

ערר מס' 185/05

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - מחוז המרכז**  
**ועדת ערר מחוזית**

ערר מס' 185/05

**הרכב ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד כרמית פנטון

שמאית הוועדה: לבנה אשד

נציגת מתכנן המחוז: גב' סמדר אהרון נוחם

**העוררים: בת שבע לוי ואח'**

על ידי עו"ד אריה קמר

- נגד -

**המשיבים: 1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק**

על ידי עו"ד סמארה מתקאל

**2. החברה הלאומית לדרכים – מע"צ בע"מ**

על ידי עו"ד דוד כחלון

### החלטה

הערר הוגש בגין דחיית המשיבה את תביעת הפיצויים שהגישו העוררים בטענה לפגיעה במקרקעיהם עקב אישורה של תכנית מח/85, שפורסמה למתן תוקף ביום 21.11.01 (להלן – התכנית החדשה). המקרקעין ידועים כמגרשי מגורים 1-7 בתכנית ממ/1016, המהווים חלקים מחלקות 2 ו-5 בגוש 4275. המגרשים משתרעים לאורך הדופן הצפונית של רח' הגפן. צידם הצפוני גובל כיום במחנה הצבאי צריפין, ובתוואי הדרך האזורית 4313, שאושר בתכנית ממ/1016.

המגרשים, ששטחיהם כ-1/2 דונם כ"א, מוחכרים בחכירה מהוונת מממ"י, ע"י העוררים. התכנית החדשה, תכנית מח/85, מתייחסת לתוואי כביש 4313.

**טענות העוררים**

העוררים הם בעלי זכויות ב-14 מגרשי מגורים ועליהם בתים צמודי קרקע ברחוב הגפן, המצוי בצפון מערב המועצה המקומית באר יעקב. הרחוב שקט ומאופיין במגורים צמודי קרקע בני 1-2 קומות.

על פי העוררים, בכל מגרש בנויות שתי יחידות דיור צמודות קרקע. במגרשים מס' 2-7, היחידות בנויות בקיר משותף ולהן חזית דרומית, אל רחוב הגפן וחזית צפונית (עורפית) לכיוון המחנה הצבאי. במגרש מס' 1 בנויות 2 יחידות, שלא בקיר משותף, כשאחת פונה לרח' הגפן והאחרת – במחצית הצפונית, פונה למחנה הצבאי.

לטענת העוררים, התכנית החדשה המתווה את הדרך האזורית 4313, המכונה "כביש עוקף באר יעקב" פגעה בשווי מקרקעיהם. הדרך מיועדת ל-6 נתיבי תחבורה (3 לכל כיוון), כשרחוב הקטע הגובל במגרשים שבנדון הוא 35 מ', עם קו בניין 20 מ'. מול מגרש 1 אושר צומת גישה חדש אל הבסיס הצבאי צריפין.

לטענת העוררים ישנה תגובה מיום 8.7.1997, של המשרד לאיכות הסביבה לתסקיר השפעה על הסביבה הנלווה לתכנית, המתייחסת לנושאים הבאים: רעש, נפחי תנועה, איכות אויר, חזות ונוף.

שמאי העוררים ביסס את הפגיעה על כך, שתכנית מח/85 שינתה את המקרקעין משטח מגורים שגבל בשטח חקלאי שקט ונקי ממטרדי רעש ואבק, הנשקף לנוף פתוח - לשטח מגורים פגוע מטרידים, כלהלן:

רעש מכלי רכב ומשאיות רבות האמורות לנוע בדרך: לעניין זה, הביא השמאי בחשבון כי הפגיעה המירבית נגרמת למגרשים 1 ו-2 ולמחצית המזרחית של מגרש 3 ב', בשל היותם מרוחקים כ-2.5 מ' בלבד מתחום הדרך. הפגיעה יורדת במדורג במגרשים 4-7 ומחציתו המערבית של מגרש 3, הנמצאים במרחק משתנה של 12 מ' עד 45 מ' מתחום הדרך.

מטרדי אבק ופיח: לדברי שמאי העוררים (ציטוט): **"המגרשים ייפגעו ממטרדי אבק ופיח כתוצאה מתנועה ערה של כלי רכב ומשאיות רבות וכבדות כרשום בהערות המשרד לאיכות הסביבה"**.

נוף פתוח: השמאי טוען כי הקירות האקוסטיים שהקמתם מומלצת לצורך הפחתת הרעש, לאורך רח' הגפן, יחסמו כליל את הנוף הפתוח ויפגעו באיכות המגורים וההנאה מהמקרקעין. לצורך כימות הפגיעה נעזר שמאי העוררים במספר מחקרים המציינים הפחתת מחירי דירות הנחשפים לרעש כבישים - 10% ובצמודי קרקע אף 30%, פנות לדרך ראשית - 8% וכו'.

במקרה דנן הוערכה ירידת הערך הכוללת בטווח שבין 9% ל- 15% מהשווי במצב התכנוני הקודם.

### **תמצית טיעוני המשיבים**

לטענת ב"כ המשיבות מגרשי העוררים אינם בגדר מקרקעין גובלים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מאחר ולא מתקיים לגביהם החריג בדבר "שטח פתוח בן מטרים ספורים בלבד" שנקבע בפ"ד ויטנר.

בתשובה לטענת העוררים, כי מדובר במגרשים המהווים חלקות רישום 2 ו-5, עליהן מצוי גם הכביש, טוענות המשיבות כי בדיקת "מקרקעין גובלים" מתייחסת ליחידות התכנוניות ולא ליחידות רישומיות.

לטענת המשיבות שמאי העוררים לא דייק בתיאור המצב התכנוני הקודם. בין היתר לא נלקחו בחשבון קיומו של המחנה הצבאי צריפין בסמוך למגרשי העוררים ואפשרות עתידית לקבלת רישוי למבנים - סמכות הנתונה לוועדה למתקנים ביטחוניים, היכולה ליתן אותו גם בניגוד לכל תכנית תקפה – המצביעים על חוסר ודאות בדבר המשך קיומו של שטח פתוח מול בתי העוררים.

לטענת שמאית המשיבה מס' 2, מאחר שבתכנית מח/85 נקבע כי הקיר האקוסטי יבוצע ע"י המשיבה מס' 2, יש להפחית את העלויות להקטנת הרעש מהפגיעה, אם קיימת. לטענתה, הקמת קיר אקוסטי בגובה 6 מ' ובאורך של 385 מ', בשטח כולל של כ- 2,310 מ"ר - עולה פי כמה וכמה על סך כל הפגיעות הנטענות בעררים הנדונים - שהן כ- 380,000 דולר ארה"ב.

לחילופין נטען, לתחולתו של סעיף 200. את הקביעה הזו מבססת שמאית המשיבה מס' 2 על "האיזון הראוי בין זכות הקניין לטובת הציבור", כפי שנבחן בפסה"ד של כב' הנשיא ברק בע"ע 3901/96 וע"ע 3937/96 הוועדה המקומית רעננה נ' יהודית הורוויץ.

שמאית המשיבות מצטטת את כב' הנשיא ברק ומציגה 3 שיקולים, שיש לקחת בחשבון, בהקשר זה:

- גודל הירידה בערך המקרקעין ;
- מידת פיזור הנזק – ככל שהפגיעה במקרקעין היא מסוג הפגיעות השכיחות, המתפזרות על פני חלק ניכר מהאוכלוסייה ומהווה חלק מהסיכון של התכנון עצמו, כך ניתן לראותה כמי שאינה עוברת את תחום הסביר, בנסיבות העניין ;
- האינטרס הציבורי החיוני הגלום בתכנית – ככל שאינטרס זה הוא חריף יותר, כך גדול הסיכוי כי הפגיעה בקניין תיחשב כסבירה בנסיבות העניין.

לאור זאת, ועל פי טענות העוררים, בחנה שמאית המשיבה מס' 2 את האיזון בין זכות הקניין ואינטרס הציבור והגיעה למסקנה כי הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר, כמפורט להלן:

א. גודל הירידה בערך המקרקעין, לפני הפחתת עלויות המיגון האקוסטי :

3 תובעים : 9%-9.5% ;

5 תובעים : 12%-12.9% ;

3 תובעים : 13%-15% ;

ב. התכנית משתרעת על פני שטח של 364 דונם. הפגיעה במגרשי התובעים הינה עקיפה לעומת מקרקעין אחרים, בתחום התכנית, שהפגיעה בהם ישירה : הפקעת קרקע לדרך והריסת בניינים בתחום ההפקעה.

ג. אינטרס ציבורי חיוני גלום בתכנית מח/85, שהתוותה דרך ברמה ארצית, שאושרה עוד בשנת 1976, בתכנית ארצית לדרכים- תמ"א/3, ותחום הרצועה לתכנון שלה נקבע בשנת 1993 במסגרת תיקון 7 לתכנית הארצית לדרכים.

### דיון והחלטה

לאחר שעיינו בחומר שהוצג בפנינו, בכתבי הטיעון ובהשלמות שהעבירו הצדדים לאחר הדיון, בתכניות ובתשריטים הרלבנטיים, ושמענו את הצדדים, אנו מחליטים דלהלן :

### טענת "גובלים"

מאחר והתגלעה מחלוקת עובדתית בין הצדדים בעניין המרחק המפריד בין מגרשי העוררים לבין גבול התכנית ניתנה החלטה ביום הדיון לפיה :

**"העוררים והמשיבות יגישו מסמך עם פירוט של מספר המטרים שמפרידים בן הבניין והמגרש לבין הקו הכחול של התכנית בתוך 14 יום מהיום".**

הגם שאין התאמה מלאה בין המדידות שהוגשו ע"י שמאי שני הצדדים יוער גם, כי המשיבות המציאו מדידות רק של המרחקים בין יחידות המגורים ולא בין מגרשי העוררים לבין גבול התכנית. מכל מקום, ניכר כי ניתן לחלק את העוררים לשלוש קבוצות :

קבוצה אחת של עוררים - מגרשים 1-3 : נמצאים ככל הנראה במרחק של מטרים ספורים מגבול התכנית.

קבוצה שנייה של העוררים - מגרשים 5-7 : נמצאים במרחק של עשרות מטרים מגבול התכנית (בין 20 מ' לכ - 50 מ' ככל הנראה).

הקבוצה "הגבולית" - מגרש מס' 4 : נמצא ככל הנראה במרחק של כ- 10 מ' (ועד 13 מ' לפי העוררים) מגבול התכנית.

בנושא זה הדרכנו עצמנו לפי העקרונות שהתוונו לאחרונה לעניין בדיקת החרג של "שטח פתוח צר" [בערר 78/06](#) ממן מאיר ואח'. ג. הוועדה המקומית לתו"ב רמלה ואח'. על מנת שלא נאריך

נסתפק בהפניה להחלטתנו זו ולהחלטת ועדת הערר במחוז ת"א- ערר (ת"א) 95008/07 ליבר יגאל ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

גם כאן, כמו בערר 78/06 ממן מאיר ואח' (לעיל), לפנינו רוחב משתנה של שטח פתוח בחלקו הוא צר ובחלקו מתרחב.

לאחר שבחנו את טענות הצדדים לאור העקרונות שנקבעו בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר שניתנו לאחר פ"ד ויטנר בעניין החריג של "שטח פתוח צר" אנו מחליטים כלהלן:

הקבוצה הראשונה, מגרשים 1 ו-3: בינם לבין גבול התכנית מפרידים מטרים ספורים, שהם נכנסים לגדר החריג של "שטח פתוח צר". אין מדובר בחציצה משמעותית ובשטח פתוח רב ולפיכך הם גובלים בתכנית.

הקבוצה השנייה, מגרשים 5-7: בינם לבין גבול התכנית מפרידים עשרות מטרים. לפיכך, הם אינם נכללים בחריג של "שטח פתוח צר" ואינם גובלים בתחום התכנית. יש לדחות את הערר לגבי העוררים בעלי הזכויות במגרשים אלו.

הקבוצה השלישית, מגרש מס' 4: כאן מדובר במרחק של כ-10 מ' ואולי מעט יותר. בעניין זה התלבטנו, מאחר ומדובר לכאורה במקרה גבולי. לבסוף החלטנו, מטעמי זהירות בלבד ומאחר ומדובר בטענות סף, לכלול גם מקרקעין אלו כמקרקעין הגובלים בתכנית (בעניין "הגבוליות" נפנה גם לערר 78/06 ממן מאיר ואח' (לעיל)).

אשר לטענה בדבר החלקה הרישומית כגובלת להבדיל מהמגרש הגם שאין צורך לדון בכך לגופו של עניין במקרה שלפנינו הרי שלטעמנו, כפי שכבר ציינו לאחרונה בערר 96/07 וולפגוד ואח' נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק ואח', הנושא כבר הוכרע בפסיקה ובוועדות הערר נוכח קביעת הכלל של ה"השקה הפיסית" בפ"ד ויטנר, לאמור:

"אף על פי כן, אדון בטענה לגופה. מן המפורסמות שאינן דורשות ראיה שבמדינתנו קיימות חלקות בשטחי ענק, אשר רבים הם בעלי הזכויות בהם. עד אשר מתקיים הליך של איחוד וחלוקה, אין לדעת איזה חלק מתוך החלקה יירשם על שם מי. בנסיבות אלה, קבלת טיעון זה של המערערים תרחיב את מעגל הזכאים לפיצויים לפי הסעיף האמור עשרות מונים - ואין ספק כי לא זו הייתה כוונת המחוקק.

זאת ועוד. הפרשנות האמורה - והתוצאה הרחבה המתבקשת ממנה - מנוגדים לעיקרי הלכת פרשת ויטנר. בפרשה זו הודגשה מרכזיות "ההשקה הפיזית" ממש - במשמעותה היום-יומית - בין גבול התוכנית וה"מקרקעין", ונקבעו שני חריגים אשר אף הם מדגישים את ה"הפרדה" או ה"הפרדה" בין שני אלה.

16. יתרה מכך - ומבלי לקבוע מסמרות בנושא - דומני שאם נראה את המערערים כמחזיקים בזכויות בכל החלקה עליה בנוי הבניין, ייכנס עניינם לגדר סעיף 200 לחוק התכנון והבניה - אשר הוראות סעיף 197 לאותו חוק כפופות לו - שזו לשונו:

"לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:  
"..."

דהיינו, המחוקק קבע פטור מחובת תשלום פיצויים במקרה של חוסר סבירות. ניתן לשער כי חלוקת שווי הזכויות בכלל החלקה בין כלל בעלי הזכויות באותה חלקה תיתן תוצאה לפיה שווי הזכויות שבידי כל מחזיק אינו גבוה במיוחד. בנסיבות אלה, ייתכן מאוד (וכאמור לעיל, אינני מכריעה בכך) שפגיעת התוכנית תהיה לא גבוהה – ומכאן "סבירה בנסיבות העניין".

כב' השופטת אחיטוב בעמ"נ 129/06 יהונתן גד ואח' (לעיל) (סעיפים 15 ו- 16 לפסק הדין).

אשר ליתר טענות הצדדים, מאחר והן שמאיות במהותן - החלטנו למנות שמאי מכריע אשר יהיה כפוף להנחיות בהחלטתנו זו ויבדוק בין היתר:

- את הטענות בדבר אפשרות קיומו של בינוי עתידי במחנה צריפין, לעניין המצב התכנוני הקודם הנטען.
- את טענות הצדדים ומידת ביסוסן בכל הנוגע למפגעי איכות הסביבה ומידת השפעתם על שווי מקרקעי העוררים לאחר אישור התכנית.

בהתאם למדיניות ועדה זו, על הצדדים להגיע להסכמה בדבר זהותו של השמאי המכריע תוך 14 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים. לא הגיעו הצדדים להסכמה תקבע ועדת הערר את זהותו של השמאי המכריע.

השמאי המכריע יבחן האם ישנה פגיעה במקרקעין, ואם כן – יקבע את שיעורה על פי העקרונות וההנחיות שפורטו בהחלטה זו.

אם ימצא השמאי המכריע כי יש לשלם לעוררים פיצוי לפי סעיף 197, יפרט בהחלטתו את כל מרכיבי הפיצוי.

השמאי המכריע יהיה כפוף להוראות הדין המהותי והחלטתו תהייה מפורטת ומנומקת. כמו כן יונחה השמאי המכריע על פי החלטה זו.

מזכירות ועדת הערר תשלח לשמאי המכריע את הפרוטוקולים מדיוני הוועדה ואת החלטותיה, ואילו הצדדים יעבירו לידי את כתבי טענותיהם וכל חומר אחר שברצונם להציג לפניו תוך 15 יום מתאריך החלטה זו.

השמאי המכריע יזמן את הצדדים לדיון תוך 30 יום מהמועד בו פנה אליו אחד הצדדים, וייתן את החלטתו תוך שלושה חודשים ממועד הדיון הראשון שיתקיים בפניו.

אם בהתאם לתוצאה אליה יגיע השמאי המכריע תרצה המשיבה לטעון טענת פטור לפי סעיף 200 לחוק, תהיה רשאית להגיש בקשה מפורטת לועדת הערר, במסגרת תיק ערר זה, תוך 30 יום מהמועד בו הומצאה לה החלטת השמאי המכריע.

אם ירצה מי מהצדדים לערור על החלטת השמאי המכריע - יוגש ערר במסגרת תיק ערר חדש, במועדים הקבועים בחוק ובתקנות.

השמאי המכריע יודיע לצדדים גובה שכר טרחתו ו/או דרך חישובו בטרם יחל בעבודתו.

בשלב זה ישאו הצדדים בשכר טרחת השמאי המכריע בחלקים שווים (שליש על ידי העוררים ושליש על ידי כל אחת מהמשיבות). לאחר קבלת החלטת השמאי המכריע יוכלו הצדדים לפנות לועדת הערר על מנת שתפסוק בשאלת ההוצאות.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

כרמית פנטון, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
לפיצויים והיטלי השבחה  
מחוז מרכז ות"א

ליטל שמואלי  
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 09/08/2009

כרמית פנטון 54678313-185/05

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

