

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

23 במרץ 2014

תיק מס': 16645

לכבוד

ענב קרניאל לאואר וקרניאל אביב

ע"י נחמה בוגין - שמאית מקרקעין

boazbar@012.net.il

nbogin@bogin.co.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון

ע"י בועז ברזילי - שמאי מקרקעין

boazbar@012.net.il

החברה הלאומית לדרכים

ע"י פנינה נוי - שמאית מקרקעין

boazbar@012.net.il

בענין ענב קרניאל לאואר וקרניאל אביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון ואח'

א.ג.נ,

שומה מייעצת – פיצויים לפי סעיף 197

ביישוב בנימינה

חלקה 28 בגוש 10162

1. מטרת ההערכה

בהתאם להוראות סעיף 198(ו)2 לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מייעצת בגין תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

2. דיון וביקור בנכס

בתאריך 6.11.2013 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים וב"כ, בתאריך 21.1.2014 נערך דיון נוסף, פרוטוקולי הישיבות הופצו לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 19.2.2014 בהשתתפות נציגי הצדדים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700

טל' 08-9105599 פקס 08-9105598

geva@gbalter.com

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתה של השמאית נחמה בוגין מיום 10.2.2010.
- נסח רישום מקרקעין.
- ערר מס' 9124/10 הודעה מטעם המערערים.
- ערר מס' 9033/11, 9034-37/11, 9038-39/11, 9041-52/11.
- ערר מס' 9124/10, 9123/10.
- חוות דעת משפטית של עו"ד שרית דנה, המשנה ליועץ המשפטי, מיום 26.3.2007.

מטעם המשיבה:

- שומת הועדה המקומית שנערכה על ידי השמאי יעקב בירנבאום ביום 16.5.2010.
- ערר מס' 9123-9124/10 תגובה מטעם הועדה המקומית.
- כתב תשובה לערר 9123-9124/10 של עו"ד גלית רובינשטיין מיום 25.7.2012.
- שומה מכרעת של דורית פריאל מיום 6.1.2013.
- החלטת וועדת ערר בענין האוניברסיטה העברית ירושלים ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (בענין תכנית תמ"מ 21/3).
- שומתה של השמאית פנינה נוי מיום 28.6.2012 - שמאית מטעם החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ.

4. פרטי הנכס

גוש:	10162
חלקה:	28
שטח:	7,617 מ"ר
כתובת:	רחוב האסיף בנימינה
סוג הנכס:	חלקה חקלאית
זכויות:	בעלות פרטית

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו חלקה ביעוד חקלאי הנמצאת בפנינת הרחובות האסיף - החרש - הקציר בבנימינה.

הנכס הנדון ידוע גם כחלקה 28 בגוש 10162, ששטחה הרשום הינו 7,617 מ"ר.

הנכס הנדון נמצא בחלקה הדרומי של בנימינה, ממערב לתחנת הרכבת וממערב לאזור התעשייה של בנימינה.

החלקה מהווה חלק מחטיבת קרקע חקלאית הנמצאת בחלקה הדרום מערבי של בנימינה.

אזור התעשייה בבנימינה מאופיין בעיקר במבני תעשייה בני 1-2 קומות.

לחלקה הנדונה צורה מלבן עם חזית מזרחית באורך כ- 31 מ' לרחוב האסיף, חזית דרומית באורך כ- 199 מ' לרחוב החרש וחזית מערבית באורך כ- 41 מ' לרחוב הקציר.

רחוב האסיף מחבר בין בנימינה לבין אזור התעשייה וכביש הבורג'.

רחוב החרש הידוע גם כדרך הבורג', הינו כביש המשמש ככניסה הדרומית של בנימינה. הרחוב מסתעף מזרחה מכביש מס' 4, ובחלקו המזרחי מתחבר לכביש 652 (כביש פרדס חנה - בנימינה) ולצומת עדה, באמצעות הפרדה דו מפלסית מעל פסי הרכבת.

רחוב הקציר מסתעף דרומה מרחוב הברוש, הרחוב משמש בחלק הנדון כדרך עפר חקלאית בלתי סלולה, חלקו הצפוני של הרחוב סלול.

לאורך רח' החרש (דרך הבורג') קיימת גדר הבנויה מעמודי בטון ומעקות ברזל, גדר קלה, תעלה, גדר הכוללת מעקה ועמודי בטון, שביל אופניים וכן מעקה בטיחות.

על החלקה הנדונה קיים מטע אבוקדו, לאורך חזית החלקה לרחוב הקציר קיימים עצי ברוש.

החלקה מגודרת בגדר רשת, הגישה לחלקה הינה דרך שער הממוקם בפניה הדרום מערבית של החלקה, מכיוון רחוב הקציר.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב התכנוני

מצב קודם

- עפ"י תכנית ג/39, שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי 1210 מיום 16.7.1942, כלולה החלקה ביעוד לאזור מגורים. השימושים המותרים הינם: בתי מגורים, מועדונים, בניני ציבור, פארקים ומגרשי משחקים, משרדים של מקצועות חופשיים ואמנים, בתי דירות, חנויות באישור, בתי מלון ועוד. זכויות הבניה הינן 15% אך לא יותר מ- 150 מ"ר.
- עפ"י תכנית ג/400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 989 מיום 10.1.1963, שטח הישוב בנימינה מסומן כישוב בו חלה תכנית בנין ערים מפורטת בעלת תוקף ביום הכנסה לתוקף של תכנית ג/400. תכניות מפורטות ותכניות חלוקה, שניתן להן תוקף לפני שתוכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף. הוראות הבניה והשימושים בישוב שבו חלה תכנית יהיו בהתאם לתכנית בנין ערים שאושרה או תאושר כחוק תכנית בנין ערים מפורטת בעלת תוקף ביום הכנסת תכנית זו לתקפה. הערה: יצויין כי עפ"י קנה המידה של התכנית לא ניתן לאתר את החלקה הנדונה.
- עפ"י תכנית ש/23 א - תכנית מתאר בנימינה, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2092 מיום 20.2.1975, כלולה החלקה הנדונה ביעוד לאזור חקלאי.

יחס לתכניות אחרות

תכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מס' ג/400 תחולנה בכל דבר, לגבי השטחים הכלולים בתכנית זו, אלא אם כן קובעות אחרת הוראות תכנית זו. עד לאשור תכניות בנין ערים מפורטות חדשות, תשארנה בתוקף כל תכניות בנין העיר המפורטות המאושרות. במקרה ותתגלנה סתירות בין התכניות המאושרות לתכנית מתאר זו, יש לנהוג לפי הוראות תכנית זו. לא תותר כל בניה בשטחים שלגבם טרם אושרה תכנית בנין ערים מפורטת.

זכויות הבניה באזור חקלאי

גודל מגרש מינימלי - 5,000 מ"ר או כפי שקיים
חזית מינימלית של מגרש - 40 מ' או כפי שקיים

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

אחוז בניה מותר בכל קומה -	5%, 10% בכל הקומות
מס' קומות -	2
מס' יחידות -	1
מירווחים -	קדמי כמסומן בתשריט, צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'
הערות -	10% נוס' לבנ' משק במירווח צדדי 3 מ' או על הגבול בהסכמת השכן

תכליות באזור חקלאי

מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב, מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות אקסטנסיבית באישור הועדה המחוזית, מחצבות ומתקני מחצבות באישור הועדה המחוזית, כבשני סיד במרחק של 200 מ' לפחות משטח בנוי באישור הועדה המחוזית.

משקים לגדול בעלי חיים על שטח מינימלי של 5 דונם באישור הועדה המחוזית. באזור זה יורשה השימוש לצרכי מזבלה ארעית, באישור משרד הבריאות, בנינים אחרים באישור הועדה המחוזית.

- **תכנית מתאר ארצית לדרכים- תמ"א 3**, שאושרה ע"י הממשלה בישיבה מס' 902 מיום 1.8.1976. מסומנת דרך מוצעת בסביבת הנכס.
בתיקון 57 לתמ"א 3 – מסומנת דרך קיימת.

הערה: עפ"י החלטת ועדת ערר בערר מס' 9033/11 יעקב גולדשטיין ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב שומרון ואח' נקבע, "מדובר בתכניות בקנה מידה גדול, ולא ניתן לזהות בהם או בתשריט המצורף להם כי אלו יחייבו שינוי יעוד ספציפי של החלקות נשוא הערר לייעוד דרך, ומכל מקום לא מסומנת דרך אזורית מדרום לבנימינה בתכניות אלו, אלא הדרך מסומנת בישוב בנימינה."

- **תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל – תמ"א 23**, שאושרה ע"י הממשלה בישיבה מס' 1675 מיום 15.6.1986.
עפ"י תשריט התכנית (קנה מידה 1:100,000) מסומנים ממזרח לחלקה הנדונה היעודים כדלקמן:

- תחנה קיימת
- מסילת ברזל קיימת
- מסילת ברזל רב מסילתית מתוכננת

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

התכנית סימנה ממזרח לחלקה הנדונה **תחנה קיימת ורצועה למסילת ברזל רב מסילתית** ברוחב 120 מ'. המרחק בין קו הבנין ובין ציר הרצועה המתוכננת במסילת ברזל רב מסילתית – 150 מ'. מרחק זה ניתן לשינוי בתכניות מתאר מקומיות. התכנית איננה משפיעה על החלקה הנדונה.

- עפ"י תכנית **ש/23/ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4207 מיום 13.4.1994, אשר מטרתה להבטיח ביצוע פיתוח ותשתית מינימאלית בשטח, לפני הוצאת היתרי בנייה, נקבע כי הועדה המקומית רשאית לסרב, לאשר ולהוציא היתר בניה בשטח בו לא קיימים פיתוח ותשתית עירונית מינימאלית (כגון: מים, ניקוז, ביוב, כבישים, חשמל וכו'), כל עוד לא תובטח התקנתם (במלואם או בחלקם) לשביעות רצון המועצה המקומית בנימינה.

- **תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ולקליטת עליה מס' 31**, שאושרה ע"י הממשלה בישיבה מס' 3304 מיום 19.2.1998.
עפ"י תשריט התכנית (קנה מידה 1:100,000) כלולה החלקה הנדונה ביעוד **לשטח עירוני בנוי**.
"שטח עירוני" – שטח עירוני בנוי ושטח מיועד לבניה כמשמעותו בסעיף 11.1.1.

מטרות התכנית, בין היתר:

- לקבוע תכנית פעולה רב שנתית ואסטרטגיה תכנונית משולבת לבניה ופיתוח לקליטת עליה ותוספת האוכלוסייה הוותיקה במדינת ישראל בתקופה שבה התכנית בתוקף.
- לעודד ולאפשר בניה ופיתוח תוך כדי צמיחה כלכלית כנדרש עקב התחזיות לגידול באוכלוסין ולקליטת העליה.
- לקבוע תכנית פעולה רב שנתית כללית לעניין אסטרטגיית פיזור האוכלוסייה, תוך חיזוק אזור הדרום ומעמדה של באר שבע כמטרופולין.

הערה: התכנית מתבטלת ע"י תכנית תמ"א 35.

- **תכנית מתאר ארצית 23 – שינוי מס' 9**, שאושרה ע"י הממשלה בישיבה מס' 2910 מיום 25.1.2001.

מטרת התכנית

לאפשר פיתוח מערכת מסילות ברזל שתספק שירותי הסעת נוסעים והובלת מטענים ברכבת ברמה גבוהה של אמינות, מהירות, בטיחות ואיכות הסביבה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שינוי התשריט

יראו כל מקום שסומן בתשריט כמסילת ברזל קיימת, מסילת ברזל יחידה מתוכננת, כמסילת ברזל כפולה מתוכננת או כמסילת ברזל רב מסילתית מתוכננת – כאילו סומן "מסילת ברזל".

הרצועה לתכנון

1. רוחב הרצועה לתכנון מסילת ברזל, הנמנית עם רשת מסילות הברזל הארצית, יהא 240 מטר.
2. גבולות הרצועה לתכנון יקבעו על ידי מדידת 120 מטר לכל צד מציר המסילה (ציר המסילה – אמצע קו התוואי המסומן בתשריט).
3. כל עוד לא נקבעה רצועת מסילה בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, לא תאושר כל תכנית בתחום הרצועה לתכנון.
4. על אף האמור לעיל ניתן לקבוע בתכנית מתאר מחוזית, בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, רצועה לתכנון רחבה יותר או צרה יותר. לא תאושר תכנית כאמור אלא אם קיבלה את אישורה של המועצה הארצית, לאחר ששוכנעה, כי אין בה כדי לפגוע במטרות תכנית זו, וזאת לאחר ששמעה את עמדת הגוף המוסמך הנוגע בדבר.
5. ההוראות האמורות לעיל לא יחולו על מסילת ברזל קיימת.
6. ההוראות האמורות לעיל יפקעו בתום 3 שנים מיום אישורה של תכנית זו, בכל מקום שבו עד אותו מועד, לא הוגשה למוסד תכנון תכנית לרצועת מסילה. המועצה הארצית רשאית להאריך את תקופת תוקפו של סעיף זה ובלבד שלא תעלה על שש שנים.

רצועת המסילה

רוחבה המרבי של רצועת המסילה יהיה 50 מטר.

קו בנין מציר המסילה

לא נקבע אחרת במועד תחילתה של תכנית זו – בתכנית מתאר מחוזית או מקומית או בתכנית מפורטת, יהיה מרחק קו הבניין מציר המסילה או מציר מסילת ברזל קיימת, לפי העניין, 120 מטר.

המועצה הארצית בתכנית מתאר מחוזית, או ועדה מחוזית בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, רשאיות לאשר קו בנין במרחק הקטן מ- 120 מטר, אולם, לא תאושר תכנית כאמור, הקובעת קו בנין הקטן מ- 60 מטר, אלא לאחר שיבוא עליה אישור המועצה הארצית.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שימוש בקרקע חקלאית

לא ישונה יעודה של קרקע חקלאית מוכרזת מכח תכנית זו, ולא יינתן לגביה היתר לבניה או לשימוש למטרה לא חקלאית, אלא באישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק.

• עפ"י תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור – תמ"א 35, שאושרה ע"י הממשלה בישיבה מס' 4467 מיום 27.11.2005 כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל"מרקם שמור משולב".

בנימינה מסומנת כ"ישוב מיוחד גדול", המושבה ההיסטורית מסומנת ביעוד ל"מכלול עירוני לשימור", כמו כן ממזרח לחלקה נדונה מסומנת "מסילת רכבת ותחנות".

"מרקם שמור משולב" – מטרתו לאחד ברצף ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוך יצירת שדרה ירוקה מצפון לדרום וחיצים פתוחים לאורך ערוצי נחלים ראשיים במרכז. המרקם מיועד להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח זהיר באזורי הפריפריה.

בין מטרת התכנית:

א. מתן מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.
ב. ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים (אזורים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור), גיבוש השטחים המעויירים בארבעה מרחבים מטרופוליטניים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.

מרקם שמור משולב:

תוספת שטח לפיתוח

תכנית מתאר מחויבת לתוספת שטח לפיתוח במרקם שמור משולב תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

1. שקל מוסד תכנון את הפיתוח המוצע בהתחשב בצורך בשימור ערכי טבע, חקלאות, נוף, מורשת ורציפות השטחים הפתוחים, ובמגמה להבטיח פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח נרחב יותר באזורי פריפריה.
2. אין בפיתוח שינוי מהותי של אופי האזור.
3. הוצגה בפני מוסד תכנון סקירה של שטחים הכלולים בתחום אזורי התכנון (או באזור אחר עפ"י גבולות שיקבע) ומיועדים לפיתוח בתכנית תקפה ואינם מיועדים לבינוי בתכנית מקומית, והשתכנע מוסד תכנון על סמך זו כי יש הצדקה לתוספת שטח לפיתוח.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

4. בתכנית שעיקרה תוספת שטח למגורים, השתכנע מוסד תכנון בצורך בהרחבה לאחר שהוצג בפניו תזכיר מיצוי עתודות קרקע.
5. בתכנית שעיקרה תוספת שטח המיועד לתעסוקה:
- א. שקל מוסד תכנון את ההיצע והצרכים באזור התכנון (או באזור אחר עפ"י גבולות שיקבע) והשתכנע בצורך בתוספת שטח לתעסוקה באזור.
- ב. שקל מוסד תכנון את השפעת התכנית על חידוש וחיזוק היישובים העירוניים סמוכים וככל שראה בכך צורך וידא קיומו של הסדר לשיתוף, לרבות חלוקה בהכנסות, בין כמה רשויות מקומיות.

תוספת שטח לבינוי

תכנית מקומית במרקם שמור משולב המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי, תופקד רק אם השטח ששונה יעודו הנו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית תקפה.

הרחבות יישובים מיוחדים

עפ"י לוח 3 לתכנית:

יישוב	מרקם	נפה	אפיון יישוב	צפי אוכלוסייה
בנימינה גבעת עדה	שמור משולב	חדרה	מיוחד גדול	20,000

תכנית מתאר מחוזית הכוללת תוספת יח"ד להרחבת יישוב אשר נקבע בלוח 3 כ"יישוב מיוחד" או "יישוב מיוחד גדול", תופקד רק אם כמות האוכלוסייה ביישוב לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, אינה עולה על הקבוע בלוח.

יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מבטלת את תמ"א 31.

תכניות מתאר מקומיות ליישובים מדגם 1-5

הועדות המקומיות אשר תכניות המתאר ליישובים מדגם 1-5 שבתחומן אינן עדכניות, יכינו ויגישו לוועדות המחוזיות, בהתאם לצורך, תכניות מתאר מקומיות שיפרטו ויישמו את תשריטי תכנית זו והוראותיה ואת תכניות המתאר המחוזיות.

בלוח 1 נקבעו דגמי היישובים, **דגם 4** – יישובים שצפי אוכלוסייתם 5,001-20,000 נפש. עפ"י לוח 1 נקבעה צפיפות של **4 יח"ד לדונם נטו** ליישוב דגם 4 במרקם שמור משולב בנפת חדרה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- תכנית ש/ד/1272 – הפרדה מפלסית רכבת – דרך מדרום לתחנת הרכבת בבנימינה – שינוי לתכנית ש/23 א' תכנית המתאר של בנימינה, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 5686 מיום 28.6.2007.

מטרת התכנית: שינוי יעוד של קרקע חקלאית לשם הקמת מערכת דרכים חדשה בדרום בנימינה לרבות גשר מעל פסי הרכבת אשר נועדה להקל על תנועה אזורית ומקומית עוברת ממזרח למערב וממערב למזרח וכן לאפשר כניסות ויציאות ישירות לדרום בנימינה וממנה ולשני חלקי המושבה ולאפשר חיבור לדרך במחברת לדרך מס' 4.

עפ"י התכנית שטחים שהופקעו מהחלקה הנדונה, ייועדו לדרך מוצעת (הרחבת דרך) ולטיפול נופי בדרך מוצעת.
עפ"י נספח התנועה של התכנית (מחייב) בצומת הרחובות האסיף – החרש מסומן מעגל תנועה.

הפקעה רישום ופיצויים:

השטחים המיועדים לדרכים, שטחי הדרכים לטיפול נופי ומסילות הברזל יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל והרשות המקומית עפ"י כל דין, פיצויים ישולמו כחוק.

אסור בניה:

אסור להקים מבנים בשטח התכנית.

תובטח גישה לכל החלקות בתחום התכנית בתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר. במסגרת הביצוע יבוצע שביל לרוכבי אופניים בהתאם לחתך בטיפוסי (המדרכה ושביל להולכי רגל ברוחב 4.0 מ').

הערה: כפי שנמסר לי בגין תכנית ש/ד/1272 הגיעו בעלי החלקה להסכמה עם רכבת ישראל.

מצב חדש

- עפ"י תכנית ש/ד/1311, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 5822 מיום 23.6.2008, שמטרתה התווית דרך לשם חיבור בין ההפרדה המפלסית של בנימינה דרום (תכנית מס' ש/ד/1272) עם כביש בינעירוני מס' 4. סומנה רצועה להרחבת דרך **ורצועה לטיפול נופי**, בחלק מהחזית הדרומית של החלקה לאורך רחוב החרש.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

השימושים המותרים ביעוד "דרך מוצעת" או "הרחבת דרך" הינם:
מעבר רכב, נגישות לחלקות חקלאיות ולמתקנים קיימים, בטיחות, מעבר הולכי רגל, שביל אופניים, טיפול במטרדים ותשתיות.

השימושים המותרים ביעוד לטיפול נופי הינם:
ביצוע תעלות ניקוז, דרכים חקלאיות, פיתוח ושיקום נופי והשבת המצב לקדמותו.

במסגרת התכנית הוסדרו דרכים חקלאיות מקומיות (בתוך הקו הכחול) וחבור לחלקות שדה קיימות.
מערכת הניקוז המתוכננת כוללת שמירה על מערך הזרימה וערוצי הניקוז באזור כולל הסדרת מעברי המים ותעלות מתוכננות פתוחות לאורך הכביש המתוכנן.

הפקעה רישום ופיצויים: השטחים המיועדים לדרכים ושטחי הדרכים לטיפול נופי יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל והרשות המקומית עפ"י כל דין, פיצויים ישולמו כחוק.

אסור להקים מבנים בשטח התכנית.

דרכים חקלאיות:

- א. הכניסות לשטחים החקלאיים מסומנות בנספח התנועה המחייב.
- ב. הצמתים המסומנים בנספח התנועה מהווים כניסה ליעוד בשטח חקלאי בלבד.
- ג. רוחב הדרך החקלאית, לא יפחת מ- 4.0 מטר.
לחלקה הנדונה סומנה כניסה בצד המערבי של החלקה (רוחב הקציר).

חלקות מנותקות:

תובטט גישה לכל החלקות המנותקות לרבות ביצוע דרכים חקלאיות מקומיות מעפר, בשטח המיועד לטיפול ושיקום נופי, ובתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות מעברים נקודתיים לגשור בין חלקה לדרך חקלאית גובלת.
רוחב הדרך 20 מ' וקו הבניין 10 מ' (עפ"י רחטה בנספח התנועה).

תכניות שאושרו לאחר המועד הקובע

- עפ"י **תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה – תמ"מ 6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 6591 מיום 13.5.2013, כלולה החלקה הנדונה ביעוד **לאזור פיתוח עירוני**.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 5269 מיום 29.1.2004.

אזור פיתוח עירוני

באזור פיתוח עירוני יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתכנית וכנדרש ליישוב עירוני. ביישובים מדגמים 3-5 לפי תמ"א 35, ישקול מוסד תכנון את הצורך בקביעת הוראות שיבטיחו את האפשרות לשמור על החקלאות ועל אורח החיים המבוסס עליה בשילוב עם פיתוח מאפיינים עירוניים.

תכניות בתכנון

- תכנית **ש/788 – מוצעת** - כוללת תכנון של כ- 270 דונם בגושים 10161 ו- 10162 שמטרתה הקמת שכונת מגורים של כ- 440 יח"ד בבניה צמודת קרקע שתשתלב במרקם הבניה של בנימינה והמותאמת לתכנית האב המוצעת. ועדת משנה לתכניות ב' דנה בתכנית בישיבתה מס' 23 מיום 19.05.99 והחליטה לדחות את הדיון בתכנית עד לאחר קבלת התייחסות המועצה המקומית. מאז התכנית לא קודמה.
התכנית נדונה בוועדת משנה לתכניות ג' בישיבתה מס' 2003006 ביום 9.4.2003.
התכנית לא הופקדה ולא אושרה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב המשפטי

נסח רישום מקרקעין

עפ"י מידע מפנקס הזכויות מיום 30.5.2013 רשומה חלקה 28 בגוש 10162, ששטחה הרשום הינו 7,617 מ"ר בבעלות:

קרניאל אביב (בן יהודה) - בשלמות (מכר ללא תמורה מיום 26.3.1962)

הערות:

רשומה הערה לפי פקודת הדרכים, מיום 21.8.2007: קובץ התקנות 6605 מיום 26.7.2007.

רשומה הערה לפי פקודת הדרכים, מיום 4.1.2009: קובץ התקנות 6732 מיום 23.12.2008.

זיקת הנאה:

רשומה זיקת הנה מיום 19.1.1936, תאור הזיקה: חלקה נהנית מזכות קבלת מים להשקאה מבאר ואינסטלציית מים בחלקה על פני: חלקה 10162/23.

צו לסלילת דרך

א. בעמוד 1073 בקובץ תקנות מס' 6605, מיום 26.6.2007, פורסם צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (הפרדה מפלסית למפגשי מסילת ברזל ודרך: בנימינה דרום (מפגש 18 ג)), התשס"ז-2007.

בהתאם לצו שנקבע לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943, כלול חלק מחלקה 28 בגוש 10162 בשטח ההפרדה המפלסית - מפגש 18ג.

ב. בעמודים 232-233 בקובץ תקנות מס' 6732, מיום 23.12.2008, פורסם צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (כביש המחבר בין ההפרדה הדו-מפלסית בנימינה דרום לבין כביש מס' 4: צומת הכניסה לאזור תעשייה אוז הכסף), התשס"ט-2008.

בהתאם לצו שנקבע לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), הפקודה תחול, בין היתר, על קטע הדרך ברוחב עד 30 מטרים המתחיל בנקודת ציון N=713008.14/E=195303.59 (להלן - הדרך) סמוך לדרך מס' 652: כביש בנימינה - זכרון יעקב ועד כביש חדרה - חיפה 2 והמסתיים בנקודת ציון ;E=194723.99/N=712804.40

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. מטרת השומה

עפ"י החלטת ועדת ערר מחוזית (חיפה) בתיקים מס' 9123/10, 9124/10 בישיבה מס' 04 מיום 20.3.2012 החליטה ועדת הערר למנות שמאי מייעץ, וקבעה:

"בגין תכנית 1272¹ נמסרה הודעה כי הצדדים הגיעו להסדר וכי מוסכם כי הערר ימחק ואכן ועדת הערר מחקה את הערר.

בגין תכנית ש/ד/1311² הוגשו עררים דומים של בעלי קרקעות סמוכים וזאת במסגרת תיקי ערר מס': 9033/11, 9034-37/11, 9038-39/11, 9041-52/11. ביום 1.8.2012 נתנה החלטה מנומקת ומפורטת של ועדת הערר בעררים אלו, אשר בסיכומה החליטה ועדת הערר למנות שמאי מייעץ וכן ליתן לו הנחיות שונות, וזהו סיכום ההחלטה:

לגבי ירידת ערך עקב שינוי ייעוד מייעוד חקלאי לייעוד של דרך וכן לגבי ירידת ערך הנובעת מהטלת מגבלות בניה על ידי התכנית החדשה, אנו מפנים את כלל העררים לשמאי מייעץ.

השמאי המייעץ יערוך שומה מייעצת לגבי כל אחד ואחד מהעררים ובמסגרתה יישום את ערך החלקות נשוא העררים לפני ואחרי התכנית ש/ד/1311, וכתוצאה מכך את הפער בין הערכים.

אנו מנחים את השמאי המייעץ להתייחס, בין היתר, לפרמטרים הבאים בעת עריכת השומה: תכנית ש/23 א' ביטלה את הדרך שנקבעה בתכנית ג/39 ולכן הייעוד טרם אישור התכנית החדשה היה חקלאי.

ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישור התכנית וזאת לאור כך כי התכנית החדשה קובעת דרך המאפשרת נגישות למקרקעין, כאשר דרך הגישה הסטטוטורית מכח תכנית ג/39 בוטלה בתכנית ש/23 א'.

אשר על כן, המזכירות תפנה ליו"ר מעצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מייעץ.

עיון בעררים שבפנינו מגלה כי עררים אלו עוסקים בטענה דומה, כך שהפגיעה הנטענת נובעת משינוי ייעוד החלקות מייעוד חקלאי לייעוד דרך.

לפיכך, האמור בהחלטה מיום 1.8.2012 לגבי התביעות הנובעות משינוי הייעוד מייעוד חקלאי לייעוד דרך, תקפים גם למקרה שבפנינו, ולא מצאנו לנכון לחזור על ההנמקות המפורטות בהחלטה מיום 1.8.2012.

אשר על כן, המזכירות תפנה ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מייעץ.

¹ במקור נכתב בטעות שד/1311

² במקור נכתב בטעות שד/1272

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

**השמאית המייעצת תפעל בהתאם להנחיות המפורטות בהחלטה מיום 1.8.2012,
וכן תביא בחשבון גורמים משביחים בתכנית ככל שקיימים כאלו לטעמה"**

בהתאם להנחיות ועדת ערר תעסוק השומה בבחינת הפגיעה בערך המקרקעין לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישורה של תכנית ש/ד/1311 ליום 23.6.2008 (להלן "המועד הקובע").

תכנית ש/ד/1311 איננה חלה על חלקה 27 בגוש 10162 ולפיכך תעסוק שומה זו בבחינת ירידת הערך בחלקה 28 בלבד.

9. עמדות הצדדים

תכנית	עפ"י שמאי המשיבה		עפ"י שמאית המבקש
	שמאי הועדה המקומית	שמאית החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ	
ש/ד/1311	אין ירידת ערך	אין ירידת ערך	ירידת ערך של 540,000 ₪

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. תאור המחלוקות והכרעה

10.1. הפגיעה בשווי המקרקעין בגין אישור תכנית ש/ד/1311

עמדת המשיבה מס' 1 – הועדה המקומית שומרון - עפ"י שומת השמאי יעקב

בירנבאום:

מצב קודם

החלקה הנדונה הינה קרקע חקלאית עם פוטנציאל תכנוני נמוך לאור תכניות בנין עיר תמ"א 31 ותמ"א 35 המאושרת. בהתאם לתכניות החלות על החלקה קיים איסור בניה כלשהו.

מצב חדש

התכנית מייעדת להפקעה שטח של כ- 1,500 מ"ר (כ- 20%) מהחלקה, כמחציתו לשטח לטיפול נופי וכמחציתו לדרך, לצורך חיבורה החשוב של החלקה לכביש מס' 4. במצב החדש יתרת החלקה וסביבתה נהנות משתי דרכי גישה חדשות האחת מכיוון מזרח בגשר מעל פסי הרכבת והשניה מכיוון מערב עד לכביש מס' 4. ככל שהיה לחלקות פוטנציאל הפשרה עתידי, הרי שהוא התקרב ולא התרחק וכל זאת בזכות התכניות המאושרות ש/ד/1272 וש/ד/1311. לפיכך נוצרה השבחה ביתרת שטח החלקה.

