,720	₪ 4,944,380	₪ 12,667,600	₪ 8,647,220	₪ 13,866,080	₪ 13,362,200
התאמה לזמן	1.15	1.13	1.04	1.00	1.00	1.00
מחיר מותאם	₪ 6,379,811	₪ 5,589,915	₪ 13,162,984	₪ 8,647,220	₪ 13,866,080	₪ 13,362,200
שטח אקווי	428.0 מ"ר	393.1 מ"ר	890.4 מ"ר	704.7 מ"ר	832.0 מ"ר	808.6 מ"ר
שווי מ"ר אקווי	₪ 14,905	₪ 14,221	₪ 14,783	₪ 12,270	₪ 16,666	₪ 16,525
מיקום	קו שני לכביש	פנימי צמוד לאורווה	פנימי	פנימי	פנימי קו שני לים	פנימי קו שני לים
מקדם מיקום	1.05	1.04	1.05	1.05	1.1	1.1
שווי מ"ר אקווי מותאם מיקום	**₪ 14,195**	**₪ 13,674**	**₪ 14,079**	**₪ 11,686**	**₪ 15,151**	**₪ 15,022**
ממוצע במעוגל (ללא עסקה 4+3)	**₪ 14,500**					

[65] 8340/48, 8340/1 קו ראשון לים הכולל מבנה ומכר של חלק ממגרש כך שלא ידוע נתוני הממכר.
[66] נבחן בהתאם לנראה בשטח ובהתאם להיתרי הבניה שנמצאו בכל חלקה

בשקלול העסקאות מתקבל שווי בסך 14,500 ₪ למ״ר מבונה המשקף נחלה בשטח ממוצע של כ-2.1 דונם הדומה למאפייני החלקות מושא השומה.

14.4.3. **<u>שווי מ״ר קרקע ביעוד דרך</u>**

שמאית משיבה מס׳ 2 קבעה שווי לפי 27 ₪ למ״ר בעוד שמאי העוררים ומשיבה מס׳ 1, לא השיגו על קביעתה זו.

במסגרת שומתי המכרעת בבית ינאי בגו״ח 8337/78 אימצתי את קביעת שמאי משיבה מס׳ 2 בהסתמך על שומה מייעצת של אלדד חיימי [67] לתת״ל 31 אשר קבע 30 ₪ למ״ר ביעוד דרך. לפיכך, אינני מוצאת מקום לשנות את קביעתי לשווי דרך במצב חדש לפי 27 ₪ למ״ר, בדומה לקביעת השמאי המייעץ אייל יצחקי בגו״ח 8340/42.

14.5. **<u>פיצויי הפקעה</u>**

במסגרת החלטת ועדת הערר התבקשתי לחוות דעתי גם בשאלת ירידת הערך התכנונית ככל שנסובה לזכויות העוררים, וכן בנפרד בשאלה הבאה:

בהינתן הפיצויים שכבר שולמו על ידי המשיבה 2 אגב הליכי ההפקעה שננקטו על ידה, האם נדרש להפחית כעת את סך הפיצוי <u>התכנוני</u> המגיע לעוררים, ואם כן באיזה סכום.

אני מסכימה עם הצדדים כי על פי ההלכה הפסוקה, שינוי ייעוד של מקרקעין לטובת צורך ציבורי המחייב את הפקעת המקרקעין לצורך מימוש הייעוד הציבורי, מחייב את בעל הקרקע נקיטה בהליך דו-שלבי לשם קבלת פיצוי בגין הפגיעה.

השלב הראשון הינו תביעה לירידת ערך במסגרתה, משולם לו הפיצוי בגין ירידת הערך הנובעת משינוי הייעוד של הקרקע.

בשלב השני, עם נטילת הקרקע בפועל על ידי הרשות המפקיעה, מוגשת תביעה לפיצוי בגין הפקעת הקרקע ושלילת הבעלות, במסגרתה נקבעים הפיצויים לפי ייעודה החדש והציבורי של הקרקע.

שמאי העוררים ושמאי המשיבה מס׳ 1 בהליך הנדון לתביעת ירידת הערך, לא התייחסו לשווי השטח ששונה ייעוד לדרך במצב חדש, בהנחה ששוויו אפס בעוד שמאי משיבה 2 נקטו בשווי דרך במצב חדש, כאמור, לפי 27 ₪ למ״ר.

אני מקבלת את בקשת שמאי משיבה מס׳ 1, שאליה לא התנגדו העוררים, לביצוע הפרדה בין השלבים כאמור, כפי שנערך בשומתי המכרעת בבית ינאי בגו״ח 8337/78.

לפיכך, לאור העובדה כי בהליך זה אקבע את הפיצוי התכנוני בלבד, ובהתחשב כי לא הוצג בפני סכומי התשלום ששולמו ע״י משיבה מס׳ 2, ובשל שאלת הסמכות שמעלה ב״כ העוררים, עדיף לשאלה זו להתברר בערכאות המתאימות.

