ב. קציר – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

3 ביולי 2012
מספרנו: 10182

לכבוד
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה - מחוז דרום

העתקים: מר חטטו ביטאן
ע"י עו"ד ניר רבר
raber@hfn.co.il
והשמאי מר הרצל מימון
herzel-m@zahav.net.il

חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ
ע"י עוה"ד אריאל נדלר ורועי מילר
office@barlaw.co.il
והשמאי מר אסף יונה
yonaasaf@zahav.net.il

א.נ.,

שומה מייעצת - תביעה לפיצויים לפי סעיף 28 לחוק משק הגז הטבעי
משק מס' 1 במושב איתן (חלקה 45 בגוש 2995 וחלק מחלקה 1 בגוש 2997)

1. מטרת השומה

עפ"י החלטת יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום בערר מס' גז/96082/10 והודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 5.1.2011, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ - לצורך הכרעה במחלוקת שבין מר חטטו ביטאן (להלן - "המבקש") לבין חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ (להלן - "המשיבה") בנושא התביעה לפיצויים, שהוגשה לפי סעיף 28 לחוק משק הגז הטבעי, עקב אישור תכנית מס' תמ"א/37/א/1.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 15.12.2008, שנערכה ע"י השמאי מר הרצל מימון (להלן - "שמאי המבקש").

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 13.7.2011, שנערכה ע"י השמאי מר אסף יונה (להלן - "שמאי המשיבה").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים, ה"ה רחמים וחטטו ביטאן, עו"ד ניר רבר, ב"כ המבקש, עוה"ד אריאל נדלר ורועי מילר, ב"כ המשיבה, ה"ה יצחק

שאולי, ד"ר יאיר ארנר, דורון חבקין, שבתאי גונן וגב' ליסי אמיר, נציגי המשיבה, התקיים בתאריך 14.8.2011.

3. <u>מסמכים שהוצגו</u>

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י הצדדים:

- חוות דעת שמאיות בנושא הנזק החקלאי שנגרם עקב עבודות חפירה שבוצעו ע"י חברת נתיבי הגז.
- חוות דעת המומחה לפענוח תצ"א מר יצחק שאולי מיום 11.7.2011.
- חוות דעת האגרונום ד"ר יאיר ארנר מיום 26.6.2011.
- החלטת ועדת ערר מחוז מרכז - בערר מס' 521/07.
- אישור מצב הזכויות בנחלה מס' 1 במושב איתן מיום 6.4.2005.
- תצלום אויר של הנכס הנדון וסביבתו עם סימון של קווי הבנין ותחום הסקירה של צינור הגז.

4. <u>התאריך הקובע</u>

התאריך הקובע להערכה - הינו מועד תחילתה של תכנית מס' תמ"א/37/א/1, דהיינו 9.4.2002 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	2995	2997
חלקה:	45	1 (חלק)
שטח החלקות:	7,372 מ"ר	כ-20.6 דונם
תאור הנכס:	נחלה במושב איתן - משק מס' 1	

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום ע"י החת"מ ובהשתתפות ב"כ ושמאי הצדדים התקיים בתאריך 20.3.2012.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו נחלה במושב איתן, הידועה כמשק מס' 1.

מושב איתן נמצא ממערב לכביש ארצי מס' 40 ולישוב הקהילתי אבן שמואל, וכ-3 ק"מ מדרום לקרית גת.

הנחלה הנדונה נמצאת בכניסה למושב איתן - בצדו הדרומי של כביש הגישה למושב מכיוון כביש ארצי מס' 40.

הנחלה כוללת את "חלקה **א'**", הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כחלקה 45 בגוש 2995, את "חלקה **ב'**" (חלקת הפרדס), המהווה חלק מחלקה 1 בגוש 2997, וכן זכויות בשטחים חקלאיים נוספים.

להלן תיאור חלקות א' ו-ב' של הנחלה:

חלקה א'

חלקה א' של הנחלה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחלקה 45 בגוש 2995.

לחלקה הנדונה צורה מלבנית, עם חזית צפונית של כ-105 מ' לכביש הגישה למושב וחזית מערבית של כ-73 מ' לרחוב פנימי.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 7,372 מ"ר.

על החלק המערבי של החלקה בנויים שני בתי מגורים: בית חד-קומתי בשטח של כ-95 מ"ר ובית חד-קומתי נוסף בשטח כ-65 מ"ר הנמצא מדרום לו, אשר במועד הביקור במקום היה ריק ולא בשימוש.

בתי המגורים בנויים מבלוקי בטון עם טיח חוץ וגג רעפים.

כמו כן, בנויים על החלקה מחסן ושני לולים ישנים, שאינם בשימוש.

על החלק המזרחי של החלקה נטוע פרדס.

חלקה ב'

חלקה ב' של הנחלה (חלק מחלקה 1 בגוש 2997), ששטחה כ-20.6 דונם, נמצאת ממזרח ובצמוד לחלקה א' ומדרום לכביש הגישה למושב מכיוון כביש ארצי מס' 40.

על חלקה ב' נטוע פרדס.

תואי מערכת הולכת הגז נמצא בתחום חלקה ב' - בסמוך לקו צינור הנפט הקיים (קו תש"ן).

8. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתכנית מס' **דג/208**[1], שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 477 מיום 24.5.1956, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור חקלאי.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה באזור חקלאי - כמפורט להלן:

שטח מגרש מינימלי	-	7,000 - 8,000 מ"ר
שטח בניה מקסימלי	-	150 מ"ר למגורים ו-25 מ"ר למבני עזר
מספר קומות	-	שתי קומות למגורים וקומה אחת למבני עזר
קווי בנין	-	חזית - כמסומן בתשריט, צדדי - 5 מ' ואחורי 8 מ'
רוחב חזית מינימלי	-	50 מ'

בתכנית נקבע, כי תותר הקמת בנין אחד בכל מגרש.

בתכנית מס' **תמ"א/37** - תכנית מיתאר ארצית לגז טבעי, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4973 מיום 21.3.2001, מסומן תוואי מערכת ההולכה של צינור הגז העובר בסמוך לצנרת תשתית - מזרחית למושב איתן.

תשריט התכנית הינו בקנה מידה 1:50,000.

בתכנית נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

רוחב הרצועה לתכנון במערכת הולכה הסמוכה לצנרת תשתית תהיה 50 מ' לכל צד מצידי ציר הרצועה לתכנון.

כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת למערכת ההולכה לא תאושר ברצועה לתכנון כל תכנית לבניה או למתקני תשתית, וכן לא ינתן היתר בניה ולא תבוצע בניה ו/או סלילה ו/או הקמת מתקני תשתית - אלא באישור מתכנן המחוז.

לאחר אישור תכנית מפורטת למערכת ההולכה, יתבטלו הגבלות אלו.

אין בהוראות התכנית כדי לפגוע בתוקפן של תכניות שאושרו טרם תחילתה. שימוש שהיה קיים כדין, טרם אישורה של תכנית זו, לא יהפך לשימוש אסור מחמת אישורה בלבד.

---

[1] הידועה גם כתכנית מס' 206/03/6

מצב חדש

בתכנית מס' **תמ"א 37/א/1** - תכנית מיתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לגז טבעי - מערכת הולכה מכלול יבשתי דרומי, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5065 מיום 9.4.4.2002, מסומן ציר רצועת הצינור - מזרחית למושב איתן.

בתכנית נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

בתחום רצועת הצינור תותר פעילות חקלאית שאינה מחייבת בהיתר עפ"י חוק התכנון והבניה - למעט נטיעת עצים.

בתחום קווי הבנין תאסר בניה למעט מבנה חקלאי המשמש במישרין לפעילות חקלאית - כגון: רפת, לול, חממה או הקמת מתקני תשתית, וזאת באישור רשות הגז.

בתחום הסקירה, שהינו השטח התחום בין ציר רצועת הצינור ובין הקו הכחול של התכנית, לא יתן מוסד תכנון היתר בניה, אלא לאחר שרשות הגז אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה מאפשרים את הקמת המבנה הנדרש.

קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים, יבצע אותם בעל הרישיון על חשבונו בתוך פרק זמן שיקבע ע"י מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה לקבלת היתר.

הוראות אלו לא יחולו על בקשה להיתר למתקני תשתית ולמבנים חקלאיים, שניתן להקימם בתחום קווי הבנין.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

לפי אישור מצב זכויות מיום 6.4.2005, שניתן ע"י מחלקת עסקאות חקלאיות במינהל מקרקעי ישראל, הזכויות בנחלה מס' 1 במושב איתן רשומות במינהל מקרקעי ישראל (כבר רשות) על-שם:

ביטאן חטטו וביטאן חמסנה

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את הפגיעה בנכס הנדון בגין שני ראשי נזק - כדלקמן:

- הנזק החקלאי עקב העבודות ל הנחת צינור הגז, שכללו עקירת עצים.
- הפגיעה (באם חלה) בשווי הנכס עקב אישור תכנית מס' תמ"א 37/א/1.

להלן עיקרי טיעוני הצדדים:

10.1 <u>שמאי המבקש וב"כ</u>

הנזק החקלאי

הנזק החקלאי הוערך בסך של **323,670** ₪.

הפגיעה בשווי הנכס

בחישוב הפגיעה בשווי הנכס הנדון הובאו בחשבון האלמנטים הבאים:

- הימצאותו של קו הולכת גז טבעי מתלקח בקוטר של 24 אינץ' בקרבת מרכז פעיל של אנשים, בעלי חיים, מגורים, לינה משחקים ועבודה, מהווה גורם סיכון מהותי, מוחשי ואמיתי עקב חשש מדליפת גז רעיל, זאת בנוסף להיותו גורם מרתיע כלפי רוכש פוטנציאלי.
- במפגע תמידי ובלתי ניתן להסרה מסוג זה, יבוא גורם הסיכון לידי ביטוי בהפחתה ניכרת ומשמעותית של שווי הנכס הנדון.
- לא ניתן להבטיח מניעת אפשרות לתקלה שתגרום לאסון.
- במצב הביטחוני השורר באזורנו עם הניסיונות הבלתי פוסקים לשפר את טווח הטילים, עולה וגוברת שבעתיים הסכנה מקיומו של קו גז, זאת בנוסף לחשש מפני פיגוע חבלני עוין.
- בעבר התפוצץ צינור הנפט ליד הישוב טירה, דבר שהעלה את המודעות לקיומו של סיכון מעין זה.
- עפ"י החלטות מינהל מקרקעי ישראל קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמתן של שלוש יחידות דיור בשטח של 375 מ"ר, וזאת בנוסד לשטח של 500 מ"ר להקמת מבנה לשימוש פעילות לא חקלאית.

  ניצול זכויות אלו - בהתחשב במגבלות שנקבעו בהוראות תמ"א/37/א/1, גורם לצפיפות והעדר מקום ובבעיה של תמרון וגמישות.
- עקב הסמיכות של המשק לכביש ראשי, היה ניתן לבצע בו פעילות מסחרית של מכירת פרי הדר, ירקות, פרחים וכו' - כפי שקיים במושבים אחרים בסביבה, דבר שנמנע כעת עקב הנחת צינור הגז.
- בתמ"א 37/א/1 נקבע כי בכל בקשה לקבלת היתר בניה ידרש אישור מיוחד של חברת הגז ובדיקה אם נדרשים מיגונים.

להלן תחשיב הפגיעה בשווי הנכס הנדון:

שווי נחלה התואמת את נתוני משק מס' 1 במושב איתן, כולל זכויות קיימות ועתידיות, מוערך לתאריך הקובע בסך של 1,300,000 ₪.

ירידת הערך עקב הנחת צינור הגז מוערכת בשיעור של 35% משווי הנכס.

לפיכך, הפגיעה בשווי הנכס מוערכת בסך של **455,000** ₪.

10.2 <u>שמאי המשיבה וב"כ</u>

הנזק החקלאי

הנזק החקלאי מוערך בסך של **23,845** ₪.

הפגיעה בשווי הנכס

עקב אישור תכנית מס' תמ"א 1/א/37 לא נגרמה פגיעה בשווי הנכס הנדון, וזאת מהנימוקים הבאים:

- בתכנית מיתאר של המועצה האזורית שפיר מס' 224/02/6 ובתכנית מיתאר מחוזית למחוז דרום תמ"מ 4 מופיע קו תש"ן בצורה ברורה בסמוך לשער הכניסה של המושב.

  בתכניות אלו, בהן יועדה רצועת קרקע זו למעבר קווי דלק נוזלי או גז, נקבעו מגבלות - לרבות הצורך לקיים התייעצות עם הרשות המוסמכת.

- ערב אישור תכנית מס' תמ"א 37 ותמ"א 1/א/37 המקרקעין הנדונים היו חטיבת קרקע חקלאית, כאשר אפשרויות המימוש נגזרות מיעוד זה.

  אפשרויות המימוש בקרקע חקלאית לא נפגעו כלל, הואיל ותכנית מס' תמ"א 1/א/37 איננה מטילה מגבלות על שימושים חקלאיים לרבות בניה של מבנים חקלאיים.

- מגבלות השימוש בקרקע חקלאית רלוונטיות רק בהקשר של איסור נטיעה בתחום רצועת הצינור שהינה 10 מ'.

  תחום רצועת הצינור נמצא כולו בחלקה ב' של הנחלה, ולפיכך אינו קשור ואינו רלוונטי לגבי חלקה א' של הנחלה הנדונה.
  הפגיעה בגין מגבלה זו הובאה בחשבון בהערכת הנזק החקלאי.

- קווי הבנין של צינור הגז אינם מגיעים לחלקה א' של הנחלה, ולפיכך אין מגבלת בניה בחלקה א'.

- בהחלטה מס' 1101 של מינהל מקרקעי ישראל נקבע, כי שטח המגורים המירבי בחלקה א' בנחלה יהיה 2.5 דונם.

  בהתחשב בכך שהשטח למגורים יהיה בחזית החלקה ובהתחשב בקו הבנין הצפוני של החלקה שהינו 8 מ', שטח הקרקע בתחום המיועד למגורים בחלקה א' והנכלל בתחום הסקירה הינו כ-150 מ"ר בלבד.

שטח זה הינו קטן וזניח, ולכן אינו מונע ניצול זכויות הבניה הנוספות.

- המגבלה היחידה בנכס הנדון הינה, שבעת הגשת בקשה לקבלת היתר בניה בשטח הכלול בתחום הסקירה (שהינו כ-150 מ"ר), יהיה צורך לקבל את אישור רשות הגז, וזאת בנוסף לכל האישורים האחרים הנדרשים -כגון אישור מינהל מקרקעי ישראל, אישור הג"א וכו'.

הליך זה הינו הליך בקרה בלבד, שנועד להבטיח שהמאפיינים הבטיחותיים של מערכת ההולכה מאפשרים את הקמת המבנה המצוי בתחום הסקירה. במקום שנדרשים מיגונים, הם יבוצעו ע"י חברת נתיבי הגז על חשבונה.

מאחר ותכנית הבקשה לקבלת היתר מוגשת לכל הגופים במקביל, הרי שלא קיימת דחיה למימוש הזכויות עד לקבלת היתר בניה.

- תמ"א 1/א/37 שיפרה את המצב התכנוני, בכך שביטלה את המגבלות התכנוניות שנקבעו בתמ"א 37 בנושא הקמת מבנים חקלאיים בתחום רצועת התכנון של צינור הגז.

11. <u>הנחיות ועדת הערר</u>

בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום מיום 22.12.2010 - בערר מס' גז/96082/10, נקבעו ההנחיות הבאות:

"...יש למנות שמאי מייעץ אשר יכריע לגבי שני ראשי הפגיעה המוזכרים לעיל.

השמאי המייעץ יהיה רשאי למנות מומחה בתחום החקלאי לשם הערכת ראש הנזק של הפגיעה הישירה כתוצאה מהנחת צינור הגז."

12. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>

12.1 <u>הפגיעה בשווי הנכס עקב סיכונים</u>

לטענת שמאי המבקש, הנחת צינור הגז גורמת סיכון מהותי, מוחשי ואמיתי עקב חשש מדליפת גז רעיל.

גורם הסיכון בא לידי ביטוי בהפחתה ניכרת ומשמעותית בשווי הנכס הנדון, וזאת עקב היותו גורם מרתיע כלפי רוכש פוטנציאלי.

מאחר ולטענת שמאי המבקש לא נמצאו עסקאות השוואה במושב איתן לפני אישור התכנית ולאחריה, לא היה באפשרותו לבסס את טענתו בנושא.

לטענת שמאי המשיבה, טענת סיכון בטיחותי בעלמא אינו מהווה פגיעה בתכונות המקרקעין.

כמו כן, שמאי המבקש אינו מומחה לבטיחות גז.

על הטוען לסיכון להביא הוכחות מומחים כי אכן קיים סיכון, וזאת בהתחשב בכך שצינור הולכת הגז עומד בכל התקנים המחמירים ומפוקח ע"י רשות הגז.

בהחלטת ועדת ערר מחוז מרכז - בערר מס' 521/07 (בנימין ברייטמן נ' חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ), נקבע - כדלקמן:

"... מן הראוי כי יעשה מאמץ ע"י העוררים להביא מומחים ספציפיים לגז ולבטיחות גז להוכחת טענותיהם כי, על אף הוראות הבטיחות ותקני הבטיחות ועומק הצינור במעבה האדמה, ישנה פגיעה במקרקעין חקלאיים בכל רכיבי הנזק שנטענו על-ידם."

כמו כן, לטענת שמאי המשיבה ככל שמדובר על "היבטי שיקולי רכישה", אזי ברור שבמקום עבר מזה שנים רבות קו תש"ן ועפ"י כל התכניות השטח היה מיועד לרצועת תשתיות הולכת דלק וגז.

טיעון על פגיעה בשווי נכס עקב שיקולי רכישה אינה מהווה פגיעה תכנונית המזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אלא פגיעה כלכלית שאינה ברת פיצוי, מה עוד שלא הוכחה כלל.

כך גם נקבע בהחלטה שניתנה ע"י ועדת הערר מחוז מרכז - בערר מס' 521/07, בה נקבע - כדלקמן:

"אשר לטענות בדבר רתיעות קונים, הנסמכת על טענות שונות מן הגורן ומן היקב, על סיכונים בטיחותיים, פעילות חבלנית עוינת ותרחישי אסון למיניהם, שרובם ככולם לא פורטו ולא בוססו ולא הוכחו... ואשר לטענות בדבר רתיעת קונים הנובעת מסטיגמה שלילית וחששות פסיכולוגיים - טענות מסוג זה נדחו לאחרונה ע"י ועדת ערר במחוז ירושלים אשר קבעה בין היתר כי טענות מסוג זה שגם לא הוכחו ולא בוססו, אין בהן משום פגיעה בתכונות המקרקעין."

הנני מקבל את טענת שמאי המשיבה בנושא.

הנני לציין, כי שמאי המשיבה לא הציג עסקאות השוואה, או ראיות אחרות לצורך הוכחת הפגיעה בשווי הנכס.

לפיכך ובהתבסס על החלטות ועדות הערר, לפיהן בחישוב הפגיעה בשווי נכס אין להביא בחשבון רתיעת קונים עקב חששות פסיכולוגיים, ומאחר ולא הוצגו עסקאות השוואה או ראיות אחרות לביסוס הטענות בנושא, לא הובאה בחשבון פגיעה בשווי הנכס הנדון - עקב סיכונים תיאורטיים וחששות פסיכולוגיים.

12.2 <u>הפוטנציאל לשימוש מסחרי</u>

לטענת שמאי המבקש, עקב סמיכות הנכס הנדון לכביש ראשי, היה ניתן לבצע בו פעילות מסחרית של מכירת פרי הדר, ירקות, פרחים וכו' - כפי שקיים במושבים אחרים בסביבה, דבר שנמנע כעת עקב הנחת צינור הגז.

לטענת שמאי המשיבה, טענה זו אינה רלוונטית לענין פגיעה בתכונות המקרקעין, נטענה בעלמא ואין לה על מה שתתבסס.

כמו כן, לטענת שמאי המשיבה תכנית מס' תמ"א/37/א/1 אינה פוגעת באפשרות זו.

הנני מקבל את טענת שמאי המשיבה בנושא.

הנני לציין, כי עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות, לא ניתן לאשר בנכס הנדון בניה לשימושים מסחריים.

גם אם תותר בעתיד בניה לפעילות לא חקלאית (פל"ח) - בהתאם להחלטה מס' 1101 של מועצת מקרקעי ישראל, השימוש יתאפשר בתחום חלקת המגורים של הנחלה, שמרבית שטחה אינו כלול בתחום הסקירה של צינור הגז.

12.3 <u>השבחה במקרקעין</u>

לטענת שמאי המשיבה, תכנית מס' תמ"א/37/א/1, שהינה תכנית מפורטת, שיפרה את המצב התכנוני בכך שההגבלות שהוטלו בתמ"א 37 לגבי איסור בניה בתחום הרצועה לתכנון בוטלו, ועקב אישור התכנית ניתן להקים מבנים חקלאיים גם בתחום קווי הבנין.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה בנושא.

הנני לציין, כי במדידה גרפית שערכתי מתצלום האויר עם סימון קווי הבנין של צינור הגז, שהוגש ע"י שמאי המשיבה, עולה כי תחום רצועת התכנון שנקבע בתמ"א 37, שהינו 50 מ' לכל צד, אינו מגיע לתחום חלקה א' - למעט קטע קטן בפינה הצפון-מזרחית של החלקה א', ולכן המגבלה בתמ"א 37 לא מנעה הקמת מבנים חקלאיים בתחום חלקה א' של הנחלה.

כמן כן, בתחום חלקה א' כבר הוקמו בעבר שני לולים ורפת.

בתחום חלקה ב', ששטחה כ-20 דונם, ניתן היה להקים את המבנים באזור שאינו נכלל בתחום רצועת הצינור, או לחילופין לבקש את אישור מתכנן המחוז להקמת מבנה.

כמו כן, האפשרות להקמת מבנים חקלאיים הינה בגדר פוטנציאל בלבד, שכן אין תכנית מפורטת הקובעת את שטח המבנים המותר, מספר הקומות, קווי הבנין, מרחק בין מבנים וכו'.

לפיכך, לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית מס' תמ"א/37/א/1.

12.4 <u>צפיפות יתר</u>

לטענת שמאי המבקש, ניצול זכויות הבניה המותרות עפ"י החלטות מינהל מקרקעי ישראל (375 מ"ר למגורים ו-500 מ"ר לפעילות לא חקלאית) ובהתחשב במגבלות שנקבעו בתכנית מס' תמ"א/37/א/1, גורם בהכרח לצפיפות, סרבול וצמצום אפשרויות התמרון במיקום בתים חדשים בנחלה.

לטענת שמאי המשיבה, שטח הקרקע בתחום חלקה א' המיועד למגורים והנמצא בתחום הסקירה של צינור הגז הינו כ-150 מ"ר בלבד, ולכן לא קיימת בעיה של ציפוף.

הנני מקבל את טענת שמאי המשיבה בנושא.

הנני לציין, כי במדידה גרפית שערכתי עולה כי תכסית הבניה האפשרית בשטח של 2.5 דונם[2] ובהתחשב בקווי הבנין המותרים - הינה כ-1,740 מ"ר.

בהתחשב בפוטנציאל (עפ"י החלטות מינהל מקרקעי ישראל) להקמת בתי מגורים בשטח בנוי כולל של 375 מ"ר בשתי קומות וכן בניה של 500 מ"ר לפעילות לא חקלאית (פל"ח), תכסית הבניה הינה כ-40% מהשטח התחום בקווי הבנין.

תכסית בשיעור של 40% הינה סבירה, ואין בה כדי לגרום לצפיפות יתר.

12.5 <u>מגבלת השימוש</u>

לטענת שמאי המבקש, בתכנית מס' תמ"א 37/א/1 נקבע כי בכל בקשה לקבלת היתר בניה בשטח הכלול בתחום הסקירה ידרש אישור מיוחד של חברת הגז ובדיקה אם נדרשים מיגונים, ולכן קיימת דחיה עד לאפשרות מימוש הזכויות.

לטענת שמאי המשיבה, בעת הגשת בקשה לקבלת היתר נדרשים גם אישורים של גופים כמו מינהל מקרקעי ישראל, הג"א ואחרים - בנוסף לאישור הנדרש של חברת הגז, ולכן קיימת חפיפה בתקופת הדחיה ובפרט שבתכנית נקבע כי על רשות הגז להשיב לבקשה תוך 45 יום.

כמו כן, שטח הקרקע בחלקת המגורים בו קיים פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות בניה והכלול בתחום הסקירה הינו כ-150 מ"ר בלבד, שהינו שטח קטן וזניח, ולכן עפ"י סעיף 200 לחוק התכנון והבניה והפסיקה אשר יישמה אותו, מדובר בפגיעה העומדת בשיקולי הצדק והסבירות.

להלן הכרעתי בנושא:

דחיה בגין הצורך בקבלת אישור רשות הגז לבניה בתחום הסקירה

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לפיה בתכנית מס' תמ"א 37/א/1 נקבע כי על רשות הגז להשיב לבקשה לקבלת היתר תוך 45 יום, הנני לציין כי בנוסף נקבע בתכנית כי אם לא השיבה רשות הגז תוך 45 יום יראו זאת כקביעה כי המאפיינים ההנדסיים <u>אינם</u> (ההדגשה שלי ב.ק.) מאפשרים את הקמת המבנה.

בהתבסס על הוראות התכנית, הובא בחשבון כי הדרישה שנקבעה בתכנית לקבלת אישור רשות הגז לבניה בתחום הסקירה מהווה גורם מטרד הפוגע בשווי הנכס.

[2] שטח המגורים בחלקה א' עפ"י החלטה מס' 1101 של מועצת מקרקעי ישראל

הפגיעה בשווי הינה בגין הסיכון הקיים, שרשות הגז לא תאשר כל בקשה לקבלת היתר המוגשת לאישורה, או שתעכב את מתן האישור.

דחיה בגין הצורך במיגון

לטענת שמאי המשיבה, בהתחשב ברמת המיגון הקיימת של מערכת הולכת הגז, בניה בשטח המיועד למגורים לא תחייב כל דרישות מיגון נוספות.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה בנושא.

הנני לציין, כי חברת נתיבי הגז לא הציגה כל ראיה כי בעת בקשה לקבלת היתר לא ידרש מיגון. מאידך, אין ודאות שאכן ידרש מיגון.

מאחר ואין ודאות כי אכן ידרש מיגון, הובא בחשבון כי הסיכוי שידרש מיגון הינו בשיעור של 50%.

בתכנית מס' תמ"א 1/א/37 נקבע כי המיגונים, באם ידרשו, יתבצעו תוך פרק הזמן שיקבע ע"י מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה לקבלת היתר.

פרק הזמן שנקבע בתכנית אינו ידוע ותלוי בקביעת מוסדות התכנון ובהיערכות של חברת נתיבי הגז לביצוע המיגונים.

תקופת הדחיה מוערכת על-ידי בין חצי שנה לשנה וחצי ובממוצע שנה.

שטח המגורים הנמצא בתחום הסקירה

לטענת שמאי המשיבה, בהתבסס על תצלום אויר של סביבת הנכס עם סימון קווי הבנין ותחום הסקירה ובהתחשב בקווי הבנין בחלקה א', שטח המגורים הנמצא בתחום הסקירה הינו 150 מ"ר.

לטענת ב"כ המבקש, אין להתבסס על תשריטים שערכה חברת הגז, שאין להם כל מעמד סטטוטורי.

אינני מקבל את טענת ב"כ המבקש בנושא.

הנני לציין, כי לא הוגשו תשריטים או תכניות מדידה הסותרים את התשריט שהוצג ע"י חברת נתיבי הגז.

כמו כן, בתשריט תכנית מס' 4/206/06/3, שהינה תכנית סטטוטורית שאושרה בשנת 2009 ומטרתה הרחבת מושב איתן, מסומן תחום הסקירה של צינור הגז.

בבדיקה השוואתית שערכתי בין תשריט תכנית מס' 4/206/06/3 והתשריט שהוגש ע"י חברת נתיבי הגז, עולה כי קיימת התאמה בין שני התשריטים.

לפיכך, הנני מקבל את השטח המיועד למגורים בנכס הנדון והכלול בתחום הסקירה כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

12.6 <u>שווי קרקע למ"ר מבונה</u>

שמאי הצדדים לא הציגו עסקאות השוואה.

להלן עסקאות השוואה עליהן התבססתי בהערכת שווי הקרקע בנכס הנדון:

עסקה למכירת נחלה במושב איתן - עפ"י נתוני מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, נמכרה בתאריך 1.4.2009 נחלה במושב איתן הכוללת את חלקה א' עליה בנוי בית ישן בשטח של 84 מ"ר (חלקה 38 בגוש 2995) ושטחים חקלאיים של 23 דונם - תמורת סך של 600,000 ₪.

מכרז מינהל מקרקעי ישראל באבן שמואל - להלן תוצאות מכרז מינהל מקרקעי ישראל מס' ים/119/2007 מתאריך 19.9.2007 להחכרת מגרשים להקמת בתים חד משפחתיים (ללא קיר משותף) בישוב אבן שמואל, שהינו ישוב קהילתי הנמצא ממזרח לכביש ארצי מס' 40 וכקילומטר אחד ממזרח למושב איתן:

מס' מגרש	שטח במ"ר	סכום זכיה כולל מע"מ	הוצאות פיתוח	סה"כ (כולל הוצאות פיתוח)
68	797	₪ 121,980	₪ 177,773	₪ 299,753
69	787	₪ 46,304	₪ 176,064	₪ 222,368
70	787	₪ 121,390	₪ 176,064	₪ 297,454
71	787	₪ 131,990	₪ 176,064	₪ 308,054
72	787	₪ 62,514	₪ 176,064	₪ 238,578
73	787	₪ 124,482	₪ 176,064	₪ 300,546
74	787	₪ 95,083	₪ 176,064	₪ 271,147
75	787	₪ 95,351	₪ 176,064	₪ 271,415
76	787	₪ 105,105	₪ 176,064	₪ 281,169
77	787	₪ 86,783	₪ 176,064	₪ 262,847
78	786	₪ 52,005	₪ 175,932	₪ 227,937
79	786	₪ 66,990	₪ 176,195	₪ 243,185
80	777	₪ 89,832	₪ 175,011	₪ 264,843
81	811	₪ 127,281	₪ 179,615	₪ 306,896

טבלת ערכי קרקע במגזר החקלאי - לפי טבלת ערכי קרקע להקצאות חדשות ולתוספות בניה למגורים בישובי המגזר החקלאי מיום 10.3.2002, שהוכנה ע"י אגף שמאות מקרקעין במינהל מקרקעי ישראל, שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי ממוצע ולשטח בנוי של 200 מ"ר (ללא מע"מ ופיתוח) במושב איתן נקבע בסך של 300 ₪ למ"ר.

לאחר בדיקת נתוני ההשוואה הנ"ל וביצוע התאמות לזמן, למיקום וליתר מאפייני הנכס הנדון, שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים הוערך לתאריך הקובע בסך של 600 ₪ למ"ר.

13. <u>תחשיב הפגיעה</u>

עפ"י החלטת ועדת הערר, התבקשתי לחוות את דעתי בנושא הפגיעה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית מס' תמ"א 1/א/37 ועקב הפגיעה הישירה הנובעת מהעבודות להנחת צינור הגז.

הפגיעה בשווי הנכס הינה עקב הדחיה באפשרות מימוש הבניה עקב דרישה אפשרית לביצוע מיגונים, הצורך בקבלת אישור רשות הגז לבניה בתחום הסקירה, המגבלה על שימושים חקלאיים בתחום רצועת הצינור וכן עקב הפגיעה הישירה הנובעת מהעבודות להנחת צינור הגז.

13.1 <u>הפגיעה עקב הצורך בהקמת מיגונים</u>

הפגיעה חושבה בגין הדחיה הצפויה באפשרות מימוש זכויות פוטנציאליות עתידיות - עקב אי הודאות הנובעת מהצורך בביצוע מיגונים בשטח המגורים בחלקה א' של הנחלה, הנמצא בתחום הסקירה של צינור הגז.

מאחר ובתאריך הקובע להערכה לא היתה תכנית מאושרת המאפשרת תוספת בניה, הובאה בחשבון דחיה לתקופה של שלוש שנים - עד אישור תכנית שתאפשר תוספת זכויות.

כמו כן, הובא בחשבון כי אין ודאות כי אכן ידרש מיגון המבנים, ולכן הובא בחשבון מקדם אי ודאות בגין הצורך במיגון המבנים.

בנוסף, הובא בחשבון כי תקופת הדחיה עד לביצוע המיגון הינה כשנה.

הפגיעה חושבה רק בגין שטח המגורים בחלקה א' של הנחלה הנמצא בתחום הסקירה של צינור הגז, דהיינו שטח של 150 מ"ר.

להלן תחשיב הפגיעה:

שווי במצב קודם	150 מ"ר X 0.84[3] X 600 ₪ למ"ר	= 75,600 ₪
שווי במצב חדש	150 מ"ר X 0.84[4] X 0.943[5] X 600 ₪ למ"ר	= <u>71,300</u> ₪
הפגיעה בשווי		4,300 ₪

מאחר וקיימת אי ודאות אם אכן ידרש מיגון המבנים, הובא בחשבון כי הסיכוי שידרש מיגון הינו בשיעור של 50%.

לפיכך, הפגיעה בשווי הנכס הנדון - עקב הצורך בהקמת מיגונים - מוערכת בסך של **2,150** ₪.

---

[3] מקדם דחיה לתקופה של שלוש שנים לפי ריבית של 6% - עד אישור תכנית לתוספת זכויות
[4] מקדם דחיה לתקופה של שלוש שנים לפי ריבית של 6% - עד אישור תכנית לתוספת זכויות
[5] מקדם דחיה לתקופה של שנה לפי ריבית של 6% - עד לביצוע המיגונים

13.2 <u>הפגיעה עקב הצורך לקבלת אישור רשות הגז</u>

הדרישה שנקבעה בתכנית לקבלת אישור רשות הגז לבניה בתחום הסקירה מהווה גורם מטרד הפוגע בשווי הנכס.

בהערכת הפגיעה בשווי הנכס בגין הדרישה לקבלת אישור רשות הגז הובא בחשבון, כי קיימים מקרים - כגון הדרישה הנ"ל, המהווה גורם מטרד, בהם לא ניתן להעריך לפי שיטות שמאיות מקובלות את שיעור ירידת הערך עקב שינוי או מגבלה תכנונית.

ועדת ערר מחוז מרכז בהחלטתה בערר מס' 385/05 (מרכזי וקמפלר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'), קבלה את הגישה לפיה לא תמיד ניתן להעריך את שיעור ירידת הערך לפי שיטות שמאיות מקובלות, ולכן במקרים אלו ניתן להעריך את שיעור הפגיעה עפ"י ניסיונו של השמאי.

בהחלטת ועדת הערר הנ"ל נקבע, בין היתר - כדלקמן:

"שמאות מקרקעין אינו מדע מדוייק המאפשר פירוק הנזק לגורמי גורמים באופן מתמטי חד וברור, ומוכנים אנו לצאת מהנחה שהערכה זו היא הערכה המבוססת על ניסיונם של השמאים ואופן ראיית העובדות התכנוניות כפי שהם מבינים אותם ..."

לאור האמור לעיל, הפגיעה בשווי הנכס הנדון - עקב הצורך לקבלת אישור רשות הגז - מוערכת בסך של **30,000** ₪.

13.3 <u>הפגיעה עקב מגבלות על פעילות חקלאית</u>

בתכנית מס' תמ"א/37/א/1 נקבע כי בתחום רצועת הצינור תותר פעילות חקלאית שאינה מחייבת בהיתר עפ"י חוק התכנון והבניה - למעט נטיעת עצים.

הובא בחשבון, כי בתחום רצועת הצינור בנכס הנדון, ששטחו כדונם, לא תותר נטיעת עצים.

לפיכך, הפגיעה עקב המגבלה של נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור מוערכת בסך של **20,000** ₪.

13.4 <u>הנזק הנובע מהעבודות להנחת צינור הגז</u>

בהסכמת הצדדים מונה השמאי מר ישראל ויסבלום, כמומחה חקלאי לצורך הערכת הנזק הנובע מהעבודות להנחת צינור הגז ועקירת העצים.

הנזק הנובע מהעבודות להנחת צינור הגז ועקירת העצים הוערך ע"י השמאי מר ישראל ויסבלום - כמפורט בחוות דעתו מיום 15.4.2012 - בסך של **61,480** ₪.

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את הפגיעה בשווי הנכס הנדון, הידוע כמשק מס' 1 במושב איתן - עקב אישורה של תכנית מס' תמ"א/37/א/1 ולתאריך הקובע (9.4.2002) - בסך של **52,150** ₪.

כמו כן, הנזק הנובע מהעבודות להנחת צינור הגז - עפ"י המפורט בחוות דעתו של השמאי מר ישראל ויסבלום מיום 15.4.2012 - מוערך בסך של **61,480** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה