
לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3 - 2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

1

חוות דעת מייעצת - תביעת פיצויים
לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
ערר מס' בט/96073/10
חלקות 2,3 בגוש 2602
חוות ברורים - חברת הזרע (1993) בע"מ.

הצדדים:

העוררת : חברת הזרע בע"מ
ע"י עו"ד עפר טויסטר
וע"י מר יומיק שמר - שמאי מקרקעין .
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה
ע"י עו"ד ע. חריף
וע"י מר דורון חבקין - שמאי מקרקעין .

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

2

1. מבוא :

1.1 מטרת חוות הדעת:

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובהמשך להחלטת ועדת הערר המחוזית מחוז דרום, מיום 23.12.2010, נתמנית כשמאית מייעצת, לענין ירידת הערך שחלה - ככל שחלה - בשווי החלקות שבנדון, וזאת - עקב אישור תכנית 55/101/02/8, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5640, מיום 13.3.2007.

הערר הוגש על דחייתה של תביעת פיצויים, שהוגשה ע"י בעלי זכויות החכירה בחלקות - ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה.

המועד הקובע לבדיקת קיומה של פגיעה - מועד הפרסום למתן תוקף לתכנית - 13.3.2007.

1.2 פעולות שננקטו, בין היתר :

- עיון בהחלטת ועדת הערר, מיום 23.12.2010.
- עיון בשומות הצדדים :
 - שומת מר יומיק שמר - שמאי מקרקעין, מטעם העוררת, מיום 24.2.2010 ;
 - שומת מר דורון חבקין, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מיום 31.5.2010 .
- קיום דיון במשרדי, ביום 22.3.2011, בהשתתפות :
 - מטעם העוררת : עו"ד עפר טויסטר, עו"ד איילת חותה, מר יומיק שמר, ד"ר חיים צבן, מר רועי לוי, מר יוסף פישלר.
 - מטעם המשיבה : עו"ד עמוס חריף, מר דורון חבקין, הגב' קרן דור .
- סיור בחלקות ובסביבתן, ביום 27.6.2011.
- עיון בחוות דעת ובמסמכים נוספים שהומצאו ע"י הצדדים, לרבות : כתב הערר ; תגובת המשיבה לערר ; מסמכי תגובה נוספים מטעם באי כוח הצדדים ; חו"ד מטעם ד"ר חיים צבן - מומחה מטעם העוררת ; פרוטוקולים משיבות מליאת הוועדה המקומית - באר טוביה ; העתקי רישום וחוזה חכירה למקרקעין שבנדון ; תשריטים ותקנונים רלבנטיים ;

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

3

מסמך מטעם הולקחש"פ ומטעם משרד הפנים - מינהל מחוז דרום, לשכת התכנון המחוזית; מסמכים מטעם חב' לנדיוז בע"מ; מסמכים מטעם חב' רפאל מנוף; פרוטוקול מישיבת הוולנת"ע; נתונים לגבי ערכי שווי לרבות מתוך שומות לפיצויי הפקעה ופיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197, הסכמי מכר, נתונים מתוך מערכת שע"מ, דיווח מע"צ לרשויות מס שבח לגבי פיצויי הפקעה, תחשיבי גידולי שדה; פסיקה רלבנטית.

2. פרטי החלקות:

להלן פרטי החלקות, מתוך העתקי רישום מפנקס הזכויות וחוזת החכירה של חברת הזרע, עם מינהל מקרקעי ישראל:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים	חוכרים
2602	2	1,229,222	קק"ל	חברת הזרע (1939) בע"מ
	3	1,482,090		
ס"ה		2,711,312		

3. מיקום ותאור הסביבה:

החלקות נשוא הערר, בשטח כולל של כ-2,711 דונם, כלולות בשטח חוות ברורים של חברת הזרע, בתחום המועצה האזורית באר טוביה. החווה, בשטח כולל של כ-3,823 ד', משתרעת ממערב וממזרח לכביש 40, מדרום למושב חצב, מצפון למושב תלמי יחיאל, ממזרח למושב באר טוביה וממערב ומושב בני רא"ם.

הסביבה הינה בעלת אופי כפרי, ומאופיינת בקיומם של מושבים ושטחים חקלאיים רבים.

כביש 40, המצוי ממזרח לחווה, הינו ציר תנועה ארצי אורכי, רב מסלולי (באזור החווה), שתחילתו בצומת אלישמע - בצפון (סמוך לעיר כפר סבא) וסיומו בצומת קטורה - בדרום.

ממזרח לחלקות שבנדון - מעברו המזרחי של כביש 40, מצויה צומת מסמיה (רא"ם), מקום המפגש של כביש מס' 3 וכביש מס' 40.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

4

4. תאור המקרקעין:

שטחה הכולל של חוות ברורים הינו כ- 3,824 דונם והחלקות נשוא הערר מצויות בחלק המערבי שלה.

שטחן הכולל של חלקות 2 ו-3 : כ- 2,711 דונם, מהווה חלק ניכר משטחה של החווה.

החווה משמשת לגידול, טיפוח ושיווק זרעים - בארץ ובעולם.

את שטח החווה חוצה תעלת ניקוז (הרשומה כחלקה 9 בגוש 2602), המצוייה בתפר שבין חלקה 2 - הצפונית, לבין חלקה 3 - הדרומית. מדרום לתעלה, בצמוד לה, מצוי שביל עפר רחב המאפשר תנועת כלי רכב, לרבות ציוד חקלאי - ממזרח למערב.

יוער, כי מהסיוור במקום עולה, כי פרט למעבר עילי רחב, החוצה את תעלת הניקוז מצפון לדרום בחלק המזרחי של החווה, קיים מעבר מאולתר נוסף, לחציית התעלה, המתאים רק לכלי רכב בעלי הנעה כפולה (4X4).

חלקה 2, בשטח של כ-1,230 ד', בצורת מצולע בעל 6 צלעות, אי רגולרי. גבולה הדרומי של החלקה הינו תוואי תעלת הניקוז, וגבולה הצפוני הינו צלע בלתי רציפה היוצרת צורת משולש בחלק הצפון מזרחי של החלקה.

חלקה 3, בשטח של כ-1,482 ד', בעלת צורה הקרובה למלבן, כאשר הצלע הדרומית הינה קו עקום התחום בתוואי נחל הרי"ף (המסומן בחלקו המזרחי כחלקה 7 בגוש 2603, בחלקו המרכזי כחלקה 38 בגוש 2554 ובחלקו המערבי כחלקה 37 בגוש 2552) והצלע הצפונית הינה תוואי תעלת הניקוז. בצידה המזרחי של חלקה 3, מצוייה מובלעת ריבועית, בקירוב, הרשומה כחלקה 6 בגוש 2602. חלקה זו אינה כלולה בשטח, נשוא הערר.

יצוין, כי תוואי הדרך המתוכננת בתכנית 55/101/02/8 (התכנית הנטענת כפוגעת), חוצה - ממזרח למערב - את החווה, כאשר חלקו המרכזי של התוואי הינו לאורך רצועת תעלת הניקוז, בעוד שחלקו המזרחי עובר בחלקה 3 וחלקו המערבי - בחלקה 2.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

5

5. מצב תכנוני קודם :

המצב התכנוני הקודם מעוגן בתכניות הבאות (לפי סדר כרונולוגי)¹ :

5.1 תכנית מתאר מקומית 128/03/08 (ד/694), שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1655, מיום 27.8.1970 :

התכנית מקיפה שטח של 3,771.9 דונם .

מטרות התכנית :

- ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש, בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד.
- קביעת יעדים ואזורים.
- ביטול דרכים והתוויית דרכים חדשות.

להלן חלוקת שטח התכנית, כמפורט בהוראותיה (טבלת האזורים) :

- חקלאי : 3,483.2 דונם
- בנייני משק : 86.2 דונם
- דרכים, שבילים וניקוז : 202.5 דונם
- סה"כ : 3,771.9 דונם

להלן הוראות הבניה ליעודים הרלבנטיים :

חקלאי :

תותר בניית מבנים, בני קומה אחת, המיועדים לחקלאות בלבד.

מבני משק :

שטח בניה מקסימלי : 35% משטח החלקה.

מספר קומות : 2, בתנאי ששטח הרצפות לא יעלה על 35% משטח החלקה.

קווי בנין : אחורי – 5 מ' ; צדדי - 5 מ' .

תכליות : מבנים ומתקנים לדיור והאבסת בעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור מזון

לבעלי חיים ומחסנים לצרכי המשק, מבני מלאכה לשרות העצמי של

המשק.

¹ לרבות תכניות בהיררכיה מחוזית וארצית .

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

6

הערות : מותר לבנות יותר ממבנה אחד על חלקה, בתנאי, שסה"כ שטח הרצפות לא יעלה על 35% משטח החלקה. בניה למגורים, תותנה בהגשת תכנית בינוי לחלקה.

5.2 תכנית מתאר מקומית 101/02/8, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1784, מיום 9.12.1971 :

התכנית משתרעת על שטח מרחב התכנון המקומי באר טוביה.

להלן מטרות התכנית :

- איתור האזורים וייעודם.
- התווייתן של דרכים חדשות וכן הטייתן, הרחבתן, שינויין וביטולן של דרכים קיימות.
- קביעת מרווחים וקווי בנין בדרכים, שמעבר להן לא יבלוט בנין.
- לאפשר רישום מקרקעין, לפי התכנית.

בתשריט התכנית, מסומנות החלקות שבנדון ביעוד "אזור חקלאי". בחלקן המזרחי של החלקות, בסמוך לכביש מס' 40, מסומן שטח, עליו חלה תכנית מפורטת ד/159. שטח זה מסומן ביעוד "אזור חקלאי מיוחד". כמו כן, מסומנים בתחום החלקות קווי חשמל.

הוראות התכנית קובעות, כי הועדה המקומית רשאית לאשר בניינים, בהתאם ליעוד השטחים, לפי תכניות מפורטות, פרט אם צויין אחרת.

להלן רשימת התכליות, אותן מותר לקבוע בתכנית מפורטת לאזור חקלאי (ציטוט):

- חקלאות, גנים, משתלות, חממות. אין צורך בתכנית מפורטת במרחבים צדדיים ואחוריים של 10 מ'.
- בנייני משק - אין צורך בתכנית מפורטת במרחבים צדדיים ואחוריים של 10 מ'.
- בנייני מגורים, לפי "תכנית ישוב או שיכון" בלבד.

את שטח החלקות שבנדון, חוצה - ממזרח למערב - רצועה, המסומנת ביעוד "שטח נחל". בנוסף, מסומנת בחלקות רצועה, ביעוד "דרך מוצעת או הרחבת דרך". מהרוזטה המסומנת בתשריט, עולה, כי רוחב הדרך הינו 10 מ' וקווי הבנין, לשני צדדיה, הינם ברוחב 10 מ'.

פירוש המונח "דרך", כפי שעולה מהוראות התכנית, הינו כדלקמן (ציטוט) - "דרך המלך, רחוב, סמטה, שביל, דרך לכלי רכב, דרך להולכי רגל, רחבה : כיכר או גשר בין שהיא רשות

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

7

היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שהיא דרך סומה, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כל שהיא, והיא כוללת משעולים, חפירות, ביבים למי גשמים, מעביר מתחת לדרכים, מדרכות, איי תחבורה, עצים ומשוכות שבצידי דרכים, קירות סומכים, גדרות, מחיצות ומעקות."

5.3 תכנית המתאר הארצית לדרכים תמ"א/3, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2247, מיום 26.8.1976 :

מטרת התכנית היא להתוות את רשת הדרכים במדינה.

כביש מס' 40, הממוקם ממזרח לחלקות שבנדון, סומן בתשריט התכנית, כדרך ראשית קיימת.

ס' 5 להוראות התכנית קובע, כי המרחק בין קו הבנין ובין ציר הדרך, בדרך ראשית, יהיה 100 מ'.

5.3 תיקון מס' 1 לתמ"א/3, שאושר בהחלטת ממשלה מס' 218, ביום 22.11.1981 :

במסגרת התיקון, עודכנו הוראות התכנית, אולם ללא שינוי קו הבנין לחלקות שבנדון, כפי שנקבע בתמ"א 3.

5.4 תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/4, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2839, מיום 30.7.1982 :

התכנית משתרעת על שטח מחוז הדרום. תשריט התכנית ערוך בקנ"מ 1:100,000.

החלקות נשוא חוות הדעת נכללות באזור "קרקע חקלאית מוכרזת". ממזרח - מסומנת דרך מס' 40 כדרך ראשית (הכיתוב בתוך הרוזטה, לרבות קווי הבנין - אינו ברור).

ס' 3.31 קובע, כי למונחים "דרך מהירה/ראשית/אזורית" תהא המשמעות כפי שנקבע בתמ"א/3.

ס' 3.32 קובע את הוראות התכנית לדרך מקומית, כדלקמן :

- דרך מקומית היא דרך שאינה מהירה, ראשית או אזורית.
- רוחב הרצועה המתוכננת של דרך מקומית, יהא כמסומן בתשריט התוויית דרך, ולא יעלה על 30 מ'.
- לא נקבע אחרת בתשריט, בתשריט התוויית דרך או בתכנית מתאר מקומית - יהיה המרחק בין קו הבנין ובין ציר דרך מקומית - 25 מ'.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

8

- ברצועה המתוכננת של דרך מקומית, לא תותר כל בניה שאינה מתקן לדרך, כמשמעותו בתכנית מתאר ארצית לדרכים. בשטח שבין קו הבנין ובין גבול הרצועה המתוכננת של דרך מקומית לא תותר בניה, פרט למבנה שרות, כמשמעותו בתכנית מתאר ארצית לדרכים.

- מתן היתר למבנה שרות בשטח זה, יהיה טעון אישורה של הועדה המחוזית.

בחלקות נשוא הערר מסומנות שתי רצועות, המיועדות ל"שטחים למעבר קווי חשמל ותחנת השנאה". הוראות התכנית, לשטחים המיועדים למעבר קווי חשמל, מפורטות בסעיף 3.36.

סעיף 3.39, קובע את הוראות התכנית ברצועת ניקוז. נקבע, כי אין להתיר בניה או להתוות רצועות דרך ורצועות תשתית, לאורך רצועות הניקוז, אלא ע"פ תכניות מתאר מקומיות, שתתבססנה על נתוני הגאות של המים, בהתאם למאפייני הנחל, כמפורט בתכנית.

סעיף 4.1 - יחס התכנית לתכניות אחרות - קובע, כי (ציטוט) - "תכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות, תכניות בינוי ותכניות חלוקה שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו יישארו בתוקפן, זולת אם נתקיימה בהן אחת מאלה :

א. הן סותרות תכנית זו.

ב. נאמר אחרת מפורשות בתכנית זו.

ג. הן חלות על קרקע חקלאית שהוכרזה לפי סעיף 5 של התוספת הראשונה לחוק, אחרי אישורן של התכניות האמורות, וזאת במידה בלבד שהתכניות האמורות חלות על קרקעות כאמור.

5.5 תכנית המתאר הארצית תמ"א/23, שאושרה ביום 6.1.1987 :

מטרת התכנית היא להתוות רשת מסילות ברזל ואבטחת עתודות קרקע לפיתוח רשת מסילות הברזל בעתיד. תשריט התכנית ערוך בקנ"מ 1:100,000.

בתחום החלקות נשוא הערר מסומנת דרך סלולה בצורת האות ר' (הפוכה). כמו כן, מדרום לתעלת הניקוז, מסומנת דרך², המשתרעת ממזרח למערב. אל הקצה המערבי של הדרך מתחבר שביל.

² לא ברור אם הסימון מתייחס לדרך סלולה או לדרך עפר.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3 - 2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

9

5.6 תיקון מס' 7 לתמ"א/3, שפורסם למתן תוקף בי.פ. 3956, מיום 19.12.1991:

הוראות תכנית זו באות במקום הוראות תמ"א/3.

מטרות התכנית הן:

- להתוות את רשת הדרכים הארצית.
- לקבוע מידרג ותפקוד של דרכים וקטעי דרך ברמה ארצית.
- לחייב את מערכת התכניות, שלפי פרק ג' בחוק - לקבוע ולשמור את רצועות הקרקע עבור רשת הדרכים הארצית.
- לקבוע הנחיות לעריכת תכנית לדרכים.
- לקבוע כללים למניעת מפגעים סביבתיים ולשמירת הנוף בכל הקשור להתוויית דרכים, לסלילתן ולשימוש בהן.
- לקבוע כללים לדרך נופית.
- לתחום את הסטיות המותרות.

דרך מקומית מוגדרת בתכנית (ציטוט) - "כל דרך, המהווה חלק ממערכת הדרכים הכללית ואינה מהווה חלק מרשת הדרכים הארצית."

5.7 תכנית מתאר ארצית תמ"א/31, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4084, מיום 11.2.1993:

בתשריט התכנית, מסומנות החלקות הנדונות באזור נוף כפרי/פתוח, המיועד לשימוש חקלאי, נוף כפרי, ישובים כפריים, מתקני תיירות ונופש, מתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית, מתקנים אחרים המשתלבים בשטח הכפרי/פתוח וכן, שטח המיועד לשימור הנוף הפתוח.

נקבע, כי על שטח זה, יחולו ההוראות הבאות:

- הבניה בשטח כפרי/פתוח תהיה בעלת אופי כפרי ותותר במסגרת תחומי השטח המיועד לבניה של הישובים.
- כל בניה תיעשה בכפוף לאמור בסעיף 11.4³.

³ הסעיף מתייחס לשטחי אש ושטחים הסגורים מסיבות בטחוניות.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3 - 2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

10

בדומה לתשריט תמ"א/23, מסומנת בחלקות שבנדון דרך סלולה בצורת האות ר' (הפוכה). כמו כן, מדרום לתעלת הניקוז, מסומנת דרך⁴, המשתרעת ממזרח למערב. אל הקצה המערבי של הדרך מתחבר שביל.

תשריט התכנית כולל סימון של דרך מס' 40, הגובלת - ממזרח - בחלקות הנדונות.

5.8 תיקון 14 לתמ"מ/4, שפורסם למתן תוקף ב.פ. 4845 מיום 23.1.2000:

מטרות התכנית:

- לקבוע ההנחיות והתנאים הדרושים לביצוע תכניות המתאר הארציות בתחום המחוז.
- לקבוע הנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות ומפורטות בתחום המחוז, בעניינים המפורטים בתכנית זו.
- לקבוע הוראות למעקב, בקרה ועדכון של התכנית.

החלקות שבנדון מסומנות, בתשריט התכנית, בייעוד "קרקע חקלאית". התכליות המותרות: עיבוד חקלאי וגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים הדרושים למטרות אלו, אתרי תיירות ונופש - עפ"י הוראות תכנית זו, בריכות אידי, מתקנים ומוסדות הקשורים ישירות להתיישבות הכפרית - הכל בבניה בעלת אופי כפרי, כפי שייקבע בתכנית מקומית, ובתנאי שיישמר הנוף הכפרי הפתוח בכללותו.

התשריט כולל סימון של דרך מס' 383, המשתרעת ממזרח למערב - בין צומת "מסמיה" ועד למפגשה עם כביש 392 (מדרום למושב שתולים). כביש 392 מתפצל מכביש מס' 4 לכיוון דרום-מזרח.

בנוסף, מסומן בתשריט, במקביל - מצפון - לכביש 383, קו שחור, המחבר בין כביש מס' 40 - ממזרח לבין פארק תעשיות ראם - ממערב.

5.9 תכנית מתאר מפורטת ד/60/101/02/8, שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 5619, מיום 24.1.2007:

התכנית מיועדת לשיפור והרחבת דרך מס' 40, בקטע שבין צומת גדרה לצומת ראם. התכנית מהווה שינוי, בין היתר, לתכנית 128/03/8.

⁴ לא ברור אם הסימון מתייחס לדרך סלולה או לדרך עפר.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3 - 2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

11

להלן מטרות התכנית (ציטוט):

"הרחבת דרך מס' 40 ושיפור התנועה בה, באמצעות הקמת מחלפונים והסדרת דרכי גישה לישובים, ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הוראות והנחיות לביצוע הדרך, כמפורט להלן:

א. לייעד שטחים לדרך.

ב. לקבוע הנחיות להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, קירות אקוסטיים, סוללות עפר וכן, לביצוע כל עבודות חפירה ומילוי הכרוכים בסלילת הכביש.

ג. קביעת קו בנין.

ד. סגירה וביטול דרכים.

ה. הסדרת הסתעפויות צמתים ומחלפונים.

ו. קביעת הוראות לטיפול נופי, שיקום סביבתי והפחתת מפגעי רעש".

במסגרת התכנית, יועד שטח להקמת מחלף, המחבר את כביש הגישה למושב בני ראם עם כביש מס' 40, ובנוסף - שטח להרחבת כביש מס' 40 (רוחב הדרך הוגדל מ- 50 מ' ל- 60 מ'). לצורך כך, מסמנת התכנית להפקעה, בין היתר, חלק מחלקות 2 ו- 4 בגוש 2602. כמו כן, קו הבנין לדרך מס' 40 - 100 מ' לכל צד - עובר בתוך חלקות 2-5 בגוש 2602.

להלן הוראות ס' 10 לתקנון התכנית, לגבי קווי הבנין ואזור מגבלות בניה (ציטוט):

"בתחום זה, הכולל את ייעודי הקרקע: שטח חקלאי, שטח פרטי פתוח, נחל/תעלת ניקוז ומבנה ציבור, יחולו כל הוראות התכנית התקפות ויתווספו אליהם מגבלות קווי הבנין של תכנית זו וההוראות הבאות:

א. בתחום קווי הבנין לדרך ועד זכות הדרך, יותר שימוש לצורכי הדרך ועל פי הוראות תמ"א 3.

ב. בתחום בין קווי הבנין לדרך ועד קו זכות הדרך, יותר השימוש לצורכי חקלאות ועיבוד קרקע ובלבד שלא תותר בניה בשטח זה".

6. מצב תכנוני חדש:

המצב התכנוני החדש מעוגן בתכנית המתאר המקומית 55/101/02/8, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5640, מיום 13.3.2007. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 101/02/8 ולתכנית מפורטת מס' 128/03/8. ס' 2 לתקנון התכנית קובע, כי תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 101/02/8 ומהווה שינוי

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

12

לתכנית המפורטת מס' 128/03/8.

התכנית משתרעת על שטח של 218.4 דונם, לרבות חלקים מחלקות 2 ו-3 בגוש 2602.

תכנית זו נטענת ע"י העוררת כתכנית פוגעת, כפי שיפורט בהמשך.

לאור חשיבותם, להלן חלק מדברי המבוא לתכנית (ציטוט):

"דרך מקומית מס' 15 קטע צומת רא"ם - אזור התעשייה מבצע.

התוואי הנ"ל מהווה קטע מכביש מס' 383, שאושר בתכנית המתאר המחוזית, המתחיל בצומת (מחלף) רא"ם בכביש מס' 40 ומסתיים במחלף עד הלום, בכביש מס' 4, כמתוכנן בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/14/4.

המועצה המקומית באר טוביה החליטה לקדם קטע מהכביש הנ"ל, ממחלף רא"ם לאזור תעשייה מבצע, כדי לקדם את פיתוח אזור תעשייה מבצע.

התוואי מתחבר, בשלב א', עם צומת רא"ם הקיים, בתיאום עם המחלף העתידי של מע"צ. עם אישור תכנית לדרך 383, ניתן יהיה לנתק דרך מקומית זו מצומת רא"ם ולחברה אל הדרך האזורית" (סוף ציטוט).

להלן מטרות התכנית:

- תכנון דרך מקומית מצומת רא"ם עד לאזור התעשייה מבצע.
- לייעד את השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך מקומית וסלילה.
- קביעת הסתעפויות וצמתים.
- שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח הדרך.
- ייעוד השטח המסומן כדרך, להקמת גשרים, גשרונים, מעברים, קירות תומכים, גדרות וכן לביצוע כל עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת הדרך.
- להסדיר ניקוז בתחום החצייה של נחל ברקאי.
- למנוע מפגעי נוף ומפגעים סביבתיים ואחרים, לגבי יעודי קרקע קיימים ומאושרים, שיווצרו עקב סלילתה ושימושה של הדרך, עפ"י תכנית זו.

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

13

להלן התכליות והשימושים שנקבעו ליעודי הקרקע הכלולים בתכנית (ציטוט):

" רצועת הדרך : דרך מקומית, כמשמעותה בהוראות תמ"א/3. רצועת הדרך כוללת מעבר חקלאי, כמסומן בתשריט. מיקומו הסופי של המעבר ומידותיו ייקבעו בתכנון המפורט, בתיאום מלא עם בעלי הזכויות בקרקע.

טיפול במדרונות : שטח מדרונות הדרך במילוי ובחפירה שיטופלו נופית .
תחום בין הדרך לקווי הבנין : בתחום זה, יחולו כל הוראות התכניות התקפות ויתווספו אליהם מגבלות קווי הבנין של תכנית זו .

שטח להסדרת ניקוז : שטח המיועד להסדרת הנחל ותעלת ניקוז של הדרכים באזור.
איסור בניה חריגה : כל בניה בשטח התכנית אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך. רשתות חשמל, טלפון, מים, ביוב וכדומה יתואמו עם המועצה האזורית באר טוביה " (סוף ציטוט) .

יוער , כי במסגרת התכנית, נוצרו מספר שטחי קרקע, אשר הוגדרו ע"י העוררת, כשטחים "כלואים", וזאת , על בסיס הטענה כי אפשרות עיבוד הקרקע בשטחים אלו נפגעה . פירוט באשר לשטחים הכלואים - ר' בהמשך .

7. תאור הסוגיות השנויות במחלוקת :

הצדדים חלוקים ביניהם - מהותית - באשר לעצם קיומה של פגיעה בשווי המקרקעין עקב אישורה של תכנית 55/101/02/8 . לגבי המחלוקת באשר לערכי השווי - ר' התייחסות לטיעוני הצדדים בסעיף "ערכי השווי" - בהמשך .

להלן פירוט טיעוני הצדדים :

7.1 עמדת העוררת :

- לגבי טענת המשיבה , כי קיימת חפיפה בין כביש מס' 15 שסומן בתכנית הנטענת כפוגעת, לבין דרך מס' 383 , שסומנה בתמ"מ 4 תיקון 14 , אם וככל שהיתה פגיעה, היא התגבשה בעת אישור התמ"מ והמועד לתביעה בגינה חלף. לדברי ב"כ העוררת, ועדת הערר קבעה, כי מדובר בשני כבישים שונים, כך שהמשיבה אינה יכולה לטעון שהכביש בגינו נטענת הפגיעה , סומן בתכנית קודמת .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

14

- השטחים החקלאיים בחוות ברורים היו, ערב התכנית הפוגעת, חטיבת קרקע חקלאית אחת גדולה ורציפה, הנהנית מיתרון בשל גודלה וזאת, על רקע צרכי החקלאות המודרנית, המאופיינת בביקושים ליחידות עיבוד עתירות שטח.

הביקוש לשטחים גדולים נובע, בין היתר, מהעובדה שמדובר בגידולי שדה המצריכים שטחי עיבוד גדולים, גם של אלפי דונמים, על מנת שיהיו רווחיים לחקלאי.

- העובדה שבמצב הקודם לא היתה דרך ובמצב החדש מסומנת דרך, גורמת, כשלעצמה, לפגיעה. קונה סביר יעדיף חווה ללא דרך.

- תעלת הניקוז איפשרה מעבר חופשי ברוב ימות השנה והשפעתה אינה כהשפעתו של כביש אשר חוסם את המעבר. יתרה מכך, הכביש מתווסף לתעלה ואינו בא במקומה.

- ביתור שטח החווה ע"י כביש גורם למספר ראשי נזק:

א. פגיעה ישירה לגבי השטח שבתחום התכנית - בגין שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך. גודל השטח הנפגע מסתכם ב-29.32 ד'. הפגיעה הינה בשיעור 100%, מאחר ששווייה של הדרך במצב החדש הינו אפס⁵. כך גם קבע יו"ר ועדת הערר באמירתו של הדרך, במקרה דנן, אין ערך כלכלי.

באשר לטענת המשיבה, כי הדרך תוכננה בתיאום עם העורר - אין הדבר מצביע על כך שלא היתה פגיעה. להיפך, עצם התיאום מלמד, כי היתה צפויה פגיעה והתיאום נועד למזער את הנזק.

ב. פגיעה עקיפה, עקב יצירת חמישה מתחמים של שטחים "כלואים", אשר שווים פחת לעומת שווי השטח ערב אישור התכנית, בהיותו חלק אינטגרלי ורציף עם שאר חלקי החווה.

השטחים הכלואים מאופיינים בצורה בלתי רגולרית וכוללים פינות חדות - "קלינים" - אשר אינם מאפשרים את העיבוד של כלל השטח הכלוא בעזרת מיכון חקלאי

⁵ ב"כ העוררת מפנים להחלטת ו.ערר 303/05 - ועדה מקומית פ"ת נגד רמי ליוון ולפס"ד בעניין גדעון פרלמן נגד הועדה המקומית רעננה (16590/97)

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

15

וכן - מגבילות את אפשרות ההשקיה הממוכנת. כמו כן, לאור שטחיהן המצומצמים, ובהתחשב בכיווני העיבוד, אין כדאיות כלכלית בפריסת רשתות השקיה חדשות, וכל שנותר הוא לקיים בהן גידולי בעל.

שיעור ההפחתה תלוי ברמת אי היכולת לעבד את השטח בעזרת המיכון החקלאי. יצוין כי לגבי השטחים הכלואים, נטענה ירידת ערך בשיעורים שבין 30%-100%, בהתאם למאפייני השטח הכלוא.

כמו כן, ניטען, כי השטחים הכלואים סובלים מפגיעה כוללת, כפי שסובלת החווה כולה (כמפורט להלן בסעיף ג'). פגיעה זו מגולמת בשיעור הפגיעה הכולל.

עוד ניטען, כי הסיבה לכך שמרבית מהקרקעות החקלאיות במושבים אינן מעובדות הינה, כי חלקות העיבוד במושבים הינן קטנות, לא ניתן לעבדן עם מיכון חקלאי ולכן, אינן רווחיות. בכך הן דומות, למעשה, לשטחים הכלואים במקרה דנן.

ג. פגיעה ביתרת שטח החווה (שבתחום חלקות 2 ו-3), בשיעור של 10% (3,000 ש"ד):
עקב ביתור שטח החווה והעובדה כי מתוכנן מעבר חקלאי אחד בלבד, לעומת המצב ערב אישור התכנית, בו במרבית חודשי השנה, מתאפשר מעבר ומתקיימת גמישות יחסית בעיבוד ובאחזקת השטחים, צפוי גידול ניכר בהוצאות. אלה מיוחסות, בין היתר, לגורמים הבאים:

- תוספת לשעות העבודה של הכלים החקלאיים, הנובעת מקשיי הנגישות שיווצרו ומהצורך לעבור דרך ארוכה יותר על מנת להגיע לשטחי העיבוד;

- הצורך בשמירה על החווה וגידור היקפי בשל חשיפתה לעוברים והשבים בדרך המתוכננת וכן פגיעה עקב גניבות שצפויות להתגבר;

- הצורך בהגברת ההדברה, בשל זיהומים שיווצרו, עקב מעבר כלי רכב ולצורך טיפול בעשבייה וצמחייה שתתפתח בצידי הדרך.

יוער, כי התביעה לגבי ירידת הערך הכוללת בשווי החווה, מתייחסת ליתרת שטח החווה, כלומר, אין חפיפה בינה לבין התביעה לגבי השטחים הכלואים.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

16

באשר לטענת המשיבה, כי הנזקים שפורטו לעיל הינם נזקים כלכליים שמקומם אינו בתביעת פיצויים לפי ס' 197 - הרי שלאור העובדה כי מדובר בתכנית, המעגנת מעבר של כביש דרך החלקות, נשוא הערר, מדובר בפגיעה בתכונות המקרקעיות של המקרקעין ולא בנזק כלכלי. קונה סביר יביא בחשבון את מאפייני השטח, לרבות את הדרך החוצה את החלקות, בעת תימחור הקרקע.

- לאישוש טענותיהם, הציגו ב"כ העוררת חוות דעת מומחה, שנערכה ביום 13.2.2011, ע"י ד"ר חיים צבן מחב' צנובר - עובד גובי, קבוצת תכנון בע"מ. חוות הדעת תומכת בטענות העוררת, כפי שפורטו לעיל.

- באשר להיבט הקנייני - החזקה בקרקע הינה מכח חוזה חכירה ל-21 שנים, המסתיים בשנת 2018, ודינו להתחדש בסיום כל תקופה.

- באשר לערכי השווי - ב"כ העוררת ציינו, כי השווי שנקבע על ידם הינו לפוטנציאל חקלאי בלבד ואין הוא מגלם פוטנציאל כלשהו לשינוי יעוד, לאור פסה"ד שנקבע בבג"צ הקשת המזרחית. עם זאת, יש להביא בחשבון, לדבריהם, את מיקומה של הקרקע אשר שוויה "החקלאי" עולה ככל שהיא קרובה יותר לאזור מיושב.

- להלן תחשיב ירידת הערך, שהוצג ע"י שמאי העוררת:

השווי הבסיסי לדונם חקלאי - 30,000 ₪

שווי דרך - 0 ₪

שווי נותר לאחר הפחתה	הפחתה בשווי (%)	שווי (₪ /ד')	שטח (דונם)	תיאור
0	100%	30,000	29.32	דרך ע"פ תכנית (שינוי יעוד)
3,360,000	30%	30,000	160	משולש מזרחי (כלוא)
222,000	80%	30,000	37	מרובע דרום מערבי (כלוא)
270,000	70%	30,000	30	חלקה לא רגולרית (כלוא)
0	100%	30,000	36	רצועת קרקע צרה (כלוא)

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

17

780,000	50%	30,000	52	משולש מערבי (כלוא)
4,632,000			344.32	סה"כ

63,630,900	10%	30,000	2,356.7	יתרת שטח החווה (פגיעה) כוללת ביתרת שטח החווה
68,262,900				השווי במצב החדש (סה"כ שווי נותר לאחר הפגיעה בגין כל רשאי הנזק)

השווי במצב החדש : 68,262,900 ₪

השווי במצב הקודם : $81,030,000$ ₪ = $2,701$ ד' X $30,000$ ₪ /ד'

סך הפגיעה : **12,767,000** ₪

באשר לערכי השווי - ר' התייחסות בסעי' 9.4 בהמשך .

7.2 עמדת המשיבה :

תחילה יוטעם, כי באשר לעמדת המשיבה בדבר שלילת פוטנציאל להנאה עתידית במובן התכנוני, הובהר ע"י העוררת בעת הדיון, כי התביעה אינה מתייחסת לשלילת פוטנציאל תכנוני אלא לשלילת הפוטנציאל להנאה מהקרקע, כקרקע לחווה חקלאית. אי לכך, אדלג על טיעוני המשיבה בענין זה .

להלן טענות המשיבה :

- לאור החלטת ועדת הערר, הרי שהמחלוקת באשר לשטח ששונה ייעודו מקרקע חקלאית לדרך ובאשר לרצועת השטח הכלואה בין הכביש המתוכנן (מס' 15) לתעלת הניקוז לאחר הסתתה ("חלקה ד") - הצטמצמה לסוגיית הערכים בלבד .
- לגבי שווי הדרך במצב החדש - ע"פ הנחיות השמאי הממשלתי והפסיקה, יש להביא בחשבון שווי בשיעור של 10% .
- באשר לשטחים הכלואים - העוררת הציגה תחשיבים תיאורטיים, כוללניים, שאינם מצביעים על תמונה אובייקטיבית ביחס לנזק הממשי והספציפי בחלקות הללו .

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3 - 2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

18

- תביעת העוררת מתייחסת לחווה חקלאית, למרות שסעיף 197 לחוק התוה"ב, עניינו ביחידה תכנונית ולא ביחידה עסקית.
- קונה סביר בודק ומתמחר ע"פ מאפייני היחידה התכנונית שיעודה חקלאי, הוא אינו מתייחס לחווה חקלאית.
- השטחים הנטענים ע"י העוררת כ"שטחים כלואים", הינם שטחים בגדלים שבין 30 ל-160 דונם. כלומר, מדובר בשטחים בסדרי גודל שחקלאים נוהגים לעבד, והם מבוקשים על ידם. היתרון ל"גודל", הנטען ע"י העוררת, תואם את צרכיה הסובייקטיביים בלבד.
- יתרה מזאת, גם כיום מחולקת החווה לשטחי גידול של 40 - 20 דונם וביניהם קיימות דרכי עפר. כלומר, שטחי גידול בסדרי גודל אלה, אינם בבחינת יוצא דופן ואף קיימים בחוות הזרע ולפיכך, מבחינה זו, אינם שונים מהשטחים הנטענים ככלואים.
- הדוגמא אותה הציגו ב"כ העוררת לגבי התארגנות של מספר קיבוצים/מושבים המצרפים שטחים מהמשבצת על מנת ליצור מתחמי גידול עתירי שטח, אינה רלבנטית.
- הקרקעות במשבצת הינן בשטחים גדולים אך לא ניתן לחלקן ולסחור בהן. לעומת זאת, בשטח נשוא השומה, לא קיים האילוץ הנ"ל וניתן לפצל את השטח לשטחי גידול קטנים.
- לגבי תעלת הניקוז - השטח, במצב הקודם, אינו שטח עיבוד רציף, מאחר שהוא מופרד ע"י תעלת ניקוז החוצה את החווה. המעבר מעל תעלת הניקוז - מצפון לדרום - הינו מאולתר ולא ניתן לעבור בו בשל זרימת המים והבוץ.
- כמו כן, תעלת הניקוז שייכת, ע"פ חוק הנחלים, לרשות הניקוז והיא זו שאחראית לטיפול בה ולעוררת אין זכות לחצות אותה.
- אי לכך, כל קש"י הגישה בגין הכביש, הנטענים במצב החדש, היו קיימים במצב הקודם בשל קיומה של תעלת הניקוז. לעומת זאת - במצב החדש מסדירה התכנית מעבר חקלאי אשר מיקומו יתואם עם העוררת.
- לאור זאת, שתוואי הדרך והמעבר תואמו מראש עם העוררת, והוצגו מסמכים המעידים על כך - הרי שהעוררת אינה יכולה לטעון שלא ידעה על קיומו ונבצר ממנה להתנגד לו.
- לא זו בלבד שהעוררת הכירה את התוואי המתוכנן, היא אף ביקשה להקים לצידו תחנת דלק.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2602-2,3
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

19

- באשר לטענות לגבי "חשיפתה" העתידית של החווה לכלי רכב שיערבו על הכביש - גם כיום קיימות מספר גישות לחווה, לרבות מכביש 40 ומאזור תעשייה המבצע, ולכן לא ניתן לטעון לקיומו של יתרון כלשהו בשל היותה מבודדת - במצב הקודם.

באשר לחשש להתגברות הגניבות - מדובר בנזק כלכלי, שאין מקומו בתביעה לפי ס' 197.

- לגבי הטענה באשר לזיהום והצורך בהגברת ההדברה - לא פורט על איזה זיהום ועל אלו מחלות מדובר ולכן לא ניתן להתייחס לטענות העוררת בעניין זה.

- לגבי טענת העוררת, כי קיים מחסור באדמות חקלאיות ובייחוד למתחמים עתירי שטח - טענה זו אינה נכונה. לראיה, מרבית המושבים אינם מעבדים את שטחיהם.

כתוצאה מכך, היצע הקרקעות החקלאיות להשכרה הינו גבוה ומחירי ההשכרה נמוכים ונעים בגבולות \$100/דונם - \$50/דונם לשנה. היוון דמי השכירות לצמיתות מצביע על שווי נמוך מאד.

בהתחשב בערכים אלה, הרי שבשל רמת הרווחיות הנמוכה, לא כדאי כיום לאדם הסביר, לרכוש קרקע חקלאית, אלא לשכור אותה לטווח קצר.

- בהיבט הקנייני - לחווה חוזה חכירה עד שנת 2018, ללא אופציה להארכתו, ואין לדעת אם החוזה יחודש. כמו כן, ע"פ ס' 14 בחוזה החכירה, רשאי המחכיר לפנות את החוכר בעת שינוי יעוד הקרקע. מכאן, כי זכותה של חברת הזרע במקרקעין אינה קנוייה לעולמי עד.

שמאי המשיבה טען, כי לא נגרמה למקרקעין הנדונים כל ירידת ערך, עקב אישור תכנית המתאר המקומית 55/101/02/8. ולפיכך, לא הציג תחשיב.

8. החלטת ועדת הערר:

להלן עיקרי החלטת ועדת הערר מחוז הדרום, בראשות עו"ד גלעד הס, מיום 23.12.2010:

- אין מחלוקת כי תמ"מ/14/4 אכן התוותה דרך בסביבת המקרקעין. עם זאת, הועדה סבורה כי לא ניתן לזהות באותה דרך את הדרך שסומנה בתכנית החדשה.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

20

בתכנית החדשה קיימת התייחסות לדרך שסומנה בתמ"מ/14/4 והיא מסומנת בה כרצועה לתכנון הן במצב הקיים וחשוב מכך - במצב המוצע. בתשריט התכנית החדשה, מסומנות בבירור שתי רצועות דרך נפרדות, כאשר אין זהות ביניהן.

לאור זאת, קובעת ועדת הערר, כי לא ניתן לזהות את הפגיעה שיצרה התכנית החדשה עם הפגיעה הקודמת שיצרה (אם יצרה והוועדה אינה עוסקת בכך) הדרך המתוכננת בתמ"מ/14/4.

- העוררת עמדה בנטל ההוכחה לענין המקרקעין אשר שינו ייעודם מייעוד חקלאי לייעוד דרך. באמירה זו, אין משום הסכמה לערכים הנקובים בשומת העוררת ואלה ייבחנו ע"י השמאי המייעץ.

- מקובלת העמדה העקרונית של העוררת, כי ייעוד חקלאי הינו בעל ערך מסויים, לעומת ייעוד של דרך אשר הינו חסר ערך כלכלי, אם לא באופן מיידי, הרי שבעתיד הקרוב.

- טענת המשיבה, כי הפיצוי לענין זה יינתן במסגרת דיני ההפקעה, נדחית.

- באשר ליתרת המקרקעין:

* לגבי חלק החלקה המסומן ד', הכלוא בין הכביש לתעלת הניקוז, נראה - על פני הדברים - שאכן קיימת עמידה בנטל ההוכחה, מבלי שיש בכך כדי לקבל את הערכים של שמאי העוררת ואת שיעור הפגיעה.

* לגבי יתר חלקי החלקות (המסומנים א', ב', ג', ה') - ספק גדול בעיני ועדת הערר באם שמאות העוררת מגלה עמידה בנטל ההוכחה. מדובר בשטחים נרחבים, חלקם בצורה גולרית והשמאות חסרת כל הסבר מדוע נגרע מערכן, לחקלאי הסביר.

- בשומות העוררת אין כל ביסוס לשיעור הפגיעה, לא עסקאות השוואה, לא מודלים תיאורטיים, לא תחשיבי הכנסות והיוון הכנסות.

- טענת העוררת, כי יש לבחון את הפגיעה במקרקעין, לאור אופיים המיוחד כחוה חקלאית, נדחית. יש לערוך מבחן אובייקטיבי של שימוש סביר, ע"י משתמש סביר, מכח הייעוד הקיים לפני ואחרי התכנית.

- השמאי המייעץ יקבע את ערך המקרקעין לפני ואחרי התכנית, ע"פ שיקולים אובייקטיביים.

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

21

- היה והשמאי המייעץ יסבור, שנגרמה ירידת ערך גם למקרקעין אשר לא שינו ייעודם לדרך, יפרט באופן ברור את מרכיבי ירידת הערך וכן את התחשיב שהוביל אותו למסקנה זו.

9. דיון וחוות דעת :

9.1 הפגיעה בשווי יחידת העיבוד כמכלול :

בטרם אדון פרטנית בראשי הנזק המיוחסים לכלל שטח החווה, אבחן את טענת העוררת בדבר הצורך להתייחס לשטח נשוא התביעה כאל יחידת עיבוד אחת, המהווה חווה חקלאית, לעומת טענת המשיבה, שיש להתייחס לחלקות הבודדות, בהתעלם מכך שמדובר בחווה חקלאית.

יוטעם, כי בחינת הפגיעה לפי סעיף 197, בראיית הקונה הסביר - על בסיס היות נשוא התביעה שטח עיבוד אחד - מתייחסת לפערי השווי שבין יחידת עיבוד גדולה ורציפה, לעומת יחידת עיבוד גדולה, אשר במרכזה עובר כביש ציבורי.

לעומת זאת, בחינת הפגיעה על בסיס יחידות רישום קנייניות, משמעותה, במקרה דנן, כי הכביש המתוכנן אינו חוצה יחידת עיבוד גדולה במרכזה, אלא "חותך" את חלקות העיבוד 2 ו-3 בקצותיהן (המערבי והמזרחי בהתאמה), וכן נוגס בשולי החלקות הנ"ל, בגבולן המשותף עם חלקה 9 בגוש 2602 - המכילה את תעלת הניקוז. דהיינו, אין זיקה הדדית בין חלקות 2 ו-3 לעניין תביעת הפיצויים.

חוות דעת :

השאלה - האם במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להתייחס לחטיבת קרקע כמקשה אחת, או ליחידות התכנוניות (מגרשים) או הקנייניות (חלקות) המרכיבות אותה, נדונה בהרחבה ע"י ועדת הערר מחוזית מחוז חיפה, במסגרת ערר 9021/10 - ש. חזות נכסים ובנין בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות ומע"צ - החברה הלאומית לדרכים.

להלן עיקרי החלטת הוועדה, הרלבנטיים לערר נשוא חוות הדעת :

- הוועדה סבורה, כי היחידה הבסיסית לצורך קביעת הפגיעה לפי סעיף 197, או לצורך קביעת הגבילות בתכנית הינה יחידת הרישום (חלקה) או מגרש מכח תכנית.
- חוק התכנון והבניה מציין מפורשות, כי יחידת המקרקעין הרלבנטית לחוק זה הינה מגרש, כפי שזה נקבע בתכנית.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

22

- חוק התכנון והבניה מגדיר את היחידה התכנונית הבסיסית כמגרש ולא כחטיבת קרקע או צירוף של מגרשים .
- ועדות הערר פסקו במקרים דומים, הן לגבי הליך של רישוי, הן לגבי תביעה לפי ס' 197 והן לגבי חישוב היטל השבחה, כי היחידה הבסיסית הינה המגרש מכוח תכנית או יחידת רישום .
- ועדת הערר שדנה בנושא זה בקשר לתביעה לפי סעיף 197 - ערר 9002/08 מרגלית ואח' נגד הוועדה המקומית קריית אתא, קבעה :

" לאור האמור לעיל, אנו סבורים, כי אין מקום לאפשר הגשת תביעה על חלק מחלקה או חלק ממגרש, ותביעה לפי סעיף 197 צריכה להיות מוגשת בגין מגרש מלא מכוח תוכנית, או למצער, במקרים מסויימים מכוח חלקת רישום (כל עוד זו אינה סותרת חלוקה למגרשים מכוח תוכנית).
לטעמנו, הן לפי לשון החוק והן לפי תכליתו לא ניתן להגיש תביעה לפי סעיף 197 לגבי חלק ממגרש או מיחידת רישום, ותביעה לפי סעיף 197 אמורה להתייחס למגרש (או לחלקה) כולה. "

- גם בערר (ירושלים) 95/08 - ג. פרלמן בע"מ נגד הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, בו נקבעו חריגים לגבי התייחסות לחלק מחלקה, נותרה בעינה העמדה העקרונית כי יחידת הבסיס לצורך תביעת פיצויים לפי ס' 197 הינה המגרש מכוח התכנית או יחידת הרישום .
- החלטה דומה ניתנה גם בערר (מרכז) 189/04 - פחימה ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה .
- בערר (דרום) 6112/10 קולנוע אילת בע"מ ואח' נגד הוועדה המקומית אילת, שדנה בטענה כי יש להתייחס לשתי חלקות רישום (מגרשים) כחטיבת קרקע אחת לצורך חישוב היטל השבחה, נקבע כדלקמן (ציטוט) :

"לפיכך, לאור לשונו של החוק ומשיקולי הרמוניה חקיקתית והגיון צרוף, כאשר אנו באים לפרש את כוונת ותכלית חוק התכנון והבנייה במונח "מקרקעין" בתוספת השלישית, יש להעדיף את הפירוש הקוהרנטי לחוק ותקנותיו ואת הפירוש הקוהרנטי לפירוש שניתן למונח "מקרקעין" בסעיף 197 ובהליך הרישוי.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

23

פירוש זה קובע, כי כשאנו עוסקים ברישוי, וכשאנו עוסקים בתביעה לפי סעיף 197 וכן כשאנו עוסקים בקביעת היטל השבחה, בכל המקרים הללו, חובה עלינו לעסוק במגרשים שלמים ובודדים ולא בתצריף של מגרשים או חלקי מגרשים ויחידות.

מעבר לאמור לעיל, קבלת פרשנות העוררת, כי בגביית היטל השבחה יש להתייחס ל"חטיבת קרקע" ולא למגרש, מובילה לתוצאה כלכלית אבסורדית ולמתן אפשרות לעריכת מניפולציות."

בהיות טענת העוררת מנוגדת לעקרונות שנקבעו בהחלטות הנ"ל, הטענה אינה מתקבלת.

יודגש, כי במקרה הנדון, חלקות 2 ו-3 מופרדות, כאמור, ע"י חלקה 9, אשר בתחומה עוברת תעלת הניקוז, כך שסטטוטורית ומעשית, אין בין החלקות גבול משותף.

להלן דיון בראשי הנזק לגביהם נטען ע"י העוררת, כי גרמו לירידת ערך כוללת בשיעור של 10% (ביחס לכלל שטח החווה, בניכוי השטחים הכלואים) :

9.1.1 הרעה בתנאי נגישות :

כפי שתואר לעיל, טענת העוררת הינה, כי במצב הקודם, החווה היוותה שטח עיבוד רציף, אשר נהנה מגמישות, ללא כל בעיה, במעברים בין חלקה 2 מצפון לחלקה 3, ברוב ימות השנה, גם בהתחשב בעובדה שאת השטח חוצה תעלת ניקוז.

מנגד, טענו ב"כ המשיבה, כי לא זו בלבד שהמעבר מצד לצד אינו אפשרי פיסית בשל תנאי השטח - פרט לחצייה במעבר העילי שהקימה העוררת - הרי, שבכל מקרה, חציית התעלה אסורה ע"פ חוק.

חוות דעת :

לאור חוות דעתי לעיל, כי הדיון בתביעת הפיצויים אמור להתייחס לחלקות 2 ו-3 בנפרד, ולא כיחידה תפקודית או כלכלית אחת, הרי שהדיון במעבר הקיים, שאינו מעוגן סטטוטורית, הופך, לכאורה, לבלתי רלוונטי.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

24

יתרה מכך, תעלת הניקוז המצוייה במרכז החווה ורשומה כחלקה 9 בגוש 2602, מהווה מעצם ייעודה הסטטוטורי (כתעלת ניקוז משנית), שטח ציבורי שאינו חלק מחוות הזרע, מה עוד, שאינה נכללת בחוזה החכירה שבין חברת הזרע (1939) בע"מ לבין ממ"י.

לפיכך, הסדרת מעבר מעל תעלת הניקוז, טעונה נקיטה בהליך תכנוני, אשר יסדיר את המעבר הנ"ל, ובהעדר הסדרה, הרי שמדובר במעבר מאולתר ובלתי חוקי.

עם זאת ולמרות האמור לעיל, דעתי היא, כי לא ניתן להתעלם לחלוטין מהעובדה, כי מדובר במעבר הקיים מזה שנים רבות והוא זה המאפשר את הגישה לחלקה 3. זאת ועוד, לאור העובדה שהתכנית החדשה מסדירה את המעבר ומעגנת אותו בהוראותיה, הרי שניתן ללמוד כי גם הוועדה המקומית מכירה בנחיצותו של שימור המעבר שבין החלקות, על מנת שתתקיים הגישה לחלקה 3.

לפיכך, לעניין הטענות בדבר הגישה וגמישות המעבר שבין חלקה 2 ו-3, דעתי היא, כי מן הראוי לבחון את הסוגייה, גם ע"פ המצב בשטח, כלומר יש לבדוק את הגישה במצב הקודם (ע"י המעבר הקיים) לעומת הגישה במצב החדש (המתוכננת).

לצורך העניין, ערכתי סיור בשטח החווה, אשר כלל נסיעה לכל אורך הגדה הדרומית של תעלת הניקוז, מתחילתה - סמוך לכביש 40 - ועד סופה, בקצה המערבי של חלקה 3. מהסיור, אשר נערך לאחרונה (בתקופה שאינה גשומה) עלה, כי מדובר בתעלת ניקוז בוצית ועמוקה יחסית אשר תנאי העבירות בה קשים, גם לרכבי שטח וכלים חקלאיים.

זאת ועוד, פרט למעבר העילי המצוי מדרום מערב לקצה השטח התפעולי (המאפשר חצייה של כלים חקלאיים גדולים) ובנוסף, מעבר המצוי בקצה המזרחי של תעלת הניקוז (סמוך לכביש 40), שנראה כי אינו בשימוש - לא קיימים מעברים עיליים נוספים.

מכאן, כי הלכה למעשה, פרט למעבר אחד מרכזי ורחב, לא קיימים מעברים נוספים, גם במצב הקודם, המאפשרים לעבור עם מיכון חקלאי, מעל תעלת הניקוז.

בשל העובדה שהתכנית החדשה מסדירה מעבר חקלאי בין החלקות (לאחר תיאום המיקום עם העוררת), הרי שגם מההיבט השמאי - כלכלי, הפגיעה בגישה וביכולת המעבר בין החלקות, בשל הכביש המתוכנן, להערכתי, אינה ניכרת.

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

25

לאור האמור לעיל, הרי שהן מההיבט הסטוטורי והן מההיבט המעשי, לא ניתן להצביע על פגיעה במקרקעין, עקב הרעה בתנאי הנגישות.

9.1.2 גידול בעלויות ההדברה בגין זיהומים :

לגבי ראש נזק זה, ניטען, כי חשיפת הצמחייה הגובלת בכביש החדש לתנועה מוגברת של כלי רכב, תגרום להתפתחות זיהומים בה. כמו כן, חשיפת חלקות הגידול לדרך ציבורית, תצריך טיפול בצמחייה בלתי רצויה (עשבייה). כל אלה יגרמו, כנטען, לתוספת עלויות ההדברה.

חוות דעת :

באי כוח העוררת לא הציגו כל אסמכתאות, לרבות מסמכים המלמדים על מהות הזיהום הנגרם מגבילותו של השטח החקלאי בדרך.

כמו כן לא הוצגו מסמכים המצביעים על הוצאות ההדברה הקיימות לאורך שטחים הגובלים בכביש או בתעלת ניקוז ומהן העלויות המתווספות, במקרה דנן, בשל הצורך הקיים, לדבריהם, בהגברת ההדברה.

גם חוות הדעת, שנערכה ע"י ד"ר חיים צבן, מטעם העוררים, אשר לפיה, סלילת הכביש תגדיל את רמת הזיהומים ותצריך את העצמת ההדברה, אינה מכילה ערכים כספיים, כך שלא ניתן ללמוד ממנה מהי תוספת העלות הצפויה.

לפיכך, עמדתי היא, כי העוררת לא הרימה את נטל הראייה לגבי ראש נזק זה.

למרות האמור לעיל, בחנתי את השינויים הצפויים בהיקף החשיפה של החלקות, נשוא הערר, לדרך החדשה. להלן פירוט השינויים:

- חלקה 3 :

עקב הסטת תוואי תעלת הניקוז דרומה, כ- 50 מ' מתוואי הכביש החדש (המתוכנן רובו על תוואי תעלת הניקוז הקיימת), הרי שבמצב החדש, חלקה 3 - במרכזה - תשיק בגבולה הצפוני לתוואי תעלת הניקוז החדשה, בשוליה המזרחיים - לדרך החדשה ובשוליה המערביים - לא יחול שינוי.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

26

מכאן, כי לגבי עיקר השטח, לא חל שינוי בין שני מצבי התכנון, היות שהחלקה משיקה לתעלת ניקוז בשניהם. לפיכך, השינוי מתמצה בחשיפת רק חלק משטחי העיבוד המצויים בצידה המזרחי של החלקה, לדרך החדשה המתוכננת.

-חלקה 2 :

במצב החדש תשיק החלקה בגבולה הדרומי לכביש החדש במקום לתעלת הניקוז. חשיפה זו של שטחי העיבוד בחלקה 2, לכביש, לא היתה קיימת במצב הקודם, ערב אישור התכנית. עם זאת, במצב הקודם, גבלה החלקה בתעלת ניקוז פתוחה.

בהנחה שגם תעלת ניקוז וגם כביש מהווים גורם מזהם, הרי שרק חלק משטח חלקה 3, נחשף למקור זיהום חדש לחלוטין, שלא היה קיים במצב הקודם.

כאמור לעיל, העוררת לא הוכיחה את הנזק הנגרם כתוצאה מהצורך בהעצמת ההדברה. זאת ועוד, גם אם נוצרה חשיפה חדשה של חלק משטחי החלקות, נשוא הערר, לדרך החדשה, אין זה סביר לייחס הפחתה כוללת לכלל שטח החווה, כפי שנטען ע"י ב"כ העוררת.

9.1.3 גידול בעלויות השמירה בשל הגדלת החשיפה :

לגבי ראש נזק זה, טענו נציגי העוררת, כי הגדלת החשיפה לדרך ציבורית תוסיף לעלויות השמירה. מנגד, נטען ע"י נציגי המשיבה, כי מדובר בנזק כלכלי ולפיכך אין מקומו במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197.

חוות דעת :

גם לגבי ראש נזק זה לא הוצגו ההשלכות הכספיות. למרות זאת בחנתי את הטענה. לאור העובדה, כי הכביש המתוכנן ירחיב את אורך ההשקה של שטחי הגידול לדרך הציבורית אזי, לכאורה, יהיה צורך בגידור שטחי הגידול ובהגברת השמירה בשטחי הגידול שבחווה, מה שלא נדרש ערב אישור התכנית.

סיוור בסביבת השטח, נשוא הערר, העלה, כי ברוב רובן של החלקות החקלאיות המעובדות, לרבות אלה המצויות לצד כביש 40, לא קיימות גדרות סביב חלקות העיבוד.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

27

למיטב הבנתי, הצורך בגדר סביב חוות הזרע נובע מצרכיה הסובייקטיביים של החווה - בשל תחום עיסוקה, והוא אינו משקף את ההתנהגות הנפוצה של החקלאי המצוי - אשר אינו מגדר את שטחי הגידול.

לפיכך ועל רקע הנחיות ועדת הערר, אין אני מקבלת, במקרה דנן, את הטענה, לגבי תוספת בעלויות השמירה, המפחיתה משווי הקרקע. עמדתי היא, כי הצורך בהגברת השמירה נובע מפעילותה הייחודית של חוות הזרע ואין לכך השפעה על שווי הקרקע בראיית החקלאי הסביר.

זאת ועוד, באשר לנזקים בשל התגברות צפוייה של גניבות - לאור עמדתי שאין לפצות את העוררת בגין עלויות השמירה, הרי שהנזק הפוטנציאלי כתוצאה מהגידול הצפוי בגניבות - אם בכלל - אינו מן העניין.

דעתי היא, כי גם במצב הקודם נחשפה החווה לרמת סיכון דומה לגניבות, כפי שהיא חשופה במצב החדש, כמו גם כל שטחי הגידול בסביבה שאינם מגודרים וחשופים לדרכים ציבוריות.

סיכום :

לאור האמור לעיל ועל בסיס החלטת ועדת הערר, הרי שהפגיעה ביתרת שטח החווה, קרי, השטח נשוא הערר בניכוי השטחים ה"כלואים", בגין ראשי הנזק שתוארו לעיל, הינה זניחה, אם בכלל ואינה בת כימות.

9.2 סוגיית השטחים הכלואים :

סוגיית השטחים הכלואים, מצריכה התייחסות לטענות בדבר הביקוש לשטחים חקלאיים, כאשר השאלה העומדת לבירור הינה, האם בראיית החקלאי הסביר, השטחים הכלואים הינם בבחינת "שטחים פגומים", אשר בשל גודלם וצורתם לא מתאפשר בהם ניצול אופטימלי ובשל כך פוחת שוויים, או שמא מדובר בשטחים רגולריים, בגודל סביר ומקובל, שיתאפשר בהם קיום חקלאות רווחית.

יזכר, כי בשל קיום המעבר מזה שנים רבות ובשל העובדה, כי התכנית החדשה מעגנת את המעבר החקלאי - נבחנת סוגיית הגישה לשטחים הכלואים, תוך השוואה בין אפשרות הגישה

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

28

במצב הקודם, על בסיס המעברים שניצפו בסיוור, לעומת אפשרות הגישה במצב החדש, כפי שעולה מתשריט התכנית. יוזכר, שבין החלקות נשוא השומה חוצצת חלקה 9, המהווה את תעלת הניקוז, כך שמבחינה סטטוטורית, אין מעבר בין החלקות שבדון.

הנחת הבסיס היא, כי עיבוד הקרקע נעשה באופן ממוכן, הודות למימדי השטח ואפשרות השימוש בכלים חקלאיים ממוכנים לצורך עיבודו.

מכאן, כי בשטחי העיבוד הכלואים, בהם לא ניתן יהיה לבצע עיבוד ממוכן, בשל צורה אי רגולרית (קיומם של "קלינים") הופך העיבוד ללא כלכלי (באותם מקומות בלבד). עם זאת, שטחים אלה יכולים לשמש כשטחים תפעוליים, כמעברים, שטחים לאחסון פתוח וכיוצ"ב, דהיינו, הם ממשיכים לשמש כרכיב תפקודי במערך היצרני.

שוויים של שטחים אלה במצב החדש - נאמד בשיעור 30% משוויים המלא (במצב הקודם).

להלן התייחסות פרטנית לכל אחד מהשטחים הכלואים. יוער, כי לצורך הנוחות בלבד, יוגדרו השטחים הנ"ל כ"חלקות" א' - ה', כפי שהוגדרו ע"י שמאי העוררת בתשריטים שהציג.

9.2.1 "חלקה" א' :

חטיבת הקרקע, בשטח של כ- 160 דונם, מצוייה בצידה הצפון מזרחי של חלקה 3. מימדי השטח⁶, שצורתו קרובה למשולש, עם צלעות מעוגלות חלקית ובלתי רציפות, הינם:

- צלע מזרחית (המקבילה לדרך 40) : כ- 540 מ'

- צלע דרום מערבית (המקבילה לדרך החדשה) : כ- 830 מ'

- צלע צפונית (מקבילה לתעלת הניקוז) : כ- 600 מ'

גישה :

מהסיוור בשטח ומעיון במסמכים שבפני, עולה, כי קיימת אפשרות מעבר לחלקה א', מהקצה הצפון מזרחי שלה, בו מצוי מעבר עילי מעל תוואי תעלת הניקוז. כמו כן, המעבר הראשי המצוי כיום, בסמוך לקצה המערבי של חלקה א', אינו נמצא בתחום התכנית, כך שניתן יהיה להגיע דרכו לחלקה א', גם לאחר ביצוע הכביש. לפיכך,

⁶ ע"פ מדידה גרפית ממערכת gis

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

29

להערכתי, הגישה ל"חלקה" א' לא נפגעה, בהשוואה למצב ערב אישור תכנית 55/101/02/8.

יוער, כי לאחר הסטת תעלת הניקוז, הופך המעבר הקיים, לחלק מהדרך המובילה למעבר החדש (תוך שהמעבר מפסיק לשמש לחציית התעלה מאחר שהיא מוסטת).

שטח בלתי מנוצל בפינה דרום מערבית:

בהתחשב בכיוון העיבוד - ממזרח למערב - ובזווית הכלואה בין הצלע המזרחית לצלע הדרום מערבית (80 מעלות בקירוב) מתקבל בפינה הדרומית של החלקה, שטח של כ- 1,200 מ"ר, שאינו ניתן לעיבוד ממוכן.

שטח בלתי מנוצל בפינה המזרחית:

בהתחשב במימדי הפינה המזרחית ובזווית הכלואה בין הצלע המזרחית לצלע הדרום מערבית (65 מעלות בקירוב), ועל בסיס רוחב מינימלי של 40 מ' הנדרש לצורך תמרון (כטענת שמאי העוררת), מתקבלת פינה בשטח של כ- 1,250 מ"ר אשר הגישה הממוכנת אליה הינה בלתי אפשרית (בנסיעה רציפה של הטרקטור קדימה) וזאת, למרות שכיוון העיבוד נותר על כנו.

סיכום:

לאור האמור, מתקבל שטח של כ- 2.5 דונם, שאינו ניתן לעיבוד ממוכן ולפיכך, לא כדאי, כלכלית, לעיבוד. שטח זה מובא בחשבון בשיעור של 30% מהשווי המלא. באשר ליתרת שטח החלקה - לאור מימדיה ובשל העובדה כי אין שינוי בכיוון העיבוד, אינני מוצאת מגבלה בהמשך העיבוד הממוכן (תוך ניצול מערכת ההשקיה הקיימת).

9.2.2 "חלקה" ב' :

הקרקע, בשטח של כ- 37 דונם, מצוייה בצידה הדרום מזרחי של חלקה 3. מימדי השטח⁷, שצורתו קרובה לטרפז, הינם:

- צלע מזרחית (המקבילה לדרך 40) : כ- 75 מ'
- צלע דרומית (המקבילה לתוואי נחל הרי"ף) : כ- 290 מ'
- צלע צפונית (המקבילה לדרך החדשה) : כ- 290 מ'

⁷ ע"פ מדידה גרפית ממערכת gis

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

30

- צלע מערבית (המקבילה לחלקה 6 בגוש 2602⁸) : כ - 165 מ'

גישה:

עיון במסמכים שבפני מעלה, כי הדרך החדשה גרמה לניתוק - סטוטורי - מוחלט, של "חלקה" ב' משטח חלקה 3, באופן זה, ששטחה גובל - בכל צלעותיו - בשטחים שאינם מהווים חלק מחוות הזרע.

יובהר, כי למרות שקיימת גישה לשטח זה מפנינתו הדרום מזרחית, באמצעות שביל עפר הסמוך לגדה הצפונית של נחל הרי"ף, לא ניתן להתבסס על שביל זה, בשל העובדה, כי הוא מצוי בשטח חלקה 6 בגוש 2602, שאינה חלק מהחווה.

זאת ועוד, מתשריט התכנית עולה, כי הדרך המתוכננת הינה ברוחב 15 מ', וכי קווי הבנין שנקבעו הינם 30 מ' (מציר הדרך), מה שמותיר רצועות שטח ביעוד חקלאי, ברוחב של כ - 22 מ' מצידו הכביש, בתחום קווי הבנין. אולם, חלק מרצועה זו נותר בשטח חלקה 6, כך שלמעשה, הדרך לשטח הכלוא אינה מתאפשרת גם דרך הרצועה המצוייה בצמוד ומדרום לתוואי הדרך החדשה.

לפיכך, למעשה, נחסמת הגישה לשטח "חלקה" ב', במצב החדש.

אפשרויות הניצול:

לאור חסימת הגישה שתוארה לעיל, לא יתאפשר במצב החדש, עיבוד ממוכן של החלקה.

סיכום:

לאור האמור לעיל, עמדתי הינה, כי בשל "חסימת הגישה" לא ניתן יהיה ליישם בשטח זה גידולים חקלאיים כלשהם למטרות מסחריות. שוויו של השטח, במצב החדש, נאמד ב - 10% משוויו המלא.

9.2.3 "חלקה" ג' :

הקרקע בשטח של כ- 30 דונם, מצוייה בחלק המזרחי של חלקה 3, ממערב לדרך החדשה המתוכננת. מימדי השטח⁹, שצורתו משולש (ישר זוית), הינם :

⁸ חלקה זו אינה חלק מחוות הזרע.
⁹ ע"פ מדידה גרפית ממערכת gis

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

31

- צלע מזרחית/צפונית (המקבילה לדרך החדשה) : כ - 375 מ'
- צלע דרומית (המקבילה לחלקה 6 בגוש 2602¹⁰) : כ - 300 מ'
- צלע מערבית (המקבילה לשטח גידול בחלקה 3) : כ - 200 מ'

צורתה הבלתי רגולרית של החלקה, מותירה - בקצה הצפוני - שטח של כ-2,250 מ"ר ובקצה המזרחי - שטח של כ-4,000 מ"ר ובסה"כ 6.25 ד', אותו לא ניתן לעבד בעזרת כלים ממוכנים. לפיכך, שטח החלקה הכלואה, הניתן לעיבוד ממוכן, הינו כ-24 ד'.

יוער, כי השטח הנ"ל היווה, ערב אישור התכנית, חלק משטח העיבוד המזרחי של החלקה (ביחד עם ה"חלקות" הכלואות א' ו - ב'). ע"פ החומר שבפני ומתוך תצלומי האוויר, ניתן ללמוד, כי כיוון העיבוד בשטח זה הינו ממזרח למערב.

במצב החדש, לאחר אישור התכנית, גובלת "חלקה" ג' - ממזרח ומדרום - בשטחים שאינם בבעלות חברת הזרע, בעוד שממערב, היא מהווה המשך רציף של שטחי הגידול של חלקה 3 (שבבעלות החברה), אולם, כיוון העיבוד בשטח הגידול הגובל ממערב הינו מצפון לדרום, כלומר במאונך לכיוון העיבוד ב"חלקה" ג'.

לפיכך, ולמרות הגישה לשטח הכלוא מצד מערב, הרי שצירופו של שטח זה לשטח הגובל ממערב, כרוך בשינוי מערכת ההשקיה, דווקא בשטח הגובל ממערב.

מכאן, כי כתוצאה מאישור התכנית, מתקבלת "חלקה" כלואה, בצורת משולש אי רגולרי, אשר לא ניתן לצרפה לשטח העיבוד הגובל (בשל ההבדלים בכיווני העיבוד). עם זאת, בשל גודלה, אין מניעה לעבד את השטח הנותר.

לאור האמור לעיל, עמדתי היא, כי את שווייה של "חלקה" ג', במצב החדש, יש לגזור משווי קרקע חקלאית (ללא הפחתה), לגבי שטח של 24 ד', בתוספת שווי שטח של 6 ד' שאינו ניתן לעיבוד, לפי שיעור של 30% מסך השווי.

9.2.4 "חלקה" ד' :

תחילה יוער, כי לגבי רצועת שטח זו, קבעה ועדת הערר, כי מדובר בחלקה הכלואה בין רצועת הכביש החדש לתעלת הניקוז, וכי נטל ההוכחה כי חלה פגיעה, הורם.

¹⁰ חלקה זו אינה חלק מחוות הזרע.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3 - 2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

32

באשר לשווי במצב החדש, הוחלט כי הוא ייקבע ע"י השמאי המייעץ.

עיון בתשריט התכנית מעלה, כי מדובר ברצועת שטח ברוחב של כ- 45 מ' בלבד, אשר ללא ספק, אינה מתאימה לעיבוד ממוכן בשל מגבלות תמרון.

עם זאת, למרות שהקרקע אינה מתאימה לעיבוד, שוויה של חלקה זו נובע מהאפשרות לשימוש בשטחה כדרך חקלאית המקשרת בין המעבר החקלאי המתוכנן, לצידה המזרחי של החווה. יובהר, כי רצועת השטח הנ"ל סומנה בתכנית 55/101/02/8 ביעוד חקלאי (ולא לדרך חדשה).

לאור האמור לעיל, עמדתי היא, כי שווי שטחה של "חלקה" ד', במצב החדש, הינו בשיעור של 30% משווי קרקע חקלאית.

9.2.5 "חלקה" ה' :

קרקע בשטח של כ- 52 דונם, המצוייה בקצה המערבי של חלקה 2, ממערב לדרך החדשה המתוכננת. מימדי השטח¹¹, שצורתו קרובה למשולש, עם פינה מזרחית קטומה, ופינה מערבית מעוגלת, הינם:

- צלע מזרחית/צפונית (המקבילה לדרך החדשה) : כ- 340 מ'
- צלע דרומית (המקבילה לחלקה 6 בגוש 2602¹²) : כ- 415 מ'
- צלע מערבית (המקבילה לאזה"ת מבצע) : כ- 240 מ'

גישה :

עיון במסמכים שבפני מעלה, כי הדרך החדשה גרמה לחסימת הגישה ל"חלקה" ה' מתוך שטח חלקה 2.

לפיכך, הגישה לשטח זה אפשרית רק משטח חלקה 3, דרך המעבר החקלאי המתוכנן, תוך נסיעה מזרחה לאורך תוואי הדרך החדשה, ברצועת השטח המצוייה במסגרת קווי הבנין של הדרך, אשר ייעודו נותר חקלאי.

¹¹ ע"פ מדידה גרפית ממערכת gis
¹² חלקה זו אינה חלק מחוות הזרע.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

33

עם זאת, יצויין, כי למרות השינוי בדרכי הגישה, הרי שע"פ התשריטים שבפני, לרבות תצ"א (משנת 2010), בה מסומנות דרכי העפר הפנימיות בחווה, דומה, כי התארכות הדרך שבין האזור התפעולי של החווה ל"חלקה" ה', הינה זניחה.

אפשרויות הניצול:

בהתחשב בכיוון העיבוד - ממזרח למערב - ובמימדי "חלקה" ה', הרי שאין כל מניעה להמשיך לעבד גידולי שלחין בחלקה - בכיוון העיבוד הקיים - בעזרת מערכת ההשקיה הקיימת ולכן אין, להערכתי, צורך בשינוי מערכת ההשקיה.

עם זאת, בשל צורת החלקה, נוצרת בקצה הצפוני של החלקה, פינה בשטח של כ-1,400 מ"ר שאינה ניתנת לעיבוד ממוכן.

לסיכום:

לאור האמור לעיל, עמדתי הינה, כי לא ניתן יהיה ליישם בשטח זה גידולים חקלאיים כלשהם בשטח של 1.4 ד' ולפיכך הוא מובא בחשבון בשווי 30% משווי המלא.

9.3 שווי הדרך במצב החדש:

כאמור לעיל, ב"כ העוררת טענו לשווי דרך אפס, במצב החדש, לעומת שווי של 10%, אשר נטען ע"י ב"כ המשיבה.

בסעיף 39 בהחלטתה, קבעה ועדת הערר, כדלקמן (ציטוט):

" לעניין זה, מקובלת עלינו העמדה העקרונית של העוררת כי ייעוד חקלאי הינו ייעוד בעל ערך מסויים לעומת ייעוד של דרך, אשר הינו ייעוד חסר ערך כלכלי, אם לא באופן מיידי הרי בעתיד הקרוב."

החלטת ועדת הערר בעניין זה היא, כי אין ערך כלכלי כלשהו לשטח שסומן לדרך. לפיכך, שווי החדש של השטח ששונה ייעודו לדרך, הינו אפס.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

34

9.4 ערכי השווי:

שמאי העוררת, ביסס את שומתו על שווי דונם קרקע חקלאית, ללא פוטנציאל (לשינוי ייעוד), בסך 30,000 ₪/דונם.

השמאי הציג מספר עסקאות השוואה, שנחתמו במהלך שנת 2007, לגבי קרקע חקלאית בניהול ממ"י, במקומות שונים בארץ, לרבות: בשטחים שבין כפר נטר לנתניה, באזור כפר חב"ד, מצפון מזרח לנס ציונה, צפונית לאבן יהודה ובצומת בית ליד - עמק חפר.

לטענת השמאי, העסקאות אותן הציג, מצביעות על שווי ממוצע של 63,953 ₪/דונם קרקע חקלאית, ללא פוטנציאל, לדבריו, בשל העובדה שהעסקאות נחתמו לאחר בג"צ הקשת המזרחית.

לטענת השמאי, בשל העובדה שמדובר בעסקאות באזורי ביקוש עדיפים ביחס לנשוא הערר, הוא ביצע התאמת מיקום, שהביאה לשווי של 30,000 ₪/ד'.

השמאי הוסיף נתונים לגבי פיצויי הפקעה שהתקבלו ממע"צ עקב הפקעה, לצורך סלילת כביש מס' 41, שם נקבע פיצוי לדונם בגבולות: 23,250 ₪. סכום זה, לדברי השמאי, אשר התקבל בכפייה, מלמד, כי שווי השוק, במו"מ חופשי, הינו בגבולות 30,000 ₪/ד'.

בנוסף, הציג שמאי העוררת שומות לפיצויי הפקעה, שבוצעו על ידי שמאי המשיבה, בהן הוא קבע פיצויים לפי 5,000\$/דונם, עבור זכויות העיבוד בקרקע.

מנגד, הציג **שמאי המשיבה** נתוני עסקאות שכירות לגבי קרקעות חקלאיות, באזור השרון, על בסיסן טען לדמי שכירות שנתיים ממוצעים לדונם חקלאי, בגבולות \$100. הנ"ל, מהוון בשיעור של 6% לשנה, מצביע, לדבריו, על שווי של \$1,700/דונם קרקע חקלאית ללא פוטנציאל - ש.ע.ל - 7,400 ₪/דונם, לחודש 5/2005.

כמו כן, הציג השמאי נתונים לגבי מחירים מבוקשים לגבי קרקעות חקלאיות, בסדר גודל של 3,000\$/דונם.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

35

הכרעה:

שווייה של קרקע חקלאית נעדרת פוטנציאל (לשינוי יעוד), נדון בהרחבה רבה בשומה שערכתי לגבי חלקות שונות בגוש 4771 - מושב יד רמב"ם.

בחוות דעת זו, נותחו נתונים רבים, לרבות עסקאות בקרקע חקלאית המנוהלת ע"י ממ"י וחוזי שכירות לחלקות עיבוד בגדלים שונים, אשר על בסיסם אמדתי את שווייה של קרקע חקלאית **במשבצת מושב**, נעדרת פוטנציאל, בגבולות: \$ 4,800 / דונם (לשנים 1995 ו- 2000).

יער, כי חלק מהנתונים שהוצגו בפני במקרה דנן, נבחנו על ידי גם במסגרת השומה שנערכה לגבי קרקעות יד רמב"ם.

כאמור, הערך הנ"ל (\$ 4,800/ד) מתייחס לקרקע חקלאית בלתי סחירה - בתחום משבצת, בעוד שהקרקע נשוא הערר הינה קרקע חקלאית סחירה, שאינה בתחום משבצת. השווי המתואם, בגין סחירות, נאמד על ידי בתוספת 20%, דהיינו ב-\$ 5,800 / דונם (ש.ע.לכ - 24,500 ש"ח/דונם, ליום 13.3.2007).

9.4 תחשיב ירידת הערך:

9.4.1 ירידת הערך בגין שינוי יעוד מחקלאי לדרך (פגיעה ישירה):

סך ירידת הערך ש	שווי מצב חדש	שיעור הפחתה (%)	שווי כולל במצב קודם (ש)	שווי לדונם במצב קודם	שטח (דונם)	תיאור
718,340	0	100%	718,340	24,500	29.32	דרך ע"פ תכנית (שינוי יעוד)

9.4.2 ירידת הערך בגין היווצרות שטחים כלואים:

סך ירידת הערך (ש)	שווי כולל מצב חדש (ש)	שווי לדונם במצב חדש (ש)	שווי כולל במצב קודם (ש)	שווי לדונם במצב קודם (ש)	שטח "נפגע" (דונם)	תיאור
42,875	18,375	7,350	61,250	24,500	2.5	"חלקה" א'

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 20 ביולי, 2011
ש.מ. MY - 2,3-2602
12582

ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים

36

815,850	90,650	2,450	906,500	24,500	37	"חלקה" ב'
102,900	¹³ 632,100	24,500	735,000	24,500	30	"חלקה" ג'
617,400	264,600	7,350	882,000	24,500	36	"חלקה" ד'
24,010	10,290	7,350	34,300	24,500	1.4	"חלקה" ה'
1,603,035	סה"כ ירידת הערך בגין השטחים הכלואים					

9.4.3 סיכום :

לאור החלטות ועדות הערר, שפורטו לעיל, ואשר מהן עולה, כי יש להתייחס במסגרת תביעת הפיצויים, לכל אחת מהחלקות שבנדון, בנפרד, להלן סיכום ירידת הערך :


- ירידת הערך בגין שינוי הייעוד : ₪ 718,340
- ירידת הערך בגין השטחים הכלואים : ₪ 1,603,035
- ירידת הערך בגין יתרת שטחי החווה : 0
- סך ירידת הערך, ליום 13.3.2007 : **₪ 2,321,375**

הערות :

- לאור החלטת ועדת הערר, לגבי היעדר זהות בין הדרך החדשה בתכנית 55/101/02/8 לבין דרך 383 בתמ"מ 4 תיקון 14, חוות הדעת המייעצת אינה כוללת התייחסות לטענת התיישנות התביעה.

- הפיצוי שלעיל אינו כולל פיצוי בגין המחוברים, לגביהם ייקבע הפיצוי בעת ההפקעה.

ולראיה באתי על החתום,


שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה

¹³ לפי יתרת שטח של 24 ד' בתוספת כ - 6 דונם המחושבים בשווי של 30% בלבד.
(7,350 ₪ /ד' X 6 + 24,500 ₪ /ד' X 24 ד') .

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599

טל. 03-5465404, פקס. 03-5442974, Email - eshedl@bezeqint.net