[67] בגוש 10009 חלקות 32-33,35,37 ובגוש 10008 חלקות 331,332

15. **<u>תחשיבי ההכרעה</u>**

15.1. **<u>גו"ח 8337/75</u>**

מצב קודם			
שטח חלקה			2,128.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
יח"ד ראשונה	192.23 מ"ר	1.00	192.2 מ"ר
יח"ד שנייה	142.0 מ"ר	0.70	99.4 מ"ר
מבני עזר	65.0 מ"ר	0.60	39.0 מ"ר
יתרת זכויות עד 350 מ"ר	29.8 מ"ר	0.94	28.0 מ"ר
יתרת זכויות עד 400 מ"ר	50.0 מ"ר	0.28	14.0 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד ראשונה	260.4 מ"ר	0.25	65.1 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד שנייה	358.0 מ"ר	0.18	62.7 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד שלישית	450.0 מ"ר	0.18	78.8 מ"ר
יתרת חצר שולית עד 2,500 מ"ר	628.0 מ"ר	0.15	94.2 מ"ר
סה"כ שטח	2,128.0 מ"ר		673.3 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'			₪ 14,500
שווי מצב קודם			₪ 9,762,996
מצב חדש			
שטח חלקה			2,005.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
יח"ד ראשונה	192.2 מ"ר	1.00	192.2 מ"ר
יח"ד שנייה	142.0 מ"ר	0.70	99.4 מ"ר
מבני עזר	65.0 מ"ר	0.60	39.0 מ"ר
יתרת זכויות עד 350 מ"ר	29.8 מ"ר	0.94	28.0 מ"ר
יתרת זכויות עד 400 מ"ר	50.0 מ"ר	0.28	14.0 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד ראשונה	260.4 מ"ר	0.25	65.1 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד שנייה	358.0 מ"ר	0.18	62.7 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד שלישית	450.0 מ"ר	0.18	78.8 מ"ר
יתרת חצר שולית עד 2,500 מ"ר	505.0 מ"ר	0.15	75.8 מ"ר
סה"כ שטח	2,005.0 מ"ר		654.9 מ"ר
הפחתה בגין הגדלת צפיפות		-0.66%	650.5 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'			₪ 14,500
שווי מגרש המגורים			₪ 9,432,801
פגיעה עקיפה בגין זיהום אוויר			2.0%
סה"כ שווי מגרש המגורים לאחר הפגיעות העקיפות			₪ 9,244,145
השטח ששונה לדרך עפ"י התכנית			123.0 מ"ר
שווי מ"ר דרך			₪ 27
סה"כ שווי הדרך			₪ 3,321
סה"כ שווי החלקה במצב חדש			₪ 9,247,466
סה"כ ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף 197			**₪ 515,530**

15.2. **<u>גו"ח 8337/76</u>**

מצב קודם			
שטח חלקה			2,123.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
יח"ד ראשונה קומת קרקע	125.64 מ"ר	1.00	125.6 מ"ר
יח"ד ראשונה קומה א'	20.02 מ"ר	1.00	20.0 מ"ר
יח"ד שנייה	134.5 מ"ר	0.70	94.1 מ"ר
מחסן דירתי (יח"ד ראשונה)	16.0 מ"ר	0.60	9.6 מ"ר
יתרת זכויות עד 350 מ"ר (קומה א')	81.9 מ"ר	0.94	77.0 מ"ר
יתרת זכויות עד 400 מ"ר	50.0 מ"ר	0.28	14.0 מ"ר
יתרת זכויות מבני עזר עד 65 מ"ר	49.0 מ"ר	0.60	29.4 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד ראשונה	309.4 מ"ר	0.25	77.3 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד שנייה	365.6 מ"ר	0.18	64.0 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד שלישית	450.0 מ"ר	0.18	78.8 מ"ר
יתרת חצר שולית עד 2,500 מ"ר	623.0 מ"ר	0.15	93.5 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'	2,123.0 מ"ר		683.3 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'			₪ 14,500
שווי מצב קודם			₪ 9,907,311
מצב חדש			
שטח חלקה			1,853.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
יח"ד ראשונה קומת קרקע	125.64 מ"ר	1.00	125.6 מ"ר
יח"ד ראשונה קומה א'	20.02 מ"ר	1.00	20.0 מ"ר
יח"ד שנייה	134.5 מ"ר	0.7	94.1 מ"ר
מחסן דירתי (יח"ד ראשונה)	16 מ"ר	0.6	10 מ"ר
יתרת זכויות מבני עזר עד 65 מ"ר	49 מ"ר	0.6	29.4 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד ראשונה	309.4 מ"ר	0.25	77.3 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד שנייה	365.6 מ"ר	0.18	64.0 מ"ר
יתרת חצר שולית עד 2,500 מ"ר	853 מ"ר	0.15	128.0 מ"ר
סה"כ שטח	1,853 מ"ר		548.0 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'			₪ 14,500
שווי מגרש המגורים			₪ 7,946,526
פגיעה עקיפה בגין זיהום אוויר			2.0%
סה"כ שווי מגרש המגורים לאחר הפגיעות העקיפות			₪ 7,787,595
השטח ששונה לדרך עפ"י התכנית			270 מ"ר
שווי מ"ר דרך			₪ 27
סה"כ שווי הדרך			₪ 7,290
סה"כ שווי החלקה במצב חדש			₪ 7,794,885
סה"כ ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף 197			**₪ 2,112,426**

15.3. **<u>גו"ח 8337/77</u>**

מצב קודם			
שטח חלקה			1,890.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
יח"ד ראשונה	144.0 מ"ר	1.00	144.0 מ"ר
יתרת זכויות עד 220 מ"ר	76.0 מ"ר	0.94	71.4 מ"ר
זכויות מבני עזר	65 מ"ר	0.6	39.0 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד ראשונה	285.5 מ"ר	0.25	71.4 מ"ר
יתרת חצר שולית עד 2,500 מ"ר	1,390.0 מ"ר	0.15	208.5 מ"ר
סה"כ שטח	1,960.5 מ"ר		534.3 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'			₪ 14,500
שווי מצב קודם			₪ 7,747,568
מצב חדש			
שטח חלקה			1,671.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
יח"ד ראשונה	144.0 מ"ר	1.00	144.0 מ"ר
יתרת זכויות עד 220 מ"ר	76.0 מ"ר	0.94	71.4 מ"ר
זכויות מבני עזר	65 מ"ר	0.6	39.0 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד ראשונה	285.5 מ"ר	0.25	71.4 מ"ר
יתרת חצר שולית עד 2,500 מ"ר	1,171.0 מ"ר	0.15	175.7 מ"ר
סה"כ שטח	1,741.5 מ"ר		501.5 מ"ר
הפחתה בגין הגדלת צפיפות		-1.32%	494.8 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'			₪ 14,500
שווי מגרש המגורים			₪ 7,175,262
פגיעה עקיפה בגין זיהום אוויר			2.0%
סה"כ שווי מגרש המגורים לאחר הפגיעות העקיפות			₪ 7,031,757
השטח ששונה לדרך עפ"י התכנית			219.0 מ"ר
שווי מ"ר דרך			₪ 27
סה"כ שווי הדרך			₪ 5,913
סה"כ שווי החלקה במצב חדש			₪ 7,037,670
סה"כ ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף 197			**₪ 709,898**

15.4. **<u>גו"ח 8337/79</u>**

מצב קודם			
שטח חלקה			1,739.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
יח"ד ראשונה+ שניה	277.3 מ"ר	1.00	277.3 מ"ר
זכויות מבני עזר	65 מ"ר	0.6	39.0 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד ראשונה	227.5 מ"ר	0.25	56.9 מ"ר
יתרת חצר שולית עד 2,500 מ"ר	1,239.0 מ"ר	0.15	185.9 מ"ר
סה"כ שטח			559.0 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'			14,500 ₪
שווי מצב קודם			8,106,008 ₪
מצב חדש			
שטח חלקה			1,570.0 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
יח"ד קיימת	277.3 מ"ר	1.00	277.3 מ"ר
זכויות מבני עזר	65 מ"ר	0.6	39.0 מ"ר
חצר עיקרית ליח"ד ראשונה	227.5 מ"ר	0.25	56.9 מ"ר
יתרת חצר שולית עד 2,500 מ"ר	1,070.0 מ"ר	0.15	160.5 מ"ר
סה"כ שטח	1,639.8 מ"ר		533.7 מ"ר
הפחתה בגין הגדלת צפיפות		-1.10%	527.8 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'			14,500 ₪
שווי מגרש המגורים			7,653,310 ₪
פגיעה עקיפה בגין זיהום אוויר			2.0%
סה"כ שווי מגרש המגורים לאחר הפגיעות העקיפות			7,500,244 ₪
השטח ששונה לדרך עפ"י התכנית			169.0 מ"ר
שווי מ"ר דרך			27 ₪
סה"כ שווי הדרך			4,563 ₪
סה"כ שווי החלקה במצב חדש			7,504,807 ₪
סה"כ ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף 197			**601,201 ₪**

16. **<u>ירידת הערך</u>**

לאור כל האמור לעיל, בהתייחס לכלל המסמכים שהוצגו בפני במסגרת ההליך, הגעתי לכלל דעה, כי סכום הפיצוי בגין ירידת הערך במקרקעין שבנדון לפי סעיף 197 לחוק, שנגרמה כתוצאה מאישורה של תת"ל 31 הינם כדלקמן:

גוש	חלקה	מועד קובע	סכום הפיצוי בגין ירידת הערך
8337	75	13.12.2016	₪ 515,530
	76		₪ 2,112,426
	77		₪ 709,898
	79		₪ 601,201

על סכומים אלו יחולו הצמדות כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841