

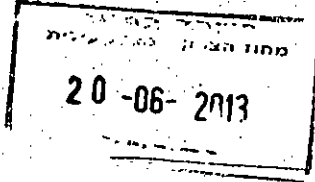
א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI
Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי
מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

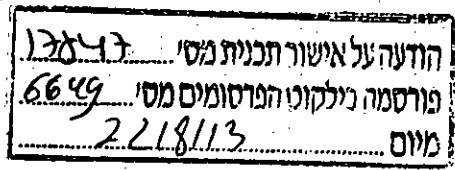
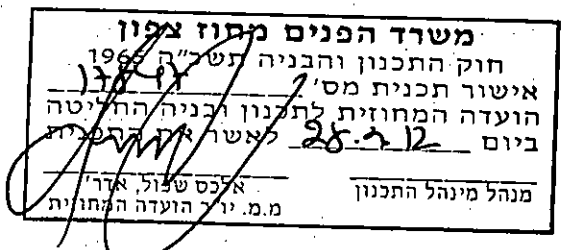
- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון, יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

תאריך : 20/04/2013
כ"ח סיון
מספרינו : 1400



חוות דעת של שמאי מקרקעין

בחינת מגיעה אפשרית של ירידת ערך, במקרקעין עקב אישור התכנית לגביה ניתן להגיש תביעה לירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה



א.מ.שירותי הנדסה, מדידות ושטחים

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי , הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - משרד מדידות | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - שמאות מקרקעין |
| - מיפוי מצבי וטופוגרפי | - תכנון כבישים ותחבורה | - ניהול נכסים |
| - שירותי RTK-GPS | - תכנון , יעוץ ופקוח | - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן |

תאריך : 1 ביולי 2008
כ"ח סיון
מספרינו : 1400

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

"לב הגליל" - סכנין

א.ג.נ.

הנדון: תכנית מוצעת מספר 12/07.

1. פרטי השכלה וניסיוני

- * שמאי מקרקעין מוסמך מטעם משרד המשפטים וחבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
- * מהנדס אזרחי , במדור תחבורה וכבישים .
- * מודד מוסמך .
- * מומחה בדיני תכנון ובניה ופיתוח מקרקעין " בוגר הטכניון " .
- * גישור .

התמחות ראשונה :- משרד שמאות

- חשוב הטילי השבחה .
- חשוב פצויים עקב הפקעות ואו פצויים לפי סעיף 197 .
- חשוב אומדנים לפרוייקטים .
- הערכת נכסים וניהולם .
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן .

התמחות שניה :- משרד מדידות

- מדידות לצורכי רשום .
- מפוי מצבי וטופוגרפי ו תכניות חלוקה ואיחוד .
- התמחות שלישית :- משרד אדריכלות , הנדסה ותחבורה .
- תכנון אדריכלי, תכנון תחבורה וכבישים .
- תכנון קונסטרוקציה, תכנון ו יעוץ ופקוח כבישים

התמחות רבעית :- גישור



ח'נין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757 נייד: 052-2462889 טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון, יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

2. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, הנני מגיש חוות דעת במסגרת ההליכים הסטטוטוריים, לאישור תכנית מוצעת תכנית מוצעת מספר ג/12/07, ולבחון השלכות אישורה ובמיוחד הפגיעה במקרקעין בתחום התכנית או הגובלים עמה כתוצאה מאושרה, ואם אכן נוצרת פגיעה, ובאם יהיה ניתן להגיש תביעה לירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
כמו"כ, נדון בהמלצות וחלופות אשר תכליתן לצמצם תביעות בגין ירידת ערך כמתואר לעיל, כאשר הנושא ייבחן הן בפאן התכנוני והן בפאן המשפטי.

3. פרטי התכנית

- שם התכנית : ג/12/07- תכנית לשנוי תווי דרכים מאושרים.
- שינוי לתכנית : ג/4014- ג/7240- תכנית מתאר.
- שטח התכנית : כ- 172103 מ"ר.
- גושים : 19394, 19385, 19386, 19391, 19392
- מיקום : כפר עראבה

4. מטרת התכנית המוצעת

התכנית המוצעת תחול על מתחם בכפר עראבה, ומטרת התכנית שנוי תוואי דרכים מאושרים שחלק מהדרכים עולה על בתים קיימים שנבנו בשטח טרם אשור התכנית או אחרי אשור התכנית בתחם הנ"ל.

5. ביקור במקום

בתאריך 25/06/08 ערכתי ביקור במקום ובסביבתו, כמו כן ביצעתי סקרי מחירים ובדקתי מסמכים רלוונטיים לחוות הדעת בין היתר תשריט התכנית ותקנון.



ח'נ'ן, מיקוד 20173, ת.ד. 2757 נייד: 052-2462889 טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטחים

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי , הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון , יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

6. רקע משפטי

חקיקה רלוונטית ופסיקה

6.1 חוק התכנון והבניה

ההפקעה מתחילה בשינוי יעוד של הקרקע מיעודה הקיים ליעודה החדש לצורכי ציבור שלשמו ניתן להפקיע את הקרקע כבמקרה נשוא השומה שהיעוד שונה לדרך , ולכן החוק מבדיל בין פיצויים מגיעים בעקבות תוכנית פוגעת לפי סעי' 197 עוד בשלב התכנון , לבין פיצויים בגין הפקעה לפי פרק ח' לחוק – הפקעות סעיפים 188 – 196 , למרות ששתי הזכויות הנייל לפיצויים נולדו מאותו רחם (ראה הלכת חממי).

סעיף 197 הכיר בזכות לקבל פיצוי בגין פגיעה בעקבות אישור תוכנית , ו שכן במקרה כזה הסעד יהיה בפניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה כאמור תוך הזמן הקבוע בחוק סעי' 197 (ב) אשר העמיד התקופה על שלוש שנים .

סעיפים 188 ו 190 לחוק התכנון והבניה קובעים את העיקרון למתן פיצויי הפקעה . ונקבע שם מפורשות כי השטח אותו ניתן להפקיע ללא תשלום פיצויים הנו 40 % משטח המגרש . כמו"כ הסעיף הנייל מגדיר את המטרות לצורכי ציבור בגינן מותר להפקיע 40 % ללא פיצוי ובניהן ובראשן יעוד לדרכים .

6.2 סעיף 188 לחוק התנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ח' מטרת ההפקעה.

(א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.
(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה - כל אחד מאלה : **דרכים**, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לעניין סעיף זה

מטרת התכנית שבנדון הינה הרחבת דרך .



no'נין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757 נייד: 052-2462889 טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון, יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

6.3 סעיף 190 לחוק התנוון והבניה תשכ"ה 1965, ביצוע ההפקעה.

- (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לעניין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:
- (1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשירות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;
- (2) שר הפנים רשאי להורות לועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף 20(2)(ג) לפקודה האמורה;
- (3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;
- (4) לעניין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין - היום הששים לאחר המועד האמור;
- (5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;
- (6) סעיף 21 לפקודה האמורה לא יחול.
- (ב) הועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנתנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלושים יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לוועדה המקומית, לרבות פרסום בעיתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.



no'נין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757 נייד: 052-2462889 טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAIA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד. מוסמך. ו. שמאי מקרקעין מוסמך,

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון, יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

6.4 סעיף 197 לחוק התנוון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ט' פיצויים תביעת פיצויים .

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

ב. התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית, שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה .

לעניין סוגית גובל נציין:

פס"ד בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים שרגא ואיילה ויטנר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה י"ם (עע "מ 2775/01) מיום 4/09/2005, לראשונה התייחס בית המשפט העליון לסוגיית גבול וקבע בתמצות כי ככלל מקרקעין יחשבו לגובלים כאשר קיימת השקה פיזית לקו הכחול, יחד עם זאת כאשר ההשקה מופרעת על ידי שטח פתוח צר או על ידי כביש שכונתי צר, לא יהא בכך בכדי לשלול את מעמדם של המקרקעין ה מקרקעין גובלים בתכנית, אין לקבוע גבולות אחרים לתכנית זולת הקו הכחול.

6.5 סעיף 198 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965, תביעה לפיצויים .

תביעה לפיצויים (תיקון: תשנ"ה, תשי"ס, תשס"ג, תשס"ה)

(א) הוגשה תביעה לפי סעיף 197, תודיע הועדה המקומית לכל מי שעלול להיפגע מקבלת התביעה על הגשתה ותיתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו.

(ב) הועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך תשעים ימים מיום הגשת התביעה, אם לקבלה או לדחותה, ואם החליטה לקבלה - מהו הסכום המוצע כפיצויים.



ח'נין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757 נייד: 052-2462889 טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ושמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון, יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

(ג) הועדה המקומית תודיע לתובע ולכל מי שהשמיע טענותיו, את החלטתה, ואם החליטה לקבל את התביעה - את הסכום המוצע כפיצויים והנימוקים לכך.

(ד) החליטה הועדה המקומית לדחות את התביעה או החליטה כי בנסיבות הענין אין זה מן הצדק לשלם פיצויים עקב הוראות סעיף 200, רשאי התובע או מי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה המקומית כאמור, לערור בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום המצאת החלטת הועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ב).

(ה) (1) החליטה הועדה המקומית שלא לקבל את התביעה במלואה, והתובע חולק על סכום הפיצויים המוצע, יבחרו הצדדים שמאי מקרקעין (להלן - שמאי מכריע); לא הסכימו הצדדים על זהות השמאי המכריע, ימנהו יושב ראש ועדת הערר לפי פניית אחד הצדדים;
(2) הועדה המקומית תודיע לשמאי המכריע אם יש מי שעלול להיפגע מקבלת התביעה והשמאי יתן לו הזדמנות להשמיע את טענותיו;
(3) יושב ראש ועדת הערר יקבע את שיעור השתתפות הצדדים בשכרו ובהוצאותיו של השמאי המכריע;
(4) על החלטתו של השמאי המכריע יכולים הצדדים ומי שהשמיע טענותיו בפני השמאי המכריע, לערור לועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום המצאת החלטתו של השמאי המכריע לצדדים ולמי שהשמיע טענותיו בפניו.

(ה) (1) המגיש ערר לוועדת הערר לפי סעיף זה, ישלם לאוצר המדינה במועד הגשתו, אגרה בסכום כמפורט להלן:
(א) כשסכום הערר אינו עולה על 500,000 שקלים חדשים - 837 שקלים חדשים.
(ב) כשסכום הערר עולה על 500,000 שקלים חדשים - 1,675 שקלים חדשים;
שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, יקבע נסיבות שבהן יינתן פטור מאגרה לפי סעיף קטן זה.

(2) ועדת הערר לא תקבל ערר ולא תדון בו, אלא אם כן שולמה בעת הגשתו אגרה או שניתן פטור מתשלום האגרה לפי הוראות סעיף קטן זה.



no'נין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757, נייד: 052-2462889, טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

שמות מקרקעין - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה - משרד מדידות
ניהול נכסים - תכנון כבישים ותחבורה - מיפוי מצבי וטופוגרפי
סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן - תכנון, יעוץ ופקוח - שירותי RTK-GPS

(3) הסכומים האמורים בפסקה (1) יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, בהתאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(4) החליטה ועדת הערר לקבל ערר, כולו או חלקו, רשאית היא להטיל על המשיב לשלם למגיש הערר הוצאות בגובה סכום האגרה, כולה או חלקה, כפי ששילם בעת הגשת הערר; היו מספר משיבים בערר - רשאית ועדת הערר לקבוע את חלוקת ההוצאות כאמור בין המשיבים; (5) בלי לגרוע מהאמור בפסקה (4), ועדת הערר רשאית להטיל על צד לערר לשלם לצד השני את הוצאותיו בערר, כולן או חלקן.

(ו) דנה ועדת הערר בערר לפי סעיף קטן (ד), רשאית היא לקבל את הערר או לדחותו או למנות שמאי מכריע; החליטה ועדת הערר למנות שמאי מכריע, יחולו עליו הוראות סעיף קטן (ה).
(ז) דנה ועדת הערר בערר לפי סעיף קטן (ה), רשאית היא לקבל או הערר או לדחותו וכן רשאית היא, בטרם תתן החלטה כאמור, לקבל חוות - דעת שמאי לאחר שניתנה לצדדים או למי שעלול להיפגע מהחלטת ועדת הערר, הזדמנות לטעון טענותיהם לענין חוות דעתו של השמאי.
(ח) על החלטת ועדת הערר ניתן לערער, בשאלה משפטית בלבד, לבית משפט לעניינים מינהליים בתוך ארבעים וחמישה ימים מהיום שבו הומצאה לצדדים החלטת ועדת הערר.
(ט) שר המשפטים יתקין תקנות לענין שכר השמאים לפי סעיף זה.
(י) ההליכים בפני השמאי המכריע יהיו בהתאם לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968, בשינויים המחויבים לפי העניין.
(יא) שמאי שמונה לפי סעיף זה רשאי לקבל מידע לפי

6.6 סעיף 200 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965.

פטור מתשלום פיצויים

לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

(1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;

(2) קביעת המרווח מסביב לבנינים וביניהם;



ח'נין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757, נייד: 052-2462889, טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוזדד. מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון, יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

(3) הגבלת מספר הבניינים בשטח מסוים ;

(4) הסדרת אתריהם של בניינים, גדלים, גובהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני ;

(5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בניינים על הקרקע עלולה,

בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שיטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או
לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים
ציבוריים אחרים ;

(6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול
להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה ;

(7) הגבלת דרכי השימוש בבניינים ;

(8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין ;

(9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה מקום לטעינת כלי רכב,

פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה ;

(10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על

ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה

אווירית ;

(11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

דהיינו כדי לקבל פיצויים צריך לענות על שלושה תנאים מצטברים ,

1. לא להיכלל בהוראות שפורטו לעיל .

2. שהפגיעה תהיה מעל הסביר .

3. יהיה מן הצדק לפצות (כפוף לנסיבות ושיקול דעתו של בית המשפט)

יש לציין כי עפ"י המגמה הרווחת כיום בבית המשפט העליון, בשל הבעייתיות הנובעת מפגיעה

קניינו של האדם, מול חוק יסוד כבוד האדם, המונע בין היתר פגיעה בקניין, סביר כי במקרים

מסוימים, יתכן שבית המשפט יורא לוועדה לפצות, גם אם הפגיעה נכללת ברשימת המפורטת

בעניין פגיעה מעל הסביר :-

אין קביעה ויש לבחון כל מקרה לגופו,



ח'נין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757 נייד: 052-2462889 טלפקס: 04-6744924

E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAIA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון, יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

בהתאם ל, פס"ד ברעלי ע"א 1188/92 קבע כ 20% מעל הסביר, פס"ד משה"ב ת.א 1514/80 קבע כ 16% מעל הסביר, פס"ד פרי הארץ ע"א 218/88 קבע כ 26% מעל הסביר, פס"ד אלישר ע"א 4390/90 קבע כ 30% מעל הסביר, פס"ד הורוויץ ע"א 3901/96 2%-3% או 11.8% עוברים את תחום הסביר

6.7 פקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור 1943.

מותר להפקיע כל דבר הנחוץ לצורכי ציבור, בתוספת סעיף 20- שלביות הביצוע :-

1. פרסום הוועדה על כוונת הפקעה ברשמות עפ"י סעיף 5.
2. הודעה על קניית / מסירת חזקה עפ"י סעיף 7.
3. הקניה ורשום, לצורך רישום, תפיסת החזקה עפ"י סעיף 19.

6.8 תוספת השלשית לחוק התנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.9 פסקי דין אחרים לעניין חוות הדעת.

פסיקה :

פס"ד חממי - הועדה המקומית ראשלי"צ נ" עזרא חממי (ע"א 474/83). בהלכה זו קבע בית המשפט העליון מסלול פיצויים דו שלבי על הפקעות : בשלב הראשון הפיצוי יהיה מלוא 100% ירידת הערך כתוצאה מיעוד הקרקע להפקעה בתכנית החדשה, וזאת בהתאם לסעי' 197 לחוק.

בשלב השני מותר להפקיע עד 40% ללא תמורה

פס"ד צאיג ע"א 7075/93, בהלכה זו חזר בית המשפט העליון על כך שניתן להפקיע עד 40% משטח החלקה ללא פיצוי.



ס'נין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757, נייד: 052-2462889, טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAIA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ושמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - משרד מדידות | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - שמאות מקרקעין |
| - מיפוי מצבי וטופוגרפי | - תכנון כבישים ותחבורה | - ניהול נכסים |
| - שירותי RTK-GPS | - תכנון, יעוץ ופקוח | - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן |

בנוסף כל הפקעה הינה מצטברת יש לבצע שחזור לאחור.

פס"ד פרלמן 165/97 בבית משפט מחוזי בת"א נקבע כי, שוויה של קרקע המיועדת להפקעה הנו 0 (אפילו החלק העולה על 40%, קל וחומר לחלק שבמרווח ה 40% כבמקרה נשוא השומה). שכן נקבע שם כי לקרקע ביעוד לדרך אין שווי בכלל.

פס"ד הפ 93/05 בעניין אמין מוסטפא, שם נקבע כי מותר לנכות את השיעור הקובע בחוק (במקרה הזה פקודת הדרכים) ללא מתן פיצויים, ועל ירידת ערך ניתן לפנות לוועדה המקומית בגין פגיעה לאחר אישור תכנית לפי סעי' 197 לחוק, בתקופת שלוש השנים כפי שקובע החוק. פס"ד מסיקה 2121/95 בבהמ"ש המחוזי בת"א, נקבע 40% משטח החלקה שניתן להפקיע ללא תמורה.

פס"ד 5270/70 בעניין ברכה גוגול נ' עיריית חולון, שם נקבע שווי של קרקע ביעוד לדרכים שהיה מעל 40%, נקבע שווי של 10% משווי הקרקע ביום הפרסום לשטח שעבר את מחסום ה 40% כאמור.

פס"ד עמ"נ (נצ'י) 1009/07, הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל נ' אבו סאלח, שם הוגדר גובל גם אם יש חיץ שהוא דרך שכונתי אפילו ברוחב 10 מ'.

7. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי לבחון השפעת התכנית המוצעת נשוא השומה על המקרקעין הנמצאים בתחומה והגובלים עמה, הובאו בחשבון העקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט כדלקמן:

- א. תכנית מפורטת שבנדון מקנה זכות לפיצויים בהתאם לסעיף 197 (אם קיימת פגיעה).
- ב. שטח החלקות טרם אשור התכנית ושטח החלקות אחרי אשור התכנית (אם תאושר).
- ג. מצב תכנוני ייעוד קודם וייעוד חדש.
- ד. ניתנה התייחסות לעסקאות השוואה שהתבצעו בסביבת הנכס.
- ה. השווי הקודם והשווי במצב החדש.
- ו. ניתנה התייחסות לפיתוח הסביבתי הקיים.
- ז. בדיקת בפגיעה ו/או השבחה לחלקות.
- ח. השטחים לחלקות נלקחו ממפת גוש רישום.



ח'נ'ן, מיקוד 20173, ת.ד. 2757, נייד: 052-2462889, טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי , הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - שמאות מקרקעין | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - משרד מדידות |
| - ניהול נכסים | - תכנון כבישים ותחבורה | - מיפוי מצבי וטופוגרפי |
| - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן | - תכנון , יעוץ ופקוח | - שירותי RTK-GPS |

- ט. לא נבדקו נסחי טאבו לחלקות , והתעלמות מגורם אם הבעלות במושע או ליחיד.
י. בדיקת אומדן גובה הפגיעה המחייבת פיצוי , בהתאם לחוק ולפסקי דין .
י"א נלקח בחשבון שווי קרקע ציבורית ביעודים שונים כגון דרכים , ש.צ.פ. ועוד ביחס לשווי קרקע ביעוד למגורים .
י"ב. מידת הפגיעה מעל 2% שנקבעה כרף הסבירות לפי הפסיקה.
י"ג. שווי הקרקע חקלאית אם קיימת בתכנית כקרקע ספקלטיבית.
י"ד. הפגיעה /או אין פגיעה חושבה לפי השטח ההפרשות במצב קודם מול מצב מוצע

8. מצב תכנוני קיים

תכנית ג/4014 : התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3420 מיום 22 בינואר 1987.
בהתאם לתכניות מאושרות רוחב תוואי הדרכים לפי מצב מאושר.

9. מצב תכנוני מוצע

תכנית מוצעת מספר 12/07 – התכנית משנה את תוואי הדרכים הקיימים בתכנית מאושרות מספר ג/4014, ומטרתה לשנות תווי דרך מאושר שעולי על הבתים.
אישור התכנית המוצעת יביא לפגיעה במקרקעין בתחומה והגובלים עמה, כמפורט להלן :-

פגיעה ישירה :

- תוואי הדרך המוצע גורע משטחן של החלקות ובחלק מהן פוגע במחוברים.
- הרחבת הדרך מקטינה את המרחק בין הדרך למבנים הקיימים.

פגיעה עקיפה :

- עלייה בנפח התחבורה המביאה למטרדי רעש , פגיעה בפרטיות , זיהום אוויר וכולה.



נו'ן, מיקוד 20173, ת.ד. 2757 נייד: 052-2462889 טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - שמאות מקרקעין | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - משרד מדידות |
| - ניהול נכסים | - תכנון כבישים ותחבורה | - מיפוי מצבי וטופוגרפי |
| - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן | - תכנון, יעוץ ופקוח | - שירותי RTK-GPS |

להלן טבלה מרכזת לחלקות בגושים בתחומן עובר תוואיי הדרכים המוצעות או גובל עמן.

כל השטחים בחוות הדעת חשבו גראפית מהתשריט.

פגיעה או השבחה מתיחסיים לחלקה בשלמות לא למגרשים בחלקה או באיחוד, וחלוקה חלקות או בחלקות שבתהליך רשום .

קיימת השבחה בגין המגרשים במצב המוצע מהזזת הדרכים המאושרים על הבתים

10. סיכום ומסקנות

1. אישור התכנית יביא לפגיעה במקרקעין שבתחומה והגובלים עמה, בכדי לצמצם את הפגיעה יש להקטין את רוחב הדרכים המתוכננת במידת האפשר על מנת שלא יגרעו שטחים מהחלקות.
2. לצמצם את גבול התכנית באופן שמחד גיסא תשמור על אופייה של הדרך המוצעת מבחינה התועלת והאינטרס הציבורי, ומאידך גיסא תחסוך משאבים עתידיים (פיצויים אפשריים לפי סעיף 197), והוצאות ומאבקים משפטיים מיותרים, צמצום גבול התכנית יביא לכך שחלק מהחלקות יהיו מחוץ לתחומה, ולא יהיו גובלים עמה, המצאות חלקות אלה לפי התכנון המוצע בתחום התכנית הנו לא לעניין (ראה פס"ד עע "מ 2775/01 מיום 4/09/2005).
3. לבדוק קביעת קווי בנין חדשים התואמים למצב החדש.

11. חוות דעת זו אינה שומת מקרקעין.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), וע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין או נגיעה אישית להערכה זו, וכי ביצעתי אותה עפ"י המידע שהועמד לרשותי, ועפ"י הבנת המקצועית.

לוטה: תצלום מהשטח, .

לראיה באתי על החתום
אבו ריא אחמד מהדי
שמאי מקרקעין מוסמך



no'נין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757, נייד: 052-2462889, טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי , הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון , יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

מהנדס אזרחי ומודד מוסמך



תמונות למתחם בעראבה



סנין, מיקוד 20173, ת.ד. 2757 נייד: 052-2462889 טלפקס: 04-6744924
E-mail: mhdi@zahav.net.il

גוש 19384

חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	הפרשה לדרך מצב קיים	הפרשה לדרך מצב מוצע	הערות
58	1375	40	63	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
59	2610	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
73	2796	121	120	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
79	1601	102	116	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
80	376	6	6	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
81	2021	391	404	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
82	648	360	275	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
83	1739	261	268	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
84	1687	22	67	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
85	1346	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
86	533	-	12	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
87	3728	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
89	1462	45	95	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
90	1688	119	167	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
91	2502	538	545	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
92	708	18	66	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
93	1713	114	114	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
94	3827	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
104	1391	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
105	559	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
106	429	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
108	494	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
109	893	55	3	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
110	9492	194	99	אין פגיעה לחלקה בשלמותה

גוש 19385

חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	הפרשה לדרך מצב מוצע	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע	הערות
1	6217	1201		1180	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
2	1514	276		276	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
3	2533	1054		971	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
4	671	375		375	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
5	1551	495		447	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
6	1956	530		653	קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה
7	3453	589		419	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
14	936	-		-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
15	1538	-		-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
16	943	-		-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
17	5261	328		790	קיימת פגיעה לחלקה בשלמותה
18	377	-		-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
19	632	-		-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
20	1037	-		56	קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה
21	126	-		41	קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה
22	644	-		67	קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה
23	416	-		17	אין פגיעה

אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	553	24
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	806	25
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה			37	-	825	26
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה			103	-	2117	27
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה			115	11	555	28
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			174	218	1040	29
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			471	465	1413	30
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			106	138	421	31
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			115	176	4099	32
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			63	-	1507	33
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	623	34
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה			307	190	884	35
קימת פגיעה לחלקה בשלמותה			482	42	2052	36
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	321	37
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	195	38
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			433	347	3170	39
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	76	-	223	304	1064	40
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	549	41
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	142	42
קימת פגיעה לחלקה בשלמותה	107	-	65	65	658	43

קימת פגיעה לחלקה בשלמותה	344	-	63	124	490	44
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	98	-	-	254	971	45
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה			111	-	1385	46
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	429	47
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	389	48
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	251	49
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	321	50
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			72	72	575	51
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	1391	52
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	890	53
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			185	184	525	71
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	287	72
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	2030	73
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			76	79	287	74
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			291	324	636	75
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			232	229	1034	76
קימת פגיעה לחלקה בשלמותה			810	411	3357	77
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	1139	918	1056	1249	4551	78
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			47	135	387	79
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			793	1283	3282	80

אין פגיעה לחלקה בשלמותה			159	465	5198	81
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה	31	-	257	144	18883	82
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	299	-	727	1431	2873	89
קימת פגיעה לחלקה בשלמותה	258	-	1058	638	6725	90
קימת פגיעה לחלקה בשלמותה	892	573	1046	118	4225	91
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	126	-	282	384	2044	92
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			מטרוקה	מטרוקה	4047	93
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	379	379	-	-	379	94
קימת פגיעה לחלקה בשלמותה	215	-	1101	903	4837	96
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה	229	-	1114	1035	1414	97
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	333	193	122	176	455	98
קימת פגיעה לחלקה בשלמותה	424	-	40	70	2489	99
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			5	29	608	101
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			70	41	743	102
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			47	-	1542	103
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	1007	104
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה			25	7	161	105
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה			235	137	1740	106
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	444	107
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה			45	-	908	109

אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	684	110
קימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה			135	-	1713	111
קימת פגיעה לחלקה בשלמותה			589	207	2237	112
קימת פגיעה לחלקה בשלמותה			1210	1013	4422	113
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	574	114
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			-	-	2182	115
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			69	36	3387	116
אין פגיעה לחלקה בשלמותה			13	13	1489	117
			מטרוקה	מטרוקה	220	123
			מטרוקה	מטרוקה	392	140

גוש 19386

חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	הפרשה לדרך מצב קיים	הפרשה לדרך מצב מוצע	הערות
28	938	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
29	1525	114	69	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
30	4691	210	212	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
31	508	191	209	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
32	801	150	230	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
33	530	5	149	קיימת פגיעה לחלקה בשלמותה
34	1692	5	481	קיימת פגיעה לחלקה בשלמותה
35	4754	-	405	קיימת פגיעה לחלקה בשלמותה
36	2979	305	573	קיימת פגיעה מזערית לחלקה בשלמותה
37	8010	-	330	קיימת פגיעה לחלקה בשלמותה
39	1838	-	21	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
54	6219	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
68	972	מטרוקה	מטרוקה	

גוש 19391

חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	הפרשה לדרך מצב קיים	הפרשה לדרך מצב מוצע	הערות
1	658	133	70	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
2	940	243	97	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
3	3731	252	103	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
4	754	173	134	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
5	281	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
6	1909	125	123	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
33	1347	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
34	597	-	-	אין פגיעה לחלקה בשלמותה
103	3385	מטרוקה	מטרוקה	

גוש 19392

הערות	הפרשה לדרך מצב מוצע	הפרשה לדרך מצב קיים	שטח חלקה רשום במ"ר	חלקה
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	882	1068	5229	44
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	223	422	3678	45
אין פגיעה לחלקה בשלמותה	134	74	6207	46