

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

הילה חי – כלכלנית ושמאית מקרקעין  
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

לכבוד

**ועדת ערר מחוזית, מחוז חיפה**

יו"ר הועדה, עו"ד גלעד הס

**העוררות:**

יעקב גולדשטיין

ע"י ארז כהן, שמאי מקרקעין

בערר 9033/11

יעקב גולדשטיין ואח'

ע"י ארז כהן, שמאי מקרקעין

בעררים 9034-9037/11

אפרת שטאכר

ע"י מנחם פיירברגר, שמאי מקרקעין

בעררים 9038-9039/11

כרמל מיכאל ואח'

ע"י נחמה בוגין, שמאית מקרקעין

בעררים 9041-9052/11

**המשיבות:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

ע"י מר רענן הלר, שמאי מקרקעין

מע"צ החברה הלאומית לדרכים בע"מ

ע"י הגב' פנינה נוי, שמאית מקרקעין

רכבת ישראל

ע"י ב"כ עו"ד ענבל קנקה.

תאריך: 6/1/2013

מספרנו: 7378.12

מס' מנוי: 15520

**שומה מייעצת – תביעה לפי ס' 197**

**בעקבות אישור תכנית ש/ד/1311**

**חלקות שונות בגושים 10161; 10163; 10199; 10201**

**בנימינה**

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 2 -

**1. מטרת השומה**

נתמיתי ביום 4/9/2012 כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
נושא המחלוקת: תביעה לפיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב.  
גורם התביעה: אישור תכנית ש/ד/1311.

**2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם**

העוררים: יעקב גולדשטיין בערר 9033/11  
יעקב גולדשטיין ואח' בעררים 9034-9037/11  
שמאי העוררים: מר ארז כהן.  
אפרת שטאכר בעררים 9038-9039/11  
שמאי העוררת: מר מנחם פיירברגר.  
כרמל מיכאל ואח' בעררים 9041-9052/11  
שמאית העוררים: הגב' נחמה בוגין.  
המשיבות: הועדה המקומית לתכנון ובניה 'שומרון'  
שמאי המשיבה: מר רענן הלר  
מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בע"מ  
שמאית מע"צ: הגב' פנינה נוי  
רכבת ישראל

**3. מועדים**

3.1 המועד הקובע לשומה: 23/6/2008  
3.2 מועד ועורך הביקור בנכס: מועד 6/12/2012 ע"י הח"מ.  
3.3 מועד הדין: מועד 18/11/2012 בהשתתפות שמאי הצדדים.  
פרוטוקול הדין נשלח לצדדים ביום הדין.

**4. מסמכים שהוצגו**

4.1 **עמדת העוררים** מפורטת במסמכים כדלקמן:  
ערר 9033/11 ועררים 9034-9037/11:  
– פרוטוקול החלטת הועדה המקומית לתו"ב שומרון המאשרת תכנית ש/ד/1311,  
– שומות מר ארז כהן מיום 16/6/2011 ותחשיב נוסף על רקע החלטת ו. ערר,  
– הודעת הועדה המקומית על דחיית התביעה,  
– חוות דעת שמאי הועדה המקומית, מר רענן הלר, מיום 5/9/2011,  
– כתבי הערר,  
– ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר.

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 3 -

עררים 9038-9039/11:

- כתב הערר,
- כתב התביעה שהוגש לוועדה המקומית,
- החלטת הוועדה המקומית,
- שומת מר מנחם פיירברגר מיום 5/4/2011.

עררים 9041-9052/11:

- שומת הגב' נחמה בוגין מיום 21/6/2011 ותחשיב נוסף על רקע החלטת ו. ערר.

**4.2 עמדת הוועדה המקומית** מפורטת במסמכים כדלקמן:

4 חוות דעת השמאי מר רענן הלר מיום 5/9/2011 ותחשיבים נוספים על רקע החלטת ו. ערר, מסמכי ב"כ הוועדה מיום 23/10/2012 על נספחיה הכוללים תגובות הוועדה המקומית לערר ופרוטוקול ישיבת ועדת ערר מיום 26/3/2012.

**4.3 עמדת מע"צ** – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ מפורטת בתגובות החברה לעררים הנ"ל הכוללות:

- כתבי תשובה לעררים,
- חוות דעת אדריכלית ושמאית מקרקעין פנינה נוי,
- בקשה לאישור הסכם פשרה ופס"ד בית משפט השלום בחיפה מ- 11/10/2009 המאשר הסכם הפשרה לעניין עררים 9033/11, 9034-37/11.

**4.4 החלטת ועדת ערר** מיום 1/8/2012.

**5. פרטי המקרקעין**

• **ערר 9033/11:**

10163	גושים:
38	חלקות:
44,401	שטח רשום במ"ר:
<sup>1</sup> 42,757	שטח רלבנטי:

• **עררים 9034-9037/11:**

10161		10163		גושים:
15	14	9	7	חלקות:
134	21,985	41,039	12,248	שטח רשום במ"ר:

<sup>1</sup> 52/54 חלקים

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 4 -

**• עררים 9038-9039/11:**

10161		גושים:
17	16	חלקות:
2,630	108	שטח רשום במ"ר:
2,630	<sup>2</sup> 38	שטח רלבנטי:

**• עררים 9041-9052/11:**

10163						10161			גושים:
27	25	22	21	20	5	29	26	25	חלקות:
52,064	29,328	22,244	22,528	11,722	13,155	28,105	14,790	1,774	שטח רשום במ"ר <sup>3</sup> :

10201		10199		גושים:
40	38	48		חלקות:
19,764	9,853	16,577		שטח רשום במ"ר <sup>4</sup> :

**6. החלטת ועדת ערר<sup>5</sup>**

**6.1 ערר 9033/11 – גולדשטיין**

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

.....

"79. לפיכך, אנו מנחים את השמאי המייעץ כי כנגד הפגיעה הקיימת במקרקעין לאור שינוי הייעוד לייעוד דרך, להביא בחשבון גורמי השבחה הנובעים מהדרך, ובפרט נגישות למקרקעין."

טענת ירידת ערך בשל פגיעה באתר הבורג' נדחתה.

**6.2 עררים 9034-9037/11 גולדשטיין ואח'**

"108. עיון בתכנית מגלה כי למעלה מ- 1,500 מ"ר מהחלקות נשוא הערר שינו ייעודם מייעוד חקלאי לייעוד לדרך. לכן, מהנימוקים שפרטנו לעיל לגבי הפער בין שווי מקרקעין המיועדים לדרך ביחס לשווי מקרקעין המיועדים לחקלאות, יש להעביר הנושא לשמאי מייעץ.

"109. עם זאת, גם לגבי מקרקעין אלו ראוי לבחון כנגד הפגיעה את השבחה הנובעת מהדרך.

"110. לפיכך, אנו מנחים את השמאי המייעץ כי כנגד הפגיעה הקיימת במקרקעין לאור שינוי הייעוד לדרך יש להביא בחשבון גורמי השבחה הנובעים מהדרך, ובפרט נגישות.

<sup>2</sup> 560/1600 חלקים

<sup>3</sup> בהתאם לשומת שמאי המבקש - כל השטח הרשום הוא הרלבנטי

<sup>4</sup> בהתאם לשומת שמאי המבקש - כל השטח הרשום הוא הרלבנטי

<sup>5</sup> החלקים הרלבנטיים

111. עוד בעניין זה נציין, כי לגבי המקרקעין המצויים בתחום קווי הבניין, ספק בליבנו האם אכן נגרמה פגיעה כתוצאה מהתכנית לאור ייעוד המקרקעין לחקלאות במועד הקובע.
112. עם זאת, מדובר בסוגיה שהינה בעיקרה שמאית ולכן אנו מתירים את ההכרעה בנושא הפגיעה במקרקעין אשר אינם משנים ייעודם, אך מצויים במגבלת קווי בניין, לשיקול דעת השמאי המייעץ.
- טענת ירידת ערך בשל סימון בית אריזה להריסה נדחתה.

### 6.3 עררים 9038-9039/11 שטאכר

- 135" כפי שבארנו לעיל, ומבלי להתייחס למחלוקת השמאית בדבר שווי למ"ר במצב הקודם, הרי עצם שינויי הייעוד מייעוד "פרטי" לייעוד "ציבורי" כשלב ראשון בהפקעה מגלם פגיעה.
136. לפיכך, אנו סבורים כי יש להעביר נשוא זה לשמאי המייעץ.
137. לעניין המקרקעין המצויים בתחום קווי הבניין, ספק בליבנו האם אכן נגרמה פגיעה כתוצאה מהתכנית לאור ייעוד המקרקעין לחקלאות במועד הקובע. עם זאת, מדובר בסוגיה שהינה בעיקרה שמאית ולכן אנו מתירים את ההכרעה בנושא הפגיעה במקרקעין אשר אינם משנים ייעודם, אך מצויים במגבלות קווי בניין, לשיקול דעת השמאי המייעץ.
138. ראוי לציין כי גם לגבי חלקות אלה קיים רכיב השבחה פוטנציאלי משמעותי שעל השמאי המייעץ יהיה לבחון.
139. לפיכך, אנו מנחים את השמאי המייעץ כי כנגד הפגיעה הקיימת במקרקעין לאור שינוי הייעוד לייעוד דרך, יש להביא בחשבון גורמי השבחה הנובעים מהדרך, ובפרט נגישות למקרקעין."

### 6.4 עררים 9041-9052/11 כרמל מיכאל

- 141" כפי שבארנו לעיל, לגבי כלל העררים, ומבלי להתייחס למחלוקת השמאית בדבר שווי למ"ר במצב הקודם, הרי עצם שינויי הייעוד מייעוד "פרטי" לייעוד "ציבורי" כשלב ראשון בהפקעה מגלם פגיעה.
142. לפיכך, אנו סבורים כי יש להעביר נשוא זה לשמאי המייעץ.
143. ראוי לציין כי גם לגבי חלקות אלה קיים רכיב השבחה פוטנציאלי משמעותי שעל השמאי המייעץ יהיה לבחון.
144. לפיכך, אנו מנחים את השמאי המייעץ כי כנגד הפגיעה הקיימת במקרקעין לאור שינוי הייעוד לייעוד דרך, יש להביא בחשבון גורמי השבחה הנובעים מהדרך, ובפרט נגישות למקרקעין."

### 6.5 סיכום

- 145" לאור כל האמור לעיל, אנו קובעים כדלקמן:
146. אנו דוחים את ערר 9033/11 בכל הנוגע לראש הנזק של פגיעה במתחם "הבורג".
147. אנו דוחים את העררים 9034+35/11 בכל הנוגע לראש הנזק שהוגדר ע"י העוררים בסיכום השומה כ- "פיצוי בגין הריסת בית האריזה ללא אפשרות העתקה". .....
148. לגבי ירידת ערך עקב שינוי הייעוד מייעוד חקלאי לייעוד של דרך וכן לגבי ירידת ערך הנובעת מהטלת מגבלות בניה על ידי התכנית החדשה, אנו מפנים את כלל העררים לשמאי המייעץ.

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

149. 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.
150. אנו מנחים את השמאי המייעץ להתייחס, בין היתר, לפרמטרים הבאים בעת עריכת השומה:
- א. תכנית ש/23א' ביטלה את הדרך שנקבעה בתכנית ג/39 ולכן הייעוד טרם אישור התכנית החדשה היה חקלאי;
- ב. ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישור התכנית וזאת לאור כך כי התכנית החדשה קובעת דרך המאפשרת נגישות למקרקעין, כאשר דרך הגישה הסטוטורית מכוח תכנית ג/39 בוטלה בתכנית ש/23א'."

### 7. הזכויות במקרקעין<sup>6</sup>

בהתאם לדפי מידע מפנקס הזכויות שהועברו לעיוני, להלן המידע המפורט:

גוש	חלקה	בעלות	חלקים	הערות
10163	38	אהרונסון חנה גולדשטיין יעקב	2/54 52/54	רשומות הערות אזהרה, צו הריסה, הערות לפי פק' הדרכים, הערה בדבר אתר עתיקות, זיקת הנאה
10163	7	בעלים שונים		נסח היסטורי, חלקות חדשות 44 – 46
10163	9	בעלים שונים		נסח היסטורי, חלקות חדשות 47 – 48
10161	14	בעלים שונים		נסח היסטורי, חלקות חדשות 37 – 38
10161	15	ניידרמן זיו גולדשטיין יעקב	1/2 1/2	רשומות הערות לפי פק' הדרכים, הערה בדבר אתר עתיקות, זיקת הנאה
10161	16	שטאכר אפרת שונים	560/1600 היתרה	רשומות הערות לפי פק' הדרכים, הערה בדבר אתר עתיקות, זיקת הנאה
10161	17	שטאכר אפרת	בשלמות	רשומות הערות לפי פק' הדרכים, הערה בדבר אתר עתיקות.
10161	25	אהרונסון חנה	בשלמות	
10161	26	כרמל מיכאל	בשלמות	רשומה הערה בדבר זיקת הנאה
10161	29	זימנבודה יהודה	בשלמות	רשומה הערה בדבר זיקת הנאה
10163	5	שדמן אשר	בשלמות	רשומה חכירה, רשומה הערת אזהרה וזיקת הנאה.
10163	20	פיין דורון	בשלמות	
10163	21	ארנס צבי ארד בנימין	1/2 1/2	רשומה משכנתא וזיקת הנאה
10163	22	ארד אהובה	בשלמות	רשומה הערה בדבר זיקת הנאה
10163	25	פפו יעקב	בשלמות	
10163	27	ארנס צבי ארד בנימין	1/2 1/2	

<sup>6</sup> הזכויות והשטחים הרלבנטיים בחלקות שאינן קיימות כיום, להן הוצגו נסחים היסטוריים מפורטים כפי שצויינו ע"י שמאי הצדדים.

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 7 -

	16040/16577 537/16577	קק"ל החברה להתיישבות היהודים בא"י	48	10199
הערה לפי פק' הדרכים	בשלמות	ארנס צבי	38	10201
הערה לפי פק' הדרכים	בשלמות	קק"ל	40	10201

**8. הכרזה על הפקעה ושטחי ההפקעה**

ב- 23/12/2008 פורסם בקובץ התקנות 6732 צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (כביש המחבר בין ההפרדה הדו-מפלסית בנימינה דרום לבין כביש מס' 4; צומת הכניסה לאזור תעשייה אוז התשס"ט 2008.

כל החלקות המפורטות לעיל (חלקי חלקות) נכללות בהכרזה, כמפורט בתוספת להכרזה. להלן השטחים המיועדים להפקעה בהתאם למפות ההפקעה שנערכו ע"י החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, שנמסרו לעיוני:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח להפקעה	% ההפקעה
10163	38	44,401	653	1.47
10163	7	12,248	180	1.47
10163	9	41,039	1,451	3.54
10161	14	21,985	1,543	7.02
10161	15	134	20	14.93
10161	16	108	43	39.81
10161	17	2,630	1,204	45.78
10161	25	1,774	364	20.52
10161	26	14,790	439	2.97
10161	29	28,105	924	3.29
10163	5	13,155	629	4.78
10163	20	11,722	298	2.54
10163	21	22,528	592	2.63
10163	22	22,244	579	2.6
10163	25	29,328	1,159	3.95
10163	27	52,064	209	0.4
10199	48	16,577	1,539	9.28
10201	38	9,853	<sup>7</sup> 365+248	6.22
10201	40	19,764	4,151	21

**9. תמצית תאור הנכס והסביבה**

נשוא השומה המייעצת הינם שטחי קרקע הממוקמים מדרום-מערב לבנימינה, בתחום חטיבת הקרקע שבין כביש 4 ממערב ומסילת הברזל ואזור התעשייה ממזרח.

הסביבה מאופיינת בקרקעות חקלאיות מעובדות.

<sup>7</sup> 365 מ"ר הפקעת עבר, 248 מ"ר הפקעה נוכחית

**10. המצב התכנוני הקודם**

ועדת ערר קבעה בהחלטתה דלעיל כי אין בתכניות מתאר ארציות במצב קודם כדי לאיין הפגיעה ככל שקיימת מאחר ובתכניות אלה מדובר בקנה מידה גדול ולא ניתן לזהות כי יתחייב שינוי ייעוד ספציפי של החלקות נשוא הערר לדרך.

כמו כן קבעה ועדת ערר בהקשר תכנית ג/39 (הכוללת תוואי הכביש) ותכנית ש/23 א' (שאינה כוללת תוואי הכביש), כי מדובר בשטחים חקלאיים ללא דרך.

להלן התכניות החלות במקרקעין:

- (1) **ג/39 – תכנית מתאר אזורית**  
דבר אישורה פורסם בע.ר. 1210 מיום 16/7/1942.  
בהתאם לתשריט התכנית הערוך בקנ"מ 1:5,000, התכנית כוללת חלק מהחלקות הנדונות אותן (לא כוללת גוש 10163) היא מייעדת לאזור חקלאי.  
התכנית קובעת בשוליה הדרומיים דרך סטוטורית ברוחב של כ- 20 מ' בגבול גושים 10161, 10161 וקו בניין 18 מ' משני צידי הדרך.
- (2) **ג/400 - תכנית מתאר גלילית**  
דבר אישורה פורסם בי.פ. 989 מיום 10/1/1963.  
בהתאם לתשריט התכנית הערוך בקנ"מ 1:100,000 נכללת חטיבת הקרקע בה ממוקמות החלקות הנדונות בתחום אזור חקלאי.
- (3) **תכנית ש/23 א' – תכנית מתאר בנימינה.**  
דבר אישורה פורסם בי.פ. 2092 מיום 20/2/1975.  
האזור מסווג כאזור חקלאי. בתשריט התכנית לא משורטט תוואי הדרך (כפי שמפורט בתשריט תכנית ג/39) אך קיימת חלקת 'מטרוקה' בתוואי זה<sup>8</sup>.  
השימושים המותרים באזור חקלאי – מתקנים להספקת מים וחשמל ומתקני ביוב, מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות אינטנסיבית באישור הועדה המחוזית, מחצבות, מתקנים לגידול בעלי חיים וכד'.  
שטח מגרש מינימלי – 5,000 מ"ר, אחוז בניה מותר – 5% לקומה, 2 קומות, יחידה 1.
- (4) **תמ"א 3 – תכנית מתאר ארצית לדרכים**  
דבר אישורה פורסם בי.פ. 2247 מיום 26/8/1976.  
בהתאם לתשריט התכנית הערוך בקנה מידה 1:250,000 מסומנת דרך קיימת בחלק הצפוני של אזור החלקות ודרך מוצעת בחלק הדרומי.
- (5) **תמ"א 23 – תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל**  
דבר אישורה פורסם בי.פ. 3366 מיום 31/7/1986.  
בהתאם לתשריט התכנית הערוך בקנה מידה 1:100,000, מסומנת מסילת ברזל רב מפלסית מתוכננת החוצה את בנימינה מצפון לדרום ותחנה קיימת ממזרח לחטיבת

<sup>8</sup> בעניין זה ראה החלטת ועדת ערר להלן.



---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 9 -

הקרקע בה ממוקמות החלקות שבנדון.

רוחב רצועה מתוכננת – 80 מ' ומרחק בין קווי בניין לציר הרצועה של 80 מ' (או אחרת כפי שיקבע בתכנית מתאר מקומית או מפורטת באישור המועצה הארצית).

(6) **ש/23/ב'** - שינוי לתכנית מתאר בנימינה תשתית ופיתוח  
דבר אישורה פורסם בי.פ. 4207 מיום 13/4/1994.

מטרת התכנית - הבטחת ביצוע פיתוח ותשתית מינימאלית בשטח לפני הוצאת היתרי בניה. התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית לסרב להוציא היתר בניה בשטח בו לא קיים פיתוח ותשתית עירונית מינימאלית, כל עוד לא תובטח התקנתם לשביעות רצון המועצה המקומית בנימינה.

(7) **תמ"א 31** - תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ולקליטת עלייה  
דבר אישורה פורסם בי.פ. 4624 מיום 3/2/1998.

בהתאם לתשריט התכנית הערוכה בקנה מידה של 1:100,000 מסווגים רב השטחים בתחום "שטח נוף כפרי/פתוח". חלקה 5 בגוש 10163 מסווגת בתחום "שטח עירוני בנוי".

שטח נוף כפרי פתוח מיועד לשימוש חקלאי, נוף כפרי, ישובים חקלאיים, מתקני תיירות ונופש, מתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית, מתקנים אחרים המשתלבים בשטח הכפרי ושטח לשימור הנוף הפתוח. מיקומו המדויק של האזור גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכניות מקומיות.

שטח עירוני בנוי הוא שטח המיועד לבניה/בכונת גורמי התכנון להפכו לשטח עירוני, בכפוף לאישור תכניות על פי חוק.

(8) **שינוי 57 לתמ"א 3** – ביטול דרך ראשית מס' 65 - הזרוע הדרומית בחדרה והורדה ברמת דרך מראשית לאזורית בקטע שבין דרכים 4 ו-2. דבר אישורה פורסם בי.פ. 4727 מיום 26/1/1999.

בהתאם לתשריט התכנית הערוך בקנה מידה 1:100,000 מסומנת דרך קיימת בחלק הצפוני של אזור החלקות.

(9) **ש/609** – שטח למפעל 'אוז הכסף' בבנימינה  
דבר אישורה פורסם בי.פ. 4879 מיום 14/5/2000.

התכנית (הכוללת בעיקרה שטחים שאינם רלבנטיים לשומה זו) מסמנת כ 25 מ"ר<sup>9</sup> מחלקה 40 בגוש 10201 לדרך להרחבת הצומת עם כביש 4.

(10) **שינוי 9 לתמ"א 23** - שינוי בהוראות תמ"א 23  
דבר אישורה פורסם בי.פ. 4968 מיום 1/3/2001.

התכנית קובעת רוחב רצועה לתכנון מסילת ברזל ארצית ל- 240 מ', 120 מ' מכל צד, או רוחב צר יותר כפי שיקבע בתכנית מקומית או מפורטת. הנ"ל לא יחול על מסילת ברזל קיימת.

---

<sup>9</sup> מדידה גרפית

רוחב מירבי של רצועת המסילה – 50 מ'. אם לא נקבע אחרת במועד תחילת התכנית, מרחק קווי הבניין מציר מסילה קיימת – 120 מ'. המועצה הארצית רשאית בתכנית מתאר מחוזית, מקומית או מפורטת לאשר קו בניין קטן יותר ולא פחות מ- 60 מ'.  
לא ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית זו. לא ישונה ייעוד קרקע חקלאית מוכרזת מכוח תכנית זו.

(11) **תמ"א 35** - תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור דבר אישורה פורסם בי.פ. 5474 מיום 27/12/2005.

בהתאם לתשריט התכנית הערוך בקנ"מ 1:100,000, השטחים באזור הנדון מוגדרים כ"מרקם שימור משולב". במזרח חטיבת הקרקע מסומן שטח ל"מסילות רכבת ותחנות". התכנית קובעת בין היתר תנאים לפתוח באזור מרקם שמור משולב הכוללים שיקול מוסד התכנון בהתחשב בצורך לשימור, רק בשטח צמוד דופן לשטח המיועד לבניית תכנית תקפה וכד'.  
התכנית מבטלת את תמ"א 31.

(12) **הכרזה על קרקע חקלאית** – דבר פרסום ההכרזה בי.פ. 3504 מיום 30/11/1987. ההכרזה כוללת את גושים 10161, 10163, 10199 ו- 10201 בשלמות.

#### תכניות מופקדות:

(13) **תמ"מ 6** - תכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון דבר הפקדתה פורסם בי.פ. 5269 מיום 29/1/2004.

בהתאם לתשריט התכנית הערוך בקנ"מ 1:50,000 הייעודים באזור הינם כדלקמן:

- אזור פיתוח כפרי עירוני – כולל החלקות שמצפון לתוואי הדרך, בגוש 10161 (למעט חלקות 26,28,29,30,33). הוראות התכנית לאזור פיתוח כפרי עירוני קובעות יעדי תכנון כלליים שיענו על צרכי המגורים וחיי הקהילה. התכנית קובעת הוראות באשר להיקף השטחים להרחבת הישוב בכדי לשמור על משאב הקרקע ועל השטחים הפתוחים וקובעת צפיפות מזערית.

- שטחים פתוחים:

- שטח פתוח עירוני - (אגפו המזרחי של גוש 10201). שטח זה יכול לשמש כחייץ של מרחב בעל אופי פתוח ומניעת רצפים עירוניים בין ישובים, למטרות נופש ופנאי, כאזור הפרדה בין אזורי פיתוח עירוני לבין אזורים אחרים היוצרים מטרדים סביבתיים, לשמירה על משאבי טבע, נוף ומורשת ייחודיים, לפארקים עירוניים.

- שטח חקלאי/נוף פתוח כפרי - (כולל את החלקות הגובלות מדרום לכביש) שטח הנועד לפעילויות חקלאיות ופעילויות נופש, כולל שירותי תיירות בסמוך לאתר ביקור.

- שטח פתוח/חקלאי מוגן - (כולל חלקות מדרום לדרך שאינן גובלות בדרך) שטח פתוח כאמצעי להגנה על משאבי טבע, נוף, מורשת וחקלאות.

14) **תמ"מ 6 חלק מס' 5** - תכנית מתאר מחוזית - סובב בקעת הנדיב דבר הפקדתה פורסם בי.פ. 5720 מיום 24/10/2007.  
הדרך הנדונה מסומנת בתשריט התכנית הערוך בקנ"מ 1:20,000.  
התכנית כוללת בעיקרה השטחים מדרום לתוואי הכביש (חלקות התובעים בגוש 10163).  
ייעודי הקרקע בתחום חטיבת הקרקע הם - שטח חקלאי משקי עם פעילות חקלאית  
תיירותית מיוחדת ומדרום לו שטח חקלאי שמור משני צידי רצועת נחל עדר.  
בשטח פעילות חקלאית תיירותית מיוחדת תינתן עדיפות לפעילות חקלאית תיירותית -  
יקבים, בתי בד וכו'.  
בין הוראות התכנית - הוראות בעניין תפיסת התכנון בחאן הבורג' - הקמת מתחם  
לתיירות חקלאית הכוללת מסחר, מלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם קשר לחקלאות, וכן  
מסעדות ובתי קפה המתבססים על ממכר תוצרת חקלאית ומשקית.

**11. תכנית ש/ד/1311** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5822 מיום 23/6/2008.  
כביש המחבר בין ההפרדה הדו מפלסית בנימינה דרום לבין כביש מס' 4.  
התכנית כוללת חלקי חלקות העוררים ומייעדת חלקים אלה לדרך ו/או טיפול נופי.

התכנית כוללת:

- סלילת דרך דו נתיבית (נתיב לכיוון) כולל מיסעה, שוליים, מעקות בטיחות, שביל אופניים, תעלות ניקוז,
- רצועת שטח דרך לטיפול נופי,
- הסדרת גישות למפעל קיים 'אוז הכסף' ולדרכים חקלאיות קיימות מעפר,
- הסדרת גישה לחניית עפר קיימת ליד גן ארועים בורג',
- הסדרת צומת כיכר (מעגלי) בחיבור לדרכי מצע חקלאית קיימות,
- הסדרת מתקן תאורה, העתקת תשתיות וטיפול במערכות.

הוראות רלבנטיות:

השטחים המיועדים לדרכים ושטחי הדרכים לטיפול נופי יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל והרשות המקומית ע"פ דין.  
במסגרת התכנית הוסדרו דרכים חקלאיות מקומיות (בתוך הקו הכחול) וחיבור לחלקות שדה קיימות.  
הכניסות לשטחים החקלאיים מסומנות בנספח התנועה המחייב.  
הצמתים המסומנים בנספח התנועה מהווים כניסה לייעוד בשטח חקלאי בלבד.  
רוחב הדרך החקלאית לא יפחת מ- 4 מ'.  
תובטח גישה לכל החלקות המנותקות לרבות ביצוע דרכים חקלאיות מקומיות מעפר, בשטח המיועד לשיקום וטיפול נופי, ובתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות מעברים נקודתיים לגישור בין חלקה לדרך חקלאית גובלת.  
רוחב הדרך - 20 מ' וקו הבניין - 10 מ'.

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 12 -

**12. עיקרי טענות שמאי הצדדים<sup>10</sup>**

נתמנתי כשמאית מייצגת לוועדת ערר לעניין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

שמאי הצדדים העבירו אלי המסמכים שהועברו לוועדת ערר ובהם מפורטות עמדותיהם ואומדן ירידת הערך כפי שהיתה לפני החלטת הוועדה. מאחר והחלטת ועדת ערר מיום 1/8/2012 שינתה את גדרי המחלוקת, לבקשתי, העבירו לי שמאי הצדדים תחשיביהם בהתייחס להחלטת ועדת ערר, בהתאם לצורך.

להלן עיקרי עמדות הצדדים במחלוקת כפי שעולות מהמסמכים דלעיל ומהדיון.

נושא	עמדת שמאי העורר	עמדת שמאי משיבה 1 (הועדה המקומית)	עמדת שמאית משיבה 2 (מע"צ)
<b>1. ערר 9033/11, גו"ח 10163/38, י. גולדשטיין</b>			
<b>מהות ירידת הערך</b>	ירידת הערך מתמקדת בשינוי ייעוד חלק מהמקרקעין לדרך ללא פוטנציאל כלשהו ששוויה אפס.	אין ירידת ערך. התכנית משנה ייעוד חלק מהמקרקעין לדרך ששוויה אינו אפס. הדרך משפרת הנגישות, החשיפה והפוטנציאל התכנוני.	אין ירידת ערך. התכנית שיפרה דרכי הגישה והשביחה המקרקעין. שיעור השטח להפקעה נמוך ועונה להגדרות סעיף 200.
<b>ערכי שווי</b>	לנוכח פוטנציאל הנגזר מתכנית ש/1141/ב' ותמ"מ 5/6: 625 ש/מ"ר.	שווי קודם: 50 ש/מ"ר שווי חדש: 67 ש/מ"ר	שווי קודם: 30 ש/מ"ר שווי חדש: 50 ש/מ"ר
<b>תחשיב ירידת הערך</b>	625*653 ש = 408,125 ש <b>ירידת הערך 408,125 ש</b>	מצב חדש: 50*42,757 ש = 2,137,826 ש מצב קודם: 67*42,757 ש = 2,817,200 ש <b>אין ירידת הערך</b>	<b>אין ירידת הערך</b>
<b>2. עררים 9037/11-9034, גו"ח 10161/14, 15; 10163/7, 9 - י. גולדשטיין ואח'</b>			
<b>מהות ירידת הערך</b>	שינוי ייעוד חלק מהמקרקעין לדרך ללא פוטנציאל כלשהו. המצאות בתחום קו הבניין לדרך בו נגזל פוטנציאל עתידי לשינוי ייעוד. אין ודאות שתכנית עתידית תכלול שטח זה ובאיזה שווי. יכולת ניצול לחקלאות נמוכה יותר. פגיעה בשימוש החקלאי כתוצאה מתאורת הכביש.	אין ירידת ערך. שינוי ייעוד חלק מהמקרקעין לדרך ששוויה אינו 0. (קיים פוטנציאל לשרשור זכויות) מימוש פוטנציאל תכנוני בקרקע חקלאית נעשה בדרך של תכנית חדשה הכוללת הקצאת שטחי ציבור. בתכנית איחוד וחלוקה עתידית, לפי תקן 15 יובאו בחשבון הפקעות עבר. הדרך משפרת הנגישות, החשיפה והפוטנציאל התכנוני.	כנ"ל
<b>ערכי שווי</b>	מצפון לכביש 280 ש/מ"ר מדרום לכביש 140 ש/מ"ר הפחתה למגבלות ק. בניין 20%	מצב קודם: 50 ש/מ"ר בחלקות 7, 9 129 ש/מ"ר בחלקה 15 162 ש/מ"ר בחלקה 14 מצב חדש:	חלקות מדרום- שווי קודם: 30 ש/מ"ר שווי חדש: 50 ש/מ"ר חלקות מצפון- שווי קודם: 170 ש/מ"ר

<sup>10</sup> לא מפורטות טענות שנדחו ע"י ועדת ערר.

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 13 -

שווי חדש: 350 ש"ח/מ"ר	חלקות 7,9: 67 ש"ח/מ"ר חקלאי 15 ש"ח/מ"ר הפקעה חלקה 15: 173 ש"ח/מ"ר חקלאי 111 ש"ח/מ"ר הפקעה חלקה 14: 216 ש"ח/מ"ר חקלאי 173 ש"ח/מ"ר הפקעה		
	מתייחס לחלקות בשלמות: שווי במצב קודם 6,232,534 ש"ח שווי במצב חדש 8,264,279 ש"ח <b>אין ירידת הערך</b>	שווי במצב קודם 580,424 ש"ח שווי במצב חדש 211,645 ש"ח <b>ירידת הערך 368,779 ש"ח</b>	<b>תחשיב הפגיעה</b>
<b>3. ערר 9038-39/11, גו"ח 10161/16,17, א. שטאכר</b>			
כנ"ל	כנ"ל מביא בחשבון זכות לקבל פיצוי בח' 17 ופוטנציאל לשרשור זכויות	שינוי ייעוד חלק מהמקרקעין לדרך בה אין סכוי לשינוי ייעוד חוזר ושוויה 0. הטלת מגבלות קווי בניין על חלק מהמקרקעין	<b>מהות ירידת הערך</b>
	מצב קודם: 162 ש"ח/מ"ר מצב חדש: 216 ש"ח/מ"ר חקלאי 173 ש"ח/מ"ר הפקעה 162 ש"ח/מ"ר הפקעה מעל 40% אין שינוי לבעלות יחיד.	במצב קודם: 378 ש"ח/מ"ר מקדם בעלות יחיד 1.1 הפחתה למגבלת קווי בניין 0.5	<b>ערכי ומקדמי שווי</b>
	חלקה 16: קודם: 162*108 = 17,443 ש"ח חדש: 216*65 + 173*43 = 21,484 ש"ח חלקה 17: קודם: 162*2,630 = 424,780 ש"ח חדש: 216*1,578 + 162*152 = 522,975 ש"ח <b>אין ירידת ערך</b>	חלקה 16: (במושע) קודם: 378*108 = 0.35* יחסי חדש: 378*65 = 0.35* יחסי ירידת הערך 5,689 ש"ח חלקה 17: קודם: 416*2,630 = 1,094,080 ש"ח חדש: 416*1,426 = 0.5* יחסי ירידת הערך 797,472 ש"ח <b>סה"כ ירידת ערך 803,161 ש"ח</b>	<b>תחשיב הפגיעה</b>
<b>4. עררים 9041-52/11, חלקות שונות בגושים 10161,10163,10199,10201, כ. מיכאל ואח'</b>			
כנ"ל	כנ"ל מביא בחשבון זכות לקבל ממע"צ פיצוי עבור אובדן זכויות עיבוד.	שינוי ייעוד חלק מהמקרקעין לדרך בה אין סיכוי לשינוי ייעוד חוזר.	<b>מהות ירידת הערך</b>
	מצפון לכביש: 52-56 ש"ח/מ"ר קודם 57-62 ש"ח/מ"ר חדש + 15 ש"ח/מ"ר החלק המיועד להפקעה. מדרום לכביש: 45-50 ש"ח/מ"ר קודם, 50-67 ש"ח/מ"ר חדש + 15 ש"ח/מ"ר החלק המיועד להפקעה.	10161/25,26,29 200 ש"ח/מ"ר 10163/5 250 ש"ח/מ"ר יתר החלקות 135 ש"ח/מ"ר	<b>ערכי שווי</b>
	נערך כהפרש בין שווי חדש ושווי קודם בהתייחס לכלל שטח החלקה כולל השטח המיועד להפקעה במצב חדש (פוטנציאל).	נערך כהפרש שווי חדש ושווי קודם. משקף השטח לדרך * שווי/מ"ר קרקע כמפורט לעיל. ירידת הערך:	<b>תחשיב הפגיעה</b>

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 14 -

בכל החלקות למעט 10161/25 אין ירידת ערך. ירידת הערך בגוו"ח 10161/25-7,084 ₪.	10161/25	72,805 ₪
	10161/26	87,853 ₪
	10161/29	184,800 ₪
	10163/5	157,250 ₪
	10163/20	40,230 ₪
	10163/21	79,986 ₪
	10163/22	78,165 ₪
	10163/25	156,465 ₪
	10163/27	28,215 ₪
	10199/48	613,791 ₪
	כולל 20% הפחתה בגין פגיעה בנותר (ללא הסבר)	
	10201/38	82,755 ₪
	10201/40	1,403,487 ₪
	כולל 40% הפחתה בגין פגיעה בנותר (ללא הסבר)	

**13. הכרעה, גורמים ושיקולים**

המחלוקות המשותפות לכל העררים הינן בנושאים כדלקמן:

- ערכי השווי
- שווי קרקע המיועדת לדרך.
- תרומת שווי הדרך לשווי יתרת שטח החלקות.

**13.1 ערכי השווי**

קיים שוני במצב התכנוני של חלקות הקרקע השונות.

חלק מהחלקות שמצפון לכביש סמוכות לשטחים מתוכננים ולרחובות קיימים (תכנית ש/643, רחוב הקציר וכד') ונכללות בתחום אזור פיתוח כפרי עירוני (לפי תמ"מ 6 המופקדת). בחלקות אלה קיים פוטנציאל לשינוי ייעוד להרחבת הישוב.

חלק אחר של החלקות שמצפון לכביש וחלקות שמדרום לכביש נכללות על פי תמ"מ 6 בתחום שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח המיועד לפעילות חקלאית ופעילות נופש. החלקות שמדרום לכביש מסווגות על פי תמ"מ 5/6 לשטח חקלאי מישקי עם פעילות חקלאית תיירותית. רמת הפוטנציאל בשטח זה נמוכה מזו שמצפון לכביש בתחום אזור פיתוח כפרי עירוני.

להלן נתונים רלבנטיים (כולל נתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים):

נתונים בחלקות **מדרום לדרך**:

ברצועה הגובלת בדרך<sup>11</sup>:

תאריך	גוש	חלקה	שטח רשום	נמכר	עסקה	למ"ר
31/12/2006	10163	28	9,640	250	15,750 ₪	63 ₪
18/03/2008	10163	28	9,640	500	50,700 ₪	101 ₪
16/04/2008	10199	49	10,243	10,243	350,000 ₪	34 ₪
16/10/2009	10163	11	27,003	23,644	1,182,000 ₪	50 ₪
23/11/2009	10163	8	13,577	13,577	710,600 ₪	52 ₪

<sup>11</sup> שטח חקלאי נוף כפרי פתוח לפי תמ"מ 6, שטח חקלאי כולל פעילות חקלאית תיירותית לפי תמ"מ 5/6

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 15 -

ברצועה שמדרום לה<sup>12</sup>:

תאריך	גוש	חלקה	שטח רשום	נמכר	עסקה	למ"ר
11/01/2006	10199	52	20,705	1,000	32,459 ₪	32 ₪
11/05/2006	10164	24	31,305	31,305	1,113,206 ₪	36 ₪
28/03/2007	10164	10	13,171	6,585	268,325 ₪	41 ₪
12/07/2007	10164	20	13,844	13,844	793,104 ₪	57 ₪
11/09/2007	10199	52	20,705	1,500	43,071 ₪	29 ₪
17/02/2008	10164	31	כ- 17,780	2,000	80,000 ₪	40 ₪
23/03/2008	10164	10	13,171	1,000	40,788 ₪	41 ₪
23/10/2008	10164	10	13,171	1,195	60,000 ₪	50 ₪
05/12/2008	10164	10	13,171	4,390	219,500 ₪	50 ₪
31/12/2008	10164	30	4,765	2,382	38,020 ₪	16 ₪

ממוצע הנתונים (בהתעלם מנתונים חריגים) מצביע על שווי חדש של כ- 50 ₪/מ"ר בחלקות הגובלות בדרך ושווי של כ- 42 ₪/מ"ר בהתייחס לחלקות הדרומיות להן.

מאחר והנתונים בחלקות הגובלות בדרך משקף את קיומה של הדרך במצב החדש, לצורך אומדן השווי במצב קודם יש לנטרל גורם השפעה זה.

נתונים בחלקות מצפון לדרך<sup>13</sup>:

בתחום אזור פיתוח כפרי עירוני בתמ"מ 6:

תאריך	גוש	חלקה	שטח רשום	נמכר	עסקה	למ"ר
01/06/2006	10161	9	28,855	1,000	316,228 ₪	316 ₪
06/06/2006	10161	12	30,376	1,339	269,280 ₪	201 ₪
01/02/2007	10161	9	28,855	500	135,744 ₪	271 ₪
12/02/2007	10161	12	30,376	669	148,847 ₪	222 ₪
28/03/2007	10161	14	21,985	2,000	398,000 ₪	199 ₪
30/04/2007	10161	11	17,092	500	135,040 ₪	270 ₪
13/05/2007	10161	14	21,985	500	110,000 ₪	220 ₪
04/06/2007	10161	14	21,985	500	115,500 ₪	231 ₪
26/06/2007	10161	14	21,985	1,000	234,410 ₪	234 ₪
01/10/2007	10161	11	17,092	700	172,732 ₪	247 ₪
03/03/2008	10161	10	13,661	500	171,000 ₪	342 ₪
17/02/2009	10161	11	17,092	1,000	334,315 ₪	334 ₪
24/06/2009	10161	12	30,376	335	83,749 ₪	250 ₪
01/11/2009	10161	11	17,092	800	237,768 ₪	297 ₪
20/11/2009	10161	9	28,855	500	201,836 ₪	404 ₪
01/02/2010	10161	13	18,756	603	157,865 ₪	262 ₪
01/02/2010	10161	12	30,376	736	192,684 ₪	262 ₪

<sup>12</sup> שטח פתוח חקלאי מוגן לפי תמ"מ 6.

<sup>13</sup> לא הובאו בחשבון נתונים אשר במועד העסקה נכללים בתכנית בשלבי תכנון/אישור כלשהם: למשל גו"ח 10161/2-5 - ש/643 בהליכי תכנון ואישור עוד מ-1998.

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 16 -

בתחום שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח ובתחום שטח פתוח עירוני בתמ"מ 6:

תאריך	גוש	חלקה	שטח רשום	נמכר	עסקה	למ"ר
03/09/2006	10201	100	9,579	348	58,000 ₪	167 ₪
27/03/2007	10201	69	4,590	1,295	216,575 ₪	167 ₪
02/03/2009	10201	44	4,152	1,038	110,000 ₪	106 ₪
29/11/2009	10201	51		1,268	210,940 ₪	166 ₪
14/02/2010	10201	56	4,175	262	52,300 ₪	200 ₪

ממוצע הנתונים בהתאמה, מצביע על שווי של כ- 254 ₪/מ"ר בהתייחס לחלקות בתחום אזור פיתוח כפרי לפי תמ"מ 6 המופקדת, ושווי של כ- 163 ₪/מ"ר בחלקות שמצפון לכביש בתחום שטח פתוח עירוני, שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח בתמ"מ 6 המופקדת.

עלי להטעים כי לא נמצא בסיס ראייתי לטענה כי בחטיבת הקרקע באזור זה יש להביא בחשבון הפחתה לגודל<sup>14</sup>. למשל – בחלקות שמדרום לכביש -

- גו"ח 10199/52, 1 דונם, 32 ₪/מ"ר, בהשוואה לגו"ח 10164/24, כ- 31 דונם, 36 ₪/מ"ר וגו"ח 10199/49, כ- 10 דונם, 34 ₪/מ"ר,
- גו"ח 10164/10 – כ- 6.5 דונם – 41 ₪/מ"ר, בהשוואה לגו"ח 10164/20, כ- 14 ד', 57 ₪/מ"ר.

### 13.2 שווי קרקע המיועדת לדרך.

**שמאי העוררים** טוענים כי קרקע המיועדת לדרך ולהפקעה, ייעוד אשר לא ישונה לעולם, לא תניב לבעליה כל הנאה עתידית ולכן ערכה הנוכחי הינו אפס.

שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרין (להלן: **שמאי הועדה**) טוען כי "שווי קרקע אפס מנוגד לעקרון הציפייה (לא כל הדרכים ממומשות לבסוף), לעקרון התרומה הכלכלית לטווח ביניים (עד להפקעה), לעובדה כי שווי השוק בחלקות ספקולטיביות מגלם שרשור חלקות וכן לעקרון הפיצוי הדו שלבי".

### הכרעה

שווי נכס משקף את הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות ממנו. ככל שקרקע המיועדת לדרך לא תזכה את בעלי הזכויות בה בהנאות כלשהן בעתיד, הרי שוויה עבורם הינו 0.

במקרה הנדון קונה סביר לא היה מייחס כל פוטנציאל עתידי לשינוי ייעוד הדרך ולהחזרת הייעוד החקלאי לקדמותו ואף אין מדובר בשימושי ביניים אפשריים. לפיכך, יש להביא בחשבון בתחשיב הפגיעה את מלוא שווי הקרקע החקלאית.

(יוער כי בנושא זה קיימת מחלוקת בין שמאים<sup>15</sup> אשר באה לידי ביטוי גם בפסיקה).

### 13.3 תרומת הדרך לשווי החלקות הסמוכות.

מדובר בקרקע חקלאית ששינתה ייעודה לדרך. כפי שמפורט בהחלטת ועדת ערר – המצב הקודם משקף קיומו של שטח חקלאי ללא דרך.

<sup>14</sup> טענה שנטענה ללא ראיות רלבנטיות.  
<sup>15</sup> יש המעריכים שווי קרקע לדרך ב- 10% משווי קרקע בסביבה, אך זאת ללא כל הסבר שמאי. כמו כן, בדברי ההסבר לקווים מנחים פרק ג' – שומות לדרכים, נטען כי שווי דרך אינו 0 מאחר ולדרך יש ערך כלשהו הנובע לכל הפחות מהפוטנציאל לשינוי ייעוד בה (על אף שפוטנציאל זה קטן). אינני שותפה לגישה זו במקרה בו ברור שאין כל פוטנציאל לשינוי ייעוד.



---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 17 -

**שמאי העוררים** אינם מביאים בחשבון גורמי השבחה הנובעים מהדרך. שמאי העוררים בעררים 9033/11, 9034-9037/11 טוען כי הוא חולק לחלוטין על הסברה שהכביש משפר ומשביח הקרקע החקלאית מהיבט שיפור הנגישות. לקרקע יש גישה גם במצב קודם. החלוקת כולן מעובדות. בנוסף קיימת פגיעה חקלאית שיוצר הכביש כתוצאה מהתאורה.

**שמאי הועדה ושמאית מע"צ** טוענים כי קיים שיפור בנגישות לחלקות בגין הדרך החדשה.

#### הכרעה

גם במצב קודם, שווי החלקות אינו משקף את השימוש החקלאי הטהור, אלא שילוב של הציפייה לשינוי ייעוד בעתיד ושימושים חקלאיים בתקופת הביניים. הנגישות לחלקות החקלאיות ככאלה היתה קיימת גם בעבר, באמצעות חלקות המטרוקה. כך ששינוי נגישות לחלקות כחלקות לשימוש חקלאי – משקלו נמוך. (מפלס הכביש ברובו שונה ממפלס פני הקרקע החקלאית ואין כלל גישה אליהן מהכביש).

אני סבורה כי תרומתו של הכביש הינה מהיבט קיצור הדחיה למימוש הפוטנציאל שקונה סביר יביא בחשבון בהשוואה לקרקע חקלאית במקום בו לא קיימת דרך כלל. כך אף ניתן ללמוד מהנתונים שפורטו לעיל – 50 ש/מ"ר בחלקות הגובלות בדרך מדרום, 42 ש/מ"ר בחלקות הדרומיות להן שאינן גובלות בדרך. (מקדם 1.19). חלק מהפער יש לייחס להשבחה הנובעת מגורם הכביש. לצורך הזהירות יובא בחשבון מקדם תרומת שווי של 5%.

באשר לטענות כי הכביש מהווה פגיעה מהיבט התאורה הפוגעת בגידולים חקלאיים, טענה זו הרלבנטית למרכיב שימוש הביניים בקרקע החקלאית (שהוא לכשעצמו מרכיב קטן בשווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל) נטענה ללא ראיה ואין באפשרותי להתייחס אליה.

#### 13.4 ערר 9033/11, גו"ח 10163/38, י. גולדשטיין

**שמאי העורר** טוען כי מדובר בשינוי ייעוד של 653 מ"ר מקרקע חקלאית לקרקע לדרך ששוויה אפס. שמאי העורר מעריך את הקרקע כחצר למבנה הסמוך (הבורג) – בו קיימת תכנית מופקדת ש/1141/ב' על בסיס 25% משווי קרקע למ"ר מבונה בשימוש למסחר לא זמין – 625 ש/מ"ר (2,500 ש\*25%).

**שמאי הועדה** טוען כי שינוי הייעוד יוצר שיפור בנגישות, בחשיפה ובפוטנציאל התכנוני, מתייחס לשווי החלקה בשלמות על בסיס שווי של 50 ש/מ"ר במצב קודם ושווי של 67 ש/מ"ר במצב חדש. בחישוב מתקבלת תוצאה לפיה אין ירידת ערך.

**שמאית מע"צ** טוענת כי התכנית משפרת דרכי הגישה, מבססת טענתה על שווי קודם של 30 ש/מ"ר ושווי חדש של 50 ש/מ"ר, טוענת כי שיעור השטח להפקעה נמוך ועונה לקריטריונים של סעיף 200.

#### הכרעה

במועד הקובע נמצאת בהכנה תכנית ש/1141/ב' (המשנה גרסאות תכנוניות שקדמו לה) אשר מהווה תכנית שימור מבנים היסטוריים הידועים כ'חאן אל בורג'. תכנית זו אשר תוכננה על רקע תכנית המתאר המחוזית המופקדת ועל בסיס קיומם של המבנים הייחודיים בשטח, יצרה פוטנציאל במקרקעין.

תכנית זו נסמכת על הכביש הנדון המהווה את הגישה היחידה לפרויקט<sup>16</sup>. קיומו של כביש זה הינו תנאי לתכנון.

---

<sup>16</sup> מסומן ככביש קיים

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 18 -

מאחר ובמצב הקודם, כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר, לא היתה דרך סטטוטורית באזור, אלא שטח חקלאי בלבד, ומאחר וברור כי לא יאושר קטע כביש הסמוך לנכס זה בלבד, במנותק מכלל הכביש, קונה סביר יביא בחשבון דחיה עד לאישור תכנית הכביש כולו ולא רק דחיה לאישור תכנית זו.

כלומר, יש להביא בחשבון באומדן השווי במצב קודם - דחיה המשקפת הן את הצורך בתכנון הכביש כולו בכדי ליצור נגישות ע"י חלק הכביש הנכלל בתכנית ש/1141/ב' והן דחיה לאישור התכנית הנקודתית (באופן חופף). סביר להביא בחשבון דחיה של 5 שנים (מקדם דחיה 0.75).

במצב חדש, מצטמצמת תקופת הדחיה לתקופה הנדרשת לאישור תכנית ש/1141/ב' - דחיה של כ- 3 שנים. (מקדם דחיה 0.84).

צמצום זה בתקופת הדחיה מהווה את תרומת הכביש לשווי המתחם.

הפגיעה מהווה כאמור הפרש שווי בין המצב החדש והקודם. אומדן השווי יתבסס על שווי הקרקע לנוכח השימושים המפורטים בתכנית ש/1141/ב' אותם היה קונה סביר מביא בחשבון כפוטנציאל ניצול הקרקע. השימושים המותרים באזור המסווג כאזור לאטרקציה תיירותית כוללים - בית קפה, מסעדה, מרכז מידע, מיצג קבע היסטורי, גלריות.

שמאי העורר מחשב השווי על בסיס דמי שכירות בזכרון יעקב ובבנימינה, המקובלים עלי (ואף לא נסתרו ע"י שמאי הועדה).

בניתוח נתונים אלה:

דמ"ש למסחר בנימינה זיכרון יעקב	119 ₪
התאמת מיקום	0.7
התאמה לאזור 'אטרקציה תיירותית'	0.7
	58.31 ₪
בשיעור היוון 9%	7,775 ₪
רווח יזמי	1.25
עלות בניה	4,800
קרקע למ"ר זמין	1,420 ₪
בניכוי היטל השבחה	852 ₪
כחצר/מגרש חניה 0.25 זמין	213 ₪
במצב חדש דחיה 3 שנים 6%	0.84
שווי מ"ר קרקע חדש	<b>179 ₪</b>
במצב קודם דחיה 5 שנים 6%	0.75
שווי מ"ר קרקע קודם	<b>159 ₪</b>

השטח המיועד לדרך ולהפקעה בגינה נטענת הפגיעה, מהווה רצועת קרקע שעיקר שטחה בחזית האגף המערבי של החלקה ויתרתה (רצועה ברוחב כ- 1 מ') בחזית המבנה ובהמשכו מזרחה.

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 19 -

להלן תחשיב הפגיעה :

שוי	שוי מ"ר	שטח	
₪ 6,804,182	₪ 159	42,757	<b>מצב קודם</b>
₪ 7,528,419	₪ 179	42,104	<b>מצב חדש</b>
0	0	653	
₪ 7,528,419		סה"כ	

לנוכח ההשבחה הנגרמת בגין שינוי הייעוד לדרך כתוצאה מיצירת נגישות סטטורית המאפשרת נגישות למתחם כולו, **לא קיימת פגיעה במקרקעין.**<sup>(17)</sup>

**עריים 9034-9037/11, י. גולדשטיין ואח'** 13.5

**שמאי העוררים** טוען, בנוסף לטענת הפגיעה כתוצאה משינוי ייעוד שטח חקלאי לדרך, כי קיימת ירידת ערך בהתייחס לשטח הנמצא בתחום קו הבניין.

משטח זה נגזל הפוטנציאל העתידי לשינוי ייעוד. אין וודאות שתכנית עתידית תכלול שטח זה ובאזיה שווי יכנס לטבלת איזון עתידית. עוד טוען שמאי העוררים כי שוויה של קרקע בתחום קווי בניין נמוך יותר כי לא ניתן להקים בה מבנים חקלאיים.

**שמאי הועדה** טוען כי קונה בכוח לקרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי ייעוד מביא בחשבון, בין היתר, כי במסגרת ההליך התכנוני ילקחו שטחים לצרכי ציבור. בנוסף, בתכנית איחוד וחלוקה עתידית לפי תקן 15 לתקינה השמאית, יובאו בחשבון באומדן השווי גם הפקעות עבר.

שמאית מע"צ חוזרת על טענותיה כבערר הקודם ומוסיפה שווי לחלקות מצפון לדרך- קודם: 170 ₪/מ"ר חדש: 350 ₪/מ"ר.

**הכרעה**

שווי הקרקע החקלאית הנדונה משקף את הפוטנציאל לשינוי ייעוד עתידי ואת השימוש החקלאי בתקופת הביניים. הזכות לבנות מבנים חקלאיים הינה מרכיב מסוים בשווי הקרקע לשימושי ביניים חקלאיים עד שינוי הייעוד. היעדר זכות זו בקטע מצומצם בחזית החלקה, בפרט כשמדובר בחלקות גדולות, אינו משפיע על השווי הכולל של החלקה<sup>18</sup>.

באשר לתכנון עתידי ולסיכון באי הכללת מלוא השטח בתכנית זו או הכללתו בשווי מופחת במסגרת טבלת איזון עתידית – סיכון זה קיים בעצם אי הוודאות התכנונית כולה, ומובלע בשווי הקרקע.

השווי הספקולטיבי הנשען על ציפיות תכנוניות לשינוי ייעוד, משקף צפי להפרשת שטחים לצרכי ציבור תוך קביעת הוראות בניה מקובלות הכוללות בין היתר אף הגדרת קווי בניין.

אף הנתונים שהוצגו אינם תומכים בטענת שמאי העוררים לשווי מופחת בשטח הכלוא בין קווי הבניין. למשל –

העסקות בחלקות 8 ו- 11 בגוש 10163 הגובלות בכביש (שם קיימת מגבלת קווי בניין) משקפות שווי של 50 – 52 ₪/מ"ר, בהשוואה לעסקה בחלקה 49 בגוש 10199 השנייה מהכביש (שם לא קיימת מגבלה זו) – המשקפת שווי של 34 ₪/מ"ר<sup>19</sup>.

<sup>17</sup> לנוכח יחס מקדמי הדחיה (1.12), והיות שטח הדרך המיועד להפקעה כ- 1.5% בלבד משטח החלקה, גם בנתוני שווי גבוהים מאלה, ואף אלה שצוינו בשומת שמאי העוררים, מתקבלת תוצאת העדר פגיעה.

<sup>18</sup> יוער כי בסיוור בשטח נמצא כי לא קיימים מבנים חקלאיים בשטח.

<sup>19</sup> החלקות ביייעוד זהה בתכנית המתאר המחוזית המופקדת.

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 20 -

**תחשיב הפגיעה:**

גוש	10161	10163	סה"כ
חלקה	14,15	7,9	
<b>מצב קודם</b>	מצפון לכביש	מדרום לכביש	
שטח רשום	22,119	53,287	
שווי מ"ר	₪ 241	₪ 47	
שווי קודם	₪ 5,341,147	₪ 2,531,129	₪ 7,872,276
<b>מצב חדש</b>			
שטח דרך	1,563	1,631	
שווי	0	0	
שטח חקלאי	20,556	51,656	
שווי מ"ר	₪ 254	₪ 50	
שווי חדש	₪ 5,211,910	₪ 2,576,340	₪ 7,788,250
הפגיעה			<b>₪ 84,026</b>

**13.6 ערר 9038-9039/11, א. שטאכר**

**שמאי העוררים** טוען, בנוסף לטענת הפגיעה כתוצאה משינוי ייעוד שטח חקלאי לדרך, כי קיימת ירידת ערך בהתייחס לשטח הנמצא בתחום קו הבניין אותו מעריך במצב חדש במקדם 0.5. שמאי העוררים טוען אף כי חלקה 17 הינה בבעלות מלאה של העוררת ולכן יש לייחס מקדם תוספת שווי של 1.1.

**שמאי הועדה** חוזר על טענותיו לעניין העדר פגיעה בשל הטלת מגבלות קו בניין, אינו מביא בחשבון תוספת שווי לקרקע חקלאית בבעלות יחידה.

שמאית מע"צ חוזרת על טענותיה כבערר הקודם.

**הכרעה**

טענת שמאי העוררים לתוספת שווי לבעלות יחיד נטענה ללא ראיה.

בבדיקתי לא מצאתי ראיה לטענה זו<sup>20</sup>: למשל – בגוש 10164 נמכרו חלקות כדלקמן:  
חלקה 24 - (5/2006) נמכרה בשלמות מבעלים אחד ב- 36 ₪/מ"ר,  
חלקה 10 - (3/2007) נמכרה מחצית מחלקה בה 5 בעלים ב- 41 ₪/מ"ר,  
חלקה 31 - (2/2008) נמכר חלק מחלקה בבעלות רבים ב- 40 ₪/מ"ר.  
גם בהתחשב במועד העסקות אין בעסקות אלה משום ראיה לטענת שמאי העוררים.

מדובר בחלקות קטנות הגובלות בדרך מצפון. חלקה 17 הינה חלקה צרה וארוכה לאורך הדרך. חלקה 16 הינה חלקה ריבועית קטנה בצמוד לחלקה 17. לנוכח המיקום וצורת החלקות (להבדיל מחלקה צרה וארוכה הניצבת לדרך), מרכיב הסיכון ביישום הפוטנציאל התכנוני גבוה, ולפיכך ניתן מקדם הפחתה של 0.8<sup>21</sup>.

<sup>20</sup> נבדק בנתוני שע"ם ובנסחים היסטוריים.

<sup>21</sup> יוער כי לא נמצאו עסקות בחלקות בעלות מאפיינים דומים באזור.

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 21 -

**תחשיב הפגיעה:**

גוש	10161	10161	סה"כ
חלקה	17	16	
<b>מצב קודם</b>			
שטח רשום	2,630	108	
בבעלות	1	0.35	
שטח בבעלות	2,630	37.80	
שווי מ"ר	241 ₪	241 ₪	
מקדם מיקום	0.80	0.80	
שווי קודם	515,362 ₪	7,302 ₪	508,060 ₪
<b>מצב חדש</b>			
שטח דרך	1,204	43	
שטח דרך בבעלות	1,204	15	
שווי	0	0	
שטח חקלאי	1,426	65	
בבעלות	1	0.350	
שווי מ"ר	254 ₪	254 ₪	
מקדם מיקום	0.80	0.80	
שווי חדש	293,861 ₪	4,615 ₪	289,246 ₪
<b>הפגיעה</b>	<b>221,501 ₪</b>		

**13.7 עררים 9052/11-9041, כ. מיכאל ואח'**

**שמאית העוררים** טוענת לפגיעה בגין שינוי ייעוד חלק מהמקרקעין לדרך. בתחשיבה מציינת גורם פגיעה ביתרה בגו"ח 10199/48, 10201/40 (ללא פירוט).

**שמאי הועדה** חוזר על טענותיו בעניין זה כמפורט לעיל. שמאי הועדה מביא בחשבון כחלק מהמצב החדש – זכות לקבל ממע"צ פיצוי עבור אובדן זכויות עיבוד.

שמאית מע"צ חוזרת על טענותיה כבערר הקודם.

**הכרעה**

שינוי ייעוד לדרך - ראה המפורט בסעיף 13.2.

שומה מכרעת זו אינה כוללת זכות לפיצוי עבור אובדן זכויות עיבוד. (אינו רלבנטי לנושא הפגיעה במקרקעין).

הפגיעה תוערך כהפרש בין שווי קודם לשווי חדש, כל חלקה בהתאם למיקומה וערכי השווי הרלבנטיים כמפורט לעיל.

חלקות 38,40 בגוש 10201 גובלות בכביש 4:

חלקה 38 גובלת רק בכביש 4 ורלבנטית לכביש הנדון בשל השתלבות הכביש הנדון בכביש 4. לפיכך, השווי למ"ר חקלאי בשני המצבים התכנוניים הינו זהה.

חלקה 40 גובלת בכביש הנדון. צורתה אינה רגולרית – כמחצית משטחה הינה רצועה צרה וארוכה הגובלת בכביש ומחצית האחרת – בצורת משולש. מיקום וצורה זו מחייבים מקדמי התאמה המשקפים הסיכון ביישום פוטנציאל תכנוני כלשהו.

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 22 -

**תחשיב הפגיעה**

10163	10163	10163	10161	10161	10161	גוש
21	20	5	29	26	25	חלקה
						<b>מצב קודם</b>
22,528	11,722	13,155	28,105	14,790	1,774	שטח רשום
₪ 47	₪ 47	₪ 47	₪ 155	₪ 155	₪ 155	שווי מ"ר
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	מקדם מיקום
₪ 1,070,079	₪ 556,794	₪ 624,862	₪ 4,356,275	₪ 2,292,450	₪ 219,976	שווי קודם
						<b>מצב חדש</b>
592	298	629	924	439	364	שטח דרך
0	0	0	0	0	0	שווי
21,936	11,424	12,526	27,181	14,351	1,410	שטח חקלאי
₪ 50	₪ 50	₪ 50	₪ 163	₪ 163	₪ 163	שווי מ"ר
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	מקדם מיקום
₪ 1,094,057	₪ 569,771	₪ 624,733	₪ 4,426,240	₪ 2,336,962	₪ 183,687	שווי חדש
<b>אין</b>	<b>אין</b>	<b>₪ 128</b>	<b>אין</b>	<b>אין</b>	<b>₪ 36,289</b>	<b>הפגיעה</b>

10201	10201	10199	10163	10163	10163	גוש
40	38	48	27	25	22	חלקה
						<b>מצב קודם</b>
19,764	9,853	16,577	52,064	29,328	22,244	שטח רשום
₪ 155	₪ 163	₪ 47	₪ 47	₪ 47	₪ 47	שווי מ"ר
0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	מקדם מיקום
₪ 2,757,078	₪ 1,604,494	₪ 787,406	₪ 2,473,037	₪ 1,393,078	₪ 1,056,589	שווי קודם
						<b>מצב חדש</b>
4,151	365	1,539	209	1,159	579	שטח דרך
0	0	0	0	0	0	שווי
15,613	9,488	15,038	51,855	28,169	21,665	שטח חקלאי
₪ 163	₪ 163	₪ 50	₪ 50	₪ 50	₪ 50	שווי מ"ר
0.72	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	מקדם מיקום
₪ 1,830,579	₪ 1,545,056	₪ 750,019	₪ 2,586,265	₪ 1,404,927	₪ 1,080,540	שווי חדש
<b>₪ 926,499</b>	<b>₪ 59,438</b>	<b>₪ 37,387</b>	<b>אין</b>	<b>אין</b>	<b>אין</b>	<b>הפגיעה</b>

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 23 -

**14. שומה**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי הפגיעה בחלקות הינה כדלקמן:

עיר	גוש	חלקה	ירידת ערך
9033/11	10163	38	0
9034-9037/11	10163;10161	7,9;14,15	₪ 84,026
9038-9039/11	10161	16,17	₪ 221,501
9041-9051/11	10161	25	₪ 36,289
	10161	26	0
	10161	29	0
	10163	5	₪ 128
	10163	20	0
	10163	21	0
	10163	22	0
	10163	25	0
	10163	27	0
	10199	48	₪ 37,387
	10201	38	₪ 59,438
	10201	40	₪ 926,499

ובאתי על החתום



**דורית פריאל**  
**שמאית מכריעה**