ערכי שווי

להלן עסקאות השוואה:

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	מחיר מכירה	מחיר לדונם
22/03/2005	10162	25	1,335 מ"ר	173,972 ₪	130,000 ₪
22/03/2005	10162	25	1,335 מ"ר	173,972 ₪	130,000 ₪
30/03/2006	10162	25	1,656 מ"ר	233,557 ₪	141,000 ₪
30/03/2006	10162	25	993 מ"ר	133,830 ₪	135,000 ₪
ממוצע					134,000 ₪

למועד אישור תכנית ש/ד/1311 הובאו בחשבון ערכי שווי כדלקמן:

- שווי של **165,000 ₪** לדונם חקלאי במצב הקודם.
- שווי של **200,000 ₪** לדונם חקלאי במצב החדש, השווי גדל בשיעור של 20% עקב חיבור החלקה לדרכים ראשיות ממערב (כביש 4).
- שווי של **75,000 ₪** לדונם, לחלקים המיועדים להפקעה. שווי זה מביא בחשבון התחשבות בהפרשות קודמות בעת הכנת תכנית עתידית.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מצב קודם

יעוד	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
חקלאי	6,645 מ"ר	165 ₪	1,096,425 ₪
דרך/טיפול נופי	972 מ"ר	75 ₪	72,900 ₪
סה"כ	7,617 מ"ר		1,169,325 ₪

מצב חדש

יעוד	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
חקלאי	5,145 מ"ר	200 ₪	1,029,000 ₪
דרך/טיפול נופי	2,472 מ"ר	75 ₪	185,400 ₪
סה"כ	7,617 מ"ר		1,214,400 ₪

₪ 45,075

השבחה

עמדת המשיבה מס' 1- הועדה המקומית שומרון - ע"י השמאי בועז ברזילי :

יש לאמוד שווי קרקע חקלאית לפי שווי השימוש שלה למעט במקרה שיש פוטנציאל ממשי. פוטנציאל ממשי הוא למעלה מתכנית מופקדת.

שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר בענין תמ"א 21/3 - ערר 389/08 האוניברסיטה העברית י-ם ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ואח'.

במצב הקודם תמ"א 35 ביטלה את תמ"א 31 והחזירה את היעוד לחקלאי. לחילופין גם אם נתייחס לתמ"א 31 וגם אם היה אפשר לזהות בפרוש את מיקום החלקה בתמ"א 31, הרי שעפ"י החלטת ועדת ערר (ארסוף ורשפון) נקבע כי תמ"א 31 ותמ"א 35 לא יצרו פוטנציאל לענין סעיף 197. שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל הינו 21 ₪/מ"ר לערך.

בצד הפגיעה יש להביא בחשבון את ההשבחה שנוצרה בעקבות הנגישות החדשה לסביבה.

באזור נטול תשתיות, סביר כי התכנון יבוסס על איחוד וחלוקה וממילא השטח שיופרש לצרכי ציבור, יהווה חלק מההפרשות בתכנון חדש ולפיכך יצירת הנגישות משביחה את המקרקעין ולא גורעת מהם. יהיה שחזור זכויות ותהיה התחשבות בכל הפקעה קודמת. אם כי צריך לנכות פוטנציאל לא וודאי מהשווי בהתאם להחלטת ועדת ערר.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ב"כ הועדה המקומית – עו"ד אריאל פישר:

תוואי הדרך נקבע בתכנית ג/39 המנדטורית ועל כן במועד אישור תכנית ש/ד/1311 המקרקעין לא נפגעו.

עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה נקבע:

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

כלומר, לא ניתן לתבוע פיצוי בגין הפקעה או עקירת מחוברים באמצעות סעיף 197. מקום בו ההפקעה והפיצוי בגינה התקיימו טרם המועד הרלוונטי לא תקום הלכת הפיצוי הדו שלבי. בפס"ד עמנ (ת"א) 124/03 ניסים סלמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - פתח תקווה נקבע:

"במקרה דנן אני קובעת כי ההפקעה בוצעה קודם לאישור התוכנית ועל כן דיון במסגרת סע' 97 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 החל על הליך של הפקעה, אשר במקרה זה נעשתה עם תפיסת החזקה עלי ידי המשיבה 2 בתאריך 8.9.00, קודמת לכניסת התוכנית הקובעת לתוקף. במקרה כגון זה אין התובעת זכאית לפיצויים מכוח סעיף 197 בגין השטח שהופקע במקרקעין אלה, אלא לפיצויי הפקעה."

עמדת שמאי המשיבה מס' 2+3 - רכבת ישראל בע"מ ומע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ - ע"י השמאית פנינה נוי:

מצב קודם

ערב אישור תכנית ש/ד/1311, המצב התכנוני התקף כולל דרך מאושרת עפ"י תכנית ג/39 משנת 1942. הדרך מפורטת בתכניות: ש/23א' משנת 1975, ש/129 משנת 1975, תמ"א 3 משנת 1976 וכן תיקון 57 לתמ"א 3 משנת 1999. בתכנית ג/39 נקבע רוחב דרך של 20 מ' וקו בנין 18 מ' לכל צד.

מצב חדש

עפ"י תכנית ש/ד/1311:

קווי הבניין צומצמו ל- 10 מ'. שופרה הגישה אל החלקה על ידי סלילת דרך שהייתה דרך עפר במצב הקודם, הדרך הסלולה מאפשרת חיבור של החלקה אל החלקה המזרחי של העיר וכן אל כביש מס' 4. סלילת הדרך הינה בתוואי הדרך שנקבעה בתכנית ג/39 המנדטורית. נבנו מעברי מים וגדרות לאורך החלקה. פוטנציאל ההפשרה גדל כתוצאה מהקמת דרכי הגישה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ההפקעה הינה בשיעור של 20% מהחלקה, עקב אישור התכנית עלה שוויה של החלקה.

עסקאות השוואה:

גוש 10164 - מדרום לכביש

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	שווי	שווי מ"ר
23/03/2008	10164	10	1,000 מ"ר	40,788 ₪	41 ₪
23/10/2008	10164	10	1,195 מ"ר	60,000 ₪	50 ₪
05/12/2008	10164	10	4,390 מ"ר	219,500 ₪	50 ₪

גוש 10163 - מדרום לכביש

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	שווי	שווי מ"ר
18/03/2008	10163	28	500 מ"ר	26,625 ₪	53 ₪
10/09/2009	10163	11	23,644 מ"ר	1,182,200 ₪	50 ₪
23/11/2009	10163	8	13,577 מ"ר	710,600 ₪	52 ₪

גוש 10199 - מדרום לכביש - בחלק המערבי של הכביש

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	שווי	שווי מ"ר
11/06/2006	10199	52	1,000 מ"ר	23,459 ₪	23 ₪
11/09/2007	10199	52	1,500 מ"ר	43,071 ₪	29 ₪
16/04/2008	10199	49	12,243 מ"ר	350,000 ₪	29 ₪
09/08/2010	10199	45	9,333 מ"ר	704,836 ₪	76 ₪

גוש 10162 - מצפון לכביש (נשוא השומה)

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	שווי	שווי מ"ר
14/01/2004	10162	8	5,546 מ"ר	845,760 ₪	152 ₪
22/03/2005	10162	25	1,335 מ"ר	173,972 ₪	130 ₪
30/03/2006	10162	25	1,666 מ"ר	233,557 ₪	140 ₪
22/06/2006	10162	25	1,000 מ"ר	134,000 ₪	134 ₪
25/11/2008	10162	23	1,446 מ"ר	150,000 ₪	104 ₪
08/07/2011	10162	22	500 מ"ר	90,000 ₪	180 ₪
08/07/2011	10162	21	1,500 מ"ר	450,000 ₪	300 ₪

גוש 10201 - מצפון לכביש בחלק המערבי של הכביש

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	שווי	שווי מ"ר
03/09/2006	10201	100	348 מ"ר	58,000 ₪	167 ₪
27/03/2007		69	1,295 מ"ר	216,575 ₪	167 ₪
02/03/2009		44	1,038 מ"ר	110,000 ₪	106 ₪
29/11/2009		51	1,268 מ"ר	210,940 ₪	166 ₪

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

גוש 10161 - מצפון לכביש

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	שווי	שווי מ"ר
15/05/2006	10161	12	2,000 מ"ר	134,239 ₪	67 ₪
01/06/2006	10161	9	1,000 מ"ר	180,720 ₪	181 ₪
12/02/2007	10161	12	897 מ"ר	148,847 ₪	166 ₪
28/03/2007	10161	14	2,000 מ"ר	398,000 ₪	199 ₪
13/05/2007	10161	14	500 מ"ר	110,000 ₪	220 ₪
03/03/2008	10161	10	500 מ"ר	171,000 ₪	342 ₪
17/02/2009	10161	11	995 מ"ר	285,180 ₪	287 ₪
20/11/2009	10161	9	500 מ"ר	201,836 ₪	404 ₪
02/02/2011	10161	9	500 מ"ר	200,000 ₪	400 ₪

מסקנות:

החלקות מדרום ובסמוך לכביש נסחרו ברמה של 30 ₪ למ"ר עם אישור התכנית המחיר עלה לרמה של 50 ₪ למ"ר.
החלקות מצפון ובסמוך לכביש נסחרו ברמה של 130 ₪ למ"ר לפני אישור התכנית, אחרי אישור התכנית המחיר עלה לרמה של 250 ₪ למ"ר.

עמדת המשיבה מס' 2+3 - רכבת ישראל בע"מ ומע"צ החברה הלאומית

לדרכים בישראל בע"מ - ע"י עו"ד דוד כחלון ועו"ד גלית רובינשטיין:

החברה הלאומית איננה יוזמת ו/או מגישה של התכנית אלא המועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה.

במצב התכנוני הקודם היתה דרך לא סלולה. בתכנית ג/39 נקבע רוחב דרך של 18 מ"ר. במצב החדש תכנית ש/ד/1311 צמצום קוי הבנין ל- 10 מ' יוצר שיפור. במידה וקיימת פגיעה במקרקעין היא נגרמה מתכניות קודמות לתכנית ש/ד/1311.

עמדת המבקשים ענב קרניאל ואביב קרניאל - ע"י השמאית נחמה בוגין:

עפ"י תרשימי הפקעות שנערכו ע"י מודדים מוסמכים א. פנקס ובנו מטעם רכבת ישראל, עולה כי שטח ההפקעה עפ"י תכנית ש/ד/1272 הינו כדלקמן:

חלקה	שטח רשום בד'	שטח הפקעה בד'	% הפקעה
10162/28	7.617	1.02	13.39%

עפ"י מפת הפקעות שנערכה ע"י מודד מוסמך אבו קרשין נביל בתאריך 12.2.2009 מטעם החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (מע"צ), עולה כי שטח ההפקעה עפ"י תכנית ש/ד/1311 הינו כדלקמן:

שטח מופקע מחלקה 28 בגוש 10162 - 1.5 דונם
- אחוז הפקעה - 19.69%

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח החלקה נטו בניכוי השטחים שהופקעו בתכנית ש/ד/1272 הינו 6.597 דונם.

- בעריכת אומדן הפגיעה במקרקעין יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:
1. מיקום החלקה הינו בצמוד לאזור התעשייה שנמצא ממזרח לחלקה, מצפון לחלקה קיימים אזורים מגורים של בנימינה.
 2. במצב התכנוני הקודם יעוד החלקה הנדונה הינו שטח עירוני בנוי עפ"י תמ"א 31. בכך נבדלת החלקה הנדונה מיתר החלקות מהן בוצעה הפקעה בתכנית ש/ד/1311, חלקות אשר אינן כלולות ביעוד לשטח עירוני עפ"י תמ"א 31.
 3. עפ"י תמ"מ 6 החלקה ביעוד לאזור פיתוח עירוני כפרי.

שמאית המבקשים הציגה חוות דעת משפטית של עו"ד שרית דנה המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מיום 26.3.2007, בה נקבע כי:
"הפרשנות הנכונה של תכנית ש/23 א' מובילה לכלל מסקנה שיעודן של הדרכים באזורים חקלאיים אשר הותוו ב- ג/39 לא נותר על כנו, ויש לראות ביעוד החקלאי שנקבע בה לאותן רצועות קרקע כעומד בסתירה ליעודן כדרכים".

בעקבות אישורה של תכנית ש/ד/1311 לא עלה שוויה של יתרת החלקה. יש פגיעה בנגישות לחלקה בעקבות גדרות ותעלת הניקוז.
לא צפוי שחזור חלקות בעת עריכת שינוי יעוד הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה.
אין ערך כלכלי לקרקע ביעוד דרך המיועדת להפקעה.

ערכי שווי

להלן עסקאות השוואה:

1. בתאריך 12.8.07 נמכרו 0.03576 חלקים מחלקה 2 בגוש 10161 בשטח של כ- 28 דונם, ב- 371,602 ₪ (כ- 371,000 ₪ לדונם). החלקה הינה ביעוד חקלאי אולם כחודש לאחר העסקה פורסמה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת תכנית לשינוי יעוד למגורים בבנייה צמודת קרקע (ש/643). התכנית נמצאת בימים אלו בהליכי אישור מתקדמים.
2. בתאריך 18.10.07 נמכרו 0.01764 חלקים מחלקה 3 בגוש 10161 בשטח של כ- 28 דונם, ב- 181,818 ₪ (כ- 365,000 ₪ לדונם). החלקה הינה ביעוד חקלאי אולם כחודש לפני ביצוע העסקה פורסמה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת תכנית לשינוי יעוד למגורים בבנייה צמודת קרקע (ש/643). התכנית נמצאת בימים אלו בהליכי אישור מתקדמים.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. בתאריך 1.2.07 נמכרו 0.00577 חלקים מחלקה 9 בגוש 10161 בשטח של כ- 28.7 דונם, ב- 45,248 ₪ (כ- 273,000 ₪ לדונם). יעוד הקרקע: חקלאי.
4. בתאריך 30.4.07 נמכרו 0.02925 חלקים מחלקה 11 בגוש 10161 בשטח של כ- 17 דונם, ב- 135,040 ₪ (כ- 269,200 ₪ לדונם). מאותה חלקה נמכרו בתאריך 1.10.07 0.04095 חלקים ב- 172,732 ₪ (כ- 246,000 ₪ לדונם). יעוד הקרקע: חקלאי.
5. בתאריך 12.2.07 נמכרו 0.02952 חלקים מחלקה 12 בגוש 10161 בשטח של כ- 30.4 דונם, ב- 148,847 ₪ (כ- 165,000 ₪ לדונם). יעוד הקרקע: חקלאי.
6. בתאריך 28.3.07 נמכרו 0.09097 חלקים מחלקה 14 בגוש 10161 בשטח של כ- 22 דונם, ב- 398,000 ₪ (כ- 200,000 ₪ לדונם). בתאריך 13.5.07 נמכרו 0.02274 חלקים ב- 95,238 ₪ (כ- 191,600 ₪ לדונם), בתאריך 4.6.07 נמכרו 0.00274 חלקים ב- 100,000 ₪ (כ- 201,000 ₪ לדונם). ובתאריך 26.6.07 נמכרו 0.04548 חלקים ב- 202,952 ₪ (כ- 204,000 ₪ לדונם). יעוד הקרקע: חקלאי. יצוין כי שטח של כ- 1.5 דונם בייעוד לדרך וטיפול נופי.
7. בתאריך 21.5.08 נמכרו 0.03576 חלקים מחלקה 2 בגוש 10161 בשטח של כ- 28 דונם, ב- 430,000 ₪ (כ- 429,500 ₪ לדונם). החלקה הינה ביעוד חקלאי אולם כ- 7 חודשים לפני ביצוע העסקה פורסמה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת תכנית לשינוי יעוד למגורים בבנייה צמודת קרקע (ש/643). התכנית נמצאת בימים אלו בהליכי אישור מתקדמים.
8. בתאריך 16.2.09 נמכרו 0.3516 חלקים מחלקה 5 בגוש 10161 בשטח של כ- 28.4 דונם, ב- 6,950,000 ₪ (כ- 696,000 ₪ לדונם). החלקה הינה ביעוד חקלאי אולם כחודש לפני ביצוע העסקה פורסמה להפקדה תכנית ש/643 לפיה ישונה היעוד למגורים בבנייה צמודת קרקע. התכנית נמצאת בימים אלו בהליכי אישור מתקדמים.
9. בתאריך 3.3.08 נמכרו 0.0366 חלקים מחלקה 10 בגוש 10161 בשטח של כ- 13.6 דונם, ב- 171,000 ₪ (כ- 343,500 ₪ לדונם). יעוד הקרקע: חקלאי.
10. בתאריך 17.2.09 נמכרו 0.0585 חלקים מחלקה 11 בגוש 10161 בשטח של כ- 17 דונם, ב- 285,180 ₪ (כ- 284,250 ₪ לדונם). יעוד הקרקע: חקלאי.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב הפגיעה במקרקעין עפ"י שמאית המבקש:

<u>מצב קודם</u>	
שווי דונם חקלאי	360,000 ₪
שטח ביעוד חקלאי בדונם*	6.597
שווי מצב קודם	2,374,920 ₪

<u>מצב חדש</u>	
שטח ביעוד לדרך בדונם	1.500
שטח ביעוד חקלאי בדונם	5.097
שווי מצב חדש	1,834,920 ₪

סה"כ ירידת ערך 540,000 ₪

* שטח החלקה בניכוי השטחים שהופקעו בתכנית שד/1272

הכרעה

במסגרת הדיון הועלתה טענה ע"י ב"כ הועדה המקומית כי אין מקום לפיצוי דו שלבי. מאחר ועפ"י החלטת ועדת ערר התבקשתי לשמש כשמאית מייעצת בגין תביעה לירידת ערך לפי ס' 197, הרי שבנסיבות אלה אני סבורה כי המקום הראוי לדיון בטענה זו הינו בפני ועדת ערר ולא במסגרת השומה המייעצת. כמו כן, אני סבורה כי אופן חלוקת תשלום הפיצוי בין המשיבות אינו בתחום סמכותי.

המצב התכנוני הקודם -

כאמור בהחלטת ועדת הערר נקבע כי "תכנית ש/23 א' ביטלה את הדרך שנקבעה בתכנית ג/39 ולכן הייעוד טרם אישור התכנית החדשה היה חקלאי". ועדת הערר אימצה באופן מלא את חוות הדעת של עו"ד שרית דנה, המשנה ליועץ המשפטי, מיום 26.3.2007.

סוגיה זו הוכרעה איפוא ע"י ועדת ערר במסגרת תיק זה ולפיכך מתייתר הדיון בענין זה במסגרת השומה המכרעת.

בהחלטת ועדת ערר של מחוז מרכז - **389/08 האוניברסיטה העברית י-ם ואח' נ'** הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון - מפורטים הגורמים אותם יש להביא בחשבון בבחינת ירידת ערך:

1. מיקום המקרקעין.
2. ציפייה סבירה.
3. ירידת שווי המקרקעין אחרי אישור התכנית הפוגעת.
4. נטל הוכחת קיום "פגיעה במקרקעין".

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מיקום המקרקעין

החלקה הנדונה מהווה חלק מחטיבת קרקע המשמשת לעיבוד חקלאי הממוקמת בצמוד ובשולי האזור הבנוי של העיר בנימינה, בסמוך לאזור התעשייה ובמרחק של כ- 530 מ' משכונות המגורים של בנימינה.

ציפיה סבירה

על החלקה חלות התכניות כדלקמן:

1. עפ"י ש/23 א' – תכנית המתאר של בנימינה כלולה החלקה באזור חקלאי.
 2. עפ"י תכנית תמ"א 31 - פתוח וקליטת עליה - כלולה החלקה בתחום אזור שטח עירוני בנוי – התכנית זו בוטלה ע"י תמ"א 35.
 3. עפ"י תכנית מתאר ארצית 35 כלול הישוב בנימינה בתחום אזור "מרקם שמור משולב". התכנית הינה בקנה מידה גדול, כך שלא ברור מה עמדתה ביחס לקרקע הנדונה, התכנית לא שינתה את יעוד הקרקע.
 4. עפ"י תמ"מ 6 – תכנית המתאר של מחוז חיפה - התכנית פורסמה להפקדה בילקוט פרסומים מס' 5269 (עמ' 1770) ביום 29.1.2004.
הודעה על אישור התכנית פורסמה בילקוט פרסומים 6591 מיום 13.5.2013.
במועד הקובע 23.6.2008 התכנית טרם קיבלה תוקף.
החלקה הנדונה כלולה ביעוד לאזור פיתוח עירוני.
- בהתחשב בעובדה כי התכנית אושרה ע"י המועצה הארצית והופקדה הרי שיש להביא בחשבון את ההליך התכנוני כפי שבא לידי ביטוי בתכנית זו.
5. ש/788 – תכנית מתאר מקומית מוצעת לגוש 10162 ו- 10161 – למטרת שינוי היעוד למגורים, התכנית הוגשה לוועדה המחוזית אולם לא קודמה.
- הקרקע ממוקמת בצמוד לאזור התעשייה של בנימינה, ובאזור בו קיימת תשתית עירונית לפיכך ניתן להגדיר את הקרקע כצמודת דופן לאזור בנוי. לאור המצב התכנוני כפי שפורט לעיל, ניתן ללמוד כי תכניות המתאר הארציות והמחוזיות ראו בקרקע הנדונה חלק מהשטח המיועד לפיתוח עתידי של הישוב בנימינה. עם זאת, לא קודם תכנון קונקרטי בקרקע.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סביר כי שווי הקרקע בחלקות הסמוכות הביא בחשבון את הציפיה לשינוי יעוד הקרקע בעתיד. לפיכך, הסתמכות על עסקאות השוואה שבוצעו בקרבת הנכס תיתן תמונה טובה לגבי שווי הקרקע במצב תכנוני זהה וללא צורך במקדמי התאמה.

מצב חדש

להלן פרוט השטחים בחלקה הנדונה³ בתחום תכנית ש/ד/1311:

יעודי קרקע	שטח	הערות
דרך מוצעת + טיפול נופי	1,500 מ"ר	להפקעה
חקלאי	5,097 מ"ר	

שווי הקרקע ביעוד דרך מוצעת וטיפול נופי – לטענת שמאית המבקשים שווי קרקע ביעודים אלה הינו 0, לטענת שמאי המשיבה 1 שווי קרקע ביעודים אלה הינו שווה ערך למקדם 0.5 מאחר ושטח זה יובא בחשבון בתכניות עתידיות.

אינני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי בעת איחוד וחלוקה בעתיד יבוצע שחזור חלקות. לעניין זה יצוין האמור בתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, סעיף 8.5:
"לא ייעשה שיחזור של הפקעות או הפרות לצרכי ציבור שנעשו בעבר.
גודל החלקה או המגרש אשר ילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם למעט:

(א) חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע).

(ב) אושרה תכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי המופיע בתכנית האמורה.

השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס."

שווי דרך שטרם הופקעה הינו שווה ערך לפי צווי ההפקעה הצפויים. מקובלה ותיקה הינה כי שווי דרך הינו 10% משווי קרקע בסביבה, אולם קיימות פסיקות של בתי משפט ושמאים שהעריכו שווי זה ב - 0% שכן אין לקרקע כל ערך ממשי למחזיק.

³ שטח החלקה הרשום הינו 7,617 מ"ר, במסגרת תכנית ש/ד/1272 הופקעו 1,020 מ"ר, לפיכך שטח החלקה במועד הקובע הינו 6,597 מ"ר.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהתחשב בעובדה כי למחזיק אין כל תועלת משטח הדרך, הרי שניתן לייחס לשטח זה שווי של 0. (בענין זה הנני תמימת דעים עם עמדת חברתי השמאית המכריעה דורית פריאל שקבעה שווי 0 לשטחים המיועדים לדרך שהופקעו במסגרת תכנית ש/ד/1311 חלקות שונות בגושים 10161, 10163, 10199 ו- 10201 בבנימינה).

הטענה בענין תרומת תכנית ש/ד/1311 להשבחת יתרת החלקה:
לחלקה הנדונה חזית לרחוב האסיף בצמוד לאזור התעשייה, החלקה הינה הקיצונית (בצד מזרח) בתחום תכנית ש/ד/1311.

מצב קודם – טרם אישורה של תכנית ש/ד/1311 ניתן היה להיכנס לחלקה מרח' הקציר (דרך עפר מכיוון מערב) ודרך הבורג' שהיתה אף היא דרך עפר. על אף שלחלקה חזית לרח' האסיף, יש חשיפה לרחוב אולם אין אפשרות לגישה לרכב מרחוב זה בשל גדר ותעלת ניקוז שבוצעו במסגרת עבודות הפיתוח של תכנית ש/ד/1272.

במצב החדש – לחלקה חזית לרחוב האסיף – ללא גישה לרכב, חזית לרח' החרש (דרך הבורג') כולל גדר ותעלת ניקוז ללא גישה לרכב. הכניסה לרכב מתאפשרת מרח' הקציר בלבד.

תכנית ש/ד/1311 לא שיפרה ואף הרעה את הנגישות לחלקה באמצעות סגירת הגישה דרך רח' החרש.

תכנית ש/ד/1311 שיפרה מחד את החשיפה של החלקה לדרך ראשית נוספת (רח' החרש) וקרבה את החלקה לפיתוח, אולם מאידך יצרה מפגעי רעש אשר עלולים לפגוע בשווי החלקה בעתיד במידה ויבוצע שינוי יעוד.
נוסף על כך, העדר הגישה מרח' החרש מקשה במידת מה על עיבוד החלקה לכלים חקלאיים.

לפיכך, אינני מקבלת את עמדת שמאי המשיבים כי התכנית תרמה והשביחה את יתרת החלקה הנדונה.

ירידת שווי המקרקעין אחרי אישור התכנית הפוגעת

והוכחת קיום "פגיעה במקרקעין"

בהחלטת ועדת הערר בתיק 9033/11 ותיקים נוספים⁴ התייחסה הועדה לענין העמידה בנטל ההוכחה:

72. "לענין שינוי הייעוד שערכה התכנית מייעוד חקלאי לייעוד של דרך (כשלב ראשון בהפקעה), אנו סבורים כי העורר עמד בנטל ההוכחה."

⁴ החלטת ועדת ערר מחוז מרכז מיום 1.8.2012 לתיקים : 9033/11, 9034-37/11, 9038-39/11, 9041-52/11.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

73. "עיון בתכנית מגלה כי כ- 650 מ"ר משטח המקרקעין שינו ייעודם מייעוד חקלאי לייעוד לדרך".

74. אף אם לא נקבל את עמדת העורר כי השטח לדרך שווה אפס (0) הרי ברור כי מקרקעין המיועדים לדרך (כשלב ראשון בהפקעה) שווים פחות בצורה משמעותית ממקרקעין המיועדים לחקלאות וזאת אף בהתעלם מסוגיית הפוטנציאל של הקרקע החקלאי.

75. לפיכך, בנושא זה עומדת חוות הדעת של העורר ברף שנקבע לשם העברת הנושא לשמאי מייעץ."

ועדת הערר נתנה דעתה בעניין נטל ההוכחה, הועדה סבורה כי שווי קרקע דרך "פחות בצורה משמעותית" ממקרקעין המיועדים לחקלאות.

ערכי שווי

בבחינת השווי בחרתי בעסקאות בקרקע חקלאית הכלולה בייעוד לאזור פיתוח עירוני עפ"י תמ"מ 6.

עסקאות שמאית המבקש הכלולות בתחום תכנית ש/643 לא יובאו בחשבון, מאחר ומדובר במתחם עם תכנון קונקרטי, בניגוד לקרקע הנדונה שטרם הוחל בה בתכנון ממשי לשינוי יעוד.

להלן פרוט עסקאות שבוצעו בסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח נמכר	מחיר	שווי למ"ר
01/02/2007	10161	9	28.855 דונם	500 מ"ר	135,744 ₪	271.49 ₪
12/02/2007	10161	12	30.376 דונם	669 מ"ר	148,847 ₪	222.49 ₪
28/03/2007	10161	14	21.985 דונם	2,000 מ"ר	398,000 ₪	199.00 ₪
30/04/2007	10161	11	17.092 דונם	500 מ"ר	135,040 ₪	270.08 ₪
13/05/2007	10161	14	21.985 דונם	500 מ"ר	110,000 ₪	220.00 ₪
04/06/2007	10161	14	21.985 דונם	500 מ"ר	115,500 ₪	231.00 ₪
26/06/2007	10161	14	21.985 דונם	1,000 מ"ר	234,410 ₪	234.41 ₪
01/10/2007	10161	11	17.092 דונם	700 מ"ר	172,732 ₪	246.76 ₪
03/03/2008	10161	10	13.661 דונם	500 מ"ר	171,000 ₪	342.00 ₪
25/11/2008	10162	23	21.929 דונם	1,446 מ"ר	150,000 ₪	103.73 ₪
17/02/2009	10161	11	17.092 דונם	1,000 מ"ר	285,180 ₪	285.18 ₪
24/06/2009	10161	12	30.376 דונם	335 מ"ר	83,749 ₪	250.00 ₪
01/11/2009	10161	11	17.092 דונם	800 מ"ר	237,768 ₪	297.21 ₪
20/11/2009	10161	9	28.855 דונם	500 מ"ר	201,836 ₪	403.67 ₪
01/02/2010	10161	13	18.756 דונם	603 מ"ר	157,865 ₪	261.80 ₪
01/02/2010	10161	12	30.376 דונם	736 מ"ר	192,684 ₪	261.80 ₪

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ממוצע העסקאות הינו כ- 256 מ' למ"ר, לפיכך, אני מאמצת את השווי לדונם שקבעה עמיתתי השמאית המכריעה דורית פריאל ביחס לחלקות המיועדות לפי תמ"מ 6 לפיתוח עירוני בדומה לחלקה הנדונה הינו בסך 254,000 ש.

מצב קודם

יעוד	שטח בדונם	שווי דונם	סה"כ
חקלאי	6.597	ש 254,000	ש 1,675,638

מצב חדש

יעוד	שטח בדונם	שווי דונם	סה"כ
חקלאי	5.097	ש 254,000	ש 1,294,638
דרך/טיפול נופי	1.5	-	-
סה"כ שווי מצב חדש			ש 1,294,638

ש 381,000

סה"כ פגיעה בשווי המקרקעין

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי הפגיעה שנוצרה בשווי הנכס נשוא חוות הדעת בגין אישורה של תכנית ש/ד/1311, הינה בסך **381,000 ₪**.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה