גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך	28/11/2021
מס' תיק	622-3110-2020
ערר	בט/9026/0119

לכבוד,

אנדריי אילנה ואח' – העוררים
באמצעות גלעד המאירי – שמאי מקרקעין
דוא"ל: gilad@hameiri.com

הוועדה המקומית לתו"ב באר טוביה ואח' – המשיבות
באמצעות שאול רוזנברג – שמאי מקרקעין
דוא"ל: r-shamay@inter.net.il

שומה מייעצת
גושים 2731,2737,2738 חלקות שונות
תביעה בגין ירידת ערך מקרקעין
לפי ס' 197 לחוק התו"ב
מקרקעין בתחום מושב אביגדור ומושב תימורים
ערר בט/9026/0119

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה ובהמשך להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בט/9026/0119 מיום 22/12/2020, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ לעניין תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין טענה לפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון הנובעת מאישור תכנית ארצית לתשתית לאומית – תת"ל 34.

להלן סיכום הנחיית ועדת הערר אל השמאי המייעץ (ראה פירוט ההחלטה בהמשך):

"אנו דוחים את הערר למעט שני רכיבים שיועברו לבחינת שמאי מייעץ:

א. האם קיימת ואם כן מה שיעורה של הפגיעה בערך המקרקעין של העוררים ממושב תימורים כתוצאה מסעיף 4.10 לתכנית והחובה לקבל את אישור רשות הגז להיתר בניה המתבקש במקרקעין בתחום מגבלות הבניה במושב תימורים. כפי שנקבע על ידי ועדת הערר במחוז מרכז השמאי המייעץ יביא בחשבון את קביעותיה של ועדת הערר במחוז הצפון בעררים 905/10 ו- 911/14 בשינויים המחויבים לענייננו. כן יובאו בחשבון המכתבים שהוגשו מטעם משיבה 2 לעניין זה. וכן מתבקש השמאי המייעץ לבחון האם קיימת ירידת ערך כתוצאה מסעיפים דומים במקומות אחרים בהם חל על מקרקעין המיועדים למגורים מגבלות דומות.

ב. האם קיימת ואם כן מה שיעורה של הפגיעה במשקים של העוררים ממושב אביגדור כתוצאה מהוראות התכנית בסעיף 4.8.1. המאפשרות הקמת דרכים בתחום מסדרון החשמל (במובחן מדרכי הגישה אל עמודי החשמל)".

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכסים וסביבתם נערך ע"י החי"מ ביום 24/09/2021.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

25/07/2013 – מועד הפרסום ברשומות למתן תוקף לתכנית תת"ל 34.

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 12/07/2021 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, עורכי דין ונציגים מטעמם, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם העוררים:</u>

- חוות דעת השמאים גלעד המאירי וחיים כלפון מיום 20/07/2016.
- כתב הערר מטעם העוררים כולל נספחים שונים לרבות מסמכי קניין של זכויות העוררים, העתקי חומרים שהוגשו בידי המשיבה ומסמך מיום 12/02/2013 מאת אדר' ברוך יוסקוביץ שהתמנה כחוקר לבחינת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית תת"ל 34.
- חוות דעת השמאי אוהד ורטש מטעם הועדה המקומית מיום 08/01/2017.
- קטע מפרוטוקול דיון בוועדה המחוזית, בהתנגדויות לתכנית סמוכה 617-0560045, במסגרתו הוגשה התנגדות רשות הגז בדרישה לצמצום תחום הסקירה[1].
- תגובת העוררים להודעות המשיבות בדבר הצעתן לפיצויים כפי שהוגשה לוועדת הערר.
- העתק הוראות התכנית שבנדון כפי שהועברה להערות הועדה המחוזית טרם אישורה.
- העתק הוראות התכנית המאושרת.
- מסמך הבהרות לאחר הדיון בפני החי"מ מיום 05/08/2021.

<u>מטעם המשיבות:</u>

- חוות דעת השמאי שאול רוזנברג מיום 02/10/2017.
- מסמך טיעונים מטעם המשיבות (בהמשך לשומה מטעמן) המופנה לשמאי המייעץ מאת עוה"ד איל גור וגדי רובין מיום 14/03/2021 .
- מכתב מאת רשות הגז הטבעי לכל מאן דבעי מיום 18/11/2020 בעניין התביעה שבנדון.
- מכתב מיום 04/01/2018 מאת נתג"ז אל הועדה המקומית בעניין התביעה שבנדון.
- מכתב מאת חברת החשמל מיום 19/11/2020 בעניין הערר שבנדון.
- מסמך שכותרתו "שווי קרקע חקלאית כחלק מחלקות א' במושב אביגדור" מאת השמאי ש. רוזנברג מיום 14/03/2021.
- הוראות התכנית הנדונה, תשריטיה ותצ"א של תוואי קו הגז המתוכנן.
- כתב תשובה לערר מיום 17/08/2020.
- הודעה מעדכנת מיום 08/09/2020 מטעם המשיבות בעניין צמצום מסדרון החשמל.
- פרוטוקול דיון בערר הנדון שנתקיים בוועדת הערר ביום 10/09/2020.
- הודעה מטעם המשיבות מיום 07/02/2021 בדבר ייצוגן באמצעות השמאי ש. רוזנברג.
- תגובת שמאי המשיבות מיום 18/08/2021 לנתוני השוואה שהוצגו במסמך ההבהרות שהוגש ביום 05/08/2021 מאת שמאי העוררים.
- מכתב מאת שמאי המשיבות אל השמאי המייעץ מיום 08/07/2021 בעניין נתוני השווי העולים ממכרז רמ"י באזור תעשיה תימורים, בצירוף קובץ אקסל.

[1] מהמסמך עולה שמדובר בדרישה להטמעת תחום הסקירה בתכנית מושא הדיון.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

ישוב	גוש	חלקה	שטח במ"ר
תימורים	2731	177	499
	"	180	500
	"	185	499
	"	186	499
	"	188	500
	"	189	500
	"	264	499
	"	266	500
	"	267	499
	"	268	500
	"	270	500
	"	271	500
	"	272	499

ישוב	גוש	חלקה	שטח במ"ר
אביגדור	2737	4	20,739
	"	5	29,584
	"	6	26,993
	2738	2	29,241

סוג הנכס: בתי מגורים צ. קרקע וקרקעות חקלאיות

6. <u>תיאור הנכסים והסביבה</u>

הנכסים הנדונים הינם בתי מגורים צמודי קרקע באזור הרחבת מושב תימורים וכן נחלות הכוללות בתי מגורים ושטחים חקלאיים בתחום מושב אביגדור.

המושבים תימורים ואביגדור ממוקמים בצידו המזרחי והמערבי (בהתאמה) של כביש ארצי מס' 40, בקטע שמדרום לצומת מלאכי (קסטינה) ונכללים בתחום המועצה האזורית באר טוביה.

<u>מושב תימורים:</u>

החלקות הנדונות במושב תימורים מהוות בתי מגורים צמודי קרקע, בשכונת ההרחבה של המושב, ממוקמות בחלקו הדרום מערבי של המושב, סמוך לכביש 40 ומאופיינות בבניה צמודת קרקע דו קומתית על מגרשים בשטח כ- 500 מ"ר.

שטחי הבתים נעים בין 145 מ"ר לכ- 240 מ"ר, מרביתם בסביבות 180 מ"ר וגילם[2] נע בין כ- 12 שנה לכ- 24 שנה.

הפיתוח הסביבתי מלא – כבישים, מדרכות מאבנים משתלבות, תאורה ותשתיות.

מדרום למושב, במרחק אווירי כ- 1 ק"מ בקירוב מהשכונה הנדונה, עובר קו מתח על של חברת החשמל – קו 400 (צפית- רוטנברג).

ממערב לשכונה קיימת רצועת שטח חקלאי ומעברה כביש ארצי מס' 40 המרוחק כ- 80 מ' (באומדן גראפי מקורב) מקצה השכונה.

[2] כפי שעולה משומות הצדדים ותואם למדי לממצאי הסיור שנערך בשטח.

<u>מושב אביגדור:</u>

השומה המייעצת מתייחסת לחלקים שונים מ- 4 חלקות המהוות חלקות א' של מושב אביגדור.

שלוש חלקות (4,5,6 בגוש 2737) ממוקמות מצפון לרחוב הראשי החוצה את המושב ממזרח למערב ומסתיים בכביש 40 (ללא חיבור) וחלקה נוספת (ח' 2 בגוש 2738) ממוקמת בצידו הדרומי של הרחוב בצמוד לכביש 40.

להלן תיאורן בתמצית של החלקות[3]:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	תיאור בתמצית
2737	4	20,739	חלקה מאורכת בעלת צורת משולש שקודקודו בעורף החלקה בחלק הצפוני. בחזית החלקה בית מגורים חד קומתי בשטח כ- 160 מ"ר בחזית החלקה הפונה לדרום + סככה חקלאית בשטח כ- 800 מ"ר. החלקה גובלת לאורך צלעה המזרחית ברצועת קרקע שלאורכה כביש ארצי מס' 40 וקו מתח גבוה ובקצה הצפוני (עורפי) שצורתו משולש כאמור . עובר קו מתח עליון של חברת החשמל החוצה בהמשך את כביש 40 ופונה מזרחה אל השטח שמדרום למושב תימורים.
"	5	29,584	חלקה מלבנית מאורכת אשר חלקה העורפי (מצפון) בעל צורת משולש. בחזית החלקה בית מגורים בשטח כ- 200 מ"ר + משק חקלאי צמוד בשטח כ- 8.1 דונם + מבנים חקלאיים לרבות מכון חליבה. החלקה גובלת ממזרח בחלקה 4 הר"מ. עורף החלקה , בחלק הצפוני, גובל ברצועת הדרך של כביש 40 ובתחומו עמוד מתח גבוה וקו חשמל במתח גבוה אשר ממשיך לחלקה 4 הר"מ ולאחר מכן חוצה את כביש 40.
"	6	26,993	חלקה מלבנית מאורכת בעלת צורה רגולרית , בחזית (לדרום) שני בתי מגורים – חד קומתי בשטח 78.3 מ"ר ו- דו קומתי בשטח 159.37 מ"ר + מטעי פרי שונים. החלקה גובלת ממזרח בחלקה 5 הר"מ.
2738	2	29,241	חלקה מאורכת צמודה לכביש 40 מעברו המערבי , בתחום החלקה שני בתי מגורים בשטח כ- 200 מ"ר ו- 354.7 מ"ר הכולל חניה מקורה ומרתף, מעלית, בריכה, חדר כושר וחדר קולנוע. בשטח החלקה גם בריכה, מחסן ומטעים. לאורך צלעה המזרחית של החלקה עובר קו מתח גבוה.

כנאמר לעיל, לאורך כביש ארצי מס' 40 בצידן המזרחי של חלקות 2 ו- 4 עובר קו מתח גבוה 22 ק"ו של חברת החשמל.

במקביל ממערב לקו מתח זה עובר קו מתח עליון היוצא מתחת הכח IPM אשר מצפון לנכסים, עובר בתחום חלקות 4, 5 שבנדון (כולל עמוד המוצב בתחום חלקה 5) ,חוצה באלכסון את כביש 40 לכיוון דרום מזרח וממשיך דרומה לאורך כביש 40 מצידו המזרחי עד לחיבור עם קו מתח על מזרח - מערב (צפית אשקלון).

[3] תיאור המחוברים נלקח משומות הצדדים, לא בוצעה כניסה לתוך שטח המבנים השונים.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1 <u>מצב קודם – מושב תימורים</u>

7.1.1 <u>תכנית 8/במ/214</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4381 מתאריך 15/02/1996.

תכנית להקמת שכונת הרחבה למושב תימורים הכוללת 100 יח״ד ובהן החלקות שבנדון המסווגות כאזור מגורים א׳.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינ׳: 495 מ״ר

שטח עיקרי עילי: 180 מ״ר.

ש״ש עילי: 40 מ״ר, ש״ש תחתי 50 מ״ר.

סה״כ בנייה: 270 מ״ר ב- 2 קומות בתכסית 180 מ״ר.

7.1.2 <u>תכנית 8/מק/2047</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4976 מתאריך 28/03/2001.

התכנית מתירה הקמת מחסנים בצמוד למבנים ובתחום קווי הבניין או בקו בניין 0 אחורי/צידי, בהסכמת שכן גובל, בשטח שלא יעלה על 12 מ״ר (כאשר המחסן מחוץ לקווי הבניין), ללא שינוי בשטח הבניה הכולל המותר.

7.1.3 <u>תכנית 59/101/02/8</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5308 מתאריך 07/07/2004.

התכנית חלה על שטחי המועצה האזורית באר טוביה ומאפשרת, בכפוף לתנאים שונים, הקמת בריכות שחיה באזורי המגורים בתחומה.

7.2 <u>מצב קודם – מושב אביגדור</u>

7.2.1 <u>תכנית ד/713</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1655 מתאריך 27/08/1970.

החלקות שבנדון מסווגות כאזור חקלאי למעט חזיתות חלקות 5 ו- 6 בגוש 2737 המסווגות כאזור ״מגורים בישוב חקלאי״.

באזור חקלאי יותרו מבנים לחקלאות בלבד.

באזור מגורים בישוב חקלאי יותר בחזית החלקה ניצול של 15% למגורים ב- 2 קומות + 5% מבני עזר+ 20% למבנים חקלאיים. שטח מגרש מינימאלי 3 דונם והצפיפות המותרת הינה יח״ד אחת + יח״ד לבן משפחה.

7.2.2 <u>תכנית 8/124/03/6</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4970 מתאריך 12/03/2001.

התכנית חלה , בין השאר, על חלקה 2 בגוש 2738 וחלקה 4 בגוש 2737 ומסדירה[4] בחזיתן יעוד ״מגורים באזור חקלאי (נחלה)״.

ז. הבניה בנחלות אלו:

שטח מגרש מינ׳: 3 דונם.

הצפיפות המותרת: 3 יח״ד בשני מבנים.

[4] התכנית מתקנת טעות שאירעה בתכנית קודמת ומעניקה לגיטימציה למבנים שהוקמו בהיתר על מגרשים שבוטלו בטעות כאמור.

הוראות בניה למבנה ראשון:

מותר לבנות 2 יח״ד במבנה אחד בשטח 220 מ״ר כל אחת בשתי קומות בתכסית מרבית בק״ק 160 מ״ר כ״א בתוספת שטחי שירות בסך 60 מ״ר ובסה״כ 500 מ״ר מבונה.

שטחי השירות המותרים כוללים שני ממ״דים בשטח 7.5 מ״ר כ״א +סככות חניה 15 מ״ר*2 + מחסן 7.5 מ״ר * 2.

מותרת בניה עד 40 מ״ר מתחת למפלס הכניסה אשר ישמשו לשטחי שירות ויופחתו מחישוב שטחי השירות של המפלסים העליונים.

הוראות בניה למבנה שני:

שטח עיקרי 55 מ״ר כולל ממ״ד בקומה אחת בלבד, התכסית המרבית 55 מ״ר כולל ש״ש.

בהוראות התכנית נקבעו הנחיות לבניה ופיתוח בהתייחס למרחק מקווי חשמל עיליים ובין השאר נקבע מרחק מתיל חיצוני של קו חשמל מתח נמוך ל- 3 מ׳ ומרחק מציר הקו 3.5 מ׳.

מרחק מתיל חיצוני לקו מתח גבוה 22 ק״ו 5 מ׳ ומציר הקו 6 מ׳.

מרחק מציר קו מתח עליון[5] ק״ו 161 – 20 מ׳ ומקו מתח עליון[5] 400 ק״ו 35 מ׳.

עוד נקבעו בהוראות התכנית הנחיות שונות לתיאום התכנון עם חברת החשמל , הנחיות להקמת תחנות השנאה והקניית זכויות מעבר לחברת החשמל, לצורך הנחת כבלי חשמל וגישה לתחנות ההשנאה הפנימיות.

7.2.3. <u>תכניות סמוכות לנכסי מושב אביגדור</u>

מצפון לחלקות 5,6 במושב אביגדור ובצמוד לגבולן הצפוני ,קיימות מספר תכניות מאושרות[6] (אינן חלות על המקרקעין הנדונים) המסווגות חלק מהשטח כרצועת מעבר קווי מתח גבוה אשר עובר במקביל ממערב לכביש 40 ופונה מערבה.

קימות תכניות נוספות עליהן הצביע שמאי המשיבה החלות באזורים שונים שאינם צמודים לנכסים ומצביעות לדעתו על מגמת התכנון הצפויה לחול באזור הנדון ובהן גם תכניות מתאר ארציות ומחוזיות אשר לא מצאתי לנכון לפרטן.

7.3. <u>המצב החדש</u>

7.3.1. <u>תת״ל 34</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6634 מתאריך 25/07/2013.

תכנית לתשתית לאומית אשר נועדה להקמת תחנת כח הידועה כתחנת IPM החלה בשטח שגודלו כ- 2,472 דונם במרחבי התכנון המקומיים באר טוביה, שקמים וקריית מלאכי.

תחנת הכח תוסק בגז טבעי כדלק עיקרי ותכלול טורבינת גז בהספק משולב של 430 מגה וואט כאשר מיקומה של התחנה משתלב עם צנרת הגז המאושרת לפי תמ״א 37 ועם מערכת ההולכה הארצית של קוו החשמל במתח על - קו 400 ק״ו אשר יחובר לתחנה הנדונה בקו עילי לאורך תוואי דרך מס׳ 40 ועד רצועת החשמל הקיימת המעוגנת בתמ״א 10/ ג/ 1 במרחק אווירי כ- 2 ק״מ.

תחנת הכח סומנה כתא שטח מס׳ 1 בחלק הצפוני של התכנית ובנוסף סומנו שטחים לייעודים שונים ובין השאר תחנות מיתוג, תחנת גז להפחתת לחץ, וכן שטחי שצ״פ, דרכים, שטחים חקלאיים , שטחים עם יעוד לפי תכנית מאושרת ושטחי מגבלות בניה מסוגים שונים.

לעניין תחנות המיתוג הוקצה מגרש להקמת מתקן מיתוג בסמוך לתחנת הכח ומגרש נוסף לתחנת מיתוג מרוחקת בהתאם לצורך ונאמר, בין השאר, כי ככל שתוקם תחנת כח דליה אנרגיות לפי תת״ל 29 א׳ טרם הוצאת היתר בניה לתחנה הנדונה או שיימצא פתרון אחר לחיבור התחנה למערכת ההולכה ,יתייתר הצורך בהקמת תחנת המיתוג.

[5] קיים או מוצע.

[6] ראה לדוגמא תכנית 8/מק/2114

<u>מושב תימורים:</u>

חלקות המגורים מושא השומה המייעצת נכללות בשלמותן/ בחלקן[7] בתחום תא שטח 62 - אזור מגבלות בניה ופיתוח ב' (תחום הסקירה).

שימושי הקרקע יהיו לפי תכניות תקפות ובלבד שרשות הגז אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע , מאפשרים את הקמת המבנה והשימוש המבוקשים.

ככל שמצאה רשות הגז כי המאפיינים ההנדסיים כאמור אינם מאפשרים את הקמת המבנה, תקבע בהתייעצות עם נתג"ז ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.

באזור זה יחולו הוראות תמ"א 37/א/1 ו- תמ"א 37/ת ובכפוף לאמור בסעיף 4.7.2. ג' לעיל בתיאום עם רשות הגז.

סעיף 4.7.2. ג' קובע כי התכנית לא מטילה מגבלות על הדרכים לרבות, בין השאר, ביצוע יסודות עמוקים, עמודי תיאורה גשרי שילוט, קירות תומכים וכו'.

היתרי בניה בתחום הסקירה יאושרו בכתב על ידי רשות הגז.

כל פיתוח תשתית בתחום הסקירה יחייב תאום תשתיות לרבות תיאום היתר החפירה עם נתג"ז ועם רשות הגז הטבעי.

<u>מושב אביגדור:</u>

חלקים מחלקות 6-4 הנדונות, נכללים בתכנית בתחום תא שטח 51 המסווג כאזור מגבלות בניה ופיתוח (מסדרון תשתית לקו חשמל- מתח על ומגבלות בניה).

חלק מחלקה 2 הר"מ גובל בתכנית בשטח שייעודו רצועת דרך מאושרת (כביש 40, ג.ה.)

להלן תמצית הוראות התכנית לאזור מגבלות בניה ופיתוח – תא שטח 51 (מסדרון תשתית לקו חשמל - מתח על ומגבלות בניה):

שטח הרצועה ישמש להקמת קו חשמל מתח על עילי הכולל, בין השאר, שימושים לדרכים, קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.

בסעיף 4.8.1. ב' להוראות התכנית צוינו שימושים מותרים שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכח תכנית זו ונתקבל אישור חח"י לגביהם ובהם: שימושים שאינם כרוכים בבניה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חניה ובתי עלמין, ייעור, גן לאומי, שמורת טבע ונוף, חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם כגון עבור מים, ביוב, חשמל, ניקוז, תקשורת, מס"ב, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חח"י.

רוחב הרצועה יהיה על פי התשריט ולא פחות מ- 90 מ' כאשר ציר מתח העל יהיה במרחק מינ' של 35 מ' מגבול הרצועה ולאחר הקמת קו מתח העל יצומצם רוחב הרצועה מ- 90 מ' ל- 70 מ' באופן שישמר מרחק של 35 מ' מציר הקו בכל צד.

פרסום על צמצום רוחב הרצועה יבוצע בדרך פרסום אישור תכנית ותשריט עדכני בקנ"מ שאינו פחות מ: 1:5,000 ישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים ויצורף בעתיד כחלק ממסמכי התכנית ובמקרה שכזה יחולו על השטח הנגרע מהמסדרון התכניות התקפות ללא אפשרות לשימוש עבור יעוד רצועת מעבר לקו החשמל במתח על עילי.

התכנית קובעת הנחיות שונות לפיקוח על עבודות בניה שיבוצעו על פי סעיף 4.8.1. ב' הר"מ לרבות הנחיות אקולוגיות לשמירה על עצים במהלך עבודות שיבוצעו בקרבתם, העדפת שימוש בדרכים קיימות ככל האפשר לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמודי החשמל בשאיפה למידות מינימאליות של משטחי עבודה ודרכי גישה וכן ביצוע שיקום נופי וניקוי יסודי של האזור במקומות בהם תוכשר דרך גישה או משטח להקמת עמוד חשמל.

[7] חלקה 188 בגוש 2731 גובלת בתכנית ואינה נכללת בתחומה, ח' 177,186,189,264,266,267,270 נכללות בחלקן בתכנית.

להלן תמצית ייעודי הקרקע החלים על חלקי החלקות של מושב אביגדור במסגרת התכנית שבנדון :

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכלל בתכנית *	מהות החלק הנכלל בתת"ל 34 וייעודו
2737	4	20,739	1,166	חלק מהשטח בקצה הצפוני של החלקה שצורתו משולש צו ומאורך נכלל בתחום מגבלות בניה ופיתוח
"	5	29,584	7,000	חלק מהשטח בקצה הצפוני של החלקה נכלל בתחום מגבלות בניה ופיתוח
"	6	26,993	1,272	כנ"ל
2738	2	29,241	לא נכלל	לא נכלל

*באומדן גראפי מקורב

8. <u>מצב משפטי</u>

הוצגו בפני העתקי רישום מלשכת רישום המקרקעין מתאריכים שונים וכן העתקי מסמכי זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל הנוגעים לזכויות העוררים בנכסים שבנדון.

למען היעילות, ולאור החלטת ועדת הערר אשר דחתה את טענת המשיבה בעניין היעדר הוכחת זכויות במקרקעין לגבי חלק מהעוררים, לא מצאתי לנכון לפרט את מלוא פרטי הרישום של כל אחד מהעוררים והשומה המייעצת נערכת לפיכך בהנחה שמדובר בזכויות חכירה מהוונות (תימורים) / וזכויות בר רשות (אביגדור).

9. <u>הפגיעה במקרקעין עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	הפגיעה עפ"י שמאי העוררים	הפגיעה עפ"י שמאי המשיבה
תת"ל 34	25/07/2013	₪ 7,992,420	אין פגיעה

10. <u>עיקרי עמדות הצדדים</u>

10.1 <u>עיקרי עמדת שומת העוררים</u>[8]

המקרקעין הנדונים נמצאים, במצב קודם, באזור פסטורלי כפרי טבעי ושקט נטול מגבלות ובהתאם למצב התכנוני מותרים בתחומם שימושים כפריים בלבד.

במצב חדש הונח לפתחם של העוררים פרויקט תשתית ארצי בדמות צינור גז ראשי תת קרקעי ומסדרון קו חשמל במתח גבוה אשר גורם לנזק נופי, אובדן צפוי של שטחים חקלאיים למטרת דרכי גישה, סיכון בטיחותי עקב קירבה לצנרת גז וקירבה לשטחי התארגנות אשר תגרום למפגעי רעש ותנועת ציוד כבד ומפגעי אבק.

מלבד כל האמור לעיל, הוטלו מכוחה של התכנית הנדונה מגבלות סטטוטוריות הצפויות לעכב הליכי הוצאת היתרי בניה עקב הצורך בקבלת הסכמת חברת הגז כתנאי למתן היתרי בניה.

שומת העוררים מצביעה על מספר ראשי נזק שעיקרם בתמצית כלהלן [9]:

- <u>מגבלות על זמינות הבניה:</u>

הצורך בקבלת אישור בכתב מרשות הגז לכל הקמת מבנה ו/או שימוש בנכס, גורם לדחייה ואי ודאות. כך לדוגמא במושב תימורים אפילו בקשה להקמת מחסן קטן או גדר כרוכה באישור בכתב של רשות הגז וכך יתארך משך הזמן הצפוי לקבלת ההיתר. בנוסף לכך, במקרים בהם לא תאשר הרשות את הבקשה יהיה צורך בביצוע התאמות במערכת ההולכה – התאמות שכלל לא ברור מה לוח הזמנים לביצוען מה גם שהביצוע אינו תלוי בבעל הנכס.

הפגיעה בזמינות חושבה תוך הפניה לשומה מכרעת לעניין פגיעה לפי ס' 197 בקרקעות מושב חגור , ערר 98/97 מיום 26-03-2002 (10% - פגיעה בגין התווית קו חשמל בתחום קרקע חקלאית עם פוטנצ' ו- 5% בגין חובת התייעצות).

- <u>הפקעת שטחים בתחום מגבלות בניה ופיתוח לצורך דרכים, (מושב אביגדור):</u>

בסעיף 4.8.1. א' להוראות התכנית נאמר, בין השאר, כי בשטח רצועת הקרקע המיועדת למגבלות בניה ופיתוח (מסדרון תשתית לקו חשמל – מתח על ומגבלות בניה) יותרו שימושים לדרכים, קווי חשמל, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.

הואיל ובין השימושים הנ"ל נכלל גם שימוש לדרכים הרי שניתן להפקיע בכל רגע נתון את השטח ולעניין זה הפנו לנוסח התכנית כפי שהוגש להפקדה לעומת הנוסח המאושר שם נוספה המילה "דרכים" לרישא של סעיף 4.8.1. ב' המפרט את השימושים המותרים במסדרון תשתית לקו החשמל . מילה זו נוספה כאמור על הנוסח המקורי שהמשכו נותר ללא שינוי גם בנוסח התקף וממשיך לכלול את המילים " דרכי גישה אליהם" בהתייחס לשאר השימושים בסעיף זה " .....קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים..... "

[8] עמדות הצדדים הוצגו בתמצית אך בהכרעתי שקלתי את כל הטענות שהוצגו בפניי.

[9] אף שהחלטת ועדת הערר צמצמה את ראשי הנזק שייבחנו בשומה המייעצת, מצאתי לנכון להציג בתמצית את התמונה המלאה העולה משומת העוררים.

מהאמור לעיל עולה לטענתם כי המילה "דרכים" נוספה ביודעין להוראות התכנית המאושרות לעניין מסדרון התשתית מתוך הבנה כי יש צורך בשימוש לדרכים בתחום המסדרון בנוסף לשימוש הכללי "דרכי גישה" כלומר הגוף המתכנן ראה צורך לציין הן את הצורך ב- "דרכים" והן את הצורך ב- "דרכי גישה".

ניתן ללמוד על האמור לעיל מתוך פרוטוקול ועדת המשנה להשגות מיום 3/2013 שם נאמר בסעיף 7 ס"ק 12 – תיקונים במסמכי התכנית - כי יש להוסיף את השימוש דרכים:

" 12 . בסעיף 4.8.1. א' להוסיף שימוש של דרכים...."

- <u>חשש מקרינה:</u>

מלבד שטח רצועת הקרקע עצמה קיימת פגיעה גם ברצועת הקרקע שבתחום ה- 100 מ' מגבולותיה אשר חשוף לקרינה אלקטרומגנטית מפרוזדור החשמל אשר בעניינו מהווה פרוזדור חשמל מאסיבי ברמות הגבוהות ביותר -מתח על בעוצמה של 400 ק"ו אשר בדרך כלל אינו עובר בסמוך לשטחים בנויים בכלל ובקרבה לבתי מגורים בפרט אלא במרחבים פתוחים.

לעניין זה הפנה כדוגמא להוראות תמ"מ 6/3 א' (תשתיות חשמל) אשר קבעו בין השאר חובת התייעצות עם חברת החשמל במקרים בהם מבוצע שינוי יעוד משטח פתוח לשטח בנוי במרחק קרוב מ- 100 מ' מגבול רצועת המעבר.

- <u>רתיעה עקב תודעת סיכון של מתקני תשתית:</u>

המצב שבו עובר צינור גז בסמוך לנכסים גורם להשפעה הרתעתית רבה על רוכשים פוטנצ' ועצם החובה לקבל את אישור הרשות מצביע על כך שיתכנו מקרים בהם נדרש מיגון למבנה המעיד על הסיכון הממשי שבקרבה לתשתיות הגז ומדובר בסיכון שאינו נטען בעלמא אלא סיכוי שמשתקף בהוראות התכנית וגורם בכך להפחתת שווי המקרקעין.

לעניין זה צוטט מאמר מאת שמאי המקרקעין - ד"ר ב. ברזילאי " ירידת ערך עקב גורמים "פסיכולוגיים"[10] הכולל התייחסות לפסיקה אמריקנית לפיה אין צורך בהוכחת פגיעה המסכנת את הבריאות עקב חשיפה לקווי מתח עליון וכן כולל התייחסות לתוצאות סקר שנערך באנגליה המבוסס על תחושות סובייקטיביות בקרב הציבור ובקרב שמאי מקרקעין המעורבים בחלקם בשומות של מקרים כגון אלו ולפיו נמצא כי שיעור ירידת הערך שהוערך על ידי הנשאלים באשר לנכסים סמוכים למתקנים פולטים קרינה כגון קווי מתח הינו בגבולות 10% ועשוי להשתנות בכפוף לנתוניו של כל מתקן, סמיכותו לנכס וכו'.

עוד עולה מהמאמר הר"מ כי שיעור ירידת הערך בגין סטיגמה שלילית לאזור מסוים עקב לדוגמא בעיית זיהום ואפילו לאחר סילוק המטרד או בעיה אסטטית המשפיעה על אזור מגורים, עשוי לנוע בגבולות 15-25 אחוז בהתאם לסוג המטרד ומאפייניו השונים והמשמעות העיקרית היא שהשוק מושפע מעצם הספק והחשש, קרי אין צורך בהוכחה מדעית מוחלטת בדבר נזקי הקרינה (כדוגמא לכלל המטרדים הבלתי מוחשיים ובלתי ודאיים) על מנת לגרום לירידת ערך מקרקעין.

[10] מקרקעיו ד/1 ינואר 2005.

- <u>סמיכות לשטחי התארגנות ופגיעה נופית:</u>

הנכסים הנדונים סמוכים לתא שטח 50 המיועד לשמש כשטח התארגנות והדיירים צפויים לפיכך לסבול מנזקים הנגרמים כתוצאה מתנועת ציוד כבד, מפגעי אבק וכו' בשונה מאזור בניה "רגיל" שם מתמקדות העבודות באזור עצמו אך בענייננו מדובר בתשתית כבדה שמימושה דורש שטח נרחב שאף הוגדר לשם כך במיוחד בתכנית.

תוצאה נוספת של הקמת פרויקט תשתית גדול הכולל עמודי חשמל ענקיים ומתקנים הנדסיים שונים מול הנכסים לעומת נוף כפרי פתוח במצב קודם, הינה פגיעה נופית.

פגיעה מסוג זה הוכרה בפסיקה כמזכה בפיצויים (ראה ערר 146/13 רובינשטיין ואח') שאת השפעתה קשה לכמת אך ניתן להתבסס לעניין זה על מחקרים שנערכו בתחום כגון "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים" מטעם משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין (2006) .

<u>ערכי שווי ושיעורי הפגיעה:</u>

<u>מושב תימורים:</u>

- הפיצוי בגין השפעות רתיעתיות ממפגע סביבתי והעיכוב הצפוי במתן היתרי בניה למשך זמן המוערך עד שנה אחת לאור חובת ההתייעצויות עם חברת הגז, הוערך בגבולות 20-25 אחוז ובממוצע 22.5%.
- הפיצוי עבור הפגיעה הנופית והסמיכות לשטחי התארגנות הוערך במדורג בין 6.5% לנכסים הסמוכים למפגע לבין 3% לנכסים מרוחקים.
- שווי קרקע למגורים במושב תימורים הוערך על פי עסקאות השוואה מהשנים 2011- 2013 המצביעות על שווי ממוצע בסך כ- 2,382,500 ₪ לבתי מגורים בשטח בנוי מוצע של כ- 160 מ"ר (5 חדרים בממוצע).

מידע שוק שנמסר בע"פ מלמד על שווי קרקע בסך כ- 1.3 מיליון ₪ עד 1.4 מיליון ₪ ליח"ד בשטח כחצי דונם. לאור האמור ומאחר וכל הנכסים במושב תימורים צמודים זה לזה ובאותו אזור, הוערך השווי הבסיסי במצב קודם של זכות חכירה מהוונת בישוב לפי מגרש טיפוסי בשטח 500 מ"ר בסך 1,300,000 ₪.

<u>מושב אביגדור:</u>

שומת העוררים כוללת מספר ראשי נזק שעיקרם כלהלן:

- הקרקע בתחום מסדרון תשתיות עילי צפויה להיות מופקעת בשלמותה לאור העובדה שבין השימושים המותרים בתחום זה נכלל גם שימוש לדרך ולפיכך נקבע עבורה פיצוי מלא בשיעור 100% משוויה.
- קרקע הממוקמת בתחום של עד 100 מ' מגבול מסדרון התשתיות העילי נתונה לחשש מקרינה אלקטרומגנטית שצפויה לפגוע בשוויה בשיעור שהוערך ב- 50% משווי הקרקע.
- שווי שטחי המגורים בחלקות א' צפוי להיפגע עקב החשש מקרינה אלקטרומגנטית לאור סמיכותם לרצועת התשתיות העיליות הר"מ ובהתאם הובאה בחשבון פגיעה בשיעור 24% למעט חלקה 6 בגוש 2737 לגביה נקבע שיעור של 6.5%.

ערכי שווי:

שווי קרקע לעיבוד חקלאי מוערך על ידי רמ"י בהתאם להחלטה מס' 1285 מיום 3/6/2013 בסך כ- 30.8 ₪ למ"ר קרקע נטועה וזאת כנתון לאינדיקציה בלבד המייצג שווי שוק מינימאלי של קרקע לצרכי עיבוד בלבד והצמדתו למדד במועד הקובע מביאה לכ- 30.4 ₪.

ועדת השגות על שומות רמ"י קבעה לעניין קרקע בקבוץ קריית ענבים שווי בסך 34 ₪ למ"ר למועד 1/2/2011.

לאור עדיפותו של הנכס הנדון מבחינת מיקום באזור מישורי ונוח לעיבוד ומבחינת תפקודו כחלק מנחלה ולא כשטח שולי מתוך קרקעות חקלאיות של קיבוץ, יש להוסיף להכרעה זו כ- 20% לפחות ומתקבל 41 ₪ למ"ר לשנת 2011 כאמור, ובהתאמה למועד הקובע בשנת 2013 מתקבל 43 ₪ למ"ר כבסיס לתחשיב הפיצויים עבור השטחים החקלאיים.

השווי למגורים חושב בהתייחס להערכת שווי מקובלת של קרקע לנחלות בסביבה בסך - 3 מיליון ₪ ובנטרול השטחים החקלאיים מתקבל כ- 1,925,000 ₪ לחלקת המגורים.

תחשיב שומת העוררים:

תימורים					
גוש	חלקה	שטח במ"ר	שווי בסיס	שיעור הפגיעה	גובה הפגיעה
2731	177	499	1,300,000 ₪	25.5%	331,500 ₪
"	180	500	"	29.0%	377,000 ₪
"	186	499	"	25.5%	331,500 ₪
"	185	499	"	25.5%	331,500 ₪
"	188	500	"	25.5%	331,500 ₪
"	189	500	"	25.5%	331,500 ₪
"	264	499	"	29.0%	377,000 ₪
"	266	500	"	25.5%	331,500 ₪
"	267	499	"	29.0%	377,000 ₪
"	268	500	"	29.0%	377,000 ₪
"	270	500	"	25.5%	331,500 ₪
"	271	500	"	29.0%	377,000 ₪
"	272	499	"	29.0%	377,000 ₪
סה"כ					**4,582,500** ₪

אביגדור								
גוש	חלקה	שטח במ"ר	שטח להפקעה 100% פיצוי	שטח בתחום 100 מ' מפרוזדור החשמל		פיצוי בגין שטח חקלאי לפי 43 ₪/מ"ר	ירידת ערך חלקה א'	הפיצוי לחלקה א' לפי שווי K1.925 ₪	סה"כ הפיצוי
				חלקת מגורים	חלקה חקלאית - 50% פיצוי				
2737	4	20,739	1,374	3,000	16,365	410,908	24%	462,000 ₪	872,900 ₪
"	5	29,584	7,441	3,000	15,383	650,676	24%	462,000 ₪	1,112,680 ₪
"	6	26,993	1,142		10,566	276,275	6.5%	125,125 ₪	401,400 ₪
2738	2	29,241		3,000	26,091	560,935	24%	462,000 ₪	1,022,940 ₪
סה"כ									**3,409,920** ₪

סה"כ הפיצוי- תימורים + אביגדור	**7,992,420** ₪

10.2. <u>עיקרי עמדת נציגי המשיבה/ות[8]</u>

שמאי המשיבה בחן את ראשי הנזק הנטענים והגיע למסקנה לפיה לא חלה פגיעה המזכה בפיצויים.

להלן סקירה תמציתית של עמדתו:

<u>התייחסות לפגיעה הנטענת בגין הטלת מגבלות רצועת הסקירה</u>

בתשובה לטענת העוררים בדבר הדחייה הצפויה במתן היתרים לאור החובה לקבלת אישור חברת הגז לכל היתר בניה כמתחייב מהוראות התכנית, ציין כי לצד החובה בקבלת אישור רשות הגז להוצאת היתרים מכח סעיף 6.9 לתכנית הנדונה הדורש תיאום עם גורמים חיצוניים כתנאי למתן היתר, קיימת מגבלה התוחמת את תקופת ההמתנה לתשובת הרשות לתקופה של 30 יום בלבד שלאחריה קיימת חובה על הגורמים החיצוניים ובהם רשות הגז ליתן את אישורה.

לפיכך מדובר במטלה בירוקרטית בלבד שאינה קשורה לתכונות המקרקעין ואינה מזכה בפיצויים כפי שהוחלט במקרה דומה שנדון בערר 905/10, סמיר לחאם נ' נתיבי הגז, שם קבעה ועדת הערר כי אין בכך משום פגיעה העולה על הסביר לפי סעיף 200 לחוק ואין הצדקה לשלם עבור פגיעה שכזו פיצויים (ככל שקיימת פגיעה).

<u>השפעת גורמים פסיכולוגיים ופגיעה נופית</u>

הטענה לפגיעה תודעתית בעקבות חשש של קונים פוטנציאלים מצנרת הגז ומקרינה אלקטרו מגנטית עומדת בסתירה למאפייני הנכסים בפועל כמקרקעין שבסמוך להם עובר כביש ארצי מס' 40, מדרום להם חולף קו מתח עליון מס' 400 הנמשך מתחנת הכח צפית ובסמוך לחלק המזרחי של הנחלות במושב אביגדור חולף קו מתח גבוה וזאת בנוסף לסמיכותן לאזור התעשיה באר טוביה כך שככל שקיים חשש פסיכולוגי הרי שהוא כבר מגולם במאפייני הנכסים הקיימים.

לעניין זה צוטט ערר 15/08 לופס נ' ו. מקומית י"ם אשר במסגרתו נקבע כי לא הוכח החשש הפסיכולוגי הנטען ולא הוצג כל נתון השוואתי שיכול לתמוך בטענה זו.

מעבר לנאמר לעיל, הוצג ניתוח של מכרז רמ"י למגרשים צ. קרקע בישוב הכפרי משמר דוד ממנו עולה כי לא נמצאה מגמה כזו או אחרת ביחס להשפעת קו מתח ארצי 400 העובר בסמוך למגרשים שנמכרו ולא נמצאה הפחתה במחיר המגרשים המצויים בקו הראשון לקו המתח.

<u>התייחסות לתחשיבי הפגיעה בקרקעות תימורים בשומת העוררים</u>

שמאי המשיבה מתנגד לשיעור הפגיעה האחיד שהופעל על מגרשי המגורים, ללא תלות במיקומם כמגרשים פנימיים או חזיתיים וציין כדוגמא את חלקה 128 שאינה נכללת בתכנית ואינה כפופה לפיכך לחובת ההתייעצויות עם רשות הגז, אך נקבע לגביה שיעור פגיעה כמו לחלקות האחרות.

בחינת עסקאות ההשוואה שצירף שמאי העוררים במושב תימורים מעלה כי סמוך לאחר אישור התכנית נמכר בית בקו הראשון הפונה לקווי החשמל (חלקה 255) במחיר דומה ואף גבוה במקצת ביחס לנכסים שנמכרו קודם אישור התכנית כך שניתן ללמוד מכך כי לא חלה ירידת ערך.

<u>שטחים במסדרון תשתיות עילי</u>

לטענת שמאי המשיבה אין הוראה בתכנית הנדונה בדבר הפקעת שטחים למטרת דרכים וטענת שמאי העוררים לעניין זה אינה נכונה.

לביסוס עמדתו ציטט את סעיף 6.6 להוראות התכנית שם נאמר במפורש כי רצועת דרך כביש 40 תופקע על פי האמור בתכניות תקפות ותרשם על שם המדינה, אך לא נאמר דבר בעניין זה באשר לשטחים הכלולים במסדרון התשתיות כלומר רק שטחים להרחבת כביש 40 מיועדים להפקעה על פי התכנית.

גם לעניין פריצת דרכי גישה לצורך הקמת עמודי החשמל מציינת התכנית במפורש את המגבלות ההנדסיות הדרושות תוך קביעת הוראות לשיקום נופי והנחיות אקולוגיות במקומות בהן תוכשר דרך גישה/ משטח להקמת עמודי חשמל על ידי טיפול בצמחייה תוך מתן הנחיות לניקוי יסודי של האזור בגמר העבודה מבלי להשאיר חומרים ופריטים הקשורים לפעילות הקמת העמוד.

לאור האמור, לא ברור מדוע הסיקו העוררים כי מדובר בהפקעת קרקעותיהם לצורך מסדרון התשתיות אשר ייעודו הינו חקלאי ואין פגיעה בשימושים המותרים בו ובתכונות הקרקע.

<u>צמצום רצועת קו המתח הגבוה בתחום קרקעות אביגדור</u>

במסגרת תגובתם העבירו נציגי המשיבות העתק בקשה אשר הוגשה על ידי חח"י אל הועדה לתשתיות לאומיות לפרסום דבר צמצום רצועת הסקירה בהתאם להוראות התכנית תוך הצגת קו המתח הגבוה בפועל על גבי תצ"א ואת שטח המסדרון המצומצם.

מהחומר שהוגש עולה כי מדובר בהתכתבות בין גורמי התכנון בחח"י לבין הוות"ל הכוללת תשריט צמצום כאמור לצורך אישור הוות"ל וקידום הליך הפרסום המתחייב מהוראות התכנית ובהתאם לעמדת המשיבות מדובר בפעולה אשר צפויה לשחרר כרבע[11] מתחום מסדרון קו המתח הגבוה.

לאור העובדה שפרסום צמצום שטח רצועת מגבלות המתח הגבוה הינו תנאי להפעלת מערכת הולכת החשמל הרי שהפרסום צפוי להתבצע ללא שיהוי.

<u>סמיכות לשטחי התארגנות</u>

הפעילות הצפויה בתא שטח מס' 50 המיועד לשמש כשטח התארגנות הינה מטרד זמני שאינו מביא לפגיעה בתכונות המקרקעין ואינו מזכה בפיצויים[12] לפי סעיף 197 לחוק.

[11] רוחב רצועת קו המתח נקבע ל- 90 מ' על מנת לאפשר גמישות לשלב התכנון המפורט אך בסעיף 4.8.2. להוראות התכנית נאמר כי לאחר הקמת קו המתח יצומצם רוחב הרצועה מ- 90 מ' ל- 70 מ'.

[12] ראה החלטות ו. ערר 95448/07 , 95004/08 , 95272/07 .

10.3. <u>עיקרי תגובת נציגי העוררים לטענות המשיבה ולהחלטת ועדת הערר</u>

להלן סקירה תמציתית של הטענות[13]:

- היעוד ל"דרך" כפי שנכלל ברשימת השימושים המותרים בתחום מסדרון התשתיות בשטחי מושב אביגדור, מאפשר לרשות לתפוס ולסלול דרך ללא צורך בהוצאת היתר ואף אם חח"י כותבת שאין בכוונתה להשתמש בשטחים אלו למטרת דרך הרי שאין בכך משמעות כלשהיא מאחר וחוק התכנון והבניה מזכה בפיצוי לפי סעיף 197 עבור תכנית שקבעה יעוד סטטוטורי של דרך ללא כל קשר לחוק החשמל שצוין על ידי המשיבה.
- המכתבים שהוצאו לאחר המועד הקובע על ידי חח"י ורשות הגז, חסרי מעמד ומשקל של ממש, הוצאו לאחר המועד הקובע ואינם יכולים לשמש לתיקון הנזק שגרמה התכנית באשר תיקון הפגיעה יכול להיעשות רק באמצעות שינוי התכנית וביטול היעוד לדרכים וככל שאכן אין בעיה לקבל היתרים בשטח היה על הנתבעים לבצע שינוי בתכנית ולהוציא את הנכסים מתחום הסקר והמגבלות.
- ממכתבה של חח"י עולה שהדרכים ישמשו למטרת קו החשמל בלבד ולפיכך ברור כי לא תיווצר לבעלי הנחלות תועלת כלשהיא בעטיין בניגוד למצב שבו, לדוגמא, קיימים אלמנטים משביחים בזכות ההפקעה לדרך כפי שנטען למשל לגבי אזור הנופש המטרופוליני בתכנית המתאר המחוזית.

הגדרת השימוש במסדרון התשתיות במושב אביגדור כך שיכלול גם "דרכים" אינה מקרית ואינה טעות ניסוחית כלשהיא כפי שנטען אלא מכוונת. ניתן לראות שבהוראות התכנית כפי שהופקדה לא נכללה המילה "דרכים" ואילו בנוסח המאושר נוסף השימוש לדרכים וזאת לאור הצורך הברור בדרכים לצורך מימוש הקמת מסדרון התשתיות והפעלתו השוטפת.

קיים חשש לפיו ככל שתאושר תכנית המפקיעה את שטחי הדרכים תעלה מצד הרשות טענה לפיה מדובר בשטח שכבר במצב קודם יועד להפקעה ולכן לא ישולם פיצוי הולם.

- הדרישה לקבלת אישור רשות הגז לכל בקשה להיתר בניה מהווה בעיה כבדת משקל של דחייה לאור ההליך הבירוקרטי והעובדה שאם תוך 45 יום לא נתקבל אישור מאת הרשות רואים זאת כסירוב למתן היתר.

דחייה בהוצאת היתרים צפויה לגרום לפגיעה בשיעור כ- 5-7 אחוז בבית המגורים וכשבוחנים את מרכיב הקרקע מתקבל שיעור נכבד יותר של 10-15 אחוז ולצורך התחשיב נקבע 10%.

לעניין הפניית ועדת הערר להחלטות הועדה במחוז צפון (עררים 905/10 ,911/14) מציינים שבמקרים ההם היה מדובר בקרקעות חקלאיות עם פוטנצ' לשינוי יעוד לתעשייה, בשונה מהיעוד למגורים בענייננו כאשר לא מדובר בשינוי יעוד אלא מחשש שבכל בקשה להיתר בניה אפילו לפרגולה או ממ"ד יימצא מכשול בירוקרטי הצפוי להשפיע על שיקוליהם של קונים ולגרום להפחתה מהשווי (ראה ערר 309-308- 02 מושב חגור והכרעת השמאית המייעצת שם) וברור שנכס שמימושו אינו מחייב אישור רשות הגז עולה בערכו על נכס זהה שנדרש

[13] חלק ניכר מהטענות נבחן על ידי ועדת הערר והוחלט שלא לקבלן לפיכך לא מצאתי לנכון להרחיב בתיאורן.

לאישור שכזה, כלומר יש פגיעה וצריך רק לאמוד את היקפה ולעניין זה מפנה לערר 85066/10 שם נקבעה הפחתה לבעלות משותפת כשעוד גוף או רשות שותפים בקרקע.

מעבר לדחייה ולסרבול שבצורך בקבלת אישור רשות הגז (הרשות אף עשויה שלא להשיב לבקשות להיתר בתוך 45 ימים ובמקרה שכזה הדבר ייחשב כסירוב) הרי שככל וימצא כי בקשה להיתר מסוים אינה תואמת למיגון הקיים, תעלה דרישה לביצוע עבודות התאמת מיגון שגם לצורך קביעת היקפן צפויה מחלוקת ולכשתאושרנה יהיה צורך בהוצאת מכרז מתאים כך שמדובר בתהליך ארוך שיוצר דחייה וככל שתתרחש חלילה תקלה כלשהיא באזור אחר צפוי להתחולל שינוי גם בדרישות המיגון באזור הנדון.

- אין מספיק עסקאות השוואה בתחום הסקירה ואף שמדובר במסדרון ארוך המשתרע על שטחים נרחבים, אין מספיק נתוני השוואה שיאפשרו השוואה בין אזורים דומים אחד לאחר. תורת השמאות לא מסתיימת במצב שבו אין עסקאות השוואה וזה המקום להשתמש במקדם קלאסי למצבים שכאלו - מקדם דחייה אשר מובא בחשבון בשומות רבות לרבות דו"חות 0 לבנקים. גם שמאי הועדה הקודם בנה מודל חישוב לפי דחייה ואף שהנחותיו אינן מוסכמות הרי שיש כאן הכרה בצורך בהפחתה לדחייה.

לעניין המכרזים באזור התעשיה הסמוך כפי שצוינו על ידי המשיבה, מציינים כי בניתוח מדוקדק של ההצעות למכרז מתקבל כי ממוצע ההצעות שנתקבלו עבור השטחים שבתחום הסקירה נמוך בכ- 10% מההצעות למגרשים האחרים מה גם שבשימושי תעשייה קיימת משמעות פחותה לסיכון שבקרבה לצנרת גז ויתכן שאף קיים יתרון עקב הקרבה לתשתיות אלו.

בנוסף יש ליתן תשומת לב לכך שמדובר בזוכה אחד שרכש כמעט את כל המגרשים בשאיפה, ככל הנראה, לרכז שטח גדול בבעלות אחת ולכן ההצעות הגבוהות שניתנו מטעמו.

- מעבר לאמור לעיל, הפנו שמאי העוררים לנושאים נוספים שנדחו על ידי ועדת הערר[14] אך לדעתם מאחר שיש השפעה הדדית בין הרכיבים שנקבעו , מתבקש הח"מ להשתמש בסמכותו ולהביע את דעתו מבלי להגביל את קביעתו לגבולות הגזרה שנקבעו.
- שווי הקרקע ביעוד לדרך נע להערכתם בין 0% ל- 10% משווי קרקע בסביבה ולעניין זה הפנו להכרעות ועדת הערר אשר דחתה טענות דחייה על הסף של תביעות במקרים פחותים בחומרתם מהפגיעה שבענייננו והחליטה על מינוי שמאי מייעץ.
- קיימת בענייננו תופעת "פחד פסיכולוגי" עקב רתיעת קונים מפני הקירבה לתשתיות הגז והחשמל ולדוגמא צוינו תרחישים צפויים של רעשים, פליטות עשן והפעלת מערכת כריזה עקב חשש מתאונה בתחנת הכח וכן ציינו את טענתם בדבר עומק הטמנת צנרת הגז בפועל (2.5 מ') לעומת העומק המומלץ על ידי החוקר שדן בתיק (4 מ').

[14] ראה פירוט החלטת ועדת הערר לעיל.

10.4. <u>עיקרי תגובת נציגי המשיבה לטענות העוררים</u>

שני הנושאים שהועברו להכרעת השמאי המייעץ זניחים ביחס לכלל הטענות ואינם מביאים לירידת ערך מה גם שאחד מהם, תחום הסקירה בתימורים, הועבר לשמאי המייעץ רק למען האחידות עם החלטת ועדת ערר אחרת אך מלשון ההחלטה ברור שוועדת הערר אינה רואה בכך משום פגיעה במקרקעין מה גם שאותה החלטה אליה הצביעה ועדת הערר כאמור לצורך האחידות, שללה מתן פיצויים בגין הכללת קרקעות חקלאיות בתחום הסקירה. מכאן עולה כי בעניינו, דווקא כשלא מדובר על פוטנציאל לשינוי יעוד שממילא כרוך באי ודאות ובצורך בהמצאת מסמכים ואישורים רבים כחלק מההליך הממושך של הפשרת קרקע, אלא על בינוי קיים בתחום הסקירה, במקום שבו דורשת התכנית רמת מיגון 4, אזי אין בסיס להניח שיידרשו התאמות או שיהיה קושי לקבל אישור מיגון.

חובת קבלת אישור רשות הגז נובעת מהוראות התכנית וכך גם רמת הבטיחות המרבית שנקבעה במסמכי אותה התכנית, כך שאין מקום לחשש כי היתרי בניה במגרשי העוררים לא יאושרו על ידי הרשות ומדובר בסך הכל באישור טכני ללא שיקול דעת של רשות הגז.

ה"הכבדה הבירוקרטית" הנטענת אינה אלא הוראה בטיחותית המחייבת את השארת המצב הקיים של רמת הבטיחות הגבוהה ביותר ובהתאם לאופי הבינוי המאושר בתימורים ואישורי רשות הגז לכך שמבחינתה אין מניעה כלשהיא להוצאת היתרים, הרי שמדובר בסך הכל בהליך מקובל של המצאת אישורים מגופים שונים כמקובל במסלול רישוי ואין בכך משום הכבדה בירוקרטית היוצרת ירידת ערך.

כפי שנאמר לעיל, קו הגז הוקם מלכתחילה ברמת הבטיחות הגבוהה ביותר– רמה 4 – המתאימה לכל בינוי שהוא כלומר קל וחומר בינוי נמוך צמוד קרקע כבענייננו כך שאין סיבה למניעת אישור בניה כלשהוא ובכל אופן האחראית לביצוע מיגון, ככל שנדרש, היא הרשות ולא האזרח.

לא הוצגו נתונים תחשיביים כלשהם להוכחת התביעה לירידת ערך ולא הוצגה עסקת השוואה כלשהיא, אף שצנרת הגז בארץ משתרעת על מאות ק"מ וניתן היה לבצע בדיקה אמפירית לשם הוכחת הטענות.

אף בהנחה עבודה פסימית ביותר של שנה דחייה ולא 45 יום כפי שביצע השמאי הקודם שטיפל בתיק מטעם הועדה המקומית, מתקבלת פגיעה של כמה אלפי ₪ בודדים שמשקפים כ- עשירית האחוז כלומר ירידת ערך שולית ביותר שקונה סביר לא יביאה בחשבון.

נקודה נוספת שהועלתה לעניין זה הינה שהפגיעה כביכול הנובעת מדחייה במתן היתרים חלה בסופו של יום רק לגבי זכויות שטרם נוצלו ומבדיקת הרישוי לבתי השכונה עולה כי במרבית המגרשים נוצלו מרבית זכויות הבניה ולא נותרו זכויות מהותיות שמימושן עשוי להתעכב.

טענת העוררים לפיה מכתבי חח"י ורשות הגז הינם חסרי משקל נדחתה על ידי ועדת הערר שראתה בהם כבעלי משקל ניכר וציינה, בין השאר, כי יש בהם בכדי להפחית עד מאוד את משמעותו של הסעיף .... ולנטרל כמעט לחלוטין את החשש מפני הכבדה ועיכוב של מתן היתרי בניה בתחום מגבלות הבניה. אין מדובר במידע חדש שנתקבל לאחר המועד הקובע, אלא במכתבים המציגים בלשון פשוטה את שכתוב במפורש בהוראות התכנית, לפיהן לא צפויה דרישת התאמות ואין בעיה לקבל את אישור רשות הגז, מה גם שהרשות מחויבת להשיב בתוך 45 יום ובהתחשב בזמן שנדרש, לדוגמא לאישור בניית מרפסת, לא מדובר בהתארכות זמן לקבלת היתר כנטען.

בדיקה השוואתית שנערכה למכרזי מגרשי תעשיה באזור התעשיה מלאכי 2000 הסמוך למושב תימורים מצפון, מעלה כי לא נצפתה ירידת ערך במגרשים ריקים הממוקמים בתחום הסקירה לעומת מגרשים אחרים וזאת אף שסוגיית הסקירה והצורך באישור נתג"ז הוצג באופן ברור ביותר במסמכי המכרז.

במענה לטענת שמאי העוררים לפיה מכרז רמ"י למגרשי תעשייה בתימורים משקף הפחתה של כ- 10% לחובת מהמגרשים בתחום הסקירה, כפי שעולה מניתוח ממוצע ההצעות שהוגשו למגרשים השונים, טוען כי נפלה טעות בתחשיב שהציג שמאי המבקש והצבת הסכומים הנכונים של עלויות הפיתוח וסכומי הזכייה , מביאה לתוצאה כפי שנטענה בעמדתו לעיל.

לענין הטענה לפיצויי ירידת ערך שנקבעו במסגרת השומה המכרעת במושב חגור, טען כי מדובר בהסכם פשרה שקיבל תוקף פס"ד בביהמ"ש העליון לאחר שבוטלה החלטת ועדת הערר כך שאין בנמצא החלטה שיפוטית שניתן להתבסס עליה מה גם שמדובר בנסיבות שונות לחלוטין ללא מסד נתונים שניתן לבדיקה ולא ברור אילו ממצאים אמפיריים כאלו ואחרים הוצגו באותו מקרה.

לעניין טענת העוררים לפיה אושרה הטמנת צינור הגז בעומק 2.5 מ' בלבד לעומת 4 מ' כפי שהותר בתכנית והומלץ על ידי החוקר שדן בהתנגדויות לתכנית, מציין שמדובר בטענה שכבר נדונה על ידי ועדת הערר אשר דחתה ראש נזק זה וצמצמה את השומה המייעצת לבחינת הפגיעה, ככל שחלה, עקב החובה לקבלת אישור רשות הגז למתן היתרים בלבד, מה גם שכלל לא הובאה חוות דעת לעניין זה מאת מומחה לגז.

לעניין הטענות להפקעת קרקע לדרכים:

בניגוד לטענת שמאי העוררים, הרי שככל שתאושר תכנית להפקעת שטחים לדרכים, עומדת לעוררים זכות לפיצויים והתכנית הנדונה אינה מונעת זאת מהם.

עיון בתשריט מעלה שמדובר בתא שטח 51 המקביל לכביש 40 ובחלקו אף רחב ממנו, כך שכלל לא סביר שכביש 40 יוכפל לתוך תא שטח 51 באותו זנב שטח שנמצא בשולי חלקות אביגדור, כפי שעולה מטענת העוררים.

לא מדובר בדרכים על פי תב"ע, דרכים מוצעות עם מספר סידורי של תא שטח, אלא בדרכי גישה בתוך שטח חקלאי שבו עוברים עמודי חשמל, כלומר לכל היותר, מדובר בשטחים שייתפסו לפי חוק החשמל לצורך גישה לעמודי החשמל.

שווי קרקע המיועדת לדרך באזור חקלאי כבענייננו נגזר משווי קרקע בסביבה חקלאית ללא פוטנצ' כלשהוא מעבר לעיבוד חקלאי דהיינו בסביבות 10 ₪ למ"ר בלבד, בהתבסס על עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות באזור המושבים גני אלעזר וגני יוחנן שמדרום לרחובות וכן על תעריפי רמ"י להשבת קרקעות.

לעניין זה הוצגו על ידו רשימת עסקאות לשטחים חקלאיים בגודל 2.3 דונם- 12.7 דונם שנמכרו בין השנים 2011-2014 במחיר ממוצע 11,125 ₪ לדונם וצוינו החלטת רמ"י להשבת קרקע, סעיף 8.18.12 לפיו מוערך הפיצוי בגין השבת קרקע חקלאית בתחום הכפרי בסך 6,000 ₪ לדונם בעל ו- 12,700 ₪ לדונם שלחין כאשר לסכומים אלו יש לבצע התאמה לכך שמדובר בשטח לא סחיר המהווה חלק מנחלה.

בהתייחס להחלטת ועדת השגות בקרית ענבים אליה הפנו שמאי העוררים , הקובעת שווי זכויות עיבוד בסך 23 ₪ למ״ר ועד 34 ₪ למ״ר, הפנה להכרעת החי״מ בגו״ח 3967/44, שקבעה שווי חקלאי 23 ₪/מ״ר, אך הדגיש כי בענייננו מדובר בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל שאף אם הייתה מסומנת בתכנית ליעוד דרך, הרי שערכה הבסיסי לא היה משתנה ולכן אין ירידת ערך ללא קשר לשאלה אם שוויה הוא 34 ₪/מ״ר או 11 ₪ /מ״ר.

מדובר ב״דרך חשמלית״ בלבד, מונח תיאורטי לחלוטין שנועד לשמש את חי״י ורק אותה למטרות כגון דרך שירות או אבטחה, אך הדגש הוא על שימוש שיכול להתבצע על ידי חי״י בלבד ולא מדובר בדרך ציבורית.

ככל שחי״י תעשה שימוש בחלק מהקרקע יהיה זה ככל הנראה שימוש בדרך עפר ברוחב כ- 3 מ׳ המתאים לרכב ולא מדובר ברחוב עירוני.

חי״י מצידה טוענת שהיא אינה מבצעת דרכי אבטחה במסדרונות החשמל והדרכים היחידות שעשויות להידרש בתחום מסדרון החשמל הינן דרכי גישה לעמודי החשמל בלבד וזאת רק במקרים בהם הדרכים החקלאיות הקיימות אינן מספיקות תוך חתירה לגודל מינימאלי של שטחי דרכים ותשלום פיצוי מתאים לחקלאים לפי חוק החשמל אשר אינו עוסק בהפקעות שטחים.

כאמור חי״י אינה נוהגת בדרך כלל לבצע דרכי אבטחה/ גישה אלא רק דרכי גישה במקרים מסוימים כך שאין מדובר בתופעה והשוק אינו מגיב לכך ואף עיון בתשריט מעלה שאין צורך בהכשרת דרכי גישה לחלקות 4-6 וגם אם מדי פעם צריך להיכנס ולתקן, לא מדובר על מצב של צורך בדרך קבועה.

עיון בתשריט התכנית מלמד על קרבת הנכסים לכביש 40 וקיומן של דרכים חקלאיות בשטח באופן שמייתר הצורך בהכשרת דרכים חדשות למען אחזקת עמודי החשמל בשטח הנכס.

היעדר סימון של דרך בתכנית מונע אפשרות הפקעה, גם בתמ״מ 3/21 שאוזכרה על ידי העוררים לא ניתן להפקיע שטחים ללא תכנית ספציפית לדרך וכלל לא נהוג להפקיע דרכים חשמליות מהסוג הנ״ל לפי סעיף 188 לחוק, מה גם שחי״י מציינת במכתביה שגם במקרים ספציפיים בהם היא מבצעת דרכי גישה היא אינה מפקיעה את השטח, אלא משלמת פיצוי מלא לפי חוק החשמל והשוק יודע זאת ולא מגיב לכך.

הוראות התכנית אינן מייעדות את שטחי אביגדור לדרכים להפקעה ואין כל ציפייה להפקעת שטחים אשר יוצרת בעת אישורה ירידת ערך המזכה בפיצויים לפי ס׳ 197 ואף הסבריה של חי״י שלא נסתרו על ידי העוררים מלמדים שאין ציפייה להפקעה.

קיים ספק ניכר בשאלה האם ניתן להפקיע את שטחי העוררים למטרת דרך והועדה המקומית לא מוסמכת להפקיע שטחים לצרכי חשמל לפי סעיף 188 לחוק התו״ב כך שאין למעשה קשר כלשהוא בין הוראות תת״ל 34 לבין סעיף 188 לחוק התו״ב כפי שמנסים להציג העוררים.

11. <u>הכרעה</u>

11.1 <u>הנחיית ועדת הערר:</u>

ועדת הערר המחוזית דנה בטענות הצדדים ובתאריך 22/12/2020 החליטה לדחות טענות לפגיעה עקיפה ולהעביר לשמאי מייעץ את השאלה האם קיימת ירידת ערך כתוצאה מהפגיעות הישירות במקרקעין כפי שנאמר על ידה כלהלן:

"אנו דוחים את הערר למעט שני רכיבים שיועברו לבחינת שמאי מייעץ:

ג. האם קיימת ואם כן מה שיעורה של הפגיעה בערך המקרקעין של העוררים ממושב תימורים כתוצאה מסעיף 4.10 לתכנית והחובה לקבל את אישור רשות הגז להיתר בניה המתבקש במקרקעין בתחום מגבלות הבניה במושב תימורים. כפי שנקבע על ידי ועדת הערר במחוז מרכז השמאי המייעץ יביא בחשבון את קביעותיה של ועדת הערר במחוז הצפון בעררים 905/10 ו- 911/14 בשינויים המחויבים לענייננו. כן יובאו בחשבון המכתבים שהוגשו מטעם משיבה 2 לעניין זה. וכן מתבקש השמאי המייעץ לבחון האם קיימת ירידת ערך כתוצאה מסעיפים דומים במקומות אחרים בהם חל על מקרקעין המיועדים למגורים מגבלות דומות.

ד. האם קיימת ואם כן מה שיעורה של הפגיעה במשקים של העוררים ממושב אביגדור כתוצאה מהוראות התכנית בסעיף 4.8.1. המאפשרות הקמת דרכים בתחום מסדרון החשמל (במובחן מדרכי הגישה אל עמודי החשמל)".

לאור האמור, תיערך השומה המייעצת בהתאם להנחיות ועדת הערר כמפורט לעיל אך לצורך הצגת התמונה הכוללת, מצאתי לנכון לסקור בקצרה גם את נימוקי הועדה לדחיית הטענה לפגיעה עקיפה.

11.1.1 <u>פגיעות עקיפות:</u>

תמצית החלטת הועדה לדחיית הטענה לפגיעות עקיפות במקרקעי מושב תימורים:

- לא הוכחה הטענה לפגיעה עקיפה אשר הועלתה על ידי העוררים שמשמעותה העיקרית הינה פגיעה תודעתית במקרקעי מושב תימורים בגין קרבתם לקו תשתית משמעותי שיש בו גם סיכון כתוצאה מהקרבה לצינור הגז.
- הטענה לפיה קונה סביר יעדיף לרכוש מקרקעין שאינם סמוכים לצינור גז לא נתקבלה , בין השאר מחמת היעדר הנחת תשתית עובדתית לטענה זו שנטענה באופן כללי כאמור ללא ביסוס מה גם שברחבי המדינה ישנם מעל 800 ק"מ של צינורות גז מוטמנים בקרקע כך שלו הייתה אכן השפעה שלילית לנקודה זו היא כבר הייתה באה לידי ביטוי בנתוני השוואה וכאלו כאמור לא הוצגו.
- לעניין זה ציינה הועדה כי מדובר בפגיעה נטענת חמקמקה מבחינת מאפייניה אשר מעצם טיבה עשויה להיות סובייקטיבית ו/או זמנית באופן שאוכלוסיות מסוימות עשויות להתייחס באופן שונה למגרעות/ יתרונות של מקרקעין נתונים ואך החשש מהשלכות סביבתיות שעשוי לעלות בנקודת זמן מסוימת עשוי להתפוגג במשך הזמן כך שמדובר בסיכומו של דבר בטענה של פגיעה סובייקטיבית אשר חייבת להיבדק בזהירות רבה עקב חשש ממניפולציות ומפיצוי שיינתן לשווא למקרקעין שלא נפגעו ולפיכך יש חשיבות רבה לדוגמאות השוואתיות המוכיחות את הפגיעה.

ביסוס התביעה באמצעות נתוני השוואה חיוני לסוג הפגיעות הנדון של חשש פסיכולוגי ופגיעה תדמיתית באשר היסוד האובייקטיבי בהן רעוע מעצם טיבן ואף קביעת התביעה בשיעור פגיעה זהה עקב קירבה לצינור הגז עבור כלל הנכסים ללא תלות מהמרחק מהצינור מצביע אף הוא על היעדר בסיס של ממש לטענה בדבר ירידת הערך.

תמצית החלטת הועדה לדחיית הטענה לפגיעות עקיפות במקרקעי מושב אביגדור:

- לא הונחה תשתית עובדתית מספקת להוכחת קיומן של פגיעות עקיפות.
- לא הוכחה פגיעה כתוצאה מהקמת שטח התארגנות אשר במהותו נמצא במרחק מהמושב ואינו גורם לפגיעה כלשהיא ולעניין זה צוטטה פסיקה לפיה אין קשר בין ירידת ערך בגין שטח התארגנות אשר נקבע על ידי התכנית לבין המטרד שנגרם כתוצאה מהעבודות למימוש התכנית עצמה (לדוגמא תא (י-ם) 8558/02 יחזקאל נ' החברה לניהול תחנות בע"מ).
- לא הוכחה טענה לחשש מקרינה אלקטרומגנטית ולא ניתנה התייחסות לשאלה האם בכלל יש תוספת קרינה לבתי המגורים המרוחקים מתוואי מסדרון החשמל וכן לתוספת קרינה המשפיעה על גידולים החקלאיים שמתחת לקו המתח.
- לא הוכחה פגיעה בנוף עקב הקמת קו החשמל, לא הוצגה חוות דעת לגבי נראות הקו מבתי המגורים שבמשק החקלאי ולא הומצאו נתוני השוואה המלמדים על פגיעה בשווי המקרקעין.

11.1.2. <u>פגיעות ישירות:</u>

11.1.2.1. <u>מושב תימורים – פגיעות ישירות:</u>

הפגיעה המרכזית הינה הכללת מקרקעי העוררים בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' (תחום הסקירה) לגביו חלה המגבלה הקבועה בסעיף 4.10 לתכנית המהווה מגבלה "בירוקרטית" המחייבת קבלת אישור רשות הגז למתן היתרי בניה בתחום הסקירה.

לעניין זה דחתה הועדה את פרשנות המשיבה אשר הפנתה לסעיף 6.9 להוראות התכנית המאפשר מתן היתרים גם ללא קבלת אישור רשות הגז בתוך תקופה של 30 יום וקבעה כי מדובר בסעיף הנוגע למימוש התכנית עצמה ולא בסעיף הפוטר את הועדה המקומית מקבלת אישור רשות הגז בבואה ליתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה.

לדעת הועדה , החשש מהכבדה בירוקרטית על מתן היתרי בניה הינו חשש קל ביותר וכמעט מנוטרל לאור אישור כפול שניתן הן מאת נתג"ז והן מאת רשות הגז עצמה, לפיו לאור המיגון המשמעותי שבוצע לצינור הגז אין מניעה לאשר היתרי בניה בהתאם לתכניות התקפות.

יחד עם זאת, וחרף צמצום הפגיעה הנטענת לעניין זה, לא מצאה הועדה לנכון להתעלם מהחלטת ועדת ערר אחרת במחוז המרכז אשר קבעה לאחרונה (23/11/2020) כי יש להעביר להכרעת שמאי מייעץ טענה דומה בגין הימצאות מקרקעין בתחום הסקירה ולמען האחידות, מצאה לנכון לדחות את טענות המשיבה לעניין זה ולאפשר בדיקה של הטענה במסגרת שומה מייעצת.

פגיעה נוספת שנטענה ונדחתה הינה הפגיעה (ככל הנראה מדובר לדעת הועדה בפגיעה התדמיתית אם כי לא נטען כך במפורש) בגין הסיכון הנגרם עקב הקירבה לצינור הגז.

ועדת הערר מצאה כי מדובר בטענה שלא הוכחה וממילא אף לא הוכחה פגיעה בשווי כתוצאה מהקרבה לתוואי הצינור.

הועדה אינה מתכחשת לכך שהקרבה לצינור מעלה את הסיכון לאירוע בטיחות בהשוואה לנכס אחר שאינו קרוב לצינור אך יש להבדיל בין סיכון ממשי לסיכון תיאורטי ובהיעדר נתונים בדבר תקלות, אפילו ברחבי העולם המערבי, ההסתברות להתרחשותן, לא ניתן לסמוך על אקסיומה כללית לפיה הקירבה עצמה לצינור מסוכנת. לעניין זה נקבעו תקנים על פיהם הונח צינור הגז ומטרתם מניעת תקלות ומזעור תוצאותיהן ככל שיקרו.

11.1.2.2. <u>מושב אביגדור – פגיעות ישירות:</u>

הכללת יעוד לדרך ברשימת השימושים המותרים בתחום מסדרון החשמל על פי סעיף 4.8.1. להוראות התכנית עשויה להוות עילה לתביעת ירידת ערך ועל כן יש לבחון אותה במסגרת השומה המייעצת.

הועדה דוחה את טענתם הגורפת של העוררים לפיה ניתן להעביר דרכים ראשיות ואף דרך ארצית שתעבור לכאורה בין עמודי החשמל ולדעתה מדובר, ככל הנראה, בניסוח לא מוצלח של הוראות התכנית ובפועל לא מדובר ב"דרכים" בכלל אלא בדרכי גישה אל העמודים.

לעניין זה ציינה הועדה כי לא מצאה לנכון לבחון ולהכריע בשלב זה מה משקלו של המכתב שנתקבל בעניין זה מאת חברת החשמל (ראה פירוט בהמשך) אך קבעה כי לא ניתן להתעלם מהוראה זו וממשמעויותיה האפשריות ולפיכך ראוי שהדברים יתבררו בפני שמאי מייעץ אשר יבדוק מה משמעות תוספת השימוש לדרכים והאם יש בה כדי להביא לירידת ערך המקרקעין ואם כן באיזה שיעור.

11.2. <u>בחינת החלטות קודמות של ועדות ערר אליהן הפנתה החלטת הועדה בעניינו:</u>

במסגרת החלטתה, הפנתה ועדת הערר את הח"מ לשתי החלטות בעררים שנדונו במחוז הצפון אשר עסקו בנושאים דומים לענייננו ויובאו בחשבון בשינוים המתחייבים , כלהלן:

- ערר 910,911-14 (ח'טיב ואח') מחוז הצפון.
- ערר 905-10 (לחאם) מחוז הצפון.

החלטה זו של ועדת הערר בעניינו נועדה ליצור אחידות עם החלטה קודמת שניתנה במחוז המרכז - ערר 122-17 (בני עטרות) אשר במסגרתה[15] הונחה השמאי המייעץ להביא בחשבון החלטות אלו של ועדת הערר במחוז צפון.

עיון בהחלטת ועדת הערר בעניין חטיב (ערר 910,911-14) מעלה , בין השאר, כי נדחו טענות העוררים לפיצוי בגין פגיעות שונות ובהן מגבלות בניה בתחום קווי בניין ופגיעה עקב דחייה העשויה להיגרם עקב צורך באישור נתג"ז כתנאי למתן היתרים באשר מדובר היה בקרקע חקלאית שממילא לא ניתן היה גם במצב קודם להקים בשטחה מבנים חקלאיים כך שבסיכומו של דבר הונחה השמאי המייעץ לבחון את הפגיעה הנובעת מהגבלת סוגי העיבוד החקלאי בתחום מסדרון התשתיות .

עיון בהחלטת ועדת הערר בעניין לחאם (905-10) מעלה כי נדחו טענות העוררים לפגיעה בשל הצורך בקבלת אישורי רשות הגז להוצאת היתרים ובשל מגבלות בניה החלות על שטחיהם במצב חדש, אך מדובר היה בקרקע חקלאית במיקום בעייתי עם פוטנציאל נמוך ביותר לשינוי יעוד, שמטבעו כרוך בהשגת אישורים רבים בלאו הכי והתכנית אף שיפרה את מצבן של חלק מהחלקות מבחינת קווי בניין, כך שלא נמצאה הצדקה לתשלום פיצויים בגין ירידת ערך והפיצוי היחיד שאושר היה עבור מחוברים שנפגעו.

[15] ההחלטה קובעת מינוי שמאי מייעץ ומפנה לשתי החלטות הר"מ של ועדת הערר במחוז הצפון.

11.3. <u>בחינת הפגיעה עקב הצורך בקבלת אישור רשות הגז למתן היתרי בניה במושב תימורים:</u>

מדובר במטלה המהווה תנאי נוסף לרשימת תנאים ומטלות העומדות בפני מבקש היתר בניה.

הצורך באישור הרשות להוצאת היתר בניה, עשוי לגרום להעלאת מפלס החששות בעיני קונה פוטנציאלי, כתזכורת ממשית לעובדת קיומו של קו צנרת גז בקרבת מקום, אך ראש נזק זה לא הוכח על ידי העוררים ולא הוכר על ידי ועדת הערר כמזכה בפיצויים בעניינו.

בהתאם להנחיית ועדת הערר ניסיתי לאתר מקרים דומים באזורי מגורים הכלולים בתחום רצועת סקירה ונתונים לדרישת אישורי רשות הגז כתנאי למתן היתרים אך לא אותרו על ידי מקרים שכאלו[16] למעט אזור מגבלות בניה הממוקם בסמוך לשטח מתארי לא מפותח המיועד למגורים על פי תכנית מתאר כוללת לגדרה 453-0340554 המאושרת משנת 2019 (מתחם מס׳ 501).

מדובר באזור מגורים בקצה הדרומי מערבי של גדרה בשטח שבין אזור בית העלמין לבין כביש מס׳ 7 שם סומנה לאורך כביש מס׳ 7 רצועת מגבלות בניה לאורך קו צנרת גז ולעניין מגבלות הבניה נאמר כי במסגרת התכנון המפורט תובא בחשבון תמ״א 37/א/1. מדובר כאמור במתחם עם תכנון ברמה מתארית ללא חלוקה למגרשים כך שלא ניתן לנתח מחירי שוק בתחומו וללמוד מהם אודות ההפחתה שמייחס השוק לנכסים שבתחום הרצועה מה גם שלא נמצאו בו עסקאות השוואה.

שמאי המשיבה הציג דוגמא השוואתית שנלקחה ממכרז רמ״י שנערך סמוך לנכס ובמסגרתו שווקו מגרשים לתעשייה שחלקם נכלל בתחום רצועת מגבלות הבנייה כבעניינו וחלקם מחוץ למגבלה זו באופן המאפשר ביצוע השוואה ישירה לקביעת השפעות מגבלות הבניה.

שמאי המשיבה מצא כי אין השפעה למגבלות הבנייה ואילו שמאי העוררים טענו שתוצאות המכרז אכן משקפות פגיעה בשווי הקרקע כמפורט לעיל.

מדובר במגרשים באזור התעשייה הצמוד למושב תימורים (מלאכי 2000) אשר שווקו במכרז שנסגר במהלך אוגוסט 2020.

המגרשים נחלקים לשלושה מתחמים לאורך כביש 40: צפוני, מרכזי ודרומי כאשר המתחם הדרומי כפוף למתן אישור רשות הגז כתנאי להיתר והאחרים אינם כפוף למגבלות כלשהן.

המתחם הצפוני מבין השלושה כלל 4 מגרשים בשטחים שונים בגבולות 4.2 – 4.7 דונם כל אחד ששווקו בנפרד זה מזה ואילו המגרש המרכזי שווק כמקשה אחת הכוללת 6 מגרשים בשטח כולל כ- 24.8 ד׳ והמגרש הדרומי שווק אף הוא כמקשה אחת הכוללת 8 מגרשים בשטח כולל 31.7 דונם.

בחינת תוצאות המכרז מעלה כי מגרשי המתחם הצפוני שווקו במחירים הנעים בין 2,354 ₪/מ״ר לבין 2,779 ₪/מ״ר ובממוצע 2,585 ₪/מ״ר.

[16] לא נתקבלה הפניה לדוגמא נוספת כל שהיא מאת הצדדים.

המתחמים הדרומי והמרכזי נרכשו בידי יזם אחד אשר שילם תמורתם מחיר זהה בסך כ- 2,254 ₪/מ״ר ובגילום הפחתה לגודל עולה לכאורה שהמתחם הדרומי (שבתחום הסקירה) שווק במחיר גבוה בהשוואה למתחם המרכזי שאינו כפוף למגבלות.

שמאי העוררים הפנה לממוצע שלושת ההצעות הגבוהות שהוגשו עבור שני המתחמים[17] המצביע על מחיר של 2,178 ₪/מ״ר במתחם המרכזי לעומת 2,052 ₪ במתחם הדרומי כלומר הפחתה של כ- 6% אך זו עשויה לנבוע מההפרש בגדלי המתחמים מה גם שלא מצאתי בסיס כלשהוא בענייננו להתמקדות בתוצאה של 3 ההצעות הגבוהות.

מנגד, בחינת ממוצע ההצעות הכולל מעלה הפרש קטן עד זניח לזכות המגרש הדרומי (2,052 ₪ /מ״ר לעומת 2,030 ₪/מ״ר).

המסקנה מהממצאים הר״מ הינה כי לא נמצאה ירידה בשווי הקרקע בעיניו של הזוכה במכרזים בשני המתחמים אשר בחר להציע מחיר שווה עבורם למרות גודלו של המתחם הדרומי שבתחום הסקירה.

יש לציין כי לממצאים אלו משקל מוגבל בגיבוש המסקנה הסופית בעיקר משום שמדובר במגרשי תעשייה בשונה מענייננו ואין בהם משום הוכחה חותכת לטענת המשיבות.

לאור הנתונים שבפני ובהתחשב בנסיבות התכנוניות בסביבה הנדונה כאמור במכתב רשות הגז וברמת המיגון המאושרת של צינור הגז בקטע הנדון, נראה כי עצם הצורך בהשגת אישור רשות הגז לכשעצמו אינו צפוי לגרום לדחייה משמעותית או לסיכול בקשות להיתרים וניתן לראות בו משוכה מנהלתית המתווספת לרשימת הדרישות המקובלות בכל הוצאת היתר בניה.

ככל שקיימת רתיעה כלשהיא ממגורים בסמוך לצנרת גז, הרי שיש לראותה בהקשר כולל של עצם הקרבה לתוואי הצנרת ולא נכון יהיה לכמת את משמעותה בהקשר של דחייה כזו או אחרת בהשגת היתרי בניה באשר הדחייה לכשעצמה שולית ביחס למקובל בהליכי רישוי ושוכנעתי כי בנסיבות הקיימות לא צפויה דחייה משמעותית.

בהינתן רמת הבטיחות הגבוהה שנקבעה בתכנית הנדונה, העובדה שמדובר בתשתית מקובלת ונפוצה, בדומה לצנרת דלק החוצה את הארץ לאורכה, והיעדר נתונים מספקים המצביעים על הפרשי מחירים בנכסים סמוכים זה לזה עם חשיפה שונה לתחום הסקירה, נראה כי המשמעות העיקרית של מיקום הנכסים שבנדון בתחום הסקירה, מתמקדת בחשש מדחייה באישור היתרים אשר לגביה כאמור שוכנעתי כי אינה ברמה המביאה לירידת ערך מהותית באשר תקופת ההמתנה הצפויה עד לאישור הרשות אינה חורגת לדעתי ממשך הזמן המקובל להשלמת הליכי הרישוי.

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] למתחם המרכזי הוגשו 7 הצעות ולמתחם הדרומי 3 הצעות.

11.4. <u>בחינת הפגיעה עקב החשש מהקצאת שטחים לדרכים חדשות במקרקעי מושב אביגדור:</u>

להלן בחינת מאפייני השטחים[18] הנכללים בתחום חלקות מושב אביגדור:

<u>גוש 2737:</u>

חלקה 4: בתחום במגבלות נכלל החלק הצפוני של החלקה שצורתו משולש צר בלתי רגולרי בשטח מקורב כ- 1.1 דונם ובקצהו המרוחק (קודקוד המשולש) קיים קו מתח גבוה . לחלקה זו קיימת גישה ממזרח בהיותה גובלת לכל אורכה בחלקה 32 -רצועת דרך קיימת (כביש 40) .

חלקה 5: החלק הצפוני של חלקה זו בשטח כ- 7.0 דונם נכלל בתחום המגבלות ומהביקור בשטח עולה כי בתחומו קיים עמוד מתח על עם דרך גישה מצפון.

חלקה 6: חלק קטן מהחלקה בשטח כ- 1.3 דונם בקצה הצפוני נכלל בתחום המגבלות בסמוך לעמוד הנ"ל שבתחום חלקה 5.

<u>גוש 2738:</u>

חלקה 2 : החלקה גובלת בתכנית ואינה נכללת בתחומה כך שאינה נתונה להשפעת ראש הנזק הנ"ל.

לצורך עריכת השומה התעלמתי מהעובדה שבחלקה 5 ממוקם כיום עמוד מתח גבוה ובחנתי את טענת הפגיעה בהתייחס לתשריט התכנית המוצעת נכון למועד הקובע בהנחה שהקרקע פנויה מכל מבנה/ מתקן/ דרך כלשהיא שהוקמו מכח התכנית שבנדון לצורך מסדרון התשתיות.

מקובלת עלי עמדתה העקרונית של המשיבה לפיה אין מדובר בשינוי יעוד סטטוטורי מיעוד חקלאי ליעוד דרך ולא מדובר בדרך עירונית / ציבורית וכו'.

יחד עם זאת, עצם האפשרות הניתנת לחברת החשמל להיכנס לשטח החלקות הנדונות לצורך הקמת מתקנים או תחזוקתם ,גורמת לאי ודאות בהשוואה לחלקות שאינן כלולות בייעוד זה.

מדובר באי ודאות כללית הנובעת מעצם האפשרות המוקנית לגורם זר להיכנס לשטח על פי שיקול דעתו, והיא קיימת בנפרד ובנוסף על הפגיעה הישירה הצפויה להתרחש ככל שתבוצע בעתיד נטילת קרקע או שימוש בקרקע או פגיעה במחוברים לצרכי תחזוקת מסדרון התשתיות כאשר הפיצוי עבור רכיבים אלו ,ככל שחל ,עשוי להיבחן לפי חוק משק החשמל או פק' הקרקעות או לפי כל דין אחר.

לעניין זה ניתן לציין כי ביום 1-7-2018 נדונה ואושרה על ידי רשות הרישוי למתקני גז טבעי שבוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום, תכנית מאוחרת לתכנית שבנדון שמספרה 616-0390997 אשר מוגדרת כ- "תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גניר עד א.ת. באר טוביה".

התכנית נועדה לקבוע תוואי צינור גז בלחץ נמוך המתחבר לצינור גז מאושר שמגיע למפעל גניר[19] וממשיך צפונה עד לרצועה שלאורך כביש 40 ומסתיים בתחום ההפחתה בצמוד לתחנת הגז של נתג"ז בתחום תא שטח 3 לפי תמ"א 34 שבעניינו, ועיון בתשריט התכנית מעלה כי חלק מהתוואי המתוכנן עובר בחלקות אביגדור שבנדון.

[18] מדידה גראפית מקורבת מאתר המיפוי הממשלתי על רקע התכנית המאושרת ללא התחשבות בצמצום רוחב מסדרון התשתיות.
[19] מדובר במפעל מיצים בקבוץ גת (ג.ה.)

עיון במסמכי הליך אישור התכנית מעלה כי ביום 8/4/2018 הוגשה התנגדות מצד חברת IPM (אחת המשיבות בענייננו) בעלת הזכויות בתחנת הכח באר טוביה, לאור העובדה שתוואי צינור הגז המוצע עובר סמוך מאוד לגבול מגרש תחנת הכח ולמתקן הפחתת לחץ בתוך מקרקעי החברה ובכך עשוי להוות גורם מפריע להקמת התחנה ולאורך חיי הפעלתה.

אמנם מדובר בתכנית אחרת במועד קובע מאוחר לענייננו אשר לא תובא בחשבון במסגרת שומה מייעצת זו אך עצם קיומה עשוי להצביע על הבעייתיות ואי הודאות הנובעת מהכללת הקרקע שבנדון בתחום מסדרון התשתיות אשר השפעתה עשויה להתרחש בשטח שאינו בהכרח מוגבל לתוואי של דרך עפר כזו או אחרת ו/או שטח להקמת עמוד חשמל כלשהוא.

הטלת המגבלה על שטחי החלקות באביגדור מביאה כאמור לעיל לאי ודאות בכל הקשור להמשך הפעילות בשטח והתכנון היעיל של השימוש העתידי בנכסים ,כאשר על המחזיק בנחלה להביא בחשבון אפשרות לדרישות שונות העשויות להתעורר עקב קיומו של מסדרון התשתיות כגון פריצת דרכים (ככל הנראה דרכי עפר לשימוש חלקי בלבד), ביתור השטח באופן שעלול לגרום לפחת ביתרת הקרקע וכן עשיית שימוש זמני/ מתמשך בחלק מהקרקע או בשלמותה על פי הצרכים בעתיד כאמור.

לאור האמור, ובהנחה שנזקים עתידיים של פגיעה ישירה ככל שתיגרם לעוררים יפוצו על פי הדין, מצאתי לנכון להביא בחשבון פגיעה בסחירות ובזמינות הקרקע המוערכת על ידי במקדם הפחתה - 0.8 אשר יופעל על מלוא השטח הנכלל בתחום מגבלות הבניה של חלקות אביגדור.

11.5. <u>שווי הקרקע- אביגדור:</u>

<u>כללי:</u>

שמאי התובעים מעריך את שווי הקרקע החקלאית שבעורף חלקות א' בסך 43 ₪/דונם תוך שהוא מציין את תעריף רמ"י לקרקעות המשמשות לנטיעה בסך 30.4 ₪/מ"ר כערך מינימום, ומתבסס על החלטת ועדת השגות בעניין קרקעו חקלאית בקיבוץ קריית ענבים לשנת 2011 בסך 34 ₪/מ"ר בהתאמה למיקום ולמועד כמפורט לעיל.

שמאי המשיבה מעריך את שווי הקרקע בסך 10 ₪/מ"ר בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר באזור המושבים בית אלעזר וגני יוחנן (ראה לעיל).

ענייננו בקרקע חקלאית המהווה חלק בלתי נפרד מנחלה חקלאית (הכוללת , בין השאר, גם בית מגורים וחבילת זכויות באגודה השיתופית) ומשכך חלות עליה מגבלות קנייניות כקרקע שאינה סחירה למימוש נפרד אלא במסגרת מימוש כולל של הנחלה כך שאין בנמצא עסקאות השוואה ישירה לקרקע מסוג זה.

<u>שווי זכויות עיבוד:</u>

קיימות החלטות ועדת השגות ונתוני השוואה שהוצגו מטעם אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים לצורך בחינת הפיצוי המגיע לחוכרי קרקע חקלאית בתמורה להשבת הקרקע למדינה במקרים של שינוי יעוד או הפקעה כאשר מדובר כאמור בהתמקדות בשווי זכויות העיבוד שהוענקו מטעם בעל הקרקע (מדינת ישראל בד"כ) בשונה משווי השוק של קרקעות אלו.

לעניין זה ניתן לציין מסמך הנחיה מקצועית[20] מאת סגן השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים מיום 20/4/2020, במסגרתו נסקרו, בין השאר, נתוני דמ״ש לקרקע חקלאית (קרקעות בלבד ללא מבנה).

לאחר סיכום הנתונים הרבים ועיבודם , העריך סגן השמאי הממשלתי את דמי השכירות הממוצעים עבור קרקע חקלאית באיכות טובה, המתאימה לגידולי שלחין או מטעים (לרבות אפשרות לקבלת מכסת מים), בטווח שבין 300 ₪ לבין 900 ₪ לדונם לשנה ובממוצע כ- 600 ₪ לדונם לשנה ובהיוון לצמיתות לפי 5% מתקבל שווי קרקע למטרת עיבוד חקלאי בסך 12,000 ₪ לדונם.

עוד לעניין זה ניתן לציין את החלטת ועדת ההשגות בעניין מושב מגשימים מיום 17/02/2020, אשר דנה בהערכת שווי הזכות לעיבוד חקלאי בקרקע חקלאית מוחכרת מאת רמ״י וקבעה את ערך השווי בשימוש למרכיב הקרקע למטעים לצורך פיצויי השבת הקרקע לרמ״י בסך 10,000 ₪ לדונם.

<u>הבסיס לקביעת שווי הזכויות שנפגעו במושב אביגדור :</u>

הפגיעה בחלקות אביגדור נובעת כאמור מהחשש לאי ודאות בניצול הקרקע.

נשאלת השאלה האם מדובר בפגיעה הנגזרת משווי זכויות העיבוד או בפגיעה הנגזרת מתרומת השטח החקלאי לשווי השוק של הנחלה.

הפגיעה עקב אישור התכנית שבנדון לא נובעת מחשש להשבת קרקע או הפקעתה אשר מזכות את המחזיק בפיצוי מוגבל לרכיב שווי זכויות העיבוד על פי נהלי רמ״י או על פי כל דין אחר.

מדובר בפגיעה שנוצרה עקב אי ודאות כללית להמשך השימוש בקרקע ולכך עשויה להיות השפעה על תרומת הקרקע הנדונה אותה מייחס השוק לשווי הנחלות כך שנכון יהיה להביא בחשבון מקדם הפחתה כללי לאי הודאות וככל שתבוצע בעתיד פגיעה ישירה במקרקעין כגון נטילת חזקה קבועה/זמנית או פגיעה במחוברים יהיה צורך לבחון את הפיצוי המגיע על פי חוק משק החשמל או לפי פק׳ הקרקעות או מסגרת שיפוטית אחרת לפי העניין.

<u>שווי הקרקע:</u>

כאמור קיים קושי לקבוע את שווי הקרקע החקלאית בנחלה על בסיס עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות מוחכרות מאחר ואלו עשויות לכלול רכיבי פוטנציאל שונים בהתאם לסוג הזכויות שנמכרו וידועות לצדדים לעסקה אך אינן חשופות לציבור.

עיון בעסקאות שהציג שמאי המשיבה לפיהן מדובר במחיר ממוצע כ- 11,125 ₪ לדונם ,מעלה כי מדובר בקרקעות בתחום בסיס חיל האוויר תל נוף המיועדות להפקעה [21] כך שלא ברור טיבן המדויק.

במסגרת שומת העוררים צוטטה החלטת ועדת ההשגות בעניין קרקעות קיבוץ קריית ענבים למועד קובע בשנת 2011 אשר שווין למטרת פיצויי הפקעה נקבע ל- 34 ₪/מ״ר כאמור לשנת 2011 והנכס היה חלק ממשבצת קרקע שהוקצתה לקיבוץ למטרת ״משק חקלאי״ ו ״מפעל״ (בהתאם לחוזה החכירה נקבע מנגנון התחשבנות בעת שינוי יעוד הקרקע) בעוד שבענייננו מדובר בחלק אינטגראלי בלתי נפרד מנחלה חקלאית.

[20] הנחיה מקצועית לחישוב גובה הפיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
[21] הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 פורסמה ב י.פ. 2681 מיום 31/12/1980.

במסגרת החלטת ועדת ההשגות לעניין פיצויי השבת קרקע חקלאית במושב מגשימים הסמוך לסביון (ראה לעיל), קבעה הועדה את שווי הקרקע – חלקה ב' של האגודה השיתופית - בהתייחס לשווי זכויות העיבוד בסך 10,000 ₪ לדונם תוך שהיא מציינת כי הפיצוי המגיע מוגבל לשווי זכויות עיבוד ולכן אין מקום להתחשב בשווי השוק של קרקעות חקלאיות בניהול רמ"י (קרקעות לגביהן חל הסכם הכולל סעיף השבה) העשוי לנוע, בהתאם לעסקאות השוואה, פסקי דין, שומות מכריעות והחלטות ועדת השגות, בטווח רחב שבין 20 ₪/מ"ר ועד 160 ₪ למ"ר.

במסגרת החלטת ועדת ההשגות הר"מ נסקרו עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות במרכז הארץ כפי שהוצגו ע"י השמאי המחוזי והובאו בחשבון בשומתו , המצביעות על ערך ממוצע בסך 31 ₪ למ"ר למועדים שבין שנת 2009 לשנת 2014 ובהתאמה למועד הקובע בענייננו מתקבל כ- 34 ₪ למ"ר.

הקרקע הנדונה מהווה חלק מנחלה ולפיכך יש לבצע התאמה לסחירות מוגבלת הנאמדת על ידי במקדם 0.8 ומתקבל לפיכך כי שווי הקרקע החקלאית על פי תרומתה לשווי זכויות המחזיק /החוכר בנחלה הינו כ- 27 ₪ למ"ר.

11.6. <u>תחשיב הפגיעה:</u>

לאור הכרעותי לעיל, להלן תחשיב הפגיעה בקרקעות אביגדור:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	שטח נכלל	מהות הפגיעה	מקדם שווי בסיסי	שיעור הפגיעה	הפגיעה
2737	4	20,739	1,166	שטח בצורת משולש לא רגולרי	0.7	20%	₪ 4,407
"	5	29,584	7,000	חלק משטח רגולרי - חשש מפגיעה /אי ודאות בזכות השימוש	1.0	20%	₪ 37,800
"	6	26,993	1,272	רצועת קרקע צרה המהווה חלק מחלקה רגולארית, כנ"ל	1.0	20%	₪ 6,869
סה"כ							₪ **49,076**

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי הפגיעה בשווי הנכסים שבנדון הנובעת מאישור התכנית המפורטת להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	הפגיעה בנכסים במושב אביגדור	הפגיעה בנכסים במושב תימורים
תת"ל 34	25/07/2013	₪ 49,076	ללא פגיעה

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע