



רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

Moshe Raz-Cohen, LL.B, LL.M
Keren Prashker, LL.B, LL.M
Drorit Vittner Shafir, LL.B
Ron Halperin, LL.B
Eran Heller, LL.B, LL.M
Keren Kimchi Nadolny, LL.B, LL.M
Inbal Levy-Geva, LL.B
Shira Avital, LL.B
Hadas Stein, LL.B
Matan Sulami, LL.B
Daniel Barzilai, LL.B
Sapir Tzfira Hillman, LL.B
Nofar Goldenberg, LL.B
Tali Hill, LL.B
Ariel Raz, LL.B
Gal Eliraz, LL.B, B.A

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES
24th Huberman st., רחוב הוברמן 24
Tel-Aviv, 6407516 תל אביב, 6407516
Tel: +972-3-7766800 טל: +972-3-7766800
Fax: +972-3-6967611 פקס: 03-6967611
E-mail: office@prlaw.co.il דואר אלקטרוני:
Website: www.prlaw.com אתר:

משה רז-כהן
קרן פרשקר
דרורית ויטנר שפיר
רון הלפרין
ערן הלר
קרן קמחי נדולני
ענבל לוי-גבע
שירה אביטל
הדס שטיין
מתן סולמי
דניאל ברזילאי
ספיר צפירה הילמן
נופר גולדנברג
טלי חיל
אריאל רז
גל אלירז

1.10.2020

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
מועצה אזורית עמק חפר, ליד מדרשת רופין

הנדון: בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' (ס' 197) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק")

בשם מרשתנו, האגודה כפר ידידיה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "כפר ידידיה" או "האגודה" או "התובעת"), מוגשת בזאת תביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק. התובעת מבקשת לשלם לה פיצויים בשל ירידת ערך ופגיעה במקרקעין המצויים בגוש 8405 חלקה 12, גוש 8411 חלקות 4, 8, גוש 8412 חלקות 3, 11, 16 (להלן: "המקרקעין"), שנפגעו על ידי התכנית האמורה שלא בדרך הפקעה.

המקרקעין הנפגעים המפורטים לעיל (וכן השטחים שיפורטו בתביעה זו להלן והמפורטים בחוות הדעת השמאית המצורפת לתביעה זו), הם על פי מדידה גרפית ועל כן אינם סופיים; רק לאחר שתוכן מפת תצ"ר ניתן יהיה לדעת את מלוא השטחים הנפגעים ע"י התכנית, והאגודה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את התביעה, לרבות סכום התביעה, והמפות המצורפות לה בהתאם במידת הצורך. תכנית מפורטת שבתוקף משמ/111 שאושרה כבר בשנת 1988, הוכנה על ידי רשות מקרקעי ישראל ואושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, קובעת את שטח המשבצת, מתוך מטרה לרשום את המשבצת בחכירת התובעת. תשריט התכנית מעיד על שטח המשבצת ועל זכויותיה של התובעת.

בשל אילוצי סגר הקורונה לא עלה בידי התובעת להשלים עריכתו של תשריט מלא. לפיכך במידה ותתגלה סטייה, תבקש התובעת לתקן את התשריט, את השטח הנפגע ואת סכום התביעה.

שם התכנית: דרך מס' 4- בקטע מחלף הדרים-מחלף נחל חדרה. מס' התכנית: תת"ל 43, תחילת תקפה מיום 2.10.2017 (פורסם ברשומות ביום 2.10.17, מס' ילקוט פרסומים: 7597, עמוד: 214. שנה עברית: התשע"ח) (להלן: "התכנית הפוגעת" או "התכנית").

התובעת: האגודה כפר ידידיה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. מס' אגודה: 570002394.

מען התובעת: ד.כפר ידידיה 42940.

מען להמצאת מסמכים: אצל משרד עוה"ד רו-כהן, פרשקר ושות', מרח' הוברמן 24, תל אביב 6407516.

פירוט הזכות במקרקעין: ביום תחילתה של התכנית (ועדיין) חכירה לדורות על פי הסכם משבצת, בהתאם להסכם שנחתם בשנת 2001 עם רשות מקרקעי ישראל (מנהל מקרקעי ישראל בזמנו) בקשר לשטח של כ- 2,311 דונם, ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל 1, 476, 823 ו- 1311 (ראו גם ההפניה לפסק הדין ברע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובנייה השומרון נ' בלוך (פורסם בנבו, 03.09.2014, שבעמ' 10 לחוות הדעת השמאית).. הסכם המשבצת האמור אומנם לתקופה של 3 שנים, אך אין מחלוקת כי המקרקעין, המהווים חלק מחטיבת קרקע חקלאית של האגודה, עודם נכללים בשטח המשבצת של האגודה (לרבות ביום תחילת התכנית). בפועל האגודה (וחקלאי האגודה) ממשיכה להחזיק ולעבד את שטח המשבצת מזה למעלה מ- 15 שנים (האגודה מחזיקה במקרקעין משנות ה- 30 של המאה הקודמת, קרי למעלה מ- 80 שנה). בהתאם למכתב אישור זיקה שהתקבל מרמ"י במסגרת הפקעות שבוצעו בשלב א' של הרחבת כביש 4, רמ"י אישרה כי בינה לבין האגודה נחתמים הסכמי משבצת מתחדשים לתקופות של 3-5 שנים, כאשר הסכם המשבצת הנ"ל טרם חודש הואיל והתיק נמצא בסבב מחלוקות ברמ"י להכנת מפה חדשה.

על פי כללי המשפט המינהלי, על פי ההיסטוריה של היחסים בין הצדדים ומדיניות הגורמים המיישיבים, לרבות רשות מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית, ובהתאם לחובת תום הלב, על רשות מקרקעי ישראל החובה המשפטית להמשיך ולהאריך את החוזה שוב ושוב.

מעמד האגודה (וחקלאי האגודה) במקרקעין עולה לכדי מעמד של חוכרים לדורות, וזאת לאור האינדיקציות הקיימות בדבר טיב מעמד האגודה במקרקעין, הן לפי אינדיקציות פנימיות שמקורן בהסכם המשבצת התלת שנתי, המהווה את הבסיס למערכת היחסים החוזית שבין רמ"י לבין האגודה וחקלאי האגודה, והן לפי אינדיקציות חיצוניות לחוזה.

לפי הסכם המשבצת, מטרת השכירות היא (ס' 3 להסכם המשבצת):

א. ניצול השטח העליון של הקרקע לצרכי חקלאות בלבד;

ב. הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד;

ג. הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן;

ד. הקמת מבני ציבור ושימוש בהם.

כמו כן, בהסכם האגודה התחייבה בתקופת השכירות (ס' 4 להסכם) – להמשיך בהקמה, בביסוס ובפיתוח של יישוב חקלאי על שטח המשבצת; לגרום לכך שהיישוב יהיה וימשיך להיות מאוכלס על ידי מתישבים

חקלאיים שיחיו מאוגדים באגודה; ולגרום לכך שהמשבצת תעובד או שתהא מיועדת לעבוד, בשלמותה, על ידי זריעה, נטיעה והקמת מבנים למשקים חקלאיים, בעצמה ו/או ע"י חברי האגודה. האגודה התחייבה גם לשלם את כל המסים, האגרות, הארנונות ושאר תשלומי תובה לסוגיהם, היערוניים והממשלתיים – לרבות היטלה השבחה (!), שחל לפי סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, על בעלים של מקרקעין או חוכר לדורות – החלים בקשר עם המשבצת, "בין שאלה חלים על המחזיק ובין שאלה חלים על הבעלים", וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא (לרבות בגין פיתוח מערכות תשתית, פריצת דרכי גישה, כבישים מדרכות, הבאת רשתות חשמל וכו') החלים או שיחולו על המשבצת (ס' 9 להסכם המשבצת).

בהתאם להסכם המשבצת זכאים חברי האגודה המחזיקים במשק להוריש את זכויות השימוש שלהם במשק (ס' 19ג לסכם), זאת להבדיל מזכותו של בר רשות שהיא זכות אישית שאיננה ניתנת להעברה או להורשה.

אלו אך חלק מתנאי ההסכם והזכויות שהוענקו במסגרתו לאגודה ולחבריה, המלמדים על כוונת הצדדים להתקשר בחוזה ארוך טווח וכי ינהגו במקרקעין מנהג בעלים. למעשה תנאי ההסכם מלמד כי מעמד האגודה וחבריה השווה למעמדם של חוכרים לדורות.

יפים לעניין זה גם הדברים שנאמרו בפסק הדין בע"א 725/05 לגבי הסכמי משבצת שנחתמו לתקופה של שלוש שנים בלבד:

"חוזה המשבצת הוא לתקופה של שלוש שנים או חמש שנים בלבד ... ויתקון מסביר כי הסיבה לכריתתם של חוזי המשבצת לפרק הזמן האמור, טמונה בהוראות פקודת העברת קרקעות המקרקעין משנת 1940, אשר קדמה לחוק המקרקעין והייתה בתוקף עד ל-1.1.1970 (שם, בעמ' 954-955). הפקודה הגדירה כי שכירות לתקופה העולה על שלוש שנים תהווה "דיספוזיציה" במקרקעין, וזו לא תהא תקפה כל עוד לא תירשם. נוכח האמור, במקרים בהם לא התאפשר רישום החכירה בטאבו, היו הצדדים מתקשרים בחוזים לתקופה בת שלוש שנים בכל פעם, זאת, "הגם שבבסיס הדברים הייתה כוונה להתקשרות לטווח ארוך" (שם, בעמ' 953). כן הוסבר כי טעם נוסף לכריתת החוזה לפרק זמן של שלוש שנים מקורו בנוסחו הישן של חוק נכסי המדינה, תשי"א-1950, שהיה בתוקף עד שנת 1960, אשר קבע כי לעריכת חוזי שכירות על-ידי המדינה בקרקע חקלאית שגודלה עולה על 100 דונם לתקופה ארוכה משלוש שנים נדרש אישור ועדת הכספים של הכנסת. כמו-כן נדרש אישור הכנסת כאשר מדובר בחוזי חכירה לתקופה העולה על 10 שנים (שם, בעמ' 954).

48. מן האמור עולה כי ביסוד חוזי השכירות שנערכו עם האגודות השיתופיות עמדה כוונת המינהל להתקשרות לטווח ארוך. כוונה זו נלמדת בראש ובראשונה מן המטרות שמונחות ביסוד ההתקשרות, ובראשן הרצון ליישב ולפתח את הקרקע החקלאית על-ידי האגודות השיתופיות וחבריהן. מטרות אלה וודאי שלא ניתנות להשגה תוך שנים בודדות, אלא שמדובר בתהליכים הנמשכים לאורך עשורים רבים. כוונה זו אף נלמדת מדפוס פעולתו של המינהל באותה תקופה, אשר חתם על חוזי חכירה עם כמעט מחצית מן הקיבוצים והמושבים השיתופיים. הסיבות בגינן נמנע המינהל להמשיך ולחתום על חוזי חכירה עם יתר המושבים הן כאמור סיבות טכניות – היסטוריות שעניינן במסגרת החקיקתית שהייתה בתוקף ולא אפשרה להתקשר בחוזים לפרק הזמן האמור. הדברים עולים בקנה אחד עם טענת המינהל, אשר הוסיף והסביר כי גם כיום ישנו מכשול טכני המסכל את האפשרות להתקשר בחוזי חכירה עם המתיישבים ולרשום את זכותם בדמות היעדר פרצלציה, תהליך הכרוך בזמן ובמשאבים שאינם בנמצא במועד זה (ראו גם ויתקון, בעמ' 961).

49. אכן, חוזי השכירות התלת שנתיים אינם כוללים התייחסות לזכות השוכר להאריך את תקופת השכירות, ואף אינם מקנים לאגודה זכות בכורה לקבלת זכות שכירות על שטחי המשבצת, אולם הסיבה לכך היא שהכנסת סעיף מסוג זה לחוזה משמעה עקיפת ההתחייבות לרישום העסקה. בפועל, החוזים מתחדשים מעת לעת, ובמקרה של המשיבים כבר למעלה מ-40 שנה. יתרה מזאת, למתיישבים ושכמותם עומדת הזכות להתקשר בחוזה חכירה עם המינהל בנוגע לקרקע שבה הם מחזיקים, ברגע שיוסר מכשול הפרצלציה וניתן יהיה לרשום את הזכויות במקרקעין, כאמור בהחלטה מס' 823 בדבר החכרת קרקע לנחלות בחוזי חכירה לדורות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים מיום 10.2.1998 (סעיפים 2 ו-6 להחלטה). זכות זו, גם אם אין היא מכריעה לעניין סיווג זכותם הקניינית של המשיבים, בוודאי מהווה אינדיקציה לכוונת המינהל להתקשר עם המשיבים לטווח ארוך, ואף לטיב מעמדם בפועל במקרקעין.

50. זאת ועוד. כוונת המינהל להתקשר עם האגודה לטווח ארוך נלמדת אף מתנאי החוזה אשר יפורטו להלן, ולא רק מהנסיבות שהובילו לכריתתו באופן זה, הן מבחינת החיובים שיש בו בכדי להטיל על האגודה ומתיישביה והן בשל הזכויות שהוא מעניק להם. זכויות אלה מהוות אינדיקציות נוספות לכך שמעמדם בפועל של המשיבים הוא כשל מתיישבים בעלי חוזי חכירה לדורות עם המינהל. ...

מבחינה מהותית מערך הזכויות והחובות החל על מתיישבים בעלי חוזי חכירה לדורות עם המינהל, זהה לזה של מתיישבים המוגדרים בחוזה המשבצת כברי רשות במקרקעי המינהל: ברי הרשות כמו-גם החוכרים לדורות זכאים להעביר את זכותם לאחר; עבירות הזכות מותנית בשני המקרים בקבלת אישור המינהל; דמי ההסכמה הנגבים על-ידי המינהל במקרה של העברת זכויות מוטלים על ברי רשות ועל חוכרים לדורות כאחד; ההסדר החל על ברי הרשות בדבר העברת זכויות במקרקעין במקרה של מיתת חל גם במקרה של חוכרים לדורות; מדיניות הפיצוי במקרה של החזרת הקרקע למינהל בעקבות שינוי ייעוד זהה מוחלט בשני המקרים באופן שווה. לכל אלה מתווספת המסקנה האמורה בדבר תכליתו האמיתית של חוזה המשבצת ממנו יונקות זכויותיהם של המתיישבים את חיותן ותקפותן, כחוזה להתקשרות ארוכת טווח, הנלמדת הן מהמטרות שעמדו בסיס כריתתו והן מן הנסיבות ההיסטוריות שהוביל לגיבושו בצורתו זו, כמו-גם מן ההתחייבויות שנטלה על עצמה האגודה, לשאת בכלל האגרות, המיסים והארנונות החלים על המשבצת המושכרת."

(ההדגשות לא במקור)

בהתאם לסעיף 197(א) לחוק, זכאי לפיצויים מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם – כלומר, כדי להיות זכאי לפיצויים בהתאם לחוק בעבור מקרקעין שנפגעו ע"י תכנית, אין הכרח להיות דווקא בעלים של המקרקעין או חוכר לדורות.

יש לראות באגודה (ובחקלאי האגודה) חוכרים לדורות במקרקעין, ובכל מקרה - בנסיבות יש לראות באגודה בעלת זכות במקרקעין מכוח חוזה המשבצת לצורך זכאות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

חברי האגודה יונקים את מלוא זכויותיהם מן האגודה. האגודה אוזנת במלוא אגד הזכויות והרשות לשימוש ועיבוד שניתנה לחברים איננה גורעת מזכויותיה. לחלופין בלבד, יש לראות באגודה כשלוחה בפועל ועל פי דין של חברה וכאורגן שחבריו מיוצגים באמצעותו בתביעה זו.

פירוט הפגיעה:

1. חלקות שונות בגוש 8411, גוש 8412 וגוש 8405 מהווים חטיבת קרקע חקלאית רציפה ובלתי מופרעת (למעט תוואי נחל העובר בתחומה), המעובדת מזה עשרות שנים על ידי חקלאי האגודה, וכוללת שימושי חקלאות שונים. חטיבת הקרקע מצויה בצד המזרחי של משבצת התובעת, מעובדת על ידי חקלאי האגודה עוד מלפני קום המדינה, מזה כ- 90-80 שנה, ומהווה 25%-30% משטח העיבוד החקלאי של האגודה. זוהי חטיבת הקרקע החקלאית הרציפה המהותית ביותר של התובעת.

2. תוואי התכנית הפוגעת עובר בשטחים הנמצאים בחטיבת הקרקע החקלאית הנ"ל.

3. במסגרת התכנית שונה הייעוד של שטחים נרחבים מחטיבת הקרקע של האגודה מחקלאי לדרך (דרך מוצעת). שינוי יעוד הקרקע הוא שינוי בתכונות המקרקעין, המהווה פגיעה ישירה במקרקעין. להלן פירוט השטחים ששונה ייעודם לדרך (ראו הטבלה בעמ' 4 לחוות הדעת השמאית המצורפת לתביעה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן: "חוות הדעת")):

פירוט השטחים המופקעים מכל חלקה:

גוש	מס' חלקה	שטח חלקה רשום בדונמים	שטח כולל ביעוד דרך בדונם
8405	12	40.438	5.531
8411	4	3.989	0.082
	8	192.310	64.594
8412	3	87.764	10.711
	11	86.907	29.698
	16	88.296	9.505
סה"כ שטח שהשתנה מחקלאי לדרך			120.121

הערה והסתיונות לעניין השטחים – השטחים הם על פי מזידה גרפית ואינם סופיים. השטח הסופי יהיה לאחר הכנת מפת תצ"ר.

האגודה שומרת לעצמה את הזכות לתיקון התביעה כך שיכלל השטח הנכון והמדויק.

(להלן: "השטחים המופקעים" או "המקרקעין המופקעים" או "השטחים ששונה ייעודם")

4. בנוסף לכ- 120 (!) דונם ששונה ייעודם לדרך בתכנית, ואשר יופקעו בעתיד בהתאם לתכנית, כתוצאה מתוואי הדרך החדשה שנקבעה בתכנית, נוצרו שטחים שנכלאו (בשטח כולל של למעלה מ- 321 (!) דונם) בין הדרך החדשה לבין גבול שטח המשבצת של האגודה ו/או הכבישים הקיימים הגובלים ו/או תוואי הנחל העובר בתוך חטיבת הקרקע. להלן פירוט השטחים הכלואים שנוצרו כאמור (ראו הטבלה בעמ' 7 לחוות הדעת):

פירוט השטחים המהווים שטחים כלואים:

מספר מגרש	גוש	מס' חלקה	שטח בדונם
1	8411	8	32.727
2	8411	8	0.678
3	8411	8	1.355
4	8411	8	12.692
5	8411	8	12.644
	8412	3	0.064
6	8411	8	16.110
	8412	3	14.466
	8412	16	34.216
7	8412	3	0.168
	8412	11	0.525
8	8405	12	16.622
	8412	3	56.493
	8412	11	6.807
	8412	16	30.451
9	8411	8	35.677
	8412	11	49.758
סה"כ			321.453

הערה – מספרי המגרשים בטבלה שלעיל מציינים תאי שטח אשר "נכלאו" כתוצאה מתוואי הדרך החדשה והמגבלות הקיימות (גבול המשבצת, תוואי הנחל, כביש העוגן, כביש מספר 4).

ראו בתרשים שלהלן ובמסמכים המצורפים לחוות הדעת פירוט השטחים שביעוד לדרך ושטחים כלואים. השטחים הם על פי מדידה גרפית. השטח הסופי יהיה לאחר הכנת מפת תצ"ר. האגודה שומרת לעצמה את הזכות לעדכון התביעה בהתאם.

(להלן: "השטחים הכלואים" או "המקרקעין הכלואים")

5. השטחים הכלואים שנוצרו בעלי צורה אי-רגולרית ו/או בשטח הקטן לעיבוד ו/או קיים קושי בגישה אליהם, כך שבפועל האגודה לא ניתן לעשות שימוש בשטחים אלו לייעודם החקלאי ולעבדם.

6. בעקבות התכנית איבדה האגודה למעלה מ- 440 (!) דונמים (המהווים 25%-30% משטח העיבוד החקלאי של האגודה), שהיו, כאמור לעיל, את חטיבת הקרקע החקלאית הרציפה המהותית ביותר של האגודה. היקף ועוצמת הפגיעה של התכנית באגודה נרחבת מאוד וקשה.

7. השטח שמחוץ לתחום הדרך ובתחום התכנית הוא ביעוד מגבלות בנייה ופיתוח, שנועדו להגדיר את כללי הממשק בין הדרך לבין סביבתה הקרובה. לעניין זה נקבע בתכנית כי ייעוד הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבע בתכניות תקפות, או יקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, בכפוף להיוועצות עם נציג משרד התחבורה ואישור הוועדה המחוזית שלא ייפגע כל שימוש בדרך וצרכיה, לרבות נוחיות הקמתה, תפעולה ואחזקתה (ס' 4.4.1 לתקנון התכנית).

8. ירידת ערך ופגיעה בשטחים המופקעים: הואיל והשטחים מיועדים לדרך ציבורית (ולהפקעה), והואיל והתובעת אינה רשאית לעשות שימוש ציבורי בקרקע, שווי הקרקע עבורה הוא אפס.
9. הקרקע מיועדת בתכנית מפורטת לדרך ארצית. השטחים המיועדים בתכנית לדרך יופקעו ויירשמו על שם המדינה. השטחים שבייעוד לדרך לא יניבו לאגודה כל הנאה.
10. ירידת ערך ופגיעה בשטחים הכלואים: תוואי הדרך החדשה בהתאם לתכנית מבתר ומפלג את חטיבת הקרקע החקלאית לכל אורכה מצפון לדרום, ובחלקה הצפוני גם ממערב למזרח. לעומת המצב הקודם, במצב החדש מחטיבת קרקע חקלאית גדולה בשטח של כ- 500 דונם, שטח בשיעור של כ- 30% שונה לייעוד דרך (כולל שטחים שלא נכללים בתביעה זו, מאחר ושולמו בגינם פיצויי הפקעה), כאשר השטחים הנותרים אינם רציפים, מחולקים וצרים, וכאמור לעיל, לא ניתן לעשות בהם שימוש לייעודם החקלאי ולעבדם.
11. במצב הקודם תוואי הנחל העובר בתחום הקרקע יצר מספר חטיבות קרקע גדולות שהתוו את חלקות העיבוד. במצב החדש השילוב של מגבלות תוואי הנחל, מגבלות תוואי הדרך החדשה, דרכים קיימות וגבולות וגבול המשבצת ממזרח, יוצרים חלוקה של הקרקע למספר רב של חטיבות קרקע לא רגולריות, חלקן בשטח שלא ניתן לעיבוד כלל (מגרשים 1,2,4,5,7 בחוות הדעת), ולגבי חלקן לא קיימת כדאיות לעבדן לאור צורתן, גודלן, לאור הקושי שנוצר בנגישות אליהן, צורך בהתרחקות מתוואי הכביש החדש וההשקעות שיידרשו בהתאמת הקרקע ביחס לשטח הקרקע הנותר בכל אחת מחטיבות הקרקע (מגרשים 1,6,8,9 בחוות הדעת).
12. להלן פירוט הפגיעה בשטחים הכלואים: (ראו טבלה בעמ' 20 לחוות הדעת):

גוש	מס' חלקה	שטח חלקה רשום בדונמים	שטח כלול ביעוד דרך בדונם	יתרת שטחים בד'	מהות הפגיעה ביתרה	
8405	12	40.438	5.531	16.622	קטן, אי רגולרי	
8411	4	3.989	0.082	3.907	אין-דרך קיימת	
	8	192.310	64.594	32.727	גודל, אי רגולרי, ללא נגישות	
				0.678	קטן, אי רגולרי, ללא נגישות	
				1.355	קטן, אי רגולרי, ללא נגישות	
				12.692	קטן, אי רגולרי, ללא נגישות	
				12.644	קטן, אי רגולרי, ללא נגישות	
				16.110	אי רגולרי, ללא נגישות, מחולק	
				35.677	גודל, אי רגולרי, בעיית נגישות	
				15.833	אין - נחל קיים	
				0.064	קטן, אי רגולרי, ללא נגישות	
8412	3		10.711	14.466	אי רגולרי, ללא נגישות, מחולק	
				0.168	קטן, אי רגולרי, ללא נגישות	
				56.493	גודל, אי רגולרי, בעיית נגישות	
				5.862	אין - נחל קיים	
	11		86.907	29.698	0.525	קטן, אי רגולרי, ללא נגישות
					6.807	קטן, אי רגולרי, בעיית נגישות
					49.758	אי רגולרי, ללא נגישות
	16		88.296	9.505	34.216	קטן, אי רגולרי, ללא נגישות
					30.451	קטן, אי רגולרי, ללא נגישות
					14.124	אין - נחל קיים

סה"כ שטח ביעוד דרך – 120,121 מ"ר (השטח הכלול בחוות דעת זו בלבד).

סה"כ יתרה – 321,453 מ"ר.

הערה והסתייגות לעניין השטחים – השטחים הם על פי מדידה גרפית ואינם סופיים. השטח

הסופי יהיה לאחר הכנת מפת תצ"ר.

האגודה שומרת לעצמה את הזכות לתיקון התביעה כך שיכלל השטח הנכון והמדויק.

13. בחלקות חקלאיות קיים יתרון לגודל; בתכנית נוצרו שטחי עיבוד שהינם קטנים או בלתי רגולריים בצורתם, כך שעלות העיבוד שלהם עולה מהותית, ובהתאמה ערך השטחים נפגע מהותית.

14. בעקבות התכנית נחלות רבות באגודה נותרו ללא קרקע לעיבוד, כאשר משאב הקרקע החקלאית באזור מרכז הארץ הולך ומצטמצם.

15. הנוק שנגרם לתובעת בעקבות התכנית הוא עצום, והתכנית פוגעת בה באופן מהותי. בנסיבות הפגיעה באגודה ובמהות קיומו החקלאית היא פגיעה אנושה. התובעת זכאית לקבל פיצוי מלא וראוי בגין ירידת הערך והפגיעה במקרקעין, שיאפשר רכישת קרקע חקלאית חלופית.

16. לתביעה זו מצורפת חוות דעת שמאית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, המפרטת, מבססת ומנמקת את זכויות התובעת במקרקעין, את הפגיעה בהם במסגרת התכנית ומוכיחה את שיעורה.

פירוט סכום הפיצויים: פגיעה בשטחים המופקעים (בגין שינוי ייעוד לדרך) – 8,408,470 ₪, פגיעה בשטחים הכלואים – 15,807,743 ₪ - וסה"כ: 24,220,000 ₪ (ראו התחשיבים בעמ' 25-26 לחוות הדעת). לסכום האמור יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק מיום אישור התכנית ועד ליום התשלום בפועל, ותוספת מע"מ כדין ככל שיחול.

לבקשה זו מצורפים:

1. חוות דעת שמאי מקרקעין. חוות הדעת והנספחים המצורפים לה מהווים חלק בלתי נפרד מתביעה זו, ויש לראות בנספחים שצורפו לחוות הדעת כאילו צורפו כנספחים לתביעה זו.
2. נסחי רישום מקרקעין (נספח לחוות דעת).
3. מפות מדידה של השטחים המופקעים והשטחים הכלואים (נספח לחוות הדעת).
4. הסכם משבצת עם מנהל מקרקעי ישראל, ואישור זיקה של רמ"י מיום 26.1.2020 בקשר למקרקעין שהופקעו בשלב א' של הרחבת כביש 14 (נספח לחוות דעת).
5. כתבה מדה מרקר בעניין עסקאות השבת קרקע לרמ"י (נספח לחוות הדעת).
6. ייפוי כוח.

בכבוד רב,

~~משה רוז-כהן, עו"ד~~
~~רוז-כהן, פרשקר ושות'~~

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

אישור

ביום _____ הוגשה על ידי התובעת האגודה כפר ידידיה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ תביעה לפיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
כל החלטה בדבר התביעה או כל הודעה אחרת תישלח לתובעת באמצעות ב"כ משרד עוה"ד רוז-כהן, פרשקר ושות', בדואר.

חתימת מזכיר הועדה: _____

¹ לא מדובר באישור זכויות המתייחס למקרקעין מושא תביעה זו, אלא אישור שרמ"י הוציאה בהקשר אחר – אך באישור האמור קיימת התייחסות של רמ"י לעניין תוקף הסכם המשבצת עם האגודה. האגודה הגישה בקשה לקבלת אישור זיקה המתייחס לשטחים מושא התביעה, אך האישור טרם התקבל.