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: 20 במרץ, 2022

מספר מינוי: 1274-2021

ערר מס': 6113-16-69

לכבוד
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז דרום

בעניין: **קי.בי.ע. – קבוצת בוני ערים בע"מ**
ע"י עוה"ד אייל שקיב
וע"י מר עודד האושנר, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין — **העוררת**

- נגד -

1. **הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד**
ע"י עוה"ד לימור ספצ'ק
וע"י מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין — **משיבה 1**

2. **נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ (נתג"ז)**
ע"י עוה"ד אריאל נדלר ועוה"ד רועי מילר
וע"י מר יוגב מנחם, שמאי מקרקעין — **משיבה 2**

3. **גז טבעי דרום בע"מ** — **משיבה 3**

שומה מייעצת – פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

גוש 2062 חלקה 20 (חלק)

וגוש 466 חלקות 50 (חלק), 52 (חלק), 54 (חלק), 57 (חלק) ו-58 (חלק)

מגרשים IIIד', IIIה' ו-IV עפ"י תכנית 14/114/03/3

שד' הרצל, אזה"ת הכבדה, אשדוד

1. המינוי

ביום 24/06/2021 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

2. <u>מטרת המינוי</u>

מטרת השומה המייעצת הינה לבחון קיומה של פגיעה ככל שישנה, ושיעורה, בנכס הנדון עקב אישורה של תת"ל 23, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כמפורט בהחלטת ועדת הערר מיום 09/06/2021.

3. <u>החלטת ועדת ערר מיום 09/06/2021</u>

בהחלטתה של ועדת הערר - מחוז דרום, מיום 09/06/2021 (להלן: "החלטת ועדת ערר"), הוצגה התייחסות לחלק מהסוגיות אשר הועלו בערר וניתנו הנחיות מפורטות לח"מ. לאור חשיבות הדברים, יובאו להלן החלקים הרלוונטיים בהחלטת ועדת הערר:

"14. מצאנו לנכון לקבל את הערר במובן זה שימונה שמאי מייעץ אשר יבחן את הסוגיות של אפשרות ניצול זכויות הבניה במצב החדש והשפעת הוספת גורם מאשר להיתרי בנייה או להפקדת תוכניות.

15. בכל הנוגע לאפשרויות מימוש זכויות הבניה הקיימות במקרקעין – לוועדת הערר הוגשו שתי חוות דעת – חוות הדעת מטעם העוררת, שערך שמאי העוררת שהינו גם מהנדס אזרחי בהכשרתו, וחוות דעת מטעם המשיבה 1 שערכה גב' ויקטוריה וקסנבורג, מנהלת מחלקת ייעודי קרקע ופרצלציה של המשיבה 1. שתי חוות הדעת עומדות בסתירה זו לזו. בנסיבות אלה ומשלא מצאנו פגם בחוות הדעת מטעם העוררת שיכול להביא לפסילתה, הרי שלצורך השלב הנוכחי של הוכחה לכאורית לפגיעה, העוררת הרימה את הרף להעברת העניין לבחינתו של שמאי מייעץ [ר' בר"מ 6641/13 <u>מרדכי קמינצקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע</u> (פורסם בנבו)]. מובן, כי השמאי המייעץ רשאי יהיה להיעזר בבעלי מקצוע שיסייעו לו לגבש את חוות דעתו.

16. בכל הנוגע לטענה בדבר פגיעה כתוצאה מהוספת גורם רגולטורי מאשר לצורך מתן היתר בנייה – כפי שקבענו בערר (דרום) 9026/19 דיין ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה ואח', על מנת שלא להביא לחוסר אחידות בהכרעות ועדות הערר בסוגיה זו ונוכח החלטת ועדת הערר במחוז מרכז בערר (מרכז) 122/17 <u>בני עטרות מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית נ' נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ</u>, לא נכון יהיה לדחות את הטענה על הסף מבלי לאפשר בדיקה של השפעת הוספת האישור הנדון על ערך המקרקעין. השמאי המייעץ, ככל שימונה שמאי אחר מזה שמונה בעררים האמורים, מתבקש לבחון את הסוגייה תוך התייחסות לחוות הדעת באותם עררים.

17. בכל הנוגע לפגיעות כתוצאה מהגדרת "רצועת עבודה זמנית לביטול" – מדובר בסעיף 8.8 לתת"ל אשר קובע כדלקמן:

"רצועת עבודה זמנית לביטול:

8.8.1 יעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות.

8.8.2 בשטח זה מותר יהיה לבעל הרישיון לבצע דרכים זמניות לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלו יהיו רק לצורך ובזמן הקמת מערכת ההולכה לגז טבעי.

8.8.3 שטח זה יוחזר לשימושו הקודם עם השלמת הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי."

שומת העוררת לא בחנה את היקף החלק בכל אחד מהמגרשים שמסומן כרצועת עבודה זמנית ולא נערך תחשיב לירידת ערך לאותו חלק לתקופה מוגבלת בזמן. בהיעדר תחשיב כאמור, הרי שלא הורם הנטל הראשוני להוכחת ירידת הערך ודי בכך כדי לדחות את הערר בהקשר זה. גם לגופו של עניין איננו סבורים כי יש ברצועת העבודה הזמנית כדי להביא לירידת ערך. מדובר בהוראה בתוכנית המאפשרת שימוש במקרקעין לזמן מוגבל בלבד לטובת בעל הרישיון במטרה לאפשר לו לבצע את עבודת הנחת צינור הגז. במהותה דומה יותר הוראה זו למטרדים שנגרמים מהעבודות למימוש התוכנית עצמה, נזקים שאינם מביאים לירידת ערך המקרקעין (ר' לדוגמא תא (י-ם) 8558/02 אברהם יחזקאל נ' החברה לניהול תחנות בע"מ ועורר (ת"א) 95446/07 אשר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב).

הפסיקה אמנם הכירה באפשרות של פיצוי בגין תכנית המקפיאה זמנית את אפשרות השימוש במקרקעין (ר' ברם 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר). עם זאת, כדי שההקפאה הזמנית תזכה בפיצוי עליה לחרוג מהסביר, אחרת יחול עליה סעיף 200:

> **"מצב בו הפגיעה של תכנית מסוימת במקרקעין נובעת מהקפאת זכויות הבנייה בהם לתקופה של פחות משנתיים, כפי שנקבע בתקנון התכנית המקפיאה שלפנינו, היה נכנס, ככל הנראה, לגדרו של סעיף 200 לחוק, וכך הייתה נשללת זכותם של המשיבים לפיצוי (לעמדה התומכת בכך שהקפאת זכויות בנייה במקרקעין לתקופה קצרה יחסית נמנית עם המקרים שסעיף 200 חל עליהם ראו, דפנה לוינסון-זמיר פגיעות במקרקעין על-ידי רשויות התכנון (תשנ"ה), עמ' 346-347)". בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (פורסם בנבו)**

בענייננו לא הוכח כי הסעיף יביא להקפאה זמנית של אפשרות השימוש במקרקעין, וממילא התקופה בה חל הסעיף, היא תקופה קצרה יחסית של הנחת צינור הגז ולא מובילה לפגיעה בתכונות המקרקעין באופן שיביא לירידת ערכם.

נוכח האמור, אנו דוחים את הערר בהיבט זה ולא מצאנו מקום להעבירו לבחינת השמאי המייעץ."

4. <u>פרטי הנכס</u>

גושים	:	2062	2062 ; 466	466	
חלקות	:	20 (חלק)	20 (חלק) ; 54 (חלק)	50 (חלק), 52 (חלק), 54 (חלק), 57 (חלק) ו-58 (חלק)	
שטח רשום כולל	:	103,546 מ"ר	191,803 מ"ר	125,230 מ"ר	
מגרשים מס'	:	IIIד'	IIIה'	IV	
שטחי המגרשים	:	15,933 מ"ר	15,756 מ"ר	13,510 מ"ר	

ייעוד המגרשים : תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה, עפ"י תכנית 14/114/03/3.

מיקום : שד' הרצל, אזה"ת הכבדה ("קריית איתנים"), אשדוד.

5. <u>מועד קובע</u>

תכנית	מועד קובע
תת"ל 23	02/05/2007

6. <u>דיון</u>

ביום 14/12/2021 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר עודד האושנר – שמאי העוררת, עו"ד אייל שקיב – ב"כ העוררת, גב' דבורה זיו – מנהלת נכסים, גב' שיראל אלול – אדריכלית, מר צחי אבו – בעלים; ה"ה יעקב בירנבאום ויוסף יחזקאל – שמאי המשיבה 1, עו"ד לימור ספצ'ק – ב"כ המשיבה 1; מר יוגב מנחם – שמאי המשיבה 2, עו"ד רועי מילר – ב"כ המשיבה 2; ומר רועי שיחור ממשרד החי"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 16/12/2021.

7. <u>מסמכים שהוצגו</u>

עמדת העוררת מפורטת בשלוש חוות דעת של מר עודד האושנר, מיום 13/08/2015 (מס' 12291-33, 12291-34, 12291-35), על נספחיהן; במסמך תגובה לחוות דעת מטעם המשיבה 1, אשר נערך ע"י מר עודד האושנר, מיום 07/11/2016 (מס' 12291-48); במסמך התייחסות לעמדת המשיבה 1 בנוגע לתצ"ר, אשר נערך ע"י מר עודד האושנר, מיום 17/05/2021 (מס' 12291-85), על נספחיו; במסמך התייחסות לחוות דעת אדריכלית שנערכה ע"י האדריכל אבי שטרנפלד מטעם המשיבה, אשר נערך ע"י מר עודד האושנר, מיום 06/01/2022 (מס' 12291-111); ותכתובות מייל מיום 14/12/2021, מיום 15/12/2021, מיום 16/12/2021, מיום 05/01/2022, ומיום 09/01/2021, על צרופותיהן.

עמדת המשיבה 1 מפורטת בשלוש חוות דעת של מר יעקב בירנבאום, מיום 09/03/2016 (מס' 12544/15, 12544/15א', 12544/15ב'), על נספחיהן ; במסמך עמדת המשיבה 1 בנוגע לתצ"ר, אשר נערך ע"י עוה"ד לימור ספצ'ק, מיום 21/02/2021, על נספחיו[1]; מסמך התייחסות לפרוטוקול הדיון מטעם שמאי המשיבה 1, מיום 03/01/2022, על נספחיו[2], תכתובת מייל מטעם שמאי המשיבה 1, מיום 15/12/2021 ; ותכתובת מייל מטעם ב"כ המשיבה 1, מיום 16/12/2021, על צרופותיה.

עמדת המשיבה 2 מפורטת במסמך התייחסות לפרוטוקול מיום 04/01/2022, אשר נערך ע"י מר יוגב מנחם, מהנדס תעו"נ ושמאי מקרקעין ומר דורון חבקין, עו"ד ושמאי מקרקעין.

8. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 21/02/2022.

9. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס מהווה מגרשים מס' IIIד', IIIה' ו-IV עפ"י תכנית 14/114/03/3, בייעוד תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה (להלן : "הנכס" או "המגרשים").

הנכס ממקום בשדרות הרצל המהווה ציר תנועה ראשי באזור התעשייה הכבדה ("קרית איתנים") בעיר אשדוד. אזור התעשייה הכבדה ממוקם בחלק הצפוני של העיר, דרומית לאזה"ת הצפוני החדש, ממערב לאזה"ת הקלה ("קרית חלוצים") וממערב לאזור נמל אשדוד.

במסגרת תת"ל 23 (להלן : "התת"ל") סומנה רצועת קרקע בייעוד מערכת הולכת גז טבעי לאורך שדרות הרצל, ומשני צדדיה סומן שטח מגבלות בנייה ורצועת עבודה זמנית לביטול (להלן : "רצועת תת"ל 23").

המגרשים הנדונים מצויים בצמוד מדרום מזרח לרצועת תת"ל 23.

להלן פרטי המגרשים הנדונים :

מגרש מס'	שטח מגרש עפ"י תצ"ר	חלקים מגו"ח	תיאור המגרש
IIIד'	15,933 מ"ר	2062/20	המגרש ריק ופנוי מבינוי, וצורתו לא רגולרית
IIIה'	15,756 מ"ר	466/54 ; 2062/20	המגרש ריק ופנוי מבינוי, וצורתו לא רגולרית
IV	13,510 מ"ר	466/50,52,54,57,58	המגרש ריק ופנוי מבינוי, וצורתו לא רגולרית. משמש לאחסנת מכולות

[1] חוות דעת שנערכה ע"י גב' ויקטוריה וקסנבורג - מנהלת מחלקת ייעודי קרקע ופרצלציה בוועדה המקומית לתו"ב אשדוד, מיום 04/02/2021.
[2] חוות דעת אדריכלית שנערכה ע"י האדריכל אבי שטרנפלד, מיום 30/12/2021 ; שומה מייעצת של גיל הרצברג מיום 28/11/2021, בערר בט/9026/0119 ; והחלטות ועדות ערר.

10. המצב המשפטי

10.1 הסכם בין מדינת ישראל לבין המבקשת:

בהתאם להסכם מיום 08/11/1985 שנערך בין מדינת ישראל (להלן: "הממשלה") לבין חברת קי.בי.עי. - קבוצת בוני ערים בע"מ (להלן: "החברה"), החברה העבירה את זכויותיה בחלק מהקרקעות נשוא נספח ג(1) המצורף להסכם זה, לאנשים ולגופים שונים, וברשותה נשארו כיום, מתוך קרקעות החברה, החלקים המפורטים בנספח המצורף להסכם זה כנספח ג(2), הכולל בין היתר, את המגרשים שלהלן:

מס' מגרש לפי תב"ע 14/114/03/3	שטח מגרש לערך	בגוש/ים
IIIד'	17,800 מ"ר	2063
IIIה'	14,800 מ"ר	466 ; 2063
IVא'	15,200 מ"ר	466

10.2 הסכמים למכר המגרשים הנדונים שנערכו לאחר המועד הקובע

10.2.1 הסכם מיום 23/06/2009 בין העוררת לבין קוטג' ליין סיסטמס בע"מ:

בהתאם להעתק מהסכם מכר שנערך ביום 23/06/2009 בין קי.בי.ע. – קבוצת בוני ערים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין קוטג' ליין סיסטמס בע"מ (להלן: "הרוכשת"), לפיו המוכרת מכרה לרוכשת חלק מחלקה 20 בגוש 2062, בשטח של כ-15,913 מ"ר, הידוע כמגרש מס' IIIד' והמהווה חלק ממגרש מס' III עפ"י תב"ע 14/114/03/3, תמורת 11,934,750 ₪, בתוספת מע"מ.

10.2.2 הסכם מיום 07/09/2010 בין העוררת לבין אחים אסולין בע"מ:

בהתאם להעתק מהסכם מכר שנערך ביום 07/09/2010 בין קי.בי.ע. – קבוצת בוני ערים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין אחים אסולין בע"מ (להלן: "הרוכשת"), לפיו המוכרת מכרה לרוכשת חלקים מחלקה 20 בגוש 2062 ומחלקה 54 בגוש 466, בשטח של כ-15,371 מ"ר, הידוע כמגרש מס' IIIה' והמהווה חלק ממגרש מס' III עפ"י תב"ע 14/114/03/3, תמורת 12,911,640 ₪, בתוספת מע"מ (בנסיבות הקבועות בהסכם, הממכר יהיה מגרש מס' 2005 בשטח של כ-17,220 מ"ר)[3].

10.2.3 הסכם מיום 21/12/2010 בין העוררת לבין אחים אסולין בע"מ:

בהתאם להעתק מהסכם מכר שנערך ביום 21/12/2010 בין קי.בי.ע. – קבוצת בוני ערים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין אחים אסולין בע"מ (להלן: "הרוכשת"), לפיו המוכרת מכרה לרוכשת חלקים מחלקות 50, 52, 54, 57 ו-58 בגוש 466, בשטח של כ-14,200 מ', הידוע כמגרש מס' IV

[3] בהסכם נקבע כי המוכרת שוקלת להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין ירידת ערכו של הממכר עקב אישורה של תת"ל 23, וכי כל הזכויות, לרבות זכויות פיצוי ו/או שיפוי הנובעות מאישור תת"ל 23 תישארנה של המוכרת והיא הזכאית הבלעדית לקבלן.

עפ"י תב"ע 14/114/03/3, תמורת 11,715,000 ₪, בתוספת מע"מ (בנסיבות הקבועות בהסכם, הממכר יהיה מגרש מס' 2004 בשטח של כ-15,210 מ"ר)[3].

11. המצב התכנוני

11.1 מצב קודם

11.1.1 **תכנית ד/357/ה' (114/03/3)** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1585 מיום 11/12/1969

מטרות התכנית הן: לחלק את השטח המפורט בסעיף 2, לקבוע אזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור תעשייה ואזור אחסנה ותעשייה הקשורה בנמל; לקבוע שטח דרכים, שטח ציבורי פתוח, אזור לבניינים ציבוריים, אזור מיוחד, אזור מיוחד הקשור בנמל, אפיק נחל וכו'.

11.1.2 **תכנית 14/114/03/3** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2431 מיום 20/04/1978

מטרות התכנית הן: תיקונים לתכנית המתאר הקיימת ע"י שינויים במערכת הכבישים עפ"י דרישות משרד התחבורה היום; יצירת אפשרות לחלוקת מגרשים תוך התחשבנות בצורכי המפעלים הבודדים.

התכנית סיווגה את המגרשים הנדונים בייעוד "**תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה**", עליו חלות הוראות הבנייה כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: מגרש III - 9,000 מ"ר, מגרש IV - לא צוין.
- אחוז בנייה מקסימלי בקומה: 40%.
- מס' קומות: 3 קומות מעל הקרקע או יותר לפי צרכיו של המפעל, אך באישור הוועדה המקומית.
- קווי בניין: חזית – כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5 מ'; צידי – 3 מ' למגרש עד 3 דונם ו-5 מ' למגרש 4 ד' ומעלה; אחורי – 6 מ'.
- הערות: לפי שיקול הוועדה המקומית תותר בניית בניינים במס' קומות אחר בתנאי ששטח הרצפות לא יעלה על 120% משטח המגרש, וכאשר שטח המגרש עד 3,000 מ"ר.
- הערות כלליות: במגרשים אשר חזיתם פונה לכביש שממנו קיימת גישה למגרש (כגון חזית פונה לקלדסק וכו') המגבלה היחידה תהיה גודל המגרש לפי שיבוצו בגוש.
- מרתפים: תותר בניית מרתפים תת-קרקעיים לשירותי הבנייה כגון: מקלטים, חדרי מכונות למיניהם מחסנים לשימוש הבניין וחנויות אשר לא ייכללו באחוזי הבניין. כל מטרה אחרת של מרתף תחושב כאחוזי בנייה אבל תותר הגדלת אחוזים בשליש למטרה זו, גם בבניית מרתפים לא תהיה חריגה מקווי בניין.

11.1.3 **תכנית 20/101/02/3** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2464 מיום 31/08/1978

התכנית חלה על כל מרחב העיר וקובעת הוראות בנייה כדלקמן:

חדרי מדרגות:

- חדרי המדרגות יחושבו עד 12 מ״ר לכל קומה במסגרת אחוזי הבנייה המותרים. הגדלת חדר המדרגות מעבר לכך לא תחושב באחוזי הבנייה.
- חדרי הכניסה, לרבות המדרגות אשר שטחם יהיה לפחות 20 מ״ר, לא יחושבו כלל במסגרת אחוזי הבנייה. חדר כניסה קטן יותר יחושב במלואו.
- בבניינים בני 8 קומות ומעלה יחושבו אחוזי הבנייה של חדרי המדרגות עבור 4 הקומות הראשונות בלבד. במניין הקומות לא יחושבו קומות עמודים ודירות גג.
- בדירות רב מפלסיות שטח המדרגות הפנימיות יחושב פעם אחת בלבד.

שירותי בניין:

- שטחי השירותים הבאים לא ייכללו בחישוב אחוזי הבנייה: מקלטים, חדרי אשפה, חדר בלוני גז, חדרי מוני מים, חשמל וגז, חדרי מכונות, גנרטורים, משאבות, טלפונים ושאר שירותים לצורכי הדיירים ובאישור הוועדה המקומית ובלבד שיהיו בשימוש כלל הדיירים.
- בקומת עמודים יותרו בנוסף לכך ומחוץ לאחוזי הבנייה: מחסן אחד בשטח כולל של עד 12 מ״ר או 1.5 מ״ר לדירה (הגדול מביניהם), ובלבד שיהיו חלק מהרכוש המשותף; מחסנים בקומות במקום מחסן משותף בקומת קרקע בגודל של 2.5 מ״ר ליח״ד; דירת שרת בגודל של עד 65 מ״ר בבית רב קומות בן 32 יח״ד ומעלה או לכל 96 יח״ד בפיזור.
- בקומת עמודים לא תותר בנייה של למעלה מ-60% משטח הקומה, לרבות השטחים שאינם כלולים באחוזי הבנייה המותרים. לא נוצל לבנייה כל השטח הנ״ל, תהיה היתרה מותרת לחניה.

מרפסות:

- אחוזי הבנייה המותרים למרפסות ייכללו בסה״כ אחוזי הבנייה המותרים. בהתאם לכך יוגדל שטח הבנייה המותר מהאחוז המותר למגורים בלבד ולא לייעוד אחר.

מרתפים:

- לא יותרו ייעודי מרתפים שלא בהתאם לתכנית החלה על אותו אזור.
- תהיה הפרדת מרתפים לסוגים מבחינת חישוב אחוזי הבנייה: בבתי מגורים המשמשים למגורים בלבד ואין בהם ייעוד אחר יותרו מחסנים במרתפים, מבלי שיחושבו במסגרת אחוזי הבנייה; בכל האזורים מלבד ייעוד מגורים, במרתפים הנמצאים מתחת לפני הקרקע מכל

צדדיהם, לא ייכללו המרתפים במסגרת אחוזי הבנייה המותרים בתנאי שישמשו לצורכי אחסנה בלבד.

- המרתפים שלא יחושבו באחוזי הבנייה יהיו לשירות בעלי הנכסים שמעל המרתף, כאשר הגישה אליהם תהיה מתוך הבניין ולא יותר רישומם כיחידה נפרדת.
- השירותים הבאים של הבניין, אשר ימוקמו בבניין, לא יחושבו במניין אחוזי הבנייה, ובלבד שיהיו חלק מהרכוש המשותף: מקלטים, חדר בלוני גז, חדר מוני מים, חשמל וגז, חדרי מכונות, גנרטורים, משאבות, טלפונים ושאר שירותים טכניים שיאושרו ע"י הוועדה וחניה. כל שאר השימושים ייכללו בחישוב אחוזי הבנייה.

<u>הקלות:</u>

- הוועדה תהיה רשאית לתת הקלות במקרים המנויים בתכנית.

11.1.4 **<u>תכנית 62/101/02/3</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4591 מיום 25/11/1997</u>

מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר יישום של החלטות הוועדה המקומית בהתאם להתפתחות העיר בשנים האחרונות, לרבות בנושאים שלהלן:

- שטח מקלטים ומרחבים מוגנים ואופן חישובם – שטחם של מקלטים או מרחבים מוגנים המאושרים על ידי שלטונות הג"א לשימוש דו-תכליתי, כולל מסחרי, יתווספו לשטחים העיקריים המותרים לפי תכנית.
- תוספת שטחי שירות באזורי תעשייה – באזור מלאכה ותעשייה זעירה השטח המותר לבנייה המופיע בתכניות הקיימות ייחשב כשטח עיקרי ובנוסף ייתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת בשיעור של 15% מהשטח העיקרי. שטחי שירות אלה לא יכללו בתוכם שטח שירות לחניה מקורה על קרקע או תת-קרקעית.

<u>הערות:</u>

- שטחי חניה מקורים ייחושבו כשטחי שירות נוספים בנוסף לשטחים שפורטו לעיל ויכללו בתוכם את שטחי הרמפות לחניות.
- בכל מקרה תכסית הקרקע של כל קומה וקומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שירות) לא תעלה על 55% משטחו של המגרש.
- מרתפי חניה תת-קרקעיים – תותר הקמת מרתפי חניה תת-קרקעיים עד גבולות המגרש במבנים המיועדים למסחר, תעשייה, משרדים, תיירות, מבני ציבור ומגורים. שטח השירות למרתף חניה תת-קרקעית יהיה עד 100% משטח המגרש (במקרה של חניה תת-קרקעית בת קומה אחת). שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למניין קומות החניה התת-קרקעית.

- תכליות באזורי תעשייה – לרשימת התכליות באזורי התעשייה השונים, תתווסף התכלית של "תעשייה עתירת ידע". כמו כן, באזורי תעשייה עתירת ידע תתווסף תכלית לתעשיות לא מזהמות.

11.2 **<u>מצב חדש</u>**

11.2.1 **<u>תת"ל 23</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5658 מיום 02/05/2007</u>

<u>להלן מטרות התכנית:</u>

- לייעד שטח לתחנת כוח בקוגנרציה שתוסק בגז טבעי בלבד, אשר תחליף שריפת דלק כבד במפעלי סולבר.
- לקבוע קיבולת הספק ייצור לתחנת הכוח.
- לאפשר מעבר למערכת הגז הטבעי בין תחנת הקבלה לגז לבין תחנת הכוח.
- לקבוע את התכליות והשימושים השונים בתחום ייעודי הקרקע.
- לקבוע הוראות בנייה ותנאים למתן היתרי בנייה לתחנת הכוח ולמערכת הולכת הגז הטבעי.
- לקבוע תנאים והוראות להקמת תחנת הכוח והפעלתה.
- לקבוע הוראות למניעת ומזעור מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
- לקבוע מערכת למעקב ובקרה על פעולת תחנת הכוח.
- לקבוע תנאים והוראות להקמת מערכת ההולכה והפעלתה.

בהתאם לתשריט התכנית, לאורך הגבול המערבי של הקרקע הנדונה סווגה רצועת קרקע בייעוד "**מערכת הולכת גז טבעי**" ומשני צידיה סומן "**שטח מגבלות בנייה**" ו-"**רצועת עבודה זמנית לביטול**".

<u>יחס לתכניות אחרות:</u>

- תכנית זו עדיפה בתחומה על פני כל תכנית אחרת, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. במקרה של סתירה, יגבר הקבוע בתכנית זו.
- על השטח הכלול במערכת הולכת הגז הטבעי בתכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37/א/1 על שינוייה והוראות תמ"א 37/ת/ למעט סעיף 17 בדבר הגמישות.
- על השטח המיועד לתעשייה יחולו הוראות תכנית ד/357, למעט אלו העומדות בסתירה לתכנית זו.

<u>תכליות ושימושים:</u>

- אזור תעשייה – בשטח זה יותרו השימושים בהתאם לתכנית מפורטת תקפה ד/357 על שינוייה, כפי שיאושרו מעת לעת.
- רצועת מערכת הולכת גז טבעי –
  - ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו וכן הסמכות להתיר אותם יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בנייה למעט שטחי חניה, דרכים ותחנות גז.
  - תותר בשטח זה הנחת צינורות להובלת גז טבעי בתת-הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה והחלוקה לרבות מגופים, תחנות להפחתת לחץ ותחזוקתם.
  - בנוסף, ניתן להתיר בשטח זה הקמת מתקני תשתית אחרים בתת-הקרקע בתיאום עם רשות הגז הטבעי, בעל הרישיון ומהנדס הוועדה המקומית.
  - בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע.
  - הקמת תחנות גז תותר עפ"י סקר סיכונים שייערך לעת מתן היתר בנייה, ובלבד שיוכח כי מגבלות הבנייה הדרושות בהתאם למימצאי סקר זה אינן חורגות מתחום תכנית זו והכל באישור רשות הגז ובעל הרישיון ודרישות רשות הרישוי לגז.
  - ניתן בתכנית עפ"י חוק התכנון והבניה או עפ"י חוק משק הגז להתיר הקמת תחנות גז ו/או התחברות של מפעלים לרצועת מערכת הולכת הגז ו/או הקמת מערכת חלוקה, מבלי שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו.
- אזור מגבלות בנייה –
  - ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בנייה למעט שטחי חניה ודרכים.

    על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לאפשר פעילות בנייה שאינה מצוינת בסעיף זה עפ"י הייעוד בתכניות תקפות ובאישור רשות הגז.
  - לא תופקד תכנית בתחום זה ו/או לא יינתן היתר להקמת מבנה או מתקן כאמור לעיל, אלא אם הממונה אישר בכתב כי קיומם של אלה לצד מערכת הגז הטבעי עומד בדרישות צו הבטיחות.
  - כמו כן מותר יהיה לבעל הרישיון לבצע בשטח זה דרכים זמניות לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלה יהיו רק לצורך ובזמן הקמת מערכת ההולכה.

- רשות הרישוי לגז רשאית לצמצם את אזור מגבלת הבנייה עד גבול רצועת מערכת הולכת הגז הטבעי ע"י נקיטת אמצעי מיגון מתאימים והכל באישור הממונה.
- הוקטן אזור מגבלות הבנייה - תפורסם על כך הודעה ע"י רשות הרישוי לגז, בדרך בה מתפרסמת תכנית. תשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר. ייעוד הקרקע באזור בו בוטלו מגבלות הבנייה יהיה כפי שנקבע בתכניות תקפות.
- רצועת עבודה זמנית לביטול –
- ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות.
- בשטח זה מותר יהיה לבעל הרישיון לבצע דרכים זמניות לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלה יהיו רק לצורך ובזמן הקמת מערכת ההולכה לגז טבעי.
- שטח זה יוחזר לשימושו הקודם עם השלמת הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי.

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

12.1 העוררת טענה לירידת ערך המקרקעין בגין אישורה של תת"ל 23 בסך של 6,780,000 ₪, כפי שעלה בשלוש חוות דעת אשר נערכו ע"י שמאי מטעם העוררת, מר עודד האושנר, והוגשו בתמיכה לתביעתה.

12.2 סך ירידת הערך הנ"ל מתייחסת ל-3 מגרשים, בהתאם לפירוט שלהלן:

מס' חוות דעת מטעם העוררת	מגרש מס'	שטח מגרש	ירידת הערך
12291-35	IIIד'	15,913 מ"ר	2,370,000 ₪
12291-34	IIIה'	15,319 מ"ר	2,300,000 ₪
12291-33	IV	14,128 מ"ר	2,110,000 ₪
סה"כ ירידת הערך			6,780,000 ₪

<u>מצב קודם</u>

12.3 **זכויות בנייה במגרשים IIIד', IIIה' ו-IV** – המגרשים מסווגים באזור תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה, עם זכויות בנייה של 40% לקומה ובסה"כ 160%, בתוספת זכויות בנייה לשטחי שירות בשיעור של 15% מהשטח העיקרי. תכסית הבנייה המרבית הינה 55% משטח המגרש.

12.4 **שינוי ייעוד חלק ממגרש IV** – שמאי העוררת ציין כי על חלק ממגרש IV חלות תכניות 27/101/02/3 (תכנית "פארק לכיש") ו-71/101/02/3 א' (תכנית "עורף הנמל"), המסווגות את חלקו הצפוני של המגרש בייעוד של דרך ושצ"פ.

12.5 לטענת שמאי העוררת, מדובר בשטח קטן של כ-600 מ״ר, המהווה כ-4% משטח המגרש, אשר הוסב בטעות מתעשייה לדרך ושצ״פ. תכנית ״פארק לכיש״ שינתה ייעודים מתוך טעות סופר והעירייה פועלת לשינוייה בשטחי המגרש הנישום. תכנית ״עורף הנמל״ לא שינתה את הוראות תכנית פארק לכיש. לפיכך, הוראות התכניות הנ״ל אינן רלוונטיות למצב הקודם.

<u>מצב חדש</u>

12.6 **מהות הפגיעה** – התת״ל סימנה בתחום המקרקעין רצועה ל״מערכת הולכת גז טבעי״, ולפיכך נאסרה הבנייה בשטח זה.

12.7 חלק מהמקרקעין מצוי בתחום ״אזור מגבלות בנייה״, הגם שייעוד המקרקעין נותר בעינו חלות עליו מגבלות בנייה, למעט שטחי חניה ודרכים.

12.8 רצועה צרה וזניחה סומנה כ״רצועת עבודה זמנית לביטול״. לא ניתן להתייחס לרצועה זו כרלוונטית לבנייה.

12.9 בנוסף, במהלך תקופת העבודות יימנע השימוש במקרקעין והם ישמשו לצורך התארגנות להקמת מערכת ההולכה.

12.10 **צמצום היקף בנייה** – להלן התייחסות שמאי העורר לכ״א מהמגרשים הנדונים:

12.11 <u>מגרש מס׳ IIIד׳</u> – בהתאם לחוות דעת אדריכלית, לאור מגבלות תת״ל 23, התכסית הניתנת בפועל לניצול הינה בהיקף של כ-5,800 מ״ר בלבד (כ-36.5%), המהווה פגיעה ביחס לתכניות מאושרות החלות במגרש, לפיהן אושרה תכסית בשיעור של 55%.

12.12 בקומות העיליות קיימת כדאיות כלכלית לבנייה נוספת (מעבר לאותם 5,800 מ״ר) של כ-525 מ״ר בלבד בכל קומה (מבטא בליטה של כ-3 מ׳ מעבר לתכסית ק״ק). סה״כ כ-6,325 מ״ר בכל קומה נוספת, המהווים כ-39.8% משטח הקרקע בכל קומה.

12.13 הוצג תשריט מדידה בנוגע לבינוי מרבי בתחום מגרש IIIד׳, אשר נערך ע״י האדריכל דרור סופר, מיום 23/11/2010, לפיו השטח המרבי שניתן לנצל במצב החדש הינו 5,800 מ״ר, לעומת שטח מותר של 8,752 מ״ר (15,913 מ״ר x 55%), ולפיכך מתקבל הפרש של 2,952 מ״ר.

12.14 <u>מגרש מס׳ IIIה׳</u> – בהתאם לתשריט שנערך ע״י מודד, רצועת קרקע בשטח של 3,509 מ״ר, המהווה את עברו המערבי של המגרש, מסומנת על גבי תשריט התת״ל כשטח המיועד ל״מערכת הולכת גז טבעי״, ״אזור מגבלות בנייה״ ו-״רצועת עבודה זמנית לביטול״.

12.15 המשמעות הינה כי לא תותר בשטח זה, אשר היה מיועד לבנייה ערב אישורה של התת״ל, כל בנייה למעט שטחי חניה, דרכים ותחנות גז.

12.16 מגרש מס' IV – בהתאם לתשריט שנערך ע"י מודד, רצועת קרקע בשטח של 3,996 מ"ר, המהווה את עברו המערבי של המגרש, מסומנת על גבי תשריט התת"ל כשטח המיועד ל"מערכת הולכת גז טבעי", "אזור מגבלות בנייה" ו-"רצועת עבודה זמנית לביטול".

12.17 המשמעות הינה כי לא תותר בשטח זה, אשר היה מיועד לבנייה ערב אישורה של התת"ל, כל בנייה למעט שטחי חניה, דרכים ותחנות גז.

12.18 **פגיעות נוספות בכ"א משלושת המגרשים** – שמאי העוררת טען כי מעבר לפגיעה בתכסית הבנייה האפשרית במצב החדש, קיימות פגיעות נוספות כדלקמן:

- דחייה בקבלת היתר בנייה לאור האישורים הנוספים הנדרשים בהתאם להראות התת"ל.
- אילוצי תכנון בשל מגבלות במיקום חניון עילי והצרתו של המגרש בקטעים מסוימים.

12.19 לאור האמור, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9163, המשקף דחייה לתקופה של 1.5 שנים, לפי שיעור היוון של 6%.

ערכי שווי

12.20 שמאי העוררת טען לשווי של 830,000 ₪ לדונם קרקע ולשווי של 927 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על סקר מחירים למגרשים בייעוד תעשייה בסביבה, נכון למועד הקובע 2007, כמפורט להלן:

- משיחה עם מתווכים, עולה כי שווי ממוצע לדונם באזור התעשייה 2 (הכבדה) הינו כ-800,000 ₪.
- ביום 29/05/2007 נרכש מגרש סמוך, בשטח קרקע של 23.3 ד', תמורת 19,500,000 ₪ (משקף מחיר של כ-837,000 ₪ לדונם) - הוצג הסכם המכר בנוגע לעסקה זו (להלן: "עסקת חירון").

שמאי המשיבה 1 השיב בדיון כי החלקה נשוא עסקת חירון, המהווה בסיס לקביעת השווי במצב הקודם בחוות דעת העוררת, היא בעלת צורה מלבנית ופונה ל-3 רחובות מפותחים, ויחד עם זאת לא הובאו בחשבון בשומת העוררת התאמות, לרבות הפחתה בגין הצורה הלא רגולרית של המגרשים הנדונים, דבר שסותר את טיעון העוררת (שאינו מקובל על המשיבה 1) לפיו לא ניתן לנצל את כלל הזכויות במגרשים. לשיטתו, יש לערוך התאמה למגרשים הנדונים ע"י הפחתה של לפחות 10% ממחיר העסקה. תחת ההנחה שניתן לנצל את כל הזכויות, ובהתחשב בהפחתה הנ"ל, מתקבל כי לא חלה ירידת ערך במקרקעין.

- מוצע למכירה (במועד הקובע) מגרש בשטח של כ-23 דונם, ליד מתחם "אשטרום", במחיר של 840,000 ₪ לדונם.
- מוצע למכירה (במועד הקובע) מגרש בשטח של 12 דונם, בשדרות בני ברית, במחיר של 760,000 ₪ לדונם.

12.21 לאור האמור לעיל, שווי דונם קרקע הוערך לפי 830,000 ₪.

12.22 להלן ניתוח שטח מבונה אקו' (עיקרי + שירות) וקביעת שווי מ"ר מבונה:

קומה	ייעוד	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
קרקע	עיקרי	400	1.00	400.0 מ"ר
קרקע	שירות	150	0.60	90.0 מ"ר
א'	עיקרי	400	0.50	200.0 מ"ר
א'	שירות	30	0.30	9.0 מ"ר
ב'	עיקרי	400	0.15	60.0 מ"ר
ב'	שירות	30	0.09	2.7 מ"ר
ג'	עיקרי	400	0.05	20.0 מ"ר
ג'	שירות	30	0.03	0.9 מ"ר
חצר		450	0.25	112.5 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				895 מ"ר
שווי דונם קרקע				830,000 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו'				927 ₪

12.23 להלן תחשיב ירידת ערך המקרקעין של שמאי העוררת:

<u>מגרש מס' 111ד':</u>

מצב קודם					
קומה	ייעוד	זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
קרקע	עיקרי	40%	6,365	1.00	400.0 מ"ר
קרקע	שירות	15%	2,387	0.60	90.0 מ"ר
א'	עיקרי	40%	6,365	0.50	200.0 מ"ר
א'	שירות	3%	477	0.30	9.0 מ"ר
ב'	עיקרי	40%	6,365	0.15	60.0 מ"ר
ב'	שירות	3%	477	0.09	2.7 מ"ר
ג'	עיקרי	40%	6,365	0.05	20.0 מ"ר
ג'	שירות	3%	477	0.03	0.9 מ"ר
חצר			7,161	0.25	112.5 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			36,441		14,244 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'					927 ₪
שווי מצב קודם					13,207,790 ₪

מצב חדש					
קומה	ייעוד	זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
קרקע	עיקרי		5,800	1.00	5,800 מ"ר
קרקע	שירות		0	0.60	0

מצב חדש					
קומה	**ייעוד**	**זכויות בנייה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
א'	עיקרי		6,325	0.50	3,163 מ"ר
א'	שירות		0	0.30	0
ב'	עיקרי		6,325	0.15	949 מ"ר
ב'	שירות		0	0.09	0
ג'	עיקרי		6,325	0.05	316 מ"ר
ג'	שירות		0	0.03	0
	חצר		10,113	0.25	2,528 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			34,888		12,756 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'					927 ₪
שווי מצב חדש, לפני דחייה					11,828,033 ₪
מקדם דחייה (1.5 שנים, לפי שיעור היוון של 6%)					0.9163
שווי מצב חדש					10,838,115 ₪
שווי מצב קודם					13,207,790 ₪
ירידת ערך מקרקעין, במעוגל					2,370,000 ₪

לאור האמור לעיל, קיימת פגיעה כוללת בשווי המקרקעין בשיעור של כ-18%. פגיעה זו הינה מהותית ועוברת את תחום הסביר. הפגיעה נבחנה בתכנון פרטני של אפשרויות ניצול הקרקע בכפוף למגבלות התת"ל.

<u>מגרש מס' IIIה':</u>

מצב קודם	
מהות	**ערכים**
שטח קרקע בייעוד לתעשייה	15.319 ד'
שווי דונם קרקע	830,000 ₪
שווי מצב קודם	12,714,770 ₪

מצב חדש				
מהות	**שטח קרקע**	**שווי דונם קרקע**	**מקדם**	**סה"כ**
שווי קרקע לתעשייה	11.810 ד'	830,000 ₪	1.00	9,802,300 ₪
שווי קרקע בתחום רצועת התת"ל	3.509 ד'	830,000 ₪	0.30	873,741 ₪
שווי מצב חדש, לפני דחייה				10,676,041 ₪
מקדם דחייה (1.5 שנים, לפי שיעור היוון של 6%)				0.9163
שווי מצב חדש				9,782,536 ₪
שווי מצב קודם				12,714,770 ₪
ירידת ערך מקרקעין, במעוגל				2,930,000 ₪

לאור האמור לעיל, קיימת פגיעה כוללת בשווי המקרקעין בשיעור של כ-23%.

יחד עם זאת, ולאור העובדה כי הפגיעה לא נבחנה בתכנון פרטני של אפשרויות ניצול הקרקע בכפוף למגבלות התת"ל, ובהתייחס לתחשיב המפורט של הפגיעה במגרש IIIד', נקבע כי סה"כ שיעור ירידת הערך הינו 18%[4]:

ירידת ערך המקרקעין				
מהות	**שטח קרקע**	**שווי דונם קרקע**	**מקדם**	**סה"כ**
שווי מצב קודם	15.319 ד'	830,000 ₪	---	12,714,770 ₪
שווי מצב חדש	15.319 ד'	830,000 ₪	82%	10,426,111 ₪
ירידת ערך המקרקעין, במעוגל				2,300,000 ₪

<u>מגרש מס' IV:</u>

מצב קודם	
מהות	**ערכים**
שטח קרקע בייעוד לתעשייה	14.128 ד'
שווי דונם קרקע	830,000 ₪
שווי מצב קודם	11,726,240 ₪

מצב חדש				
מהות	**שטח קרקע**	**שווי דונם קרקע**	**מקדם**	**סה"כ**
שווי קרקע לתעשייה	10.132 ד'	830,000 ₪	1.00	8,409,560 ₪
שווי קרקע בתחום רצועת התת"ל	3.996 ד'	830,000 ₪	0.30	995,004 ₪
שווי מצב חדש, לפני דחייה				9,404,564 ₪
מקדם דחייה (1.5 שנים, לפי שיעור היוון של 6%)				0.9163
שווי מצב חדש				8,617,472 ₪
שווי מצב קודם				11,726,240 ₪
ירידת ערך מקרקעין, במעוגל				3,110,000 ₪

לאור האמור לעיל, קיימת פגיעה כוללת בשווי המקרקעין בשיעור של כ-27%.

[4] במגרש זה לא נערך תכנון מפורט כפי שנעשה במגרש IIIד' וזאת מטעמי חסכון. התכנון המפורט יצביע על ניצול דומה כמו במגרש מס' IIIד'.

יחד עם זאת, ולאור העובדה כי הפגיעה לא נבחנה בתכנון פרטני של אפשרויות ניצול הקרקע בכפוף למגבלות התת"ל, ובהתייחס לתחשיב המפורט של הפגיעה במגרש IIIד', נקבע כי סה"כ שיעור ירידת הערך הינו 18%[5]:

ירידת ערך המקרקעין				
מהות	**שטח קרקע**	**שווי דונם קרקע**	**מקדם**	**סה"כ**
שווי מצב קודם	14.128 ד'	₪ 830,000	---	₪ 11,726,240
שווי מצב חדש	14.128 ד'	₪ 830,000	82%	₪ 9,615,517
ירידת ערך המקרקעין, במעוגל				₪ 2,110,000

<u>התייחסות שמאי העוררת, מיום 17/05/2021, לעמדת המשיבה 1 מיום 21/02/2021 בנוגע לתצ"ר שאושר ע"י הוועדה המקומית ביום 21/05/2020:</u>

12.24 **התייחסות שמאי העוררת לפגיעה במגרשים שבנדון בהתבסס על התצ"ר** – שמאי העוררת ציין כי ביום 21/02/2021 הציגה המשיבה 1 בפני ועדת הערר את עמדתה בנוגע לתצ"ר, לפיה התצ"ר סותר את עמדת העוררת בשומה מטעמה, שכן בשלושת המגרשים הנדונים, ניתן לממש את <u>מלוא</u> זכויות הבנייה גם בהינתן המגבלות מכוח תת"ל 23.

12.25 לאור עמדת המשיבה 1 שלעיל, השיב שמאי העוררת כי בהמשך לחוות הדעת שהוציא נערכה בדיקה נוספת אשר כוללת ניתוח אפשרויות ניצול הבנייה במגרשים, לא רק מבחינת היקף השטחים הנתחמים בקווי הבניין (החדשים לעומת הקודמים), אלא גם את אפשרויות התכנון הסבירות "להעמדת" הבינוי במגרשים באופן יעיל, נכון תכנונית ופונקציונלית ומבלי לייצר שטחים בעלי גיאומטריה צרה ו/או בלתי רגולרית [6]. בנייה כזו ככל שתיבנה בשטחים בהם קו הבניין גרם להיצרות משמעותית, הינה הפסדית ולפיכך ללא כל תועלת ממשית.

12.26 לאור האמור, הוצג "תשריט העמדה", המראה את הבדיקה הנ"ל ולפיו ניכר כי בהינתן מגבלות התת"ל, נפגעת האפשרות (ובכך נפגעים המקרקעין) לניצול מלוא התכסית המותרת (55%) באופן יעיל ופונקציונלי.

12.27 למיותר לציין כי לאור צורתם הבלתי רגולרית של המגרשים, "חדירת" קווי הבניין הקבועים בתת"ל ב-9 מ' מזרחה, מנטרלת אפשרויות בינוי יעיל במספר מקומות שנהיו צרים מדי. התכנון הנכון כולל יצירת שטחי בנייה רגולריים במפתחים כלכליים ויצירת אפשרות להתניידות נכונה ובלתי מוגבלת בין חלקי המגרש/ים.

[5] במגרש זה לא נערך תכנון מפורט כפי שנעשה במגרש IIIד' וזאת מטעמי חסכון. התכנון המפורט יצביע על ניצול דומה כמו במגרש מס' IIIד'.
[6] כתוצאה מקווי הבניין "שנדחקו" מזרחה כ-9 מ' לעומת אלה שהיו מאושרים ערב התת"ל.

12.28 להלן סיכום הפגיעה בשטחים העיליים:

סיכום הפגיעה בשטחים העיליים				
מספר מגרש	מס' חלקה ארעית בתצ"ר	שטח ללא מגבלת בנייה (תכסית 55% לפי תב"ע)	שטח עם מגבלות בנייה עפ"י תת"ל 23	שטח שלא ניתן לנצל כלכלית
IIIד'	9	8,743 מ"ר	5,500 מ"ר	3,243 מ"ר
IIIה'	19	8,400 מ"ר	6,200 מ"ר	2,200 מ"ר
IVא'	120	7,490 מ"ר	5,040 מ"ר	2,450 מ"ר
סה"כ		24,633 מ"ר	16,740 מ"ר	7,893 מ"ר
תכסית בנייה				55%
שטח קרקע בה לא כדאית הבנייה				כ-14,350 מ"ר
שיעור הפגיעה				75%
שטח קרקע שנפגע				כ-10,800 מ"ר
שווי מ"ר קרקע				830 ₪
סכום הפגיעה				8,964,000 ₪

12.29 לפיכך, הפגיעה הינה בסך של 8,964,000 ₪, סכום הגבוה אף מסכום התביעה (6,780,000 ₪).

12.30 להלן סיכום הפגיעה בשטחים התת-קרקעיים:

סיכום הפגיעה בשטחים התת-קרקעיים				
מספר מגרש	מס' חלקה ארעית בתצ"ר	בניית מרתף ללא מגבלת בנייה	בניית מרתף עם מגבלות בנייה עפ"י תת"ל 23	שטח שלא ניתן לנצל
IIIד'	9	15,988 מ"ר	11,639 מ"ר	4,349 מ"ר
IIIה'	19	15,814 מ"ר	13,070 מ"ר	2,744 מ"ר
IVא'	120	13,622 מ"ר	10,118 מ"ר	3,504 מ"ר
סה"כ		45,424 מ"ר	34,827 מ"ר	10,597 מ"ר

12.31 להפסד שטחים תת-קרקעיים אלה משמעות של פגיעה קניינית מובהקת וכן פגיעה בגמישות התכנון.

12.32 **מסקנה** – לאור האמור לעיל, בשלשת המגרשים נשוא התביעה הוכח שוב כי נפגעו המקרקעין ובכך ירד ערכם. לא ניתן לממש באופן כלכלי את מלוא זכויות הבנייה, בהינתן המגבלות מכוח תת"ל 23. זו גם עמדת העוררת בחוות הדעת המקוריות והבדיקה הנ"ל מאוששת זאת שוב.

13. <u>תמצית טיעוני המשיבה 1</u>

13.1 חוות הדעת מטעם המשיבה 1 בחנה את קיומה של ירידת ערך שווי הנכס הנדון, הנובעת מאישור תת"ל 23, והגיעה למסקנה כי התכנית אינה פוגעת בשווי הנכס, ואף יוצרת השבחה, כפי שיפורט להלן.

13.2 **שטחים** – בהתאם למפת מדידה שנערכה ע"י המודד גטניו ברני מטעם הוועדה המקומית, מיום 24/11/2015, עולים הנתונים שלהלן:

מספר מגרש	שטח מגרש ברוטו	שטח מגבלות בנייה עפ"י תת"ל 23 בתחום המגרש	שטח מגבלות בנייה עפ"י תת"ל 23, בניכוי קווי בניין מאושרים ע"י תב"ע 14/114/03/3	שטח תכסית ברוטו לפני התת"ל	שטח תכסית, בניכוי מגבלות בנייה של תת"ל 23	אחוז התכסית הסופית ביחס לשטח המגרש	שטח מגבלות בנייה זמניות	אחוז שטח מגבלות בנייה זמניות מסה"כ שטח התכסית
IIIד'	16,514 מ"ר	4,172 מ"ר	2,604 מ"ר	13,085 מ"ר	10,481 מ"ר	63.47%	1,381 מ"ר	8.36%
IIIה'	15,445 מ"ר	2,529 מ"ר	1,443 מ"ר	12,203 מ"ר	10,760 מ"ר	69.67%	349 מ"ר	2.26%
IV	11,709 מ"ר	856 מ"ר	280 מ"ר	8,465 מ"ר	8,185 מ"ר	69.90%	---	---

13.3 לטענת שמאי המשיבה 1, מטבלת השטחים ניתן לראות כי ניתן לנצל את כל שטחי הבנייה עפ"י תכניות בניין עיר מאושרות וכי אין פגיעה בזכויות הבנייה הקיימות בנכס.

13.4 **טיעון המשיבה 1 לדחיית התביעה על הסף** – שמאי המשיבה 1 טען כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה החל עליה לשם הוכחת תביעתה, מהנימוקים הבאים:

- שמאי העוררת פירט נזקים שונים שנגרמו לכאורה לנכס נשוא תביעה זו כתוצאה מאישור תת"ל 23, זאת ללא פירוט, נימוק מספק או ביסוס.
- בשומת העוררת חסר פירוט עסקאות במצב קודם לעומת מצב חדש.
- לשם קביעת שווי מצב חדש, מתבסס שמאי התובעים על שווי מ"ר אקו', תוך הפעלת מקדם "תיאורטי" שאינו מבוסס.
- בשומת העוררת לא נבחנה כלל השאלה האם תת"ל 23, אשר מאשרת הקמת תחנת כוח המונעת על גז, יוצרת השבחה (ולו חלקית) במקרקעין.

שאלה זו נבחנה, בין היתר, בערר 905/10 **סמיר לאחם ואחרים נגד נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ**, שם נקבע כדלקמן:

"העובדה כי קיימת צנרת גז העוברת בסמוך לאזור התעשייה עשויה להוות יתרון משמעותי, שכן יתאפשר שימוש בגז לצורך השימושים התעשייתיים במקום. במקרה זה, התועלת ללא ספק עולה על הפגיעה המאוד ערטילאית שנוצרת בתמ"א 37/ב".

13.5 לשיטת שמאי המשיבה 1, מקורה של התביעה דנן הינו בסעיף 197 לחוק, כאשר נטל השכנוע שיסודות הסעיף התקיימו מוטל על מי שתובע פיצויים עפ"י סעיף זה. כלומר, על העוררת להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין שבנדון אכן נפגעו, לרבות כמובן הוכחת שיעור הפגיעה ומרכיבי הנזק השונים מהם מורכב שיעור זה.

13.6 כתמיכה, הפנה שמאי המשיבה 1 לערר (י-ם) 246/10 **זהר רפאל ומזל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 09/12/2010, ופס"ד ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא**, מיום 01/10/1992.

13.7 בנוסף, ציין שמאי המשיבה 1 כי לשם הוכחת שיעור הפגיעה, על השמאי היה לפרט בחוות דעתו את בסיס העובדות, ההערכות והתחשיבים הן לעניין כל אחד מראשי הנזק הנטענים על ידו והן לעניין קביעת שווי הנכס במצב קודם ובמצב חדש. ברם, כאמור לעיל, שמאי העוררת לא עשה זאת ולפיכך לא הרים את הנטל המוטל עליו לשם הוכחת פגיעה לכאורית במסגרת תביעה זו.

13.8 כמו כן, לעניין אלמנט ההשבחה, שכלל לא נבחן ע"י שמאי העוררת, נפסק בפסיקות רבות בערכאות שונות, לרבות בפס"ד ע"א 1188/92 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי ואח' וערעור שכנגד**, מיום 10/04/1995, ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה**, מיום 05/05/1993, ו-בר"ם 11612/05 **מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא**, מיום 16/01/2006.

13.9 לגישת שמאי המשיבה 1, במקרה הנדון, תת"ל 23 גרמה להשבחת הנכס שכן לאחר הנחת צינור הגז במיקומו עפ"י תשריט תת"ל 23 יתאפשר שימוש בגז לצורך השימושים התעשייתיים במקום. הנ"ל יוזיל לאין שיעור את הוצאות המפעלים שייבנו על הנכס.

13.10 מהאמור לעיל עולה כי כנגד ירידת הערך הלכאורית הנטענת ע"י שמאי העוררת, אשר אינה מבוססת ואשר המשיבה 1 חולקת עליה, יוצרת התת"ל גורמים משביחים בנכס, אשר ייתכן ומאיינים את התביעה מאליה ובכל מקרה יוצרים עילה לדחיית התביעה על הסף.

13.11 לסיכום, כל המפורט לעיל הינו בבחינת פגמים מהותיים היורדים לשורש התביעה והגורמים לכך ששמאי התובעים לא הרים את הנטל המוטל עליו לשם הוכחת הנזק הלכאורי הנטען על ידו במסגרת תביעה זו, ולפיכך יש לדחות על הסף את התביעה.

13.12 **תמצית התייחסות המשיבה 1 לטיעוני שמאי העוררת** – ככל שלא יתקבל טיעון המשיבה 1 לדחיית התביעה על הסף, הגיב שמאי המשיבה 1 לטיעוני שמאי העוררת כדלקמן:

13.13 <u>טיעון העוררת בנוגע לפגיעה שנוצרה בשל גריעת חלק מהזכויות במקרקעין במצב החדש עפ"י תכניות מאושרות</u> – שמאי המשיבה 1 טען כי בתשריט המדידה של אדריכל המופיע בחוות דעת העוררת (להלן: "תשריט המדידה מטעם העוררת"), חסרים פרטים מהותיים, כגון: חתימה ופרטים מזהים של האדריכל אשר ערך את תשריט המדידה ופירוט מספק בתשריט[7]. לפיכך, נשמט טיעון העוררת בנוגע לגריעת חלק מזכויות הבנייה במצב החדש המבוסס על תשריט המדידה.

13.14 כמו כן, צירף שמאי המשיבה 1 לחוות דעתו תשריט מדידה חתום שנערך ע"י המודד גטניו ברני (להלן: "תשריט המדידה מטעם המשיבה 1"), ממנו עולה כי ניתן לממש במסגרת קווי הבניין בניית תכסית בשטח של 10,481 מ"ר המהווה 63.47% משטח המגרש. לפיכך, ניתן לממש את מלוא תכסית הבנייה במגרש עפ"י תכניות מאושרות (55%).

13.15 המסקנה המתקבלת ע"י שמאי המשיבה 1 הינה כי תת"ל 23 לא הקטינה את תכסית הבנייה הניתנת בפועל לניצול, ולפיכך לא יצרה לעניין זה כל פגיעה במקרקעין.

13.16 <u>טיעון העוררת לפיו על חלק מהמקרקעין חלות מגבלות בנייה</u> – שמאי המשיבה 1 טען כי בהתאם לאמור לעיל, ניתן לבנות את אחוזי הבנייה המותרים עפ"י תכניות מאושרות ללא בנייה בשטחים המסומנים בתת"ל 23 כאזור מגבלות בנייה ולמקם את החניות ו/או הגינון בשטח המסומן ככזה. דהיינו, תת"ל 23 אינה גורמת דה-פקטו לכל מגבלת בנייה בחלקה ולפיכך לא גורמת לכל ירידת ערך בהיבט זה.

13.17 עוד טען שמאי המשיבה 1 כי בהתאם להוראות תת"ל 23, בתחום מגבלות הבנייה ניתן לאפשר בנייה עפ"י תכניות מאושרות ובלבד שיינתן אישור רשות הגז. לשיטתו, קבלת רשות הגז אינה יוצרת פגיעה במקרקעין כפי שיפורט להלן.

13.18 דחייה – בנוגע לדחייה שהובאה בחשבון בחוות דעת העוררת לקבלת היתר בנייה לאור היקף האישורים הנוספים שיש לקבל, השיב שמאי המשיבה 1 כי מקדם הדחייה בו נקט שמאי העוררת של 0.916 משקף הפחתה של למעלה מ-8% משווי כל המגרש, קרי ירידת ערך של 989,918 ₪.

13.19 שמאי המשיבה 1 טען כי מרבית שטח החלקה אינו דורש את אישור הממונה מכיוון שאינו מצוי בתחום מגבלות הבנייה, ולמעשה בשטח זה ניתן לממש את מלוא קיבולת הבנייה.

13.20 לשם קבלת היתר, נדרשים אישורים מגורמי חוץ רבים. מאחר ואין מניעה לקבל את אישור ממונה הגז במקביל לאישורים אלה, לא ניתן לומר כי ייגרם כל עיכוב בגין הצורך להחתים את הממונה. כתמיכה, הציג שמאי המשיבה 1 שלוש החלטות ועדה לעניין מגרשים סמוכים הממוקמים באזור התעשייה בו מצוי הנכס, כאשר ניתן לראות בהן כי נדרשים אישורים מגורמי חוץ רבים, אשר כאמור, אין עוררין כי יימשכו למעלה מ-30 יום.

[7] במהלך הדיון הובהר כי התשריט נערך ע"י האדריכלית שיראל אלול שנכחה בדיון.

13.21 בנוסף, הפנה שמאי המשיבה 1 להחלטה בערר 911/14 + 910 **עבד אלקאדר פיאד ח'טיב ואח' נ' נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ**, מיום 26/07/2015 (להלן: "עניין עבד אלקאדר"), בה נקבע כלהלן:

"אישור רשות הגז הוא אחד מיני אישורים רבים שנדרשו... ואף יותר טכני מאחרים ...

בכל מקרה, אישור רשות הגז נדרש בהיבט המצומצם של התאמת הבקשה לדרישות צו הבטיחות. מדובר בהיבט תקני, שאינו מותיר בידי רשות הגז שיקול דעת רחב.

גם מקדם דחייה אינו רלוונטי שכן לפי סעיף 9.6 לתמ"א 37 ב'[8] הוגבל פרק הזמן שבמסגרתו על רשות הגז להגיש התייחסותה לבקשה להיתר ל-30 יום, ואלמלא כן רשאית הוועדה המקומית לדון בבקשה אף ללא התייחסות רשות הגז. מדובר בפרק זמן קצר ביותר, בוודאי ביחס לפרק הזמן שנדרש לאישור של תכנית לצמצום קווי הבניין והדרישות והאישורים הלא מעטים הנדרשים לשם כך."

13.22 לאור האמור, מסיק שמאי המשיבה 1 כי הצורך המצומצם בקבלת אישור הממונה על הגז, ככל שיידרש דה-פקטו, הינו גורם טכני בלבד ואינו גורם לכל דחייה במימוש הזכויות במקרקעין עפ"י תכניות מאושרות.

13.23 <u>טיעון העוררת בנוגע למניעת השימוש במקרקעין בתקופה בה הם יישמשו לצורך התארגנות הרישיון להקמת מערכת ההולכה</u> – שמאי המשיבה 1 טען כי שמאי העוררת לא הוכיח ולא נימק את טיעונו, ולפיכך יש לדחות אותו על הסף.

13.24 לחלופין, טען שמאי המשיבה 1 כי רכיבים רבים אינם ברורים, כגון איזה שטח מהמקרקעין יישמש "לצורך התארגנות".

13.25 לחילופי חילופין, בתקופת החפירה בקרקע לשם הנחת צינור הגז, אין מניעה מצד העוררת להגיש בקשה להיתר בנייה ולהתחיל בבנייה על יתרת הקרקע שכן אזור הנחת הצינור אינו רלוונטי לעניין כלל זכויות הבנייה שניתנות למימוש בשטח החלקה בו שאינו "אזור מגבלות בנייה" ו/או "אזור רצועת עבודה זמנית לביטול".

<u>ערכי שווי</u>

13.26 לטענת שמאי המשיבה 1, הפסיקה קבעה כי בחינת הפגיעה לפי סעיף 197 צריכה להיעשות ע"י השוואת שווי המקרקעין לפני התכנית הפוגעת ולאחריה, ותוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לפגיעה, דבר שלא נעשה בחוות דעת העוררת. כתמיכה הפנה שמאי המשיבה 1 לפסק דין עתמ (ת"א) 200/03 **בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח'**, מיום 23/08/2004.

[8] ובעניין הנדון סעיף 8.5.2 לתת"ל 23.

13.27 **מצב קודם** – שמאי המשיבה 1 טען לשווי של 720,000 ₪ לדונם קרקע במצב הקודם.

13.28 בהתייחס לנתוני השווי שהוצגו בשומת העוררת, השיב שמאי המשיבה 1 כי הנתונים שפורטו ע"י שמאי העוררת, למעט עסקת חירון, מהווים נתוני ביקוש או דעת מתווכים, כאשר ידוע שקיים פער בין מחיר ביקוש למחיר רכישה בפועל. כמו כן, ייתכן כי החלקות המפורטות הן חלקות רגולריות (בשונה מהחלקה במקרה הנדון שהינה בעלת צורה פחות טובה).

13.29 לפיכך, מחיר רכישה ("סגירה בפועל") צריך להיות כ-10% פחות מהמחירים שפורטו ע"י שמאי העוררת, דהיינו 720,000 ₪ לדונם. שווי זה משקף את שווי הנכס הנדון במצבו הקודם.

13.30 **מצב חדש** – שמאי המשיבה 1 טען לשווי של 800,000 ₪ לדונם קרקע במצב החדש, בהתבסס על עסקאות מכר שנערכו במגרשים הנדונים, שלהלן פרטיהם:

מגרש מס'	מועד מכירה	מחיר מכירה	שטח מגרש	מחיר למ"ר
IIIד'	06/2009	11,934,750 ₪	15,913 מ"ר	750 ₪
IIIה'	09/2010	12,911,640 ₪	15,371 מ"ר	840 ₪
IV	12/2010	11,715,000 ₪	14,200 מ"ר	825 ₪
מחיר ממוצע למ"ר				805 ₪

13.31 לסיכום, דה-פקטו, תת"ל 23 אינה פוגעת (ואף השביחה) את שווי המקרקעין.

13.32 **עסקאות השוואה** – להלן עסקאות השוואה אשר לשיטת שמאי המשיבה 1 מוכיחות כי אישור תת"ל 23 לא גרם לירידת ערך בנכס הנדון:

13.33 <u>עסקאות רלוונטיות למצב החדש</u> – לצורך קביעת השווי בנכסים בהם עובר צינור הגז, הפנה שמאי המשיבה 1 לעסקאות שנערכו במגרשים הנדונים, שפרטיהם אוזכרו לעיל, והדגיש כי כאשר מתבצעת עסקה בנכס נשוא ההערכה, היא צריכה להיות הפרמטר הראשון לקביעת שווי המקרקעין.

13.34 כתמיכה, הפנה שמאי המשיבה 1 להחלטה בערר (חי') 8061/10 **רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון**, מיום 16/05/2011, בה קבעה ועדת ערר כי **"כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון."**

13.35 לאור האמור לעיל, בהתחשב בעסקאות במגרשים הנדונים, מתקבל כי בסמוך ולאחר המועד הקובע, שווי ממוצע למ"ר בנכסים בהם עובר צינור הגז הינו 805 ₪ למ"ר.

13.36 עסקה רלוונטית למצב הקודם – להלן נתוני עסקת השוואה בנכס המצוי בסביבה הסמוכה לנכס הנדון ובו לא עובר צינור גז:

מועד העסקה	גו"ח	ייעוד הקרקע	שטח המגרש	תמורה	שווי למ"ר קרקע
29/10/2009	2062/23 (חלק)	מסחרי	13,000 מ"ר	10,000,000 ₪	760 ₪

13.37 ירידת/עליית שווי – ניתן לראות כי בסמוך ולאחר המועד הקובע, שווי נכסים בהם עובר צינור הגז עפ"י תת"ל 23 הינו גבוה משווי נכסים המצויים בסביבה הסמוכה שבהם לא עובר צינור הגז.

13.38 סעיף 200 – לטענת שמאי המשיבה 1, ככל שייקבע כי נגרם נזק כלשהו לנכס הנדון כתוצאה מאישור תת"ל 23 (טענה הנדחית על ידו מכל וכל), הרי שהוא נופל בגדר סעיף 200 לחוק ולכן דין התביעה להידחות.

13.39 **שטחים תת-קרקעיים** – בנוגע לפגיעה הנטענת בשטחים התת-קרקעיים, ציין שמאי המשיבה 1 בדיון כי טיעון זה מהווה הרחבת חזית, ולגופו של טיעון, באזור הנדון לא בונים מרתפים, ורוב הבנייה היא חד-קומתית. לגישתו, גם אם יימצא שהיו מרתפים בנויים במועד הקובע, לכל היותר יש למרתף שווי אפס, ולשיטתו זאת גם דעתו של שמאי העוררת כפי שעולה מניתוח שטחים אקו' שערך בחוות דעתו בנוגע למגרש IIIד', שבמסגרתו לא יוחס כל ערך לקומת מרתף.

שמאי העוררת השיב כי במסגרת אומדן השווי התבסס על השטחים העיליים, ולא ייחס שווי למרתפים שכן הם מגולמים בשווי השטחים העיליים.

14. תמצית טיעוני המשיבה 2

14.1 לא הוצגה חוות דעת שמאית מטעם המשיבה 2.

14.2 לאור בקשתי בדיון, התקבלה התייחסות שמאי המשיבה 2, ה"ה יוגב מנחם ודורון חבקין, בנוגע לטיעון המשיבה 2 לפיה קיימים אישורים המעידים על בקשות לאישור תכניות/היתרים, שיש להם חפיפה עם מגבלות תכנית גז, אשר תוך כ-30 יום ניתן להם אישור המשיבה 2 (להלן: "התייחסות המשיבה 2").

14.3 במסגרת התייחסות המשיבה 2, צורפו דוגמאות התומכות בטיעון הנ"ל, כלהלן:

- התכנית, הפנייה והאישור עבור תכנית פיצול מגרש בנחלה במושב משגב דב.
- התכנית, הפנייה והאישור עבור תכנית פיצול מגרשים ביישוב אחוזת ברק.
- הפניה והאישור עבור היתר בנייה לתוספת לבית מגורים וממ"ד במושב איתן.
- הפניה והאישור עבור היתר בנייה לבית מגורים בג'לג'וליה.

14.4 שמאי המשיבה 2 ציינו כי הפניות והאישורים בנוגע למושב משגב דב וליישוב אחוזת ברק הם אותם "מכתבים" שהוזכרו בהחלטת ועדת הערר בתיק בט/9026/0119 **אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב באר טוביה ואח'**, שלגביהם נאמר בהחלטה הנ"ל כי **"על השמאי המייעץ להביא בחשבון את ... המכתבים שהוגשו מטעם המשיבה 2 לעניין זה".**

15. <u>תמצית תגובת שמאי העוררת לטיעוני המשיבה 1</u>

15.1 **משך זמן הדחייה והזמינות לקבלת היתר** – אין מחלוקת כי נכנס "גוף" נוסף למערך קבלת אישורי הבנייה.

15.2 באשר ל-3 הדוגמאות, אותן הציג שמאי המשיבה 1, מקרקעות סמוכות שקיבלו החלטות ועדה בהן ניתן לטענתו לראות כי נדרשים אישורים מגורמי חוץ רבים שיארכו למעלה מ-30 יום, השיב שמאי העוררת כי הטענה כללית ולא מפורטת.

15.3 מעיון ב-3 החלטות הוועדה הנ"ל, עולה כי תת"ל 23 אינה מהווה כלל חלק מהתכניות החלות על המקרקעין נשוא ההחלטות הנ"ל וכן כי גיליון הדרישות המפורט בהחלטות והמהווה תנאי לאישורן, אינו כולל דרישה לאישור כלשהו מהממונה על רשות הגז ולכן אין להקיש מכך למקרים בהם כן יידרש אישור רשויות הגז. שמאי המשיבה 1 לא הציג כי אושרו תכניות שקיבלו את אישורי רשויות הגז.

15.4 בכל מקרה, ברור שיש לקבל אישורים נוספים ולכן ראויה הדחייה התחשיבית המגלמת גם התייחסות לאילוצי התכנון. דחייה זו מתיימרת להיכנס בנעליו של רוכש/יזם פוטנציאלי אשר היה מביא אותה בחשבון.

15.5 **סקר מחירים** – שמאי העוררת ציין כי בחוות דעתו נערך סקר מחירים הולם לצורך ההשוואה, בקרקעות שנתוניהן מוכרים לו.

15.6 לצורך הערכת גובה הפגיעה נדרשת מיומנות מקצועית. אין אפשרות להציג נכון למועד הקובע בסיס נתונים רחב מבוסס ומנומק של דוגמאות השוואה "לפני" ו-"אחרי" הנחת צינור הגז, שכן נושא הגז בארץ הינו חדש גם כעת ובעיקר במועד הקובע, על כן מתפקידו של השמאי להעריך את גודל הפגיעה, ככל שקיימת, כתוצאה ממעבר צינור גז במגרש בנייה.

15.7 שמאי המשיבה 1 נקט במקדמים וקבע שווי ל"מצב קודם" של 720,000 ₪ לאחר הפחתת 10% מקביעות שומת העוררת. עוד קבע שמאי המשיבה 1 מפורשות כי ממחירי ביקוש צריך להפחית 10%. בכך אין כל קביעה לשיעור זה לא בספרות ולא בתקני העבודה. שיקול דעת מקצועית של שמאי העוררת אינו נופל משיקול דעתו של שמאי המשיבה 1, ולכן אין לקבל את קביעתו.

15.8 לדוגמא, בחוות דעת העוררת צוינה עסקה מיום 05/2007 (בסמוך למועד הקובע), שבוצעה במחיר של כ-837,000 ₪ לדונם (במגרש שאינו מושפע כלל מנושא קו הגז), כאשר מחיר זה גבוה מכלל המחירים בהם נרכשו המגרשים הנדונים (לאחר המועד הקובע) וכן מהשווי אשר נקבע ע"י המשיבה 1 (805,000 ₪ לדונם ב"מצב החדש"). בכוחה של דוגמא זו בלבד, לבטל את

טענות שמאי המשיבה 1 בנושא ערכי השווי ולהראות על פגיעה. כמו כן, לפי התיאוריה אותה יצר שמאי המשיבה 1 לאומדן המחירים "לפני" ו-"אחרי", ניכרת ירידת ערך.

15.9 **עסקאות השוואה** – ההשוואה שערך שמאי המשיבה 1 בכך שהשווה שני נכסים שונים, נכס בו עובר צינור הגז לעומת נכס המצוי בסביבה הסמוכה ובו לא עובר צינור הגז, אינה פותרת את ההתייחסות בנוגע למגרשים הספציפיים כשוויים "לפני" ו-"אחרי".

15.10 נכון למועד הקובע, ניתן למעשה לקבוע אמפירית בלבד את גודל הפגיעה בנכס הנישום. כל השוואה לאחר מועד זה ומנכסים אחרים, אין בכוחה להעיד על הפגיעה בנכס הספציפי, שכן מערך ההשפעות אינו זהה בהכרח.

15.11 לטענת שמאי העוררת, אין לקבל את טיעון שמאי המשיבה 1, לפיו ניתן לראות כי בסמוך ולאחר המועד הקובע, שווי הנכסים בהם עובר צינור הגז עפ"י תת"ל 23 הינו גבוה משווי נכסים המצויים בסביבה הסמוכה ובהם לא עובר צינור גז, דהיינו שמאי המשיבה 1 קובע, ללא הסבר, כי כאשר עובר צינור גז במקרקעין, שווי המקרקעין יעלה, בעוד שמהגז, אם בכלל, ייהנו אחרים ולא בעל המקרקעין. לעומת זאת, על בעלי המגרשים שבנדון להביא בחשבון כבר במועד הקובע ולהתחשב בתכנון ובתפעול בכפוף למגבלות הבנייה שיוצר תכנון קו הגז.

15.12 <u>סעיף 200</u> – לטענת שמאי העוררת, הפגיעה במקרה הנדון עוברת את הסף הנדרש לתשלום פיצוים לפי סעיף 200 לחוק.

16. <u>תמצית התייחסות שמאי המשיבה 1, מיום 03/01/2022</u>

16.1 **טענת הגמישות התכנונית - התייחסות לתשריט האדריכלי עם המדידות שהגישה העוררת** – שמאי המשיבה 1 ציין כי המשיבות פנו לאדריכל אבי שטרנפלד, אשר ערך חוות דעת אדריכלית, מיום 30/12/2021, הכוללת תשריט המוכיח וממחיש באופן ברור, חד ושאינו משתמע לשני פנים, כי ניתן גם ניתן לממש את מלוא אחוזי הבנייה ב-3 המגרשים בצורה מיטבית, ללא שנפגעת כל גמישות תכנונית של המגרשים, ולפיכך בלא שנגרמת להם כל ירידת ערך מקרקעין כתוצאה ממגבלות קו הגז.

16.2 **טענת הדחייה כתוצאה מהצורך בקבלת אישור רגולטורי** – שמאי המשיבה 1 טען כי החלטות של ועדת ערר ושמאי מייעץ אשר דנו בסוגיית השפעת אישור רשות הגז על ערך המקרקעין, קבעו באופן חד-משמעי כי העובדה שיש לקבל אישור מרשות הגז לתכנית/להיתר בתחום התכנית, היא רק אישור/תנאי/מטלה אחד נוסף מיני רבים, הנדרשים בהליכי תכנון ובניה, אשר אינה מביאה כשלעצמה להתארכות ההליכים הסטטוטוריים ברמה המשפיעה על שווי המקרקעין. כתמיכה הפנה להחלטות בעררים ולשומות מייעצות שלהלן:

- ערר (מרכז) 122/17 **בני עטרות מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית נ' נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ**, מיום 23/11/2020 (טרם ניתנה שומה מייעצת).

- החלטה בערר בט/9026/0119 **אנדריי דיין ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה באר טוביה ואח'**, מיום 22/12/2020 + שומה מייעצת של גיל הרצברג בעניין הערר הנ"ל, מיום 28/11/2021.
- החלטה בערר 905/10 **סמיר לחאם ואח' נ' נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ**, מיום 05/06/2012.
- החלטה בערר בעניין עבד אלקאדר.

17. דיון והכרעה

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן חוות דעתי לעניין הפגיעה בשווי המקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק"), עקב אישורה של תת"ל 23, למועד קובע - 02/05/2007.

פתח דבר

17.1 בהתאם להנחיות ועדת הערר, בהחלטתה מיום 09/06/2021, נתבקשתי לבחון את שתי הסוגיות הבאות:

- אפשרות ניצול זכויות הבנייה הקיימות במקרקעין במצב החדש.
- השפעת הוספת גורם מאשר למתן היתרי בנייה או להפקדת תכניות.

17.2 בנוגע לטיעון בעניין פגיעה כתוצאה מהגדרת "רצועת עבודה זמנית לביטול" – ועדת הערר דחתה את הערר בנוגע לטיעון זה, מן הטעמים הבאים: ראשית, לא נערך תחשיב לירידת ערך לאותו חלק לתקופה מוגבלת בזמן, ובהיעדר תחשיב כאמור, הרי שלא הורם הנטל הראשוני להוכחת ירידת הערך; שנית, לא הוכח כי הסעיף יביא להקפאה זמנית של אפשרות השימוש במקרקעין, וממילא התקופה בה חל הסעיף, היא תקופה קצרה יחסית של הנחת צינור הגז ולא מובילה לפגיעה בתכונות המקרקעין באופן שיביא לירידת ערכם.

17.3 לאור האמור לעיל, ועדת הערר דחתה את הטיעון הנ"ל ולא מצאה מקום להעבירו לבחינת השמאי המייעץ, ולפיכך, הכרעתי לא תתייחס לטיעון העוררת בעניין זה.

תשריטי מדידה וחוות דעת תכנונית/אדריכלית שהוצגו ע"י הצדדים

17.4 **העוררת** –

17.5 במסגרת חוות דעת העוררת הוצגו חלקי תשריט מדידה לכל אחד מהמגרשים הנדונים, אשר היוו בסיס לחישוב היקף הפגיעה במגרשים עקב אישור תת"ל 23. חרף בקשה לקבלת עותק מלא של תשריטי המדידה, נמסר כי עותק כזה נערך מזמן ואינו מצוי בידי העוררת.

17.6 במסמך התייחסות העוררת לעמדת המשיבה 1 בנוגע לתצ"ר[9], מיום 17/05/2021, הוצגו חלקי תשריט מדידה לכל אחד מהמגרשים הנדונים, אשר היוו בסיס לחישוב מחודש של היקף הפגיעה במגרשים. בעקבות בקשתי להעברת עותק מלא של תשריטי המדידה, אלה הועברו ביום 16/12/2021 (להלן: "תשריטים מעודכנים מטעם העוררת").

17.7 **המשיבה 1** –

17.8 במסגרת חוות דעת המשיבה 1, הוצג תשריט מדידה חלקי למגרשים הנדונים, אשר היווה בסיס לבחינת טיעון העוררת בנוגע לפגיעה במגרשים עקב אישור תת"ל 23. עותק מלא מהתשריט הנ"ל שנערך ע"י המודד גטניו ברני מיום 24/11/2015, הועבר טרם הדיון ביום 16/12/2021.

17.9 חוות דעת מטעם המשיבה 1 שערכה גב' ויקטוריה וקסנבורג, מנהלת מחלקת ייעודי קרקע ופרצלציה של המשיבה 1, מיום 04/02/2021.

17.10 שמאי המשיבה 1 העביר תשריטים אדריכליים וחוות דעת אדריכלית שנערכו ע"י אדר' שטרנפלד (להלן: "תשריטים מעודכנים מטעם המשיבה 1").

17.11 **הכרעה** –

17.12 מבדיקה שערכתי במערכת "טופוקד" של המרכז למיפוי ישראל, עולה כי ביום 02/02/2022 אושרו סופית לרישום שני תצ"רים מס' 1837/2019 ו-1838/2019 הכוללים, בין היתר, את המגרשים הנדונים (להלן: "התצ"רים").

17.13 בהתאם לתצ"רים, עולים הפרטים שלהלן:

מס' מגרש בתצ"ר	מס' מגרש עפ"י תב"ע	שטח מגרש	סימון בתצ"ר
9	IIIד'	15,933 מ"ר	מלאכה ותעשייה זעירה
19	IIIה'	15,756 מ"ר	
120	IVא'	13,510 מ"ר	
סה"כ		**45,199 מ"ר**	**---**

17.14 יצוין כי על גבי התצ"רים סומנו קווים מקווקיים של גבולות רצועת קו הגז וגבולות רצועת עבודה זמנית לביטול משני צידי רצועת קו הגז. מעיון בקווים אלה עולה כי רצועת קו הגז מכוח

[9] תצ"ר שאושר ע"י הוועדה המקומית בחודש 05/2020.

התת"ל עוברת בתחום ולאורכם המערבי של המגרשים הנדונים - כפי שעולה מעיון אף מתשריטי המדידה שהוצגו ע"י הצדדים, אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

17.15 מבחינת תשריט התת"ל, התצ"ר ותשריטי המדידה מטעם הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי כמעט ואין מחלוקת בין הצדדים לגבי מיקום מעבר תוואי הולכת הגז במגרשים הנדונים בהתאם לתת"ל - מקובלת עליי עמדת הצדדים.

17.16 המחלוקת העיקרית נסובה סביב השפעת ההגבלות העולות מהוראות התת"ל בהתייחס לתוואי הולכת הגז העובר בתחום המגרשים, כפי שיפורט להלן.

<u>טיעון המשיבה 1 בנוגע להרחבת חזית מטעם העוררת</u>

17.17 **המשיבה 1** –

17.18 ב"כ המשיבה 1 ציינה כי יש להתמקד ולדון בסעיפי הנזק והסכומים שנתבעו במקור בערר שהוגש ע"י העוררת לתביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק (בכפוף לכך שיו"ר ועדת ערר דחה סעיף אחד מהתביעה), ולדחות את גישת נציגי העוררת לפיה מתייחסים היום לתביעה כנקודת פתיחה בלבד שממנה אפשר לעשות מקצה שיפורים ולהרחיב חזית או לשנות אותה, שכן נציגי העוררת טענו/הציגו שינויים כלהלן:

- יש להתייחס לדחיקת קו הבניין מזרחה במרחק של 10.5 מ' במקום 9 מ' כפי שנקבע ע"י שמאי העוררת במקור.
- יש להתייחס להפסד שטח תפעולי לאחסנה פתוחה שלא הוזכר בחוות הדעת המקורית מטעם העוררת ועלה לראשונה בדיון.
- יש להתייחס לפגיעה בשטחים התת-קרקעיים, טיעון המהווה שינוי חזית ביחס לטיעון שעלה בחוות הדעת המקורית.
- לא צוין על גבי תשריטי המדידה המעודכנים מטעם העוררת שם האדריכלית שערכה אותם ולא צורפה לתשריטים כל חוות דעת אדריכלית, כאשר אלה הועברו מבלי שניתנה הסכמת ועדת ערר.

17.19 כמו כן, ב"כ המשיבה 1 טענה כי הנטל להוכיח פגיעה מוטל אך ורק על כתפי העוררת, והיא לא הביאה כל חוות דעת אדריכלית בעניין הפגיעה הנטענת בגמישות התכנונית.

17.20 **העוררת** –

17.21 ב"כ העוררת השיב כי לאור המחלוקת העובדתית בין הצדדים בנוגע לשטחי המגרשים המהווים מגרשים בתב"ע ולא בתצ"ר, ולפיכך, בשל אישורו של התצ"ר, בדומה לתגובה לתצ"ר שהועברה ע"י המשיבה 1, גם העוררת העבירה לבקשת ועדת הערר תגובה לתצ"ר, אשר התייחסה לאותם ראשי נזק שבגינם תבעה העוררת במקור, כך שאין מדובר על הרחבת חזית.

17.22 עוד הוסיף ב"כ העוררת כי אומנם סכום התביעה השתנה בהתאם לנתונים בתצ"ר, אולם אין באמור בכדי להוות הרחבת חזית, ובכל מקרה השמאית המייעצת אינה כפופה לסכומים שנקבעו ע"י הצדדים [10].

17.23 **הכרעה** –

17.24 ראשית, בנוגע לטיעון שמאי המשיבה 1 לעניין נטל ההוכחה המוטל על העוררת, אפנה להחלטת ועדת הערר בתיק דנן, בה נקבע כדלקמן:

"בנסיבות אלה ומשלא מצאנו פגם בחוות הדעת מטעם העוררת שיכול להביא לפסילתה, הרי שלצורך השלב הנוכחי של הוכחה לכאורית לפגיעה, העוררת הרימה את הרף להעברת העניין לבחינתו של שמאי מייעץ." (ההדגשה שלי, ד.ש.)

17.25 משוועדת הערר הנכבדה מצאה לנכון להעביר את העניין לבחינת שמאי מייעץ, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008, לפיהן השמאי המייעץ רשאי לדרוש מהצדדים להמציא לו מסמכים או ידיעות שברשותם, הדרושים לדעתו לשם בירור המחלוקת, וכן רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להמצאת המסמכים, מצאתי לנכון לקבל את מלוא האסמכתאות שהוצגו בפניי מטעם הצדדים לרבות התשריטים המעודכנים מטעמם, כאשר כל מסמך ייבחן ויקבל את המשקל הראוי לו, זאת במטרה להגיע לחקר האמת ולאפשר לעוררת הצגת השלמות לצורך הוכחת טיעוניה.

17.26 שנית, בנוגע לטיעון המשיבה 1 לפיו יש להתמקד ולדון בראשי הנזק והסכומים שנתבעו בחוות הדעת המקורית, ולהתעלם מרכיבים חדשים להם טענו נציגי העוררת (כגון דחיקת קו בניין של 10.5 מ' במקום 9 מ'; פגיעה בשטח תפעולי לאחסנה פתוחה ובשטחים התת-קרקעיים), יובהר כי השומה המייעצת הינה שומה עצמאית שאינה כבולה לשומות הצדדים, ולעניין זה אפנה לפסק דין בעניין עש"א 6482-10-09 **מ.ע.ג.ן יעוץ וניהול נכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב**, מיום 29/04/2010 (פורסם בנבו), בו נקבע כדלקמן:

"כידוע השמאי המכריע אינו כפוף, בשומתו, לטענות שמאי שני הצדדים. כפי שנפסק לא אחת, השומה המכרעת הינה שומה עצמאית שאינה כבולה לשומות הצדדים (ראה: ע"א 4542/98 עזבון המנוח חיים היימן ז"ל, נ' הועד המקומית לתכון ובניה הדרים, פ"ד נד(5) 849)".

[10] ב"כ המשיבה 1 הוסיפה שהמשיבה 1 התבססה על חוו"ד מודד בעוד שהעוררת לא הציגה במקור כל חוו"ד של מודד אלא רק חוו"ד של אדריכל. בנוסף, עצם אישור התצ"ר לא מהווה סיבה לשינוי החזית, בכל מקרה גם בהחלטה האחרונה של ועדת הערר אין כל היתר לשינוי סכומי התביעה או לשינוי חזית התביעה. אין חולק כי השמאית המייעצת איננה כפופה לשומות הצדדים, אבל אין לעשות שימוש בכלל זה כדי לשנות בדיעבד שומה של צד זה או אחר, ולפיכך העוררת כפופה ומוגבלת לתביעה ולחוות הדעת הראשונה שהוגשה מטעמה בגין ירידת ערך.

<u>בחינת הסוגיות הרלוונטיות בהתאם להחלטת ועדת ערר</u>

17.27 **תמצית הרקע העובדתי** – טרם אתייחס לסוגיות הרלוונטיות אפרט את עיקרי נתוני התכנון בנכס בשני מצבי התכנון:

17.28 **<u>במצב הקודם</u>**, בהתאם לתכניות החלות על הנכס מוקנות למגרשים הנדונים זכויות בנייה בשיעור של 40% לקומה ובסה"כ 160%, בתוספת זכויות בנייה לשטחי שירות בשיעור של 15% מהשטח העיקרי. תכסית הבנייה המרבית הינה 55% משטח המגרש.

17.29 **<u>במצב החדש</u>**, תת"ל 23 סימנה, בין היתר, תוואי למערכת הולכה לגז טבעי לאורך חזיתם המערבית של המגרשים הנדונים הפונה לשדרות הרצל. התת"ל ייעדה חלקים מהמגרשים הנדונים ל-"רצועת מערכת הולכת גז טבעי", "אזור מגבלות בנייה" ו-"רצועת עבודה זמנית לביטול".

17.30 בהתאם לנספח "חתכי רוחב עקרוניים" (נספח מס' 2 לתת"ל) עולה כי בהתאם לחתך אופייני למערכת ההולכה באזור הנדון, רוחב "רצועת הולכת גז טבעי" הינו 5 מ' ומשני צידיה "אזור מגבלות בנייה" ברוחב של 8 מ' במקטע הדרומי, וברוחב של 8 מ' מצד מערבי ו-5 מ' מצד מזרחי במקטע הצפוני, ומעברו "רצועת עבודה זמנית לביטול" ברוחב של עד 30 מ'.

17.31 <u>רצועת מערכת הולכת גז טבעי</u> – בנוגע לשטח זה נקבע בתת"ל כי לא תותר כל בנייה למעט שטחי חניה, דרכים ותחנות גז. כמו כן תותר בשטח זה הנחת צינורות להובלת גז טבעי **בתת-הקרקע** ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה והחלוקה לרבות מגופים, תחנות להפחתת לחץ ותחזוקתם.

התחברות למערכת הגז – ניתן להתיר בתכנית עפ"י חוק התכנון והבניה או עפ"י חוק משק הגז הקמת תחנות גז ו/או התחברות של מפעלים לרצועת מערכת הולכת הגז ו/או הקמת מערכת חלוקה, מבלי שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו.

17.32 <u>אזור מגבלות בנייה</u> – בנוגע לשטח זה נקבע בתת"ל כי לא תותר כל בנייה למעט שטחי חניה ודרכים. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לאפשר פעילות בנייה שאינה מצוינת בסעיף זה עפ"י הייעוד בתכניות תקפות ובאישור רשות הגז.

תנאי להפקדת תכנית או מתן היתר בתחום אזור מגבלות בנייה – לא תופקד תכנית בתחום זה ו/או לא יינתן היתר להקמת מבנה או מתקן כאמור לעיל, אלא אם הממונה אישר בכתב כי קיומם של אלה לצד מערכת הגז הטבעי עומד בדרישות צו הבטיחות. הממונה ייתן התייחסותו בתוך 30 יום מיום שהוגשה לו בקשה ליתן התייחסות זו.

צמצום אזור מגבלת הבנייה – רשות הרישוי לגז רשאית לצמצם את אזור מגבלת הבנייה עד גבול רצועת מערכת הולכת הגז הטבעי ע"י נקיטת אמצעי מיגון מתאימים והכל באישור הממונה. הוקטן אזור מגבלות הבנייה, תפורסם על כך הודעה ע"י רשות הרישוי לגז. ייעוד הקרקע באזור בו בוטלו מגבלות הבנייה יהיה כפי שנקבע בתכניות תקפות.

17.33 בהתאם להוראות הנ"ל, ניתן לסכם את ההגבלות מכוח התת"ל הנוגעות למגרשים הנדונים, כדלקמן:

ייעוד	שימושים	התרת בנייה	לחלופין, תנאי להתרת בנייה עפ"י הייעוד בתכניות תקפות	הוראות נוספות
רצועת מערכת הולכת גז טבעי	**בתת הקרקע** - הנחת צינורות להובלת גז טבעי ומתקנים המשרתים במישורין את מערכת ההולכה והחלוקה **מעל הקרקע** - שטחי חניה ודרכים	לא תותר כל בנייה **למעט** שטחי חניה, דרכים ותחנות גז	---	ניתן בתכנית עפ"י חוק התכנון והבנייה או עפ"י חוק משק הגז להתיר: - הקמת תחנות גז - התחברות של מפעלים למערכת ההולכה - הקמת מערכת חלוקה
אזור מגבלות בנייה	שטחי חניה ודרכים	לא תותר כל בנייה **למעט** שטחי חניה ודרכים	אישור רשות הגז	- תנאי להפקדת תכנית או מתן היתר בתחום אזור מגבלות בנייה - אישור הממונה כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי - רשות רישוי לגז רשאית לצמצם את אזור מגבלת הבנייה עד גבול רצועת מערכת הולכת - באישור הממונה כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי
תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה - מחוץ לתחום תת"ל 23	שימושים בהתאם לתכניות תקפות	מותרת בנייה עפ"י תכניות תקפות	---	---

17.34 כאמור, בהתאם להנחיות ועדת הערר, בהחלטתה מיום 09/06/2021, נתבקשתי לבחון את טיעוני הצדדים בנוגע לשני ראשי נזק הנובעים מהגורמים הבאים: א) אפשרות ניצול זכויות הבנייה הקיימות במקרקעין במצב החדש; ב) השפעת הוספת גורם מאשר למתן היתרי בנייה או להפקדת תכניות.

17.35 **אפשרות ניצול זכויות הבנייה הקיימות במקרקעין במצב החדש** – אקדים ואומר כי אין מחלוקת בין הצדדים שניתן לנצל בתחום המגרשים את מלוא זכויות הבנייה המוקנות להם מכוח תב"עות בתוקף. עיקר המחלוקת נסוב סביב אפשרויות מימוש הזכויות במגרשים והשינוי החל באופן הבינוי במצב החדש כתוצאה מסימון רצועת קו הגז ואזור מגבלות בנייה, לעומת המצב בקודם.

17.36 שמאי העוררת טען כי השוואה בין הבינוי המיטבי במצב החדש בכפיפות לתכנון קו הגז לבין הבינוי המיטבי במצב הקודם מביאה אותו למסקנה כי קיימת פגיעה בפונקציונליות הבינוי, שכן לשיטתו באזורי תעשייה יש חשיבות רבה גם לרוחב המבנה ולא רק לאורכו. כתמיכה, הוצגו תשריטים מעודכנים מטעם העוררת, מהם עולה כי לא ניתן לנצל את מלוא תכסית הבנייה המותרת במגרשים (55%) בבינוי פונקציונלי.

17.37 בנוסף, טען שמאי העוררת כי לאור הוראות התת"ל המאפשרות להשתמש בשטח הרצועה אך ורק לחניה, דרכים ותחנות גז, קיימת פגיעה בשטח התפעולי, שכן קיימת לדוגמא מגבלה לעשות שימוש לאחסנה פתוחה בשטח הרצועה.

17.38 בנוגע לפגיעה הנטענת באפשרויות ניצול הבנייה השיב שמאי המשיבה 1 כי אין מניעה לנצל את מלוא זכויות הבנייה במגרשים הנדונים. כתמיכה, הוצגו תשריטים מעודכנים מטעם המשיבה 1, במסגרתם הוצע בינוי אפשרי לפי תכסית העולה על תכסית הבנייה המותרת במגרשים (55%).

17.39 בנוגע לפגיעה הנטענת בשטח התפעולי השיב שמאי המשיבה 1 שחזית המגרש היא לרחוב היהלומים ולא לרחוב הרצל, וכן הפנה לתחשיבים בחוות דעת העוררת שם נקבע מקדם שווי זהה לחצר בשני מצבי התכנון (0.25), דהיינו, לשיטתו, גם שמאי העוררת לא סבר כי קיימת פגיעה בשווי החצר במצב החדש. מעבר לכך, ניתן להסדיר את פתרונות החניה בחלק העורפי של המגרש היכן שעובר קו הגז, וככל שצריך שטחים תפעוליים הם יהיו קרובים יותר למבנה.

17.40 בחנתי את טיעוני הצדדים בנוגע לאפשרויות ניצול זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון ועיינתי בכלל התשריטים שהוצגו מטעם הצדדים לעניין זה. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה ניתן לנצל בתחום המגרשים הנדונים את מלוא זכויות הבנייה המוקנות להם מכוח תב"עות בתוקף, יחד עם זאת, קיימת פגיעה בגמישות התכנונית במצב החדש לעומת המצב הקודם בשל סימון רצועת הקרקע לאורך הגבול המערבי של המגרשים כתוואי למערכת ההולכה, ואבאר.

17.41 בנוגע להגבלות התת"ל, יש להבחין בין שני סוגי ייעודים, כדלקמן:

- <u>רצועת מערכת הולכת גז טבעי</u> – ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו וכן הסמכות להתיר אותם יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, **ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בנייה למעט שטחי חניה, דרכים ותחנות גז.**
- <u>אזור מגבלות בנייה</u> – ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, **ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בנייה למעט שטחי חניה ודרכים.**

על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לאפשר פעילות בנייה שאינה מצוינת בסעיף זה עפ"י הייעוד בתכניות תקפות <u>ובאישור רשות הגז</u>.

17.42 לאור הגבלות התת"ל, ניתן לבחון את אפשרויות הבינוי בשתי חלופות, כדלקמן:

- **חלופה א'** – מימוש זכויות הבנייה בחלק מהמגרש שמחוץ לאזור מגבלות בנייה:
  - חלופה זו תואמת לחלופה אותה הציגו שמאי הצדדים בתשריטי המדידה שהוצגו מטעמם.
  - בנייה לפי חלופה זו אינה כפופה לאישור רשות הגז, שכן בהתאם להוראות התת"ל אישור רשות הגז נדרש לצורך פעילות בנייה באזור מגבלות בנייה ולא מחוצה לו.

- בחלופה זו, קו בניין מערבי חופף לגבול המזרחי של אזור מגבלות הבנייה. יתר קווי הבניין יהיו במרחק 5 מ׳ מגבולות המגרש.
- **חלופה ב׳** – מימוש זכויות הבנייה בחלק מהמגרש כולל אזור מגבלות בנייה (מחוץ לרצועת קו הגז):
- בנייה לפי חלופה זו אינה מתאפשרת בתחום רצועת קו הגז ואזור מגבלות בנייה שמעברה המערבי של הרצועה האמורה, דהיינו ההנחה הינה כי תתאפר בנייה עד הגבול המזרחי של רצועת קו הגז.
- פעילות בנייה באזור מגבלות בנייה לפי חלופה זו כפופה לאישור רשות הגז, ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם סיכון ואי-ודאות בנוגע לעצם מתן אישור לבנייה באזור מגבלות הבנייה ולהיקף זכויות הבנייה שיאושרו בשטח זה.
- בחלופה זו, קו בניין מערבי חופף לגבול המזרחי של רצועת קו הגז. יתר קווי הבניין יהיו במרחק 5 מ׳ מגבולות המגרש.

17.43 **בחינת השפעת הגבלות התת״ל על אפשרויות הבנייה בכ״א מהחלופות הנ״ל** –

17.44 אקדים ואציין כי מאחר שהמגרשים הנדונים התאפיינו כבר במצב הקודם בצורה לא רגולרית, הרי שההגבלות שנקבעו בתת״ל לאורך החזית המערבית תרמו ביתר שאת לצמצום אפשרויות הבנייה במגרשים ביחס למצב הקודם. עניין זה מקבל משנה תוקף במגרש מס׳ IIIה׳ כאשר הגבלות התת״ל דחקו את הבנייה במגרש לכיוון חזית המגרש המזרחית הלא-רגולרית.

17.45 **חלופה א׳** – להלן ריכוז תכסית הבנייה האופטימלית בכ״א מהמגרשים כפי שעולה מתשריטי המדידה המעודכנים מטעם הצדדים:

מס׳ מגרש עפ״י תב״ע	שטח מגרש עפ״י תצ״ר	תשריטי מדידה מטעם העוררת		תשריטי מדידה מטעם המשיבה 1	
		תכסית אופטימלית במצב קודם (כ-55% משטח המגרש)	תכסית אופטימלית במצב חדש	תכסית אופטימלית במצב קודם	תכסית אופטימלית במצב חדש (כ-55% משטח המגרש)
IIIד׳	15,933 מ״ר	8,743 מ״ר	5,500 מ״ר	---	8,780 מ״ר
IIIה׳	15,756 מ״ר	8,400 מ״ר	6,200 מ״ר	---	8,450 מ״ר
IVא׳	13,510 מ״ר	7,490 מ״ר	5,040 מ״ר	---	7,612 מ״ר

17.46 לאחר שעיינתי בתשריטים מטעם הצדדים, כאמור, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון, יחד עם זאת, במצב החדש נפגעה הגמישות התכנונית בשל צמצום אפשרויות הבנייה בתחום המגרש, שכן יש לבנות את אותה תכסית בנייה מותרת (55%) בשני מצבי התכנון בשטח התחום ע״י קווי הבניין שהינו קטן יותר במצב

החדש [11] לעומת המצב הקודם [12], קרי קו הבניין המערבי נדחק מזרחה במרחק הנע בטווח שבין כ-10 מ' – כ-11.5 מ'.

17.47 בהקשר לאמור לעיל אציין כי מחד, קביעת צורת ומידות מבנה תעשייה מתחשבת, בין היתר, בשימוש המבוקש במבנה, דהיינו לא בהכרח מבנה צר יותר נחשב לפחות מיטבי, ומאידך, צמצום אפשרויות הבנייה בתחום המגרש עלול לפגוע בקהל הרוכשים הפוטנציאלים למגרשי תעשייה באזור, שכן קונה סביר יעדיף מגרש עם ספקטרום רחב יותר של אפשרויות תכנון.

17.48 **חלופה ב'** – האמור לעיל מתאים לחלופה זו, בשינויים שלהלן:

17.49 אפשרויות תכנון מבני תעשייה צומצמו ביחס למצב התכנוני הקודם, בשל דחיקת קו הבניין המערבי לכיוון מזרח, בגבול המזרחי של רצועת קו הגז במרחק הנע בטווח שבין כ-3 מ' – כ-4 מ', לפיכך גם עפ"י חלופה זו קיימת פגיעה בגמישות התכנונית, אף שזו קטנה יותר מזו הנובעת מחלופה א'.

17.50 יש להביא בחשבון מקדם סיכון ואי-ודאות בנוגע לעצם מתן אישור לבנייה באזור מגבלות הבנייה ולהיקף זכויות הבנייה שיאושרו בשטח זה.

17.51 **מקדם סיכון ואי-ודאות למימוש בנייה בתחום אזור מגבלות בנייה** – בהמשך לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם סיכון ואי-ודאות של 0.85 למימוש בנייה בתחום אזור מגבלות בנייה במצב החדש במסגרת חלופה ב', בהתחשב בהוראת סעיף 8.5.4 לתת"ל 23 לפיה רשות הרישוי, בכפוף לקבלת אישור הממונה כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי, רשאית לצמצם את אזור מגבלות הבנייה עד גבול רצועת מערכת הולכת הגז הטבעי, בכפוף לנקיטת אמצעי מיגון מתאימים.

17.52 **מקדם גמישות תכנונית** – בהמשך לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם גמישות תכנונית במצב החדש של 0.9 בחלופה א' ו-0.95 בחלופה ב', לעומת מקדם של 1.00 במצב הקודם, מהטעמים הבאים: ראשית, נוצרה מגבלה שמחייבת בינוי הכולל חלקים לא רגולריים (כגון משולשים וטרפזים); שנית, פגיעה ברצף של צורת הבינוי (הבניין מורכב ממספר מקטעים בעלי מידות ופרופורציות שונות).

17.53 לעומת זאת, במצב הקודם, חרף צורת המגרשים האי-רגולרית, ניתן היה לבנות בינוי המוותר על חלקים לא רגולרים המתחייב בבנייתם במצב החדש, ובהתאם לכך נוצר בינוי באופן יחסי יותר גמיש, ובהתאמה יותר פונקציונלי.

17.54 **פגיעה בשטח החצר** – מקובל עליי טיעון העוררת לפיו קיימת פגיעה באפשרויות השימוש בחצר, שכן בהתאם להגבלות התת"ל חלק משטח המגרש המצוי באזור מגבלות בנייה

[11] שטח תחום בין קווי בניין במרחק 5 מ' מגבול המגרש הדרומי, מזרחי וצפוני לבין גבול אזור מגבלות בנייה מזרחי.
[12] שטח תחום בין קווי בניין במרחק 5 מ' מגבול המגרש הדרומי, מזרחי וצפוני לבין קווי בניין במרחק 6 מ' מגבול המגרש המערבי הפונה לשד' הרצל.

וברצועת קו הגז ישמש לחניה ולדרכים בלבד ולא ניתן יהא לעשות בו שימוש לאחסנה פתוחה שהינו שימוש חיוני למפעלים ועסקים באזור תעשייה.

17.55 שמאי המשיבה 1 טען כי ניתן להקצות שטחים בחזית המגרש לאחסנה בעוד ששטחים בתחום אזור מגבלות הבנייה ישמשו לחניה. איני מקבלת טיעון זה מן הטעמים הבאים: ראשית, דחיקת הבנייה במגרש מהגבול המערבי גורמת לצמצום השטחים הלא מבונים בחזית המגרשים, דבר שיש בו בכדי לפגוע, בין היתר, בתנועת כלי רכב תפעוליים בתחום המגרש; שנית, הצורך לתכנן שימושים שונים בחלקים שונים במגרש, ביחס למצב קודם שבו לא הייתה כל הגבלה לשימוש מסוים בשטח מסוים, מהווה פגיעה בגמישות בשימוש בחצר הבינוי במגרש.

17.56 לפיכך, הובא בחשבון מקדם גמישות שימוש בחצר של 0.9 בחלופה א' ו-0.95 בחלופה ב' במצב החדש, לעומת מקדם של 1.00 במצב הקודם.

17.57 **השפעת הוספת גורם מאשר לצורך מתן היתרי בנייה או להפקדת תכניות** – ועדת הערר הנחתה את השמאי המייעץ לבחון את הטענה בדבר פגיעה כתוצאה מהוספת גורם רגולטורי מאשר לצורך מתן היתרי בנייה או הפקדת תכניות.

17.58 נציגי העוררת טענו כי בתחום אזור מגבלות הבנייה נקבע כי כל בנייה, גם מכוחה של תכנית מאושרת, מחייבת אישור רשות הגז, וכן הפקדת תכנית באזור זה או מתן היתר מחייב את אישור הממונה עפ"י חוק הגז הטבעי, תשס"ב-2002.

17.59 נציגי המשיבה 1 השיבו כי ניתן לממש את זכויות הבנייה המותרות לפי התכניות המאושרות במלואן מחוץ לאזור מגבלות הבנייה. מימוש זה אינו מחייב באישור רשות הגז שנדרש לבנייה בתחום מגבלות הבנייה בלבד. לחלופין, האישור של רשות הגז מהווה אחד מיני רבים אשר מבקש ההיתר מחוייב להמציא כתנאי למתן היתר, ואין מניעה שהאישור יינתן במקביל לאישורים אחרים ולא ייגרם עיכוב נוסף.

17.60 ועדת הערר הפנתה לערר 9026/19 **אנדריי דיין ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה ואח'**, מיום 22/12/2020 (להלן: "עניין דיין"), ולערר 122/17 **בני עטרות מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית נ' נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ**, מיום 23/11/2020 (להלן: "עניין בני עטרות"), וקבעה כי השמאי המייעץ, ככל שימונה שמאי אחר מזה שמונה בעררים האמורים, מתבקש לבחון את הסוגייה תוך התייחסות לחוות הדעת באותם עררים.

17.61 סוגיית הוספת גורם מאשר נדונה בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר, בין היתר, כדלקמן:

17.62 בהחלטת ועדת ערר בעניין דיין, נקבע כדלקמן:

"הפגיעה הישירה המיוחסת לתכנית כלפי מקרקעיי העוררים ממושב תימורים היא הכללת המקרקעין בשטח המוגדר בתכנית כ-"תחום מגבלות בניה ופיתוח ב' (תחום הסקירה)" וחלה לגביו המגבלה הקבועה בסעיף 4.10 לתכנית. <u>המגבלה הינה מגבלה שניתן לכנותה "בירוקרטית" מפני שהיא מחייבת קבלת אישור של רשות הגז למתן היתרי בניה בתחום</u>

<u>הסקירה</u>. נעיר, כי איננו מקבלים את פרשנות המשיבה 2 להוראות התכנית כך שהיא מחייבת בלוחות זמנים את רשות הגז לאשר בקשות להיתר ובהיעדר אישור מאפשרת מתן היתר. הסעיף הרלוונטי הוא סעיף 6.9 לתכנית:

6.9 תיאום עם גורמים חיצוניים

בכל מקום בו נידרש תיאום או אישור עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 30 ימים מיום שנדרשו על ידי מוסד תכנון, אלא אם קבע מוסד התכנון פרק זמן אורך יותר.

היה והתיאום או האישור לא ניתנו במועד שנקבע, או שלא נמסרה חוות דעת מנומקת, רשאי יהיה מוסד התכנון לתת היתרי בנייה ו/או אישורי הפעלה גם ללא קבלת חוות הדעת.

סעיף זה, על פי הקשרו, נוגע לאישורים הנדרשים לצורך מימוש התכנית עצמה ולא עוסק באישורים הנדרשים בעתיד כתוצאה ממימוש התכנית. מובן שיש להביע תקווה כי מגבלות הזמנים האמורים בסעיף יחייבו גם את רשות הגז בבואה לבדוק האם ניתן לאשר היתר בניה בתחום מגבלות הבניה, אך איננו סבורים כי אם לא תינתן תשובת רשות הגז רשאית הוועדה המקומית ליתן היתר בניה". (ההדגשה שלי, ד.ש.)

17.63 בעניין דיין, מבדיקה שערכתי עולה כי נערכה שומה מייעצת ע"י גיל הרצברג, מיום 28/11/2021 (להלן: "הכרעת הרצברג"), במסגרתה נבחנה הפגיעה עקב הצורך בקבלת אישור רשות הגז למתן היתרי בניה במושב תימורים, והמסקנה שהתקבלה הינה שלא חלה פגיעה, ואביא דברים בשם אומרם: "**לסיכום, במצב דברים זה ולאור מכלול העובדות והנתונים שבפני, ומשקבעה ועדת הערר כי בחינת הפגיעה, ככל שחלה, תתמקד בשיהוי העשוי להיגרם לעוררים בבואם להגיש בקשות להיתרי בניה, הרי שלא מצאתי כי מדובר בשיהוי המביא לפגיעה בשווי הקרקע.**"

17.64 בנוגע לערר בעניין בני עטרות, מבירור שערכתי עם ב"כ העוררים דשם נמסר כי הטיפול בחוות הדעת הועבר לשמאי אחר אשר טרם ערך חוות דעת במסגרת ההליך האמור.

17.65 בהחלטת ועדת ערר בחיפה במסגרת ערר מס' 314/06 **דן צימרמן ואח' נ' חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ**, מיום 12/03/2007 (להלן: "עניין צימרמן"), אומנם הנכס מיועד לקרקע חקלאית, בשונה מהנכס הנדון, אולם נקבע עקרון דומה, כדלקמן:

"54. חרף אותן מגבלות, הרי שניתן לקבוע כי אלו אינן מאיינות את האפשרות לבצע את שינוי הייעוד לתעשיה, ועל כן, לא ניתן לקבוע כי התכנית פגעה בפוטנציאל הקרקע. <u>הפגיעה אשר קיימת בקרקע היא הצורך בנקיטת הליכים בירוקרטיים נוספים. עם זאת, אנו מסכימים עם המשיבה בעניין זה, כי מאחר והאזור ממילא עודנו מוגדר כחקלאי, אזי</u>

<u>נדרשים הליכים בירוקרטיים לא מועטים לשינויו, וגם לאחר מכן, ידרשו אישורים רבים לצורך קבלת היתרי בנייה.</u>

55. אשר על כן, לגבי אזור הסקירה מחוץ לקווי הבניין, <u>יש לבחון את השפעת יצירת המגבלות הנוספות על הקרקע, בהתחשב בעובדה כי המדובר באישור נוסף מני רבים.</u>"
(ההדגשות שלי, ד.ש.)

17.66 בהחלטה בערר 905/10 **מישל לחאם נ' נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ**, מיום 30/06/2012 (אשר אושרה בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ (נצ') 32092-09-12 **סמיר לחאם נ' נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ**, מיום 23/06/2014), נקבע כדלקמן:

"בנוסף לשינוי הייעוד ברצועת צינור הגז, נקבעו מגבלות נוספות בתכנית. בתחום קווי הבניין נאסרה בנייה כלשהי, למעט בניית מבנה חקלאי המשמש במישרין לפעילות חקלאית כגון רפת, לול, חממה, מתקני תשתית, וכן שימושים ציבוריים כגון הקמת גן שעשועים, ספסלים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור. בנוסף נקבע כי ניתן יהיה לאשר בנייה נוספת, באישור רשות הגז, ובלבד שהדבר אינו מסכל הצמדת תשתיות בעתיד.

בתחום הסקירה (תחום הקו הכחול של התכנית) המגבלה העיקרית היא כי נדרש אישור של רשות הגז לקבלת כל היתר בנייה, וכי זו זכאית להתנות את הבנייה ביצירת מיגונים, על חשבון המשיבה, בטרם יוצא היתר.

ראוי לציין גם כי בסעיף 12 לתמ"א 37 /ב נקבע כי המגבלות של קווי הבניין ותחום הסקירה, ניתנות לצמצום, בכפוף לקבלת אישור של רשות הגז ולאחר היוועצות עם המשיבה.

<u>מדברים אלו עולה כי המגבלות הקיימות הן ברצועת הצינור עצמה, ובתחום קווי הבניין שלה. בתחום הסקירה המדובר במכשול בירוקרטי בלבד, ולא בהגבלה על האפשרות לבצע שינוי ייעוד.</u>" (ההדגשה שלי, ד.ש.)

17.67 בערר בעניין עבד אלקאדר, נקבע כדלקמן:

77. מכל מקום, <u>אישור רשות הגז הוא אחד מיני אישורים רבים שנדרשו גם במצב הקודם, ואף יותר טכני מאחרים</u>, ואין בו כדי לשנות באופן מהותי את המצב התכנוני הקודם, שכלל לא איפשר הקמת מבנים חקלאיים. <u>בכל מקרה, אישור רשות הגז נדרש בהיבט המצומצם של התאמת הבקשה לדרישות צו הבטיחות. מדובר בהיבט תקני, שאינו מותיר בידי רשות הגז שיקול דעת רחב , ואין מקום למקדם "סיכון" בשל כך.</u>

78. <u>גם מקדם "דחיה" אינו רלבנטי. שכן לפי סעיף 9.6 לתמ"א/37/ב הוגבל פרק הזמן שבמסגרתו על רשות הגז להגיש התייחסותה לבקשה להיתר ל-30 יום</u>, ואלמלא כן רשאית הועדה המקומית לדון בבקשה אף ללא התייחסות רשות הגז. מדובר בפרק זמן קצר, בוודאי ביחס לפרק הזמן שנדרש לאישורה של תכנית לצמצום קווי הבניין והדרישות והאישורים הלא מעטים הנדרשים לשם כך. תכנית כזו לא אושרה

במקרקעין נשואי הערר, ואף הסיכוי כי תאושר היא קלושה ביותר נוכח האמור לעיל, עוד טרם אישורה של התמ"א.

79. **<u>לפיכך, בתחום מגבלות קווי הבניין לא הוכחה לדעתנו פגיעה ברת פיצוי בתכונות המקרקעין.</u>**" (ההדגשות שלי, ד.ש.)

17.68 בהתאם לאמור לעיל, עולה כי ככלל קיימת תמימות דעים בין ועדות הערר לפיה הדרישה לקבלת אישור של רשות הגז למתן היתרי בנייה מהווה <u>מכשול בירוקרטי בלבד</u>, כאשר אישור זה מהווה אחד מיני אישורים רבים אשר נדרשו גם במצב הקודם.

17.69 לצורך בדיקת השפעת הוספת האישור האמור על ערך המקרקעין, יש להתבונן בהליכי הרישוי בסביבת הנכס, וללמוד על האישורים המתבקשים במסגרת בקשה להיתר בנייה ומשך הזמן הדרוש להפקת האישורים הנ"ל.

17.70 מעיון במספר רב של היתרי בנייה שאושרו באזור התעשייה הנדון (שלא עוברת בתחומם מערכת הולכת גז) עולה כי ההיתרים שניתנו היו כפופים לאישורים שונים ובין היתר:

- אישור הג"א.
- אישור כיבוי אש.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת מים וביוב.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור מחלקת תשתיות (חניה ופיתוח).
- אישור משרד העבודה.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מחלקת תברואה.

17.71 להלן ריכוז נתונים ומועדים בנוגע להליכי רישוי באזור התעשייה הנדון, המתייחסים למועדי קבלת אישור שירותי הכבאות ואישור הג"א לאחר הגשת הבקשות להיתר:

מס' בקשה	גו"ח	כתובת	תאריך הגשה	מועד אישור איגוד ערים - אזור אשקלון (שירותי הכבאות)	מועד אישור רשות מוסמכת מטעם ראש הג"א	הנפקת היתר בנייה
980035	2062/28	האורגים 3	18/01/1998	15/03/1998	16/02/1998	25/03/1998
990076	2062/3	האורגים 29	09/02/1999	14/04/1999	03/06/1999	29/06/1999

מס' בקשה	גו"ח	כתובת	תאריך הגשה	מועד אישור איגוד ערים - אזור אשקלון (שירותי הכבאות)	מועד אישור רשות מוסמכת מטעם ראש הג"א	הנפקת היתר בנייה
20100391	2062/20	היהלומים 19	22/03/2010		10/05/2010	16/09/2010
20100907	2062/20	היהלומים 17	19/09/2010	04/01/2011	22/12/2010	14/08/2011
20201051	2062/20	הבנאים	14/09/2020	12/08/2021	01/03/2022	טרם הונפק

17.72 המסקנה הנובעת מהבדיקה המדגמית הנ"ל הינה כי הליך הטיפול בבקשה להיתר עשוי לנוע בטווח של כחודשיים עד שנה וחצי ויותר, וזאת מבלי להביא בחשבון את התקופה להסדרת התנאים לצורך הגשת הבקשה (טרם הקליטה במערכת).

17.73 ראוי לציין כי חרף משך הזמן שעבר ממועד אישור התת"ל, לא הוצגה ולו בקשה אחת להיתר בנייה מטעם נציגי העוררת להוכחת טיעונם בעניין הדחייה הנובעת מהתנאי לקבלת אישור רשות הגז. לעומתם, הוצגו מספר דוגמאות שאינן מאזור התעשייה הנדון (2 בקשות להפקדת תב"ע במושב משגב דב וביישוב אחוזת ברק ו-2 בקשות למתן היתר בנייה במושב איתן ובג'לג'וליה) ע"י נציגי המשיבה 2, להוכחת משך הזמן הנדרש לקבלת אישור רשות הגז.

17.74 במטרה לאתר בקשות להיתרי בנייה הכוללים דרישה לקבלת אישור רשות הגז, ערכתי סקירה מקיפה בתיקי הבניין באתר הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד, למגרשים הגובלים בתוואי הולכת הגז באזור התעשייה הנדון, ולא נמצאה ולו בקשה אחת הכוללת דרישה כאמור (ככל הנראה הסיבה לכך הינה שתוואי הולכת הגז עובר בצמוד ומחוץ למגרשים, כך שאישור זה אינו נדרש). יחד עם זאת, מצאתי בקשה להיתר הכוללת דרישה לקבלת אישור רשות הגז במקרקעין המצויים באזור התעשייה הצפוני בתחומו עובר תוואי הולכת הגז לפי תת"ל 23, ולהלן עיקרי פרטי הבקשה להיתר:

מס' בקשה	גו"ח	כתובת	תאריך הגשה	מועד אישור רשות גז טבעי	מועד אישור איגוד ערים - אזור אשקלון (שירותי הכבאות)	מועד אישור פיקוד העורף	הנפקת היתר בנייה
20200936	2026/2	רח' המדע, פינת רח' הנפט	24/08/2020	16/08/2020 (טרם ההגשה)	15/03/2022	15/03/2022	טרם הונפק

17.75 מההליך הנ"ל ניתן ללמוד כי אישור רשות הגז הטבעי התקבל טרם מועד הגשת הבקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית, זאת במסגרת טיפול ב"תנאים לשלב קליטת הבקשה", הכולל מספר רב של תנאים/אישורים שניתן לקיים/להכין במקביל, ובין היתר, התנאים שלהלן:

- תכנית ראשית ומפת מדידה להיתר.
- נספח תנועה, חניה ופיתוח הכולל:
  - פתרון חניה ותנועה, תכולה והנחיות תכנון עפ"י אוגדן הנחיות והתייחסות הגורם.
  - אצירת אשפה, תכולה והנחיות תכנון עפ"י אוגדן הנחיות והתייחסות הגורם.
  - פריסה עקרונית של עמודי תאורה, תכולה והנחיות תכנון עפ"י אוגדן הנחיות והתייחסות הגורם.
  - מיקום עצים, צמחיה וראש מערכת השקיה, תכולה והנחיות עפ"י אוגדן הנחיות והתייחסות הגורם.
- סיכום טכני מחברת החשמל לאספקת החשמל במבנה כולל גודל חיבור והתייחסות הגורם.
- חוות דעת סביבתית בהתאם לתקנות של איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- אישור מפקיד היערות לסקר עצים.

17.76 מעבר לאישורים הנ"ל טרם הושלמו האישורים הבאים:

- תנאים לשלב תכן – תכנית ראשית בהתאם להחלטת ועדה/תכנית מתוקנת לרבות דו"ח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה (לאישור לפי בתקנה 42 (ג)) או הצהרה כי לא נערכו בבקשה שינויים; אישור משרד הבריאות בהתאם לתכנית 11/115/03/3; אישור תאגיד המים לנספח תברואה (סניטרי).
- תנאים לשלב תחילת עבודות – עמידה בתנאי מחלקת פיקוח; אישור אגף חשמל; אישור מחלקת נטיעות; אישור חברת בזק; אישור רישיון סופי של פקיד היערות, לרבות תשלום אגרת רישיון, הגשת התחייבויות וערבויות; התאמה מלאה של המצב המתואר בהיתר (לרבות תכנית ההיתר ופרוט מהות הבקשה) למצב בפועל.
- תנאים לאישור גמר בנייה – עמידה בתנאי מחלקת פיקוח; אישור אגף חשמל; אישור מחלקת נטיעות; אישור אגף תברואה; אישור חברת חשמל; אישור פקיד היערות; אישור מורשה נגישות.
- בקשה להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

17.77 לאור האמור אין באישור רשות הגז הטבעי בכדי לגרום לדחייה נוספת בהליך קבלת ההיתר, לאור מספר האישורים הנדרש, מורכבות הבדיקה ומשך הזמן לקבלתם.

17.78 בהקשר לנושא זה, אפנה לאמור באתר "מערכת תיאום תשתיות לאומית" של משרד האנרגיה - רשות הגז הטבעי, לעניין "פניה לביצוע עבודות תשתית (תהליך תיאום גורם חוץ)", כדלקמן:

"לצורך הגשת פנייה לתיאום וקבלת התייחסות רשות הגז הטבעי, יש לפנות באמצעות הטופס המקוון להלן:

יש להזין את פרטי הפנייה המלאים בטופס המקוון לרבות: פרטי המבקש, החברה והבקשה.

...

החל מקבלת הפנייה לתיאום, המסמכים יועברו לבדיקה ראשונית לקביעת הצורך בהמשך התיאום. התייחסות רשות הגז הטבעי תינתן בתוך 30 ימי עבודה מתאריך קבלת הפנייה ברשות." (ההדגשה שלי, ד.ש.)

17.79 האפשרות לפנייה מקוונת והצהרה לגבי עמידה בלוח זמנים מצומצם מעידה על תהליך יעיל התואם את האמור בסעיף 8.5.2 להוראות התת"ל: "הממונה ייתן התייחסותו בתוך 30 יום מיום שהוגשה לו בקשה ליתן התייחסות זו", ומקבל חיזוק באסמכתאות שנתקבלו מאת המשיבה 2 לעניין של קבלת אישור רשות הגז הטבעי למתן היתר בנייה או להפקדת תכנית אף שדוגמאות אלו מתייחסות לאזורים אחרים.

17.80 מן המקובץ לעיל ניתן להסיק כי הדרישה לקבלת אישור/התייחסות רשות הגז הטבעי, שכונתה ע"י ועדת הערר כ"מגבלה בירוקרטית בלבד", אינה גורמת לדחייה נוספת מן הטעמים הבאים: ראשית, האישור מהווה אחד מיני רבים שממילא יש להסדיר, וממילא טיפול בדרישה הנ"ל מתאפשר במקביל לאישורים הנוספים, שנית, האישור כרוך בשיקול דעת מצומצם (בדיקה טכנית בנוגע לבטיחות), ושלישית, משך הטיפול בו אינו חריג ביחס לאישורים הנוספים. לפיכך במקרה הנדון קונה סביר לא היה צופה פגיעה עקב משך הזמן הנדרש לקבלת היתר בנייה, ובהתאם לא היה מייחס דחייה לרכיב זה.

ערכי שווי

17.81 **העוררת** - שמאי העוררת טען לשווי של 830 ₪ למ"ר קרקע בייעוד תעשייה נכון למועד הקובע, בהתבסס על עסקת מכר במגרש סמוך לנכס, בירור מול מתווכים, ונתוני היצע למכר מגרשים בייעוד תעשייה.

17.82 בהתאם לניתוח שטח אקו' לדונם, מתקבל שטח כולל מבונה של 895 מ"ר אקו' (קומות קרקע עד ג' + שטח חצר), ולפיכך נקט בשווי של 927 ₪ למ"ר מבונה.

17.83 בנוסף, העביר שמאי העוררת שתי שומות שערך לנכסים ברחוב הקידמה 13 ו-15 באזור התעשייה הנדון, מיום 19/11/2007 ו-22/01/2008, בהתאמה, בהן נקבע שווי לדונם קרקע

בייעוד תעשייה ומלאכה בסך של 220,000 $ (לפי שע"ח 4.321 ₪/$, מתקבל שווי של 931,000 ₪ לדונם קרקע), בהתבסס, בין היתר על מידע בע"פ משמאי מקרקעין בנוגע לעסקה שנערכה בשנת 2007 לשטח של כ-6.5 ד' לפי מחיר של 220,000 $ לדונם קרקע.

17.84 **המשיבה 1** - שמאי המשיבה 1 טען לשווי של 805 ₪ למ"ר קרקע במצב החדש, לפי ממוצע 3 עסקאות מכר שנערכו לאחר המועד הקובע ב-3 המגרשים הנדונים (עסקה בכל מגרש), וטען לשווי של 760 ₪ למ"ר קרקע במצב הקודם, לפי עסקת מכר בגו"ח 2062/23 בקרקע בייעוד למסחר. לאור הערכים הנ"ל טען שמאי המשיבה 1 להשבחה בנכס.

17.85 **הכרעה** – מקובל עליי השווי בו נקט שמאי העוררת של 830 ₪ למ"ר קרקע בייעוד תעשייה, בהתבסס על עסקאות השוואה בקרקעות לתעשייה והכרעות שמאים מכריעים, כמפורט להלן:

- <u>עסקאות השוואה בקרקעות לתעשייה ומלאכה:</u>

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח רשום	שטח נמכר	התמורה	מחיר למ"ר קרקע
1	04/11/2004	2453/79	2,211 מ"ר	2,211 מ"ר	1,930,095 ₪	873 ₪
2	01/01/2007	2453/79	2,211 מ"ר	2,211 מ"ר	2,222,350 ₪	1,005 ₪
3	29/05/2007 [13]	2452/93	25,028 מ"ר	23,300 מ"ר [14]	19,500,000 ₪	837 ₪
4	16/03/2006	2453/68	1,584 מ"ר	792 מ"ר [15]	792,200 ₪	1,000 ₪
5	02/09/2007	2453/68	1,584 מ"ר	792 מ"ר [16]	701,080 ₪	855 ₪

- לא הובאה בחשבון עסקת המכר אליה הפנה שמאי המשיבה 1 בגו"ח 2062/23, מהטעמים הבאים: ראשית, הקרקע נשוא העסקה מיועדת למסחר עפ"י תכנית מס' 63/101/02/3, לעומת ייעוד לתעשייה בקרקע הנדונה; שנית, היקף זכויות הבנייה בקרקע נשוא העסקה שונה מהזכויות בקרקע הנדונה; שלישית, לא ניתן לזהות באופן מדויק את מיקום הקרקע במתחם התכנית.

- <u>הכרעות שמאים מכריעים בנוגע לערכי שווי באזור התעשייה:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר קרקע	שווי למ"ר מבונה
שאול אשרת	2452/102	בעלי המלאכה	18/03/2007	1,100 ₪	---
שושי שרביט	466/69	א.ת. מערבי	14/03/2006	---	1,084 ₪
יצחק ברמן	2453/147-148	האורגים	06/10/2006	945 ₪	---

[13] בהתאם להסכם מכר שהוצג בפניי מדובר בעסקת מכר שנערכה בין המבקשת לחב' חירון.
[14] על יתרת שטח החלקה סלול רחוב היהלומים הגובל במקרקעין.
[15] הממכר מהווה 50% מהזכויות בחלקה.
[16] הממכר מהווה 50% מהזכויות בחלקה.

- בהתחשב בנתונים הנ"ל, סביר להעריך את שווי הקרקע באזור התעשייה הנדון, נכון למועד הקובע, בגבולות של 930 ₪ למ"ר קרקע[17].
- בהתאמה לצורתם האי-רגולרית של המגרשים הנדונים (מקדם 0.95) ולהיעדר נגישות לנכס בשונה מהנכסים נשוא העסקאות (מקדם 0.95), מתקבל מחיר מתואם של כ-835 ₪ למ"ר קרקע בנכס הנדון.
- לאור האמור, מצאתי כי השווי שנקבע ע"י שמאי העוררת בסך של 830 ₪ למ"ר קרקע סביר, ולפיכך, בחרתי לאמצו.

17.86 לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס, נערך ניתוח שטח אקו' בהתאם למקדמים אשר הובאו בחשבון בהכרעת דורית פריאל בנכס הנדון, מיום 28/4/2010, אשר אומצו גם בשומת העוררת. למותר לציין כי במועד הקובע הותר, בין היתר, שימוש לתעשייה עתירת ידע, יחד עם זאת, שימוש זה לא היה מבוקש במועד הקובע.

17.87 מהאמור מתקבל שווי של 927 ₪ למ"ר מבונה, התואם לשווי שנקבע בשומת העוררת, בהתאם לחישוב שלהלן:

קומה	זכויות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
קרקע - עיקרי	40%	400	1.00	400
קרקע - שירות	15%	150	0.60	90
קומה א' - עיקרי	40%	400	0.50	200
קומה א' - שירות	3%	30	0.30	9
קומה ב' - עיקרי	40%	400	0.15	60
קומה ב' - שירות	3%	30	0.09	3
קומה ג' - עיקרי	40%	400	0.05	20
קומה ג' - שירות	3%	30	0.03	1
חצר	45%	450	0.25	113
סה"כ שטח אקו'				895 מ"ר
שווי דונם קרקע				830,000 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו'				927 ₪

[17] ממוצע עסקאות מס' 2-4, שנערכו בסמיכות למועד הקובע.

<u>תחשיב ירידת הערך</u>

17.88 להלן תחשיב ירידת הערך למגרש מס' IIIד':

מצב קודם	
שטח מגרש עפ"י תצ"ר	15.933 ד'
שטח מבונה אקו' לדונם קרקע [18]	895 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	927 ₪
שווי המגרש במצב קודם	**13,219,052** ₪

מצב חדש - חלופה א'	
שטח מגרש עפ"י תצ"ר	15.933 ד'
שטח מבונה אקו' לדונם קרקע	895 מ"ר
מקדם גמישות תכנונית	0.9
שווי מ"ר מבונה	927 ₪
שווי המגרש במצב חדש	**11,897,147** ₪

חישוב שטח אקו' במגרש מס' IIIד' - חלופה ב'					
קומה	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מקדם אי-ודאות**	**שטח אקו' במ"ר**
קרקע - עיקרי	40%	4,773	1.00	1.00	4,773
קרקע - עיקרי בתחום אזור מגבלות בנייה[19]		1,600	1.00	0.85	1,360
קרקע - שירות	15%	2,390	0.60	1.00	1,434
קומה א' - עיקרי	40%	6,373	0.50	1.00	3,187
קומה א' - שירות	3%	478	0.30	1.00	143
קומה ב' - עיקרי	40%	6,373	0.15	1.00	956
קומה ב' - שירות	3%	478	0.09	1.00	43
קומה ג' - עיקרי	40%	6,373	0.05	1.00	319
קומה ג' - שירות	3%	478	0.03	1.00	14
חצר	45%	7,170	0.25	1.00	1,792
סה"כ שטח אקו' במ"ר					14,022
מקדם גמישות תכנונית					0.95
סה"כ שטח אקו' במ"ר					13,321

[18] בהתאם לחישוב שהוצג בסעיף 17.87.
[19] עפ"י מדידה גראפית שערכתי בתשריטים המעודכנים מטעם הצדדים.

מצב חדש - חלופה ב'	
שטח מבונה אקו' במגרש	13,321 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	927 ₪
שווי המגרש במצב חדש	**12,348,567** ₪

חישוב ירידת הערך	
שווי המגרש במצב הקודם	13,219,052 ₪
שווי המגרש במצב החדש (לפי שווי מיטבי עפ"י חלופה ב')	12,348,567 ₪
אומדן ירידת הערך	**870,485** ₪

17.89 להלן תחשיב ירידת הערך למגרש מס' IIIה':

מצב קודם	
שטח מגרש עפ"י תצ"ר	15.756 ד'
שטח מבונה אקו' לדונם קרקע	895 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	927 ₪
שווי המגרש במצב קודם	**13,072,202** ₪

מצב חדש - חלופה א'	
שטח מגרש עפ"י תצ"ר	15.756 ד'
שטח מבונה אקו' לדונם קרקע	895 מ"ר
מקדם גמישות תכנונית	0.9
שווי מ"ר מבונה	927 ₪
שווי המגרש במצב חדש	**11,764,982** ₪

חישוב שטח אקו' במגרש מס' IIIה' - חלופה ב'					
קומה	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מקדם אי-ודאות**	**שטח אקו' במ"ר**
קרקע - עיקרי	40%	5,202	1.00	1.00	5,202
קרקע - עיקרי בתחום אזור מגבלות בנייה		1,100	1.00	0.85	935
קרקע - שירות	15%	2,363	0.60	1.00	1,418
קומה א' - עיקרי	40%	6,302	0.50	1.00	3,151
קומה א' - שירות	3%	473	0.30	1.00	142
קומה ב' - עיקרי	40%	6,302	0.15	1.00	945
קומה ב' - שירות	3%	473	0.09	1.00	43
קומה ג' - עיקרי	40%	6,302	0.05	1.00	315
קומה ג' - שירות	3%	473	0.03	1.00	14
חצר	45%	7,090	0.25	1.00	1,773
סה"כ שטח אקו' במ"ר					13,938
מקדם גמישות תכנונית					0.95
סה"כ שטח אקו' במ"ר					13,241

מצב חדש - חלופה ב'	
שטח מבונה אקו' במגרש	13,241 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	927 ₪
שווי המגרש במצב קודם	**12,274,407** ₪

חישוב ירידת הערך	
שווי המגרש במצב הקודם	13,072,202 ₪
שווי המגרש במצב החדש (לפי שווי מיטבי עפ"י חלופה ב')	12,274,407 ₪
אומדן ירידת הערך	**797,795** ₪

17.90 להלן תחשיב ירידת הערך למגרש מס׳ IV:

מצב קודם	
שטח מגרש עפ״י תצ״ר	13.510 ד׳
שטח מבונה אקו׳ לדונם קרקע	895 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	927 ₪
שווי המגרש במצב קודם	**11,208,774** ₪

מצב חדש - חלופה א׳	
שטח מגרש עפ״י תצ״ר	13.510 ד׳
שטח מבונה אקו׳ לדונם קרקע	895 מ״ר
מקדם גמישות תכנונית	0.9
שווי מ״ר מבונה	927 ₪
שווי המגרש במצב חדש	**10,087,897** ₪

חישוב שטח אקו׳ במגרש מס׳ IV - חלופה ב׳					
קומה	**זכויות**	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מקדם אי-ודאות**	**שטח אקו׳ במ״ר**
קרקע - עיקרי	40%	4,104	1.00	1.00	4,104
קרקע - עיקרי בתחום אזור מגבלות בנייה		1,300	1.00	0.85	1,105
קרקע - שירות	15%	2,027	0.60	1.00	1,216
קומה א׳ - עיקרי	40%	5,404	0.50	1.00	2,702
קומה א׳ - שירות	3%	405	0.30	1.00	122
קומה ב׳ - עיקרי	40%	5,404	0.15	1.00	811
קומה ב׳ - שירות	3%	405	0.09	1.00	36
קומה ג׳ - עיקרי	40%	5,404	0.05	1.00	270
קומה ג׳ - שירות	3%	405	0.03	1.00	12
חצר	45%	6,080	0.25	1.00	1,520
סה״כ שטח אקו׳ במ״ר					11,898
מקדם גמישות תכנונית					0.95
סה״כ שטח אקו׳ במ״ר					11,303

מצב חדש - חלופה ב'	
שטח מבונה אקו' במגרש	11,303 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	927 ₪
שווי המגרש במצב חדש	**10,477,881** ₪

חישוב ירידת הערך	
שווי המגרש במצב הקודם	11,208,774 ₪
שווי המגרש במצב החדש (לפי שווי מיטבי עפ"י חלופה ב')	10,477,881 ₪
אומדן ירידת הערך	**730,893** ₪

17.91 **עסקאות מכר במגרשים הנדונים** – הוצגו בפניי הסכמים למכירת המגרשים הנדונים, שנערכו לאחר המועד הקובע, שלהלן פרטיהם:

מגרש מס'	**מועד מכירה**	**מחיר מכירה**	**שטח מגרש**	**מחיר למ"ר קרקע**
IIIד'	06/2009	11,934,750 ₪	15,913 מ"ר	750 ₪
IIIה'	09/2010	12,911,640 ₪	15,371 מ"ר	840 ₪
IV	12/2010	11,715,000 ₪	14,200 מ"ר	825 ₪

17.92 שווי מצב חדש שהתקבל בתחשיבים שלעיל משקף שווי של 775 ₪ ו-780 ₪ למ"ר קרקע, נכון למועד הקובע - 02/05/2007.

17.93 מניתוח העסקאות עולה כי המחיר שהתקבל משקף הפחתה מינורית בעסקה הראשונה ועלייה של כ-7% בכ-3 שנים עבור שתי העסקאות המאוחרות, לפיכך הערכים שהתקבלו עומדים במבחן הסבירות.

<u>טיעון המשיבה 1 להשבחה במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 23</u>

17.94 **המשיבה 1** – שמאי המשיבה 1 טען כי חוות דעת העוררת מתעלמת מההשבחה שעשויה להיווצר מהתת"ל, שכן לשיטתו הנחת צינור הגז במיקומו יאפשר שימוש בגז לצורך השימושים התעשייתיים במקרקעין ויוזיל את הוצאות המפעלים במקרקעין.

17.95 **העוררת** – שמאי העוררת השיב שטענה זו צריכה להיפסל על הסף, שכן אין לה שום רלוונטיות, וכי העובדה שעובר תוואי של מערכת הולכת גז בנכס אינה מבטיחה שיהיה ניתן להשתמש במערכת, ולראיה עד היום, בחלוף 14 שנים מהמועד הקובע, לא נעשה כל שימוש.

17.96 **הכרעה** – אקדים ואומר כי בהתאם להנחיות ועדת הערר לעניין מינוי שמאי מייעץ, בהחלטתה מיום 09/06/2021, ועדת הערר קבעה באופן מפורש את הסוגיות אותן נדרש השמאי המייעץ לבחון, כלהלן: א) אפשרות ניצול זכויות הבנייה במקרקעין; ב) השפעת הוספת גורם מאשר.

17.97 טיעון המשיבה 1 האמור עלה, בין היתר, במסגרת הדיון בהליך דנן בפני ועדת הערר, ואף קיבל את התייחסות ועדת הערר בפרוטוקול הדיון, מיום 12/11/2020, כדלקמן:

"אלמנטים משביחים בכך שיש צינור גז שעובר לכיוון תחנת כוח המקרקעין שמוביל להשבחה, זה נשמע לי מרחיק לכת. אף אחד לא מתחבר לצינור גז".

17.98 למרות שטיעון המשיבה 1 האמור עלה בפני ועדת הערר, נקבע כי השמאי המייעץ יתייחס לשתי הסוגיות הנ"ל בלבד. מאחר שמדובר בהליך של שמאות מייעצת, ומשלא נתבקשתי ע"י ועדת הערר להתייחס לסוגיה זה, איני מוצאת לנכון להתייחס אליה.

17.99 למעלה מן הצורך, אפנה לערר בעניין צימרמן שם העלתה המשיבה טענה דומה בנושא השבחה, והובהר ע"י ועדת הערר כדלקמן:

"מאידך, טוענת המשיבה כי קיימת השבחה בתכנית. זאת, מאחר ואם אכן המדובר באזור תעשיה, הרי שזה יצא נשכר מהאפשרות לרכוש אנרגיה המופקת מגז טבעי. <u>אם אכן יוכח לשמאי הניטראלי כי ערך קרקע לתעשיה עולה עקב יצירת האפשרות הנ"ל, אזי יהא עליו לשקול זאת בעת קביעת שווי החלקות</u> (באותם החלקים בהם הפוטנציאל נותר) לאחר אישור התכנית, שכן בבחינת שווי הקרקע לא ניתן להתעלם מהאלמנטים המשביחים הקיימים בתכנית." (ההדגשה שלי, ד.ש.)

17.100 במקרה הנדון, הטענה בנוגע להשבחה הועלתה כאמירה כללית ללא כל תימוכין ו/או הוכחה, ולפיכך גם מסיבה זו איני מוצאת לנכון להתייחס לסוגיה זו.

<u>סעיף 200 לחוק התו"ב</u>

17.101 **המשיבה 1** – כפי שנטען בתשובה לערר, לשיטת המשיבה 1, ככל שייקבע שקיימת ירידת ערך, הרי שצריך להחיל במקרה דנן את סעיף 200 לחוק.

17.102 **העוררת** – ב"כ העוררת טען בדיון כי לאחרונה ניתנה החלטה לפיה גם 1% לא נכלל בסל של סעיף 200 לחוק, וגם הוא חייב בפיצויים.

17.103 **הכרעה** – 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.

18. <u>חוות דעת</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי הפגיעה שנגרמה לעוררת עקב אישורה של תכנית תת״ל 23, למועד קובע - 02/05/2007, הינה בסך של 2,399,173 ₪, בהתאם לפירוט שלהלן:

מגרש מס׳	שטח מגרש עפ״י תצ״ר	ירידת הערך
IIIד׳	15,933 מ״ר	870,485 ₪
IIIה׳	15,756 מ״ר	797,795 ₪
IV	13,510 מ״ר	730,893 ₪
סה״כ ירידת ערך המקרקעין (במעוגל)		**2,399,173** ₪

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה