

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

ה מ ש י ב ו ת	ה ע ו ר ר י מ
הועדה המקומית יזרעאלים	אחמד חוסיין דיאב ג'דיר ואח'
שמאי מקרקעין – גדעון קרול	שמאי מקרקעין – זהר דרורי ודוד שקד
מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל	
שמאית מקרקעין – פנינה נוי	

**שומה מייעצת לעניין
ירידת ערך לפי סעיף 197
חלק מחלקות 6, 9, 10 ו- 11 בגוש 17657
כביש 79, צומת יפתחאל**

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מתאריך 24.06.2013, נתבקשתי לשמש כשמאי מייעץ לעניין ירידת ערך, באם חלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בעקבות אישור תכנית ג/11379.

זיהוי הנכס

גוש : 17657
חלקות : חלק מחלקות 6, 9, 10 ו- 11 הכלול בתחום תכנית ג/11379, כמפורט:

מספר ערר	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	שטח החלקה הכלול במתחם התכנית, עפ"י מפות מדידה שהוצגו ע"י שמאי העוררים
905-906/12	17657	10	32,983 מ"ר	24,796 מ"ר
907/12	17657	9	30,798 מ"ר	26,753 מ"ר
908/12	17657	6	127,132 מ"ר	1,689 מ"ר
		11	79,687 מ"ר	13,351 מ"ר

מיקום : צומת יפתחאל, סמוך לישוב אלון הגליל.

דיון מקצועי

מועד הדיון : 29.10.2013
משתתפים : דוד שקד, לאה תמיר (שמאית ממשד שקד), עו"ד צביקה כוחן (בא כוח העוררים), גדעון קרול, אורי צברי (שמאי ממשד קרול), עו"ד יואב שפר (בא כוח הועדה המקומית), פנינה נוי, עו"ד שוהם קרן ועו"ד עודד בקרמן (באי כוח מע"ץ / נת"י), נציגי העוררים: בח'ר ג'דיר (חלקה 10), עלי ג'דיר וחוסין ג'דיר (חלקה 9), מדחאת חריב (חלקה 11); רותי בן ארי, הח"מ.

דיון נוסף : 30.12.2013
משתתפים : דוד שקד, זוהר דרורי, גדעון קרול, פנינה נוי, צחי לוי ממשד נוי, עמיר עזר (שמאי מע"ץ), רותי בן ארי, הח"מ.

ביקור בנכס

מועד : 06.11.2013
נוכחים : דוד שקד, זוהר דרורי, לאה תמיר, עו"ד יוחאי בטשא (בא כוח העוררים), יוסף חביב (שמאי ממשד פנינה נוי), עו"ד שוהם קרן, נציגי העוררים: בח'ר ג'דיר; רותי בן ארי, הח"מ.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם העוררים

1. חוות דעת עדכנית לקביעת ירידת ערך של השמאים זהר דרורי ודוד שקד, מיום 19.05.2013.
2. כתבי ערר לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז צפון.
3. מפות מדידה ערוכות ע"י מודד מוסמך ט.טאהא זידאן: חלקה 10 מיום 10.05.2011, חלקה 9 מיום 05.03.2011, חלקות 6 ו- 11 מיום 13.07.2011.

מטעם המשיבות

1. חוות דעת, בחינת ירידת ערך לפי סעיף 197 של השמאי גדעון קרול, מיום 02.02.2012.
2. תגובה והשלמות של השמאי גדעון קרול מיום 24.07.2013.
3. תגובה לערר מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאליים.
4. תשובה לערר מטעם מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל.
5. חוות דעת עדכנית של השמאית פנינה נוי, מיום 17.07.2013.

תמצית תאור הסביבה

הסביבה

הסביבה הינה עברו הדרומי של כביש מס' 79, בסמוך ממערב לכביש הגישה הקיים לישוב אלון הגליל, ובסמוך מדרום לישוב ביר אל מכסור. הקרקע ממוקמת בתחום חטיבה חקלאית, ברובה מוגבהת מפני כביש 79. חלק מהשטח נטוע עצי זית. על חלקה 10 קיימים מספר מבנים חקלאיים. הטופוגרפיה בשיפוע מתון, יורד לכיוון כללי דרום.

הנכס

הנכס הינו חלק מחלקות 6, 9, 10 ו- 11 בגוש 17657. בהתאם להנחיית יו"ר ועדת ערר, הקרקע נשוא שומה זו, היא החלק הממוקם בתחום הקו הכחול של תכנית ג/11379 בלבד, וכמפורט¹:

מספר ערר	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום, במ"ר	יעודים בתכנית ג/11379	
				שטח לדרך, במ"ר	שטח חקלאי, במ"ר
905/12 906/12	17657	10	32,983	15,086	9,710
907/12	17657	9	30,798	19,189	7,564 ²
908/12	17567	6	127,132	60	1,629
908/12	17567	11	79,687	4,733	8,618

¹ השטחים על פי מפות מדידה שהוצגו ע"י שמאי העוררים, למעט אם מצוין אחרת.
² לפי המפורט בשומת העוררים.

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

זכויות קניין

על פי נסחי רישום מיום 19.02.2012 חלקות 6 ו- 11 הינן בבעלות מספר בעלים פרטיים, בחלקים שונים, וכן של רשות הפיתוח.
על פי נסחי רישום מיום 02.10.2012 ו- 07.10.2012 חלקות 9 ו- 10 נמצאות בבעלות בעלים פרטיים.

בנסחי הרישום רשומות ההערות הבאות:
ביום 10.11.2005 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים, על חלק מחלקות 9-11, לפי קובץ תקנות 6422 מיום 19.09.2005.

ביום 22.06.2008 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים, על חלק מחלקות 6 ו- 9-11, לפי קובץ תקנות 6678 מיום 05.06.2008.

בהחלטה מיום 26.05.2013 קבע יו"ר ועדת ערר, בין היתר, כי "השמאי המייעץ ייקבע את הפגיעה, ככל שיש כזו, לגבי כל חלקה בנפרד. הפיצויים המגיעים לעוררים יהיו על פי חלקם היחסי המוכח וזכותם בכל חלקה. היה וקיימות מחלוקות לגבי הזכויות, יעבירו הצדדים ... ליו"ר ועדת הערר, אשר יקבע מהן הזכויות לכל אחד מהעוררים...".

לפיכך, נבדק שטח החלקות הרשום, מבלי להיכנס לפרטי הבעלות ואופן החזקה.

מצב תכנוני

מצב קודם

50/42/ RP, תכנית מתאר גלילית לתיכון מחוז הגליל, 1946

התכנית אושרה למתן תוקף ביום 14.11.1946.

התכנית קובעת יעוד הקרקע לחקלאות.

תכנית ג/1352 – כביש נצרת שפרעם (מס' 244)

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1873 מיום 26.10.1972.

התכנית הינה לסלילת כביש 79.

התכנית גובלת בחטיבת הקרקע שבנדון.

על פי הסימון בתשריט, רוחב הכביש הינו 40 מ' וקווי הבניין לצדדיו הינם 50 מ'.

תמ"א 3 על שינויה

תמ"א 3 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2247 מיום 01.07.1976.

התכנית מסמנת את כביש 79 כדרך ראשית.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

בשינוי מס' 7 לתמ"א 3, אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 3986 מיום **19.12.1991**, נקבע בין היתר כי:

בסעיף 6 לתכנית נקבעה רצועה לתכנון ואיסור בניה, ברוחב של 300 מ' לגבי כל הדרכים שברשת הדרכים הארצית, ובמחלף של שתי דרכים או יותר – מעגל שמחוגו 300 מ' ומרכזו במפגש צירי הדרך; כמו כן נקבע כי כל עוד לא נקבעה רצועת הדרך בתכנית מתאר מקומית או מפורטת, לא תאושר ברצועה לתכנון כל בניה או סלילה של מבני שירות או מערכות תשתית. לאחר אישורה של תכנית מפורטת בה נקבעה רצועת הדרך וקווי הבנין שלה, יבוטלו ההגבלות על הבניה או הסלילה שנקבעו בסעיף זה.

בסעיף 8 לתכנית נקבע כי את המרחק בין קו הבנין לבין ציר רצועת הדרך יש לקבוע בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת, ובדרך ראשית יהא 100 מ' לכל היותר ו- 50 מ' לכל הפחות, בהתאם לשיקולים המפורטים בסעיף.

בסעיף 9 לתכנית נקבע כי בשטח שבין קו הבנין לגבול רצועת הדרך אסורה כל בניה. בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע בניה של מבני שרות, מתקני דרך (מעברים עיליים ותחתיים, שביל לרוכבי אפניים וכד') וכן מתקני תשתית. בהיתר בניה ניתן לקבוע חלק ממתקני הדרך (גדר, שביל, עמוד תאורה, רמזור, תעלה).

בשינוי מס' 11 ג' לתמ"א 3, אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 5606 מיום **18.12.2006**, מסומן כביש מס' 79 ביעוד לדרך ראשית.

תמ"מ 2 על שינוייה

תמ"מ 2 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3052 מיום **10.05.1984**. התכנית קובעת יעוד הקרקע לחקלאי.

בשינוי מס' 9 לתמ"מ 2 אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 5696 מיום **30.07.2007**. נקבעה סביבת הנכס כקבוצת רגישות 3, ביעוד חקלאי / נוף כפרי פתוח. לפי תכניות אלו כביש 79 מסומן כדרך ראשית ולאורכו מתוכננת מסילת רכבת כפולה.

תמ"א 23 – מסילות ברזל, על שינוייה

תמ"א 23 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3366 מיום **31.07.1986**.

התכנית קובעת רוחב רצועה מתוכננת למסילת ברזל כפולה של 100 מ'. בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע רוחב רצועה שונה מהנ"ל, בהתחשב בתנאים המקומיים ובאישור המועצה הארצית לתו"ב.

במידה ולא נקבעו הוראות בתכנית מקומית או מפורטת, יהא המרחק בין קו בנין וציר הרצועה המתוכננת במסילת ברזל כפולה 120 מ'. בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע מרחק שונה מהנ"ל, בהתחשב בתנאים המקומיים, בתנאים הדרושים למניעת מפגעים סביבתיים ובאישור המועצה הארצית לתו"ב.

התכנית אינה כוללת מסילה בקטע זה, אלא בשינוי מס' 15.

5

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ

שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106

טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

שינוי מס' 9 לתמ"א 23 פורסם למתן תוקף בי.פ. 4968 מיום **01.03.2001**, וקבע בסעיף 10 כי "בתחום שבין קו הבניין לבין גבול רצועת המסילה לא תותר כל בניה, סלילה והקמת מתקני תשתית, או שימוש, למעט עיבוד חקלאי ושימוש לשטחים פתוחים, ובלבד שאין עימם בניה".

שינוי מס' 15 לתמ"א 23 פורסם למתן תוקף בי.פ. 5041 מיום **24.12.2001**, ובו נקבעה תוספת של מסילת ברזל כפולה, "מסילת נצרת (שפרעם – נצרת)". בקטע שבין צומת סומך לצומת המוביל ואף דרומה ממנו, מסומן תוואי המסילה בצמוד מדרום לכביש 79.

תכנית ג/6540

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3957 מיום **26.12.1991**. התכנית קובעת הוראות וסייגים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים, ותנאים לשימוש במבנים חקלאיים באזור שייעודו חקלאי.

תכנית מפורטת ג/11009

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5226 מיום **21.09.2003**. התכנית מרחיבה את כביש 79.

תשריט התכנית מחולק ל-4 מקטעי דרך. בקטע הנדון משתנה רוחב הדרך, ונע בין 65 מ' ל-75 מ'. קווי הבניין הינם 100 מ' לכל כיוון (למעט בקטע דרך מערבי, הגובל בקיר אקוסטי, שם נקבע קו בנין לצד בו ממוקם הקיר של 50 מ').

למעט בקטע הכביש הסמוך לחלקות שבנדון, תוואי התכנית כולל רצועה חקלאית משני צידי הכביש, ביעוד ל"שטח חקלאי מיוחד", בה מותר שימוש לגידולים חקלאיים ואסורה בניה. בקטע הנדון, אין רצועות כנ"ל, ומחוץ לגבול התכנית מסומנים:

- . תוואי רכבת לפי תיקון 15 לתמ"א 23. התוואי עובר בחלקות 6, 11-8 בגוש 17657.
- . גבולות תכנית ג/11379 מחלף יפתחאל.

סעיף 12 לתכנית קובע הגבלות בניה: "כל בניה בשטח רצועת הדרך אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך. גבול התכנית מהווה את קו איסור הבניה. תחום קו הבניין מוגדר בתכנית ע"י הרזזטות ועל פי תחום התכנית, דהיינו הקו הכחול".

תמ"א 35 – תכנית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5474 מיום **27.12.2005**. בתשריט התכנית ניתן לראות את הכביש הקיים ומסילת הברזל. יעוד הקרקע הינו "מרקם לשימור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה".

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

מצב חדש

פקודת הדרכים ומסילות הברזל

צו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים פורסם בקובץ תקנות 6678 מיום **05.06.2008**, כמפורט:
"צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (דרך 784; מחלפון יפתחאל: הצטלבות דרכים מס' 784 ו-79; דרך הגישה לאלון הגליל; דרך הגישה העתידית לביר-אל-מכסור) (הרחבה, שינוי תוואי וביטול), התשס"ח – 2008".

בסעיף 1.6 (6) לצו נקבע כי "גבולות ושטח ההכרזה המסומנים במפה תואמים לתכנית ג/11379".

תכנית דרך מס' ג/11379, לדרך מס' 79/784 – מחלפון יפתחאל
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5833 מיום **21.07.2008**.
התכנית משנה חלק מהקרקע שבנדון מיעוד חקלאי ליעוד חדש לדרך.

מטרת התכנית :

1. לייעד את השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך ולמתקנים נלווים.
2. לייעד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי ושיקום סביבתי.
3. סגירה וביטול דרכים כנדרש על פי התכנית.
4. הסדרת הסתעפויות צמתים ומחלפים.
5. הסדרת ניקוז.
6. לבטל מפגעי נוף ומפגעים סביבתיים אחרים לגבי ייעודי קרקע קיימים ומאושרים אשר עלולים להיווצר עקב סלילתה של הדרך על פי תכנית זו ולטפל בשיקומם של מפגעים אלה ככל שיווצרו.

התכנית מסמנת בצבע צהוב מבנים להריסה לצורך התוויית הדרך וסלילתה.

השטחים המיועדים לדרכים יופקעו בהתאם לחוק וירשמו על שם מדינת ישראל.

בסעיף 18 לתכנית נקבע כי שימוש שהיה מותר ביום תחילתה של התכנית, דינו יהיה כדין "שימוש חורג" שהותר עד למועד ההפקעה של שטח התכנית ותפיסת החזקה בו. "בשטח גבולות התכנית תיאסר כל בניה וכן ייאסר כל שימוש הנוגד הוראות תכנית זו, למעט עיבוד חקלאי של שטחים, עד לגבול זכות הדרך. עיבוד חקלאי יתאפשר גם בשטח התכנית, לרבות בתחום זכות הדרך, עד להפקעתו של שטח התכנית ותפיסת החזקה בו".

התאריך הקובע

תכנית ג/11379: 21.07.2008.

הנחיית יו"ר ועדת ערר

בהחלטת ועדת ערר מיום 26.05.2013 נקבע מינויו של שמאי מייעץ "לשם קביעה האם קיימת ירידת ערך לקרקעות העוררים מכוח תכנית ג/11379 (להלן: "התכנית הפוגעת", מבלי שיש בכך משום אמירה כי המדובר בתכנית פוגעת), ואם כן, מהו היקפה של הפגיעה".

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014

מס' ערר: 905-908/12

מס' מינוי: 16862

סימוכין: 348/1306

עוד נקבע כי השומה תיערך בהתאם להנחיות, שתמציתן מובאת להלן:

א. המצב הקודם ייבחן על פי תכנית ג/11009, אשר קובעת את תוואי כביש 79, ואשר מבטלת את איסור הבניה הקבוע בסעיף 6 לשינוי מס' 7 לתמ"א 3. לכן, המגבלות המופיעות בתמ"א 3 כבר אינן רלוונטיות אלא רק המגבלות שיצרה תכנית ג/11009.

ב. יש להתייחס לקווי הבנין הקבועים ברזזטות שבתשריט תכנית ג/11009. אין לקבל הטענה כי אין קווי בנין בתכנית החורגים מהקו הכחול של התכנית.

ג. בהתייחס לתמ"א 23, יש לבחון באם אישור המסילה גרם לירידת ערך או שבגין חוסר המסוימות שלה (כמפורט בשינוי 9 לתמ"מ 2) לא קיימת השפעה על ערכי הקרקע.

ד. הפגיעה תקבע לגבי כל חלקה בנפרד.

ה. יבדקו טענות לירידת ערך בקרקע חקלאית "... ובלבד שהמדובר בקרקע הנמצאת בתחום הקו הכחול של התכנית".

רקע לתביעת הפיצויים שבנדון

פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 (להלן: "פקודת הדרכים" או "הפקודה"), הינה חיקוק מכוחו מבוצעת ההפקעה נשוא שומה זו. החוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3) מפברואר 2010 ביטל את פקודת הדרכים, אולם הליכי ההפקעה שבנדון ננקטו לפני ביטולה, ולכן מחייבים לעניין תביעה זו.

עקרונות החלת פקודת הדרכים על קרקע, תפיסת חזקה וגובה הפיצוי בהליכי הפקעה לפי פקודת הדרכים מוסדרים בסעיפים הבאים:

- סעיף 3 לפקודה קבע כי "מותר לו לנציב העליון, אם נוכח שהדבר דרוש להגנת הארץ או לפיתוחה, להורות בצו כי פקודה זו תחול על כל דרך...".
- סעיף 4 (1) הסמיך את הרשות "לקנות מיד חזקה בקרקע הדרושה לסלילת הדרך המפורטת באותו צו או לשפורה...".
- סעיף 9 מסדיר את אופן הערכת הפיצויים: לפי שוויה של הקרקע במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, במועד שהייתה הרשות יכולה לתפוס את החזקה בקרקע. כלומר, **שווי הקרקע במועד ההכרזה על החלת הפקודה** בצו לפי סעיף 3.

אריה קמר בספרו "דיני הפקעת מקרקעין" מציין כי "הפקעת מקרקעין על פי פקודת הדרכים ... אפשרית רק לאחר שהמקרקעין יועדו בתכנית בנין עיר מאושרת לדרך", וכי "... הפיצוי שיקבל בעל המקרקעין הינו דו שלבי: פיצוי בשלב שינוי היעוד עקב ירידת ערך המקרקעין מייעוד כלשהו לייעוד לדרך ... , ופיצוי בשלב ההפקעה בייעוד לדרך ...".³

³ עמוד 265.

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014

מס' ערר: 905-908/12

מס' מינוי: 16862

סימוכין: 348/1306

בעא 8622/07 (אהוד רוטמן נ' מע"ץ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ) מפורטת דרך נוספת לפיצוי דו שלבי בהפקעת מקרקעין לפי הפקודה, במצב בו צו לפי סעיף 3 לפקודה הקדים את תכנית הדרך:

"פיצוי דו שלבי עשוי להינתן גם כאשר הקרקע מופקעת מכוח פקודת הקרקעות או פקודת הדרכים, כלהלן: בשלב הראשון – טרם מתן תוקף לתכנית המייעדת את הקרקע לצרכי ציבור – ניתנת הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות ולחילופין מוצא צו המחיל את פקודת הדרכים על הקרקע. בשלב זה, כאמור, אין בעל הקרקע זכאי לפיצוי, וזאת על אף שערכה של הקרקע שעתידה להיות מופקעת פוחת. בשלב השני מפורסמת תכנית המייעדת את הקרקע האמורה לצרכי ציבור. או-אז קמה זכותו של בעליה לפיצוי בגין פגיעה תכנונית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בשלב השלישי הרשות המפקיעה נוטלת חזקה בקרקע ובכך משלימה את הליך ההפקעה. בשלב זה זכאי בעליה לפיצוי בגין ההפקעה עצמה, כמו גם בגין ירידת הערך שארעה כתוצאה מההודעה או החלת הצו, לפי העניין. ודוק: ירידת הערך שנובעת מההודעה או פרסום הצו נפרדת מירידת הערך הנובעת מפרסום התכנית, ופיצוי בגינה ניתן רק במסגרת תביעה לפיצוי הפקעה. הפיצוי יכול להינתן אפוא בשני שלבים – בשלב פרסום התכנית ובשלב נטילת החזקה.

עוד נקבע בפסיקתנו כי על אף שככלל הליכי הפקעה יינקטו לאחר שפורסמה תוכנית המייעדת את הקרקע לצרכי ציבור, אין מדובר בתנאי-בל-יעבור לחוקיות ההפקעה, והרשות רשאית לנקוט בהליכי הפקעה עובר לפרסום תוכנית כשמתקיימות נסיבות המצדיקות זאת ... יזכר כי בהפקעה מעין זו המועד הקובע לחישוב הפיצוי שישולם הוא מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות או מועד החלת הצו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים."

קמר מציין את העיקרון הכללי, לפיו "... מטרת הפיצויים היא להעמיד את בעל הזכות שהופקעה באותו מצב כספי בו הוא היה עומד אלמלא ההפקעה, כך שבכספי הפיצויים שיקבל בעד זכותו שהופקעה יוכל לרכוש זכות דומה..."⁴.

לסיכום כל האמור לעיל, הפיצוי משקף את מלוא שוויה של הזכות שהופקעה⁵, וניתן לחלקו לשני מסלולים:

. מסלול דו שלבי, הכולל פיצויים בגין ירידת ערך ופיצוי הפקעה, במקרה בו אושרה תכנית דרך ולאחריה פורסם צו לפי סעיף 3 לפקודה, כפי שתואר ע"י קמר, או במקרה בו קדם פרסום הצו לתכנית הדרך, כפי שתואר בפס"ד רוטמן.

. מסלול חד שלבי, הכולל פיצוי הפקעה בלבד, במקרה בו פרסום צו לפי סעיף 3 לפקודה קדם לתכנית דרך, לפי שווייה של הקרקע במועד פרסום הצו.

⁴ עמוד 244.

⁵ כפוף להפחתות אפשריות לפי סעיף 200 לחוק הת"ב ולפי סעיפים 7 ו-8 לפקודת הדרכים.

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

בשני מסלולי הפיצוי, ולפי סעיף 9 לפקודה, מבוססים פיצויי ההפקעה על שווי הקרקע במועד פרסום צו לפי סעיף 3. במקרה בו תכנית דרך קדמה למועד פרסום הצו, לפי יעוד "דרך", וכשהצו קדם לתכנית דרך לפי יעוד **כלשהו קיים** (חקלאי במקרה הנדון).

סדר הדברים במקרה הנדון

בגין הקרקע שבנדון נתבעו פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בעקבות אישור תכנית ג/11379, המשנה את יעוד הקרקע מ"חקלאי" ל"דרך".

הליכי התכנון של תכנית ג/11379 החלו עוד בשנת 1999, עם קבלת הצעת התכנית, וביום 23.06.2004 החליטה הועדה המחוזית לתו"ב מחוז צפון על הפקדתה; מועד תחילת התכנית חל ביום 05.07.2008, 15 יום מיום פרסומה לראשונה בעיתונות⁶. פיצויים לפי סעיף 197 יחושבו למועד פרסום ההודעה ברשומות⁷, שנערך ביום 21.07.2008.

ביום 05.06.2008, 30 יום קודם לתחילתה של התכנית, פרסם שר התחבורה והבטיחות בדרכים צו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים. סעיף 6 לצו קובע כי "גבולות ושטח ההכרזה המסומנים במפה תואמים לתכנית ג/11379".

ניתן לטעון כי מאחר והליכי תכנון התכנית הקדימו בשנים רבות את מועד החלת הצו לפי סעיף 3 לפקודה, סביר כי מדובר **בהליך תכנוני אחד**, וכי כוונת הרשויות (משרד התחבורה והועדה המקומית) הייתה לפעול באופן המותווה בסעיף 3 לפקודה, הקובע כי "...פקודה זו תחול על כל דרך", כלומר שיעוד הקרקע לדרך יקדים את פרסום הצו; תימוכין נוספים לטענה זו עולים הן מסעיף 6 לצו עצמו, בו נקבע כי מפת ההכרזה תואמת לתכנית ג/11379, והן מהעובדה שלא הוצגו ע"י מע"ץ כל נסיבות מיוחדות המצדיקות את הקדמת הליכי ההפקעה ופרסום הצו לאישור התכנית, כפי שהוזכר בפס"ד רוטמן⁸.

יחד עם זאת, פרסום הצו קדם למועד תחילת תכנית ג/11379 ב- 30 יום, כך שבמועד פרסומו ייעודה הסטטוטורי של הקרקע הינו **לחקלאות**.

מאחר ועל פי פס"ד רוטמן "אין מדובר בתנאי-בל-יעבור לחוקיות ההפקעה", ומאחר ופיצוי דו שלבי ייתכן גם למצב בו ההכרזה קדמה לאישור תכנית דרך, תיערך השומה המייעצת לפי סידרם של האירועים:

. ביום 05.06.2008 פרסם צו הדרכים ומסילות הברזל על הקרקע שבנדון, והוא היום לחישוב פיצויי ההפקעה לפי סעיף 9 לפקודת הדרכים.

⁶ בהתאם לסעיף 119ב(10) לחוק התכנון והבניה, מועד תחילתה של תכנית דרך הינו 15 יום מיום פרסומה לראשונה בעיתונות. תכנית ג/11379 פרסמה לעיתונות ביום 20.06.2008.

⁷ לפי סעיף 119. (ב) לחוק התכנון והבניה.

⁸ שם נקבע כי ניתן לנקוט בהליכי הפקעה לפני פרסום תכנית דרך "כשמתקיימות נסיבות מצדיקות זאת".

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

. ביום 21.07.2008 פורסמה תכנית ג/11379 למתן תוקף ברשומות, והוא המועד הקובע לחישוב פיצויים לפי סעיף 197 (פרק ט') לחוק התכנון והבניה לגבי תכנית הדרך שבנדון.

נציגי מע"ץ, הרשות המפקיעה, טענו כי במקרה הנדון פרסום ההכרזה קדם לאישור תכנית ג/11379. לפיכך, נתיב הפיצוי הינו "חד שלבי", לפי שוויה החקלאי של הקרקע ומבלי שנגרמת לבעלים כל ירידת ערך. כמו כן טענו, כי פיצוי דו שלבי במקרה הנדון יכול להביא לתשלום "כפל פיצוי", הכולל תשלום מלא שוויה של הקרקע בגין פרסום ההכרזה בתוספת פיצוי בגין ירידת ערך בגין אישור תכנית ג/11379.

מאחר והעוררים בחרו בנתיב של פיצוי דו שלבי, העומד לרשותם עפ"י פס"ד רוטמן גם במקרה בו פרסום הצו קדם לתכנית הדרך, ערוכה שומה זו בהתאם להנחיית יו"ר ועדת ערר לבדיקה באם קיימת ירידת ערך מכוח תכנית ג/11379, ומה היקפה.

לעניין הטענה בדבר "כפל פיצוי", יוער כי מפיצויי ההפקעה שיחושבו לפי סעיף 9 לפקודת הדרכים בהתאם לייעודה החקלאי של הקרקע, ינוכה גובה הפיצוי, ככל שיקבע בשומה זו, בגין פגיעה בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

בע"א 1968/00 (חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח') קבע בימ"ש עליון את ההנחיה הבאה:

"סעיף 197 מדבר בפיצוי על פגיעה במקרקעין על פי מבחן אובייקטיבי, להבדיל מפגיעה בבעל המקרקעין על פי מבחן סובייקטיבי ... אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגרעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית ... יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמו עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא כשיעור ירידת הערך ... לצורך ברור ירידת ערך המקרקעין עקב התכנית, נדרשת הערכת שמאי" (ההדגשה שלי, א.א.)

בהתאם להנחיית יו"ר ועדת ערר, הקרקע נשוא התביעה היא זו הממוקמת בתחום הקו הכחול של תכנית ג/11379 בלבד. ירידת ערך בגין חלק החלקות הממוקם מחוץ למתחם התכנית ("נזק לנותר") תחושב במסגרת פיצויי ההפקעה, בהתאם לסעיף 9 (ד)(i) (ii) לפקודת הדרכים.

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

1. שווי הקרקע ביעוד קודם חקלאי

עמדת שמאי העוררים

יעוד הקרקע הינו חקלאי. הגדרת הקרקע בתמ"א 35 כבעלת "רגישות נופית סביבתית גבוהה" נכונה לכל החלקות החקלאיות במחוז צפון.

כל התכניות הנוספות החלות על הקרקע אינן משפיעות על ערכי השווי מהסיבות שלהלן:
. תכנית מפורטת לכביש 79 מס' ג/11009 משנת 2005 מותירה את הקרקע שבנדון מחוץ לקו הכחול, ומחוץ למגבלות קו הבניה.

. תמ"א 23 אינה מסוימת, וכוללת תוואי כללי, אשר יכול לזוז לכל צד, מעל לפני הקרקע ואף מתחת. ולראייה, תכנון נוכחי של התוואי, כפי שעולה מתשריטת תכנית ג/11379 מיועד למנהור. תוואי סופי, לפיו ניתן לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לעניין הרכבת ייקבע רק בתכנית מפורטת. סביר כי תביעת 197 לו הייתה מוגשת בגין התמ"א הייתה נדחית עד לתכנון מפורט.

לאור כל זאת, שווי הקרקע החקלאית אינו מושפע ממגבלות תכנוניות בתכנית ג/11009 ותמ"א 23.

ערכי השווי

השמאים קבעו שווי חקלאי לקרקע שבנדון בסך 220 ₪ למ"ר קרקע.

הנ"ל מבוסס על שומה מכרעת לחלק מחלקה 4 בגוש 10315, הממוקמת מדרום לכביש 79, בצומת עדי, סמוך לאדמות שפרעם. שם נקבעו ערכי שווי לקרקע חקלאית⁹ בסך 156 ₪ למ"ר ע"י שמאי הועדה גדעון קרול, ו- 165 ₪ למ"ר ע"י השמאי המכריע, אריה אריאל. התאמת הערכים למועד קובע 21.07.2008 מביאה לסך של 220 ₪ למ"ר.

הוצגו שומות מוסכמות לגבי חלקה 115 בגוש 10286 וחלקה 42 בגוש 10329, מהם ניתן ללמוד על ערכי קרקע של כ- 230 ₪ וכ- 490 ₪ למ"ר קרקע חקלאית, בהתאמה, וזאת לפני התאמות למועד קובע (כ- 3 שנים), צורה ויחס לתוואי הדרך.

בפס"ד של בימ"ש מחוזי בנצרת נקבע פיצוי של כ- 133 ₪ למ"ר קרקע ליום 19.09.2005, בחלקה 2 בגוש 17657, המהווה חלקה טרשית, ללא יכולת שימוש ובעלת טופוגרפיה משופעת.

הוצגה שומה של השמאי המחוזי באגף שומת מקרקעין, לפיה נאמד שווי החלק החקלאי מחלקה 57 בגוש 19127 בנחף, הממוקמת מצפון לציר כביש 85, ב- 400 ₪ למ"ר קרקע¹⁰.

⁹ הערכים נקבעו למועד קובע 11.05.2003.

¹⁰ השומה נערכה ליום 20.04.2012.

א ר י א א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

נטען כי הערכים המוצהרים במאגר נתוני מס שבח מדווחים בחסר.

השווי החקלאי בתחום התכנית, שלא בתחום הדרך, הינו 10% מהשווי המלא (פגיעה של 90%). בשווי החקלאי הגובל בתכנית חלה פגיעה בשיעורים שבין 30% ל-60%, ואף יותר.

עמדת שמאי המשיבות

שמאית מע"ץ טוענת כי תשריט תכנית ג/11379 מתאר מצב קודם מדויק, אשר כולל את רצועת התכנון של הרכבת, תוואי כביש 79, קו הבניין והרוזטה. קיימת מסוימות לתוואי הרכבת ולתוואי כביש 79. בתכנית ג/11009 משנת 2003, מופיעות הרוזטות של כביש 79, המציינות את רוחב הכביש ואת קווי בנין.

כלומר, מההיבט התכנוני המגבלות ידועות ויוצרות "עננה תכנונית כבדה מאוד", שיש להביאה בחשבון.

שמאי הועדה טוען כי השווי הקודם הינו של קרקע חקלאית בתחום מגבלות בניה, הן של כביש 79 והן של תיקון 15 לתמ"א 23, הקובע מגבלת בניה ברוחב של 120 מ' בין ציר הרצועה לקו הבניין.

לאור קיומו של צו ההכרזה, מובטחים לבעל הקרקע פיצויים לפי שוויה של אותה קרקע חקלאית כפי שקיים במועד פרסום הצו. במצב בו קדם הצו לתכנית, הפיצוי הינו חד שלבי לפי היעוד הקיים. פיצויים אלו מאיינים כל פגיעה בקרקע.

ערכי שווי בשומת שמאית מע"ץ

השמאית הציגה עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2005 ל-2008 בסביבה הקרובה, לפיהן התקבל שווי של 50 ₪ למ"ר. מפורטות גם 5 עסקאות מחלקה 6 בגוש 17657 שבנדון, לפי 22 ₪ עד 40 ₪ למ"ר.

כמו כן הוצגו עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה, שנערכו לאחר המועד הקובע, בין השנים 2009 ל-2011, לפיהן נותר השווי 50 ₪ למ"ר קרקע, מבלי שלתכנית ג/11379 תהיה השפעה על ערכי השווי.

השמאית הדגישה כי עסקאות השוואה שפורטו בשומת העוררים הינן מרוחקות מהחלקות נשוא השומה וסמוכות לאזורים מבונים, בעוד שהחלקות הנישומות ממוקמות באזור חקלאי פתוח ללא סמיכות לבניו.

ערכי שווי בשומת הועדה

שמאי הועדה מפנה לשומת ענאן סלאמה, אשר ערך שומת תביעה בגין תכנית ג/11379 בחלקה 8 בגוש 17657, הממוקמת בסמוך לחלקות שבנדון, לפי 50 ₪ למ"ר קרקע חקלאי.

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

קרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

השמאי מפנה לשומות שונות בהם קבעו שמאי העוררים שווי קרקע חקלאית במיקומים עדיפים על פני המיקום הנדון, בסך נמוך מ- 220 ₪ למ"ר. בין היתר צוינה שומת חלקה 3 בגוש 16729, בחלק הצפון מערבי של עפולה, במיקום עדיף על המיקום הנדון, שם קבעו שמאי העוררים שווי של 105 ₪ למ"ר קרקע חקלאית ליום 30.03.2005, בעוד השמאי המכריע קבע שווי של 70 ₪ למ"ר.

הוצגו שני הסכמי מכר מהשנים 2011 ו-2012 מהישוב זרזיר, לחלקים מחלקה 22 ומחלקה 23 בגוש 17492, לפיהם קרקע ביעוד חקלאי נמכרה ב- 38 ₪ למ"ר וב- 44 ₪ למ"ר, בהתאמה.

בנוסף הוצגו נתוני עסקאות מהשנים 2006 עד 2011, של קרקע חקלאית בסביבה, לפי 35 ₪ עד 64 ₪ למ"ר קרקע.

הוצגה חוות דעת מומחה שנערכה ע"י השמאי יהודה דיין, אשר מונה ע"י השופט בדימוס פרופ' דן ביין לשמש כבורר. השמאי התבקש, בין היתר, לאמוד שוויה של קרקע חקלאית, הממוקמת בצמוד לכביש מס' 70, בקטע שבין צומת העמקים וצומת התשבי, באזור שכונת קריית חרושת שבטבעון, נכון ליום 14.02.2013. השמאי קבע כי שוויה של קרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי יעוד, הינו בגבולות 40 ₪ למ"ר. בהתייחס לקרקע בעלת גישה ישירה לכביש, הנהנית מזכויות מים והינה בבעלות יחיד קבע 50 ₪ למ"ר. בהתייחס לקרקע בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד לתחנת תדלוק ושירותי דרך קבע 70 ₪ למ"ר.

ערכי שווי בשומות שנערכו ע"י השמאי עמיר עזר¹¹

מטעם מע"ץ הועברו 3 חוות דעת של השמאי עמיר עזר:

1. חלקה 115 בגוש 10286, ממוקמת מצפון לכביש 79, בסמוך לצומת עדי ולאזור מגורים של הישוב שפרעם, בה נקבע שווי של 227.4 ₪ למ"ר קרקע חקלאית ליום 19.09.2005.
2. חלקה 2 בגוש 17657, ממוקמת מצפון לכביש 79, דרומית לביר אל מכסור, בה נקבע שווי של 113.7 ₪ למ"ר קרקע חקלאית ליום 19.09.2005.
3. חלקה 8 בגוש 17657, ממוקמת מדרום לכביש 79, עליה ממוקמת תחנת דלק "סונול", ולגביה נקבע כי תכנית ג/11379 לא גרמה לפגיעה בשווייה.

בדיון נוסף שנערך עם שמאי הצדדים הציג השמאי עמיר עזר את מסד הנתונים לפיו ערך את שומות פיצויי ההפקעה לאורך כביש 79, בגין הכרזה משנת 2005. השמאי מסר כי ערכי השווי לקרקע חקלאית בקטע הכביש שסמוך לנכס הנדון נעו בין כ- 50 ₪ למ"ר בסביבה חקלאית ועד כ- 220 ₪ למ"ר בקרבה למגורים ופיתוח באזור ביר אל מכסור¹².

¹¹ שמאי מטעם מע"ץ, שערך שומות פיצויי הפקעה להרחבת כביש 79 בקטע שבין צומת סומך לצומת המוביל, לשנת 2005.

¹² ב"כ מע"ץ ביקשה שלא לחשוף נתונים מתוך אומדן מע"ץ לפרויקט כביש 79 שנערך בגין הכרזה משנת 2005. מבלי להטיל דופי באמינות הנתונים שהוצגו ע"י השמאי עמיר עזר, סבורני כי טוב היה אם מע"ץ, כגוף ציבורי, הייתה מציגה את מלוא המסמכים הרלוונטיים לשומה זו.

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

הכרעה

הקרקע שבנדון הינה ביעוד חקלאי.

פני הקרקע בשיפוע מתון, היורד לכיוון כללי דרום. חלק מהחלקות נטוע עצי זית. על גבי חלקה 10 ממוקמים מבנים חקלאיים (דיר עיזים, רפת וכיוצ"ב).

בניה חקלאית מותרת בתנאים, לפי תכנית ג/6540, החלה על כל מחוז הצפון.

הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי לא ניתן לממש בניה למגורים על גבי הקרקע, וזאת למרות שבפועל קיימת על חלק מהשטח בניה למגורים, וכי ייתכן שהבינוי מרכז סביבו חיי קהילה מסוימים.

בגין מיקומה מעברו הדרומי של כביש 79, במרחק פיסי מריכוזי בינוי כלשהם ומתשתיות עירוניות, וללא זיקה למרחב ההתפתחות של הישוב ביר אל מכסור שמצפון ולישוב אלון הגליל שמדרום, **לא מיוחס לקרקע שבנדון פוטנציאל לפיתוח או לשינוי יעוד.**

לאור כל זאת, שווי הקרקע שבנדון אינו מבוסס על ציפייה להפשרה עתידית, אלא נגזר מיכולת העיבוד החקלאית, המושפעת, בין היתר, מגורמים של טופוגרפיה, נגישות, זכויות מים ויכולת מימוש של מבנים חקלאיים.

על הקרקע חלות מגבלות מתוקף תכנית מפורטת ג/11009, מגבלות הנובעות מתמ"א 23 וכן עובדת קיומו של צו לפי סעיף 3 לפקודה.

א. תכנית ג/11009

תכנית ג/11009 הינה תכנית מפורטת הקובעת את תוואי כביש 79 בקטע שבין צומת סומך לצומת המוביל. בקטע הכביש הסמוך לנכס הנדון מסומן תחום התכנית לפי גבול הכביש, ללא שוליים חקלאיים המאפיינים את שאר התוואי. רוזטה המסומנת עליו קובעת קווי בניין באורך של 100 מ' לכל כיוון.

מגבלה זו חלה על הקרקע הצמודה לתוואי הכביש אף אם אינה כלולה בתחום הקו הכחול. זאת בהתאם להנחיית יו"ר ועדת ערר ובהתאם לסעיף 12 לתכנית, הקובע כי תחום קו הבנין מוגדר הן ע"י הרוזטות והן ע"י הקו הכחול.

חלק מהקרקע שבנדון ממוקם בתחום קו בנין של 100 מ' מציר רצועת דרך מס' 79 על פי רוחבה הסופי בתכנית ג/11009¹³. בחלק זה אסורה כל בניה.

¹³ באופן גס ניתן לקבוע כי מתוך שטח החלקות הכלול בתחום התכנית, יותר ממחצית חלקה 6, כמחצית מחלקות 9 ו-10, ופחות ממחצית חלקה 11 ממוקמים בתחום מרווח הבניה של כביש 79.

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

ב. תמ"א 23 שינוי מס' 15

תמ"א 23 הינה תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל. בסעיף 9 לתמ"א נקבע כי "בתכנית מתאר מחוזית מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטייה מתוואי המסילה, סיווגה, קווי הבנין ... תוך התאמה לתנאי המקום ובהתחשב בצורך למנוע מפגעים סביבתיים, הכל במידה הנראית לועדה המחוזית". בהתאם לסעיף זה מיוחס להוראות התכנית "חוסר מסוימות".

נתבקשתי לקבוע באם קיומה של המסילה גורם לירידת ערך, או שבגין חוסר המסוימות שלה לא קיימת השפעה על ערכי הקרקע.

להבדיל מפגיעה הנובעת מהפקעת קרקע לטובת מסילה, הדיון בשלב זה הינו בדבר פגיעה אפשרית בגין **סמיכותה** של המסילה. בהתייחס לקרקע שבנדון, המוגדרת בשינוי מס' 9 לתמ"מ 2 ביעוד "חקלאי / נוף כפרי פתוח", השפעת סמיכותה של מסילה על ערכי השווי של הנכס הנדון אינה מיוחסת לגורמים של רעש, זיהום אוויר, מפגע אסתטי או סביבתי כזה או אחר, אלא לנושא של **מגבלות בניה** הנגרמות בעטייה:

בסעיף 8 לתמ"א נקבע כי "ברצועה המתוכננת ובתחום שבין קו הבנין לבין ציר הרצועה המתוכננת לא יינתן היתר בניה, זולת למתקנים הכלולים בהגדרת "רצועה מתוכננת" ו- "תחנה קיימת". כמו כן נקבע כי בהעדר הוראה אחרת בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת, רוחב רצועה מתוכננת למסילה כפולה יהא 100 מ' וקו הבנין 120 מ' מציר הרצועה. כלומר, במרחק של 120 מ' מציר הרצועה לא תתאפשר בניה, ולגבי הקרקע שבנדון לא יתאפשרו מבנים חקלאיים.

שינוי מס' 15 לתמ"א 23 משנת 2001 קובע מסילת ברזל כפולה בצמוד לעברו הדרומי של כביש 79. שינוי מס' 9 לתמ"מ 2 משנת 2007 קובע תוואי כנ"ל. עם זאת, התוואי המדויק של המסילה, לפיו ניתן לאמוד את מגבלות הבניה, יקבע בתכנית מקומית או מפורטת. **בהעדר תכנית שכזו**, תחולת השפעתה של המסילה העתידית נקבע בהתאם **למיקומה הסביר**, אשר מושפע מהגורמים הבאים:

- בהתאם לתכנון ארצי ומחוזי, ציר המסילה בקטע הנדון יהא קרוב ככל האפשר לצידו הדרומי של כביש 79.
- בהתחשב ביעודי הקרקע שבסביבה סביר כי בקטע הנדון תוואי המסילה יעבור בצידו הדרומי של כביש 79, בתחום קרקע חקלאית, שכן חלקו הצפוני של הכביש גובל במתחם הפיתוח של הישוב ביר אל מכסור.
- טופוגרפיית השטח, עיקול כביש 79 בקטע הנדון ומיקומה של תחנת תדלוק בצמוד לכביש 79¹⁴, מעלים סבירות כי תוואי המסילה **יסטה מעקומת הכביש לכיוון דרום**, הן לצורך

¹⁴ חלקה 8 בגוש 17657.

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

יישור המסילה והן בהתאמה לטופוגרפיה הנמוכה של איזור זה בהשוואה לטופוגרפיה שבצמוד לתוואי הכביש.

הנחות אלו למיקומה הסביר של המסילה באו לידי ביטוי גם בסימון תוואי הרכבת בתשריט תכנית ג/11379, וזאת גם בהעדר מעמד סטטוטורי למסילה.

לאור גורמים אלו, ומבלי לקבוע מסמרות לגבי תוואי המסילה העתידי, סביר לקבוע כי הועדה המחוזית, לו הייתה מתבקשת להתיר בניית מבנים חקלאיים בכל תחומה של הקרקע שבנדון, לא הייתה נעתרת לבקשות אלו.

יוער כי בתשריט המצב הקיים של תכנית ג/11379 שבנדון מסומן תוואי המסילה באופן בו רוב רובה של הקרקע שבנדון ממוקם מחוץ למגבלות הבניה של רצועת המסילה.

הגעתי לכלל דעה כי דווקא לאור חוסר המסוימות בתוואי מסילת הברזל, סביר להניח כי עד אישורה של תכנית מקומית או מפורטת, לא יינתנו היתרי בניה למבנים חקלאיים בכל תחומה של הקרקע שבנדון.

בשל כך, הופכת הקרקע שבנדון מבעלת פוטנציאל לתוספת מבנים חקלאיים לנטולת פוטנציאל זה¹⁵.

ג. צו לפי סעיף 3 לפקודה

לגבי השפעת קיומו של הצו על שווי הקרקע. פס"ד רוטמן מנחה כי יש להביא בחשבון את קיומו של הצו על שווי הקרקע:

"... בשלב השלישי הרשות המפקיעה נוטלת חזקה בקרקע ובכך משלימה את הליך ההפקעה. בשלב זה זכאי בעליה לפיצוי בגין ההפקעה עצמה, כמו גם בגין ירידת הערך שארעה כתוצאה מההודעה או החלת הצו, לפי העניין. ודוק: ירידת הערך שנובעת מההודעה או פרסום הצו נפרדת מירידת הערך הנובעת מפרסום התכנית, ופיצוי בגינה ניתן רק במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה."

יוער כי לו קדמה התכנית לפרסום הצו, לקיומו של הצו על השווי הציבורי החדש הייתה משמעות שולית, אם בכלל.

הצו תוחם את עתידה של הקרקע לפרק זמן מוגבל, אשר אינו ידוע מראש. הבעלים יכולים להמשיך להחזיק, להשתמש ולסחור בקרקע, אולם בידיעה כי עם מימוש ההפקעה תועבר החזקה, בכפוף לתשלום פיצויי הפקעה, לרשות.

¹⁵ מסקנה זו מייטרת קביעה מדויקת יותר של שטח הקרקע הכלול במרווח הבניה של כביש מס' 79.

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

נציגי המשיבות טענו כי קיימות עסקאות רבות בקרקע המוכרזת להפקעה, באופן בו זכותו של הבעלים לקבל פיצויי הפקעה מומחית לקונה. אני סבור כי גם אם ניתן לבצע עסקאות בקרקע מוכרזת, הרי שיש בכך כדי להגביל את מספר הרוכשים הפוטנציאליים, הן בשל מגבלת הזמן עד למסירת החזקה, הן בשל מגבלות השימוש המוטלות או הצפויות על הקרקע, והן בשל הצורך להתמודד עם הרשות המפקיעה בשלב דרישת הפיצויים ואי הוודאות להיקף הפיצוי שיקבע. כלומר, קיומו של הצו מגביל את יכולת הסחירות בקרקע ובכך פוגע בשווייה.

לסיכום

אני מקבל את עמדתם של נציגי המשיבות כי מדובר בקרקע בעלת "עננה תכנונית כבדה", הנובעת ממגבלות תכנית דרך ג/11009 ושינוי מס' 15 לתמ"א 23, על אי מסוימותה. כמו כן קיימת השפעה לנושא סחירות הקרקע בשל קיומו של צו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים.

במדרג ערכי השווי של קרקע חקלאית, אשר בקצהו האחד קרקע חקלאית בשולי ישוב מתפתח, בעלת פוטנציאל תכנוני ממשי, ובקצהו האחר קרקע נטולת פוטנציאל תכנוני, הקרקע שבנדון ממוקמת במיקום הנמוך של ערכי השווי.

יוער כי בהתאם לפס"ד רוטמן, פיצויי ההפקעה יכללו גם מרכיב פיצוי בגין הפגיעה שנוצרה עם פרסום ההכרזה.

2. שווי חדש ביעוד לדרך

עמדת שמאי העוררים

שומת התביעה מייחסת שווי אפס לדרך ציבורית, וזאת למרות העמדה המקובלת לפיה מחולקת הפגיעה לשני חלקים: חלק עיקרי מיוחס לירידת הערך מיעוד כלשהו לדרך, וחלק נוסף, של כ- 10% בד"כ, מיוחס לשווי הדרך. בהתאם לכך, בשלב ההפקעה לא ישולם כל פיצוי נוסף בגין הדרך.

עמדת שמאי המשיבות

שמאי הועדה טוען כי שווי דרך אינו אפס, הן עפ"י פסיקה והן עפ"י קווים מנחים; שמאית מע"ץ טוענת כי עסקאות השוואה ממועד מאוחר לתב"ע, אשר חלקן ממוקם על תוואי הדרך, מראות כי לא חל כל שינוי בשווי הקרקע.

הכרעה

בערר מס' 303/05 מחוז מרכז (ועדה מקומית פ"ת נ' מטראני לאון) נקבעו בין היתר הדברים הבאים:

"... לדעת ועדת הערר הערכת שווי של דרך אינו עניין לקביעה שיפוטית בדרך של הלכה מחייבת אלא הוא עניין שמאי, אותו יש לבחון בכל מקרה לגופו של עניין בהתאם לנסיבות, לנתונים הפיסיים והתכנוניים, לאפשרות להשתמש בפועל באופן יעיל במקרקעין, לפרק הזמן

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014

מס' ערר: 905-908/12

מס' מינוי: 16862

סימוכין: 348/1306

הריאלי למימוש התכנית, ונתונים נוספים אותם יכול לשקול השמאי. אין לקבוע מראש שווי אפס כמו שאין לקבוע מראש שווי של אחוז קבוע כלשהו מערך של מגורים".

הליך הפקעת הקרקע לצרכי ציבור כולל לרוב מס' שלבים: בשלב התכנוני, משונה יעוד הקרקע ליעוד ציבורי (דרך). בשלב הקנייני, עוברת החזקה בקרקע לידי הרשות המקומית והציבור. בין שני שלבים אלו עשויה להיוותר קרקע ביעוד ציבורי בבעלות פרטית.

בתקופה בה קיימת חזקה פרטית על קרקע ביעוד ציבורי (דרך), אין מניעה לסחור בקרקע או לעשות בה שימוש ביניים. שוק הקונים הפוטנציאליים בשלב זה הינו הרשות המפקיעה עצמה וכן פרטיים הרוכשים את הזכות לתבוע פיצוי הפקעה לכשזו תחול.

במקרה הנדון, סעיף 18 לתכנית ג/11379 מאפשר המשך שימוש שהיה מותר בקרקע ביום תחילת התכנית, גם בתחום זכות הדרך, עד למועד תפיסת החזקה בקרקע. הבניה נאסרה, אולם זו אסורה כבר במצב התכנוני הקודם.

בקווים המנחים של השמאי הממשלתי נקבעה שיטה לשומת קרקע לדרך, המבוססת על מקובלות ונוהגים. זאת מאחר ושיטות שומה לפי מבחן השוק או מבחן התועלת הכלכלית אינן ישימות. ניתנו שיטות שומה לאומדן דרך בינעירונית או כפרית, דרך עירונית ודרך שטרם הופקה.

לגבי קרקע לדרך בינעירונית שוויה יחושב כשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. זאת לנוכח העלות האלטרנטיבית הכרוכה בהוצאת הקרקע ממלאי הקרקעות החקלאיות ולנוכח אבדן כמעט מוחלט של הפוטנציאל לשינוי יעוד. כל זאת מבלי להביא בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיסית ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה.

לגבי קרקע ביעוד לדרך ובבעלות פרטית (שטרם הופקה) נקבע כי שוויה יקבע ע"י היוון פיצוי ההפקעה הראויים הצפויים לפי שוויה הקודם של הקרקע ולפרק הזמן הצפוי עד לביצוע ההפקעה, בהפחתת מרכיב יזמות שידרוש לעצמו הרוכש הסביר¹⁶.

במקרה הנדון, שתי שיטות השומה שלעיל ישימות, ומבוססות על שוויה החקלאי הקודם של הקרקע: קרקע ללא פוטנציאל לשינוי יעוד.

לאור כל זאת הגעתי לכלל דעה כי שוויה של הדרך הינו לפי שוויה של קרקע, הממוקמת במיקום הנמוך של מדרג ערכי השווי אותם ניתן לייחס לקרקע חקלאית.

¹⁶ לעניות דעתי יש להוסיף לנ"ל את שווי השימוש של הקרקע בתקופת הביניים עד שהקרקע תופקע.

א ר י א א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

3. פרטי העררים, עקרונות, תחשיבים ושומה מייעצת

עררים מספר 905-906/12

פרטי הנכס

גוש : 17657
חלקה : 10
ערר מס' 905/12 נערך ל- 14,848 מ"ר מסוים מחלקה 10, הממוקמים בצידה המערבי של החלקה.
ערר מס' 906/12 נערך ל- 18,135 מ"ר מסוים מחלקה 10, הממוקמים בצידה המזרחי של החלקה.

תאור החלקה

החלקה ממוקמת בצידו הדרומי של כביש מס' 79. לחלקה צורה דמוית מקבילית ושטח של 32,983 מ"ר קרקע רשום. לאורך צידה המערבי של החלקה ממוקמים מספר מבנים חקלאיים, לרבות שטח המשמש למגורים. הטופוגרפיה בעלת שיפוע מתון.

זכויות קניין

השומה המייעצת נערכה לחלקה בשלמות, מבלי להיכנס לפרטי הבעלות ואופן החזקה. חלקם של התובעים יקבע בהתאם לחלקם היחסי בבעלות.
עפ"י המפורט בכתבי הערר, התובע בערר מס' 905/12 הינו אחמד חוסיין דיאב ע'דיר, והתובע בערר מס' 906/12 הינו חוסיין דיאב איברהים ע'דיר.

מצב תכנוני קודם

יעוד חקלאי לפי תכניות 50/42/RP, תמ"מ 2, ג/6540 ותמ"א 35.
על הקרקע חלות מגבלות בניה מתוקף תכנית מפורטת ג/11009 ומתוקף שינוי מס' 15 לתמ"א 23. כמו כן, קיימת השפעה הנובעת מקיומו של צו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים.

מצב תכנוני חדש

תכנית מס' ג/11379 "מחלפון יפתחאל" קובעת יעוד ל"דרך" ובצמוד לה "שטח חקלאי". מחוץ לגבולות התכנית נותרה הקרקע ביעוד חקלאי.

השטחים לפיהם נערך תחשיב שומת העוררים הינם כמפורט:

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

ערר	שטח החלקה הרשום, במ"ר קרקע	שטח לדרך, במ"ר קרקע	שטח חקלאי, במ"ר קרקע	שטח חקלאי מחוץ לתכנית, במ"ר קרקע	סה"כ, במ"ר קרקע
905/12	32,983	6,661	2,363	5,824	14,848
906/12		8,425	6,193	3,517	18,135

תחשיב ירידת ערך בשומת העוררים

קיימת חלוקה בעין בהסכמה בין הבעלים, לפיה החלק המערבי של החלקה מוחזק ע"י העורר בערר מס' 905/12 וחלק המזרחי ע"י העורר בערר מס' 906/12.

א. תחשיב הפגיעה בערר 905/12, בהתייחס לשטח של 14,848 מ"ר קרקע, נערך על פי העקרונות שלהלן:

$$\begin{aligned} & \text{שווי קודם} \\ & 14,848 \text{ מ"ר קרקע} \times 220 \text{ מ"ר קרקע חקלאי} = 3,266,560 \text{ ₪} \\ & \text{שווי חדש} \\ & 6,661 \text{ מ"ר דרך} \times 0 \text{ מ"ר קרקע ביעוד לדרך} = 0 \text{ ₪} \\ & 2,363 \text{ מ"ר חקלאי בתכנית} \times 220 \text{ מ"ר חקלאי} \times 0.1 \text{ שווי} = 51,986 \text{ ₪} \\ & 5,824 \text{ מ"ר חקלאי גובל} \times 220 \text{ מ"ר חקלאי} \times 0.5 \text{ שווי} = 640,640 \text{ ₪} \\ & \text{סה"כ שווי חדש} = 692,626 \text{ (₪)} \\ & \text{ירידת ערך, במעוגל} = 2,573,900 \text{ ₪} \end{aligned}$$

ב. תחשיב הפגיעה בערר 906/12, בהתייחס לשטח של 18,135 מ"ר קרקע, נערך על פי העקרונות שלהלן:

$$\begin{aligned} & \text{שווי קודם} \\ & 18,135 \text{ מ"ר קרקע} \times 220 \text{ מ"ר קרקע חקלאי} = 3,989,700 \text{ ₪} \\ & \text{שווי חדש} \\ & 8,425 \text{ מ"ר דרך} \times 0 \text{ מ"ר קרקע ביעוד לדרך} = 0 \text{ ₪} \\ & 6,193 \text{ מ"ר חקלאי בתכנית} \times 220 \text{ מ"ר חקלאי} \times 0.1 \text{ שווי} = 136,246 \text{ ₪} \\ & 3,517 \text{ מ"ר חקלאי גובל} \times 220 \text{ מ"ר חקלאי} \times 0.1 \text{ שווי} = 77,371 \text{ ₪} \\ & \text{סה"כ שווי חדש} = 213,620 \text{ (₪)} \\ & \text{ירידת ערך, במעוגל} = 3,776,000 \text{ ₪} \end{aligned}$$

תחשיבי ירידת ערך בשומות המשיבות

שמאי הועדה המקומית ושמאית מע"ץ לא הציגו תחשיב, בהתאם לטענתם כי שווי הקרקע לא נפגע.

שמאית מע"ץ טענה כי השווי הינו 50 ₪ למ"ר קרקע לפני ואחרי אישור התכנית.

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

השומה המייעצת

לאור הכרעותיי שלעיל, שומתי הינה בהתייחס לשטח חלקה 10 הכלול בתחום הקו הכחול של תכנית ג/11379, ללא הפרדה למגרשים, וכמפורט:

שווי קודם

לפי שווי קרקע חקלאית, ללא פוטנציאל לפיתוח או לשינוי יעוד, ללא יכולת בניית מבנים חקלאיים חדשים, ועם יכולת סחירות מוגבלת לאור הכרזה החלה על הקרקע בדבר הכוונה להפקיע לטובת סלילת "מחלפון יפתחאל".
לאור כל זאת, שווי הקרקע תואם שווי חקלאי בסיסי.

שווי חדש

לפי שווי דרך, בהתאם לשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. שווי הדרך תואם שווי חקלאי בסיסי.
יתרת הקרקע הכלולה בתכנית לפי שווי קרקע חקלאית, ובהתאם למצב התכנוני הקודם. יכולת העיבוד החקלאי של הקרקע בכללותה אינה נפגעת, שכן סעיף 18 לתכנית ג/11379 מקנה יכולת שימוש חקלאית, ללא יכולת בניה, עד למועד תפיסת החזקה ע"י הרשות.

השומה

שוויה של הקרקע הכלולה בתחום הקו הכחול של תכנית ג/11379 היה ונותר לפי שווי חקלאי בסיסי.

הפגיעה במלואה חלה עם פרסום צו לפי סעיף 3 לפקודה, מבלי שחלה ירידת ערך לפי סעיף 197. פיצויי ההפקעה יחזירו את הניפקע למצבו הקודם, טרם החלת הליכי ההפקעה:

פיצויי הפקעה ישולמו לפי שווי חקלאי בסיסי, מבלי להביא בחשבון קיומו של צו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים. אלו יכללו גם פיצויים בגין מחוברים ופיצויים בגין נזק לנותר (קרקע מחוץ לגבול התכנית), ככל שקיימים, בהתאם לסעיף 9(ד)(ו)(ו) לפקודת הדרכים.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

ערר מספר 907/12

פרטי הנכס

גוש : 17657
חלקה : 9
ערר מס' 907/12 נערך לשטח חלקה 9 בשלמות.

תאור החלקה

חלקה 9 ממוקמת בצידו הדרומי של כביש מס' 79. לחלקה צורה דמוית טרפז ושטח של 30,798 מ"ר קרקע רשום. החלקה, למעט רצועה צרה בחזית דרומית, כלולה בתחום הקו הכחול של תכנית ג/11379. הטופוגרפיה בעלת שיפוע מתון.

זכויות קניין

השומה המייעצת נערכה לחלקה בשלמות, מבלי להיכנס לפרטי הבעלות ואופן החזקה. חלקם של התובעים יקבע בהתאם לחלקם היחסי בבעלות. עפ"י המפורט בכתב הערר, התובעים בערר מס' 907/12 הינם הבעלים, בחלקים שווים, של החלקה: עלי חוסין דיאב ג'דיר, פואד חוסין דיאב ג'דיר, מוסא חוסין דיאב ג'דיר ותופיק חוסין דיאב ג'דיר.

מצב תכנוני קודם

יעוד חקלאי לפי תכניות 50/42/RP, תמ"מ 2, ג/6540 ותמ"א 35. על הקרקע חלות מגבלות בניה מתוקף תכנית מפורטת ג/11009 ומתוקף שינוי מס' 15 לתמ"א 23. כמו כן, קיימת השפעה הנובעת מקיומו של צו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים.

מצב תכנוני חדש

תכנית מס' ג/11379 "מחלפון יפתחאל" קובעת יעוד ל"דרך" ובצמוד לה "שטח חקלאי". מחוץ לגבולות התכנית נותרה הקרקע ביעוד חקלאי.

השטחים לפיהם נערך תחשיב שומת העוררים הינם כמפורט:

שטח חקלאי מחוץ לתכנית, במ"ר קרקע	שטח חקלאי, במ"ר קרקע	שטח לדרך, במ"ר קרקע	שטח החלקה הרשום, במ"ר קרקע
4,045	7,564	19,189	30,798

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

תחשיב ירידת ערך בשומת העוררים

תחשיב הפגיעה נערך על פי העקרונות שלהלן:

שווי קודם
30,798 מ"ר קרקע x 220 מ"ר קרקע חקלאי = 6,775,560 ₪

שווי חדש
19,189 מ"ר דרך x 0 מ"ר קרקע ביעוד לדרך = 0 ₪
7,564 מ"ר חקלאי בתכנית x 220 מ"ר חקלאי x 0.1 שווי = 166,408 ₪
4,045 מ"ר חקלאי גובל x 220 מ"ר חקלאי x 0.1 שווי = 88,990 ₪
סה"כ שווי חדש = (255,398) ₪

ירידת ערך, במעוגל = 6,520,000 ₪

תחשיבי ירידת ערך בשומות המשיבות

שמאי הועדה המקומית ושמאית מע"ץ לא הציגו תחשיב, בהתאם לטענתם כי שווי הקרקע לא נפגע.
שמאית מע"ץ טענה כי השווי הינו 50 מ"ר קרקע לפני ואחרי אישור התכנית.

השומה המייעצת

לאור הכרעותי שלעיל, שומתי הינה בהתייחס לשטח חלקה 9 הכלול בתחום הקו הכחול של תכנית ג/11379, וכמפורט:

שווי קודם

לפי שווי קרקע חקלאית, ללא פוטנציאל לפיתוח או לשינוי יעוד, ללא יכולת בניית מבנים חקלאיים חדשים, ועם יכולת סחירות מוגבלת לאור הכרזה החלה על הקרקע בדבר הכוונה להפקיע לטובת סלילת "מחלפון יפתחאל".
לאור כל זאת, שווי הקרקע תואם שווי חקלאי בסיסי.

שווי חדש

לפי שווי דרך, בהתאם לשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד.
שווי הדרך תואם שווי חקלאי בסיסי.
יתרת הקרקע הכלולה בתכנית לפי שווי קרקע חקלאית, ובהתאם למצב התכנוני הקודם.
יכולת העיבוד החקלאי של הקרקע בכללותה אינה נפגעת, שכן סעיף 18 לתכנית ג/11379 מקנה יכולת שימוש חקלאית, ללא יכולת בניה, עד למועד תפיסת החזקה ע"י הרשות.

השומה

שוויה של הקרקע הכלולה בתחום הקו הכחול של תכנית ג/11379 היא ונוטר לפי שווי חקלאי בסיסי.

א ר י א א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

הפגיעה במלואה חלה עם פרסום צו לפי סעיף 3 לפקודה, מבלי שחלה ירידת ערך לפי סעיף 197. פיצויי ההפקעה יחזירו את הניפקע למצבו הקודם, טרם החלת הליכי ההפקעה:

פיצויי הפקעה ישולמו לפי שווי חקלאי בסיסי, מבלי להביא בחשבון קיומו של צו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים. אלו יכללו גם פיצויים בגין מחוברים ופיצויים בגין נזק לנותר (קרקע מחוץ לגבול התכנית), ככל שקיימים, בהתאם לסעיף 9 (ד)(ו)(ו) לפקודת הדרכים.

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

ערר מספר 908/12

פרטי הנכס

גוש : 17657
חלקות : 11 ו- 6
ערר מס' 908/12 נערך לחלקים מסוימים מחלקות 6 ו- 11.
שומת העוררים כוללת קטע ממפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך מר
ט.טאהא זידאן מיום 13.07.2011, לפיה מסומן השטח הנדון באזור כביש
הגישה המתוכנן לאלון הגליל, במפגש חלקה 6 עם חלקה 11.

תאור החלקות

חלקות 6 ו- 11 ממוקמות בצידו הדרומי של כביש מס' 79. לחלקה 6 צורה לא רגולרית,
הנמשכת לכיוון מזרח, ושטח של 127,132 מ"ר קרקע רשום. לחלקה 11 צורה לא רגולרית,
הנמשכת לכיוון מערב, ושטח של 79,687 מ"ר קרקע. החלקות נפגשות באזור כביש הגישה
המתוכנן לאלון הגליל, שם גם ממוקמים השטחים הנישומים בשומת העוררים.
הטופוגרפיה באזור זה בעלת שיפוע מתון.

זכויות קניין

השומה המייעצת נערכה לחלקה בשלמות, מבלי להיכנס לפרטי הבעלות ואופן החזקה.
חלקם של התובעים יקבע בהתאם לחלקם היחסי בבעלות.
עפ"י המפורט בכתבי הערר, התובעים בערר מס' 908/12 הינם חריב מופיד מוחמד, חריב
עדנאן מוחמד וחריב מדחאת מוחמד.

מצב תכנוני קודם

יעוד חקלאי לפי תכניות 50/42/RP, תמ"מ 2, ג/6540 ותמ"א 35.
על הקרקע חלות מגבלות בניה מתוקף תכנית מפורטת ג/11009 ומתוקף שינוי מס' 15
לתמ"א 23. כמו כן, קיימת השפעה הנובעת מקיומו של צו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים.

מצב תכנוני חדש

תכנית מס' ג/11379 "מחלפון יפתחאל" קובעת יעוד ל"דרך" ובצמוד לה "שטח חקלאי".
מחוץ לגבולות התכנית נותרה הקרקע ביעוד חקלאי.

השטחים לפיהם נערך תחשיב שומת העוררים הינם כמפורט:

א ר י א א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

חלקה	שטח החלקה הרשום, במ"ר קרקע	שטח לדרך, במ"ר קרקע	שטח חקלאי, במ"ר קרקע	שטח חקלאי מחוץ לתכנית, במ"ר קרקע	סה"כ, במ"ר קרקע
6	127,132	60	1,629	7,322	9,011
11	79,687	4,733	7,924	2,643	15,300

תחשיב ירידת ערך בשומת העוררים

קיימת חלוקה בעין בהסכמה בין הבעלים, ובהתאם לכך נערכה שומת הפגיעה:

א. תחשיב הפגיעה בהתייחס לזכויותיו של חריב מופיד מוחמד בחלק מחלקות 6 ו-11, נערך על פי העקרונות שלהלן:

שווי קודם

$$\begin{aligned} 2,221 \text{ מ"ר קרקע בחלקה } 6 \times 220 \text{ ש"מ קרקע חקלאי} &= 488,620 \text{ ש"מ} \\ 5,593 \text{ מ"ר קרקע בחלקה } 11 \times 220 \text{ ש"מ קרקע חקלאי} &= 1,230,460 \text{ ש"מ} \\ \text{סה"כ} &= 1,719,080 \text{ ש"מ} \end{aligned}$$

שווי חדש

$$\begin{aligned} 1,893 \text{ מ"ר דרך בחלקות } 6 \text{ ו- } 11 \times 0 \text{ ש"מ קרקע ביעוד לדרך} &= 0 \text{ ש"מ} \\ \text{חקלאי בתוך תכנית ג/11379} & \\ 3,491 \text{ מ"ר חקלאי חל' } 6 \text{ ו- } 11 \times 220 \text{ ש"מ קרקע חקלאי} &\times 0.1 \text{ שווי} = 76,802 \text{ ש"מ} \\ 237 \text{ מ"ר חקלאי בחלקה } 11 \times 0 \text{ ש"מ קרקע חקלאי} &= 0 \text{ ש"מ} \\ \text{חקלאי מחוץ לתכנית ג/11379} & \\ 1,150 \text{ מ"ר חקלאי חל' } 6 \times 220 \text{ ש"מ קרקע חקלאי} &\times 0.4 \text{ שווי} = 101,200 \text{ ש"מ} \\ 1,043 \text{ מ"ר חקלאי חל' } 11 \times 220 \text{ ש"מ קרקע חקלאי} &\times 0.25 \text{ שווי} = 57,365 \text{ ש"מ} \\ \text{סה"כ שווי חדש} &= (235,367) \text{ ש"מ} \\ \text{ירידת ערך, במעוגל} &= 1,484,000 \text{ ש"מ} \end{aligned}$$

ב. תחשיב הפגיעה בהתייחס לזכויותיו של חריב עדנאן מוחמד בחלק מחלקה 6, נערך על פי העקרונות שלהלן:

שווי קודם

$$6,790 \text{ מ"ר קרקע } \times 220 \text{ ש"מ קרקע חקלאי} = 1,493,800 \text{ ש"מ}$$

שווי חדש

$$\begin{aligned} 618 \text{ מ"ר חקלאי בתכנית } \times 220 \text{ ש"מ קרקע חקלאי} &\times 0.1 \text{ שווי} = 13,596 \text{ ש"מ} \\ 6,172 \text{ מ"ר חקלאי גובל } \times 220 \text{ ש"מ קרקע חקלאי} &\times 0.75 \text{ שווי} = 1,018,380 \text{ ש"מ} \\ \text{סה"כ שווי חדש} &= (1,031,976) \text{ ש"מ} \\ \text{ירידת ערך} &= 461,824 \text{ ש"מ} \end{aligned}$$

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

ג. תחשיב הפגיעה בהתייחס לזכויותיו של חריב מדחאת מוחמד בחלק מחלקה 11, נערך על פי העקרונות שלהלן:

שווי קודם	9,707 מ"ר קרקע x 220	שו"מ"ר קרקע חקלאי	=	2,135,540	₪
שווי חדש	2,900 מ"ר דרך x 0	שו"מ"ר קרקע ביעוד לדרך	=	0	₪
	5,207 מ"ר חקלאי בתוך תכנית x 220	שו"מ"ר חקלאי x 0.1 שווי	=	114,554	₪
	1,600 מ"ר חקלאי גובל x 220	שו"מ"ר חקלאי x 0.2 שווי	=	70,400	₪
סה"כ שווי חדש			=	184,954	(₪)
ירידת ערך			=	1,950,586	₪

תחשיבי ירידת ערך בשומות המשיבות

שמאי הועדה המקומית ושמאית מע"ץ לא הציגו תחשיב, בהתאם לטענתם כי שווי הקרקע לא נפגע. שמאית מע"ץ טענה כי השווי הינו 50 ₪ למ"ר קרקע לפני ואחרי אישור התכנית.

השומה המייעצת

לאור הכרעותי שלעיל, שומתי הינה בהתייחס לחלק מחלקות 6 ו-11¹⁷, הכלול בתחום הקו הכחול של תכנית ג/11379, וכמפורט:

שווי קודם

לפי שווי קרקע חקלאית, ללא פוטנציאל לפיתוח או לשינוי יעוד, ללא יכולת בניית מבנים חקלאיים חדשים, ועם יכולת סחירות מוגבלת לאור הכרזה החלה על הקרקע בדבר הכוונה להפקיע לטובת סלילת "מחלפון יפתחאל". לאור כל זאת, שווי הקרקע תואם שווי חקלאי בסיסי.

שווי חדש

לפי שווי דרך, בהתאם לשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. שווי הדרך תואם שווי חקלאי בסיסי. יתרת הקרקע הכלולה בתכנית לפי שווי קרקע חקלאית, ובהתאם למצב התכנוני הקודם. יכולת העיבוד החקלאי של הקרקע בכללותה אינה נפגעת, שכן סעיף 18 לתכנית ג/11379 מקנה יכולת שימוש חקלאית, ללא יכולת בניה, עד למועד תפיסת החזקה ע"י הרשות.

¹⁷ מבלי להתייחס למיקום המסוים בשומת העוררים.

א ר י א א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

09.01.2014
מס' ערר: 905-908/12
מס' מינוי: 16862
סימוכין: 348/1306

השומה

שוויה של הקרקע הכלולה בתחום הקו הכחול של תכנית ג/11379 היה ונותר לפי שווי חקלאי בסיסי.

הפגיעה במלואה חלה עם פרסום צו לפי סעיף 3 לפקודה, מבלי שחלה ירידת ערך לפי סעיף 197. פיצויי ההפקעה יחזירו את הניפקע למצבו הקודם, טרם החלת הליכי ההפקעה:

פיצויי הפקעה ישולמו לפי שווי חקלאי בסיסי, מבלי להביא בחשבון קיומו של צו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים. אלו יכללו גם פיצויים בגין מחוברים ופיצויים בגין נזק לנותר (קרקע מחוץ לגבול התכנית), ככל שקיימים, בהתאם לסעיף 9 (ד)(ו)(ו) לפקודת הדרכים.

סיכום

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי בגין אישור תכנית ג/11379, נכון למועד קובע 21.07.2008:

מספר ערר	גוש	חלקה	החלק הנישום	גובה הפגיעה, ב- ש
905-906/12	17657	10	חלק החלקה הכלול בתכנית	לא חלה ירידת ערך
907/12	17657	9	חלק החלקה הכלול בתכנית	לא חלה ירידת ערך
908/12	17657	11, 6	חלק החלקה הכלול בתכנית	לא חלה ירידת ערך

אין לי חלק או עניין בנכס הנדון.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני.

אריה אריאל
שמאי מייעץ



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין.