דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 21 באוגוסט, 2025

מספר מינוי: 469-2024

עררים מס': 9004/23 - 9002/23

לכבוד
ועדת הערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
<u>מחוז דרום</u>

בעניין: **שמעון בן רחמים ואח'** [1]
ע"י עוה"ד ראם אזולאי
ע"י מר יוסי לבקוביץ, שמאי מקרקעין
וע"י מר אילון מויאל, שמאי מקרקעין — **<u>העוררים</u>**

- נגד -

הוועדה המקומית לתו"ב בני שמעון
ע"י עוה"ד דניאל גלס
וע"י מר יניב ביליה, שמאי מקרקעין — **<u>המשיבה</u>**

<u>שומה מייעצת – תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה</u>

גוש 100400 חלקה 40 (חלק)

כביש ארצי מס' 25, קטע באר שבע – דימונה

צומת שגב שלום

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 28/02/2024 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת המינוי</u>**

מטרת השומה המייעצת הינה לבחון קיומה של פגיעה ככל שישנה, ושיעורה, בנכס הנדון, עקב אישורה של תכנית מס' 652-0528679, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כמפורט בהחלטת ועדת הערר מיום 26/02/2024.

[1] ערר מס' 9002/23 - **שמעון בן רחמים ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה בני שמעון.**
ערר מס' 9003/23 - **לאונרד קסטנבאום ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה בני שמעון.**
ערר מס' 9004/23 - **חנית נדל"ן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה בני שמעון.**

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

3. **<u>החלטת ועדת ערר מיום 26/02/2024</u>**

בהחלטתה של ועדת הערר, מיום 26/02/2024 (להלן: "החלטת ועדת ערר"), נקבע כדלקמן:

"בנסיבותיו הייחודיות של ערר זה, נוכח שלוש השומות שהונחו בפנינו, החלטנו על מינוי שמאי מייעץ שיבחן את מכלול הטענות ללא הנחיות מיוחדות שיגבילו את הדיון בפניו.

הצדדים ידאגו כי בפני השמאי המייעץ יהיו שלוש השומות והשמאי המייעץ יחליט כבמובן כהבנתו ובהתאם לדין."

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	:	100400
חלקה	:	40 (חלק)
שטח רשום	:	184,141 מ"ר
החלק הנדון בחלקה	:	11.588%
מהות הנכס	:	קרקע בייעוד חקלאי ויער
מיקום	:	כביש 25 באר שבע – דימונה, צומת שגב שלום
הזכויות המוערכות	:	בעלות

5. **<u>מועד קובע להערכה</u>**

אירוע	מועד קובע
תכנית מס' 652-0528679	07/01/2020

6. **<u>דיון</u>**

ביום 04/06/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר אילון מויאל – שמאי העוררים; עו"ד ראם אזולאי – ב"כ העוררים; ד"ר נחמיה שחף – חברת חנית נדל"ן בע"מ; מר יניב ביליה – שמאי המשיבה, וגב' מאיה שיחור ממשרד החו"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

7. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת העוררים מפורטת, בין היתר, בחוות דעתם של מר יוסי לבקוביץ ומר אילון מויאל, מיום 19/01/2023; נספח משלים שנערך ע"י מר יוסי לבקוביץ ומר אילון מויאל, מיום 20/03/2023; ובכתב הערר, על נספחיו.

עמדת המשיבה מפורטת, בין היתר, בחוות דעתו של מר יניב ביליה, מיום 14/06/2023; במסמך תגובה והשלמות לדיון מטעם המשיבה שנערך ע"י מר יניב ביליה, מיום 30/06/2024; ובכתב תשובה לערר מטעם הוועדה המקומית, על נספחיו.

8. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 08/07/2024, בנוכחות נציגי הצדדים.

9. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מהווה חלק מחלקה 40 בגוש 100400, הממוקמת צפונית לכביש ארצי מס' 25 בקטע המחבר בין באר שבע לדימונה, בסמוך לצומת שגב שלום (להלן: "הנכס").

החלקה הנדונה בשטח רשום של 184,141 מ"ר, בעלת צורה לא רגולרית ומהווה חלק מרצף של חלקות חקלאיות הממוקמות מדרום לתל שבע.

הטופוגרפיה בסביבה בעלת שיפועים מתונים בכיוונים שונים.

במסגרת תכנית מס' 652-0528679 (להלן: "תכנית מצב חדש" או "התכנית החדשה") נקבעה העתקת קו חשמל מתח עליון מתל שבע אל מסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל מתח עליון מדרום לתל שבע.

מסדרון התשתיות עובר בחלק הצפוני של חלקה 40 ומצוי מדרום בסמוך לנחל באר שבע.

10. **<u>המצב המשפטי</u>**

10.1 מהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע (כולל רשומות מבוטלות), מיום 23/05/2023, עולים עיקרי הפרטים שלהלן:

- גוש : 100400
- חלקה : 40
- שטח רשום : 184,141 מ"ר
- בעלויות : קסטנבאום לאונרד, החלק בנכס: 1/7

  קסטנבאום אפרים, החלק בנכס: 1/14

  קסטנבאום רפאל, החלק בנכס: 1/14

  קסטנבאום בטי, החלק בנכס: 1/28

  מזורק רות, החלק בנכס: 1/140

  בנדיקט דבורה, החלק בנכס: 1/140

  קסטנבאום דוד, החלק בנכס: 1/140

  וולדיגר נעמי, החלק בנכס: 1/140

  אילייין רחל וייס, החלק בנכס: 1/140

  גסטהלטר ג'ין ס, החלק בנכס: 1/42

קסטנבאום ריצ'רד, החלק בנכס: 1/42

פיק רוני ל, החלק בנכס: 1/42

קסטנבאום חנה, החלק בנכס: 1/14

מילר נתן אהרון, החלק בנכס: 1000/227523

קנת ליאורה, החלק בנכס: 1000/227523

כהן אלן, החלק בנכס: 1477/151682

פנסלי נתן, החלק בנכס: 5549/227523

ברקוב אדית, החלק בנכס: 1109/455046

ברקוב רנדי מ., החלק בנכס: 1109/455046

ברקוב סינדי, החלק בנכס: 1109/455046

פנסלי נטלי גולדברג, החלק בנכס: 5549/227523

גולדמן ראובן, החלק בנכס: 1109/455046

לוין אוה, החלק בנכס: 2219/455046

מילר גבריאל, החלק בנכס: 1000/227523

גרינפלד מרדכי זאב, החלק בנכס: 934/75841

מנדלפון יעקב, החלק בנכס: 934/75841

א. לוי השקעות ובנין בע"מ, החלק בנכס: 57250/227523

חקק אליהו, החלק בנכס: 1557081/75841000

קצב משה, החלק בנכס: 467127/151682000

קצב גילה, החלק בנכס: 70069/22752300

עטר יהודה, החלק בנכס: 155709/37920500

י.צ.י. השקעות בע"מ, החלק בנכס: 1557081/75841000

עזר מאיר, החלק בנכס: 155709/37920500

סמוך אלון, החלק בנכס: 155709/75841000

בכר יוסף, החלק בנכס: 155709/37920500

חדד רחמים, החלק בנכס: 2802761/455046000

קושלביץ שי, החלק בנכס: 155709/151682000

אבן אלכסנדר, החלק בנכס: 155709/151682000

דדשוב חיים, החלק בנכס: 155709/37920500

שהרבני דוד, החלק בנכס: 155709/75841000

שהרבני דני, החלק בנכס: 155709/75841000

בן רחמים שמעון, החלק בנכס: 97317/9480125

שבת שלמה, החלק בנכס: 97317/9480125

ברדין לבבי, החלק בנכס: 1109/151682

דובוקרוב יגאל, החלק בנכס: 155709/75841000

דובוקרוב יגאל, החלק בנכס: 155709/75841000

פריג' - ווידר קלבני בניין מימון

והשקעות בע"מ, החלק בנכס: 2802761/455046000

גבריאלי ע. נכסים והשקעות בע"מ, החלק בנכס: 2281249/455046000

אטרקצ'י דוד, החלק בנכס: 155709/75841000

אטרקצ'י דוד, החלק בנכס: 155709/75841000

שימיאן מתן, החלק בנכס: 3323/910092

האיקלי יזדי יעקב, החלק בנכס: 3323/910092

- על בעלויות שונות נרשמו הערות בדבר צווי עיקול, הערות אזהרה לפי סעיף 126 והערה על מינוי אפוטרופוס.

11. **<u>המצב התכנוני</u>**

11.1 **<u>המצב הקודם</u>**

11.1.1 **<u>תכנית מס' 56/305/02/7</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6951 מיום 25/12/2014</u>

<u>מטרות התכנית הן:</u>

- הסדרת הייעודים והשימושים בשטחים הפתוחים בתחומי המועצה האזורית בני שמעון.
- הגדרת גבולות השטחים הבנויים של היישובים השונים ואזורים אחרים, המיועדים לבנייה מכל סוג שהוא, ביחס לשטחים הפתוחים.

בהתאם לתשריט התכנית, חלק מחלקה 40 מסווג בייעוד "**קרקע חקלאית פתוחה**" (חלק ממגרש מס' 337), ובחלקה האחר (הצפוני) בייעוד "**יער טבעי לשימור**" (חלק ממגרש מס' 903). להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לייעודים הנ"ל:

<u>קרקע חקלאית פתוחה:</u>

שימושים: עיבודים חקלאיים – גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב; דרכי גישה לציוד חקלאי; שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים; פינות ישיבה; מאגרי מים, לרבות מאגר קולחין ומים שפירים.

הוראות: איסור בנייה – בשטח זה לא תותר הקמת מבנים מכל סוג שהוא, לרבות מבנים חקלאיים לסוגיהם, ולמעט הקמת תשתיות נדרשות, מאגרי מים ופינות ישיבה, הכל בהתאם להוראות התכנית.

<u>יער טבעי לשימור:</u>

שימושים: בהתאם לקבוע בתכנית מתאר ארצית ליער וייעור תמ"א 22, על שינוייה.

הוראות: כהגדרתן בתכנית מתאר ארצית ליער וייעור תמ"א 22, על שינוייה.

11.2 **<u>מצב חדש</u>**

11.2.1 **<u>תכנית מס' 652-0528679</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8625 מיום 07/01/2020</u>

מטרת התכנית היא קביעת שטח למסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל מתח עליון בתל שבע.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

- ביטול קו חשמל קיים.
- קביעת מגבלות על שימושי הקרקע בתחום התכנית.
- קביעת תנאים למתן הרשאות לפי תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל), תשנ"ח 1998.

- קביעת הוראות סביבתיות לתקופת ההקמה וההפעלה.

בתחום החלקה הנדונה מסווגת רצועת קרקע ב"**ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**", אשר בתחומה עובר "**קו חשמל מתח עליון**".

<u>שימושים:</u>

- קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.
- כל שימוש מכח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין בכפוף להוראות בסעיף 1.6.1 לעיל.
- **בתא שטח 101 - יותר העברת שני קווי מתח עליון 161 ק"ו.**
- בתא שטח 102 - לא תותר העברת קו מתח עליון 161 ק"ו.
- בתאי שטח 103-104 - יותר העברת קו מתח עליון 161 ק"ו .

<u>בינוי ו/או פיתוח:</u>

- מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ-20 מ'. מרחק ציר קו המתח משימושים רגישים לא יפחת מ-50 מטרים.
- חפירה, כרייה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים ומאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.
- רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק א' לעיל. על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית.
- מסדרון התשתיות יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומו בתיאום עם חברת החשמל.
- עמודי החשמל ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-50 מטר מציר נחל באר שבע, אלא אם רשות הניקוז תאשר להקימם במרחק מצומצם יותר, לאחר ששקלה את ההשפעה על תפקוד הנחל ופשט ההצפה.

<u>הוראות פיתוח:</u>

- סימון מהתשריט: **גבול מסדרון תשתיות עילי.**

- השימושים המפורטים להלן לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרו על פי כל דין, ומוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל את אפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים שלהלן:
- תיאום ועל פי העניין אישור וקבלת הנחיות בטיחותיות מחברת החשמל:
- תיאום – שימושים שאינם כרוכים בבנייה, כגון אחסנה פתוחה וסגורה, חניה ובתי עלמין.
- אישור בטיחותי – מבנים נמוכים לא למטרת מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות. חריגה בגובה מעל 4 מטרים מחייבת גם הנחיות מוקדמות מחברת החשמל בדבר היתכנותה.
- תיאום והנחיות בטיחותיות – חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קוי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי, וקוי אספקה אחרים.
- תיאום – יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים גשרים ונטיעות.

<u>הריסות ופינויים:</u>

- עפ"י סימון בתשריט – פירוק קו מתח עליון קיים.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה:</u> לא רלוונטי.

<u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

הוועדה המקומית תיתן היתרי בנייה והרשאות עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:

- תנאי למתן הרשאה להקמת הקו יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית ומערכת הבטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם.
- מיקום העמודים יתואם עם רשות הטבע והגנים.
- תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום התכנית המפורטת עם קק"ל.
- מיקום העמודים המדויק יתואם עם קק"ל בשלב ביצוע התכנית.
- תנאי למתן הרשאה להקמת הקו הינו תיאום עם רכבת ישראל לרבות לנושא מיקום העמודים, חישמול וגבריטים.
- תנאי למתן היתר בנייה - תיאום התכנית עם רשות ניקוז שקמה-בשור בנושא הצבת עמודי החשמל ועבודות הפיתוח.
- תנאי למתן הרשאה להקמת הקו - תיאום עם רשות המים לנושא מיקום העמודים בתחום חציית רצועת מוביל מי השתייה.

<u>שלבי ביצוע:</u>

- הקמת קווי חשמל במתח עליון.
- פירוק קו חשמל קיים – פירוק הקו הקיים יתבצע לפי תכנית עבודה של חברת החשמל, ובכל מקרה לא לפני הקמתו וחשמולו של הקו החדש.

<u>מימוש התכנית:</u>

5 שנים מיום אישורה.

12. **<u>תמצית טיעוני העוררים לקיומה של פגיעה בנכס</u>**

12.1 העוררים טענו לירידת ערך בנכס הנדון בגין אישורה של תכנית מס' 652-0528679 בסך של 261,000 ₪, נכון למועד הקובע 07/01/2020, כפי שעולה מחוות דעת אשר נערכה ע"י שמאים מטעמם, מר יוסי לבקוביץ ומר אילון מויאל, והוגשה כתמיכה לתביעתם.

12.2 **מהות הנכס** – הנכס הינו 10.82% מחלקה 40, המהווה חלקה ריקה ולא מעובדת.

12.3 **מהות הפגיעה** – תכנית 652-0528679 מתייחסת להעתקת קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו מתחום היישוב תל שבע אל מחוץ לתחום היישוב ומדרום לנחל באר שבע, בתחום הקרקע הנדונה, כך שקו החשמל ייצא מחוץ לשכונות המגורים ביישוב הסמוך, ולא יהווה עוד מטרד קרינה ורעש לתושבי השכונות הדרומיות של תל שבע.

12.4 במסגרת הוראות התכנית החדשה, יוקם מסדרון תשתיות, בין היתר, על גבי המקרקעין הנדונים, ובו יועתק קו המתח העליון בפועל אל תחום הקרקע הנדונה, יוטלו מגבלות בנייה ופיתוח קבועות, יבוצעו עבודות העתקת תשתיות, טיפול ושיקום נופי, וכן יוקם שטח התארגנות לצורך עבודות הכרוכות וכו'.

<u>מצב קודם / מאושר</u>

12.5 הקרקע הנדונה מסווגת בייעוד קרקע חקלאית פתוחה ויער טבעי לשימור, עפ"י תכנית מס' 56/305/02/7.

12.6 לטענת שמאי העוררים, לעניין מגמות תכנון, האזור הנדון וסביבתו נמצאים בהליך פיתוח מואץ כאשר בשנים האחרונות אושרו מספר תכניות בהיקף שטחים נרחב וכמו כן מקודמות תכניות נוספות לפיתוח ויצירת אזורי תעסוקה מסחר ושירותים, כגון:

- מרכז לוגיסטי עצום בגודלו בסמוך למסילת רכבת התומך בשינוע מטענים, בית חולים גדול המהווה מנוף כלכלי חשוב ומשמעותי לאזור, מרכזי תעסוקה סמוכים לבית החולים ולסביבת הקרקע הנדונה (ממערב למסילת הרכבת).

- כמו כן, תכנית כוללנית לבני שמעון המייעדת שטח לתעסוקה באזור שממזרח לרכבת בתחום הקרקע הנדונה, שבסמוך למועד הקובע לתכנית הפוגעת נמצאה בשלבי תכנון ודיון בוועדה המקומית.

12.7 שמאי העוררים הפנו לייעוד הקרקע הנדונה לפי תכניות מתאר ארציות, מחוזית ומקומית, כדלקמן:

תכנית	ייעוד	הערות
תמ"א 35	מרקם עירוני	
תמ"א 22	יער טבעי לשימור	בחלק צפוני של הקרקע
תמ"א 23	מסילות ברזל	בחלק מהקרקע
תמ"א 34	נחל באר שבע	מצפון לקרקע הנדונה
תמ"מ 14/4 תיקון 23	רצועת נוף, אזור נופש מטרופוליני, מסילת ברזל ורצועת נחל.	
56/305/02/7 (מתאר בני שמעון) [2]	קרקע חקלאית פתוחה	במרבית שטח הקרקע
	יער טבעי לשימור	בחלק צפוני של הקרקע

12.8 לשיטת שמאי העוררים, תכנית המתאר המקומית 56/305/02/7 מהווה תכנית מאושרת עדכנית וקובעת ביחס לתכנית הפוגעת המוצעת, שעל בסיסה יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב הקודם.

12.9 להלן סיכום השטחים והייעודים בקרקע הנדונה במצב הקודם, עפ"י תכנית מס' 56/305/02/7 [3]:

סיכום שטחים וייעודים במצב קודם		
מהות		ערכים
חלקה		40
שטח חלקה רשום		184,141 מ"ר
החלק מהחלקה	זכויות בחלקה	10.82%
	שטח החלק מהחלקה	19,924 מ"ר
	יער טבעי לשימור	2,542 מ"ר
	קרקע חקלאית פתוחה	17,382 מ"ר

[2] שמאי העוררים העירו כי מתשריט מצב מאושר של תב"ע מס' 56/305/03/7 עולה כי שטח קטן בחלק הצפוני של חלקה 40 מצוי בחלק החקלאי, ובו שטח של כ-2 ד' בתחום השפעה לפי תכנית ניקוז מס' 7/נ/102 (לטענתם, תכנית זו והוראותיה לא נמצאו – השטח בחלקה אינו חלק מנחל באר שבע אלא סמוך אליו בפשט הצפה).
[3] שמאי העוררים ציינו כי השטחים נמדדו בצורה גרפית ומקורבת מאתר GIS של המועצה המקומית בני שמעון, וכן מתוך תשריטי התכנית וקומפילציה של הייעודים, והדגישו כי אין השטחים הנ"ל מהווים תחליף מדידה של מודד מוסמך וכי ייתכנו פערים.

<u>מצב חדש / מוצע</u>

12.10 הקרקע הנדונה מסווגת בייעוד קרקע חקלאית פתוחה ויער טבעי לשימור, ללא שינוי, אולם יותווה קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו המועתק מתחום היישוב תל שבע אל מרכז החלקה הנדונה ולאורכה, אשר קוטע את רציפותה.

12.11 לצורך התווית הקו, מיועד מסדרון תשתיות ברוחב של כ-100 מ' אשר מעבר לעובדה כי הוא מטיל מגבלות חמורות של בנייה ופיתוח עתידי לכל אורכו מכח הוראות התכנית, מסדרון התשתיות וקו החשמל צפויים לכלול בנוסף גם מטרדים של קרינה, רעש, וכמובן נראות בעייתית של עמודים וקווי חשמל גבוהים ומאסיביים החוצים את החלקה במרכזה.

12.12 לשיטת שמאי העוררים, הפגיעה מלווה במספר מגבלות והוראות מחמירות, שכן ניתן לראות כי השטח הוא שטח בהיקף נרחב הקוטע את רציפות החלקות עקב העתקת קו חשמל עליון.

12.13 להלן סיכום השטחים שנפגעו ישירות בעקבות התכנית החדשה/הפוגעת:

סיכום שטחי מגבלות בנייה ופיתוח ומסדרון קו חשמל בגין תכנית 652-0528679	
מהות	ערכים
חלקה	40
זכויות בחלקה	10.82%
יער טבעי לשימור	13,774 מ"ר
קרקע חקלאית פתוחה	16,902 מ"ר
סה"כ שטחים שנפגעו <u>בתחום</u> מסדרון התשתיות	30,676 מ"ר

12.14 לטענת שמאי העוררים, שטחי התכנית הפוגעת בחלקן היחסי בחלקה הנדונה עליהם התבססו, נמדדו ע"י עורך מסמך התכנית הפוגעת, מר יואב אבריאל.

<u>מתודולוגיה להערכת הפגיעה במקרקעין</u>

12.15 לצורך חישוב הפגיעה במקרקעין יש להעריך את שוויים של המקרקעין בין שני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו-"מצב חדש" (טכניקת "BEFORE & AFTER"). ההפרש בין שני המצבים מבטא את שווי הפגיעה במקרקעין עקב התכנית הפוגעת.

12.16 עוד הוסיפו שמאי העוררים כי הגישה השמאית המתאימה להערכת שווי הקרקע בשני המצבים היא גישת ההשוואה. ככלל הגישה המועדפת והמקובלת להערכה ברוב סוגי המקרקעין היא גישת ההשוואה הישירה המתבססת על נתוני השוואה לעסקאות דומות תוך מתן התאמות למיקום, מועד, גודל הנכס וכו'.

12.17 לפיכך, לצורך בחינת השווי במצב הקודם וכן במצב החדש נעשה שימוש בעסקאות מכר של קרקע חקלאית (בבעלות פרטית) בסביבת הנכס הנדון לשנים 2019-2021, וזאת בסמוך למועד

הקובע לאישורה של התכנית החדשה. כמו כן, הובאו עסקאות שנערכו בעבר לגבי החלקות הנדונות לשנים 2018-2019, וכן עסקת השוואה ישירה במכרז רמ"י לחכירת קרקע משנת 2015.

12.18 למען הזהירות והשמרנות הובאו בחשבון החלטת שמאי מכריע, החלטת שמאי מייעץ, פס"ד, החלטות ועדת השגות ועסקאות השוואה – לצורך בקרה, וכן הובאו בחשבון גם זכויות חכירה בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל באזורי הארץ השונים וזאת על מנת לקבל אינדיקציה בגין נכונות קביעת השווי, וכן קביעת רף תחתון לקרקע חקלאית נטולת פוטנציאל.

<u>ראשי הנזק</u>

12.19 **פגיעה ישירה בתכונות הקרקע "AS IS" בגין מגבלות בנייה ופיתוח והתווית קו חשמל** – עפ"י מסמכי התכנית יועתק קו המתח הגבוה אל מחוץ לתחום היישוב ומדרום לנחל באר שבע.

12.20 העתקת קווי חשמל ויצירת מסדרון ותוואי לקו מתח עליון 161 ק"ו בתא שטח 101 שעובר בתחום הקרקע הנדונה. עפ"י הרקע כפי שמופיע בדברי ההסבר לתכנית החדשה וכן בהמשך בהוראות התכנית, תוואי הקו בתחום היישוב מטיל מגבלות הן על המגורים הקיימים והן ברמת הפיתוח העתידי לשכונות המגורים הקיימות שמעוניינות להתפתח באזור.

12.21 בנוסף, הקו מהווה מטרד של קרינה ורעש לתושבי השכונות.

12.22 בדברי ההסבר וכפועל יוצא ממסמכי התכנית צוין באופן מובהק כי תוואי הקו מטיל מגבלות מחמירות עד כדי כך שנאלץ להעתיק את הקו אל מחוץ ליישוב תל שבע, יובהר כי עם העתקת תוואי הקו הועתקו עימו אותן המגבלות כפי שצוין בדברי ההסבר לתכנית.

12.23 תוואי התכנית יכלול מסדרון תשתיות אשר רוחבו יהיה כ-100 מ' מקצה לקצה עפ"י התשריט המוצע וזאת לכל אורך גבול התכנית. לפיכך ובהתאם להוראות פיתוח, הבינוי יהיה אסור בעתיד למטרת מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות וזאת בגבול מסדרון תשתיות עילי.

12.24 רצועת מסדרון התשתיות וקו מתח עליון 161 ק"ו העתידי שיוקם, מהווה חלק בלתי נפרד מהחלקות, קוטעת את רציפותן ומהווה מגבלה עתידית תכנונית ופגיעה ישירה במקרקעין הנדונים.

12.25 הפוטנציאל הכללי של המקרקעין נשלל ונפגע באופן משמעותי בעקבות אישור התכנית.

12.26 הנכס הנדון הוא קרקעות חקלאיות בבעלות פרטית באזור פתוח וללא קרבה לאזור מגורים אך אין צל של ספק כי למגבלת הקרינה ישנה השפעה שלילית על הנכס ושווייה במצב החדש ייפגע.

12.27 הפגיעות שצוינו לעיל בגין התכנית ישפיעו גם על קונה פוטנציאלי אשר סביר להניח כי ישלם סכום נמוך יותר עבור מקרקעין שחלות עליהם מגבלות בנייה, וזאת עקב שיקולים כלכליים, הערכת סיכונים ושיקולים פסיכולוגיים.

12.28 רצועת מסדרון התשתיות והקמת קו המתח העתידי מאיין אפשרויות פיתוח עתידי בחלקה, קוטע את רציפותה ופוגע באופן כללי בשווי החלקה בעיניים של קונה סביר פוטנציאלי.

12.29 **שיעור הפגיעה** – מהות הפגיעה לעיל תחושב במקדם תועלת מופחת בשיעור של 40% בגין מגבלות בנייה ופיתוח, וכן מקדם תועלת מופחת בשיעור של 12% בגין התווית קו חשמל בייעוד הקודם כחקלאי ויער טבעי לשימור בהתאמה לחלקה הנדונה. מקדמים אלו, כפי שיפורט להלן, מבטאים ומשקפים את הפגיעה הישירה בשווי המקרקעין בגין ראשי הנזק שצוינו לעיל.

12.30 להלן מספר עררים שאוגדו לערר אחד ליום 22/07/2021 בכל הנוגע למקדם הפחתה בגין מגבלות בנייה ופיתוח לקרקע חקלאית בגין תת"ל 38.

<u>להלן מקדמי הפחתה בגין מגבלות בנייה ופיתוח לשווי קרקע חקלאית בגין תכנית תת"ל 38 עפ"י ערר מאוגד ליום 22/07/2021:</u>

מסד	מס' ערר	מקדם הפחתה בגין מגבלות בנייה ופיתוח	שם השמאי בתיק
1	מנא/9001/0120	0.6	מר יצחק בן-נוב
2	מנא/9034/1119	0.5	מר ערפאת קיואן
3	מנא/9030/1119	0.5	מר ערפאת קיואן
4	מנא/9023/1119	0.5	מר ערפאת קיואן
5	מנא/9022/1119	0.3	מר דותן דרעי
6	פחכ/9002/0120	0.5	מר יצחק בן-נוב
7	מנא/9035/1119	0.7	מר הדר מירום
8	פחכ/9003/0120	0.7	מר יצחק בן-נוב
9	מנא/9037/1119	0.5	מר יצחק בן-נוב
10	מנא/9036/1119	0.5	מר יצחק בן-נוב
11	פחכ/9002/0120	0.5	מר יצחק בן-נוב
12	פחכ/9003/0120	0.7	מר יצחק בן-נוב
ממוצע		0.54	
מקדם הפחתה הנמוך ביותר		0.3	

12.31 תפקידו של שמאי המקרקעין הוא להעריך בצורה מדויקת ביותר את השווי/הפגיעה בנכס תוך התחשבות בכלל הנתונים השונים וביצוע מחקר מעמיק שנעשה ע"י השמאי כדי לספק את הערכתו המקצועית.

12.32 לשם כך הסתמכו שמאי העוררים על קביעות השמאים השונים המייצגים את העוררים בעררים שלעיל.

12.33 כאמור, שמאי העוררים סבורים כי מקדם ההפחתה הראוי להתקבל על הצד הזהיר והשמרני ביותר הינו בשיעור 40% המהווה את המקדם שבין ממוצע קביעות השמאים בעררים הנ"ל ובין הרף התחתון ביותר שנקבע מבין השמאים כאמור.

להלן מספר דוגמאות להכרעות בנוגע להפחתה בקרקע חקלאית בגין התווית קו חשמל:

סוג	תיאור
שמאי מכריע	בפסיקת השמאית המכריעה גב' לבנה אשד מיום 26.03.2002 ערר 98/97 מושב חגור נ' הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון וחב' חשמל נקבעה הפחתה בשיעור של 10% בשווי הקרקע בגין התווית קו חשמל בתחום קרקע חקלאית עם פוטנציאל ו- 5% בגין חובת התייעצות נדרשת.
שמאי מכריע	בפסיקת השמאי המכריע מר עדי צביקל מיום 07.10.2003 בערר 178/99 אהוד רוטמן נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה נקבעה הפחתה בשיעור 10% בשווי הקרקע בגין התווית קו חשמל בתחום קרקע חקלאית עם פוטנציאל.
שמאי מכריע	בפסיקת השמאית המכריעה גב' עינת כרובי מיום 10.10.2006 בעררים 359/01, 126/02 חכים ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב רחובות וחב' חשמל נקבעה ירידת ערך בשיעור 19.4% בגין התווית קו חשמל מתח גבוה בקרקע חקלאית.

12.34 לאור האמור לעיל, ובהסתמך על קביעת השמאים המכריעים לסוגיית שיעור הפגיעה בקרקע חקלאית בגין התווית קו חשמל מתח גבוה, עולה כי רף עליון לשיעור ההפחתה הינו 19.4%.

12.35 לפיכך, שמאי העוררים סבורים כי שיעור הפגיעה/ירידת הערך הראוי בהתייחס למקרה הנדון, תוך התחשבות בממוצע וחישוב הפגיעה על הצד הזהיר והשמרני, הינה 12% ביחס לשווי מצב קודם בייעודים השונים של החלקה הנדונה.

12.36 **ראש נזק פגיעה ישירה בגין חובת היוועצות** – ראש נזק ירידת הערך שנגרמה עקב חובת היוועצות נובע מהפער בין שימושים מותרים במקרקעין הנדונים ערב התכנית ושוויים במצב הקודם ובין הגבלת שימושים לאחר אישור התכנית, מקרקעין שעליהם יוקם קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו ושוויים במצב החדש.

12.37 הסיווג בייעוד החדש בחלקה הנדונה יישאר בייעוד קרקע חקלאית פתוחה ויער טבעי לשימור, אולם במקרקעין הנדונים יותווה קו מתח חשמל עליון 161 ק"ו. התווית הקו מלווה במספר הוראות מחמירות בדבר קיום היוועצות.

12.38 הוראות התכנית במצב החדש מונעות מבעלי המקרקעין לבצע פעולות באופן רציף ללא תיאום מראש, העלול להביא למצב שבעל המקרקעין ישקול שנית ו/או יוגבל מלבצע את אותן פעולות ומימוש המקרקעין. נקיטת הוראות אלו במקרקעין הנישומים עשויה לגרום לכך שהמקרקעין בתוואי המסדרון בסיווג קרקע חקלאית ו/או יער טבעי לא יאפשרו ניצול המקרקעין בהווה ובעתיד, ולפיכך שווים ייפגע בהכרח עקב המגבלה ואי-הוודאות.

12.39 לאור האמור לעיל, מהות הפגיעה חושבה במקדם תועלת מופחת של 5% בגין חובת התייעצות נדרשת בייעוד הקודם כחקלאי ויער טבעי לשימור בהתאמה לקרקע הנדונה, וזאת בהסתמך על הכרעת לבנה אשד. ערך זה אמור לבטא ולשקף את הפגיעה הכלכלית כפי שצוין לעיל:

סוג	תיאור
שמאי מכריע	בפסיקת השמאית המכריעה גב' לבנה אשד מיום 26.03.2002 ערר 98/97 מושב חגור נ' הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון וחב' חשמל נקבעה הפחתה בשיעור של 10% בשווי הקרקע בגין התווית קו חשמל בתחום קרקע חקלאית עם פוטנציאל ו- 5% בגין חובת התייעצות נדרשת.

12.40 **ראש נזק פגיעה ישירה בגין הצבת עמודי חשמל ודרך שירות לתחזוקה שוטפת בחלקה החקלאית** – רשת הולכה עילית בנויה משילוב של עמודי משא, עמודי מתיחה ורכיבים מבודדים שבאמצעותם פורסים את מוליכי החשמל מאתר ייצור החשמל אל מוקדי הצריכה.

12.41 רשת עילית נראית לעין על פני השטח, ונדרשים עמודים גבוהים להתקנת התיל.

12.42 ישנה חשיבות רבה למספר העמודים, אופי הקמתם ומיקומם לאורך החלקה הנדונה בגבול התכנית.

12.43 העבודות בתוואי התשתיות לשם הקמת קו עילי 161 ק"ו מבוצעות בשטח העמוד וסביבתו הקרובה. לעניין ביצוע העבודה בסביבה הקרובה לעמודים, העבודה של חח"י תכלול בין היתר תכנון והכשרת משטחי עבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצת דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי החשמל, וזאת עפ"י הוראות התכנית.

12.44 בפועל, וכיוצא מהוראות התכנית, תבוצע מעין הפקעת קרקע בשטח הצבת העמודים וכן בשטח דרך השירות להקמת הקו ותפעולו. כמו כן שימוש בשטחי עבודה להקמת קווי החשמל, מהווים פגיעה בפני הקרקע אשר תלויה במשתנים רבים כמו היקף, יכולת ומידת הצלחת שיקום הקרקע בגמר העבודות.

12.45 לעניין ביצוע העבודה בשטח העמוד נדרש לעיתים לבצע חפירות ועבודות שונות וזאת בהתאם לסוג העמוד.

12.46 השימושים המותרים בחלקה הנדונה הם עיבודים חקלאיים – גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב. דרכי גישה לציוד חקלאי, שבילים להולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה, מאגרי מים, לרבות מאגר קולחין ומים שפירים.

12.47 בפועל תבוצע מעין הפקעה דה-פקטו של שטח דרך שירות להקמת הקו ותפעולו, וכמו כן בשטחים בהם יוקמו העמודים לא תינתן כלל האפשרות לבעלים לעשות שימוש במקרקעין.

12.48 הפגיעה לעיל אמורה לבטא פגיעה בשיעור של 100% בתחום החלקות, שכן מדובר בהפקעת קרקע דה-פקטו לשימוש חברת לחשמל.

12.49 כאמור בנספחי התכנית אין הסבר מפורט ו/או נגיש על אופי ההקמה, היכן ימוקמו העמודים, איך ימוקמו (עם בטונדה או בלי), איזה סוג עמוד (עמוד צינור דו-מעגלי ו/או עמוד צינור חד-מעגלי), עמוד מתיחה או עמוד משא, מספר העמודים שיוקצו, והאם קיים בינוי נוסף שיהווה חלק בלתי נפרד מהחלקה הנדונה לצד הקמת הקו, ישנה חשיבות רבה לכל פרט לעיל באופי הפגיעה, וניתוח הפגיעה באופן יסודי.

12.50 מבדיקה באתר של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מועצה אזורית בני שמעון שנערכה ביום 15/01/2023, לא נמצאו היתרי בנייה עדכניים לחח"י ו/או תכניות ביצוע.

12.51 לסיכום, ישנה פגיעה ישירה בשיעור מלא במקרקעין הנדונים. מן הראוי כי ראש הנזק לעיל יובא בחשבון באופן פרטני ומדויק לאחר קבלת האינפורמציה הנדרשת לחישוב שטח הפגיעה, ובהתאם לכך לאמוד את גובה הפגיעה.

12.52 **מסמכי בטיחות ומגבלות קווי מתח עליון של חברת חשמל** – לאישוש הטענות והמחשת הפגיעה העתידית האפשרית הנגרמת כתוצאה מפריסת קווי מתח עליון, הפנו שמאי העוררים למסמך שצורף לחוות דעתם בנושא "מרחקי בטיחות מקווי הולכה עיליים – מתח עליון ומתח – על" העוסק בהמלצות ומרחקי בטיחות נדרשים מקווי הולכה בשימושים השונים.

12.53 אומנם עסקינן בקרקע חקלאית במצב התכנוני המאושר ומרבית המגבלות עוסקות במבנים ושימושים שונים לרבות מגורים ושימושים בהם קיימת נוכחות גבוהה של אדם, אך אין להתעלם מהעובדה כי הימצאותו של קו מתח עליון 161 ק"ו ומסדרון תשתיות כה רחב ומשמעותי בו עוסקת התכנית, מקבע מצב תכנוני פיזי נתון למשך שנים רבות קדימה בתחום החלקה הנדונה.

12.54 כמו כן, בשלב זה מדובר בקרקע חקלאית בה ניתן עפ"י הנחיות הבטיחות להקים קו חשמל, וכך גם נעשה, הרי שבעתיד ככל שייעוד הקרקע ישונה ויתאפשרו שימושים נוספים ושונים בתכנית עתידית – יתווספו בהתאם מגבלות בנייה ופיתוח המוטלות מעצם קיומו של קו החשמל באופן כזה שיגדיל את ערך המטרד בחלקות הנדונות והפגיעה בתכונות הקרקע.

12.55 במסמך הנ"ל קיימות טבלאות הכוללות התייחסות למרחקי בטיחות משימושים שונים בקרקע וממבנים.

12.56 ככלל, לגבי מרבית המבנים חל איסור בבנייה מתחת לקווי החשמל ויש להתרחק מרחק אופקי לכל הפחות כ-20 מ' ממבנים, ממתקני משחקים, מגרשי נופש ופנאי, בתי עלמין וחניה, וכן לגבי עוד שימושים שאינם מיועדים להתקהלות המונית, אין חובת שמירת מרחק מינימלי אך נדרש אישור מחברת החשמל.

12.57 עם זאת, עפ"י המסמך קיימות מגבלות נוספות להצבת מתקנים פוטו-וולטאיים (אפשרי בקרקע חקלאית אך במקרה זה מוגבל), מגבלת קרבה לגורמים מזהמים ותעשייה הכוללת חציבה וגריסה של עפר, מגבלת נטיעת עצים וצמחייה גבוהה בסמיכות לקווי הולכה (עד 4 מ'), ביצוע עבודות באמצעות כלי עבודה גבוהים ו/או התקרבות למוליכי חשמל, חפירות או קידוח בקרבת עמודים ועבודות עפר ועוד.

12.58 לסיכום, מסמך זה הינו בעל חשיבות גם ביחס לשטחים חקלאיים פתוחים והעובדה שקיימת תכנית להצבת מסדרון תשתיות משמעותי במרכז החלקה מייצרת מגבלות שונות עתידיות ומשפיעות פסיכולוגית וקניינית גם על תכונות המקרקעין ובהתאם גם על שווי הקרקע בייעודה הקיים/מאושר/קודם, ערב התכנית.

12.59 המסמך הנ"ל נועד להמחשת חלק מהמגבלות הנגרמות כתוצאה מהתכנית.

12.60 המגבלות הנובעות מקווי החשמל, ירידת הערך בגינן ומקדמי הפגיעה וההשפעה על המקרקעין הנדונים, נקבעו וחושבו בהתאם למתודולוגיה וראשי הנזק כפי שפורט לעיל.

12.61 בנוסף, בשומת העוררים הובאו בחשבון בין השאר גם הגורמים והשיקולים כלהלן:

12.62 **ערכי שווי** – שמאי העוררים טענו לשווי של 155 ₪ למ"ר קרקע בייעוד קרקע חקלאית פתוחה ולשווי של 116 ₪ למ"ר קרקע בייעוד יער טבעי לשימור, בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

- **רכישת חטיבת קרקע בסמוך לנכס הנדון משנת 2018** – בתאריך 13/12/2018 נערכה עסקת מכר בקרקע בשטח של 414 ד', לפי תמורה מוערכת של 20,394,320 ₪, המשקפת מחיר של כ-49,200 ₪ לדונם.
- **רכישת חטיבת קרקע בסמוך לנכס הנדון משנת 2019** – בתאריך 07/03/2019 נערכה עסקת מכר בקרקע בשטח של 626.837 ד', לפי תמורה של 33,342,404 ₪, המשקפת מחיר של כ-53,200 ₪ לדונם. החברה שרכשה את המתחם בגוש 100400 נקראת חנית נדל"ן בע"מ ופועלת יחד ובתיאום עם הבעלים הפרטיים הנוספים לפיתוח והשבחת חטיבת הקרקע כולה שבגוש 100400 שגודלה בסה"כ כ-1,500 דונם.
- **מכירת זכויות התובעת בחלקה 37** – עסקת מכר מלוא הזכויות של חנית נדל"ן בע"מ בחלקה 37 (160/168 חלקים), תמורת 20,242,400 ₪, המשקפת מחיר של 200,000 ₪ לדונם.
- החלקה נמכרה במצבה AS-IS כולל הפגיעה התכנונית של קו החשמל העובר בחלקה מכח התכנית הפוגעת שהייתה מאושרת במועד העסקה. דהיינו, הקונים ראו לנגד עיניהם חלקה כוללת מגבלות של קו החשמל המועתק לתחומה, וסביר כי אילולא הפגיעה בחלקה ייתכן והיה אף משולם סכום גבוה יותר מסך של 200,000 ₪ לדונם.

- **הצעת רכישה מיום 16/02/2022** – חברת יעד אריה בע"מ הציעה לבעלים של חלקים מחלקות 11, 13, 14, 28, 35, 36, 39 ו-40 המחזיקים בשטח כולל של 900 דונם, מספר הצעות בכתב לרכישת 175 דונם תמורת 35,000,000 ₪, המשקפת ערך של 200,000 ₪ לדונם.
- **מו"מ שמתנהל לרכישת קרקע במתחם בשטח של 100 ד'** – משיחה שנערכה עם גורמים בעלי זכויות במתחם הקרקע הסמוך לנכס הנדון, נודע כי מתנהל בימים אלה מו"מ מתקדם בין צדדים שונים למכירת 100 דונם נוספים, וזאת לפי מפתח של 275,000 ₪ לדונם.
- **עסקאות השוואה בקרקע** בייעוד חקלאי בסביבת הנכס בגושים 39755/1 ו-39755/2 בבעלות, עפ"י אתר מידע נדל"ן:

מסד	תאריך	שטח קרקע	מחיר העסקה	שווי למ"ר קרקע	שווי לדונם
1	15/03/2020	4,000 מ"ר	240,000 ₪	60 ₪	60,000 ₪
2	01/07/2020	5,000 מ"ר	500,000 ₪	100 ₪	100,000 ₪
3	10/08/2020	1,000 מ"ר	75,000 ₪	75 ₪	75,000 ₪
4	01/09/2020	2,315 מ"ר	143,530 ₪	62 ₪	62,000 ₪
5	02/09/2020	2,000 מ"ר	160,000 ₪	80 ₪	80,000 ₪
6	01/10/2020	1,000 מ"ר	80,000 ₪	80 ₪	80,000 ₪
7	25/11/2020	2,000 מ"ר	160,000 ₪	80 ₪	80,000 ₪
8	28/11/2020	1,000 מ"ר	80,000 ₪	80 ₪	80,000 ₪
שווי ממוצע לדונם					78,000 ₪

שמאי העוררים העירו כי לאחר חיפוש נרחב באתר מידע נדלן של עסקאות המשקפות את שווי הקרקע הנדונה, סמוך ככל שניתן למועד הקובע, נמצאו מספר עסקאות בגושים 39755/1 ו-39755/2. מבדיקה נמצא כי חלקות אלו אינן מופיעות באתר המפות govmap, לכן נערך חיפוש נוסף לבדיקת מספר החלקות המקוריות של העסקאות שהוצגו לעיל. מבדיקת מפות תצ"ר בגוש 39755 נמצא כי החלקות הנ"ל בוטלו והוחלפו במספרי חלקות אחרות וייעודן הוא חקלאי במועד העסקאות. החלקות ממוקמות ממול החלקות הנדונות, מעברו הדרומי של כביש 25, בצמידות דופן ובסמיכות לאזור תעשייה עמק שרה. החלקות נמצאות בתחום שיפוט בני שמעון ושגב שלום.

- **השוואה ישירה** למכרז משנת 2015, מכרז מס' 52/2015 בגוש 100174 חלקה 3, מועצה אזורית רמת הנגב סמוך ליישוב רביבים:

מחיר עסקה	שטח קרקע	ייעוד הקרקע	שווי למ"ר	שווי לדונם
18,000,018 ₪	265,916 מ"ר	חקלאי	68 ₪	67,691 ₪

- **הכרעת נאוה סירקיס, מיום 06/10/2019, לנכס המצוי בגוש 100225/03 חלקה 9** – הנכס נשוא ההכרעה האמורה ממוקם ממערב לכביש מס' 6 ומדרום לצומת דבירה וסביבתו

מאופיינת בשטחים חקלאיים לא מעובדים. שווי דונם קרקע חקלאית נקבע ע"ס של 43,000 ₪, נכון למועד קובע 25/12/2014. השווי הנ"ל נגזר מעסקאות מכר לזכויות בעלות.

<u>להלן טבלת סיכום נתוני השווי וקביעת שווי הקרקע נכון למועד הקובע:</u>

מהות	שווי לדונם חקלאי	מועד עסקה	התאמה למיקום	התאמה לגודל	משקל	שווי מתואם למועד הקובע 07/01/2020
מכרז בש/52/2015 שנת 2015	₪ 67,691	1.40	1.1	1.0	10%	₪ 10,424
רכישת קרקע סמוכה 2018	₪ 49,200	1.20	1.0	1.1	5%	₪ 3,247
הסכם "חנית נדל"ן" 2019	₪ 53,200	1.10	1.0	1.2	5%	₪ 3,511
ממוצע עסקאות השוואה 2020	₪ 78,000	1.00	1.0	1.0	10%	₪ 7,800
עסקת מכר חלקה 37	₪ 200,000	0.90	1.0	1.0	50%	₪ 90,000
הצעת מכר יעד אריה	₪ 200,000	0.85	1.0	1.0	10%	₪ 17,000
מו"מ למכירת 100 ד' במתחם	₪ 275,000	0.80	1.0	1.0	10%	₪ 22,000
שווי קרקע חקלאית לדונם, במעוגל						₪ 155,000

12.63 בהמשך לדיון, העבירו שמאי העוררים החלטת ועדת השגות, מיום 25/04/2022, המתייחסת לקרקע חקלאית לגידול אספרגוס, הידועה כחלקים מחלקות 15, 16 ו-20 בגוש 73132, בכפר אז"ר (להלן: "החלטת ועדת השגות בכפר אז"ר"), בה נדונה שאלת הפער העצום בין שווי השימוש (שמתבסס על ההנחיה המקצועית של השמאי הממשלתי (השמ"ר) לעניין סעיף 13 לפקודה, ובעקבות פס"ד איסמעיל[4]) ובין שווי השוק של החכירה החקלאית שנקבע עפ"י עסקאות מכר קרקע נטולת פוטנציאל בסך של 90,000 ₪ לדונם. במסגרת ההחלטה הנ"ל, נערכה סקירה מעמיקה לסוגיית הפער שנוצר בין המושג שווי בשימוש לשווי השוק, והבלבול שנוצר בחלק מן הפסיקות בעבר.

12.64 <u>תחשיב ירידת ערך המקרקעין של שמאי העוררים:</u>

שווי מצב קודם							
גוש	חלקה	ייעוד	בעלות	שטח הפגיעה בכלל החלקה	שטח הפגיעה לפי חלק הבעלות	שווי למ"ר קרקע	שווי מצב קודם
10004000	40	חקלאית פתוחה	10.8215%	16,902 מ"ר	1,829.0 מ"ר	155 ₪	283,495 ₪
		יער טבעי לשימור		13,774 מ"ר	1,490.5 מ"ר	116 ₪	172,898 ₪
סה"כ שווי השטח במצב הקודם							456,393 ₪

[4] ע"א 8717-17 **מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל מוחמד איסמעיל אחמד ז"ל ואח'**, מיום 23/07/2019.

הפחתה בגין מגבלות בנייה ופיתוח - 40%								
גוש	חלקה	ייעוד	בעלות	שטח הפגיעה בכלל החלקה	שטח הפגיעה לפי חלק הבעלות	שווי למ"ר קרקע	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש (-40%)	ירידת ערך במעוגל ב-₪
100400	40	חקלאית פתוחה	10.8215%	16,902 מ"ר	1,829.0 מ"ר	₪ 155	₪ 283,495	₪ 170,097	₪ 113,500
		יער טבעי לשימור		13,774 מ"ר	1,490.5 מ"ר	₪ 116	₪ 172,898	₪ 103,739	₪ 69,500
סה"כ ירידת ערך חלקה 40 בגין מגבלות בניה ופיתוח במעוגל									₪ 183,000

הפחתה בגין התווית קו חשמל - 12%								
גוש	חלקה	ייעוד	בעלות	שטח הפגיעה בכלל החלקה	שטח הפגיעה לפי חלק הבעלות	שווי למ"ר קרקע	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש (-12%)	ירידת ערך במעוגל ב-₪
100400	40	חקלאית פתוחה	10.8215%	16,902 מ"ר	1,829.0 מ"ר	₪ 155	₪ 283,495	₪ 249,476	₪ 34,019
		יער טבעי לשימור		13,774 מ"ר	1,490.5 מ"ר	₪ 116	₪ 172,898	₪ 152,150	₪ 20,748
סה"כ ירידת ערך חלקה 40 בגין התווית קו חשמל במעוגל									₪ 55,000

הפחתה בגין חובת היוועצות - 5%								
גוש	חלקה	ייעוד	בעלות	שטח הפגיעה בכלל החלקה	שטח הפגיעה לפי חלק הבעלות	שווי למ"ר קרקע	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש (-5%)	ירידת ערך במעוגל ב-₪
100400	40	חקלאית פתוחה	10.8215%	16,902 מ"ר	1,829.0 מ"ר	₪ 155	₪ 283,495	₪ 269,320	₪ 14,175
		יער טבעי לשימור		13,774 מ"ר	1,490.5 מ"ר	₪ 116	₪ 172,898	₪ 164,253	₪ 8,645
סה"כ ירידת ערך חלקה 40 בגין חובת היוועצות במעוגל									₪ 23,000

סיכום	
מהות	חלקה 40 (10.82%)
ירידת ערך בגין מגבלות בנייה ופיתוח במעוגל	₪ 183,000
ירידת ערך בגין התווית קו חשמל במעוגל	₪ 55,000
ירידת ערך בגין חובת היוועצות במעוגל	₪ 23,000
סה"כ ירידת ערך, במעוגל	₪ 261,000

13. <u>תמצית טיעוני המשיבה</u>

13.1 חוות דעת המשיבה אשר נערכה ע"י שמאי מטעמה, מר יניב ביליה, בחנה את קיומה של ירידת ערך שווי הנכס הנדון הנובעת מאישור תכנית מס' 652-0528679, והגיעה למסקנה כי חלה ירידת ערך בחלקה הנדונה בשלמות בסך של 5,000 ₪, נכון למועד הקובע 07/01/2020, שאינה עוברת את התחום הסביר בהתאם לסעיף 200 לחוק התו"ב, ולפיכך אינה מזכה בתשלום פיצויים.

13.2 **החלקים הנדונים מהחלקה** – שמאי המשיבה טען כי בהתאם לנסח רישום מיום 23/05/2023 קיימת אי התאמה בין החלקים הרשומים לבין החלקים שפורטו בחוות הדעת העוררים לגבי חלק מהעוררים.

13.3 **מתודולוגיה לבחינת ירידת הערך** – שמאי המשיבה אמד את גובה הפגיעה במקרקעין ע"י הערכת שווי הנכס בשני מצבי התכנון, הקודם והחדש, הכל בהתאם לעיקרון השימוש הטוב והיעיל, בו הוערך שווי הקרקע לפי הניצול המיטבי. כתמיכה, הפנה שמאי המשיבה לפס"ד ע"א 8937/08 **מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל נ' סלים מוחמד חביב אללה,** מיום 01/12/2011.

13.4 אופן חישוב גובה הפיצויים הינו בהתאם להפרש השווי של המקרקעין בין המצב הקודם - טרם אישורה של התכנית, לבין המצב החדש - לאחר אישור התכנית. סך הפיצויים הינו בשיעור ירידת ערך.

13.5 **ירידת שווי בגין ציפייה לשינוי יעוד** – לטענת שמאי המשיבה, בפסיקה נקבע כי אין להתחשב בציפיות לשינוי ייעוד בעת חישוב הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורה של תכנית פוגעת. כתמיכה, הפנה שמאי המשיבה לפס"ד בר"ם 10212/16 **דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בהרצליה**, מיום 01/04/2020.

13.6 ביהמ"ש העליון קבע כי על מנת שפגיעה בפוטנציאל תכנוני, המעלה את שווי המקרקעין במצב הקודם, תובא בחשבון ותזכה את בעלי הזכויות במקרקעין בפיצויים, יש לעמוד בשני תנאים מצטברים: 1) הפוטנציאל התכנוני חייב להיות מעוגן בתכנית מופקדת קודמת שטרם אושרה, ואשר התכנית הפוגעת שאושרה סותרת אותה ואינה מאפשרת את מימוש הפוטנציאל שבתכנית המופקדת המשביחה; 2) התכנית המופקדת הקודמת המשביחה הייתה בשלבי אישור מתקדמים, כמעט בנקודת אל-חזור.

13.7 לשיטת שמאי המשיבה, תכנית מס' 652-0528679 הנדונה פורסמה לתוקף ברשומות בתאריך 07/01/2020. לאחר מועד זה פורסמו להפקדה מספר תכניות נוספות החלות על סביבת הנכס הנדון. לאור האמור לעיל, התנאים המצטברים אינם מתקיימים, ולפיכך אין להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני, ואין להתייחס לתכניות אלו לצורך קביעת שווי הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

13.8 לטענת שמאי המשיבה, מבחינת התכנון העתידי של הקרקע הסמוכה נמצא כי מדרום לקרקע הנדונה מתוכננת תכנית מס' 625-0800755, המהווה תכנית כוללנית למועצה אזורית בני שמעון. מעיון בתשריט מצב מוצע (גיליון אזור נבטים) עולה כי הקרקעות מדרום לקרקע הנדונה משנות את ייעודן לקרקע בייעוד תעשייה, ניתן לראות כי אין כל השפעה על הקרקע בעקבות התכנית הנדונה וכי קווי המתח הגבוה אינם מגבילים את התכנון בקרקע לרבות שינוי ייעודה של הקרקע והשבחתה.

13.9 **פטור מתשלום פיצויים** – סעיף 200 לחוק קובע חריגים לחובת הפיצוי בגין תכנית פוגעת. הסעיף קובע 2 מבחנים: א) מבחן הימצאות הפגיעה בתחום הסבירות; ב) מבחן הצדק שלפיו בנסיבות העניין אין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

13.10 לגבי מבחן הסבירות, קבע ביהמ"ש העליון בפס"ד דנ"א 1333/02 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' יהודית הורוויץ,** מיום 12/05/2004, כי פגיעה בשיעור של 2%-3% בלבד, היא "סבירה" והרשות פטורה מפיצוי. ביחס לשיעור גבוה יותר, נקבע כי יש לבחון כל מקרה לגופו ולהתייחס הן לשיעור הפגיעה והן לנסיבות הנוספות.

13.11 בפסקי דין נוספים נקבע כי פגיעה בשיעור של למעלה מ-5%, היא פגיעה העוברת את תחום הסביר ומזכה בפיצוי. כתמיכה, הפנה שמאי המשיבה להחלטה בערר מס' 95323/07 **סיגלית שמעוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב,** מיום 19/05/2011, והאסמכתאות המפורטות בהחלטה הנ"ל.

13.12 **ניתוח נתוני השוואה** – לשיטת שמאי המשיבה, ללא קשר לתכנית מס' 652-0528679 לא היה ניתן לשנות ייעוד / להשתמש בשטח הקרקע לגידולים, זאת מכיוון שהחלקה נרכשה בידיעה שחלקה הצפוני מיועד ליער טבעי לשימור. לפיכך, על חלקו של היער לא ניתן לדרוש פיצויים.

13.13 עוד הוסיף שמאי המשיבה כי בחלקה הצפוני של הקרקע קיים פשט הצפה ונחל באר שבע, ובהתאם לכך, גם בחלק זה לא ניתן לשנות ייעוד / להשתמש בשטח הקרקע לגידולים או בנייה, ולפיכך, גם עבור חלק זה לא ניתן לדרוש פיצויים. שטח זה לא הובא בחשבון במניין השטחים לפיצוי.

13.14 לאור האמור לעיל, תחשיב ירידת הערך נערך לגבי השטח הנכלל במסדרון התשתית ושטחי הקרקע החקלאית הצמודה, בה לא ניתן להשתמש בעת התקנת עמודי החשמל - מתח גבוה.

13.15 **גובה הפיצויים לפי סעיף 197** – בהתאם ל"הנחיה המקצועית לחישוב גובה הפיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943" (להלן: "הנחיה המקצועית לחישוב גובה הפיצויים"), שנערכה ע"י השמ"ר, מיום 20/04/2020, הדרך הנכונה ביותר לחשב את גובה הפיצויים הינה בגישת היוון הכנסות.

13.16 הקרקע הנדונה הינה מסוג חלקת בעל, ובהתאם לכך ממוצע דמי השכירות השנתיים לדונם הינו 200 ₪ לדונם.

13.17 הפגיעה הנבחנת הינה פגיעה בתכונות המקרקעין, כאשר תכונות הקרקע בשני המצבים לא השתנו, שכן הקרקע הייתה ערב אישור התכנית "קרקע חקלאית" ונותרה לאחר אישור התכנית "קרקע חקלאית".

שמאי העוררים הגיבו כי חרף העובדה שאין שינוי בייעוד הקרקע, הרי שהתכנית החדשה פגעה בתכונות המקרקעין, ואמדו את הפגיעה בגין מגבלות בנייה ופיתוח, התווית קו חשמל בחלקה חקלאית וחובת היוועצות.

ב"כ העוררים הוסיף כי אמנם במקרה הנדון לא מדובר בהפקעה דה-יורה, אולם קיימת הפקעה דה-פקטו. לשיטתו, המשמעות של נטרול פוטנציאל לפי הלכת "דלי דליה" אינו אומדן שווי לפי היוון הכנסות, אלא אומדן שווי בנטרול פוטנציאל. בהתאם לסעיף 12 לפקודת הקרקעות

(רכישה לצורכי ציבור), שווי לפי היוון הכנסות לא נעשה לעניין פיצויי הפקעות או ירידת ערך לפי סעיף 197. נושא היוון הכנסות מתייחס לפיצויים אחורה, קרי פיצוי עבר על הקרקע.

13.18 **פירוט שטחים** –

13.19 <u>חלקה 40</u> – עפ"י מדידה שבוצעה על גבי מפת GIS בני שמעון, עולה כי החלק הנפגע מחלקה 40 כתוצאה מבניית מסדרון התשתית הוא 14,794.6 מ"ר (ללא החלקים המצויים בתחום היער טבעי לשימור ופשט הצפה).

13.20 לאור האמור, מתוך שטחה הכולל של חלקה 40 של 184,141 מ"ר, שטח אשר ניתן לשימוש מוגבל הוא כ-15 דונם.

13.21 **שיעור הפגיעה** – שמאי המשיבה ציין כי קיימת אפשרות תאורטית לפיה קיומם של קווי המתח באזור חקלאי, מהווה מגבלה בנוגע לריסוס מהאוויר, ולשיטתו, העובדה הנ"ל מייקרת את עלות הריסוס, מונעת פעילות ריסוס בחורף כאשר הקרקע בוצית ללא אפשרות לריסוס מכני עקב מגבלת קרקע בוצית. תופעה זו גורמת לקיטון בהיקף אפשרויות הגידול ואופן ניצולה של הקרקע החקלאית.

13.22 לאור האמור, שמאי המשיבה טען לירידת התפוקה בשיעור של כ-10% מגידול רגיל היות ומדובר על גידולי בעל. הדבר תלוי בהרבה גורמים משתנים לרבות קרבה לנחל ופשט הצפה, תוואי קרקע בתחום מסדרון החשמל הינו הררי ביחס ליתר השטח החקלאי שהינו מישורי.

13.23 עוד הוסיף שמאי המשיבה שלאור העובדה כי מאפייני הקרקע ערב אישור התכנית ולאחר אישור התכנית בתוואי קו המתח נושא חוות הדעת לא השתנו באופן בו הוא עובר את מבחן הסבירות (סעיף 200 לחוק), קיימת פגיעה בקרקע אך הינה בתחום הסביר ואינה כרוכה בתשלום פיצויים.

13.24 עוד ציין שמאי המשיבה כי לא מדובר בהפקעה של הקרקע אלא רק בהנחת קו מתח גבוה והקרקע נותרת בידי בעלי הזכויות להמשך שימוש חקלאי לפני ואחרי וגם חקלאי בעתיד לאור התכניות המתוכננות והמאושרות על המקרקעין.

13.25 <u>תחשיב ירידת ערך המקרקעין של שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם	
מהות	ערכים
שטח קרקע	184 ד'
דמ"ש שנתי לדונם חקלאות בעל	200 ₪
שיעור היוון לקרקע	6%
סה"כ שווי החלקה במצב קודם	613,333 ₪

מצב חדש	
מהות	ערכים
שטח החלק הנפגע	15 ד'
דמ"ש שנתי לדונם חקלאות בעל	200 ₪
שיעור היוון לקרקע	6%
שיעור הפגיעה (ירידת תפוקה חקלאית בשיעור של 10%)	90%
שווי החלק הנפגע לפי גישת היוון הכנסות - A	45,000 ₪
יתרת השטח החקלאי, ללא פגיעה	169 ד'
דמ"ש שנתי לדונם חקלאות בעל	200
שיעור היוון לקרקע	6%
שווי החלק הנפגע לפי גישת היוון הכנסות - B	563,333 ₪
שווי החלק הנפגע לפי גישת היוון הכנסות - A	45,000 ₪
סה"כ שווי החלקה במצב חדש	608,333 ₪
סה"כ שווי החלקה במצב קודם	613,333 ₪
סה"כ שווי הפגיעה	5,000 ₪
שיעור הפגיעה באחוזים, במעוגל	0.82% [5]

14. **<u>החלטת ביניים של ועדת ערר מיום 18/01/2024 ושומת שמאי המשיבה מיום 17/07/2019</u>**

14.1 במהלך הדיון בפני ועדת ערר, מיום 18/01/2024, הוצגה ע"י ד"ר נחמיה שחף (מנכ"ל רשות ניקוז שקמה-בשור ונציג חברת חנית נדלן בע"מ שהינה בעלת זכויות בגו"ח 34/100400) שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י שמאי המשיבה, מיום 17/07/2019, לנכס המהווה קרקע חקלאית בתחום מועצה בני שמעון בבאר שבע, הידוע כחלקות 11, 13, 14, 28, 35, 36, 39 ו-40 בגוש 100400 [6] והממוקם בסביבת כביש 25 באר שבע-דימונה צומת שגב שלום (להלן: "שומת שמאי המשיבה מיום 17/07/2019"), ונטען כי בשומה האמורה נקבע שווי קרקע בסביבה הנדונה בסך של 100,000 ₪ לדונם חקלאי.

14.2 בסוף הדיון הנ"ל התקבלה החלטתה של ועדת הערר (להלן: "החלטת הביניים של ועדת ערר"), ובה התייחסה, בין היתר, לשומה הנ"ל, וקבעה כדלקמן:

"המשיבה תגיש תוך 14 ימים התייחסות לשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בשומה מ-17.7.2019. כמו כן תתייחס המשיבה לשאלת ועדת הערר <u>בנוגע למגבלות הטיסה והריסוס האווירי כתוצאה מקו המתח והאם לא נפלה טעות בשומתה גם בהקשר זה</u>.

העוררים יהיו רשאים להגיב תוך 14 ימים מיום קבלת התייחסות המשיבה."

14.3 <u>תמצית התייחסות המשיבה מיום 24/01/2024</u> – להלן עיקרי התייחסות המשיבה:

[5] 613,333 ₪ / 5,000 ₪ = 0.815%.
[6] חלקות 35 ו-40 בגוש 100400 מהוות חלק מהחלקות נשוא החלטת ועדת הערר בהליך דנן.

- הפער בשווי בין שומת המשיבה בהליך דנן, מיום 14/06/2023, לבין שומת שמאי המשיבה מיום 17/07/2019, נובע בעיקר מהמטרה לגביה נערכה כל אחת מהשומות, כאשר השומה נשוא ההליך דנן נועדה לבחון את ירידת הערך ובמסגרתה הוערך השווי בנטרול הפוטנציאל, אשר הובא בחשבון שומת שמאי המשיבה מיום 17/07/2019.

- שמאי המשיבה הבהיר כי שומתו מיום 17/07/2019 נערכה בשנת 2019 עבור חברת שירת הנגב השקעות בע"מ ומטרתה אומדן שווי השוק של הקרקע (למועד קובע בשנת 2019), לצורך שיווק הקרקע על בסיס שווי "חלומות" ופוטנציאל רעיוני החל על הקרקע, ואילו השומה בהליך דנן נערכה בשנת 2023 לצורך אומדן ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק (למועד קובע בשנת 2020), על בסיס ערך הקרקע החקלאית "הטהור" בהתעלם משווי ה"חלומות" והפוטנציאל הרעיוני.

- כתמיכה בטיעונו לפיו מחירי הקרקע גבוהים מאחר שהם משקפים את ה"חלומות" והפוטנציאל הרעיוני ולא את השווי החקלאי האמיתי, ציין שמאי המשיבה כי ערכי הקרקע באזור הנדון עלו בשנים האחרונות ללא כל שינוי תכנוני ולמרות אישורה של התכנית החדשה בשנת 2020, והפנה לנתונים אלה:

  - עסקאות שבוצעו טרם שומת שמאי המשיבה בשנת 2019 בערכים בגבולות של 50,000 ₪ לדונם, כשהקרקע מרובת בעלים וללא רישום, זאת תוך רכישת פוטנציאל ב"זול" ומכירתו ב"יוקר" לאחר עריכת שומת שמאי המשיבה משנת 2019.

  - בשומת שמאי המשיבה בשנת 2019 נקבע שווי הקרקע בסך של 100,000 ₪ לדונם.

  - מאוחר יותר, ללא כל שינוי תכנוני בקרקע, לאחר אישור תכנית קו מתח עליון נמכרה הקרקע בגבולות של 250,000 ₪ - 270,000 ₪ לדונם.

- בנוגע לחוות דעתו בהליך דנן, ציין שמאי המשיבה כי היא מבוססת על מחקרים שערך השמאי הממשלתי לקביעת שווי קרקע "טהורה", ולמרות שהשומה שערך השמאי הממשלתי לא נערכה בגין ירידת ערך כנטען ע"י העוררים, אין דרך נוספת לבחון את ערכי הקרקע ה"טהורים" לחקלאות, והפנה לנתונים אלה:

  - רשות מקרקעי ישראל מתמחרת קרקע חקלאית בנחלות שהיא הרבה יותר איכותית וטובה מהקרקע הנדונה בסך של 6,300 ₪ לדונם.

  - הקרקע הנדונה מסווגת בייעוד חקלאות ומהווה קרקע שניתן להשקות, ומסתמכת על כמות הגשמים היורדים בעונת החורף / הגשמים.

- עוד הוסיף שמאי המשיבה כי חוות דעתו נערכה עפ"י ערכי קרקע לחקלאות בהתאם להנחיה מקצועית שנערכה לחישוב גובה פיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות, אשר קובעת את הדרך לחישוב הערך האמיתי של קרקע חקלאית נטו ללא פוטנציאל.

- בנוסף, הפנה שמאי המשיבה למסמכים שלהלן:

- פרוטוקול החלטות ועדת משנה סטטוטורית - הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום, מיום 05/06/2019, עבור ישיבה מס' 2019004 מתאריך 14/04/2019, בעניין תכנית 652-0528679.

- נסח רישום הכולל הערת אזהרה ביום 21/05/2019 בדבר רכישת הקרקע ע"י חברת חנית נדל"ן בע"מ (בבעלות ד"ר נחמיה שחף - מנכ"ל רשות הניקוז שקמה-בשור).

- מסמך החלטת הולקחש"פ לעניין מיקום העמודים לרבות אפשרות של רשות הניקוז לאשר הקמתם במרחק מצומצם יותר ולאחר ששקלה את ההשפעה על תפקוד הנחל ופשט ההצפה.

- לשיטת שמאי המשיבה, מעיון במסמכים הנ"ל לא עלה נושא הטמנת קו המתח הגבוה בתת-הקרקע, בנוסף הייתה קיימת אפשרות להקמת קו המתח בסמוך לפשט הצפה ותוואי הנחל והכל נתון היה להחלטת רשות הניקוז אשר בחרה לא לעשות זאת ולהותיר את תוואי קו המתח כפי שמוצג בתכנית המאושרת כיום.

- <u>בהתייחס למגבלות הטיסה</u>, מהבדיקה שערך שמאי המשיבה עולה כי באזור הנדון כלל לא מתבצע שימוש לריסוסים חקלאיים, כך שהמגבלה שנוצרה בעקבות הקמת עמודי החשמל לא משנה ביחס למצב הקודם.

- לשיטת שמאי המשיבה, <u>במצב קודם</u>, בטרם אושרה התכנית החדשה ועפ"י תקנות הרוקחים (הגבלת פיזור רעלים וכימיקאלים מזיקים מכלי טיס), תשל"ט-1979 (להלן: "התקנות"): קיימת מגבלת ריסוס עקב אי-עמידה בתקנות ריסוס בסמוך לדרך/מסילת רכבת וכד' ובסמוך ליישוב מגורים לרבות הסכנה הקיימת במשבי רוח בסביבת הנכס, <u>ובמצב חדש</u>, לאחר אישורה של התכנית החדשה ועפ"י התקנות: בנוסף למגבלות במצב קודם קיימת מגבלת ריסוס עקב הצבתם של עמודי החשמל. קרי בשני המצבים קיימת מגבלת ריסוס.

- <u>המשיבה הסכימה למינוי שמאי מייעץ</u> אשר ידון במחלוקת השמאית שבין הצדדים, וזאת לאחר שוועדת הערר תנחה את השמאי המייעץ ביחס לעקרונות השומה.

14.4 <u>תמצית תגובת העוררים מיום 22/02/2024</u> – להלן עיקרי תגובת העוררים:

- <u>העוררים הסכימו עם המשיבה בנוגע למינוי שמאי מייעץ</u>, כאשר ועדת ועדת הערר תיתן הוראות לשמאי המייעץ, לערוך שמאות עפ"י עסקאות השוואה כאשר אינו מנטרל את השווי הנובע מתכונות אינהרנטיות קבועות של המקרקעין.

- לשיטת ב"כ העוררים, אין ספק כי הלכת "דלי דליה" יצרה קושי מהותי בבדיקת שווי מקרקעין לעניין פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. מחד, יש שווי שוק של מקרקעין ממוכר מרצון לקונה מרצון, מאידך, יש להוריד פוטנציאל "חלומות".

- סוגיית קביעת השווי האינהרנטי של הקרקע ללא הפוטנציאל (בקיזוז שווי הפוטנציאל) נדונה בפס"ד עמ"נ 55960-02-23 **נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' אלרחמן שחאדה ואח'**, מיום 11/01/2023, בו נקבע כי הלכת דלי דליה, אינה מכוונת לנטרול שווי הנובע מתכונות אינהרנטיות קבועות של המקרקעין, אלא לנטרול שווי הנובע מציפייה ספקולטיבית לעליית שווי כתוצאה משינוי ייעוד, לפי תכנית שהופקדה שטרם אושרה, ואישורה אינו קרוב לוודאי.

- ב"כ העוררים הדגיש כי אומנם עפ"י הלכת דלי דליה, יש לנטרל פוטנציאל מסוים, אולם את התכונות האינהרנטיות של הקרקע יש להביא בחשבון במסגרת הערכת ירידת הערך.

- <u>לעניין אופן ההערכה בחוות דעת המשיבה</u> – לשיטת שמאי העוררים, חוות דעת המשיבה מתבססת באופן מוטעה על מסמך השמ"ר שאינו רלוונטי כלל ועיקר למקרה הנדון, אלא עוסק בפיצוי פירותי שנתי לאובדן זכויות עיבוד בלבד, בעת הפקעה (לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות שבוטל זה מכבר), וזאת אך ורק כפיצוי משלים לפיצוי ההוני. חוות הדעת אינה עוסקת בדבר העיקרי שאליו נדרשה המשיבה והוא קביעת הפיצוי ההוני, דהיינו, הפגיעה התכנונית במקרקעין כפועל יוצא וכנגזרת מתוך שווי השוק האמיתי של המקרקעין.

- <u>לעניין הגבלות הריסוס האווירי על המקרקעין הנדונים</u> – העוררים טענו כי הקרקע הנדונה היא קרקע לגידולי שלחין (אשר ערכה עולה בעשרת מונים מאשר קרקע לגידולי בעל) ובה מתבצע ריסוס אווירי. כתמיכה בעמדתם, הציגו נציגי העוררים שני מכתבים מיום 05/02/2024 ומיום 01/07/2024, מחברת כים-ניר אחזקות תעופה בע"מ, שמבצעת ריסוסים באזור הנדון, מכתב מחקלאי מיום 04/02/2024, וכן צילומים של עיבוד שלחין של הקרקע מממטרות.

- בנוסף, הציגו נציגי העוררים תצ"א מהמרכז למיפוי ישראל עם רקע של החלקות הנדונות בה רואים בבירור גידולי שלחין על החלקות.

- <u>לעניין רשות ניקוז שקמה-בשור</u> – העוררים טענו כי רשות הניקוז לא התנגדה לתכנית החדשה, לפיכך כל טענותיו של שמאי המשיבה לא רלוונטיות. ד"ר נחמיה שחף ביקש באופן פרטי להטמין את קו המתח לאחר אישור התכנית, במסגרת מו"מ לקראת כניסה של חברת החשמל לשטח.

- <u>לעניין עמודי מתח עליון של חברת החשמל</u> – העוררים טענו כי בחודשים האחרונים חברת החשמל העמידה חלק מהעמודים (קו אחד מתוך שני קווים), ולפיכך, ניתן ראות ולהתרשם מירידת הערך מהתצלומים שצורפו. תושומת הלב מופנית כי ממדידה עולה שבסיס

העמודים הוא 6 x 6 מ״א, שזה כפי שנטען מהווה הפקעה מוחלטת של השטח מתחת לכל עמוד ועוד שוליים של כ-1 מ״א מכל צד.

14.5 כאמור, בהחלטת ועדת ערר, החליטה הוועדה על מינוי שמאי מייעץ שיבחן את מכלול הטענות ללא הנחיות מיוחדות שיגבילו את הדיון בפניו.

15. <u>דיון והכרעה</u>

15.1 לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן חוות דעתי לעניין הפגיעה בשווי המקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק, עקב אישורה של תכנית מס׳ 652-0528679, למועד קובע 07/01/2020.

15.2 תכנית מס׳ 652-0528679 חלה על שטח של 808.411 דונם, ומטרתה קביעת שטח למסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל מתח עליון בתל שבע, ועיקר הוראותיה הן: ביטול קו חשמל קיים; קביעת מגבלות על שימושי הקרקע בתחום התכנית; קביעת תנאים למתן הרשאות לפי תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל), תשנ״ח-1998 וקביעת הוראות סביבתיות לתקופת ההקמה וההפעלה.

15.3 קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לגובה ירידת ערך הנכס הנדון עקב אישורה של תכנית מס׳ 652-0528679, לרבות בנוגע למתודולוגיה לאומדן שווי הקרקע במצב הקודם, שיעור הפגיעה בערך הקרקע, שטחי הקרקע, ערכי שווי והחלת סעיף 200 לחוק על המקרה הנדון.

15.4 **החלקים הנדונים מהחלקה** – שמאי העוררים טענו לסה״כ חלקים בחלקה 40 בשיעור של 10.82%, ואילו שמאי המשיבה טען כי בהתאם לנסח רישום מיום 23/05/2023 קיימת אי-התאמה בין החלקים הרשומים לבין החלקים שפורטו בשומת העוררים לגבי חלק מהעוררים.

15.5 מבדיקה שערכתי בנסח רישום מיום 23/05/2023 לגבי החלקים הרשומים של העוררים מתקבל כי סה״כ החלקים של העוררים בחלקה 40 הם בשיעור של 11.588%, כמפורט להלן:

בעלי זכויות	החלק בנכס	באחוזים
חקק אליהו	1557081/75841000	2.053%
קצב משה	467127/151682000	0.308%
קצב גילה	70069/22752300	0.308%
עטר יהודה	155709/37920500	0.411%
י.צ.י. השקעות בע״מ	1557081/75841000	2.053%
עזר מאיר	155709/37920500	0.411%
סמוך אלון	155709/75841000	0.205%
בכר יוסף	155709/37920500	0.411%
חדד רחמים	2802761/455046000	0.616%
קושלביץ שי	155709/151682000	0.103%

בעלי זכויות	החלק בנכס	באחוזים
אבן אלכסנדר	155709/151682000	0.103%
דדשוב חיים	155709/37920500	0.411%
שהרבני דוד	155709/75841000 [7]	0.205%
שהרבני דני	155709/75841000	0.205%
בן רחמים שמעון	97317/9480125	1.027%
שבת שלמה	97317/9480125	1.027%
דובוקרוב יגאל	155709/75841000	0.205%
פריג' - ווידר קלבני בניין מימון והשקעות בע"מ	2802761/455046000 [8]	0.616%
גבריאלי ע. נכסים והשקעות בע"מ	2281249/455046000	0.501%
אטרקצ'י דוד	155709/75841000	0.205%
אטרקצ'י דוד	155709/75841000	0.205%
סה"כ		**11.588%**

15.6 **פירוט שטחים** – שמאי העוררים ציינו כי שטח החלק הנפגע במצב החדש נקבע עפ"י מדידות שנערכו ע"י עורך מסמכי התכנית החדשה, מר יואב אבריאל.

15.7 לעומתם, שמאי המשיבה ציין כי שטח החלק הנפגע כתוצאה מבניית מסדרון התשתית נקבע עפ"י מדידה שבוצעה על גבי GIS בני שמעון.

15.8 להלן פירוט שטחי החלקים מהחלקות בתחום התכנית ומחוצה לה, כפי שנקבעו בשומות הצדדים:

גו"ח	שטח חלקה רשום	שומת העוררים		שומת המשיבה, במעוגל	
		שטח הפגיעה בכלל החלקה	שטח החלק מהחלקה מחוץ לתחום התכנית	שטח החלק בתחום התכנית	שטח החלק מהחלקה מחוץ לתחום התכנית
100400/40	184,141 מ"ר	30,676 מ"ר [9]	---	15,000 מ"ר	169,000 מ"ר

15.9 להלן פירוט שטחי החלקים מהחלקות המצויים בתחום תכנית 652-0528679 והחלקים שמחוץ לתחום התכנית, בהתבסס על מדידה גראפית שערכתי על גבי תשריט התכנית:

גו"ח	שטח חלקה רשום	שטח החלק מהחלקה בתחום התכנית	שטח החלק מהחלקה מחוץ לתחום התכנית	
			מצפון לרצועת התכנית	מדרום לרצועת התכנית
100400/40	184,141 מ"ר	32,009 מ"ר [10]	9,071 מ"ר	143,061 מ"ר

[7] במקום 1223/5960237 חלקים בחוות דעת העוררים.
[8] במקום 540/1578103 חלקים בחוות דעת העוררים.
[9] כולל שטח של 16,902 מ"ר בייעוד קרקע חקלאית פתוחה ושטח של 13,774 מ"ר בייעוד יער טבעי לשימור.
[10] כולל שטח בייעוד קרקע חקלאית פתוחה ושטח בייעוד יער טבעי לשימור, שבחלקם נכללים בתחום השפעה ושטח פשט הצפה לפי תכנית ניקוז מס' 7/ני/102 - תכנית ניקוז להסדרת נחל באר שבע, קטע עוקף ב"ש עד נחל יתיר.

15.10 להלן חלוקת השטח בתחום מסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל מתח עליון לפי ייעודים, בהתבסס על מדידה גראפית שערכתי על גבי תשריט התכנית:

גו"ח	שטח החלק מהחלקה בתחום התכנית	שטח בייעוד קרקע חקלאית פתוחה		שטח בייעוד יער טבעי לשימור	
		מחוץ לתחום שטח פשט הצפה	בתוך תחום שטח פשט הצפה	מחוץ לתחום שטח פשט הצפה	בתוך תחום שטח פשט הצפה
100400/40	32,009 מ"ר	16,780 מ"ר	2,238 מ"ר	9,781 מ"ר	3,210 מ"ר
		19,018 מ"ר		12,991 מ"ר	

15.11 להלן חלוקת השטח מצפון למסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל מתח עליון לפי ייעודים, בהתבסס על מדידה גראפית שערכתי על גבי תשריט התכנית:

גו"ח	שטח החלק מהחלקה מצפון לרצועת התכנית	שטח בייעוד קרקע חקלאית פתוחה		שטח בייעוד יער טבעי לשימור	
		מחוץ לתחום שטח פשט הצפה	בתוך תחום שטח פשט הצפה	מחוץ לתחום שטח פשט הצפה	בתוך תחום שטח פשט הצפה
100400/40	9,071 מ"ר	---	---	2,790 מ"ר	6,281 מ"ר
		0		9,071 מ"ר	

15.12 **מהות הפגיעה** – שמאי העוררים טענו כי תכנית מס' 652-0528679 פגעה בשווי הנכס, וערכו תחשיב ירידת ערך המביא בחשבון 3 ראשי נזק ישירים, בהתבסס על מקדמי הפחתה לפי קביעות שמאים שונים המייצגים עוררים במקבץ עררים שאוגדו לערר אחד, והכרעות שמאים מכריעים (לפני תיקון 84), כמפורט להלן:

- הפחתה בגין מגבלות בנייה ופיתוח (40%).
- הפחתה בגין הצבת עמודי חשמל ודרך שירות לתחזוקה שוטפת בקרקע חקלאית (12%).
- הפחתה בגין חובת היוועצות (5%).

15.13 בהתאם למפורט לעיל, שמאי העוררים טענו לפגיעה בשיעור כולל של 57% משווי הקרקע במצב הקודם.

15.14 כחיזוק לטיעוניהם בנוגע לפגיעה כתוצאה מהתכנית החדשה, הפנו שמאי העוררים לכל אלה:

- שני מכתבים מחברת כים-ניר אחזקות תעופה בע"מ, מיום 05/02/2024 ומיום 01/07/2024.
- מכתב מחקלאי, מיום 04/02/2024.
- צילומים של עיבוד שלחין של הקרקע ממטרות.
- תצ"א עם רקע של החלקות הנדונות, ממנה עולה בבירור שקיימים גידולי שלחין על החלקות.

- צילומים של חלק מהעמודים (קו אחד מתוך שני קווים) שהעמידה חברת החשמל בקרקע הנדונה מהם ניתן לראות ולהתרשם מהפגיעה בקרקע. בסיס העמודים במידות 6 מ' x 6 מ', קרי, הפקעה מוחלטת של השטח מתחת לכל עמוד ועוד שוליים של כ-1 מ"א מכל צד.

15.15 לטענת נציגי העוררים, ערכם של חלקי הקרקע שמתחת לקו המתח כמעט מתאפס לנוכח אישור התכנית החדשה.

15.16 לעומתם, שמאי המשיבה טען כי יש לבחון את ירידת הערך בשווי הנכס עפ"י ירידת התפוקה החקלאית אשר הוערכה על ידו בשיעור של 10% משווי הקרקע החקלאית "הטהורה" במצב הקודם.

15.17 לשיטת נציגי המשיבה, התכנית החדשה קבעה מגבלות שונות על יכולת השימוש במסדרון התשתיות, אולם לגישתם מגבלות אלו לא מונעות את השימושים המותרים עפ"י התכנית התקפה, כאשר ביחס לתכניות מאושרות נקבע במפורש כי התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית 56/305/02/7 והן תחולנה על הוראות התכנית החדשה.

15.18 בנוסף, בסעיף 4.1.1 לתכנית החדשה נקבע כי מותר כל שימוש מכח תכנית מאושרת וכזה שהותר בדין. חרף האמור, עצם קביעת המסדרון, ולמעשה יצירת קווי המתח העיליים, יצרו פגיעה מסויימת, שכן היה קושי לבצע ריסוס מהאוויר של הגידולים החקלאיים האפשריים.

15.19 בנוגע להוראה שבסעיף 6.3 ביחס לדרכי הגישה ואזור ההתארגנות, הבהיר ב"כ המשיבה כי לא מדובר בהוראת הפקעה, אלא בהוראה שנכללת בפרק של "קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה" והיא נועדה לקבוע הוראות סביבתיות שיגרמו לכך שתתאפשר הקמה זמנית של שטח התארגנות ודרכי מעבר זמניים, ונקבעה ההוראה כי השטח יוחזר לקדמותו בתוך 3 חודשים לאחר סיום העבודות והוא ינוקה ניקוי יסודי. מדובר בפגיעה זמנית שלאחריה מוחזר המצב לקדמותו ומתאפשר המשך עיבוד הקרקע.

15.20 בסעיף 197 (א) לחוק נקבע:

"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."

15.21 בפסק דינו של ביהמ"ש העליון ע"א 761/85 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון נ' אליהו ליפשיץ**, מיום 29/12/1991, נקבע כי יינתן פיצוי לפי סעיף 197, כאשר יש לתכנית השפעה על תכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין, וכאשר התכנית והיישום בעקבותיה, מגבילים את השימוש המלא במקרקעין ואת ההנאה המלאה מהם.

15.22 מקרה דומה למקרה דנן, בעניין תביעת פיצויים בגין תכנון מסדרון תשתיות - קו חשמל מתח עליון, נדון בערר (צפון) 9007/21 **מוחמד תאופיק זידאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים**, ובהחלטת ועדת הערר למינוי שמאי מייעץ, מיום 18/10/2023, נקבע כלהלן:

"פגיעה במקרקעין המזכה בפיצויים מחייבת קיומם של שני מאפיינים:

המאפיין הראשון הוא, כי הפגיעה תהיה "בתכונותיהם הקרקעיות" של המקרקעין ...

המאפיין השני הוא, פגיעה בערך הכלכלי האובייקטיבי של הקרקע, להבדיל מערך אישי או סנטימנטלי ..."

ובהמשך:

"לאחר אישורה של התת"ל, התווסף שימוש החל על המקרקעין, המאפשר מכוחה הקמת קווי ועמודי חשמל במתח עליון. <u>אנו סבורים כי הוספת שימוש זה מהווה פגיעה לכאורית בתכונות המקרקעין</u>. יצוין, כי איננו מקבלים את טענת המשיבה כי גם במצב הקודם ניתן היה להקים במקרקעין קווי ועמודי חשמל במתח עליון 161 ק"ו, כך גם לדבריו של נציג חברת החשמל שנכח בדיון והשיב לשאלת ועדת הערר, כי נדרשת תכנית לשם כך. משכך, <u>אנו סבורים כי העורר עמד בנטל המוטל עליו להוכחת הפגיעה בתכונות המקרקעין בהיבט זה.</u>" (ההדגשות שלי, ד"ש)

ובהמשך:

"לאור כל האמור, אנו מורים על מינוי שמאי מייעץ <u>שיבחן את שיעור הפגיעה הן כתוצאה מהשימוש שהתווסף והן מהטלת מגבלות הבנייה, וזאת ביחס לשטח הכלול בתחום מסדרון עילי בלבד</u> ובניכוי השטח שהופקע לדרך ושבגינו שולמו פיצויי הפקעה." (ההדגשה שלי, ד"ש)

15.23 בהחלטתה מיום 10/03/2025, התייחסה ועדת הערר לשומה המייעצת בהליך הנ"ל וקבעה כדלקמן:

"20. ברם, ירידת הערך שקבע השמאי המייעץ בגין שיקולים פסיכולוגים, כלל אינה מבוססת על אדנים מוצקים. <u>קביעה זו אינה נסמכת על עסקאות השוואה, מהן ניתן ללמוד על פגיעה כאמור</u>. על פי חוות הדעת, השמאי המייעץ לא מצא עסקאות השוואה מהן ניתן ללמוד על ירידת הערך שנקבעה על ידו, והוא אף מציין בשומתו ביחס לעסקאות המייצגות את ה"מצב החדש", כי בחן את עסקאות ההשוואה הגובלות במסדרון חשמל וכאלה המרוחקות ממסדרון החשמל, ולמעשה לא ראה כל הבדל ו/או השפעה בין עסקאות ההשוואה כאמור:

> **"במיון וניתוח העסקאות, לא ניתן היה לבודד עסקאות אשר ניתן היה להצהיר מולן כי מחיר העסקה הושפע ישירות ממסדרון החשמל – לעומת מחירי עסקאות בקרקעות המרוחקות ממנו..."**.

21. הנה כי כן, מסקנות השמאי המייעץ, שאינן באות לידי ביטוי בעסקאות השוואה, אינן נסמכות על נתונים שמאיים מוצקים או על כל ראיה אחרת. <u>ודוק, ככל ששיקולים</u>

<u>פסיכולוגיים אכן מהווים שיקול שיש להביאו בחשבון במניין השיקולים בחישוב שיעור הפגיעה, כפי שסבר השמאי המייעץ, הרי שיש להניח כי שיקול זה יבוא לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה, אך עסקאות כאלה לא נמצאו כאמור.</u>

22. **בשורה ארוכה של פסיקות נקבע, כי <u>אין מקום להכיר בירידת ערך הנובעת מ"חשש פסיכולוגי" ללא הוכחת פגיעה בפועל</u>, כמקנה פיצוי לפי סעיף 197 לחוק ..."** (ההדגשות שלי, ד"ש)

ובהמשך:

"25. **בכל מקרה יובהר, כי גם אם היה מקום להכיר ב"חשש פסיכולוגי" ככזה המצדיק מתן פיצוי, הרי שגם כך <u>לא הובאו בפנינו ראיות או נתונים אובייקטיביים המבססים את הקביעה כי ה"שיקול הפסיכולוגי" עליו נשען השמאי המייעץ</u>, מוביל לירידת הערך שנקבעה, ולא הוצגה בפנינו כל ראיה המבססת קביעה זו, כמו לדוגמא ניתוח מפורט של השפעת החשש הפסיכולוגי על המקרקעין.**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

15.24 מן המקובץ לעיל, עולות המסקנות שלהלן:

- פגיעה במקרקעין המזכה בפיצויים מחייבת קיומם של שני מאפיינים: א) פגיעה בתכונות הקרקעיות של המקרקעין; ב) פגיעה בערך הכלכלי האובייקטיבי של הקרקע.
- הוספת השימוש למסדרון תשתיות לקווי ועמודי חשמל במתח עליון מהווה פגיעה <u>לכאורית</u> בתכונות המקרקעין, שיש לבחון מבחינה שמאית.
- יש לבחון את שיעור הפגיעה הן כתוצאה מהשימוש שהתווסף והן מהטלת מגבלות הבנייה, וזאת ביחס לשטח הכלול בתחום מסדרון עילי בלבד.
- אין מקום להכיר בירידת ערך שנובעת אך ורק מחשש פסיכולוגי, ללא הוכחת פגיעה בפועל, כמקנה פיצוי לפי סעיף 197 לחוק. הפגיעה בת הפיצוי היא עפ"י <u>מבחן אובייקטיבי</u> של פגיעה בתכונותיהם "המקרקעיות" של המקרקעין.

15.25 בהתאם לאמור, סוגיית הפגיעה "בתכונותיהם" של המקרקעין מצריכה בחינת המצב התכנוני עובר לאישורה של התכנית נשוא התביעה אל מול השינוי שחל במצב התכנוני לאחר אישורה, ולפיכך אתאר להלן את נתוני התכנון בשני מצבי התכנון:

15.26 **מצב קודם** – עפ"י תשריט תכנית 56/305/02/7, חלקה 40 מסווגת בחלקה בייעוד "קרקע חקלאית פתוחה" (חלק ממגרש מס' 337), ובחלקן האחר (הצפוני) בייעוד "יער טבעי לשימור" (חלק ממגרש מס' 903).

15.27 באזור קרקע חקלאית פתוחה מותר להשתמש לעיבודים חקלאיים – גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב; דרכי גישה לציוד חקלאי; שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים; פינות ישיבה; מאגרי מים, לרבות מאגר קולחין ומים שפירים. בהתאם להוראות התכנית, בשטח זה <u>לא תותר הקמת</u>

מבנים מכל סוג שהוא, לרבות מבנים חקלאיים לסוגיהם, ולמעט הקמת תשתיות נדרשות, מאגרי מים ופינות ישיבה, הכל בהתאם להוראות התכנית.

15.28 באזור יער טבעי לשימור מותר להשתמש בהתאם לקבוע בתכנית מתאר ארצית ליער וייעור תמ"א 22, על שינוייה.

15.29 **מצב חדש** – עפ"י תשריט תכנית 652-0528679, בחלק מהחלקה הנדונה עובר מסדרון תשתיות - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו המסומן בתשריט התכנית כתא שטח מס' 101. רוחב המסדרון הוא כ-105 מ', ולאורך מרכזו מסומן "קו חשמל מתח עליון".

15.30 בתקנון תכנית 652-0528679 נקבעו הוראות כדלקמן:

- בסעיף 1.6 בנוגע ל"יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות", נקבע כי "**תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 56/305/02/7. הוראות תכנית 56/305/02/7 תחולנה על תכנית זו.**" (ההדגשות שלי, ד"ש)
- בסעיף 2.2 בנוגע ל"עיקרי הוראות התכנית" נקבע, בין היתר: "**קביעת מגבלות על שימושי הקרקע בתחום התכנית**".
- בסעיף 4.1.1 בנוגע ל"שימושים", נקבע כלהלן:

"**א. קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקוים.**

ב. כל שימוש מכח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין בכפוף להוראות בסעיף 1.6.1 לעיל.

ג. בתא שטח 101 - יותר העברת שני קווי מתח עליון 161 ק"ו." (ההדגשות שלי, ד"ש)

- בסעיף 4.1.2 א' בנוגע ל"בינוי ו/או פיתוח" נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"א. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ-20 מ'. ...

(...)

ד. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם מסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק א' לעיל.

(...)

ו. עמודי החשמל ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-50 מטר מציר נחל באר שבע, אלא אם רשות ניקוז תאשר להקימם במרחק מצומצם יותר, ..." (ההדגשות שלי, ד"ש)

- בסעיף 4.1.2 ב' בנוגע ל"הוראות פיתוח" במסדרון התשתיות העילי נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"השימושים המפורטים להלן לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרו על פי כל דין ומוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל את אפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות", הכל בכפי שמפורט בתקנון התכנית החדשה.

- בסעיף 6.5 בנוגע ל"גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"3. גובה הקו המבוקש לא יחרוג מגובה 457 מטרים מעל פני הים."

15.31 מהאמור לעיל עולה כי, מחד, ייעוד הקרקע לא שונה עפ"י התכנית החדשה, מאידך, התווסף לקרקע השימוש ל"מסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל מתח עליון", שבו הותרו קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.

15.32 **אופן חישוב ירידת הערך** – דרך המלך לבסס את ירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית ואת שיעורה, היא על ידי ניתוח עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התכנית, המגלמות את כלל מאפייני המקרקעין הן במצב הקודם והן במצב החדש, בהתאמה, כאשר הפער ביניהם משקף את ירידת הערך, ככל שקיימת.

15.33 במקרה דנן, על מנת ללמוד על שיעור ירידת הערך כתוצאה מתכנון מסדרון קווי חשמל מתח עליון, נעשו מאמצים רבים בחיפוש עסקאות השוואה רלוונטיות במתחמים שונים של קרקעות חקלאיות בהם עוברים/מתוכננים לעבור קווי חשמל מתח עיליון. המטרה הייתה למצוא עסקאות במתחם מסוים שנערכו הן בקרקעות שלא חל עליהן תכנון של מסדרון קווי חשמל, והן בקרקעות אשר חל עליהן תכנון של מסדרון קווי חשמל, ועל בסיסן לבחון את הפער במחירים.

15.34 בהקשר זה, אציין כי על מנת שהעסקאות יהיו רלוונטיות וניתנות לניתוח, נדרשים להתקיים בהן מספר תנאים, כלהלן: 1) העסקאות נערכו במועדים סמוכים; 2) הקרקעות נשוא העסקאות מצויות בקירבה דומה לכבישים ו/או לשטחים בנויים/המיועדים לבנייה.

15.35 חרף המאמצים שהושקעו במציאת עסקאות כאמור, הן במתחם הנדון והן במתחמים נוספים (כגון: תוכנית תתל/61/א קו מתח עליון 161 ק"ו עוקף פרדסיה; קו מתח עליון 161 ק"ו - צפית איתן), לא נמצאו עסקאות מתאימות אשר ניתן להשיג מהן מסקנות לגבי הפער בשווי בין קרקע המושפעת מתכנון מסדרון קווי חשמל לבין קרקע שאינה מושפעת מתכנון מסדרון קווי חשמל.

15.36 ראוי לציין כי גם הצדדים לא ביססו את תחשיביהם על עסקאות השוואה בשני מצבי התכנון.

15.37 לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון במקרה ספציפי זה לאמץ את גישת שמאי הצדדים, לפיה בחינת ירידת הערך בנכס הנדון תתבסס על קביעת שווי הקרקע במצב הקודם וממנו לגזור את שווי הקרקע במצב החדש בהתחשב בשיעור הפחתה בגין הפגיעה הנובעת מאישור התכנית החדשה.

15.38 במסגרת בחינה זו, אבחן גם את טיעוני הצדדים בנוגע לרכיבים השונים שעלולים להוות לשיטתם פגיעה בתכונותיהם הקרקעיות של המקרקעין הנדונים.

15.39 כאמור, שמאי העוררים טענו לשלושה ראשי נזק, הכוללים: מגבלות בנייה ופיתוח (40%), הצבת עמודי חשמל ודרך שירות לתחזוקה שוטפת בקרקע חקלאית (12%) וחובת היוועצות (5%). לעומתם, שמאי המשיבה טען לירידת ערך בגין פגיעה הנובעת מירידה בתפוקה החקלאית (10%) עקב קושי בביצוע ריסוס אווירי של הגידולים החקלאיים האפשריים.

15.40 <u>בנוגע לטיעון העוררים לפגיעה בגין מגבלות בנייה ופיתוח</u> – איני סבורה כי תכנית 652-0528679 הגבילה את אפשרויות הבנייה והפיתוח בקרקה הנדונה, שכן כבר במצב הקודם, עפ"י הוראות תכנית 56/305/02/7, נקבע "איסור בנייה" באזור המיועד לקרקע חקלאית פתוחה (סעיף 4.2.2 א' לתקנון התכנית קובע כי בשטח זה לא תותר הקמת מבנים מכל סוג שהוא, לרבות מבנים חקלאיים לסוגיהם, ולמעט הקמת תשתיות, מאגרי מים ופינות ישיבה). לפיכך, לא חל שינוי במצב החדש לעומת המצב הקודם בעניין האמור.

15.41 יובהר כי איני סבורה שהתכנית החדשה פגעה באפשרויות הקמת תשתיות, מאגרי מים ופינות ישיבה, אשר הותרו במצב הקודם, ולכן גם לעניין זה אין כל שינוי במצב החדש.

15.42 <u>בנוגע לטיעון העוררים לפגיעה בגין הצבת עמודי חשמל ודרך שירות לתחזוקה שוטפת בקרקע חקלאית</u> – כפי שיפורט בהמשך, בנוגע לסוגיית ההדברה האווירית, אני סבורה כי אכן קווי החשמל, לרבות עמודי החשמל והתיילים, יצרו מגבלה בביצוע הריסוס האווירי בקרקע הנדונה, וכפועל יוצא מכך יצרו פגיעה מסוימת בנכס. בהקשר זה, אציין כי שמאי המשיבה קבע בחוות דעתו כי קיימת מגבלה בביצוע ההדברה האווירית במצב החדש, ובהתאם לכך קבע כי קיימת פגיעה בנכס הנדון.

15.43 בנוגע לדרך שירות לתחזוקה שוטפת בקרקע חקלאית, אני סבורה כי לא צפויה פגיעה בנכס בשל הצורך בהכשרת דרכי גישה לתחזוקה שוטפת, וזאת לאור הוראות התכנית החדשה לפיהן יש לצמצם, ככל האפשר, את הפגיעה בערכי טבע ונוף תוך שימוש ככל האפשר בדרכים קיימות.

15.44 <u>בנוגע לטיעון העוררים לפגיעה בגין חובת היוועצות</u> – בסעיף 6.2 לתקנון תכנית 652-0528679 לעניין "הוראות בדבר קיום היוועצות", נקבע כדלקמן:

"בכל מקום שבו נדרשת היוועצות או תיאום, תימסר חוות דעת תוך 30 יום מיום שנדרשה על ידי מוסד התכנון, אלא אם קבע מוסד התכנון פרק זמן ארוך יותר. מוסד התכנון רשאי לקיים דיון בתכנית גם ללא חוות הדעת אם עבר המועד להגשתה.

מסדרון התשתיות יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומו לאחר היוועצות עם חברת החשמל."

15.45 מעיון בסעיף הנ"ל, איני סבורה כי בנסיבות המקרה דנן, בו מדובר בקרקע לשימוש חקלאי, ללא אפשרות להקמת מבנים, לרבות מבנים חקלאיים, יש בהוראות הסעיף בכדי לפגוע בנכס הנדון.

15.46 **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לערכי שווי הקרקע בשני מצבי התכנון. להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים:

ייעוד הקרקע	שווי מ"ר קרקע בחוות דעת העוררים		שווי מ"ר קרקע בחוות דעת המשיבה	
	מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם	מצב חדש
קרקע חקלאית פתוחה	155 ₪	67 ₪ [11]	3.33 ₪	3.00 ₪ [12]
יער טבעי לשימור	116 ₪ [13]	50 ₪ [14]	---	---

ערכי שווי במצב הקודם:

15.47 הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי לקרקע חקלאית ואופן בחינת השווי.

15.48 לצורך קביעת ערכי השווי בחוות דעת העוררים, התבססו שמאי העוררים על עסקאות מכר לשנים 2018-2020 [15], הצעה למכר קרקע, מו"מ למכר קרקע ומכרז משנת 2015, תוך ביצוע התאמות בגין מועד, מיקום וגודל, ושיקלול ערכי השווי המתואמים.

15.49 בנוסף, שמאי העוררים הפנו בחוות דעתם להכרעת שמאית מכריעה למועד קובע 25/12/2014, החלטות ועדת השגות, פס"ד, החלטת שמאי מייעץ לפי תיקון 84, ועסקאות השוואה בזכויות חכירה חקלאית פרטית/משבצת, לצורך אינדיקציה ובקרה לרף תחתון בלבד.

15.50 כתמיכה בערכי השווי, הפנו שמאי העוררים להכרעת דוד דדון, מיום 30/04/2021, לעניין תביעת פיצויים בגין אישור תמ"מ 6 (ערר 9031/16 ו-9030/16), לנכס בגו"ח 10027/65, הממוקם באזור חקלאי בלתי מבונה, במרחק של כחצי ק"מ מזרחית לשולי העיר חדרה, בה הוערכה קרקע חקלאית בשתי חלופות: האחת, נטולת פוטנציאל בערך של כ-72 ₪ למ"ר, והשנייה, הכוללת פוטנציאל, בערך של כ-150 ₪ למ"ר, למועד קובע 13/05/2013.

15.51 בנוסף, הפנו שמאי העוררים להכרעת יגאל יוסף, מיום 05/09/2022, לעניין תביעת פיצויים בגין אישור תת"ל 38 (ערר פחכ/9025/0818), לנכס בגו"ח 10112/4 ו-10113/25,33, הממוקם בפאתי השטחים הבנויים בצד הדרום - מזרחי של פרדס חנה-כרכור, ובצמוד לדרך מס' 65, הוצגה

[11] [(5% + 12% + 40%) x 155 ₪ למ"ר] - 155 ₪ למ"ר = כ-67 ₪ למ"ר.
[12] 3.33 ₪ למ"ר קרקע לחקלאות בעל במצב קודם x 90% = 3 ₪ למ"ר במצב חדש.
[13] 155 ₪ למ"ר קרקע חקלאית פתוחה x 75% = כ-116 ₪ למ"ר קרקע בייעוד יער טבעי לשימור.
[14] [(5% + 12% + 40%) x 116 ₪ למ"ר] - 116 ₪ למ"ר = כ-50 ₪ למ"ר.
[15] חלק מהעסקאות קשורות במישרין לעוררים ומהוות אינדיקציה חשובה לשווי הקרקע הנדונה.

סקירה נרחבת מאוד הכוללת מאות של עסקאות ביחס לקרקע חקלאית בחכירה מרמ"י נטולת פוטנציאל ו/או קרקעות חקלאיות בבעלות פרטית בין השנים 2010-2018, בטווחים ובמרחקים שונים משוליו של יישוב עירוני וזאת במטרה לנטרל השפעות מתכנית משביחה כלשהי בהליכי אישור ו/או סמיכות פיזית גבוהה ליישוב עירוני. השמאי המייעץ הציג ערכי קרקע נטולת פוטנציאל בטווחים שכיחים של 50 ₪ - 150 ₪ למ"ר, וזאת ביחס ישיר למרחק משוליה של עיר. לבסוף, הביא בחשבון שווי 63 ₪ ו-66 ₪ למ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, למועד קובע 06/12/2015.

15.52 לעומת שמאי העוררים, לצורך קביעת ערכי השווי בחוות דעת המשיבה, התבסס שמאי המשיבה על דמ"ש שנתיים לקרקע לחקלאות בעל בסך 200 ₪ לדונם קרקע, לפי שיעור היוון של 6%, זאת בהתאם להנחיה המקצועית לחישוב גובה הפיצויים של השמאי הממשלתי.

15.53 **<u>אופן הערכת שווי הקרקע במצב הקודם והתחשבות בפוטנציאל תכנוני</u>** – בהקשר לאומדן שווי הקרקע במצב הקודם נשאלת השאלה: בהנחה שקיימת פגיעה בתכונות המקרקעין, ישירה או עקיפה, האם יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני בעת חישוב שווי הקרקע במצב הקודם, כלומר לפני אישור התכנית הפוגעת. בהמ"ש העליון דן בשאלה הנ"ל בפסק דינו בבר"מ 10212/16 **דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה**, מיום 01/04/2020 (להלן: "הלכת דלי דליה"), וקבע כדלקמן:

"109. אסכם בקצרה את עמדתי. לשיטתי, <u>ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני לצורך הגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד". לשם כך, נדרשת לכל הפחות הצבעה על תכנית המצויה בשלב ההפקדה וב"דבר מה נוסף", כפי שהוסבר בהרחבה לעיל. בהשלמה לכך, כאשר קיימת עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, שעשויה להיות נפרדת מהטענה של אובדן פוטנציאל תכנוני, בעת הכנת השומה המעריכה את היקף הפגיעה יש מקום להתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת.</u>**

110. אני סבורה כי מסקנתי זו עולה בקנה אחד עם תכליותיו של הפיצוי הניתן מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כפי שאלה הוצגו בפתח הדברים. סעיף 197 לחוק מאזן כאמור בין זכות הקניין של בעל המקרקעין לבין האינטרס הציבורי שעניינו פעולה סדירה ויעילה של רשויות התכנון מבלי ליצור אפקט מצנן המרתיע מפני תכנון. הכרה בטענה לפגיעה במקרקעין מחמת אובדן פוטנציאל תכנוני בנסיבות "עמומות" שבהן הציפיה התבססה על ספקולציות, השערות, או פעולות שאינן מאופיינות בוודאות קרובה ובקונקרטיות, לרבות פעולות שאינן יציר כפיהן של רשויות התכנון, עלולה לפגוע באינטרס הציבורי הרחב. <u>למעשה, בנסיבות אלה כל שנפגעו הם תקוותם ורצונם של</u>

<u>בעלי המקרקעין לשינוי תכנוני עתידי שייטיב עמם. אין בתקווה זו כל פסול, אולם לא בכל מקרה היא מצמיחה זכות לפיצוי על חשבון הקופה הציבורית.</u>" (ההדגשות שלי, ד"ש)

15.54 לאחרונה, ביום 05/02/2025, ניתן פסק דינו של בהמ"ש העליון בבר"מ 1790/24 **נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' חוסין מוחמד סולימאן**, בו נקבע כי בהתאם להלכת דלי דליה, בעת הכנת שומת מקרקעין לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לנטרל את הפוטנציאל שגלום בשווי המקרקעין, אשר מקורו בציפייה לשינוי תכנוני – בכלל, וכפועל יוצא ממיקום המקרקעין בפרט – ככל שזו לא התבטאה, לכל הפחות, בתכנית מופקדת, ובו נאמר כדלקמן:

"29. **אין בידי לאמץ פרשנות זו. כאמור, על-פי הלכת דלי דליה, תכנית שהופקדה אך טרם אושרה, תוך שאישורה גם אינו קרוב לוודאי, אינה מספקת, דווקא שעה שעסקינן בשאלה הראשונה שהוצגה לעיל, ושנדונה בעניין דלי דליה, קרי: בשאלת ביסוסה של עילת תביעה עקב פגיעה שנגרמה למקרקעין על-ידי תכנית. בניגוד לכך, בכל הנוגע לשאלה השניה שנדונה שם – היינו, השאלה מאיזה שלב ניתן להתחשב בשווי שיסודו בציפיה לשינוי תכנוני – נקבע סטנדרט נמוך יותר, שבמסגרתו די בכך שהופקדה תכנית המבססת ציפיה שכזו, ואין צורך ב"דבר מה נוסף" על מנת להוכיח את סיכויי אישורה של התכנית, או כל כיוצא בדבר (ראו עניין דלי דליה, פסקה 109 לחוות הדעת של השופטת ברק-ארז, ופסקה 20 לחוות הדעת של השופט גרוסקופף). כזכור, השאלה השניה היא זו שמתעוררת בענייננו.**

30. **אם כן, בעניין זה, הדין עם נת"י. בכל הנוגע להכנת שומה לצורך הערכת היקף הפגיעה במקרקעין במסגרת תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, מקום בו קיימת עילת תביעה, ההלכה הפסוקה אינה מורה לנטרל דווקא שווי שיסודו בציפיה המבוססת על תכנית שהופקדה אך טרם אושרה, כאשר אישורה אינו קרוב לוודאי; ההפך הוא הנכון: <u>על-פי ההלכה, יש לנטרל שווי שמקורו בפוטנציאל כללי שנובע מציפיה לשינוי תכנוני עתידי, אלא אם כן עסקינן בציפיה המתבטאת, לכל הפחות, בתכנית מופקדת, שאז דווקא אין לנטרל את שווי הציפיה.</u>**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

15.55 לאור המקובץ לעיל ובנסיבות המקרה הנדון לפיהן אין חולק כי לא קיימת תכנית מופקדת החלה על הקרקע הנדונה נכון למועד הקובע, הרי שיש להעריך את שווי הקרקע במצב הקודם לפי שווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל לשינוי ייעוד.

15.56 **<u>שווי קרקע במצב קודם</u>** – בהתאם להכרעתי שלעיל, יש להעריך את שווי הקרקע בייעוד "קרקע חקלאית פתוחה" במצב הקודם לפי שווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל לשינוי ייעוד. בהתאם לכך, להלן הכרעתי לעניין קביעת שווי קרקע במצב קודם:

15.57 אפתח ואומר, דרך מקובלת להערכת שוויה של קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל לשינוי ייעוד הינה בגישת ההשוואה לעסקאות מכר של זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל, למטרה חקלאית, אשר נערכו לאחר פסק הדין בבג"צ 244/00 **עמותת שיח חדש, למען השיח הדמוקרקטי נ' שר התשתיות הלאומיות**, מיום 29/08/2002, הידוע כבג"צ "הקשת המזרחית".

15.58 פסק הדין בבג"צ הקשת המזרחית עיקר למעשה כל פוטנציאל לשינוי ייעוד משווי זכויות החוכר החקלאי, ולפיכך עם הטמעת הפסיקה בשוק המקרקעין, הועבר רכיב הפוטנציאל מהחוכר לידי מדינת ישראל, בעלת הקרקע. בנסיבות כאמור, אני סבורה כי עסקאות שנערכו בקרקע חקלאית, בחכירה פרטית, לאחר בג"צ "הקשת המזרחית" והחלטות של מועצת מקרקעי ישראל אשר התקבלו עקב הפסיקה דנן, מהוות בסיס השוואה מהימן, בכפוף לביצוע התאמה בין זכויות חכירה לזכויות בעלות, במקרה הנדון בהכרעתי.

15.59 להלן ריכוז של עסקאות שנערכו בקרקע חקלאית בחכירה לאחר בג"צ "הקשת המזרחית":

גוש	חלקה	מיקום סמוך ל-	תאריך	תמורה מוערכת	שטח נמכר	תמורה למ"ר קרקע
39755	5	שגב שלום	21/10/2020	₪ 225,000	5,000 מ"ר	₪ 45.0
39755	5	שגב שלום	07/06/2020	₪ 137,500	2,500 מ"ר	₪ 55.0
39755	5	שגב שלום	24/12/2018	₪ 45,000	1,000 מ"ר	₪ 45.0
100400	13	נבטים	07/03/2017	₪ 26,700,868	877,424 מ"ר	₪ 30.5
39755	5	שגב שלום	28/12/2016	₪ 98,000	2,000 מ"ר	₪ 49.0

15.60 בנוסף, ניתן לבחון שווי של קרקעות חקלאיות פרטיות נטולות פוטנציאל ממשי או ספקולטיבי לשינוי ייעוד, ולערוך התאמות רלוונטיות לקרקע הנדונה.

15.61 אני סבורה כי שימוש בגישת היוון הכנסות בה השתמש שמאי המשיבה אינו מתאים במקרה הנדון. ניתן לשקול שימוש בגישה זו, אך ורק בהיעדר בסיס נתונים של עסקאות מכר כאמור.

15.62 כמו כן, איני סבורה כי סכומי פיצויים עפ"י החלטות רמ"י בעת השבת קרקע חקלאית ופיצויי הפקעה המשולמים ע"י גופים מפקיעים לקרקע חקלאית נטולת פוטנציאל מהווים שווי שוק. עם זאת, להערכתי ניתן להשתמש בהם כבדיקת סבירות בהיעדר בסיס נתוני עסקאות רחב.

15.63 אני סבורה כי שווי השוק של קרקע חקלאית ללא פוטנציאל תכנוני לשינוי ייעוד עשוי לשקף מעבר לשווי בשימוש חקלאי, תרומה של פרמטרים נוספים שהשוק מייחס להם ערך נוסף שאינם בהכרח פוטנציאל תכנוני, כגון: נגישות לדרכים. בהתאם לכך, עסקאות מכר של קרקעות חקלאיות בחכירה מרמ"י עשויות להצביע על ערכים גבוהים יותר משווי בשימוש חקלאי כפי שמתקבל בגישת היוון הכנסות.

15.64 להלן ערכי שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים באזורים שונים:

מס'	שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	גו"ח	יישוב	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע
1	בועז קוט	08/02/2024	4404/10-11	מחלף גזר	19/01/2020	98 ₪
2	נתלי הוכטייל	20/07/2023	8140/25	עמק חפר	17/10/2017	50 ₪
3	חגית רבינסון	08/11/2022	חלקות שונות	כפר ידידיה	02/10/2017	34 ₪
4	גיל הרצברג	01/10/2023	חלקות שונות	קיבוץ מעברות	02/10/2017	34 ₪
5	רינת וויס	09/03/2021	חלקות שונות	נווה ימין	23/07/2017	40 ₪
6	גיל הרצברג	13/09/2022	חלקות שונות	בית ינאי	13/12/2016	40 ₪
7	שלומי יפה	16/05/2024	3768/63-64	רחובות	15/11/2016	50 ₪
8	יגאל יוסף	01/09/2022	12159/27,39	בצמוד לדרך 65	06/12/2015	57 ₪

15.65 בהחלטת ועדת השגות בכפר אז"ר, נקבע שווי השוק של זכות החכירה החקלאית בסך של 90,000 ₪ לדונם, נכון למועד הקובע 19/09/2017.

15.66 מכלל נתוני ההשוואה לעיל, ובהתחשב כי עסקינן בקרקע חקלאית בבעלות פרטית, ובהתחשב במועד הקובע שהינו 07/01/2020, אני בדעה כי השווי החקלאי הבסיסי, ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד, הוא 60 ₪ למ"ר קרקע (דהיינו, 60,000 ₪ לדונם קרקע).

15.67 שומת שמאי המשיבה מיום 17/07/2019 – העוררים טענו כי שמאי המשיבה העריך שווי קרקע לפי 100,000 ₪ לדונם בשומתו מיום 17/07/2019, לעומת זאת, העריך שווי קרקע לפי כ-3,300 ₪ לדונם בחוות דעת המשיבה בהליך דנן.

15.68 בתגובה, ציין שמאי המשיבה כי שומתו מיום 17/07/2019 מתייחסת לשווי המגלם פוטנציאל שבא לידי מימוש בצורה ברורה. גם לאחר אישור התכנית החדשה ועד היום מחירי הקרקע עולים ללא כל שינוי במצב התכנוני של הקרקע אלא רק במכירת פוטנציאל "חלומי" הטמון באזור. לעומת זאת, חוות הדעת שנערכה לעניין ירידת הערך נערכה לקרקע חקלאית "טהורה" בייעוד חקלאי "טהור" ללא כל פוטנציאל.

15.69 מקובל עליי טיעון שמאי המשיבה בנוגע לקיומו של פער בין הערכת שווי לצורך אומדן פיצוי בגין ירידת הערך לבין הערכת שווי שוק "רגילה", כפי שנקבע עפ"י הלכת דלי דליה, כדלקמן:

"94. במישור השמאי-עובדתי, <u>שיטת ההערכה המקובלת והמועדפת בפסיקה היא "שיטת ההשוואה" (המכונה גם "שיטת שווי השוק"). במסגרת שיטה זו בוחן השמאי עסקאות סמוכות במקום ובמועד לעסקה הנבחנת, במקרקעין שנתוניהם דומים למקרקעין מושאי השומה</u> (ראו: ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד (3) 225, 227 (1980); אהרן נמדר מס שבח מקרקעין חלק שני – חישוב המס ותשלומו - 42 41 (מהדורה שביעית, 2012) (להלן: נמדר, מס שבח)). <u>בתוך כך נקבע כי פוטנציאל המקרקעין, אפשרויות הניצול הגלומות בהם וציפייה לשינוי תכנוני גם הם נתונים רלוונטיים לעניין הערכת השווי</u> (ראו: ע"א 738/10 דבאח נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקאות 12-13 (17.11.2013); ע"א 6132/12 ח'ג'אזי נ' מדינת ישראל, [פורסם

בנבו] פסקה 15 (7.1.2014); נמדר, מס שבח, בעמ' 48-49). על רקע זה, טענתם של בעלי הקרקע היא בעיקרו של דבר שעקרון ההשוואה המבוסס על בדיקת עסקאות אחרות צריך לחול גם בעניינם.

...

98. **<u>חרף הדמיון לכאורה במאטריה בין הסוגיות שהוצגו, ולצדה החתירה להרמוניה נורמטיבית, דומה שהגישה של מחיר השוק המבוסס על השיטה הרגילה של עסקאות השוואה אינה מתאימה לענייננו.</u> ראשית, כפי שצוין לעיל, לשון החוק בחוקים שצוינו היא שונה בתכלית. הן פקודת הקרקעות והן התוספת השלישית מתייחסות במפורש לשוויים של מקרקעין. לא כך בענייננו. כמובן, זוהי רק נקודת ההתחלה. החשוב הוא ששיקולי המדיניות החלים על הסוגיות האחרות שונים הם בתכלית גם כן."** (ההדגשות שלי, ד"ש)

15.70 לאור האמור, סביר להניח כי שווי השוק המגלם פוטנציאל ממשי או ספקולטיבי לשינוי ייעוד עולה על השווי של קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל.

15.71 <u>שווי קרקע בייעוד "יער טבעי לשימור"</u> – שמאי העוררים הביאו בחשבון שווי למ"ר קרקע בייעוד יער טבעי לשימור של 116 ₪, המשקף שיעור של כ-75% משווי קרקע חקלאית פתוחה.

15.72 בהכרעת אבישי זיו, מיום 19/12/2016, לנכס הידוע כחלקות שונות בגושים 11328 ו-11339, הממוקם בזכרון יעקב, נקבע שווי קרקע בייעוד יער טבעי לשימור לפי 30.5 ₪ למ"ר ושווי קרקע בייעוד חקלאי לפי 40.5 ₪ למ"ר, נכון למועד הקובע 19/11/2012, קרי יחס בין השווים של כ-75%.

15.73 לאור האמור לעיל ובהיעדר עסקאות מתאימות, מצאתי לנכון לאמץ את היחס הנ"ל בין ערכי השווי, ולפיכך מתקבל שווי מ"ר קרקע בייעוד יער טבעי לשימור של 45 ₪ (= 60 ₪ x 75%).

<u>ערכי שווי במצב החדש:</u>

15.74 מקובלת עליי גישת הצדדים, לפיה, כאמור, ערכי השווי במצב החדש נקבעו כנגזרת מערכי השווי במצב הקודם, בהתאם לשיעור ההפחתה שנקבע בכל אחת מחוות דעת הצדדים.

15.75 לפיכך, לצורך קביעת ערכי השווי בהכרעה דנן, הובאו בחשבון ערכי השווי במצב הקודם וכן מקדמי ההפחתה, כמפורט להלן:

15.76 לאחר שבחנתי את כלל טיעוני הצדדים לעניין ראשי הנזק הנטענים, כמפורט לעיל, מצאתי לנכון לבחון את הפגיעה בנכס כתוצאה ממגבלה בביצוע ההדברה האווירית בקרקע הנדונה. להלן אבחן את טיעוני הצדדים בסוגייה האמורה:

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

<u>טיעון העוררים בנוגע לפגיעה בביצוע ריסוס אווירי ע"י מטוס ומינוי מומחה בתחום ההדברה האווירית:</u>

15.77 נציגי העוררים טענו כי קביעת שטח למסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל מתח עליון בתחום החלקה הנדונה, יצרה פגיעה וקושי בביצוע ריסוס אווירי של הגידולים החקלאיים האפשריים. כתמיכה בעמדתם, הציגו נציגי העוררים, בין היתר, את כל אלה:

- מכתב מחברת כים-ניר אחזקות תעופה בע"מ, מיום 05/02/2024, לפיו נקבע כי ככל שיוקמו במקום קווי חשמל מתח גבוה, יוגבלו אפשרויות ההדברה והגידול בחלקות אלו. מדובר בחלקות שהן אדמת לס כבדה ויש בהן מגבלה אמיתית לטיפול ולהדברה קרקעית בגידול מושקה מסוג תפו"א וגזר. הקמת קווי מתח בחלקות אלו תגביל את שטחי ההדברה האווירית, דבר שייפגע בשטחי הגידול.
- מכתב מחברת כים-ניר אחזקות תעופה בע"מ, מיום 01/07/2024, בו צוין כי הקמת עמודי החשמל וקווי המתח תהווה מגבלה קשה בריסוס אווירי, לרבות בשטחים הצמודים להם. הקמת עמודי החשמל תגרום לייקור שעות הטיסה באופן מהותי וכן יתכן כי לא ניתן יהיה לרסס שטחים אלה מהאוויר, ואז במקרה שכזה לא ניתן יהיה לגדל תפו"א בגלל סוג הקרקע הכבדה (שמונעת כניסת מרסס קרקעי).
- מכתב מחקלאי, מיום 04/02/2024, אשר מצהיר כי הוא מגדל תפוחי אדמה ומרסס את החלקות בריסוס אווירי ע"י חברת כים-ניר, ולטענתו, הקמת קווי חשמל חדשים על השטחים החקלאיים תגרום לקושי לריסוס השטחים מהאוויר, ויהיה צורך לבצע ריסוס קרקעי אשר תגדיל את עלות הריסוס.

15.78 לעומתם, נציגי המשיבה טענו כי קווי החשמל עלולים לגרום למגבלה בביצוע הריסוס מהאוויר, אשר עשויה לייקר את עלות הריסוס. יחד עם זאת, טען שמאי המשיבה כי מגבלת הריסוס עקב הצבתם של קווי החשמל המוצעים במצב החדש מתווסף למגבלות נוספות שהיו קיימות במצב הקודם, בהתאם לתקנות הרוקחים (הגבלת פיזור רעלים וכימיקאלים מזיקים מכלי טיס), תשל"ט-1979, לפיהן קיימת מגבלת ריסוס עקב אי-עמידה בתקנות ריסוס בסמוך לדרך/מסילת רכבת וכד' ובסמוך ליישוב מגורים לרבות הסכנה הקיימת במשבי רוח בסביבת הנכס, קרי בשני המצבים קיימת מגבלת ריסוס.

15.79 לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ועיינתי במסמכים שהוצגו בפניי ולאור המחלוקת בין הצדדים בנוגע לסוגייה הנ"ל, מצאתי לנכון למנות מומחה בתחום הדברה אווירית אשר יחווה את דעתו המקצועית לעניין סוגיית אפשרויות/מגבלות ביצוע הדברה אווירית בכל אחד משני מצבי התכנון.

15.80 בהתאם לאמור, ביום 17/06/2025 מיניתי את מר אופיר זגורי - מנהל אזור דרום, תלם תעופה בע"מ, כמומחה בעניין הסוגייה האמורה.

15.81 אפשרתי לצדדים להשלים את טיעוניהם בנוגע לסוגייה הנ״ל, והתקבלה התייחסות מטעם המשיבה מיום 10/06/2025 ותגובה מטעם העוררים ביום 25/06/2025.

15.82 שמאי המשיבה טען כי לצורך בדיקה כיצד השפיעה, לכאורה, מגבלת הריסוס על הקרקע, העוררים נדרשים להציג מידע בדבר היבול והתוצרת בקרקע בשנים שלפני אישור התכנית החדשה והתפוקה של הקרקע לאחר הנחת העמודים ע״י חברת החשמל. כמו כן, העוררים נדרשים להציג את דוחות הריסוס שנעשו בקרקע בזמן הגידולים לפני ואחרי אישור התכנית. לשיטתו, המידע הנ״ל חשוב בכדי לקבל תמונה מלאה בסוגיית הריסוס וההשפעה שלה על הקרקע הנדונה.

15.83 מנגד, ב״כ העוררים הגיב כי אומנם התכנית קיבלה תוקף זה מכבר, אולם מתיחת חוטי החשמל נעשתה, אם בכלל, רק בזמן האחרון שכן במועד הסיור בקרקע הנדונה עדיין לא היו חוטי חשמל, כך שלא ניתן כלל להשוות את המצב בין מערכת קיימת ובין מערכת לא קיימת. בנוסף, מדובר על פרוזדור של שני קווים מקבילים כאשר עד כה בוצע רק קו אחד, ולכן מה שבוצע בפועל לא יכול לשמש כאינדיקציה, והמומחה נדרש לחוות את דעתו בהתחשב בשני קווי חשמל מתוכננים.

15.84 לאור התייחסות/תגובת הצדדים, מאחר שיש לבחון את סוגיית הריסוס, מחד, בהתחשב במלוא אפשרויות השימוש בקרקע הנדונה, ומאידך, בהתחשב במלוא פוטנציאל השפעת התכנית החדשה על הקרקע, הנחיתי את המומחה לערוך את חוות דעתו, בהתבסס על התכנון התקף בקרקע הנדונה, הן במצב הקודם והן במצב החדש, ובמסגרתה יובא בחשבון, בין היתר, כדלקמן:

- להתייחס למגוון השימושים המותרים בקרקע הנדונה עפ״י תכנית מס׳ 56/305/02/7.
- להתייחס לתכנון המוצע בתכנית החדשה, בהתחשב בשני קווי חשמל מתוכננים במסדרון התשתיות/מגרש מס׳ 101 (ולא בקו אחד כפי שבוצע בפועל עפ״י הנראה בביקור בנכס).

15.85 בנוגע לבקשת המשיבה להצגת מסמכים ע״י העוררים, אציין כי הצדדים היו רשאים להציג כל מסמך לעניין הסוגייה האמורה. העוררים לא העבירו דוחות ריסוס שבוצע בקרקע בתקופה הרלוונטית, ככל שבוצע. בעניין זה יובהר כי בכל מקרה חוות דעת המומחה היא אובייקטיבית ואינה מתייחסת לשימוש מסוים כזה או אחר בקרקע ו/או בהתנהלות העוררים בשנים האחרונות בעניין הריסוס בקרקע הנדונה.

15.86 בתאריך 30/07/2025 נתקבלה חוות דעתו של המומחה ובה נקבע כדלקמן:

- באזור החלקות הנדונות, הריסוס האווירי אמור להתבצע בכיוון צפון-דרום, כאשר במהלך הטיסה הלוך-חזור לביצוע הריסוס האווירי יש צורך לחצות מתחת לתוואי קווי החשמל המתוכננים לפי תכנית 652-0528679.

- לאחר פירוק קו החשמל הקיים, ניתן יהיה לרסס מתחת לקווי החשמל המוצעים בתכנית מס׳ 652-0528679 - קו מתח עליון 161 ק״ו, מלבד שטח ברדיוס של 5 מטרים מסביב לכל עמוד חשמל.
- ככל שהשטח מתחת ומסביב לעמודי החשמל לא יודבר בסמוך למועד הריסוס האווירי בשיטה אחרת (כגון: רחפנים או טרקטורים), עלולים להיווצר נבגים/מזיקים שעשויים להתפשט לכלל הגידולים שמסביב. לאור האמור עשויה להתקבל החלטה שלא לנטוע באזור העמודים על מנת שלא לגרום להיווצרות נבגים.
- קיימות אפשרויות במסגרתן לא ניתן לבצע ריסוס מתחת לחוטי קווי החשמל, כגון: במקרה שינטעו בחלקות פרדס/מטע גבוה שמקרב את הטייס לחוטי החשמל בגלל גובה המטעים או במקרה שיהיה גידול גבוה (תירס למשל) שאף הוא עלול לסכן את הטייס מפגיעה בחוט. במקרים כאלה, כל הגידול שייזרע/יישתל מתחת לתוואי קו החשמל לא יקבל ריסוס אווירי.
- ככל שעמודי שני קווי החשמל המתוכננים במסדרון התשתיות לפי תכנית 652-0528679 לא יהיו חופפים, הדבר עלול לגרום לקושי נוסף בביצוע פעולת הריסוס והגדלת שטח הקרקע שלא ניתן לבצע בו ריסוס.
- בנוגע לקרבה לנחל אכזיב ולבתי המגורים, אין מגבלות לפני ואחרי אישור התכנית.
- ישנן חלופות לריסוס והן טרקטורים או רחפני ריסוס שיכולים לרסס את החלקה למרות המכשולים של קווי החשמל בצורה מלאה מכיוון שההשפעה של החוטים/עמודים לא מגבילה אותם. יחד עם זאת, מנסיונו של המומחה, ככל שמשתמשים בחלופות ריסוס שאינן אוויריות, כגון באמצעות טרקטור, עשוי להיווצר פחת ביבול במידה מסוימת.
- עלות הדברה לדונם תלויה ומשתנה לפי סוג הגידול והצורך בריסוס עפ״י הזמנה של הלקוח. ככלל, מספר הריסוסים לעונה משתנה לפי סוג הגידול והוא נע בין 2-15 ריסוסים לעונה, לפי טווח מחירים שעשוי לנוע בטווח שבין 40 ₪ ל-300 ₪ לדונם.

15.87 בתאריך 30/07/2025 העברתי את חוות דעת המומחה לצדדים ואפשרתי להם לטעון בעניינה. לא התקבלה כל התייחסות מטעם הצדדים.

15.88 מעיון בחוות דעת המומחה ומבחינת המסקנות אליהן הגיע המומחה, עולה כי אומנם קיימת אפשרות לביצוע הדברה אווירית במצב החדש, אולם אפשרות זו עשויה להיות מוגבלת, שכן, מצד אחד יש לשמור מרחק מעמודי החשמל של 5 מ׳ מכל כיוון, ומצד שני, במקרה של פרדס / מטע / גידול גבוה לא יהיה ניתן לבצע ריסוס מתחת לחוטי קווי החשמל.

15.89 כמו כן, בחוות הדעת נקבע כי קיימות שיטות נוספות לריסוס, כמו באמצעות טרקטור, שאינן מושפעות מקווי החשמל, יחד עם זאת, המומחה ציין כי מנסיונו, שימוש בחלופות ריסוס שאינן אוויריות, עשוי להיווצר פחת ביבול במידה מסוימת.

15.90 לאור המסקנות הנ"ל, אני סבורה כי בנסיבות המקרה הנדון קונה סביר היה מייחס הפחתה בגין החלק מהחלקה המצוי בתחום מסדרון תשתיות עילי לקווי החשמל שנקבע בתכנית החדשה, אשר ישקף את הפגיעה בשימוש החקלאי בחלקה עקב התקנת עמודי החשמל ומתיחת התיילים ביניהם.

15.91 להערכתי, ניתן לייחס הפחתה בשיעור של 50% משווי קרקע בתחום מסדרון התשתיות, אשר מגלמת בחובה את הפגיעה בביצוע הריסוס האווירי וכפועל יוצא מכך פגיעה בתפוקה החקלאית, לרבות המגבלה לביצוע ריסוס אווירי באזור שמתחת לעמודי החשמל ומסביב לו אשר עשויה להביא להחלטה שלא לעשות שימוש חקלאי בשטח זה.

15.92 כאן המקום לציין כי איני מקבלת את טיעון שמאי העוררים לפיו עם העתקת קו החשמל למיקום המתוכנן עפ"י המצב החדש, יועתקו עימו המגבלות שהוא יצר לסביבה בה היה במצב הקודם. על אף שהתופעה הפיזיקלית של קווי חשמל מתח עליון היא זהה (שדות אלקטרומגנטיים) באזורים שונים (אזור מגורים ואזור חקלאי), ההשלכות של התופעה הנ"ל על הסביבה הן שונות: בקרקע חקלאית ההשלכות עלולות להיות בעיקר תפעוליות ובטיחותיות (כגון: ביצוע ריסוס ובנייה של חממות ומערכות השקיה), ואילו בקרקע למגורים ההשלכות עלולות להוות מפגעים סביבתיים וסיכוני קרינה לתושבים בקרבתו.

15.93 בהקשר זה, אפנה לסעיף 6.3 לתקנון התכנית, לעניין "קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה", נקבעו הוראות למזעור החשיפה לשדות האלקטרומגנטיים שעשויים להיווצר מקווי חשמל מתח עליון, כדלקמן:

"א. בתכנון קווי החשמל ובתפעולם, החברה תפעל לפי הכללים שייקבעו בהיתרי קרינה מתוקף חוק הקרינה הבילתי מייננת ובכלל זה רמות השדה המגנטי והחשמלי <u>לא יעלו על הרשות בהיתרי הקרינה</u>.

ב. יבוצע סידור פאזות אופטימלי <u>לצורך הפחתה מירבית של השדה המגנטי</u>." (ההדגשות שלי, ד"ש)

15.94 כמו כן, איני מקבלת את טיעון שמאי העוררים לפיו יש להתייחס לפגיעה, ככל שקיימת, עקב כך שקונה פוטנציאלי עשוי לשלם סכום נמוך יותר עבור הנכס במצב החדש, לעומת המצב הקודם, משיקולים פסיכולוגיים, שכן בשורה ארוכה של פסיקות נקבע כי אין מקום להכיר בירידת ערך הנובעת מ"חשש פסיכולוגי" <u>ללא הוכחת פגיעה בפועל</u>, כמקנה פיצוי לפי סעיף 197 לחוק, כאשר במקרה דנן העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה בעניין פגיעה מחשש פסיכולוגי.

15.95 **הפקעת קרקע דה-פקטו** – עוד טענו נציגי העוררים כי במצב החדש תבוצע הפקעת קרקע דה-פקטו לשימוש חברת החשמל, הן עבור שטח דרכי שירות להקמת הקו ותפעולו, והן עבור שטח בו יוקמו העמודים, שבו לא יהיה ניתן כלל לעשות שימוש ע"י הבעלים. לעניין זה אציין כי תכנית 652-0528679 לא כוללת הוראות בנוגע להפקעה ואין שטחי קרקע המסומנים להפקעה,

יחד עם זאת נקבעו בתכנית הוראות הן לעניין הקמת עמודי החשמל ומתיחת תיילים והן לעניין פריצת דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי החשמל.

15.96 בסעיף 6.3 לתקנון התכנית, לעניין "קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה", נקבעו הוראות עבור פריצת דרכי גישה ומשטחי עבודה ושטחי התארגנות, תוך הדגשה כי תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצת דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי החשמל ייעשו במידת פגיעה מזערית בפני השטח ובערכי טבע ונוף, תוך שימוש ככל האפשר בדרכים קיימות, והכשרת דרכי גישה ללא ריבוד וברוחב שלא יעלה על 4 מ'. בנוסף, נקבעו הוראות לפיהן לא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיום עבודות הקמת עמוד חשמל, הכשרת דרך גישה או פירוק קו קיים יתבצע, בין היתר, ניקוי יסודי של האזור.

15.97 לאור האמור, יש להביא בחשבון מחד, שאין מדובר בהפקעת קרקע ע"י הרשויות ומאידך, יוקצו שטחים להנחת עמודי חשמל (עמודי החשמל נבנים על 4 בסיסים של בטון המונחים בצורה ריבועית/מלבנית במידות של כ-6-8 מ'; עמודי החשמל ימוקמו במרחק בין עמוד לעמוד הנע בטווח שבין 200-250 מ'[16]), וכן יוכשרו דרכים להקמת ותפעול קווי החשמל, תוך התחשבות בכך שחלק מדרכי הגישה הן דרכים קיימות המשרתות את הפעילות החקלאית באזור וכן חלק מדרכי הגישה יבוטלו וינוקו לאחר גמר עבודות הקמת קווי החשמל, קרי הקמתן היא זמנית בלבד לתקופה קצרה יחסית.

<u>סעיף 200 לחוק התו"ב</u>

15.98 כאמור, שמאי המשיבה טען כי שיעור הפגיעה כתוצאה מאישור התכנית עמד על פחות מאחוז אחד, שהיא פגיעה בתחום הסביר אשר בגינה אין הצדקה לשלם פיצויים, בהתאם להוראות סעיף 200 לחוק התו"ב.

15.99 לעומתו, בהתאם לחוות דעת העוררים יש זכות לקבלת פיצוי בגין ירידת ערך בשווי הנכס.

15.100 קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין חלות סעיף 200 לחוק במקרה הנדון. מדובר בסוגיה משפטית שהסמכות להכריע בה נתונה לוועדת הערר הנכבדה, לפיכך מאחר שמדובר בהליך של שמאות מייעצת, ומשלא נתבקשתי ע"י ועדת הערר להתייחס לסוגיה זה, נושא סעיף 200 לחוק נתון לשיקול דעת ועדת הערר.

[16] עפ"י מדידה גראפית מתצ"א משנת 2023 באתר govmap הכולל חלק מקו החשמל המתוכנן עפ"י התכנית החדשה.

15.101 **<u>תחשיב ירידת הערך</u>**

<u>מצב קודם</u> - חלקה 40 (חלק) בגוש 100400				
מהות	ייעוד הקרקע	שטח הקרקע	שווי מ״ר קרקע	ערכים
קרקע בתחום מסדרון תשתיות לקווי חשמל	קרקע חקלאית פתוחה	19,018 מ״ר	60 ₪	1,141,080 ₪
	יער טבעי לשימור	12,991 מ״ר	45 ₪	584,595 ₪
סה״כ שווי הקרקע				1,725,675 ₪
חלק העוררים בחלקה				11.588%
שווי מצב קודם, במעוגל				**200,000** ₪

<u>מצב חדש</u> - חלקה 40 (חלק) בגוש 100400	
מהות	ערכים
שווי מצב קודם	200,000 ₪
שיעור ירידת הערך	50%
שווי מצב חדש	**100,000** ₪
שווי מצב קודם	**200,000** ₪
אומדן ירידת הערך	**100,000** ₪

16. **<u>חוות דעת</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי הפגיעה שנגרמה לעוררים עקב אישורה של תכנית מס׳ 652-0528679, למועד קובע 07/01/2020, הינה <u>בסך של **100,000** ₪</u>.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה