

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2023 18 באפריל  
366-2022 מספר מנוי:  
971 מספרנו:

לכבוד

### ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה

**העוררים:** 1. צביה זישהולף וחיים ליכט

2. בתיה ליכט

ע"י איל טדי הראל, שמאי מקרקעין, עו"ד אופיר עוזרי ועו"ד עזרא קוקיא

**המשיבה:** הועדה המקומית לתו"ב חדרה

ע"י גדי דגני ואדוה סתיו, שמאי מקרקעין, עו"ד שניאור אופן

ג.א.ג,

## שומה מייעצת לוועדת ערר מחוז חיפה לעניין פיצויי ירידת ערך גוש 10047 חלקה 8, חדרה ערר חד/17/2908

### 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה, לעניין פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, עקב אישורה של תכנית חד/2020.

תביעת ירידת הערך נדונה ע"י ועדת הערר ובהתאם להחלטה מיום 02/12/2018 מונה השמאי מוטי דיאמנט כשמאי מייעץ. על שומת דיאמנט מיום 05/04/2020 הגישו שני הצדדים השגות לוועדת הערר, אשר החליטה ביום 02/02/2022 להשיב את חוות הדעת לדיאמנט לצורך תיקונה והנמקתה. השמאי המכריע מוטי דיאמנט סיים בינתיים את כהונתו, ולכן בהתאם להחלטה נוספת של ועדת הערר מיום 12/04/2022, מוניתי ע"י יו"ר מועצת השמאים לערוך את השומה המייעצת, בהתאם להחלטות ועדת הערר. בהתאם להחלטת ועדת הערר, יש לאמוד את ערך מקרקעי העוררים לפני אישורה של תכנית חד/2020 ולאחריה, וכתוצאה מכך את הפער בין הערכים.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 2. מועדים

- 2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 11/05/2014, מועד הפרסום ברשומות דבר אישורה של תכנית חד/2020.
- 2.2 סיוור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 01/08/2022.
- 2.3 ביום 28/12/2022 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים<sup>1</sup>. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.
- 2.4 ביום 12/03/2023 התקיים דיון נוסף לעניין השומה החקלאית שהוכנה ע"י השמאי החקלאי מר עמוס רגב, מטעם העוררים.

### 3. פרטי הנכס

מהות	קרקע המשמשת לגידולים חקלאיים בבתי גידול
גוש	10047
חלקה	8
שטח החלקה הרשום	54,579 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	מערבית לכביש 4, דרום חדרה

### 4. תיאור הסביבה והנכס

#### 4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה חלקת קרקע חקלאית הצמודה ממערב לדרך מספר 4, בדרום העיר חדרה.

#### 4.2 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את חלקה 8 בגוש 10047, בשטח רשום של 54,579 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. רוחב החלקה בחזית לכביש 4 כ- 150 מ' ואורכה כ- 364 מ'. בעת הביקור, בחלקה בתי צמיחה המשמשים לגידול ירקות ובצידה המזרחי מבנים חקלאיים. הגישה לחלקה בדרכים חקלאיות ממערב ובשביל שירות לאורך כביש 4.

<sup>1</sup> בדיון השתתפו שמאי העוררים איל טדי הראל, עו"ד אופיר עוזרי ועו"ד עזרא קוקיא ב"כ העוררים, מר עמוס רגב שמאי חקלאי מטעם העוררים, מר עמוס ליכט נציג העוררים, אדוה סתיו שמאית המשיבה ועו"ד שניאור אופן ב"כ המשיבה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

#### 5.1 מצב קודם

##### 5.1.1 19/חד

דבר אישורה של התכנית פורסם בע.ר. מספר 1090 מיום 17/04/1941. חלק מהחלקה מסווג ביעוד דרך, חלק באזור מעון א', חלק באזור חקלאי וחלק נוסף במערב החלקה אינו מוגדר. בהתאם לרוחב, רוחב הדרך 30 מ' וקווי הבניין 60 מ' לכל צד.

##### 5.1.2 תכנית 1/חד

דבר אישורה של התכנית פורסם בע.ר. מספר 1130 מיום 11/09/1941. ממערב לדרך מסומנת רצועה ביעוד דירות א', בה הותרה הקמת יחידת דיור במגרש מינימלי של 2,000 מ"ר, ובהיקף של עד 10% כולל מבני עזר. בהתאם לרוחב בתשריט התכנית, רוחב הדרך 30 מ' וקווי הבניין 60 מ' לכל צד. בהתאם להחלטת ועדת הערר, על פי התוכניות המנדטוריות (19ד ו- 1/חד), החלקה מחולקת לרצועות כדלקמן:  
1,997 מ"ר במזרח החלקה ביעוד דרך מוצעת.  
15,555 מ"ר ביעוד מגורים א'.  
14,639 מ"ר ביעוד חקלאי.  
22,388 מ"ר במערב החלקה לא סומנו ביעוד כלשהו.

##### 5.1.3 תכנית 450/חד

תכנית המתאר לחדרה 450/חד הופקדה בשנת 1982 והפקדתה בוטלה בשנת 2011. כל שטח החלקה ממערב לדרך סומן ביעוד חקלאי. בהתאם לרוחב, רוחב הדרך 30 מ' וקווי הבניין 30 מ' לכל צד.

##### 5.1.4 תמ"א/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2247 ביום 26/08/1976. התכנית מסמנת את כביש 4 כדרך ראשית קיימת (קנ"מ 1:100,000). דרך ראשית מוגדרת כדרך לשני כבישים חד סטריים, במסלולים מופרדים, כשבכל אחד שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות ע"י מחלפים או צמתים. הדרך מקשרת בין שני אזורים שונים במדינה, ואוספת תנועה מדרכים אזוריות ומקומיות. רוחב הרצועה המתוכננת לא יעלה על 80 מ' וקווי הבניין 100 מ' מציר הדרך.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שינוי מס' 7 לתמ"א/3 אשר דבר אישורו בממשלה פורסם בי.פ. 3956 ביום 19/12/1991, קובע רוחב מרבי של 50 מ' לרצועת הדרך, וקווי בניין של 50 מ' עד 100 מ' מציר הדרך.

ביום 08/05/1997 פורסם בק.ת. 5828 צו הדרכים ומסילות ברזל (הגנה ופיתוח) (דרך מס' 4: קטע עמק חפר - חדרה). בהתאם לצו, חלה על קטע הדרך פקודת הדרכים ומסילות הברזל. רוחב הדרך 50 מ'. הצו חל, בין השאר, על החלקה הנדונה. לצו צורפה מפה כ/7708 בקנ"מ 1:2500.

### 5.1.5 אכרזה על קרקע חקלאית

בהתאם להודעה בדבר אכרזה על קרקע חקלאית שפורסמה בי.פ. 3504 ביום 30/11/1987, הכוללת אכרזות קודמות מהשנים 1968-1971, גוש 10047 הוכרז בשלמותו כקרקע חקלאית, בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

### 5.1.6 תמ"א 31

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4624 מיום 03/02/1998. התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח וקליטת עליה. בתשרי התכנית כלולה החלקה בשטח עירוני בנוי. בסעיף 10.1 נקבע שתינתן עדיפות לעידוד בנייה רוויה של דירות קטנות ובינוניות והגדלת צפיפות.

### 5.1.7 תמ"א 35

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5474 מיום 27/12/2005. התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור. בהתאם לתשרי התכנית, הנכס וסביבתו מסווגים כ"מרקם שמור משולב". תכנית מחוזית לתוספת שטח לפיתוח, תופקד רק לאחר שמוסד התכנון שקל את התנאים המפורטים בסעיף 7.4.1 לתכנית. סעיף 17.2.1 לתכנית קובע כי תכניות שאושרו בטרם אושרה תמ"א 35, ישארו בתוקף (למעט תמ"א 31), ובמקרה של סתירה יגבר האמור בתכנית האחרת.

### 5.1.8 תמ"מ 6

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6591 מיום 13/05/2013. התכנית מהווה תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה. בהתאם לתשרי התכנית, הנכס מסווג כ"שטח פתוח/חקלאי מוגן" ממערב לכביש 4, המסומן כדרך ראשית נופית.

סעיף 4.1(1) קובע כי לא ינתן היתר מכח תכנית זו, אלא על פי תכנית מפורטת. סעיף 4.5(1) קובע כי בשטח שנקבע בו שימוש לחקלאות, ניתן להתיר קירוי צמחי גם ללא תכנית מפורטת. סעיף 4.5(2) קובע כללים להכנת תכנית מפורטת

עמוד 4 מתוך 29

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

---

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הכוללת שימוש חקלאי. תיקבע הבחנה בין סוגי פעילות חקלאית, בהתאם לרגישות השטח. תיקבע הבחנה בין שטחים פתוחים ללא מבנים, בהם יותר רק קירוי צמחי, לבין שטחים בהם תותר הקמת מבנים חקלאיים או מבני שירות חקלאיים. יקבעו הנחיות לממשק (ובכלל זה גידור) בין השטחים החקלאיים לבין שימושים אחרים גובלים, לשמירת רציפות שטחים פתוחים ולמעבר מטיילים ובעלי חיים ככל הניתן. ככלל, מיקום מבנה חקלאי יהיה בתחום אזור לפיתוח או צמוד דופן לאזור פיתוח או לשטח המיועד לבינוי. אולם רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמת מבנה חקלאי במיקום שונה, אם שוכנע כי הקמתו מחויבת בשטח הפתוח, ולאחר שנבחנו חלופות מיקום במטרה למזער את הפגיעה בשטחים ערכיים וברציפות השטחים הפתוחים.

סעיף 6.3 לתכנית קובע הוראות להכנת תכניות בתחום המוגדר שטח פתוח/חקלאי מוגן, בנוסף לכללים לגבי תכנון באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח שבסעיף 6.2. תינתן עדיפות לשמירת תפקודו של השטח כפתוח, לרבות המשך פעילות חקלאית.

סעיף 9.1.3(1) קובע כי תכנית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו, תישאר בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. בנספח מדיניות התכנון בתכנית, הוסבר בסעיף 1, כי תכניות חדשות תתאמנה לקבוע בתכנית זו, אולם כעניין של מדיניות, אין התכנית פוגעת בתכניות שאושרו לפני אישורה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 5.2 מצב חדש

#### 5.2.1 תכנית חד/2020

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 6798 מיום 11/05/2014. התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר חדרה.

בהתאם להחלטת ועדת הערר, בתחום החלקה סומנו שטחים ביעוד כדלקמן: 8,035 מ"ר לדרך, 46,544 מ"ר אזור חקלאי הכפוף להנחיות מיוחדות. חלק מהאזור החקלאי, תא שטח 602 בשטח 8,850 מ"ר, נכלל במתחם 24 לגביו תוכן תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ובה יכללו שטחים למגורים, מסחר, משרדים ושטחי ציבור.

בהתאם לסעיף 4.20.2(1)(2), בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, לא תותר כל בניה לרבות מבנים חקלאיים. מותר עיבוד חקלאי, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, שטחים פתוחים וקווי תשתית תת קרקעיים.

שטחו של מתחם 24 הוא 808 דונם, כאשר מתוכו שטח של 325 דונם מיועד למגורים עבור 2,600 יח"ד. תותר בניה רוויה בבניינים בני 10-3 קומות.

להלן זכויות הבניה הכוללות למתחם:

- שטחים עיקריים לייעודי הקרקע השונים:

- מגורים - 317,500 מ"ר, מתבסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה.
- מסחר ומשרדים - 4,600 מ"ר מסחר שכונתי.
- בנייני ציבור - 120% משטח המגרש.
- שטחי שירות לייעודי הקרקע השונים:
  - מגורים מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי.
  - מגורים מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש.
  - מסחר ומשרדים מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי.
  - מסחר ומשרדים מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש.
  - בנייני ציבור מעל הקרקע - 40% משטח המגרש.
  - בנייני ציבור מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש.

זכויות הבניה המדויקות יקבעו בתכניות מפורטות וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל. בהתאם לנספח שלבי פיתוח וביצוע של התכנית, חלקו הצפוני של מתחם 24 נכלל בשלב מספר 2 המתוכנן למימוש בשנים 2020 עד 2025 וחלקו הדרומי, בשלב 3 המיועד למימוש לאחר 2025.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

סעיף 6.4 בתכנית קובע הוראות לדרכים, ובין השאר קובע בסעיף 6.4.1.3, כי התוואי המדויק של דרך מספר 4 ופתרון ההפרדות המפלסיות יקבעו בתכניות מפורטות או בתכניות לתשתיות לאומיות. התוואי שסומן בתשריט הינו לפי ההכרזה. קווי הבניין שסומנו הינם לפי תמ"א 3. בתכנית שתיערך לדרך, ניתן יהיה לבחון את צמצום קו הבניין.

### 5.2.2 תת"ל 43 - אושרה לאחר המועד הקובע

תכנית תת"ל/43, דרך מספר 4 ממחלף הדרים לחדרה, אושרה ביום 11/07/2022. החלק המזרחי של החלקה כלול בתכנית ומסומן כדרך קיימת. מבני העזר הקיימים במזרח החלקה מסומנים להריסה ורצועה צרה מסומנת במגבלות בניה.

### 5.2.3 תכנית 302-0415265 - מתחם 24 - החלטה להפקדה

ביום 19/04/2021 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית, המהווה תכנית מפורטת למתחם 24, הכוללת איחוד וחלוקה. חלק מהחלקה הנדונה כלול בתכנית וצפוי לקבל זכויות סחירות.

## 6. שומות הצדדים

תכנית	ירידת ערך לפי המשיבה	ירידת ערך לפי העוררים
חד/2020	0 ₪	25,744,073 ₪

הערה: בתביעה נקבעה ירידת הערך על סך כ- 19,240,000 ₪ והסכום עודכן בהמשך.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7. עיקרי עמדות הצדדים

#### 7.1 עמדת העוררים

##### 7.1.1 שווי מצב קודם

אזור ללא יעוד - לגישת העוררים ניתן לעשות בקרקע כל שימוש חקלאי. הקרקע מוכרזת לחקלאות ומשמשת בפועל לחקלאות, כולל מבנים. בהתאם, הובא בחשבון שווי בדומה לקרקע חקלאית בה מותרת הקמת מבנים חקלאיים. אזור חקלאי - שטח הקרקע שהובא בחשבון ביעוד חקלאי הוא 37,027 מ"ר (14,639 מ"ר חקלאי + 22,388 מ"ר מוכרז חקלאי). תמ"מ/6 אינה משנה תכניות שקדמו לה, אלא רק קובעת הנחיות להכנת תכניות עתידיות. לפיכך, לא שינתה את אפשרות הניצול של הקרקע לכל שימוש חקלאי ואף מותר קירוי צמחי. שמאי העוררים ביסס את שווי הקרקע לחקלאות על חוות דעת חקלאית שנערכה ע"י השמאי החקלאי מר עמוס רגב. השמאי החקלאי קבע רווחיות צפויה מסל גידולים הכולל מלפפון, עגבניה ופלפל בבתי גידול (בדומה לגידול בפועל בחלקה), בסך 31,740 ₪ לדונם לשנה. רווח צפוי זה הוון לצמיתות בשיעור 5% והתקבל שווי דונם חקלאי בסך 634,800 ₪.

אזור מגורים בתכנית מנדטורית - שטח הקרקע ביעוד מגורים א' לפי התכניות המנדטוריות הוא 15,555 מ"ר. בהתאם לחו"ד עו"ד עזרא קוקיא, התכניות מאפשרות הוצאת היתרי בניה למגורים בחלקה כפי שניתנו בסביבה. החלקה צמודה לתשתיות עם גישה נוחה לכביש הראשי, קיימים קו מים וחשמל. החלקה צמודה לבינוי קיים עם מגוון שימושים. הוצג תרשים לבינוי אפשרי של מגרשי מגורים בחלק המערבי של הרצועה, מעבר למגבלת קווי הבניין.

תמ"א 3 אינה מסוימת ולכן אין להביא בחשבון פגיעה לפיה.

תמ"מ/6 אינה משנה תכניות מאושרות שקדמו לה ולכן אינה מונעת את השימוש למגורים שאושר בתכניות המנדטוריות. תכנית חד/2020 היא שיצרה את השינוי ואף נכתב בה כי היא משנה את חד/1 ולא נכתב כי משנה את תמ"מ/6. ניתן ללמוד זאת גם משומות מכריעות להיטל השבחה שנערכו במתחם 24 ואשר כללו השבחה מתוכניות נושאות.

שווי מ"ר קרקע ביעוד למגורים לפי תכניות מנדטוריות הוא 944 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות של אבישי זיו לעניין היטל השבחה.

קרקע ביעוד דרך - שטח הקרקע בתחום הדרך הוא 1,997 מ"ר. לשטח זה לא ניתן שווי כלשהו בתחשיב, כלומר שווי אפס.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7.1.2 שווי מצב חדש לפי חד/2020

חקלאי עם הנחיות מיוחדות - שטח החלקה שנותר חקלאי, בכפוף להנחיות מיוחדות, הוא 37,562 מ"ר. בהתאם לחוות הדעת החקלאית שנערכה ע"י מר עמוס רגב, לאור איסור הקמת מבנים בחלקה במצב החדש, ניתן יהיה לגדל בקרקע רק גידולי שדה אשר ממוצע הרווחיות מהם לדונם הוא 500 ₪ לשנה. לטענת השמאי החקלאי, לא ניתן לגדל בחלקה גידולי ירקות ומטעים בשטח פתוח, בגלל חשיפה לפגעי מזג האוויר ובשל קיומו של צמח בר פולשני מסוג סולנום וצמח בר טפיל מסוג עלקת, הגורמים נזק רב לחקלאות, למעט גידולי שדה ותבואות חורף שגידולם אפשרי. היוון לצמיתות בשיעור 5% לרווחיות צפויה זו, מצביע על שווי של 10,000 ₪ לדונם.

חקלאי עם הנחיות מיוחדות בתחום מתחם 24 - 8,850 מ"ר מתוך החלקה כלולים בתחום מתחם פיתוח מספר 24 בתכנית, ויכללו באיחוד וחלוקה. שווי חלק זה הובא בחשבון בהתבסס על שומות מכריעות להיטל השבחה בסך 11,417,027 ₪. קרקע ביעוד דרב - שטח של 8,167 מ"ר מהחלקה מיועד לדרך קיימת ומוצעת. בתחשיב השווי לא הובא בחשבון שטח זה, כלומר הובא בחשבון כי שווי לאחר אישור חד/2020 הוא אפס.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.1.3 תחשיב העוררים<sup>2</sup>

מצב קודם	
<b>פירוט</b>	
רווח שנתי לדונם כולל בתי גידול לפי שמאי חקלאי	₪ 31,740
שיעור היוון להכנסה חקלאית	5%
שווי דונם	₪ 634,800
שטח בדונם	36
<b>שווי החלק החקלאי</b>	<b>₪ 22,852,800</b>
שטח מגורים א' לפי תכניות מנדטוריות	15,555 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	₪ 944
<b>שווי קרקע למגורים א'</b>	<b>₪ 14,683,920</b>
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>	<b>₪ 37,536,720</b>
מצב חדש	
<b>פירוט</b>	
רווח שנתי לדונם גידולי שדה ללא מבנים לפי שמאי חקלאי	₪ 500
שיעור היוון להכנסה חקלאית	5%
שווי דונם	₪ 10,000
שטח בדונם	37.56
<b>שווי החלק החקלאי</b>	<b>₪ 375,620</b>
שטח כלול במתחם 24	8,850 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	₪ 1,290
<b>שווי קרקע למגורים א'</b>	<b>₪ 11,417,027</b>
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>	<b>₪ 11,792,647</b>
<b>ירידת הערך</b>	<b>₪ 25,744,073-</b>

<sup>2</sup> התביעה הוגשה ע"ס 19,238,521 ₪, אך הסכום עודכן במסמכים ובטענות שעלו בפני.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7.2 עמדת המשיבה

#### 7.2.1 שווי מצב קודם

אזור ללא יעוד - בשטח ללא יעוד לא ניתן לבנות דבר. תמ"מ/6 אינה פוגעת ביעוד קודם, לכן שטח זה נותר ללא יעוד. לאור תמ"מ/6 מותר שימוש חקלאי אך ללא מבנים.

אזור חקלאי - יעוד הקרקע במצב קודם הוא קרקע חקלאית מוגבלת המסווגת בתמ"מ/6 ביעוד חקלאי מוגן. גם במצב הקודם, בהתאם לתמ"מ/6, לא ניתן להקים בחלקה מבנים חקלאיים "ברי כי עסקינן ביעוד חקלאי נחות". בהתאם לתמ"מ/6 מותר קירוי צמחי בלבד, אך לא מבנים חקלאיים. בהתאם לשומה מכרעת של אבישי זיו בגו"ח 10048/19, שווי קרקע חקלאית הוא 300 ₪ למ"ר. בהתחשב במגבלת קווי בניין מהדרך וברצועה לתכנון, ומבלי להביא בחשבון את השפעת תמ"מ/6, השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה הוא 150 ₪ למ"ר. בדיון נטען כי לאור הלכת דלי דליה יש לקבוע שווי של 20 ₪ - 50 ₪ למ"ר. בהתייחס לשומת העוררים המבוססת על היוון הכנסה חקלאית, טענה המשיבה כי מדובר בזכויות כלכליות ולא בשווי המקרקעין. השווי החקלאי הנטען ע"י העוררים גבוה עשרות מונים משווי כל קרקע חקלאית אחרת בארץ. לא מדובר בנכס ייחודי. לפי עקרון התחליפיות, אם שווי הקרקע הנדונה הוא 625 ₪ למ"ר, כנטען, אזי גם שווי קרקעות חקלאיות אחרות היה דומה.

שמאי המשיבה הציגו ערכי פיצוי לקרקע חקלאית המקובלים ע"י רמ"י וכן הציגו סיכום סקירה של השמאי הממשלתי לעניין דמי שכירות של קרקעות חקלאיות. אזור מגורים בתכנית מנדטורית - מרבית חלק הקרקע המסומן למגורים, מצוי בתחום קווי הבניין מדרך מספר 4.

בתמ"א 3 מסומן כביש מספר 4 כדרך ראשית, אשר רוחב רצועת התכנון שלה הוא עד 80 מ' וקווי הבניין מציר הדרך הם 50 מ' - 100 מ'. קיימת אי וודאות באשר לתוואי הדרך, המשפיעה על שווי הקרקעות הסמוכות לדרך. לפי צו שפורסם בשנת 1997, לפי פקודת הדרכים ומסילות ברזל, רוחב הדרך 50 מ'. בהתאם להלכן רומן ברג בר"מ 5898/16 **רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון**, יש להביא בחשבון הפחתה בשווי כתוצאה מהשפעת עננה תכנונית שיצרו תמ"א 3 ותמ"מ/6.

תכנית חד/450 אשר הפקדתה בוטלה ביום 26/09/2011, מסווגת את החלקה לחקלאות. בהתאם לסעיף 97(ב) לחוק התכנון והבניה, לא ניתן לקבל היתר למגורים הסותר את התכנית המופקדת.

הקרקע מוכרזת לחקלאות ולכן לא ניתן להתיר בה מגורים.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

תמ"מ/6 יעדה את השטח ממערב לדרך כשטח פתוח/חקלאי מוגן ותמ"א 35 במרקם שמור משולב. בהתאם, ואף לפי החלטת ועדת הערר (סעיף 67 בהחלטה מיום 2.12.2018), אין להביא בחשבון אפשרות למגורים בשטח. בהתאם לאמור, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 150 ₪ למ"ר קרקע, בדומה לשווי החקלאי.

קרקע ביעוד דרך - שטח הקרקע בתחום הדרך הוא 1,997 מ"ר. בהתאם לקווים המנחים, שווי דרך לעולם אינו אפס, אלא שווי נמוך המגלם לכל היותר את הסיכוי לשינוי יעוד בה. שווי דרך הוא כשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד.

### 7.2.2 שווי מצב חדש לפי חד/2020

חקלאי עם הנחיות מיוחדות - תכנית חד/2020 לא יצרה שינוי במאפייני הקרקע החקלאית ובשימושים המותרים בה. סימון ההנחיות המיוחדות נובע מסיווג הקרקע בתמ"מ/6 כשטח חקלאי מוגן. בשני המצבים אסורה הקמת מבנים חקלאיים בקרקע.

חקלאי עם הנחיות מיוחדות בתחום מתחם 24 - חלק מהחלקה כלול במתחם 24 המיועד למגורים, מסחר ובנייני ציבור. בהתאם לשומה מכרעת של אבישי זיו בגו"ח 10048/19, שווי מ"ר קרקע הוא 525 ₪. קרקע ביעוד דרך - תכנית חד/2020 לא שינתה דבר לגבי מיקום או רוחב כביש מספר 4, ביחס לתכניות קודמות. התווית דרכים מחויבת בתכנית מפורטת או תת"ל.

### 7.2.3 תחשיב המשיבה

לגישת המשיבה, תכנית חד/2020 לא יצרה כל שינוי בחלק הקרקע המזרחי (דרך) והמערבי (חקלאי). השטח שנכלל במתחם 24 הושבח, כיוון שבמצב הקודם שוויו נובע מחקלאות ומגבלות קווי בניין.

מצב קודם	
שטח קרקע בתחום מתחם 24	9,000 ₪
שווי מ"ר קרקע חקלאית מוגבלת	150 ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>	<b>1,350,000 ₪</b>
מצב חדש	
שטח קרקע בתחום מתחם 24	9,000 ₪
שווי מ"ר קרקע במתחם 24	525 ₪
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>	<b>4,725,000 ₪</b>
<b>עליית ערך</b>	<b>3,375,000 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 8. הכרעה

בהתאם להחלטת ועדת הערר, נדרש לקבוע את שווי החלקה במצב קודם ובמצב חדש. ועדת הערר קבעה כי חלוקת שטח החלקה בין היעודים השונים בשני מצבי התכנון, היא כדלקמן:

יעוד	מצב קודם לפי תכניות מנדטוריות	מצב חדש לפי תכנית חד/2020
דרך	1,997 מ"ר	8,035 מ"ר
מגורים א'	15,555 מ"ר	
חקלאי	14,639 מ"ר	46,544 מ"ר (כפוף להנחיות מיוחדות וחלקו בתחום מתחם 24)
ללא יעוד	22,388 מ"ר	
<b>סה"כ</b>	<b>54,579 מ"ר</b>	<b>54,579 מ"ר</b>

### 8.1 מרכיבי השווי במצב קודם (ממערב למזרח)

#### 8.1.1 אזור ללא יעוד

בהתאם להחלטת ועדת הערר, בתא השטח המערבי אשר ייעודו לא הוגדר בתכניות המנדטוריות, לא התאפשרה בניה, לרבות לשימושים חקלאיים. בהחלטת הוועדה מיום 02/02/2022 נכתב בעמוד 51:

**"לאחר שבחנו את הדברים בשנית, אין לנו אלא לשוב ולהבהיר כי לפי השקפתנו, בשטח המקרקעין בו התכניות המנדטוריות לא סימנו ייעוד כלשהו, לא התכוון המתכנן לאפשר בנייה ושימוש לחקלאות".**

מהאמור עולה לכאורה, כי לעמדת ועדת הערר, בשטח ללא יעוד, לא רק שלא מותרים מבנים חקלאיים, אלא שאף השימוש החקלאי אסור. העוררים חלקו בפני על קביעה זו של ועדת הערר וטענו כי בעקבות הכרזת הקרקע כקרקע חקלאית ובעקבות תמ"מ/6, מותר לעשות בקרקע שימוש חקלאי, ואין מניעה גם מהקמת מבנים חקלאיים. בנוסף טענו, כי אין מניעה למבנים חקלאיים מסוימים הפטורים מהיתר לפי התקנות. בעמוד 55 להחלטה, מסכמת ועדת הערר וקובעת כי לא ניתן לאפשר בנייה לחקלאות, זאת מבלי לציין שגם חקלאות ללא בניה אינה מותרת. בנוסף, בעמ' 40 להחלטה, מצטטת הוועדה מתוך החלטתה הקודמת מיום 2.12.2018, שם נאמר לגבי השטח ללא יעוד, כי "לא התאפשרה בניה לרבות לשימושים חקלאיים". לפיכך, להבנתי, כוונת ועדת הערר היא כי בקרקע ללא יעוד, מותר שימוש חקלאי אך ללא מבנים. בדיון שהתקיים בפני, הסכימה עמוד 13 מתוך 29

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

גם המשיבה כי שימוש חקלאי ללא מבנים מותר בשטח ללא יעוד. בכל מקרה, גם אם לא הוגדר יעוד לקרקע, לא מדובר בקרקע נטולת שווי. סביר כי השוק רואה בה כקרקע בעלת פוטנציאל לפיתוח, כפי שהוא רואה בקרקעות חקלאיות. בהתאם, יובא בחשבון לקרקע זו שווי, בדומה לקרקע חקלאית במצב חדש, בה אסורה הקמת מבנים.

### 8.1.2 אזור חקלאי

ועדת הערר קבעה כי על השמאי המייעץ להביא בחשבון את פסיקת בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה**, ולנטרל מהשווי החקלאי תוספת שווי הנובעת מפוטנציאל תכנוני, וכן להביא בחשבון את פסיקת בית המשפט העליון בר"מ 5898/16 **רומן ברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון**, ולהביא בחשבון הפחתה בשווי שנגרמה מפוטנציאל לפגיעה ע"י תכניות ארציות ומחוזיות. השפעת תמ"א 3 על החלקה חלה בחלק המזרחי של החלקה הצמוד לכביש 4, המיועד למגורים, ולא על החלק החקלאי, ולכן אדון בה בפרק העוסק בשווי מרכיב המגורים בחלקה.

השפעת תמ"מ/6 על השווי במצב קודם - ירידת הערך הנטענת במרכיב הקרקע החקלאית, נובעת מפער השווי בין המצב הקודם, בו לגישת העוררים מותר שימוש חקלאי לא מוגבל, לרבות מבנים חקלאיים, לבין השווי במצב החדש לפי חד/2020 האוסרת הקמת מבנים חקלאיים. לטענת המשיבה, הקמת מבנים חקלאיים נאסרה כבר בתמ"מ/6 ולכן חד/2020 אינה התכנית שאסרה לראשונה מבנים חקלאיים, ומכאן שאינה פוגעת. העוררים לעומת זאת טוענים גם, כי תמ"מ/6 לא שינתה יעוד ולא הגבילה כל שימוש חקלאי שהיה מותר קודם לה.

כאמור, ועדת הערר קבעה לגבי קרקע ללא יעוד, כי אסורה בה הקמת מבנים חקלאיים. מכאן ניתן להסיק כי עמדת ועדת הערר היא שבקרקע המיועדת לחקלאות, אף לאחר תמ"מ/6, מותרים מבנים חקלאיים, שאם לא כן, לא היה צורך לדון בנפרד בשטח ללא יעוד. בהתאם לכך, יובא בחשבון כי בשטח החקלאי במצב קודם מותרים מבנים חקלאיים. גם לגופו של עניין אני סבור, כעמדת העוררים, כי תמ"מ/6 לא מנעה הקמת מבנים חקלאיים בחלקה, כל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת האוסרת הקמת מבנים. בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התו"ב, בקרקע חקלאית מותרת הקמת מבנים לשימוש חקלאי ישיר, גם אם לא נקבעו במפורש זכויות. אכרזה על קרקע חקלאית אינה מונעת שימוש חקלאי, אלא מחייבת אישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, כאשר מתבקש שימוש השונה מחקלאות. תמ"מ/6 קובעת הנחיות

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

להכנת תכניות עתידיות, אך אינה משנה תכניות תקפות. כיוון שטרם אישורה של תמ"מ/6 מותרים מבנים חקלאיים, אזי גם לאחר אישורה הם מותרים. תכנית שתאושר לאחר תמ"מ/6 (למשל חד/2020), תוכן מתוך כוונה לתת עדיפות לשמירת תפקוד השטח כפתוח, תוך המשך הפעילות החקלאית, ולכן אפשר שתמנע הקמת מבנים חקלאיים.

שווי קרקע חקלאית ללא מגבלות - שמאי העוררים קבע את השווי החקלאי בסך 634.8 ₪ למ"ר, בהתבסס על שומת השמאי החקלאי מר עמוס רגב. שווי זה נגזר מהיוון לצמיתות בשיעור היוון 5% של ההכנסות בניכוי הוצאות מסל גידולים בבתי גידול בהתאם לחוות הדעת החקלאית. בדיון, הסכים השמאי החקלאי כי שיעור ההיוון שנקט נמוך מדי, יש לעדכן את התחשיב לפי שיעור היוון של 7%, ואז יתקבל שווי של 453.4 ₪ בלבד. לטענת העוררים, שווי זה נובע מהפעילות החקלאית, אינו מבוסס על שווי שוק המגלם פוטנציאל לשינוי יעוד, ולכן תואם את הפסיקה בעניין דלי דליה.

אומדן השווי שנערך על ידי השמאי החקלאי, מבוסס על גישת העסק החי ואינו משקף את שווי הקרקע. הדבר דומה לקביעת שווי קרקע לתעשייה לפי היוון ההכנסות, בניכוי הוצאות ממפעל שניתן להקים בקרקע. גישה זו מתאימה ליעודי קרקע בהם מתבצע שימוש עסקי אחד, כגון: תחנות דלק, חניונים, צימרים וכו'. הגישה מתאימה גם לאומדן פיצויי הפקעה, כאשר לא ניתן פיצוי המאפשר הקמה מחדש של השימוש בקרקע. תוצאת חוות הדעת החקלאית משקפת לכל היותר פוטנציאל התפרנסות עבור חקלאי בעל ידע ומומחיות ספציפיים, ומגלמת גם את המבנים הקיימים. בהתייחס לחוות דעת זו, קבעה ועדת הערר כי הינה על הצד הגבוה. בהתאם למספר נקודות שעלו בדיון החקלאי, גם אני סבור שתוצאת חוות הדעת החקלאית אינה מציאותית, בין השאר, משום שהיא מגלמת קיומם של מבנים חקלאיים התורמים לשווי הקרקע, אינה מביאה בחשבון רווח יזמי וסיכון, אינה מביאה בחשבון שנות שפל ושנת שמיטה, אינה תואמת בחלקה את תחשיבי משרד החקלאות (מציגה שיעור רווחיות גבוה בהרבה)<sup>3</sup>, אינה מביאה בחשבון פחת למבנים ועוד. העוררים נמנעו מלהציג דוחות כספיים היכולים להעיד על רמת הרווחיות, וזאת בטענה שהבחינה אמורה לשקף שווי אובייקטיבי ולא שווי למגדל ספציפי. עוד ציין נציג העוררים, מר ליכט, כי העסק נוהל ע"י אחיו ז"ל ולכן לא ניתן להציג את הדוחות. כאמור, פוטנציאל ההתפרנסות כפוף למומחיותו של המגדל, היכול להביאה לידי ביטוי גם במיקום שונה. לכן, תוצאת חוות הדעת

<sup>3</sup> לכתב התביעה צורפה חוות דעת חקלאית אחרת, אשר נערכה ע"י שמואל דוד, ובה הוצגה רווחיות נמוכה יותר. עמוד 15 מתוך 29

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

החקלאית אינה משקפת את שווי הקרקע החקלאית. רוכש פוטנציאלי שאינו מומחה, לא ישלם בעד הקרקע סכומים המשקפים רווחיות שאינו יכול להשיג ורוכש פוטנציאלי שהוא מומחה, ישלם, גם הוא, רק את שווי השוק של הקרקע ויהנה הוא ממומחיותו. בפועל, החלק החקלאי בחלקה (ללא השטח המיועד לדרך והשטח הנכלל במתחם 24), נמכר בשנת 2020 תמורת 140 ₪ למ"ר, מחיר נמוך משמעותית מהמחיר שהוצג בחוות הדעת החקלאית. חוות הדעת החקלאית לא התיימרה לקבוע שווי אובייקטיבי של קרקע חקלאית במיקום הנדון, אלא פער פוטנציאל ההתפרנסות, בין קרקע בה מותרת הקמת מבנים לקרקע בה הקמתם אסורה. גם לגבי השווי לקרקע בה אסורה הקמת מבנים, עלו בדיון שאלות ביחס לחוות הדעת החקלאית, ובעיקר לגבי סל הגידולים שהובא בחשבון. ניתן ללמוד מחוות הדעת, את המובן מאליו, כי קיים פער בפוטנציאל ההתפרנסות מקרקע חקלאית כאשר מותרת הקמת מבנים חקלאיים, לבין קרקע בה הקמתם אסורה. אולם, את שיעור הפער, לא ניתן לצערי, ללמוד מחוות הדעת שהוגשה.

שמאי המשיבה טענו כי במצב הקודם החלקה מושפעת מהגדרתה כשטח פתוח/חקלאי מוגן בתמ"מ/6, ולכן לגישתם אסורה הקמת מבנים חקלאיים כבר במצב הקודם. שווי הקרקע הוערך בשומתם בסך 150 ₪ למ"ר. בדיון בפני טענו, כי לאור הלכת דלי דליה, יש לקבוע שווי נמוך יותר, בגבולות של 20-50 ₪ למ"ר בלבד. לטענתם, יש לקבוע את שווי הקרקע לפי היוון דמי שכירות לקרקע חקלאית, כפי שנקבע בקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק ח' "שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים". איני מקבל טענה זו של המשיבה. הקווים המנחים ל"שווי בשימוש" לא נועדו לקבוע שווי של קרקע חקלאית ולא נועדו לשמש לצורך קביעת ירידת ערך. בסעיף 1 לקווים המנחים פרק ח', נאמר כי שומה ל"שווי בשימוש" של מקרקעין חקלאיים, דרושה למטרות רבות ובהן חישוב תרומת שימוש ביניים חקלאי, חישוב העלות האלטרנטיבית שבהקצאת מקרקעי לאום למתקני תשתית לאומיים ועוד. לא נאמר כי קווים מנחים אלה מתאימים לקביעת שווי שוק של קרקע חקלאית או שווי לצרכי פיצויים. בעקבות פניה שנעשתה אל השמאי הממשלתי הראשי אשר ערך את הקווים המנחים פרק ח', אייל יצחקי, הבהיר זה במכתב מיום 09/12/2008 כי קווים מנחים ל"שווי בשימוש" לא ישמשו לשומת פיצויים.

כשם שהיוון ההכנסה החקלאית, כפי שטענו העוררים שיש לעשות, אינו מצביע על שווי הקרקע, כך, היוון דמי שכירות בקרקע חקלאית, כפי שטענה המשיבה, אינו מצביע על שווי הקרקע החקלאית. הדרך הנכונה, ובעלת התוקף הגבוה, היא גישת השוואה. העוררים טענו כי בהעדר עסקאות השוואה, לא ניתן לקבוע

עמוד 16 מתוך 29

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

את השווי בגישת ההשוואה ולכן יש לקבוע אותו בגישת היוון ההכנסות. אני סבור, כי הגם שיש קושי לאתר עסקאות מתאימות, עדיין גישת ההשוואה, תוך הפעלת שיקול דעת מקצועי על הממצאים, עדיפה על פני היוון הכנסות מחקלאות או משכירות קרקע.

הלכת דלי דליה טרפה את הקלפים ושינתה את כללי המשחק לשימוש בגישת ההשוואה. בפס"ד קבע בית המשפט העליון כי בתביעת פיצויים לירידת ערך, להבדיל מהיטל השבחה ופיצויי הפקעה, לא יובא בחשבון במצב הקודם שווי השוק של הקרקע, אלא שווי המנטרל כל פוטנציאל לרבות כללי. בעקבות הלכת דלי דליה, לא ניתן לבסס את השווי החקלאי על עסקאות המגלמות פוטנציאל כללי לשינוי יעוד. בהתאם, גם לא ניתן להסתמך על שומות מכרעות להיטל השבחה בהן נקבע השווי הקודם כחקלאי, כיוון ששווי זה מביא בחשבון פוטנציאל כללי לשינוי יעוד. לפיכך, עלינו למצוא דרך לבדד עסקאות אשר אינן מגלמות פוטנציאל כלשהו לשינוי יעוד.

בשומות מייעצות שנערכו בספטמבר 2022, על ידי השמאי המכריע יגאל יוסף, למספר חלקות ובהן חלקה 12 בגוש 10017, בוצעה בחינה מקיפה לקביעת שווי קרקע חקלאית פרטית ללא פוטנציאל לשינוי יעוד מצפון לחדרה, התואמת את הדרישה לפי הלכת דלי דליה. בחנתי בעיון רב את השומה המייעצת, ואני מצדד לחלוטין באופן הבחינה ובמסקנתה לעניין השווי החקלאי. בהתאם, אציג בקצרה את אופן קביעת השווי בשומת יוסף. נבחנו באתר רשות המיסים מאות עסקאות בין השנים 2010-2018, ונפו עסקאות בהן צוין כי השטח נטו שונה מהשטח ברוטו, עסקאות לשטח בהיקף של פחות מ- 1,000 מ"ר ועסקאות בהן המחיר המוערך שונה מהמוצהר. נותרו 192 עסקאות בהן המחיר הממוצע הוא 104 ₪ למ"ר קרקע. לצורך בחינת השפעת המיקום, העסקאות מוינו לפי מרחק פיזי מישוב, כמפורט:

מרחק ממקום יישוב	מספר עסקאות	שטח ממוצע בעסקה	מרחק ממוצע	מחיר ממוצע למ"ר קרקע
עד 300 מ'	53	4,613 מ"ר	153 מ'	142 ₪
מ- 301 מ' ועד 500 מ'	42	6,501 מ"ר	428 מ'	105 ₪
מ- 501 מ' ועד 1,000 מ'	40	7,987 מ"ר	770 מ'	99 ₪
מעל 1,000 מ'	57	14,807 מ"ר	1,439 מ'	62 ₪

ניכר, כי ככל שהקרקע קרובה לישוב, כך ערכה עולה. כלומר, השווי מגלם פוטנציאל כללי לשינוי יעוד. כך גם חלקה 8 הנדונה, המרוחקת כ- 100 מ' מאזור פיתוח, נמכרה (החלק החקלאי בלבד) תמורת 140 ₪ למ"ר בשנת 2020, שווי המגלם ככל הנראה פוטנציאל כללי לשינוי יעוד, כפי שגם הסבירו העוררים בדיון.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מהניתוח ניתן להסיק כי עסקאות בקרקעות המרוחקות מעל 1,000 מ' מישוב, ומחירן הממוצע 62 ₪ למ"ר, אינן מגלמות פוטנציאל לשינוי יעוד. לאחר ניטרול ערכים חריגים בקבוצה זו, התקבל שווי של 54 ₪ למ"ר.

בחנתי גם אני עסקאות מכר קרקעות חקלאיות מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, בגושים 10046, 10047 ו-10575, הנמצאים מדרום מערב לנכס הנדון. נמצאו 30 עסקאות בקרקעות המרוחקות מעל 600 מ' ממתחם 24 המיועד לפיתוח. לאחר ניטרול ערכים חריגים, נמצא שווי ממוצע של 64 ₪ למ"ר קרקע חקלאית. העסקאות נותנות אינדיקציה לשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, אך עדיין אינן מאפשרות זיהוי מובהק של ירידת ערך, בין השאר כי גם עסקאות לפני המועד הקובע מושפעות מהתכנית. העסקאות משקפות לכאורה קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, אולם בהתחשב בנתונים האחרים (הכרעות שיפורטו בהמשך), אני סבור כי השווי משקף קרקע חקלאית ללא מגבלה.

להלן פירוט העסקאות:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח שטח	שטח שנמכר לפי מיסוי מקרקעין	מרחק מפיתוח בתכנית 2020/חד	מחיר למ"ר
10046-2	28/03/2018	80,001 ₪	25,991 מ"ר	1,000 מ"ר	1,630 מ'	80 ₪
10046-23	05/04/2012	674,860 ₪	28,120 מ"ר	9,373 מ"ר	1,012 מ'	72 ₪
10046-23	15/05/2012	404,124 ₪	28,120 מ"ר	9,373 מ"ר	1,012 מ'	43 ₪
10046-23	29/05/2014	75,000 ₪	28,100 מ"ר	1,000 מ"ר	1,012 מ'	75 ₪
10046-25	25/02/2014	823,675 ₪	9,000 מ"ר	9,000 מ"ר	960 מ'	92 ₪
10046-6	19/04/2016	210,000 ₪	17,035 מ"ר	4,000 מ"ר	1,217 מ'	53 ₪
10046-7	05/03/2013	550,000 ₪	19,768 מ"ר	9,884 מ"ר	1,205 מ'	56 ₪
10047-25	05/04/2012	414,940 ₪	8,298 מ"ר	8,298 מ"ר	663 מ'	50 ₪
10047-25	15/05/2012	50,450 ₪	7,574 מ"ר	1,009 מ"ר	663 מ'	50 ₪
10047-28	15/05/2012	54,850 ₪	8,230 מ"ר	1,097 מ"ר	785 מ'	50 ₪
10047-29	15/05/2012	886,032 ₪	36,920 מ"ר	12,306 מ"ר	930 מ'	72 ₪
10047-29	15/06/2012	100,000 ₪	36,921 מ"ר	2,000 מ"ר	930 מ'	50 ₪
10047-29	15/12/2015	35,001 ₪	36,920 מ"ר	500 מ"ר	930 מ'	70 ₪
10047-29	21/11/2016	739,546 ₪	36,920 מ"ר	9,000 מ"ר	930 מ'	82 ₪
10047-29	24/10/2017	25,001 ₪	36,920 מ"ר	500 מ"ר	930 מ'	50 ₪
10047-39	05/04/2012	25,000 ₪	20,075 מ"ר	500 מ"ר	777 מ'	50 ₪
10047-39	15/05/2012	334,583 ₪	20,075 מ"ר	6,691 מ"ר	777 מ'	50 ₪
10047-39	30/12/2012	25,000 ₪	20,075 מ"ר	500 מ"ר	777 מ'	50 ₪
10047-40	05/04/2012	251,000 ₪	15,066 מ"ר	5,022 מ"ר	833 מ'	50 ₪
10047-40	15/05/2012	251,100 ₪	15,066 מ"ר	5,022 מ"ר	833 מ'	50 ₪
10047-40	24/12/2017	25,000 ₪	15,066 מ"ר	500 מ"ר	833 מ'	50 ₪
10047-40	30/12/2018	30,000 ₪	550 מ"ר	550 מ"ר	833 מ'	55 ₪
10047-43	03/07/2012	199,998 ₪	11,688 מ"ר	1,000 מ"ר	900 מ'	200 ₪
10047-43	31/03/2015	130,000 ₪	11,688 מ"ר	500 מ"ר	900 מ'	260 ₪
10047-43	05/04/2012	615,330 ₪	36,920 מ"ר	12,306 מ"ר	930 מ'	50 ₪

עמוד 18 מתוך 29

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין      פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח רשום	שטח שנמכר לפי מיסוי מקרקעין	מרחק מפיתוח בתכנית חד/2020	מחיר למ"ר
10575-3	05/07/2012	₪ 753,912	76,410 מ"ר	20,376 מ"ר	1,305 מ'	₪ 37
10575-3	23/08/2012	₪ 190,000	76,410 מ"ר	2,000 מ"ר	1,305 מ'	₪ 95
10575-3	29/08/2012	₪ 100,000	76,410 מ"ר	1,000 מ"ר	1,305 מ'	₪ 100
10575-3	11/09/2012	₪ 100,000	76,410 מ"ר	1,000 מ"ר	1,305 מ'	₪ 100
10575-3	04/04/2016	₪ 119,998	76,410 מ"ר	1,000 מ"ר	1,305 מ'	₪ 120
<b>ממוצע</b>						
₪ 75						
₪ 47	סטיית תקן					
₪ 28	טווח תחתון					
₪ 123	טווח עליון					
₪ 64	<b>ממוצע בניכוי חריגים</b>					

השמאי המכריע יגאל יוסף, הציג שורה של הכרעות משפטיות בהן נקבע שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי יעוד ובהן גם הכרעה בדרום חדרה אשר לימים נדונה במסגרת פס"ד דלי דליה:

הליך	שווי דונם חקלאי פרטי ללא פוטנציאל	שווי דונם חקלאי בחכירה	מיקום	מועד
ערר 9026/09		\$ 5,500	מרכז הארץ	1995-2000
ערר 64/09	₪ 65,000	₪ 48,000	מרכז הארץ	1999
ערר 9016/11		\$ 9,000	מרכז הארץ	
ערר 9010/11		₪ 50,000	מרכז הארץ	2007
הפ (נצ) 1803-06-12	₪ 55,000		בסמיכות ל"צומת גולני"	2012
ערר 9006/13	₪ 45,000		דרום חדרה	2005
ה"פ 14751-10-16		₪ 48,000	מרכז הארץ	2010
השגה 09/2013		₪ 34,000	אזור ירושלים	2011
ועדת השגות		₪ 90,000	מרכז הארץ	2010-2011
השגה ראשונה		₪ 40,000	בסמוך לפרדס חנה-כרכור	2015

ממכלול הנתונים בפסיקות וניתוח העסקאות, הגיע יגאל יוסף לשווי של 55 ₪ למ"ר קרקע, ולאחר התחשבות במיקום בצמוד לכביש ארצי ולעיר חדרה המהווה יתרון חקלאי, קבע שווי של 63 ₪ למ"ר קרקע. כאמור, ניתוח זה מקובל עלי. בהתחשב בעובדה ששווי קרקע חקלאית פרטית, גם ללא פוטנציאל לשינוי יעוד, גבוה משווייה של קרקע חקלאית בניהול רמ"י, ובהתחשב במיקום הקרקע בתחום העיר חדרה, אביא בחשבון שווי של 65 ₪ למ"ר קרקע חקלאית פרטית, ללא מגבלה על הקמת מבנים חקלאיים<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> לא מדובר בשווי השוק של הקרקע החקלאית ושוי זה גם אינו יכול לשמש בשומות היטל השבחה. זהו שווי התואם את הלכת דלי דליה לצורך תביעות פיצויים לירידת ערך בלבד.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 8.1.3 אזור מגורים בתכניות המנדטוריות

שמאי העוררים קבע כי שווי השטח המיועד למגורים א' בתכניות מנדטוריות הינו 944 ₪ למ"ר קרקע<sup>5</sup>, בהתאם לשומה מכרעת של אבישי זיו בגו"ח 10048/22. לגישת העוררים, השטח זמין לבניה, אך בהתאם להחלטת ועדת הערר השטח כפוף לתכנית מפורטת. שמאי המשיבה לא קבעו שווי לחלק הקרקע המיועד למגורים (לגישתם שוויו כחקלאי). השמאי המכריע מוטי דיאמנט הציג בשומתו ערכים שנקבעו לאזור מגורים א' בתכניות מנדטוריות במספר שומות מכרעות (500 ₪ - 765 ₪ למ"ר קרקע), וקבע כי בהתחשב בהשפעת הקירבה לדרך הקיימת, השווי הראוי נמוך יותר, והוערך בסך 400 ₪ למ"ר קרקע. בהתאם להחלטת ועדת הערר, לא ניתן להפיק היתרי בניה למגורים בשטח שיועד בתוכניות מנדטוריות למגורים, אלא לאחר הכנת תכנית מפורטת שתכלול איחוד וחלוקה.

חלפו מעל 70 שנה ממועד התוכניות המנדטוריות. התכנון שהותר הינו ארכאי, אינו כולל חלוקה למגרשים ואינו קובע שטחי ציבור, ולכן ברור שבמועד הקובע נדרשת במצב הקודם תכנית מפורטת.

השפעת אכרזה על קרקע חקלאית - ביום 30/01/1987 הוכרזה הקרקע כקרקע חקלאית. משמעות האכרזה היא כי לא ניתן לבנות ולא ניתן להכין תכנית ביעוד השונה מחקלאות, אלא באישורה של הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים. לאור האכרזה על קרקע חקלאית, לא ניתן לבנות לפי התוכניות המנדטוריות. עם זאת, בהתאם לע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, יש לנטרל את השפעת האכרזה על קרקע חקלאית. לכן, עדיין יש לבחון את שווי החלקה בהתאם ליעודה בתוכניות המנדטוריות, בכפוף לצורך בתכנית מפורטת.

השפעת תכנית חד/450 - המשיבה טוענת שתכנית חד/450, שהיתה מופקדת החל משנת 1982 (בוטלה ב- 2011) ובה החלקה סומנה לחקלאות, מנעה אפשרות בניה למגורים בחלקה. לא ניתן לקבל היתר בסתירה לתכנית מופקדת ולכן לא יכלו לקבל היתרים למגורים.

בתביעת ירידת ערך ניתן להביא בחשבון רק תכניות מאושרות. גם אם תכנית חד/450 המופקדת גרמה לירידת ערך, הרי שהיא לא אושרה מעולם, ולא ניתן היה לתבוע את ירידת הערך בגינה. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון את השפעתה.

<sup>5</sup> עדכון לחוות דעתו המקורית בה נקבע 700 ₪ למ"ר קרקע.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

השפעת תמ"מ/6 - המשיבה טוענת שיש להביא בחשבון את השפעת תמ"מ/6 והשפעת תמ"מ א 35 ומפנה לפס"ד בימ"ש עליון עע"מ 49/12 ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית נ' חברת דניאל יצחקי תעשיות עץ בע"מ. בפסק הדין נקבע שנוכח קיומה של תמ"מ/21/3 (המקבילה של תמ"מ/6 במחוז מרכז) שייעדה מקרקעין, אשר ייעודם בתכנית מקומית הוא תעשייה, לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, לא ניתן לאשר תכנית מפורטת במקרקעין לתעשייה. בהתאם, לגישת המשיבה אין כל אפשרות לאשר מגורים בקרקע שיועדה לכך בתכניות המנדטוריות ויש לקבוע את השווי לפי יעוד חקלאי. המשיבה מפנה להחלטת ועדת הערר לפיה, לגישתה, ועדת הערר קבעה שלא ניתן לאשר תכנית מפורטת למגורים בחלקה. אני סבור שאין להסיק זאת מהחלטת ועדת הערר (קובעת שנדרשת תכנית מפורטת) ואף בפועל, למרות תמ"מ/6, חלק מהחלקה נכלל בתחום מתחם 24. כלומר, אושרה תכנית ליעוד סחיר.

מתקבל כי לעמדת המשיבה, תמ"מ/6 גרמה לירידת ערך הקרקע. אני סבור שהמצב בפועל שונה מכך. תמ"מ/6 אינה פוגעת בתכניות מאושרות, אלא מתווה את עקרונות התכנון העתידי. תמ"מ/6, קבעה כי בתכנית עתידית יקבעו כללים המשמרים את השימוש החקלאי ואף תוגבל הקמת מבנים. תכנית חד/2020 שאושרה לאחר תמ"מ/6, אכן קבעה כי בשטח הנדון ישמר השימוש החקלאי ואף הוגבלה הקמת מבנים חקלאיים. אלא שבכדי למנוע ירידת ערך לקרקע או כדי להפחיתה, נכללה רצועת קרקע מהחלקה בתחום מתחם 24, בו יתקבלו זכויות סחירות חלף השטח שיועד למגורים א' בתכניות המנדטוריות. לו סברה הועדה המקומית כי תמ"מ/6, היא שפגעה בשווי הקרקע שיועדה למגורים א' בתכנית המנדטורית, לא היתה כוללת אותה במתחם 24. ביקשתי מהמשיבה להסביר את הרציונל שבהכללת הרצועה במתחם 24 ואת הסיבה התכנונית לצורתו הפיזית של מתחם 24, אך לא התקבלה תשובה. צורתו הפיזית של מתחם 24 אינה מותירה ספק כי רצועת המגורים מהחלקה הנדונה נכללה במתחם 24 כדי למנוע פגיעה ולא משיקולים תכנוניים. השיקול התכנוני היה לייעד את השטח כחקלאי פתוח, כפי שציוותה תמ"מ/6, וכך גם בוצע. אלא שכדי למנוע או להפחית פגיעה, הוכלל השטח באופן מאולץ במתחם 24. אני מקבל את עמדת שמאי העוררים כי הוראות תכנית חד/2020, הקובעות כי היא משנה את תכנית חד/1 ולא את תמ"מ/6, ותשריט התכנית המסמן במצב קיים<sup>6</sup> אזור מגורים (לפי התוכניות המנדטוריות) ולא חקלאי מוגן (לפי תמ"מ/6), מצביעים גם הם כי המצב הקודם

<sup>6</sup> אף שאין ללמוד על היעוד הקודם מתשריט מצב קודם, מדובר בתכנית מודרנית ומוקפדת, כך שלא נראה כי מדובר בטעות.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

לתכנית חד/2020 הוא התכניות המנדטוריות ולא תמ"מ/6. בהתאם לכך, יובא בחשבון כי תמ"מ/6 לא פגעה בזכויות למגורים, ודאי לא מעבר להשפעת תמ"מ/א/3.

השפעת תמ"מ/א/3 - בברמ 5898/16 רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נקבע שיש להביא בחשבון את הפוטנציאל לפגיעה ע"י תמ"מ/א/3, למרות שזו ערוכה בקנ"מ 1:100,000. אפשר שהכביש יוסט והחלקה לא תיפגע, אך ציפייה סבירה היא כי הכביש יוותר במקומו ויורחב. החלקה הנדונה צמודה ממערב לכביש 4 וחלק מהחלקה משמש בפועל לדרך. רוכש פוטנציאלי אמור לצפות כי הכביש יורחב לכדי רוחב של 50 מ' ושיקבעו מגבלות בניה של 50 מ' עד 100 מ' מציר הדרך. בהתאם לאתר הוועדה המקומית ולהחלטת ועדת הערר, שטח החלקה המהווה דרך קיימת הוא 1,997 מ"ר. בהתאם למפת מדידה שהוצגה ע"י העוררים, שטח הדרך הוא 1,902 מ"ר בלבד. כיוון שוועדת הערר התייחסה לחלוקת השטחים בחלקה, יובא בחשבון כי שטח הדרך בפועל מתוך החלקה הוא 1,997 מ"ר. רוחב החלקה הוא 150 מ' ומכאן שרוחב רצועת הדרך הקיימת בתחום החלקה הוא 13.3 מ'. בהנחה שהרחבת הדרך לכדי 50 מ' תבוצע במחציתה לכיוון מערב, הרי שרצועה נוספת ברוחב 11.7 מ' תיועד לדרך ושטחה 1,755 מ"ר. רצועת קו הבניין הצפויה היא ברוחב 50 מ' עד 100 מ' מציר הדרך, כלומר עד 75 מ' מקצה הדרך ובשטח 11,250 מ"ר. לפיכך, תמ"מ/א/3 יוצרת ציפייה להרחבת הדרך על חשבון החלקה ולהטלת מגבלות קו בניין על חלק נוסף ממנה. לצד הפגיעה הצפויה, קיימת ציפייה כי פגיעה שתיגרם תזכה לפיצוי מלא. יחד עם זאת, אני סבור שכוונת פסיקת בית המשפט העליון בעניין רומן ברג הינה הפחתת הפיצוי כתוצאה מפוטנציאל להרחבת הדרך ולא מתן פיצוי מלא בגין הפגיעה שגרמה תמ"מ/א/3, אף אם לא ניתן לתבוע בגינה בשל העדר מסוימות. בהתאם לכך, לרצועה ברוחב 11.7 מ' (1,755 מ"ר) בצמוד לדרך הקיימת, אשר מיועדת בהתאם לתכניות המנדטוריות למגורים וקיימת ציפייה שתופקע לצורך הרחבת הדרך, יקבע שווי מופחת. רצועת הקרקע ברוחב עד 75 מ' נוספים מוגבלת בקווי בניין. רצועה זו תוכל לשמש לשטחי ציבור ולחצרות, במסגרת תכנית מפורטת למגורים. שטח אזור המגורים א' הוא 15,555 מ"ר, כלומר רצועה ברוחב כ-104 מ'. בהתחשב ברצועת דרך קיימת ברוחב 13.3 מ' (אינה כלולה במגורים א'), ברצועה עם ציפייה להרחבת דרך ברוחב 11.7 מ' וברצועת מגבלת בניה ברוחב 75 מ', נותרת רצועה ברוחב 17 מ' בה ניתן לממש את הזכויות למגורים א'. כלומר, מתוך 15,555 מ"ר המיועדים למגורים א', ניתן לתכנון 13,800 מ"ר (כולל חצרות ושטחי ציבור). הציפייה להרחבת הדרך פוגעת בשטח של 1,755 מ"ר מאזור המגורים, אך מותרת 13,800

עמוד 22 מתוך 29

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מ"ר בחלק המערבי של הרצועה המיועדת למגורים א', בה ניתן לממש בניה בכפוף לתכנון מפורט.

קביעת השווי לאזור מגורים א' - בערר חד/8059/1119 **אדוארד סטונהיל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה** שימשתי כשמאי מייעץ לוועדת הערר ונדרשתי לקבוע שווי של קרקע ביעוד מגורים א', לפי תכנית חד/1, למועד הקובע של תחילת תכנית חד/2020. בשומה זו הוצגה פרוגרמה תכנונית הכוללת הפרשה לצרכי ציבור בשיעור 75%. נותר שטח נטו למגורים בהיקף 10,350 מ"ר<sup>8</sup>, בו ניתן לתכנן 5 יח"ד צמודות קרקע בשטח 2,070 מ"ר כל אחת. השווי בסך 3,500 ₪ למ"ר מבונה בשומתי המייעצת, נקבע בהתבסס על מספר שומות מכריעות שנדונו בעררים. בהתאם לשומתי המייעצת, תובא בחשבון דחיה בת 5 שנים להכנת תכנית מפורטת ושנתיים נוספות לביצוע פיתוח. הובא בחשבון מקדם דחיה 0.60 להכנת תכנית מפורטת, תוך התחשבות בהיטל השבחה בגין התכנית המפורטת, ומקדם דחיה 0.89 לשנתיים נוספות לביצוע פיתוח. על שומתי המייעצת הוגשו ע"י הוועדה המקומית חדרה השגות לוועדת הערר. ועדת הערר דנה בהשגות, דחתה אותן ואישרה את השומה המייעצת.

ניתוח שווי החלק המיועד למגורים א'	
שטח החלקה ביעוד מגורים א'	15,555 מ"ר
שטח עם ציפייה להרחבת הדרך	1,755 מ"ר
יתרת שטח החלקה למגורים ברוטו	13,800 מ"ר
שיעור הפקעות	25%
שטח נטו	10,350 מ"ר
מספר יח"ד אפשרי	5
<b>שטח מגרש ליח"ד</b>	<b>2,070 מ"ר</b>

<sup>7</sup> תכנון מגרשים צמודי קרקע בשטח 2 דונם כ"א שאינם דורשים שטחים פתוחים רבים.  
<sup>8</sup> 10,350 מ"ר = 75% נטו X 13,800 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין      פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

תחשיב שווי מצב קודם למרכיב מגורים א'			
שטח אקוויוולנטי ליח"ד במגרש בשטח 2,070 מ"ר			
פרטים	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
זכויות בניה עיקרי עד 200 מ"ר	200 מ"ר	1.00	200 מ"ר
עיקרי יתרת זכויות בניה שוליות	7 מ"ר	0.90	6 מ"ר
ממ"ד	12.5 מ"ר	1.00	13 מ"ר
מרתף	50 מ"ר	0.40	20 מ"ר
יציאה לגג (שירות)	15 מ"ר	0.70	11 מ"ר
מחסן כלול בזכויות	0.0 מ"ר	0.50	0 מ"ר
חניה	25 מ"ר	0.35	9 מ"ר
בריכה	100 מ"ר	0.35	35 מ"ר
חצר קרובה	400 מ"ר	0.25	100 מ"ר
חצר נוספת	400 מ"ר	0.20	80 מ"ר
חצר שולית	1,035 מ"ר	0.10	104 מ"ר
<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי ליח"ד</b>		<b>577 מ"ר</b>	
<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי ל - 5 יח"ד</b>		<b>2,883 מ"ר</b>	
שווי מ"ר מבונה			
3,500 ₪			
מקדם התאמה לחד משפחתי בצפיפות דלילה			
1.10			
מקדם דחיה לתכנית מפורטת והיטל השבחה בגינה			
0.60      6%      5			
מקדם דחיה לפיתוח			
0.89      6%      2			
<b>סה"כ שווי מצב קודם לאזור מגורים א'</b>		<b>5,887,390 ₪</b>	
<b>שווי למ"ר קרקע ביעוד מגורים א' כפוף לתכנית מפורטת</b>		<b>427 ₪</b>	

### 8.1.4 קרקע ביעוד לדרך

כאמור, במצב הקודם, רצועה בשטח 1,997 מ"ר במזרח החלקה מהווה חלק מדרך מספר 4 הקיימת. רצועה נוספת בשטח 1,755 מ"ר פגועה ע"י הציפייה שיצרה תמ"א 3 להרחבת הדרך הראשית. אני סבור ששווי הרצועה המזרחית המשמשת בפועל כדרך הוא אפס. לא ימצא רוכש סביר אשר יציע סכום כלשהו עבור שטח המיועד ומשמש בפועל כדרך ראשית. הסיכוי שיעוד הדרך יתבטל בנסיבות העניין, קלוש ביותר. לגבי הרצועה הצמודה ממערב לדרך, קיימת עננה שהוטלה ע"י תמ"א 3, כי רצועה זו ששטחה 1,755 מ"ר, תיועד להרחבת הדרך לכדי 50 מ' ותופקע. הציפייה שיוצרת, במקרה זה, תמ"א 3 ליעוד רצועה זו לדרך ולהפקעה, הינה גבוהה, וקיים לה שווי רק בשל האפשרות הקלושה שהדרך לא תורחב (או תורחב לכיוון מזרח או תוסט).

פרק ג' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, עוסק בעריכת שומות לקרקע לדרך. בקווים המנחים נאמר כי דרך היא מוצר ציבורי לגביו לא מתקיים שוק ולכן לא ניתן לקבוע את שווי לפי עסקאות השוואה. עוד עמוד 24 מתוך 29

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

צוין, כי אין לקבוע שווי דרך לפי תרומתה העצומה למשק, ומנגד, נקבע כי אין לקבוע לדרך שווי אפס, כיוון שלקרקע ביעוד דרך קיים פוטנציאל נמוך שיעודה ישתנה. בהתאם להלכת דלי דליה, אין להביא בחשבון תוספת שווי כתוצאה מפוטנציאל לשינוי יעוד בתביעות ירידת ערך (להבדיל משומות לצורך היטל השבחה והפקעה), כך שלא ניתן להביא בחשבון פוטנציאל לביטול יעוד הדרך. הקווים המנחים מציעים לקבוע שוויה של קרקע ביעוד דרך בתחום עירוני, לפי 10% משווי קרקעות סחירות בסביבה, ואילו קרקע לדרך בינעירונית תוערך כקרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. לגבי קרקע המיועדת לדרך בבעלות פרטית שטרם הופקעה, נאמר כי שוויה נובע מפיצוי ההפקעה הצפויים. איני סבור שקביעה זו אפשרית באומדן שווי קרקע לדרך לצורך תביעות ירידת ערך. בהתאם להלכת הפיצוי הדו שלבי, פיצויי הפקעה צפויים לאחר ששולמו פיצויי ירידת ערך, כך שהשווי לדרך בפיצויי הפקעה מושפע מהשווי שיקבע לה בתביעת ירידת הערך, וזוהי "הפניה מעגלית". ככל שפיצויי ההפקעה הצפויים אינם שלובים בירידת ערך (למשל כאשר צו ההפקעה קודם לתכנית הפוגעת), אזי פיצויי ההפקעה משקפים את השווי ביעוד הקודם, ולא ביעוד לדרך.

אין לקבל גם את הגישה כי קרקע לדרך שווה כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל. קביעה זו אפשרית לצרכי חשבונאות לאומית, כפי שהוסבר בקווים המנחים, אך לא לקביעת פיצויים. קרקע חקלאית יכולה להניב תמורה וניתן לסחור בה, לעומת קרקע לדרך שהיא נטולת כל שימוש. בפסיקות רבות התקבלה הגישה של קביעת שווי לדרך בשיעור 10% מהשווי בסביבה, אך קיימות גם פסיקות בהן נקבע שווי אפס לקרקע ביעוד לדרך בינעירונית. בבר"ם 9556/06 אישר בית המשפט העליון שומה מכרעת (של הח"מ) בה נקבע שווי אפס לקרקע ביעוד לדרך בינעירונית: "לא נראה לכאורה כי נפלה שגגה בקביעת השמאי. השמאי נימק את החלטתו בין היתר, בכך ש"שווי של נכס מקרקעין משקף את הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות ממנו. קרקע המיועדת לדרך ולהפקעה לא תניב לבעליה כל הנאה עתידית ולכן ערכה הנוכחי הוא אפס". עוד קבע כי לא יכול להיווצר לקרקע ביעוד לדרך שווי שוק. מדובר בהערכה שמאית עניינית שהערכאות דלמטה לא מצאו לנכון להתערב בה".

ניתן לקבל כי לקרקע ביעוד דרך יש שווי, רק כאשר ניתן להפיק ממנה הנאה בתקופת הביניים עד ההפקעה, או כשקיים סיכוי שההפקעה לא תמומש ויעוד הקרקע ישתנה ליעוד סחיר. כאמור, בהתאם להלכת דלי דליה אין להביא בחשבון פוטנציאל להשבחה ולכן נותר כי שווי קרקע ביעוד לדרך נובע רק מתקופת הדחיה עד מימוש. ככל שיעוד הדרך בתכנית מפורטת או תת"ל צפוי

עמוד 25 מתוך 29

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

להתממש במהירות, ראוי לקבוע לקרקע ביעוד דרך שווי אפס. בשלב זה, רצועת הקרקע בשטח 1,755 מ"ר לא יועדה לדרך בתכנית מפורטת, אלא רק הוטלה עליה עננה (לדעתי כבדה) ע"י תמ"א 3, ולכן אני סבור שראוי להעריכה לפי שווי בשיעור 20% משווי קרקע חקלאית.

### 8.2 מרכיבי השווי במצב חדש

במצב החדש, לפי תכנית חד/2020, החלקה מחולקת לרצועות כדלקמן: 1,997 מ"ר דרך קיימת, 6,038 מ"ר דרך מוצעת, 8,850 מ"ר חקלאי הכלול במתחם 24, 37,694 מ"ר חקלאי עם הנחיות מיוחדות.

#### 8.2.1 חקלאי עם הנחיות מיוחדות

מתוך שטח החלקה המסומן כחקלאי עם הגבלות מיוחדות, 37,694 מ"ר אינו כלול במתחם 24. התכנית אוסרת בניה בקרקע חקלאית ולכן גם אם קווי הבניה מגיעים לחלק זה של החלקה, הם אינם גורמים לפגיעה נוספת.

שמאי העוררים העריך חלק זה של החלקה לפי שווי של 10 ₪ למ"ר קרקע, בהסתמך על שומת השמאי החקלאי. כאמור, איני מקבל את קביעת השמאי החקלאי לקביעת שווי קרקע חקלאית לפי היוון הכנסות חקלאיות<sup>9</sup>. את השווי יש לבסס על שווי שוק ולא על היוון הכנסות.

בשומת שווי שוק, ניתן היה לומר כי תכנית חד/2020 העלתה את שווי המרכיב החקלאי בחלקה, כיוון שקירבה אותו לאזור המיועד לפיתוח עירוני בתחום מתחם 24. אני סבור כי כפי שבהתאם להלכת דלי דליה, אין להביא בחשבון כל פוטנציאל לשינוי יעוד במצב הקודם, כך אין להביא בחשבון פוטנציאל כזה גם במצב החדש. בהתאם, יובא בחשבון שווי לקרקע החקלאית עם הנחיות מיוחדות, על בסיס השווי שנקבע לקרקע חקלאית ללא פוטנציאל במצב הקודם, כפי שפורט בסעיף 8.1.2. קבעה הנחיות מיוחדות לקרקע החקלאית, שמשמען היא בעיקר איסור על הקמת מבנים חקלאיים. אין ספק כי הטלת מגבלה חייבת לבוא לידי ביטוי בשווי. עובדה היא, שרוב הגידולים החקלאיים מבוצעים בשטחים פתוחים, גם כאשר מותרת הקמת מבנים חקלאיים. חוות הדעת החקלאית שהוגשה ע"י העוררים הציגה פוטנציאל הכנסות מגידול ירקות בבתי גידול, לעומת גידולי שדה בשטח פתוח. כאמור, מצאתי שלא ניתן להתבסס על חוות דעת זו, כיוון שאינה מצביעה על שווי הקרקע, אלא על היוון

<sup>9</sup> ואף לא את סל הגידולים שהביא בחשבון לקרקע ללא מבנים.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הכנסות מסל גידולים שנבחר. פער השווי שהתקבל אינו מתקבל על הדעת ולכן אין באפשרותי להיעזר בחוות הדעת החקלאית. בהחלטת ועדת הערר (עמ' 58), הוצגה הפניה לדברי ההסבר לקווים המנחים לשווי בשימוש חקלאי (שכאמור לדעתי, אין לבסס עליהם את השווי), כדי להמחיש כי השווי הנטען ע"י העוררים מופרז. בקווים המנחים הודגם כי שווי בשימוש לגידולי שלחין עונתיים יכול להגיע לכדי 12,000 ₪ לדונם ובקרקע עם מבנים חקלאיים השווי בשימוש יכול להגיע לכדי 80,000 ₪ לדונם. לכאורה ניתן ללמוד על פער של 68,000 ₪ לדונם או על מקדם של 0.15 לשווי קרקע ללא מבנים ביחס לשווי קרקע עם מבנים. פערים אלה גבוהים מאוד, ועדיין נמוכים משמעותית מהנטען ע"י העוררים. לא ניתן להגיע למסקנה זו, שכן דמי השכירות לקרקע עם מבנים מגלמים גם את שווי המבנים עצמם ולא את שווי הקרקע. חקלאי המעוניין לקיים גידול הדורש מבנים חקלאיים, לא ירכוש את הקרקע הנדונה בה אסורה הקמתם. מספר הרוכשים הפוטנציאליים פוחת בשל כך. בהתאם, ובהעדר נתונים מובהקים לקביעת מקדם ההפחתה, נראה בעיני סביר לקבוע כי שווייה של קרקע בה אסורה הקמת מבנים חקלאיים, יהיה נמוך בכ- 30% משווי קרקע ללא מגבלה. שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, אך ללא מגבלת מבנים, הוערך בסך של 65 ₪ למ"ר קרקע, ומכאן שקרקע בה נאסרה הקמת מבנים תוערך בסך של 46 ₪ למ"ר קרקע.

### 8.2.2 חקלאי עם הנחיות מיוחדות בתחום מתחם 24

מתוך השטח החקלאי, 8,850 מ"ר כלולים בתחום מתחם 24. בשומה מכרעת של בועז קוט לחלקות שונות במתחם 24, נקבע שווי של 436 ₪ למ"ר קרקע.

בשומה מכרעת של דנה שיחור לחלקות שונות במתחם 24, נקבע שווי של 487 ₪ למ"ר קרקע.

בשומה מכרעת של אבישי זיו בגו"ח 10048/19, נותחו עסקאות שנערכו בסמוך לאחר אישור חד/2020 בתחום מתחם 24. השמאי המכריע זיו השווה עסקאות אלה לעסקאות נוספות במתחם מספר 8, ובהתאם ליחס הזכויות במתחם 8 לעומת מתחם 24 ומשך הזמן הצפוי למימוש, קבע שווי של 525 ₪ למ"ר קרקע בתחום מתחם 24 (בדומה לשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה שם). שמאי המשיבה בענייננו, מקבלים שווי זה. גם השמאי המכריע מוטי דיאמנט קיבל שווי זה. שמאי העוררים מביא בחשבון שווי של 1,290 ₪ למ"ר קרקע, לחלק החלקה הכלול במתחם 24. בהתאם לנתונים אלה, מצאתי לנכון להעדיף את השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה בסך 525 ₪ למ"ר קרקע.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 8.2.3 קרקע ביעוד דרך

8,035 מ"ר מהחלקה מסומן ביעוד דרך קיימת ומוצעת. שוויה של דרך קיימת הוא אפס, כפי שנקבע לגבי מצב קודם בסעיף 8.1.4. תכנית חד/2020 מסמנת שטח של 6,038 מ"ר כדרך מוצעת. להבדיל מהמצב הקודם בו תמ"א 3 רק הטילה על הנכס עננה, עתה מדובר בתכנית מקומית בעלת מסוימות גבוהה. יחד עם זאת, מדובר בדרך ארצית אשר אמורה להיסלל במסגרת תת"ל ולא לפי תכנית כוללנית. סעיף 6.4.1 לתכנית חד/2020 קובע כי דרכים ארציות יתוכננו בתכנית מפורטת או בתכניות לתשתיות לאומיות. התואי המדויק של כביש 4, ההפרדות המפלסיות והחיבורים למערכת הדרכים המקומית, יקבעו בתכנית מפורטת או בתת"ל. כלומר, תכנון הדרך עדיין אינו סופי ויתכן שבתכנית מפורטת או תת"ל יחול שינוי מסוים. בהתאם לכך, אני סבור כי השווי הראוי לקרקע שיועדה להרחבת הדרך הינו בשיעור 10% משווי קרקע חקלאית.

### 8.3 תחשיב ירידת הערך

שווי מצב קודם			
יעוד	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
דרך קיימת	1,997 מ"ר	0 ₪	0 ₪
פוטנציאל להרחבת דרך	1,755 מ"ר	13 ₪	22,815 ₪
מגורים א' (כולל קווי בניין מדרך)	13,800 מ"ר	427 ₪	5,892,600 ₪
חקלאי	14,639 מ"ר	65 ₪	951,535 ₪
שטח ללא יעוד	22,388 מ"ר	46 ₪	1,018,654 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>54,579 מ"ר</b>		<b>7,885,604 ₪</b>
שווי מצב חדש			
יעוד	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
דרך קיימת בפועל	1,997 מ"ר	0 ₪	0 ₪
הרחבת דרך	6,038 מ"ר	6.5 ₪	39,247 ₪
חקלאי הכלול במתחם 24	8,850 מ"ר	525 ₪	4,646,250 ₪
חקלאי עם הנחיות מיוחדות	37,694 מ"ר	46 ₪	1,715,077 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>54,579 מ"ר</b>		<b>6,400,574 ₪</b>
<b>ירידת ערך</b>			<b>-1,485,030 ₪</b>

---

**ארז כהן – שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

**שומה 9.**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ירידת הערך שחלה בחלקה הנדונה, עקב אישור תכנית חד/2020 למועד הקובע 11/05/2014, היא 1,485,030 ₪.

ובאתי על החתום,

ארז כהן  
שמאי מכריע