

ערר 9009/14

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ולבניה-
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

סדר פתיחת הדיון מס' 9009/14

ישיבה מס' 01315 מיום 08.03.2015 של ועדת הערר - מחוז המרכז, לפי [חוק התכנון והבניה](#) התשכ"ה - 1965.

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד כרמית פנטון

מ"מ חבר וועדה: מר מיכאל גופר

מ"מ נציגת מתכנתת המחוז: גב' נדיה ואזה

העוררים: ברוריה לשם

על ידי **עו"ד רונן גמליאל**, שמאי יעקב כהן, טלי לשם הבת אפטרופסית, טומי בק

- נגד -

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

על ידי עו"ד גיל זילבר, שמאי אוהד דנוס, שמאי רועי איל

עו"ד גמליאל:

יש לנו מחלוקת חריפה בין שני הצדדים אנחנו טוענים לפגיעה בסך של 1.280.000 ₪ והמשיבה טוענת לעליית שווי ערך המקרקעין כתוצאה מהתכנית. סימנתי בחץ בתמונה את הנכס ששוא השומה ניתן לראות מהצילום שהשוק הקיים לא מפריע כהוא זה. החזית מסחרית למעלה מגורים. מה שקורה בפועל כי השוק נבנה בימים אלה שהשוק עובר במרחק של כביש אחד שמפריד. הנכס עמד כאשר הוא היה בולט בכל מרכז העיר. יש תנועה בלתי פוסקת לכיוון הקניון.

מר כהן:

אחת הטענות שלהם היתה שזה יגביר, מי שמכיר את רחובות ובא לשוק חנה או עבר לכיוון השוק, יש את רחוב לבקוביץ היתה חשיפה לחנויות האלה ממילא כך שאין אלמנט משבית. אף אחד לא בדק את זה לדעתי השוק החדש שיבנה שמועתק למעשה יסתיר את החשיפה של החנויות לא יראו את החנויות מרחוב לבקוביץ. יש עניין של פגיעה בנראות ותנועת הולכי רגל של קונים הפוטנציאלים. העניין של הנראות יש את רחוב ביליון שעברה תנועה וגם מרחוב לבקוביץ עברה תנועה של הולכי רגל, יש גן מייסדים שיש הרבה מאוד אירועים והרבה הופעות. הנכס עמד בולט וכל מי שהגיע לפה ואפילו שיש חזית מסחרית כל התנועה ראתה את הנכס באופן קבוע ברגע שבונים את השוק הנכס מוסתר לחלוטין, אי אפשר לראות את הנכס לא מכיוון גן המייסדים ולא מכיוון הכיכר, שהיא ערה מאוד זה בעניין של הנראות.

מר כהן :

לגבי כמות הולכי רגל לא יהיה שינוי. הנכס מורכב ממספר שימושים יש מרכיב של מסחר בקומת הקרקע, לדעתנו המרכיב הזה או שיפגע או שבטח לא יושבח. יש לי הרגה שניסו להדגיש אותו יותר. יכלו להגיע למסחר בצורה ברורה באמצעות רכב מגיעים לחנים ומגיעים למסחר ומה שיהיה בעיה זה הולכי רגל. המרכיב הכבד והחשוב זה מרכיב המגורים שהוא מוצנע המרכיב הזה למעשה עכשיו השוק הולך ממש עליו עם דוכנים שפונים אליו. היו פה 2 תכניות אחת שאושרה 2010/1 שהיה קיר לכיוון המגורים פנה קיר סגור ב – 2010/2 מה שאושר אחר כך פתחו את השוק. יש דופן אטומה ועשו יותר גרוע מבחינת מגורים מאחר ועכשיו יש דוכנים. המצב התכנוני הקודם מורכב בשתי תכניות 2010/1 ו – 2010/2. התכנית עשתה פתחים ודוכנים לכיוון הנכס.

מר דנוס :

החזית היא למעברים ולא לרחוב. על פי נספח הבינוי בעצם פתחו פתחי מעבר בקיר שהיה בתכנית מס' 2010/1.

עו"ד גמליאל :

אני מציג תמונה של הקיר הבנוי עם פתחים אבל יש גם פתחי רוחב בקיר שלכאורה אפשר להציג בהם את הסחורה גם לכיוון הרחוב.

מר דנוס :

זה מוגדר כחנות אולי יהיה שם חלונות ראוה. רשום חנויות לכל האורך זה אופי אחר זה לא שוק. רשום חנות ולא דוכנים.

מר גופר :

על פי התשריט הצירים הם לרוחב ויש קיר אטום בולט בתכנית מס' 1, ובתכנית מס' 2 רואים הבדל בצירים.

מר כהן :

שמדובר בשוק עצם העובדה שכתוב חנות זה לא אומר ראוה שוק זה אנשים מציגים את הסחורה שלהם כמו שנהוג בשוק. בנכס יש 3 מרכיבים המרכיב הנפגע ביותר הוא מרכיב המגורים צריך כל הזמן להבין את זה, מגורים שנמצאים ליד שוק והוכחתי את זה בעסקאות השוואה רבות נכסים שקרובים לשוק התקווה ונכסים שרחוקים משוק התקווה, אני הולך מהעיקר לטפל כי מה שיותר נפגע זה המגורים. לגבי נושא המסחר יש טענה שזה משביח אני טוען שזה לא משביח החשיפה נפגעה כבר לא רואים את החנויות כל מי שבא לשוק עבר דרך החנויות, היום אנחנו לא יכולים לדעת איזה חנות ישימו מול החנות שלנו, ולכן המסחר לדעתי בוודאי לא הושבח אלא נפגע. המגורים נפגעו הוכחתי את זה באמצעות עסקאות השוואה שעשיתי וזה צריך להיות ברור לכל אחד, כל אחד ששוק הוא דבר מטריד שנכס הוא קרוב יותר הוא נפגע יותר, בוודאי מגורים.

עוד מרכיב נפגע זה תכנית עתידית שתהיה עוד הרבה שנים עדיין יש תכנית איחוד וחלוקה ויש שימושי משרדים שבעל מקצוע חופשי התדמית נפגעת שאתה סמוך לשוק, אם יש צעקות. עלתה

טענה שמדובר בדבר טבעי שקורה בעיר, התקדמות טבעית שקורית בעיר כל השווקים שאנחנו מכירים אם זה שוק מחנה יהודה, ואם זה שוק רמלה או שוק התקווה ושוק הכרמל כל אלה השווקים האלה שופצו ושוקמו במקומות שהיו לא באו והעתיקו אותם זה לא דומה למצב שיש אזור אורבני שיש קוטג'ים וסביר שתהיה התרחבות של יישוב. גם כן אם עירייה עושה מהלך כזה שמשקיעה עשרות מיליוני שקלים כדי לעשות טוב ליישוב וכו', וזה דבר מכובד ומקובל ואם יש פרט אחד שנפגע ויש פרט אחד שתבע ונפגע אפשר לבוא ולפצות אותו על מה שקרה לו זה ראוי, זה חלוקה צודקת זה מן הדין.

עו"ד גמליאל:

אנחנו לא מדברים פה על עוררת שישבה ושקטה על שמריה וחיכתה שיאשרו את התכנית ומבקשת פיצוי. אנחנו טענו שצריך לשפץ את השוק במקום הקיים שלו כי אז זה לא פוגע באף אחד כיוון השוק אין מגורים במיקומו הקיים ולכן הטענה שלנו שמביאים שוק אל פתח בית פרטי של מישהו אני לא חושב שקיים אדם אחד בעולם שגר בבית פרטי שיסכים לכה דבר או שיחשוב שהנכס שלו לא נפגע ולא נגרמה לו פגיעה. והעירייה החליטה כן לעשות את זה ולהעביר את השוק.

יו"ר:

למה כאשר אושרה תכנית רח/2010/1 לא הגשתם את התביעה בסמוך למועד האישור 28.10.10 והתביעה הוגשה ביום 29/9/13?

עו"ד גמליאל:

הגשנו את התביעה במסגרת שלוש השנים.

עו"ד זילבר:

נאמר על עיקר וטפל למעשה מדובר על מבנה שמשמש גם למגורים וגם למסחר. חשוב לציין שיש תכנית מאושרת במגרש שמייעדת את המקום למסחר ומשרדים תכנית רח / מק / 2010 / 32 / ב' שנכתב בשומות שנלקח דחייה מימוש שמאי מכריע קבע 10 שנים. התכנית מייעדת את הקרקע של העוררת למשרדים ומסחר בן 7 קומות? היום בפועל קיים חזית מסחרית וקומת מגורים. זה בנוגע למסחר שכתבנו לעניין החשיפה המוגברת למעשה אנחנו טוענים שהחזית של השוק. מדובר על תכנית שחלה על מגרש העוררת שלפיה המגרש לא יישאר למגורים. נאמר שהעיקר הוא מגורים אבל יש תכנית מאושרת שלפיה המגרש לא יישאר ביעוד מגורים, מרכיב המסחר נשאר כל הזמן. מבחינת המסחר הרחבנו הגדלת החשיפה השוק יגדיל את החשיפה יש הצרחה שמעבירים את הדוכנים. לגבי המגורים אם נתייחס למרכיב המגורים למעשה אותה צרחה נאמר שמביאים את השוק למפתן דלתם.

מר דנוס:

למעשה התכנית הזו היא תולדה של באמת בעיה קשה שהיתה במרכז העיר של שוק עירוני פתוח יחסית לא מסודר, מלוכלך, שוק כמו שאנחנו היינו רגילים לראות שווקים בשנות 70 ו - 80 והעירייה החליטה שאת הדבר הזה היא עושה סדר. הדרך שנבחרה כתוצאה מהרכב המחזיקים

בשטח היתה של הצרחה ועל הדרך הפתרון שאפשר את אותה הסדרה יצר גם איזה שהוא פתרון נוסף. קודם כל אנחנו מקבלים היום מול הנכס של העוררת שוק מודרני, סגור, שוק שרמת המפגעים שלו שבו ירדה משמעותית. למעשה מה שקורה דווקא תכנית 2 שפתחה את מעברי השוק לרחוב ביל"ו היא עשתה לשטחי המסחר השבחה רצינית מאוד, כי אם נסתכל על המקום הזה כמכלול שמענו דברים ארוכים בנושא חשיפה ללבוקיץ ולביל"ו והדברים האלה שוליים למעשה לעובדה שכיום כל מי שיכנס לשוק יעבור ויחשף לאותם שטחי מסחר של התובעים. אנו ידועים בקניונים כמה משלמים על חנויות שנמצאות בכניסה לקניון, ולמעשה פה מי שיגיע לשוק אנו לא מדברים על עוברי אורח, כאן אנחנו מדברים על לקוחות משלמים שבאים לעשות קניות בשוק. המטרה שלהם לבוא ולרכוש מוצרים הביתה ובאמת החשיפה לטעמי גם אם קטנה במספר עיניים שרואים היא הופכת הרבה יותר איכותית ורלבנטית. היה לנו מקודם מגרש חניה צפוף מאוד, היה לנו דחסי אשפה שנמצאו וצירפנו תצלומים ואני לא חושב שניתן לומר שהם לא הרגישו את השוק. אי אפשר לאחוז את המקל משני קצותיו מצד אחד לומר נהנינו מחשיפה שקשורה לשוק ומצד שני זה פוגע במגורים. צריך לזכור היה מדובר במגרש חניה, התחלות נסיעה, גז, זיהום אוויר וכל הדברים האלה תרחקו מהנכס ומה שהם קיבלו זה משהו שדומה לשווקים עירוניים שרואים בכל העולם שמגורים ליד השוק הם מעניינים, צבעוניים ומלאי חיים. מה גם שהשוק עצמו זה שוק סגור במהות שלו ויש לזה משמעות. מדובר בשוק מקורה וסגור. בדקנו בנספח ההתייחסות שלנו גם את העסקאות שהביא חברי וגם עסקאות אחרות שמצאנו. העסקאות שחברי הביא הם נכסים שנמצאים במרחק של מאות מטרים משוק הכרמל והם לא דומים למצב העניינים פה, במצב הקודם הנכס של התובעים היה מרוחק כדי 30 מטר מהשוק הישן, והבאנו גם עסקאות של מבנים שמרוחקים 35 מטר משוק הכרמל לעומת מבנה מגורים שנמצאים מעל השוק ממש, ואנחנו מראים שהשוק לא נותן ירידת ערך כמו שאמרתי במרכז של עיר באזור כזה הומה ושוק חיים המגורים בסמוך לשוק זה לא משהו ששוק הנדל"ן מתייחס בדרך של הפחתה, ולכן אנחנו חושבים הגם שהתכנית הזאת המטרה שלה היתה להסדיר את מרכז העיר עדיין לתובעים לא נגרם נזק זה מבלי שמביאים בחשבון את הנושא של שינוי הייעוד בחלקה עצמה. אני לא הבנתי את הטיעון האחרון על זה שיש תובע יחיד וצריך לשלם לו, ואפשר לשאול למה רק הם תבעו. הטיעון הזה נבנה על זה שיש תובע אחד ואיפה הבעלים האחרים שלא הגישו תביעות זו התביעה היחידה שהוגשה. יש שם לא מעט נכסים מעורבים של מסחר ומגורים.

עו"ד זילבר :

לנושא החניה – אפשר לראות בנספח החניה שיש חניה תת קרקעי ומשפרת את המצב. בנוגע לעמדה שלנו מדובר בהתפתחות טבעית שלה אזור לא מדובר בהצנחה של שוק יש מעין, כבר במצב הקודם במדידה גרפית מרחק של בית העוררת היה 35 מ'.

מר כהן :

נושא דחסנית אשפה זה לא חלק ממצב תכנוני קודם. בסעיף 197 אנו מדברים על הוראות תב"ע. הם עדיין גרים בנכס, הגברת ברוריה גרה בנכס והדחסנית אשפה זה לא ממולם וזה לא טיעון אמיתי. לגבי מרכיב הדחיה השמאי אמנון ניזרי קבע מנגנון דחייה של 10 שנים מאז ועד היום אין תכנית של איחוד וחלוקה יש בעיות קשות, צריך להרוס את הבתים ולהתאחד כבר חלפו 5 שנים

מאז אותה שומה שלו ולא קרה שום דבר ולא יקרה שום דבר. 15 שנה שלקחתי כהנחה זו הנחה שמרנית.

עו"ד גמליאל:

בתכנית החדשה שקיימת צריך לקבוע טבלאות איזון לאיחוד וחלוקה שלא נקבעו עדיין למתחם הזה.

מר כהן:

בינתיים 15 שנה המגורים סובלים מהשוק הזה אין שם חיים. יש ניסיון לבנות טיעון להציג כאילו יש השבחה במסחר שמכפה על הפגיעה במגורים ואז לבטל את התביעה, קודם כל הפגיעה במגורים היא וודאית, היתה לי חשיפה מלאה במסחר ועכשיו יש לי דוכנים שאני לא יודע מה ישימו שם.

אנחנו מדברים על הוראות של תב"ע במצב קודם ומצב חדש גם במצב הקודם הוא שוק מקורה, היום המבנה בנוי ויש פתחים שפונים לכיוון הבית שלנו. אפשר לראות מה בנוי. לגבי המרחק מהשוק אני חולק המרחק מהשוק הוא 50 מ' תלוי מאיפה מודדים. אני מדדתי מהדוכן הקרוב ביותר הפתוח שזה הגורם המפריע. יש לנו נושא של עסקאות השוואה, בעסקאות השוואה שהבאתי משכונת התקווה רואים שגם נכסים שרחוקים 35 מ' מהשוק ערכם גבוה יותר, היה לי 10.000 ₪ למ"ר, ו- 13.5000 ₪ למ"ר וזה דבר הגיוני. אותו דבר בשוק הכרמל לא מצאתי נכס שהוא 50 מ' מצאתי 60 מ' וגם שם חזר על עצמו אותו עניין. יש פה חוות דעת אקוסטית של ד"ר יולי קלר שצירפנו לתביעה שהוא מעיד על כך שהרעש יגבר בצורה דרמטית, אפשר לקרוא את חוות הדעת אי אפשר לחיות עם הרעש הזה הוא פוגע, כל הדבר הזה צריך לידון בפני גורם שיבחן את עסקאות השוואה וטיעונים שעלו לעניין חשיפה כל הדברים האלה צריכים להתברר בצורה מקצועית בפני גורם אובייקטיבי.

עו"ד גמליאל:

לגבי התכנית החדשה פניתי לעיריית רחובות בסביבות 7/2011 לגבי תכניות איחוד וחלוקה וקיבלתי תשובה מהגברת חובשי שהיא כותבת לי שחלקה 26 יחד עם עוד כמה חלקות הוצאה מטבלאות איזון הם הוצאו מהקו הכחול ותוכן תכנית נפרדת. היום אנחנו ב- 2015 ולא החלו להכין את התכנית הזאת זאת אומרת אנחנו מדברים על משהו שיקח הרבה שנים.

חקיקה שאזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 200](#)

[תקנות התכנון והבניה \(שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייצג\), תשס"ט-2009: סע' 5](#)

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים החלטנו למנות שמאי מייעץ אשר יבחן את מכלול טענות הצדדים, ובכלל זה את טענות המשיבה בכל הנוגע לתכנית החלה על מקרקעי העוררת לפיהן כבר אין מדובר במקרקעין שייעודם מגורים ומסחר אם כי יש לקחת בחשבון מקדם דחייה בהקשר זה, אשר נקבע בשומה מכרעת כפי שנטען בפנינו בדיון. בכל מקרה הצדדים יטענו בפני השמאי המייעץ את מלוא טענותיהם בסוגיה זו.

אשר על כן, אנו מחליטים על מינוי שמאי מייעץ אשר יבחן האם נגרמה פגיעה למקרקעין. לצורך כך יבחן השמאי המייעץ את כלל רכיבי המצב התכנוני החדש אל מול כלל רכיבי המצב התכנוני הקודם.

ככל שימצא כי נגרמה פגיעה למקרקעין, יקבע את שיעורה ואת מרכיביה.

בבחינתו את כלל רכיבי המצב התכנוני החדש, יבחן השמאי המייעץ האם ישנם אלמנטים משביחים בתכנית החדשה כנטען. ככל שימצא כי ישנם אלמנטים משביחים בתכנית החדשה, יבחן האם יש בהם כדי לקזז או לאיין את הפגיעה, ככל שיקבע כי ישנה.

לאחר מתן חוות דעת השמאי המייעץ, הצדדים, ככל שירצו בכך, יוכלו לטעון לעניין חוות דעת השמאי המייעץ, תוך 14 יום מיום מתן חוות הדעת ואך ורק טענות שיש בהם משום טענות לטעות מהותית או דופי חמור בחוות הדעת ובכפוף לעקרונות ולאמות מידה שנקבעו בהחלטתנו בנוגע להיקף ההתערבות המצומצם בחוות דעת שמאי מייעץ ואשר אושרו לאחרונה בבר"ם [3644/13](#) משרד התחבורה ואח' נ' גלר דוד ואאורה ואח' (החלטה מיום 23.4.14).

אם בהתאם לתוצאה אליה יגיע השמאי המייעץ תרצה המשיבה לטעון טענת פטור לפי [סעיף 200](#) לחוק, תהיה רשאית להגיש בקשה מפורטת לוועדת הערר, במסגרת תיק ערר זה, תוך 14 יום מהמועד בו הומצאה להן חוות דעת השמאי המייעץ, ובשים לב לעקרונות שקבענו בהחלטתנו בעניין זה, בין היתר, [ערר \(ת"א\) 95053/09](#) יאיר טובה ו-5 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן; [ערר \(ת"א\) 95032/11](#) מגדלי התמרים בע"מ נ' אבירם אליהו ומרגלית ו-71 אחרים; [ערר \(ת"א\) 95000/08](#) הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' אל בוחר משה ואסתר; [עררים \(ר"ג\) 95053/09 + 95051/09](#) דסזר זהבה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן ואח' (פורסמו בנבו), העוררת אם תרצה בכך תוכל להגיש תגובתה תוך 14 יום נוספים.

העדר תגובה מהצדדים תוך פרק זמן זה משמעותה הסכמתם לחוות דעת השמאי המייעץ ולהעדר תחולת [סעיף 200](#) לפי העניין.

לענין חלוקת שכר טירחת השמאי המייעץ, בהתאם לתוצאה אליה יגיע השמאי המייעץ יבחן האם יש מקום לעשות שימוש בשיקול הדעת שהוקנה לו [בתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה \(שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ](#) התשס"ט-2009), לענין אופן חלוקת שכר טירחתו בין הצדדים.

אם לאחר קבלת חוות דעת השמאי המייעץ ירצה מי מהצדדים לטעון לענין ההוצאות, יוכלו לעשות כן תוך צירוף אסמכתאות, תוך 14 יום. אי הגשת תגובה תוך פרק זמן זה משמעותה הסכמתם לאי מתן צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה ניתנה ביום: י"ז אדר התשע"ה, 8.3.15.

כרמית פנטון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז ות"א
[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

לירון שחם
מזכירת ועדת ערר

כרמית פנטון 54678313-9009/14

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה