

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

**ערר מס' 186/06**

**חרכב ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון: אדרי' מר שמואל חכים

נציגת מתכנן המחוז: הגב' סמדר אהרון נוהם

נציג ציבור: מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

**העוררים: בן אמוץ עמי ובת עמי ואח'**

על ידי עו"ד דוד בסון, עו"ד ע. קוקיה

- נגד -

**המשיבים: 1. הוועדה המקומית לתו"ב 'מצפה אפק'**

על ידי עו"ד מתקאל סמארה

**2. אפריקה ישראל להשקעות בע"מ**

על ידי עו"ד דורון דן, עו"ד גוברן

**3. משתלות סביון בע"מ**

על ידי עו"ד דר' גיל אוריון, עו"ד בועז נוימן

**החלטה**

הערר הוגש על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק" אשר דחתה את התביעות שהגישו העוררים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בטענה לפגיעה במקרקעין שונים בישוב סביון, עקב אישורה של תכנית מס' ממ/ במ / 4100 (להלן: "התכנית") וכן בקשר לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ / 3 / 21 (להלן: "התכנית המחוזית").

ביום 29.5.03 פורטמה למתן תוקף תכנית ממ/ במ / 4110, תכנית איחוד ותלוקה מחדש בהסכמת בעלים. תכנית זו שינתה את ייעוד המקרקעין בשטח התכנית ואפשרה לבנות בשטח זה 130 מגרשים חד משפחתיים ו- 80 מגרשים דו משפחתיים, ולהקים בשטח זה שכונה חדשה, בשולי הישוב סביון.

ביום 12.11.03 אושרה תכנית מתאר מחוזית תמ"מ / 3 / 21, אשר הגדירה את המתחם הכולל בתכנית ממ/ במ / 4100, כמו גם שטחים נוספים, כשטח עירוני.

העוררים הם בעלי הזכויות בנתי מגורים צמודי קרקע בסביון. אין חולק כי כלל הנכסים בגינם הוגש ערר זה גובלים פיזית בתחום התכנית, למעט נכס אחד ברח' הדקל 23 (משפ' גולדשטיין) אליו נתייחס בהמשך החלטת זו. לטענת העוררים גורמות התכניות לפגיעה בערך הנכסים נשוא התביעות, בגין קביעתו של שטח שהיה בבחינת קרקע חקלאית בשולי הישוב, לקרקע לבניה למגורים.

בהחלטתה של הועדה המקומית מיום 2.4.06, עליה הוגש ערר זה, דוחה הועדה המקומית את התביעות כולן, בין אם בנימוק כי המקרקעין אינם גובלים בתחום התכנית (לעניין הנכס ברח' הדקל 23 הנ"ל), ובין אם משום שלדעת הועדה המקומית "לא הוכחה התביעה".

הועדה המקומית מנמקת את החלטתה בנימוקים שונים ובהם: הציפייה הסבירה כי שטח התכנית יופשר לבניה למגורים ולא יותר חקלאי, השבחות עקב הוראות התכנית בעניין ביוב וניקוז, שלילת הטענה לפגיעה בפרטיות עקב קווי הבניין המחייבים מרחק רב בין הבניה לבתי העוררים, השיפור שבהפיכת בתי העוררים לבתים המצויים במרכז היישוב ולא בשוליו, זחיית הטענה לפגיעה בנוף נוכח העובדה כי מדובר באזור עירוני ונוכח אופי הבניה הנמוכה וצמודת הקרקע שאושרה, היעדר ראיות לעומסי תנועה וצפיפות חריגים ושלילת הזכות לפיצוי עקב מטרדי הבניה הזמניים.

### טענות העוררים

העוררים טוענים כי החלטתה של המשיבה 1, נסמכת על חוות הדעת של שמאי המשיבות, שהן צד מעוניין בתביעות מכוח כתב שיפוי, על פיו הן מתחייבות לשפות את המשיבה 1 במידה וזו תידרש לפצות דיירים בגין אישור התכנית. לטענתם אין זה ראוי שהחלטתה של המשיבה 1 תסתמך על חו"ד שמאי של צד מעוניין שהוא חברה קבלנית ויזמית, בלי שהיא נסמכת על חוות דעת ניטרלית, כפי שעל רשות ציבורית לעשות.

עיקרי חפגיעות שנוצרו עקב אישור התכנית, כפי שטוענים העוררים, הן חפגיעות כמפורט להלן:

### הסתרת נוף ופגיעה בפרטיות

לטענת העוררים הנוף שנשקף מבתיהם הוא שטחה של התכנית, אשר בטרם אישורה היה שטח חקלאי פתוח ואפשר לעוררים ליחנות מנוף ייחודי ומרהיב המשתרע עד למרגלות חרי השומרון. לטענת העוררים, נוף זה היווה שיקול מהותי בהחלטת העוררים לרכוש את בניהם.

העוררים טוענים כתוצאה מאישור התכנית, תנוף הנשקף מבתי העוררים ישונה באופן מהותי מנוף של שטח פתוח ומרהיב לנוף של חומת מבנים צפופים. באופן טבעי, גם תיפגע הפרטיות הרבה

שהייתה לעוררים אשר גרו מול שטח פתוח והיום בתיחם יפנו לכיוון חומת בניינים חדשה, שתיבנה מכוח התכנית הנטענת כפוגעת.

### עומס תנועה

העוררים טוענים כי רח' התומר ורח' השלווה, בו מצויים בתיחם, אמורים, לפי התכנית, לנקז אליהם את הרכבים שייכנסו וייצאו מהשכונה החדשה ולהוות את ציר התנועה העיקרי והקשר העיקרי לליבה של השכונה החדשה. תוספת של 290 יחידות דיור חדשות בשכונה זו, תגרום להגדלת נפחי התנועה וכמות כלי הרכב שינועו בכביש צר זה, ותגרום לרעש, זיהום אוויר וסכנה לילדים המסתובבים ברחובות אלה. בטרם אישור התכנית היו אלה כנטען, רחובות שקטים עם תנועה דלילה ששירתה אך ורק את הבתים המצויים ברחובות אלה.

זאת ועוד, העוררים טוענים כי התכנית משאירה כאופציה תוואי לדרכים עתידיות וזאת על ידי רצועות שצ"פ מזרחית ודרומית לבתי העוררים, מה שיהפוך את כל האזור לעורק תנועה אחד גדול של ישובי האזור כולו.

### שינוי באופי השכונה – צפיפות

לטענת העוררים התכנית מאפשרת בניה של 290 יחידות נוספות בצפיפות גדולה ביותר, המחווים גידול של כ- 40% בצפיפות בתי המגורים בסביון. בתי הישוב הקיימים בסביון מצויים על מגרשים בני כ- 5 דונם, 2.5 דונם ו- 1.25 דונם, ואילו התכנית מקצה מגרשים קטנים יותר של דונם למבנים חד משפחתיים וחצאי דונם למבנים זו משפחתיים, מה שמגדיל את הצפיפות במתחם התכנית בצורה משמעותית יחסית למצב השורר היום בסביון.

### הגדלת שטח וזכויות בניה במבני ציבור

בהתאם לתכנית מתוכננים שני מבני ציבור, מגרש א' המצוי צפונית לבתי העוררים ומגרש ב' אשר שטחו וזכויות הבניה בו, הוגדלו לעומת המצב ששרר בטרם אישור התכנית. העוררים טוענים כי אותו מגרש ב' הוגדל משטח של 7,730 מ"ר לשטח של 12,614 מ"ר וזכויות הבניה בו הוגדלו בכ-פי 8, כאשר שטחים אלה ישמשו את כלל תושבי סביון. הגדלת השטח בצורה כזו משמעותית תגרום להגדלת הפעילות הציבורית במקום ולהגדלת עומסי התנועה באזור זה, אשר סמוך לבתי העוררים ומטרדים נוספים. כמו כן נגרמת אי ודאות באשר לשימושים שייקבעו באותם מבני ציבור.

### מפגעים אקולוגיים וביטחוניים

העוררים הוסיפו וטענו כי אישור התכנית יגרום למפגעים אקולוגיים, כגון פסולת ואשפה, פינוי חומר עבודה, אבק, תנועת עובדים וכלי רכב ומפגעים אשר ניתן לראות כבר היום. העוררים יחשפו למפגעים ביטחוניים עקב פתיחת השטח לתנועת אנשים זרים ומול ביתם יוקמו חומות אשר יחסמו את הנוף, וייראו כמו חומות ברזל.

על פי תקנון התכנית תקופת הבניה של השכונה החדשה יכולה להימשך שנים רבות, כאשר התכנית אינה מגדירה תקופה לסיום הבניה ו/או זמן ביצוע לתכנית כמו שמקובל בכל תכנית. קונה סביר, אשר יבקש לרכוש בית בסביון, לא ירכוש אף אחד מבתי העוררים אשר צמודים לאתר בניה שזמן הסיום שלו אינו מוגדר וברור שהוא יימשך שנים רבות.

### מטרדי רעש:

הגידול בתנועת כלי תרכב והגידול בפעילות מבני הציבור המשרתים תושבים מחוץ לשכונה, ייגרמו למטרד רעש לבתי התושבים ומטרדים שלא היו בטרם אישור התכנית.

### תשובות העוררים לנימוקי הועדה המקומית

לטענת העוררים, כאשר הם רכשו את בתיהם, לא הוחל עדיין בחכמת התכנית ועל כן טענת המשיבה 1, לפיה אישור התכנית החל עוד בשנת ה - 90 אינה רלבנטית לענייננו, מה גם שאינה נכונה. זאת ועוד, את הליכי אישור התכנית יש לנטרל, כאשר באים לבחון את השווי של הכנסים במצב הקודם.

העוררים חוסיפו, כי גם אם הייתה ציפייה, אזי יש הבדל בין ציפייה לבין אישור תכנית בפועל, המשנה את הייעוד ואשר גורמת לנזק ועל כן לא ניתן לומר שמתמת העובדה שיש ציפייה, לא נגרמה ירידת ערך בעת אישור התכנית. לטענת העוררים גם אם הייתה ציפייה, היא הייתה ציפייה לאישור בניה ברוח זו הקיימת חיום בסביון ולא בניה בצפיפות גדולה, כדוגמת זו שבתכנית.

טענת המשיבה 1, לפיה התכנית משביחה את נכסי העוררים, מחמת העובדה שהבניה, מותנית בהקמה וביצוע של פרויקט הביוב ביישוב סביון, נסמכת כל כולה על חוות דעת של המשיבות 2,3 שהיון בעלות עניין שלא לשלם את הפיצוי אשר המשיבה 1 לא טרחה לבדוק אותה. לטענת העוררים אין להעלות על הדעת קיומה של השבחה. קונה אשר יכול לקנות את בתי העוררים, לא יבדוק אם ישנה תכנית ביוב או שהיישוב סביון מחובר לבורות ספיגה.

לטענת העוררים לא ניתן לומר, שבאזור עירוני אין משמעות להסתרת הנוף, שמאי העוררים התייחס באריכות לעניין זה ואף הפנה למחקר שנערך בשיתוף אוניברסיטת תל אביב ואשר פירט באופן מפורש, כי לנוף באזור העירוני ישנה השפעה גבוהה ביותר על ערך הדירה.

### דיון והחלטה

ועדת הערר שמעה את הצדדים ואף הוצגו בפניה מסמכי התכניות, מצגות, חוות הדעת ומסמכים שונים נוספים. לאחר ששקלנו את כל אלה סבורים אנו כי יש לדחות את הערר. המקרה שבפנינו מעלה שאלות קונקרטיות, אך כפי שנראה, גם סוגיה עקרונית של מדיניות, אשר לאור הניסיון המצטבר של ועדת הערר ולאור עמדת חברה, גם במישור העקרוני של המדיניות הראויה, מחייבת דחיית תביעות הפיצויים שבפנינו.

התכנית והתכנית המחוזית, תמ"מ 3 / 21, נטענו ע"י העוררים כמכלול אחד אשר שינה את ייעוד המקרקעין הסמוכים לבתיהם, מקרקע חקלאית לשכונת מגורים חדשה. העוררים לא התייחסו לכל אחת מן התכניות בנפרד ולירידת הערך הנטענת כתוצאה מאישורה של כל תכנית בנפרד.

המשיבות התחייבו לשפות את הוועדה המקומית אך בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק בקשר עם התכנית, והתחייבותן אינה נוגעת באופן כלשהו לאישורה של תמ"מ 3 / 21. על כן ביקשו המשיבות כי נפריד הדיון בערר בנוגע לתמ"מ 3 / 21 לבין הדיון בערר בנוגע לתכנית. על אף האמור ולאור עמדתה של ועדת הערר, מוכנים אנו לראות, לצורך הדיון, ומבלי לפגוע בטענות שנטענו בעניין זה, את התכניות הנ"ל כמהלך תכנוני שלם אחד.

התכנית שבפנינו חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 473 דונם, הנמצאת בחלק הדרום מזרחי של סביון. בתחום התכנית מתוכננות לבניה סך של 290 יח"ד, מהן 130 במגרשים לבתים חד משפחתיים ו- 160 יח"ד ב- 80 מגרשים המיועדים לבתים דו משפחתיים. שטחם של מגרשי הבניה למגורים הוא של 1,000 מ"ר כ"א. התכנית קובעת שינוי ייעוד של קרקע חקלאית לאזור מגורים א-1 מיוחד (מגרשים המיועדים להקמת יחידה אחת) ואזור מגורים א-2 מיוחד (מגרשים המיועדים להקמת שתי יחידות דוור), לשטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל, דרכים וחניה. התכנית מייעדת כ- 55% משטח התכנית לצרכי ציבור.

המקרקעין שבתחום התכנית מצויים בין הישובים סביון, יהוד מגשימים, גני תקווה וכפר מעש, ושימשו בחלקם, בשנים האחרונות, בעיקר לעיבודים עונתיים. בנוסף, כפי שנטען ע"י העוררים, חוקמו בשטח הנדון מתקנים, אנטנות סלולאריות וקו מתח עליון וחלק ניכר מחשטחים היו זנוחים ולא מעובדים.

העוררים מתגוררים ברחובות התומר, הדקל והשלווה, בישוב סביון, שהם הרחובות הקיצוניים בחלק הדרום מזרחי של סביון. אין חולק כי מרבית הבתים נבנו לפני כשלושים שנה, ובמחלף השנים בוצעו בחלק מהבתים שיפוצים והרחבות. אופי הבניה ברחובות אלו הוא של מגרשים בשטח של כ- 1,250 מ"ר, עליהם בנויים בתים חד משפחתיים בבניה צמודת קרקע.

אין חולק כי התכנית מתנה היתרי הבניה באישור תכניות לפיתוח ולבניוי השטח, אישור תכנית תשתית עירונית ע"י המועצה המקומית סביון והבטחת ביצוען, פיתוח שטח ציבורי פתוח, והתניה הכוללת שלביות באשר להשלמת ביצוע של חיבור קו הביוב ליחוד המהווה גם תנאי למתן טופס 4 לצורך אכלוס.

ועדת הערר מקבלת את הטענה לפיה, הבניה לפי התכנית משתלבת באופי ובצפיפות של הבניה הסמוכה לתכנית, אשר בה מצויים בתי העוררים, אף כי אינה זהה לה. ייעודם של המגרשים הסמוכים לשטחים הבנויים בסביון הינו לאזור מגורים א' מיוחד, המיועדים להקמת יחידות דוור אחת על מגרשים בשטח של 1,000 מ"ר, וזאת בדומה למגרשי העוררים, ששטחם הינו כ- 1,250 מ"ר. לא קיימת השקה בין שטחי סביון הקיימת, ומגרשי העוררים בכללם, לבין המגרשים בשטח של 1000 מ"ר המיועדים לשתי יחידות דוור, אשר תוכננו במיקום מרוחק יותר.

השתכנענו כי אכן תכנון מערכת הדרכים השכונתית משלים את מערכת הכבישים הקיימת בסביון וכולל כבישים היקפיים המתחברים לכבישי רוחב, באופן שלא הוטל עומס חריג על חלק מסוים משטחי הישוב הוותיק.

ועדת הערר סבורה כי התכנית אכן מביאה לשיפור בנושא תשתיות ביוב וניקוז ונוטה לסבור כי יש לראות בכך השבחה, אך בכל מקרה מן הראוי היה שהעוררים יתייחסו לכך במסגרת השמאות מטעמם. וכך כותבת כב' הנשיאה השופטת ד' בייניש:

"דין הבקשה להידחות. בית המשפט המחוזי קבע כי השמאי המכריע מוסמך היה לבחון לא רק את הנזק שגרמה התכנית למקרקעי המערערת אלא אף את עליית ערך המקרקעין כתוצאה מהתכנית. ואמנם, כאשר בוחנים את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין לצורך תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מן הראוי לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שליליות" של התכנית על ערך המקרקעין והן את ההשפעות ה"חיוביות". כידוע, על מנת להעריך את גובה הפיצוי לו יהיה זכאי התובע לפי סעיף 197 לחוק התכנון ובניה יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, פ"ד נח(1) 550, 561; ע"א 6826/93 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט, פ"ד נא(2) 286, 295). ברי, כי שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות בתכנית ועל פנ יש לבחון את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית. לפיכך, אין כל יסוד לטענת המבקשת לפיה השמאי המכריע שמונה על מנת לקבוע האם המבקשת זכאית לפיצוי כלשהו בגין התכנית הפוגעת לא היה מוסמך להתחשב אף בהשפעות המקרקעין שנגרמה על ידי התכנית הפוגעת."

[בר"ם 11612/05 ורה סלומונס נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'. ורי גם ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון פ"ד מז(2), 402 עמ' 411-41].

השפעות חיוביות נוספות של התכנית הן בהקצאת שטחי ציבור אשר ישרתו גם את העוררים ובעצם העובדה כי מדובר בהרחבה השומרת על אופי הישוב ע"י הקצאת מגרשים גדולים מן המקובל באזור המרכז, על אף מגמת מוסדות התכנון היום, לנצל באפן אינטנסיבי יותר את הקרקע המהווה משאב החולך ומתדלדל, ולחייב בבניה צפופה יותר באזור המרכז.

איננו יכולים לקבל את הטענה לפגיעה אקולוגית וביטחונית או למטרדים שבזמן הבניה כעילה לתביעה לפי ס' 197. מטרדי הבניה הם נלווים לתכנית ומאוחרים לה אך אינם בבחינת פגיעה מתכנית כנורמה שלטונית, ולטעמנו הם חלק מהמחיר שכל פרט משלם על עצם החיים בחברה מודרנית, אשר אין זה ראוי לכלול במסגרת שבפנינו (ר' ד"ג 28/79

הועדה המקומית ירושלים נ. וארון פ"ד לח(1) 561, וכן רי ע"א 1188/92 הועדה המקומית לת"ב ירושלים נ. ברעלי פ"ד מט(1) 463.

### תביעת העוררים משפ' גולדשטיין – הדקל 23

תביעת משפ' גולדשטיין נדחתה על ידי הועדה המקומית על חסף, לאור העובדה כי בין ביתם ובין תחום התכנית מפריד שטח פתוח ברוחב של 20 מטר, ומשכך סברה הועדה המקומית כי הנכס אינו בגדר מקרקעין גובלים בהתאם לדרישת סעיף 197 לחוק ופרשנותו של המונח על פי הפסיקה.

לדעת ועזת הערר צדקה הועדה המקומית בהחלטתה, שכן אין בפנינו מקרקעין המהווים מקרקעין גובלים לצורך סי' 197 לחוק.

חילוקי הדעות העקרוניים בין שופטי בתי המשפט המחוזיים בסוגיית הגדרת המקרקעין הגובלים מוצו בפסק הדין בעע"מ 2775/01 ויטנר ואח' נ. ועדה מקומית "שרונים ואח' (להלן: "פס"ד ויטנר").

לפי פס"ד ויטנר, לצורך שאלת הגבילות, כפי שאנו מבינים את פסק הדין, יש לבחון את האלמנטים המצויים בתוך בין חלקת העוררים לקו הכחול של התכנית, מבחינה תכנונית, פונקציונלית ומהותית ולהפעיל שיקול דעת אשר אינו נגזר בהכרח רק מהמדידה של המרחקים הנ"ל. מדידה מדוייקת של המרחק אינה חורצת את הדין שכן אם היה תלוי הדבר אך ורק במסי המטרים לא היה ביחמ"ש נמנע מלומר את המרחק המדוייק הקובע.

בית המשפט העליון קבע את העיקרון כי מתחייבת השקה פיסית ממשית בין תחום התכנית למקרקעין הנפגעים, כפוף לשני חריגים, אליהם נתייחס, וכן קבע כי תחום התכנית הוא זה המסומן בקו כחול בתשריטת התכנית, וכי אין אנו מוסמכים לקבוע תחום אחר לצורך הדיון בתביעה לפי סי' 197 המובאת בפנינו.

בית המשפט העליון קיבל את העמדה לפיה המבחן הראשי לבחינת שאלת ה"גובל" הינו מבחן ההשקה הפיזית, אשר אין מחלוקת כי אינו מתקיים בענייננו, בכפוף לשני חריגים: האחד – שטח פתוח צר של מטרים ספורים, והשני – כביש שכונתי צר.

כדברי כב' השופטת דורית בייניש בפס"ד ויטנר:

"חריג שני זה שאנו קובעים, אף הוא מצומצם ומוגבל ולא כל מקרה שבו עובר כביש בין התכנית הפוגעת ובין המקרקעין יוכנס לגדרו. בדומה לחריג הראשון, אף כאן תיגזר השאלה האם יש בהפרדה שיוצר הכביש כדי לשלול את מעמדם של המקרקעין כ"מקרקעין גובלים" מטיבה של החציצה שיוצר הכביש בין המקרקעין לתוכנית. ככל שהכביש יוצר חציצה משמעותית יותר, קרי ככל שהוא רחב וראשי יותר, כך תפחת הנטייה להכלילו בגדר החריג. על

כן, לגדר חריג זה ייכנסו רק מקרים בהם בין התכנית לבין המקרקעין עובר כביש שכונתי צר, או דרך כבושה או סלולה. לגדר חריג זה לא ייכנסו דרכים בין-עירוניות, או כבישים עירוניים המהווים עורקי תנועה ראשיים ורחבים." (הדגשה אינה במקור).

ובהמשך:

"עם זאת, האיזון הראוי בין האינטרסים העומדים בבסיסה של הסוגיה דנו מחייב את הגבלתו של חריג זה, כך שלא כל מקרה שבו עובר כביש בין התכנית הפוגעת ובין המקרקעין ייכנס לגדרו, אלא רק כאשר מדובר בכביש שכונתי צר או ממשולש מסוגו (כגון דרך מסומנת) כאמור לעיל."

אמנם להבדיל מהחריג הראשון למבחן הגבולות בו קבע בית המשפט, כי רק "שטח פתוח צר, שבדרך כלל רוחבו מטרים ספורים בלבד" ייחשב שטח שאינו מהווה חיץ, הרי לעניין החריג השני של "כביש שכונתי צר" בית המשפט במכוון ובמפורש לא ציין, כי רוחב הכביש המירבי נדרש להיות "בן מטרים ספורים" וקבע:

"... ביחס לחריג זה, ראינו להותיר בידי ועדת הערר ובתי המשפט שיקול מסוים ולפיכך נמנענו מלקבוע באופן החלטתי את רוחבו המרבי של כביש אשר יבוא בגדר החריג".

לאחר שניתן פס"ד ויטנר ניתן מס' החלטות המיישמות הלכה זו. בערר 10/05 (י-ם) פלוני נ' תועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נדון מעמדו של כביש דו סטרי ברוחב של כ- 8 מ' אשר הפריד בין מקרקעי העורר לבין "הקו הכחול" של התכנית שנטענה על ידי העורר כתכנית פוגעת, וזאת לאור הלכת ויטנר של בית המשפט העליון. כך נקבע ביחס לכביש דו סטרי ברוחב של 8 מ', קל וחומר בענייננו.

עניין ויטנר עצמו נדון בוועדת הערר בערר 110/99, שם דובר בתכנית אשר שינתה יעוד המקרקעין שבתחומה ממגורים לקניון. רוחב הדרך, כולל המזרקות, בין חלקת ויטנר לקניון היה 15 מ' כאשר התכנית התירה בניית חניון בקו 0 לכיוון אותה דרך. עוד יש להוסיף כי חקו הכחול של התכנית עבר באמצע הדרך, כך שבין חקו הכחול לחלקת ויטנר 7.5 מ'.

לאחר שניתן פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין ויטנר ואח', חזר עניינו של ויטנר לביהמ"ש המחוזי, בפני כב' הנשיא א. גורן ובדין שנערך ביום 28.11.05 קיבלו הצדדים את המלצת בית המשפט אשר השתכנע כי אין המדובר בכביש שכונתי צר. בפסק הדין הקצר שבא לאחר הסכמת הצדדים נאמר:

"אכן הדרך העוברת בין ביתם של העותרים ובין גבולות החלקה אינם יכולים להיכלל במירוש המילולי של "כביש שכונתי צר"..."



עיננו הרואות כי באשר לכביש ברוחב 15 מ', ובמקרה בו הקו הכחול סומן באמצעו של הכביש אשר מעברו השני תוכנן קניון, לא קיבל בית המשפט הנכבד את הטענה כי מדובר בכביש שכונתי צר, ותביעתו של ויטנר נדחתה בסופו של יום.

פסק דין נוסף שניתן לאחר פס"ד ויטנר הוא פס"ד בעמ"נ 180/03 קרואני ואח' נ. ועדת מקומית ראש העין וחב' כביש חוצה ישראל, מיום 12.12.05 בערעור שהוגש על החלטתנו בערר 66/02 שעסק בתביעות בגין אישורה של תכנית לקטע מכביש 6. ערעורם של התובעים נדחה כאשר הנכס הקרוב ביותר לתחום התכנית, כפי שקובע כ"ב השופט טל, הינו 20 מ' וזאת ביחס לתכנית משמעותית כתכנית לכביש 6.

בעררים 243-257/04 שירלי ויהונתן גד ואח' נ. ועדת מקומית לתו"ב מרכז ואח', דחינו תביעות לכיצויים בגין שינויים בתחום אזור המיועד לבניה למגורים, וזאת בגין כביש מפריד ברוחב 17 מ', אשר לדעת ועדת הערר לא נחשב ככביש שכונתי צר בשל אופיו של אותו כביש.

עניין נוסף אשר נדון בין התיקים המאוחדים של פסק דין ויטנר והוחזר לבית המשפט המתוון בעקבות פסק הדין, נדון בעמ"נ 102/00 הלברנד נ. הועדה המקומית ירושלים ואח' מלפני כבוד השופטת יהודית צור. בפסק דינה של כבוד השופטת צור מיום 15/5/06, נקבע כי רחוב אבידע שרוחבו, כולל מדרכות, הינו 14.5 מ' באזור הקרוב לרחוב המלך גיורגי וכ – 13 מ' באזור הקרוב למלון שרתון פאלוזה, ואשר רוחב הכביש עצמו הינו 7 מ', מהווה "כביש שכונתי צר" כמשמעותו בחריג השני המותווה בפסיקת בית המשפט העליון בפרשת ויטנר, וזאת בעיקר בשל העובדה שמדובר בכביש ללא מוצא המסתעף מכביש ראשי אשר נועד לשרת אך ורק את שימושי הקרקע הצמודים לו ובהם בית מלון, מגרש חניה, בית ספר ומספר קטן של בתי מגורים. בית המשפט סבר כי מעמדו של כביש ללא מוצא מייתר את הצורך לכחון את הרוחב המדויק שלו.

בעמ"נ 260/04 יצחק גונן ואח' נ. הועדה המקומית לתו"ב מודיעין עסק בית המשפט פעם נוספת בחריג הראשון אשר נקבע בפסק דין ויטנר, וקבע כי המרחק בין המגרשים לגביהם הוגשה התביעה לבין תחום התכנית הנדונה שם, הוא לפחות 23 מ', ועל כן אין המדובר במטרים ספורים בלבד ולא חל החריג המתייחס ל"שטח פתוח צר, שבדרך כלל רוחבו מטרים ספורים בלבד".

בימים אלה ניתן גם פסק דינו של כבוד השופט ז"ר ע. מודריק בעמ"נ 157/02 חברת מגדלי אלרוב בע"מ נ. אברהם טייבר ואח' ובו נפסק כי רחוב ברוחב 14 מטרים המפריד בין קו הגבול הדרומי של התכנית לבין קו הגבול הצפוני של המקרקעין לגביהם הוגשה התביעה, הוא בגדר החריג המתייחס לכביש שכונתי צר, בין היתר משום שמדובר ברחוב שכל תכליתו לשרת את התנועה בתוך אותה סביבת מגורים, עבור המתגוררים בה או הבאים בשעריה, ובהיות הדרך חז סטרית המיועדת לתנועה של כלי רכב אחד וכוללת מפרצי חניה.

העולה מכל אלה הוא כי החריגים שנקבעו על ידי כבוד בית המשפט העליון, אינם חריגים טכניים הניתנים לחגדרה מדויקת אותה ניתן למדוד באופן אבסולוטי, וכי המטרה של כבוד בית המשפט

העליון הייתה להותיר שיקול דעת לוועדת הערר, על מנת שתבחן נסיבותיו של כל מקרה ומקרה ותבחן את מהות החריג ותכונותיו המסוימות, בהתאם לנתונים העובדתיים של כל מקרה ומקרה.

במקרה שבפנינו אין מחלוקת עובדתית כי בין תחום התכנית לבין בנין העוררים מפרידה רחבת חניה ברוחב של 20 מ', אין המדובר בשטח פתוח צר של מטרים ספורים וגם לא בכביש שכונתי צר כפי שפורש בפסיקה.

לאחר עיון בכתבי הטענות, במסמכי התכנית, בחוות הדעת וטענות הצדדים כפי שנטענו בפנינו ולאחר ששקלנו את כל אלה, סבורים אנו כי לפי אמות המידה שנקבעו מלפני ביהמ"ש העליון בפס"ד ויטנר, יש לקבוע כי מקרקעי התובעים הנ"ל אינם גובלים בתחום התכנית לצורך הגדרת סי' 197 לחוק התוי"ב ומן הדין, על כן, לדחות הערר של אותם תובעים על הסף.

### התנהלות הועדה המקומית

העוררים מעלים טענות מטענות שונות בקשר להתנהלות הועדה המקומית ובקשר עם החלטתה של הועדה המקומית ובעיקר כי לא ראוי שהועדה המקומית תבסס את החלטתה המנומקת על בסיס חוות הדעת שהוגשה מטעם המשיבות.

בפני הועדה המקומית הונחה חוות דעת שמאית וחיות דעת נוספת מטעם אפריקה ישראל ומשתלות סביון, העלולות להיפגע מקבלת התביעה. הועדה, ככל גוף שיפוטי (או מעין שיפוטי), מוסמכת להכריע בין חוות דעת סותרות, כפי שנוהגים בתי המשפט בנואם להכריע בין חוות דעת המוגשות אליו מטעם הצדדים.

לא מצאנו כי הדין מטיל ומחייב באופן פוזיטיבי את הועדה המקומית לקבל חוות דעת שמאי מטעמה. איננו רואים מניעה שבדין כי הועדה המקומית תמלא את תפקידה השיפוטי ותכריע בין עמדות שמאיות מנוגדות של הצדדים בפניה. המקום היחיד המרמז לכך שתוות דעת שמאי מטעם הועדה המקומית הוא דבר דרוש, נמצא בתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בועדות ערר בעוררים לפי סעיף 198 לחוק) התשנ"ח - 1997, הקובעות בסי' 6 כי, על הועדה המקומית חמשיבח לערר, להמציא לצדדים העתק של חוות דעת השמאי עליה היא מסתמכת בתשובתה לערר. לטעמנו עדיין אין בכך לכפות על הועדה הכנת חוות דעת מטעמה, וכל עוד החלטתה מנומקת וניתנת לאחר שיקול דעת מטעמים סבירים, יכולה היא לקבל חוות דעתו של השמאי מטעם אחד הצדדים. בנסיבות אלה אין אנו רואים בפגם הנטען משום עילה לקבלת הערר, הגם שגם לגוף העניין סבורים אנו כי יש לקבל את עמדת הועדה המקומית.

### הציפיות באשר למקרקעין נשוא התכנית

תביעת העוררים מושתתת בין היתר על הציפייה הנטענת כי המקרקעין הסמוכים לבתיהם יותרו בגדר קרקע חקלאית בלתי מפותחת. למעשה העוררים סבורים כי ערכי הנכסים שבבעלותם

מגלמים ציפייה זו, ואף טוענים כי ציפייה זו הייתה בין השיקולים ששקלו כאשר רכשו את הזכויות במקרקעין.

לדעת ועדת הערר, נוכח מיקומה של חטיבת הקרקע נשוא התכנית, בין אזורי מגורים בטיים, בשולי ישוב המצוי במרכז הארץ, ואשר התכנון המחוזי או הארצי אינו מונע המשך התפתחותו אלא להיפך (ר' למשל תמ"א 31), אין יסוד ממשי לציפייה האמורה. לדעת ועדת הערר אכן מדובר בהליך התפתחות טבעי וצפוי של הישוב סביון.

העוררים ניסו בטיעוניהם לשוות ליישוב סביון אופי של יישוב כפרי, ואולי חקלאי, אך נדמה כי אינם יכולים לחלוק על כך שהישוב סביון הינו אחד מן היישובים היוקרתיים במדינה, אינו ישוב חקלאי, והציפייה לשינוי ייעוד המקרקעין הסמוכים ליישוב למגורים היא סבירה, הגם שהיא אפשרית גם ביישובים חקלאיים ממש, והרי אנו עדים לאינספור תרחיבות של מושבים וקיבוצים בשנים האחרונות.

לטעמנו ברי כי כל קונה סביר הביא בחשבון את אפשרות שינוי ייעוד הקרקע למגורים, הן לאור היותה של חטיבת הקרקע מוקפת מכל הכיוונים בשכונות של היישובים הסמוכים, והן לאור מגמות התכנון הארציות והמקומיות. המקרקעין נשוא התכנית היוו חלק מחטיבות קרקע חקלאיות, שהינן מובלעות בתוך אזור עירוני מתפתח בו הפוטנציאל לשינוי הייעוד היה ברור.

יפים לענייננו הדברים שהובאו בע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' גלעד ברעלי פ"ד מט(1), 463 עמ' 484-483:

"עם זאת, אפשר שפגיעה כזאת לא תעבור את המחסום של סעיף 200, כלומר, שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים. כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הנכשלים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרה שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסוים. אם מטרה רועש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200. ונטל הראיה בעניין זה מוטל, כאמור, על המערערת: אם המערערת לא תצליח לשכנע את בית המשפט כי הפגיעה בגין מטרה רועש, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אינה עוברת את תחום הסביר וכי אין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגין פגיעה זאת, יהיה המשיב זכאי לפיצויים. זהו עניין לבית המשפט להחליט בו בכל מקרה לפי נסיבות המקרה. וכך יעשה גם בית המשפט קמא במקרה שלפנינו."

יש להוסיף כי הקרקע הנדונה אמנם הייתה קרקע חקלאית אך היו בה זכויות לבניית מבנים חקלאיים, אשר יש להניח שהיו מנוצלות לולא ההפשרה לבניה למגורים, דבר שיכול היה לפגוע אף הוא במקרקעי העוררים, לפגום בנוף הנטען ואף באיכות החיים ביישוב.

במקרים אשר נדונו בפני ועדת הערר, אשר עסקו בקרקע חקלאית המצויה בשולי ישוב המופשרת לבניה, בהם מינינו שמאית מכריעה, נמצא כי גם לפי ההכרעה השמאית אין בהפשרה לבניה בשולי ישוב, ככל שהדבר נעשה בבניה צמודת קרקע ובאופי הבניה הקיימת, משום פגיעה. לעניין זה ראוי להפנות להכרעת השמאית המכריעה בעררים 99 / 259-264 איריס מרום ואח' נ. ועדת מקומית לתו"ב פתח - תקווה בה מנתחת השמאית המכריעה את העיסקאות בקרקע החקלאית באזורים שמדרום וממזרח לשכונת נווה עוז בפתח תקווה המצביעים על רמות מחירים של \$44,000 לדונם עד \$102,000 לדונם, ומציינת כי ערכים אלה מגלמים מרכיב איתן של ציפיות לשינוי ייעוד, שאלמלא כן הייתה הקרקע נסחרת כקרקע חקלאית גרידא בטווח שבין \$3,000 ל-\$5,000 לדונם. השמאית התייחסה גם לשורה של תכניות בסביבה בהן נערכו שינויי ייעוד והפשרות של קרקע חקלאית. מסקנתה של השמאית שם היתה כי היה זה בלתי סביר להניח כי ייעודה של הקרקע שם יישאר חקלאי, ולא יופשר לבניה בטווח קרוב או בינוני.

בהמשך השומה האמורה בחנה השמאית האם התכנית הנטענת כמוגעת שם, כוללת אלמנטים שיש בהם חריגה מתכנון סביר ורציונלי העלולים לגרום לירידת ערך. בתכנית שנדונה שם נטענו טענות דומות מאוד לטענות הנטענות בפנינו כאן, ועל אף האמור מצאה השמאית המכריעה כי לא אותרו במאפייני חותכנית אלמנטים שיש בהם חריגה מתכנון סביר ומתחשב. כך אנו סבורים לגבי התכנית שבפנינו.

בתביעה אחרת דומה, שנדונה בפנינו, בה נמצאה פגיעה, מדובר היה בפגיעה קטנה יחסית, בגין אישורה של בנייה רוויה של בניינים גבוהים (18 קומות) צמוד לבניה צמודת קרקע קיימת. על הכרעת ועדת הערר, המאשרת את עמדת השמאית המכריעה גבי לבנה אשד, ועל החלטת השמאית, כתבה כבי השופטת א. קובו:

**"בהחלטתה מציגה השמאית המכריעה את שתי השאלות שעמדו לדיון לפניך, וכך היא**

**מציינת:**

**"שאלת קיומה או אי קיומה של ירידת ערך במקרה שלפנינו מצריכה בדיקה בכמה רבדים. הרובד הבסיסי קשור לשאלה העקרונית וכבדת המשקל של מה שהוגדר על ידי בתי המשפט כ-'ציפיה סבירה בנסיבות הענין', דהיינו האם בנסיבות המקרה שלפנינו סביר היה להניח כדברי ב"כ העוררים שהשטח הגובל בנכסיהם יישאר חקלאי/פתוח או להפך, שיעודו ישונה לקרקע לבניה כדברי ב"כ המשיבה. הרבדים המשניים מתייחסים לאפיונים שונים של התכנית 'הפוגעת' (כנטען), שגם לגביהם קיימת מחלוקת בין הצדדים: שאלת הבינוי, הצפיפות ושורת הבניינים הגבוהים, הכביש הגובל והתשלכות שיש להם על ערכי השווי של נכסי העוררים בעקבות אישורה של התכנית".**

לצורך קביעת עמדתה בשאלה שעמדה לפניו לענין "הציפיה" סקרה את ההקשר הכלל עירוני הספציפי ואת מצב המקרקעין במתחם הדרומי, היותה של הקרקע החקלאית בלתי מעובדת, שהערכת שווי המקרקעין החקלאים גילמה כבר ציפיה לכניה עוד טרם התכנית המוגעת ומכאן היא מגיעה למסקנה כי לא סביר היה להניח במועד הקובע שהקרקע במתחם הדרומי תישאר חקלאית. כמו כן דחתה את הטענה כי היה סיכוי שהמקרקעין יחסנו למארק עירוני.

כאשר דנה בקיומה של פגיעה בגין אופי הבינוי בתכנית המוגעת, הציבה לפניו השמאית המכריעה את השאלה האם היה ניתן לצמות לבינוי בהיקף כזה ובהעמדה שכזאת, ומכאן האם היה בתכנית הבינוי משום פגיעה בשווי נכסי המשיבים. בבדיקה פרטנית זו נמצא כי בתכנית המוגעת הספציפית קיימים שני מאפייני בינוי חריגים. האחד, חומת בניינים גבוהים וצפופים שהם חריגים לנוף התכנוני ברמלה. המדובר בארבעה צמדי מבנים בני 18 קומות שהמתכננים בחרו להציבם דווקא בגבול הצפוני של מתחם המקרקעין נשוא התכנית המוגעת ואלה הם המבנים הסמוכים ביותר לנכסי המשיבים, כשהבניה הנמוכה יותר מצויה דווקא בחלק המרוחק יותר מנכסי המשיבים. קובעת השמאית הנכבדה כי גם בהנחה ששינוי היעוד של מתחם המקרקעין היה צפוי, לשני המאפיינים של צפיפות ואופי הבינוי, לא ניתן להתייחס כאל חלק מתנורמה המקובלת בסביבה.

כנסיבות האמורות, כשבחנה את נושא הצפיפות פרטנית היתה מסקנתה שלא ניתן להצביע על פגיעה בשווי נכסי המשיבים כתוצאה מכך, לעומת זאת מצאה כי תכנון הבניה הגבוהה במבנים בני 18 קומות והצבתם בסמוך לגבולה של השכונה הקיימת, נראית בעיניה תמוהה ובלתי מתחשבת במצב שבשטח ובבינוי הקיים בשכונת מגורי המשיבים –

"מסקנתי בענין זה הינה שבינוי ב-18 קומות במרחקים כפי שנקבעו בתכנית מהווה נורם הפוגע בשווים של הנכסים הסמוכים (ההדגשה איננה במקור). זאת ועוד, מתחם קרקע גדול מיועד לבנייני ציבור (מוסדות חינוך) ממוקם על גבול התכנית בסמוך לחלק מנכסי העוררים, גם בכך יש משום פגיעה בעיקר בשל מטרדי רעש (ההדגשה איננה במקור)".

לעניין הפביש, מצאה כי מיקומו על גבול התכנית יחד עם רוחבו ואפשרות הפיכתו לעורק תנועה סואן עוקף כביש 44 במתחשב בהשפעות המצטברות, אכן קיימת פגיעה בשיעורים משתנים בשווי מרבית נכסי המשיבים. יתר טענות המערערים לענין הפגיעה בהם נדחו. החישובים של ערכי המקרקעין הנפגעים נעשו על ידה באופן פרטני בהתחשב בקרבה לבניה הגבוהה, לבנייני הציבור ולכביש.

8. טענתה המרכזית של המערערת לפני ועדת הערר היתה כי התוצאה של חוות דעת השמאית איננה עולה בקנה אחד עם מסקנתה כי לא ניתן לייחס למשיבים ציפיה סבירה לכך כי הקרקע נשוא התכנית המוגעת תשאר ביעוד חקלאי ולא תתוכנן לבניה. מרגע שצפוי היה כי המקרקעין ישנו את יעודם לבניה, כך סברה המערערת, הצפי כולל כתוכו בניה מסוגים שונים, בגבהים שונים, כבישים, מבני ציבור, ולכן משאשורה התכנית, לא גרמה היא לירידת ערך.

ועדת הערר דחתה טענה זו:

"לדעת ועדת הערר אין סתירה תיאורטית בין הקביעה כי ציפיה מסוימת אשר התממשה היתה קיימת ערב אישור התכנית הקובעת, לבין קיומה של פגיעה יתרה לנכס זה או אחר בגין תכנית המממשת אותה פגיעה.

לדעת ועדת הערר אין סתירה תיאורטית בין הקביעה כי ציפיה מסוימת, אשר התממשה, היתה קיימת ערב אישור התכנית הקובעת, לבין קיומה של פגיעה יתרה לנכס זה או אחר בגין תכנית המממשת את אותה ציפיה.

בטרם אושרה התכנית היתה הציפיה כללית ו"מעורפלת" ובוודאי לא היתה קונקרטיה ומסוימת. הציפיה לא יכלה לכלול פרטי תכנון קונקרטיים, היכן יעברו הכבישים, היכן ימוקמו בנייני הציבור, היכן ימוקמו בנייני המגורים ומה תהיה הצפיסות שלהם, גובהם, הגישה אליהם וכיו"ב.

בהחלט יתכן כי למרות אותה ציפיה כללית הרי שבעת אישורה של תכנית קונקרטיה מסתבר כי נכס זה נפגע יותר ממשנהו, ויותר מהצפוי, בשל מיקום בנין או כביש או אלמנט מוזיק במיוחד דווקא בסמוך אליו ואילו נכס אחר מוצא עצמו סמוך לגן ציבורי מטומח ואולי אפילו ערכו מושבח ביחס לאותה ציפיה כללית.

קיומה של ציפיה כללית אינו שולל פגיעה קונקרטיה מתכנון פרטי, אם כי יכול ותהיה לו השפעה ממתנת, ככל שאותה ציפיה כללית היא בעלת משמעות שלילית של ערכם של המקרקעין ביחס למצב הסטטוסורי שבתוקף בזמן קיומה של הציפיה הבלתי ממומשת.

נציין עוד כי ציפיה מוקדמת יכולה להיות לבינוי של בתים צמודי קרקע או בינוי אחר ואילו בפועל יתכן והבינוי החריג חמור בהשפעתו גם באופן כללי, מן הציפייה הכללית. גם באטר לנסיבות שבפנינו, כך עולה מהכרעת השמאית ותשובתה לערר, סבלו חלק מהעוררים פגיעה שהיא מעבר לציפיה הכללית להפשרת השטח. השמאית קובעת כי נסיונה רב השנים בתכנית וליווי שמאי של תכניות, וחשיפתה לתכניות בנין עיר רבות, מביא אותה לסבור כי תכנון שונה ואשר יוצק תוכן קונקרטי שונה, במימושה של אותה ציפיה כללית, היה יכול להיות כזה שפגיעתו קטנה בהרבה או לא קיימת כלל."

ובהמשך:

"מקובלת עלי גם עמדת ועדת הערר בהחלטתה כי גם אם לא נמצאה ירידת ערך של המקרקעין בגין אפשרות הציפיה שהקרקע החקלאית הספציפית תשנה את יעודה למגורים, הנה תכנית הבניה הסמוכה למקרקעין המשיבים כוללת בתוכה יסודות הפוגעים בהם פגיעה של ממש. ואדיגיש, כי כל תוכנית נבדקת לגופה באופן בו היא קובעת את הבנייה, את סוג הבנייה, אחוזי הבנייה, ותחומי הבנייה. אם נמצא במסגרת זו פגיעה של ממש במקרקעין גובלים, יכול והרשות תמצא חייבת בפיצויים. הכל בהתאמה לטענות שעלו והוכחו כראוי.

כפי שציינה ועדת הערר, בהחלטתה המנומקת היטב, קיומה של ציפיה כללית איננו שולל פגיעה קונקרטיה מתכנון פרטי.

בנסיבות שבפנינו עולה מהכרעת השמאית ותשובתה לערר שחלק מהמשיבים סבלו פגיעה שהיא מעבר לציפיה הכללית להפשרת שטח. תכנון שונה היה יכול להיות כזה שפגיעתו קטנה בהרבה או לא קיימת כלל....."

(עמ"נ 102/04 ועדה מקומית רמלה נ. אגרנט ו אחי מלפני כבי השופטת אסתר קובר)

במקרה שבפנינו לא ניתן, לטעמנו, להצביע על אלמנטים פוגעניים במיוחד בתכנית, כגון בניין בן 18 קומות, כביש סואן, מבני ציבור הצמודים למי מן העוררים וכיו"ב אלמנטים, ועל כן נראית התכנית כהמשך טבעי ומתון של הישוב הקיים, אותו ניתן וצריך היה לצפות, וסביר כי ערכי המקרקעין במקום מגלמים צפייה זו. ניסיון החיים הבא לידי ביטוי בשומות המכרעיות של השמאית גבי לבנה אשר במקרה הנ"ל מלמדנו כי גם לענייננו אין המדובר בתכנית פוגענית גם במונח השמאי, להבדיל מן השאלה התכנונית או שאלת המדיניות המשפטית הראויה לפרשנות ס' 197.

התביעה שבפנינו עניינה הרחבתו של ישוב, אשר נטען כי תסב נזק וירידת ערך לנכסי תושביו הותיקים יותר של הישוב המתגוררים בסמיכות לתחום ההרחבה. מצב דומה לתביעה שבפנינו עלה כאמור בפני ועדת הערר במס' מקרים קודמים ונדמה כי לאור הניסיון, ולאור עמדת ועדת הערר כולה אשר מורכבת הן מאנשי מקצוע והן מנציגי ציבור, הגיעה העת לגבש מדיניות באשר לתביעות כגון זו שבפנינו העוסקות בהרחבה של ישוב קיים.

נראה כי בישראל של העת הזו, שהיא מדינה הקולטת עלייה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני. משנראה הדבר בעינינו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והיישובים השונים. מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה (לעניין זה ולחובת הפיצוי בגין פגיעות עקיפות השווה: ספרה של הפרופ' דפנה לוינסון – זמיר 'פגיעות במקרקעין על – ידי רשויות התכנון' בעמ' 379 וכן למאמרו של עו"ד שלום זינגר 'על הזכות לפיצוי בגין פגיעות תכנוניות עקיפות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה' זו ירחון מקרקעין כרך ג' מס' 5, ספטמבר 2004).

צפייה כללית זו מקבלת משנה תוקף וחיזוק במקרה שלנו, בערכי הקרקע שנקבעו ע"י השמאי המכריע מר רן וירניק, במצב הקודם, לצורך הישוב היטל ההשבחה בגין שינוי הייעוד של המקרקעין. מדובר בערכים גבוהים במיוחד המשקפים באופן מובהק צפייה ברמה גבוהה של הסתברות לשינוי ייעוד, שרחוקים מאד מערכים של קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל.

לטעמנו ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית. שונה יכול להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או אותה שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי.

בדיון הפנימי בין חברי ועדת הערר סבר היו"ר שמא, מטעמי זהירות בלבד, עלינו להעביר את הבירור לשמאי מכריע ולהטיל את מלוא עלותו על העוררים, ואולם לאחר הדיון הננו תמימי דעים כי יש לחזק את העמדה העקרונית הנ"ל, והעברת התיק לשמאי מכריע עלול להיות בה מעין מסר של חוסר ביטחון בעמדתנו או שמא הזמנה לתביעות נוספות של תובעים שיהיו בבחינת "מנסים את מזלם". סופו של דבר אנו איתנים בדעתנו כי נכון יהיה לומר בקול צלול את הדברים ולהעביר בכך מסר ברור באשר לעמדה של ועדת הערר.

התוצאה היא כאמור כי אנו דוחים את הערר.

בנסיבות מעניין החלטנו לא לפסוק הוצאות.

  
 איש"ד. מאמ"ד עו"ד  
 היו"ר ועדת הערר

  
 ענבר לדרמן  
 מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 25/12/2006