

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
פיצויים ולהיטל השבחה
מחוז צפון
מס' תיק: 9008/22
מס' ישיבה: 018
תאריך ישיבה: 25/11/2024

בפני: יו"ר הוועדה: עו"ד נילי בן משה-ידגר

חברי הוועדה: לירז רותם, נציג מתכנתת המחוז
דורית פריאל, שמאית מקרקעין

העוררת: תעשית אבן וסיד בע"מ

-נגד-

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעות אלונים

תאריך הישיבה: 25/11/2024

נוכחים:

מטעם העוררת: דורון פרידלר, מטעם המחצבה ומטעם אבן וסיד

עו"ד עופר שוויצר, ב"כ העוררת

עו"ד עופר שוויצר, ב"כ העוררת

מרום גולי, שמאי מקרקעין, מטעם העוררת

רועי אורלב, רדימיקס

מטעם המשיבה: עו"ד מאזן עוקל, ב"כ הוועדה המקומית

איימן אסעד, מטעם הוועדה המקומית

עומר מטר, שמאי הוועדה המקומית

עוזרת משפטית: עו"ד שנית אזולאי-שלום

מ"מ מזכירת הוועדה: דולב אעידן

קלדן: עומר קינן

פרוטוקול

1

2

יו"ר:

3

למעשה אנחנו בדיון שלישי בתיק הזה, אומנם לא לגופו, עד עכשיו היה עניינים שטח מוניציפלי
ושמאי, אנחנו קוראות את התיק הזה בפעם השלישית וכל הסיפור זה על חלקות 4 5 שלא נכנסו
בתמל.

7

עו"ד עופר שוויצר:

8

4, 24 ו-25. בשם אבן וסיד אני אומר את הדברים, אנחנו מדברים על שטחים נשוא הערר, הם
שטחים שעוד היו כלולים בחטיבת קרקע שמהווה את ...

11

יו"ר:

12

נבקש לשתף את המסך שערכנו בדיון הפנימי תוך כדי שאתה מדבר.

14

עו"ד עופר שוויצר:

15

המחצבה הזו קיימת מתחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת, בתכנית מפורטת לגביה ג'1429
אושרה עוד בשנת 1992, ג'1429 מציינת במפורש שהחלקות הכלולות בחטיבת הקרקע שנקראת
מחצבת שפרעם וכוללת את החלקות 4 5 24 בין היתר, הם חלקות בתעשיות אבן וסיד וחלקן
חלקות שנרשמו על שם המנהל, אז קראו לו המנהל היום רשות מקרקעי ישראל. בשנת 2018 אושר
תמ"ל 1036 בשטחים לא מבוטלים של העיר שפרעם, אנחנו כבר אחרי הדיון הפנימי למי שייכות
החלקות לאיזה סמכות בסמכות של איזו ועדה מקומית החלקות נשוא הערר, זה בתחום גבעות
אלונים. החלקות של התמ"ל חטיבת המקרקעין שכלולה בקו הכחול של התמ"ל, מחולקת ל-2 סוגי
קרקעות, קרקע אחת זה נכנס לתכנית איחוד וחלוקה, תכנית איחוד וחלוקה שביצעה את כל
האיזונים.

24

25

יו"ר:

26

אנחנו קראנו את זה. בוא נתקדם.

28

עו"ד עופר שוויצר:

29

ויש חלק מהמקרקעין שכלולים בקו הכחול של התכנית, שהם לא כלולים בתכנית האיחוד והחלוקה.
המקרקעין שהם נשוא הערר, אלה מקרקעין שלא כלולים בתחום האיחוד והחלוקה.

32

- 1 **יו"ר:**
- 2 איזה מספר חלקות אלה, מה שלא כלול ועל זה הוגשה התביעה.
- 3
- 4 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 5 יש לנו את 4 ו-5, הן כולם מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה, ו-24 ו-25 בחלקן נכנסו לאיחוד וחלוקה,
- 6 בחלקם לא.
- 7
- 8 **יו"ר:**
- 9 25 ו-25 זה מה שסימנת.
- 10
- 11 **רועי אורלב:**
- 12 איפה ש208, ממש ליד הסמן.
- 13
- 14 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 15 היום אחרי הפרצלציה יש מספרים אחרים.
- 16
- 17 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 18 במפורש אפילו אנחנו היינו בכל הקשור לתמ"ל היינו בהליכים משפטיים שהגיעו עד העליון.
- 19
- 20 **יו"ר:**
- 21 ראינו.
- 22
- 23 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 24 והעליון קבע במפורש שמה שלא נכנס יש עליו זכות תביעה 197. זה חלק אחד של העניין. בהשלמת
- 25 הטיעון הזה אני אענה על טענה שנטענה בכתב התשובה של הוועדה המקומית, זה הנושא של חלקה
- 26 5, כמו שאמרתי כלולה בשטח שהיה בבעלות אבן וסיד עוד בתחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת,
- 27 כל החלקות לקח זמן רב עד שהיה ניתן לרשום אותם בגלל יורשים ירושה.
- 28
- 29 **יו"ר:**
- 30 במועד הקובע.
- 31
- 32 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 33 הקרקע הזו הייתה של אבן וסיד. הטענה שנטענה חלקה 5, מתייחס ואומר גם הגשנו בעניין הזה הודעה

1 לוועדת ערר וצירפנו את מספר הרישום הערות אזהרה רשומות 3 הערות אזהרה לטובת אבן וסיד
2 עוד משנת 1983, אין חולק שכל החטיבת קרקע הזו היא חטיבת קרקע של אבן וסיד, כבודכם
3 תסתכלו ב-1429, בתכנית המאושרת בסעיף כתוב שם גוש 10325, חלקות, יש כותבת בעלות,
4 תעשיית אבן וסיד מנהל מקרקעי ישראל, אין חולק על העניין הזה. הניסיון לומר אתם לא רשומים
5 למועד הקובע, זה נובע מזה שלקח זמן עד שהתביעות לפסקי דין הצהרתיים הגיעו לכלל פסק דין,
6 בסופו של דבר כפי שצירפנו, יש פסקי דין, הם הוטמעו על ידי לשכת רישום המקרקעין כפי שצורף
7 נסח רישום לערר, תעשיית אבן וסיד היא הבעלים של הזכויות למעט מה שרשום על שם רשות
8 הפיתוח, הדברים יותר מברורים, זה הנקודה של בעלות חלקה 5 בחלקות אחרות לא היה טענה. דבר
9 נוסף, היה ניסיון לומר. נטענה טענה כאילו תמ"א 14 ביטלה את שטח החציבה. אני עונה גם כן 4
10 נימוקים יש פה ששוללים לחלוטין טענה זו, סעיף 8.2 לתמ"א 14 קובע שהתכנית לא פוגעת בתכניות
11 מפורטות ערב אישורה של התכנית, אנחנו עושים 1429 ג זו תכנית שכפי שאמרנו וכפי שראינו, אושרה
12 עוד ב-1992, היא חיה קיימת בועטת אין שום בעיה, זה לא שטח חציבה, זה שטח תעשייה ואתר
13 למפעל, זה דבר שלא מדובר על המחצבה עצמה, השטחים נשוא הערר שלנו שטחי תעשייה שהפכו
14 להיות בית קברות, בדרך לעוד דברים מסוימים.

יו"ר:

17 אנחנו מדברים על חלקה 4-5. מבחינת הייעוד.

עו"ד עופר שוויצר:

20 אני יכול להפנות אתכם לשמאות מבחינת הייעוד.

יו"ר:

24 ראינו שיש שוני בצבעים של הייעודים, גם בשומה באמת זה מצוין.

רועי אורלב:

27 המיקום שהראינו קודם של חלקות 24 25 לא נכון, החלקות 4 ו-5 זה איפה שהראיתם ו-24 25 זה
28 המשולש הקטן מעליהם שבולט ימינה.

יו"ר:

31 כתוב שם 19. זה 24, הזנב הזה שייך ל-24.

- 1 **רועי אורלב:**
- 2 מעל 4 ו-5. זה התיקון.
- 3
- 4 **יו"ר:**
- 5 זה ביעוד.
- 6
- 7 **דורית פריאל, חברת הוועדה:**
- 8 זה המתקנים, מתקני חציבה נראה לי הורוד, זה המתקנים.
- 9
- 10 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 11 אתר למפעל.
- 12
- 13 **דורון פרידלר:**
- 14 המתקנים מוגדר בפועל לתעשייה.
- 15
- 16 **איימן אסעד:**
- 17 לא מדובר על בנייה.
- 18
- 19 **יו"ר:**
- 20 זה נכלל בתב"ע והשאלה מה התוקף של התב"ע הזו לתוקף 14, האם ביטלה אותה או לא.
- 21
- 22 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 23 אומרת תכנית מפורטת ערב אישור התכנית, אין פגיעה בה.
- 24
- 25 **לירז רותם, חבר הוועדה:**
- 26 ג'1429 יש פגיעת תוקף או נדון איפשהו ונקבע שהיא לא בתוקף?
- 27
- 28 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 29 לא שמענו על דבר כזה.
- 30
- 31 **לירז רותם, חבר הוועדה:**
- 32 בתכניות מודרניות נקרא לזה, במחצבות נקבע בהוראות התכנית במפורש שתקופת החציבה 20-30
- 33 שנה עם אפשרות להאריך את זה בהתאם למיצוי חומרי הגלם, הרבה פעמים נקבע תוקף לתכנית.

איימן אסעד:

13ב רשום לאחר גמר הפרסום, לערוך נטיעות על חשבונם בשטח, לשביעות רצון לשכת התכנון. כל התכנית הזו התייחסה לזמן מסוים עד גמר הפרסום. עד שנת 2011 לא נעשה שימוש שם, ללא קשר לתמ"א 14ב.

יו"ר:

זה לא הפקיע, אין פה סעיף פקיעה עצמית. הייעוד נשאר.

איימן אסעד:

השימוש חוזר לקרקע חקלאית נטיעות. עושים חציבה שם מה עושים שם, החציבה נגמרת.

יו"ר:

לאחר גמר החיצוב ... זה שטח החיצוב.

עו"ד עופר שוויצר:

זה לא השטח לאתר תעשייה בכלל, השטח שמיועד למפעל, השמאי מר עומר מטר הראה שזה 14ב' ממש לא רחוק משם יש את המחצבה שקרובה, אתר תעשייה למפעל המפעל יכול לשמש גם אזורים אחרים של חציבה, מפעל יכול לשמש כל דבר, 13ב' לא עוסק במפעל ולא עוסק בייעוד, הייעוד נשמר לא השתנה, ואנחנו עוסקים בקביעה לפי שינוי ייעוד.

דורון פרידלר:

בתכניות הישנות של מחצבות, אני הייתי חבר משקיף בתמ"א 14ב', יש הבחנה בין תעשייה, שטח המפעלים, ואני יכול להראות דוגמאות שממשיכים בזה גם אחרי תכניות השיקום להיות תעשייה, וזה תעשייה לכל דבר, ואין קשר בין השיקום נופי / נטיעות שבא דרך הקרן לשיקום ומדבר על אזורי החיצוב, ולא מתקנים, תעשייה, אם תגשו לארנונה תראו ששם הדרישה היא תמיד לפי תעשייה ולא לפי שטחי.

איימן אסעד:

המחצבה פעלה, השתמשותם בשטח התעשייה הזה, תעשייה מתקנים של המחצבה היה שימוש?

דורון פרידלר:

כן. אני מתעשיות רדימיקס רכשנו את אבן וסיד, לא יכול להעיד על כל התקופה אחורה, היו שם מפעלים של סולל בונה היו מפעלי בטון לכל האורך עד החיבור עם ביר אל מכסור אם אני זוכר נכון,

- 1 לכל הדרך, השטחים שמוגדרים חציבה עד שהיו בעיות עם האפשרות לחצוב, והמחבצה הזו הייתה
- 2 צריכה להישאר עוד שנים רבות אחרי והופסקה רק בגלל בעיה ביטחונית שם.
- 3
- 4 יו"ר:
- 5 מאיזה שנה רדימיקס בעלים?
- 6
- 7 עו"ד עופר שוויצר:
- 8 תעשיית אבן וסיד.
- 9
- 10 יו"ר:
- 11 הוא אמר רכשנו את אבן וסיד.
- 12
- 13 עו"ד עופר שוויצר:
- 14 לא, רדימיקס זה חברת האם. אבן וסיד היא בעלת הזכויות.
- 15
- 16 דורון פרידלר:
- 17 חיה ובוועטת עד היום, מאז שנות ה-20 ומשהו.
- 18
- 19 רועי אורלב:
- 20 החברה קיימת.
- 21
- 22 עו"ד עופר שוויצר:
- 23 לכן אני אומר שכל מה שנותר כאן זה בעצם שאלה שמאית מה היקף הפגיעה לאבן וסיד כתוצאה
- 24 מהאישור של התמ"ל, ולצורך זה הגשנו שומה שמנתחת את הפגיעה בכל המובנים ומגיע לסכום של
- 25 3,800,000 והסכום הזה אני מבקש אם יש מחלוקת שימונה שמאי מייעץ.
- 26
- 27 יו"ר:
- 28 הוא רק על 4,5, 24,25 ?
- 29
- 30 עו"ד עופר שוויצר:
- 31 אמת.
- 32
- 33

יו"ר:	1
אם זה שמאי זה עובר לשמאי מייעץ, נשמע את הוועדה המקומית.	2
	3
עומר מטר:	4
חלקה 24 כפי שהציג אותה השמאי. חלקה 24 לא הייתה בעת עריכת טבלאות ההקצאה והאיזון לא הייתה בבעלות מלאה של אבן וסיד.	5
	6
	7
יו"ר:	8
הטענה נטענה לגבי חלקה 5.	9
	10
עומר מטר:	11
חלקה 24, דיבר עליה.	12
	13
עו"ד עופר שוויצר:	14
מי שישתכל בנסח הרישום של 24, 20.01.18 אבן וסיד נרשמה כבעלים.	15
	16
יו"ר:	17
טענתם את זה רק לגבי חלקה 5 או שאני טועה?	18
	19
איימן אסעד:	20
לגבי הבעלות?	21
	22
יו"ר:	23
כן.	24
	25
מרום גולי, שמאי מקרקעין:	26
בשומה שהציגו התייחסו לחלקה 5.	27
	28
עו"ד עופר שוויצר:	29
7. 8. 2018 בעוד שהתכנית אושרה ב-24 אנחנו נרשמו בינואר 2018 וכל הטענה של השמאי זה רק בחלקה 5, אם מתחילים לטעון טענות חדשות אני מבקש לדחות את זה. חלקה 24 נסח הרישום שצורף מראה שהרישום היה ב-10.01.	30
	31
	32
	33

- 1 יו"ר:
- 2 25 מתי?
- 3
- 4 עו"ד עופר שוויצר:
- 5 אנחנו רשומים מ-01.03.1972.
- 6
- 7 יו"ר:
- 8 לא רלוונטי גם. חלקה 4.
- 9
- 10 עו"ד עופר שוויצר:
- 11 4 נרשמנו ב ...
- 12
- 13 יו"ר:
- 14 אל תטען על חלקות לא רלוונטיות, במועד הקובע היו רשומים. חלקה 4 ב-10.01.23?
- 15
- 16 עו"ד עופר שוויצר:
- 17 10.01.18.
- 18
- 19 דורית פריאל, חברת הוועדה:
- 20 רק חלקה 5 נטענה הטענה הרלוונטית.
- 21
- 22 יו"ר:
- 23 רק חלקה 5, לא לטעון מה שלא רלוונטי.
- 24
- 25 עומר מטר:
- 26 לא אמרתי שלא נרשמו, בשומה שלי רשמתי את התאריכים שנרשמו אבן וסיד, מה שאני טוען
- 27 שהשמאי של טבלאות האיזון דוד בריל ערך את טבלאות האיזון שלו בחלקה 24, היו בעלים פרטיים.
- 28 בעריכה של טבלאות האיזון, חלקה 24 הייתה בבעלות פרטית חלקית.
- 29
- 30 יו"ר:
- 31 הטבלאות אושרו במועד שהתכנית אושרה, והיו רשומים שהתכנית אושרה. הוא יכול לערוך את
- 32 התכנית מתי שהוא רוצה ולפני המועד הקובע, השורה התחתונה זה המועד הקובע, התכניות רשומות
- 33 עם התב"ע, זה שהתחיל את העריכה לפני זה סיפור אחר.

- 1 **עומר מטר:**
- 2 ההקצאה של המגרשים הוגשו מגרשים לבעלים הפרטיים בטבלאות האיזון, אחר כך עברו לאבן
- 3 וסיד.
- 4
- 5 **יו"ר:**
- 6 ההקצאה הזו נכנסת לתוקף שהתכנית מתאשרת, אם הוחלפו את הבעלים היה צריך להכניס את
- 7 השומה של הבעלים הפרטיים לאבן וסיד.
- 8
- 9 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 10 שמאי הוועדה טועה ומטעה בעניין הזה, השמאי בריל שערך את טבלאות האיזון נפגש עם נציגי אבן
- 11 וסיד, שאל איפה יש לכם את הזכויות שלכם שנרשמו כרגע רק בהערות אזהרה, ודאג להקצות את
- 12 השטחים אבן וסיד יהיה חלקות מלאות גם לאלה שעם הערות אזהרה.
- 13
- 14 **יו"ר:**
- 15 קיבלו הקצאה מחלקות 24 ננית, איזה מגרשים הם קיבלו מגרשי תמורה?
- 16
- 17 **דורון פרידלר:**
- 18 ישבתי עם דודי בריל הרבה לפני שהוא התחיל, הוא ידע שיש חלקות שרשומות, כדי שלא יהיה מצב
- 19 שנקבל במושע בכל מיני מקומות.
- 20
- 21 **יו"ר:**
- 22 איך אתם יכולים להגיד בוודאות איזה חלק מ-24 לא נכנס לטבלאות?
- 23
- 24 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 25 ב-24-25 הם במושע, הזכויות, כפי שתראי בנסח הרישום.
- 26
- 27 **יו"ר:**
- 28 ולכן אני שואלת איך אתה יכול להגיד.
- 29
- 30 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 31 כאשר הקו של האיחוד והחלוקה של התמ"ל עולה וחותר חלקה, ואומר החלק הזה של החלקה נכנס
- 32 לאיחוד וחלוקה.
- 33

- 1 **יו"ר:**
- 2 גם חלק משלך נכנס.
- 3
- 4 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 5 על זה אני לא תובע. על החלק היחסי שלי.
- 6
- 7 **דורון פרידלר:**
- 8 החלק הארי מתוך כל החלקות 30 ומשהו דונם נכנס במתחם אחד, זה היה מפוזר עם המון חלקות
- 9 ואיגד את זה בחלקה גדולה.
- 10
- 11 **עו"ד מאזן עוקל:**
- 12 לגבי הבעלות היא ככל הנראה אנחנו מתייחסים רק לחלקה 5, 08.08.18 אבן וסיד, לפי הנסח
- 13 07.08.18 זה לסוגיית הבעלות. לגבי החלקות 24 ו-25, אכן חלק כלשהו מהחלקות אולי 500-600 מטר
- 14 החלקות לא נכנס לתחום התכנית, יתר השטח של החלקות האלה 24-25 נכנס לתחום התכנית, ואבן
- 15 וסיד קיבלו מגרשי תמורה עבור זה. 24 ו-25 חלק מהם לא נכנס בתכנית הזו, היה מחוץ לתכנית
- 16 איחוד וחלוקה, אבל אבן וסיד קיבלה מגרשי תמורה באותה תכנית, אי אפשר להגיד החלק הזה
- 17 מהחלקה לא נכנס אנחנו רוצים פיצוי, החלק, זה בסדר והיתר ...
- 18
- 19 **יו"ר:**
- 20 אני מסכימה שמסתכלים על החלקה בשלמותה.
- 21
- 22 **עו"ד מאזן עוקל:**
- 23 לפחות על החלקה בשלמותה אם לא כל החלקות.
- 24
- 25 **יו"ר:**
- 26 אם ברובה נכנסה והחלק היחסי שלהם קיבל זכויות, קיבל זכויות, אם זה ככה, כל חלקה שלא תיכנס
- 27 במלואה חלק כן ייכנס ...
- 28 **עו"ד מאזן עוקל:**
- 29 זו הטענה העיקרית לגבי התכניות.
- 30
- 31 **יו"ר:**
- 32 25 24.
- 33

עו"ד מאזן עוקל:

לגבי 4 ו-5 אין מחלוקת מה היה ומה נעשה, זה שמאי, זה חלקות 4 ו-5.

יו"ר:

יש עניין של הייעוד לגביהם.

עו"ד מאזן עוקל:

בקשר לתכנית ג'142', לא מדובר בתכנית שנעשתה לצורך הקמת מחצבה, והייעוד שנעשה בתעשייה הוא לצורך המחצבה בלבד, אי אפשר להגיד שהתכנית הזו תעשייה לכל דבר, גם תמ"א 12 ב' לדעתי, אולי מכתב תמ"א 14 ... לפי מיטב הבנתי וגם השמאי עומר, שתמ"א ביטלה את הייעוד הזה שהיה קיים בתכנית, אפילו אם היה קיים לא קבעה זכויות בנייה, ג'1429 ... תכנית שנעשתה לצורך מחצבה, השימוש במחצבה הופסק ב-2011, מאז לא עושים שימוש, אומנם אין תוקף בשנים.

יו"ר:

יכול להיות שצריך לעשות התאמות לדברים האלה, ואז השווי הוא אחרת, תעשייה, השאלה מה הפוטנציאל שלו באמת.

עו"ד מאזן עוקל:

תמ"א ביטלה, אם לא, אתייחס, הוראות התמ"א לא בפניי כרגע, לא ניתן מכוח הוראות התמ"א לדעתי לעשות כל שימוש לתעשייה מכוח תמ"א 14ב.

דורית פריאל, חברת הוועדה:

תמ"א 14 ב לא מבטלת את השימוש, משאירה אותו כמו שהיה.

דורון פרידלר:

אפשר לראות את חוזה ההרשאות והחציבות, והחוזים של המחצבות כוללים מפעלים נלווים. להגיד שזה אין מפעלים ורק לצורך המחצבה לא מדויק.

דורית פריאל, חברת הוועדה:

זה מה שאומרת התכנית המפורטת.

יו"ר:

אתה לא יכול לתת לעצמך יותר ממה שהתכנית נותנת לך.

דורית פריאל, חברת הוועדה:

1 החוזים לא גוברים על התכנית.

יו"ר:

2 בסעיף 8.2 בהוראת היחס בתמ"א 14 ב "תכנית זו אינה פוגעת..." יש הוראת מעבר שאומרת תכנית
3 המייעדת (מצטטת). זה נכון שהמחצבה לא הייתה פעילה ולא ברשימה של המחצבות הפעילות
4 כמפורט בתמ"א 14 ב', אבל מצד שני לא פוגעת, זה הרשימה של המחצבות הפעילות אכן וסיד לא
5 נמצאת כאן. זה תמ"א 14 ב'.

דורון פרידלר:

6 2018 נדמה לי. המחצבה נסגרה בגלל שלא נתנו פיזית החציבה, שטחי החציבה נסגרה בגלל שביר אל
7 מכסור לא אפשרו לחצוב בשטח שלהם.

יו"ר:

8 עובדתית לא הייתה מחצבה, לא ברשימה.

דורון פרידלר:

9 יש מפעלים גם היום, ומפעל הבטון המשיך באישור של רמ"י והכל.

דורית פריאל, חברת הוועדה:

10 אתה לא יכול לקבל זכויות על השטח הזה מעבר למה שמפורט ב ג' 1429, זה לא משנה, המגבלה
11 התכנונית היא מגבלה, זאת התכנית אין מחלוקת שזו התכנית.

עו"ד עופר שוויצר:

12 זה אתר למפעל על פי התכנית. גם בשומה הוועדה המקומית ניסתה לטעון שזה לא אתר למפעל זה
13 לא מחצבה, במצב הנכנס אי אפשר להתייחס לזה לכן.

יו"ר:

14 מה השימושים והתכליות המותרים בחלקות 4 ו-5 לפי התב"ע, המפורטת למחצבה. אנחנו באזור
15 תעשייה אתר למפעל. מר פרידלר מאוד קשה לנהל את הדיון ככה. יש לנו קלדן וזה קשה שמתפרצים.
16 ראינו שתמ"א 14 משאירה אותו בתוקף, כתוב שהאזור הזו תכליות, מגרסות מתקן לבטון אספלט,
17 מתקן רחיצת החצץ, בריכות שיפוע.

דורון פרידלר:

בכל אחד מהמקומות שכתוב מתקן או מפעל. אזור תעשייה.

יו"ר:

התמ"א אומרת אני לא פוגעת בתכניות מוגשות, מצד שני הם לא במחצבות הפעילות ברשימת המחצבות הפעילות, התב"ע מתייחסת למחצבות הפעילות, מצד שני נכנס בתוקף הייעוד הזה, והשאלה מה השווי של הייעוד הזה, מה הפוטנציאל שהמחצבה לא הייתה פעילה והאם צריך. זו המסגרת, אני מאפשרת לכם לטעון.

דורון פרידלר:

מפעל בטון ומפעל אספלט שהם מפעלים נלווים בדרך כלל, וכל המחצבות כולל המכרזים החדשים, הם לגמרי, כמו בשפרעם שאנחנו מפעילים אותם, ההבדל אם שטח מחצבה או לא, זה לא העניין, זה רק העניין של מרחק ההובלה להביא את חומרי הגלם ליצירת הבטון או האספלט, שהוא יושב בתוך המחצבה מרחק ההובלה קצר יותר, בסל התשומות זה דבר קטן מאוד.

יו"ר:

זו טענה איך צריך בשווי בפועל, אם זה יעבור לשמאי מייעץ, אתה אומר אין הבדל בפועל בין המפעל לתעשייה לבין המחצבה רק העניין של המרחק. זה עניין של אולי מקדמים.

איימן אסעד:

התכנית ברורה, כתבה במפורש, ישמש למחצבה, מדובר על המחצבה הזו, לא מדובר על מחצבה בדימונה או בקרית אתא, זה מדובר על התכנית הזו ועל המחצבה הזו, גמר השימוש במחצבה הזו, שימוש למפעל מתקנים למחצבה אין להם משמעות שימוש, לא יכול להיות גם שימוש למחצבות אחרות, זה המחצבה זה ברור מאוד, שימוש למחצבה.

דורית פריאל, חברת הוועדה:

למה לא יכול להיות למחצבה אחרת.

איימן אסעד:

התכנית קבעה ישמש למחצבה הזו. כתוב בפירוט של התכנית.

יו"ר:

זה במישור השמאי.

איימן אסעד:

כתוב ישמש למתקני המחצבה, המחצבה הזו.

יו"ר:

ואז אומר אם המחצבה לא פעילה אין לזה שווי.

איימן אסעד:

אין לך זכויות בנייה לבנות מבנה במטר אחד. קרקע עבור היה שימוש לא השתמשו בה, לא היה שימוש בקרקע.

עו"ד מאזן עוקל:

בלי להתייחס לניסיונות האלה לעשות משהו אחר ממה שקיים, כל התכנית הזו מחצבה הזאת אולי אחרת, מכוח זה נקבעו תכליות שימושים, אי אפשר לבוא לפרש את זה כאילו מאפשרת כל תעשייה אחרת, לדעתי זה ברור מאליה גם המטרה של התכנית גם התכליות, המחצבה הפסיקה לפעול ב-2011 ומאז לא נעשה שום דבר ואבן וסיד לא ניסתה לעשות שימוש אחר במקום הזה.

יו"ר:

זה נכון, אני מסכימה שהייעוד הוא לתעשייה הנלווית למחצבה, אני לא חושבת שעצם העובדה שהמחצבה הפסיקה לפעול ביטל את הייעוד, יכול להיות שיש לזה שווי אחר, שהמחצבה לא הייתה בשימוש במועד הקובע, יכול להיות שצריך לבוא במקדמים, בייעוד זה תעשייה למפעל, מפעל למחצבה.

עו"ד מאזן עוקל:

כל האזור הזה היה לתעשייה למחצבה.

יו"ר:

אנחנו הבנו מה הטענה.

עו"ד מאזן עוקל:

כל האזור הזה היה מיועד למחצבה הזו ולא לפי מחצבה אחרת, זה תכנית שנעשתה עבור מחצבה זו ולא אחרת.

- 1 **יו"ר:**
- 2 נניח ומחצבה זו, והיא לא פעילה, אני לא מפרשת את התב"ע ככזו, בתב"עות חדשות מה קורה, יש
- 3 פרק זמן שמגבילים את השימוש היום בחדשות, מנסחים בצורה חד משמעית, 10 שנה, אמרו להם
- 4 שתסיימו להשתמש תעשו נטיעות שלא יהיה פיל לבן כזה, הייעוד יחזור לקדמותו.
- 5
- 6 **עומר מטר:**
- 7 מטרת התכנית 1429, נאמר במפורש הקצאת שטח מתאים וייעודו למרכזית (מצטט). המחצבה
- 8 התבטלה, התבטלה כל מטרת התכנית והשימושים המותרים.
- 9
- 10 **עו"ד מאזן עוקל:**
- 11 התכנית הזו לא קבעה זכויות בנייה.
- 12
- 13 **יו"ר:**
- 14 איך הוקמו שם? עד 2011 מה הוקם שם? במפעלים?
- 15
- 16 **איימן אסעד:**
- 17 4 ו-5 לא היו בכלל, רק מתקנים, לא היו זכויות בנייה.
- 18
- 19 **יו"ר:**
- 20 יכול להיות שמתקנים לא טוענים זכויות בנייה.
- 21
- 22 **עו"ד מאזן עוקל:**
- 23 אנחנו כתבנו בתשובה שלא קיימת שם דרך לאזור הזה, לא למחצבה, יש דרך סטטוטורית, זה דרך
- 24 עפר, זה לעשות שימושים אחרים יש השקעות בדרך עצמה, כדי השימוש שם וגם זה צריך להתחשב.
- 25
- 26 **יו"ר:**
- 27 הייתה רק דרך עפר לא סלולה?
- 28
- 29 **עו"ד מאזן עוקל:**
- 30 נכון. אני חושב שהיא כן סטטוטורית אבל לא סלולה.
- 31
- 32 **יו"ר:**
- 33 אז לא הייתה סלולה.

עו"ד מאזן עוקל:

את היתר שווים ומשהו ירצה עומר להוסיף, אני מבחינתי סיימתי.

יו"ר:

המשוחה בתביעה 197 האם הורם הנטל להעברת התיק לשמאי מייעץ, מה שהם צריכים להראות זה נטל לכאורי, נוצרה פגיעה וצריך לצרף שומה מפורטת, אנחנו על פני השטח, הייתה פה מחלוקת משפטית גם לגבי הבעלויות, אמר עורך דין הוועדה שהוא מוותר על הטענה, ואז השאלה מה השווי הנכנס, כרגע זו רמת הדברים אז בבקשה.

עומר מטר:

ברמה הזו אני מסכים עם עו"ד הוועדה לגבי הבעלויות, לגבי הזכות לפיצויים מבחינה שמאית חלקה שנפגעת בודקים את השווי שלה במצב נכנס לעומת מצב יוצא, חלקות 24 ו-25 בדקתי, והוכחתי והשווי גם על פי טבלאות האיזון על ידי שמאי דוד בריל לא הייתה פגיעה בחלקה בשלמותה, השווי הקודם לפי ייעודה במצב קודם, 24 25 לפי ערכי השווי של דוד בריל השמאי, לא הייתה פגיעה ב-2 החלקות האלה.

יו"ר:

אני נוטה לקבל את העמדה הזו, אי אפשר להשים קו כחול באמצע התכנית ולהגיד חלק זה נפגע וחלק זה לא, אני לא מקבלת את הטענה ... אתה לקחת לפי שווי מצב נכנס חקלאי.

עומר מטר:

לפי ערכי השווי שקבע השמאי דוד בריל במצב קודם. טבלאות האיזון קבעו שווי במצב נכנס ויוצא.

יו"ר:

זה הקצאה, לא 197.

עומר מטר:

בקביעה שלי אמרתי אם יש השבחה שנובעת.

יו"ר:

השווי של דוד בריל במצב הנכנס לפי איזה ייעוד היה.

- 1 **עומר מטר:**
- 2 לפי ייעוד מחצבה נטושה.
- 3
- 4 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 5 סדר הטיעון לא נראה לנו ממש, למה לא נותנים לשמאי מטעם העוררת לטעון לפני השמאי מטעם
- 6 הוועדה, שמת אותנו על מיוט לא יכולנו להגיב על כלום.
- 7
- 8 **יו"ר:**
- 9 טענתם מה שהיה לכם לטעון בפתח הדברים.
- 10
- 11 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 12 רצית לשמוע תשובה משפטית.
- 13
- 14 **יו"ר:**
- 15 עכשיו תוכלו לטעון גם שמאית לעניין השווי הזה, זה ברמה המשפטית, אומר אני אימצתי את השווי
- 16 של בריל בתמ"ל, אני מבינה שזה לטובתכם כי הוא לקח שווי של מחצבה נטושה שלשם אנחנו גם
- 17 כנראה מכוונים. העניין היה להתגבר על המשוחות ויש ביניכם מחלוקת ותוכלו להשיב גם ברמה
- 18 משפטית וגם שמאית, אני חשבתי שהוא לקח חקלאי, לא יודעת אם יש הבדל בשוואיים, ראיתי את
- 19 התשובה שלכם שהשווים לא לפי 197 אלא לטבלאות איזון וחלוקה.
- 20
- 21 **עומר מטר:**
- 22 בריל קבע שווי שונה לאזורי המחצבה השונים, באזור המפעל קבע שווי של 240 ₪ למטר, והאזורים
- 23 המרוחקים למפעל אבל בתחום 1429 קבע 50 ₪ למטר, אפילו פחות משווי חקלאי.
- 24
- 25 **יו"ר:**
- 26 אני חושבת שאפשר לצמצם פה את המחלוקת לפי איך שאני מבינה את הדברים.
- 27 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 28 מנעתם ממנו לדבר.
- 29
- 30 **יו"ר:**
- 31 לא מנעו ממך לדבר, דיברתם בתחילת הדיון, העברתם את זכות התשובה למשיבה ויש לכם זכות
- 32 תשובה לתשובה.
- 33

- 1 **עו"ד מאזן עוקל:**
- 2 אימנן הסתכל בתצלומי האוויר, חלקות 4 ו-5 לא היו בהם שום שימוש חוץ ממחצבה, בעוד
- 3 שהמתקנים נמצאים בחלקות האחרות, 24-25.
- 4
- 5 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 6 טענות בעלמא, בלי שום הוכחה.
- 7
- 8 **דורון פרידלר:**
- 9 נאמרו פה דברים לא נכונים לגבי המחצבה.
- 10
- 11 **יו"ר:**
- 12 אתם 4 נציגים, תחליטו מי מדבר כמה זמן, במשך 10 דקות. אי אפשר שידבר מר פרידלר ואז אתם
- 13 ואז השמאי, תעשו סדר בדברים, תחליטו מי מדבר.
- 14
- 15 **דורון פרידלר:**
- 16 המחצבה עשרות אם לא מאות דונמים, לא בנויות בדרכים אספלט בגלל גודלם של הדרכים רק
- 17 מקומות העמסת דברים המחצבה קיימת.
- 18
- 19 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
- 20 ענייננו פה בפגיעה ישירה שינוי ייעוד הנכס לצרכי לציבור שטח פתוח ובית קברות.
- 21
- 22 **יו"ר:**
- 23 גם על 24-25 או 4-5?
- 24
- 25 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
- 26 4, 5, 24, 25 בחלק. שאלה של ייעוד הקרקע, אסור שהדיון יסטה למה נעשה בפועל האם שווי של עסק
- 27 חי דרך אפר, השאלה תכנונית מה הייעוד במצב הקודם.
- 28
- 29 **יו"ר:**
- 30 מסתכלים על זה במועד הקובע ואם לא הייתה פעילה אז לא הייתה פעילה.
- 31
- 32 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
- 33 מה השווי של הייעוד קרקע, שטח תעשייה של מפעל לעומת שטח פתוח או בית קברות. חשוב לציין

- 1 שהחברה הגישה התנגדות בטבלאות הקצאה בחלוקה, הגיעו לעליון בטענה שביקשו להכיל את כל
2 הקרקע, הטענות שלה נדחו תוך שבית המשפט העליון קבע שאפשר להגיש לפי 197 לחוק.
3
4 **יו"ר:**
5 זה הבסיס של הבסיס, אתה בתור שמאי לא מעביר בחלקה שלך קו כחול וירטואלי.
6
7 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
8 שמעתי את העמדה.
9
10 **יו"ר:**
11 אתם רשאים הכל, מסתכלים על חלקה במלואה ואם יצאה מושבחת אי אפשר לקחת את הפירוים
12 בחוץ ולהגיד אלה נפגעו.
13
14 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
15 השמאי אומר חלק מהחלקות 24 25, התקבלו עבורם מגרשי תמורה הרי סה"כ מגיע תמורה לא מגיע
16 ... עצם הטענה עצמה יש בה עיוות שמאי כלכלי וחוסר צדק, כי בעצם שהשמאי בריל ערך את
17 הטבלאות איחוד וחלוקה לא התייחס לשטחים שמחוץ לאיחוד וחלוקה, התייחס אך ורק לשטחים
18 שבתוך תחום איחוד וחלוקה, במקרה כזה, יש לנו חלקה חלק בתוך איחוד וחלוקה וחלק לא. אפשר
19 לומר שראוי במקרה כזה לראות את התכנית הפוגעת 2 מתחמים, אחד איחוד וחלוקה לגביו יש ברור
20 מה השטח בתחומו וטבלאות ...
21
22 **יו"ר:**
23 אתם תובעים על זה שלא נכנסתם לאיחוד וחלוקה?
24
25 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
26 לא, ירידת ערך. הוראות התכנית קובעות מתחם איחוד וחלוקה לגביו טבלאות איזון תקן 15 שם
27 שמרו על התקן היחסי כל אחד הבעלים המצב הנכנס לעומת המצב היוצא, והמתחם השני זה כל
28 החלקות מחוץ לאיחוד וחלוקה, יש לבחון את השווי ב-2 המצבים.
29
30 **יו"ר:**
31 והחלק היחסי של העוררת ב-2 החלקות, ובמצב הנכנס מסתכלת מה השווי שלהם שהיה לתעשייה
32 ומפעל, יש לה גרגיר בכל חלקה במקרקעין, מה השיעור היחסי החלק של העוררת בחלקה 24 25.
33

- 1 מרום גולי, שמאי מקרקעין:
- 2 24 % 82 ו-25 בשלמות.
- 3
- 4 יו"ר:
- 5 מה השיעור שנכנס 82 אחוז לטבלאות איחוד וחלוקה?
- 6
- 7 מרום גולי, שמאי מקרקעין:
- 8 512 לא נכנס, 24 618 לא נכנס, מתוך זה לחברה נכנס. שטח החלקה בשלמותה 24 3055 מטר.
- 9
- 10 יו"ר:
- 11 מתוך 3000 מטר לעוררת יש 82% בחלקה 24, מ-3 דונם, 82%.
- 12
- 13 מרום גולי, שמאי מקרקעין:
- 14 2532 מטר מתוך ה-3055.
- 15
- 16 יו"ר:
- 17 2.5 דונם.
- 18
- 19 עו"ד עופר שוויצר:
- 20 עשינו לך את העבודה, תסתכלי בבקשה בעמוד 12 מתוך 19 לשומה של השמאי, יש שם טבלה מאוד
- 21 ברורה, תוכלי לראות 24 25 בדיוק כמה שטח שכלול בטבלת האיזון והחלוקה, כמה נפגע בגין אישור
- 22 התכנית וכמה מתוך זה מיוחס לכלול בתביעה בגלל היותו שייך לאבן וסיד.
- 23
- 24 מרום גולי, שמאי מקרקעין:
- 25 העיוות בעמדת הוועדה, נניח שיש לנו 2 בעלי זכויות, כל אחד מחזיק 2 דונם בייעוד תעשייה שטח
- 26 מפעל, הראשון 2 הדונם שלו נכנסים לאיחוד וחלוקה.
- 27
- 28 יו"ר:
- 29 הם במושע.
- 30
- 31 מרום גולי, שמאי מקרקעין:
- 32 אני מדבר על היחסיות שווי מצב נכנס ומצב יוצא.
- 33

דורית פריאל, חברת הוועדה:

אם 2 דונם נכנס אז גם במושע.

מרום גולי, שמאי מקרקעין:

אני מדבר על ה-2 דונם השני שלא נכנס לאיחוד וחלוקה בשלמות, יש פה פגיעה פעמיים שאני לא נכנס לאיחוד וחלוקה שאני לא יכול לטעון על זה, השטח שלא נכנס לאיחוד וחלוקה, לא רק שלא נכנסת לאיחוד וחלוקה, אתה תקבע בייעוד לצרכי ציבור לא יכול לתבוע 197 החלק האחר שלך נכנס לאיחוד וחלוקה. זה טענה שפוגעת באיזון ובשוויון גם לפי תקן 15. אם שילמתי על זה שנכנסתי לאיחוד וחלוקה.

יו"ר:

לא יכול לנטרל מהרווח שהחלק שלך קיבל.

עו"ד עופר שוויצר:

המושע לא נכנס לאיחוד וחלוקה.

דורית פריאל, חברת הוועדה:

הטענה שלכם ברורה.

יו"ר:

לגבי הטענה שדיברנו על תמ"א 14, מבחינה זה כתוב בעצם שהתכנית לא פוגעת בתכנית מפורטת, הייעוד שטח תעשייה למפעל, גם בתשריט מצב מאושר של תמ"א 1036 מסומן הנכס הזדון ייעוד שטח מפעל לא חקלאי לכן הטענה הזו צריכה להידחות.

יו"ר:

השמאי אומר לא לקח בייעוד חקלאי, דוד בריל לקח ערכים של מחצבה נטושה של 200 ש' למטר, הוא לא הלך לחקלאי.

מרום גולי, שמאי מקרקעין:

אני קורא מהשומה של שמאי הוועדה עמ' 19, 115 ש' לקרקע חקלאית. בריל קבע שווי קרקע חקלאית 600 ש' למטר, יש הבחנה. אם אני חקלאי, אם תמ"א 14 ביטלה את השטח למחצבה, בריל קבע 600 למה הורדת אותנו ל-115 ש'.

- 1 **יו"ר:**
- 2 כמה בריל נתן?
- 3
- 4 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
- 5 בריל כתב במחצבה שטח של המפעל זה 240 נח. והשווי של איפה שחוצים זה. ב240 נח למטר קרקע.
- 6
- 7 **יו"ר:**
- 8 זה שמאי הוועדה לא חולק.
- 9
- 10 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
- 11 הוא אמר אתה לא 240, חזרת לחקלאי, אבל הוא לא לוקח חקלאי 600 הוא לוקח 115, כלומר
- 12 לשיטתו אם אני בעצם חקלאי אני חקלאי עם הכל כפי שבריל קבע. יש פה סתירה בגישה של שמאי
- 13 הוועדה. 240 אנחנו לא מוכנים, זה בכלל 2016, בעוד שהמועד הקובע זה 2018, והצגנו השוואה
- 14 רלוונטיים.
- 15
- 16 **יו"ר:**
- 17 למה בריל הלך ל-2016?
- 18
- 19 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
- 20 זה המועד שהכין את הטבלאות.
- 21
- 22 **דורית פריאל, חברת הוועדה:**
- 23 יכולה לקחת בחשבון, אלה הטבלאות שאושרו.
- 24
- 25 **מרום גולי, שמאי מקרקעין:**
- 26 השמאי המייעץ יקבע מה השווי שלנו במצב קודם.
- 27
- 28 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 29 אני עומד על נקודה אחת ששמתי לב, אמרת שאת נוטה פה לעניין של 24 ו-25 קיבלו את שלהם בתוך
- 30 טבלאות האיזון של בריל באיחוד וחלוקה, זו טעות בסיסית וגם פה זה לא שבית המשפט העליון
- 31 קבע, העליון אמר במפורש שמה שלא נכנס על זה 197, השטח הזה.
- 32
- 33

- 1 **יו"ר:**
- 2 בית המשפט לא קובע אם יש פגיעה, אתה יכול להגיש ואני אומרת שלא בודקים את זה במנותק
- 3 מהתמורות שהחלקה הזו קיבלה, אתה יכול להגיש הכל, השאלה אם יש פגיעה.
- 4
- 5 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 6 כאשר השמאי בריל עשה איחוד וחלוקה ואיזון, הוא לא מתחשב בשטח החלקה שלא נכנס לאיחוד
- 7 וחלוקה, איך אפשר להגיד קיבלת באיחוד וחלוקה, השטח הזה לא נכנס לאיחוד וחלוקה.
- 8
- 9 **דורית פריאל, חברת הוועדה:**
- 10 הטענה ברורה.
- 11
- 12 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 13 מצאתי לנכון להעביר את זה כי יו"ר הוועדה אמרה שהיא נוטה לא לקבל את זה.
- 14
- 15 **יו"ר:**
- 16 עוד משהו?
- 17
- 18 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 19 אנחנו מבקשים למנות שמאי מייעץ.
- 20
- 21 **יו"ר:**
- 22 שמענו לגבי היתרות של 24-25 ולא נכנסו לאיחוד וחלוקה ולמה לא הועברו, נקבל החלטה.
- 23
- 24 **עו"ד מאזן עוקל:**
- 25 אני מבקש שעומר יתייחס לשמאות 4 ו-5.
- 26
- 27 **עומר מטר:**
- 28 אני רוצה להתייחס לחלקות 24-25, כשבאתי לבחון אם יש פגיעה בחלקה 24 אני בדקתי במצב קודם
- 29 את שווי החלקה בשלמותה, לא רק את החלק שנכלל בתחום התכנית. 3055 מטר, בחנתי את שווי
- 30 כולה במצב קודם על פי הערכים של בריל, ואת מגרשי התמורה במצב יוצא, וכך יצא לי שאין השבחה
- 31 כי זה עניין ברירה.
- 32
- 33

יו"ר:

פגיעה, לא השבחה.

עומר מטר:

רק החלק שנכנס ...

יו"ר:

הוא אומר לא שלא בדקתי אם יש פגיעה או אין, לא משנה שהערכים שלו נכונים או לא, הוא הולך לפי השמאי שלכם ואומר נכון, אני נפגעת מכל כתוצאה מכך ששונה הייעוד והחלק לא נכנס לאיחוד וחלוקה, לא זיקקתי את החלק הזה בנפרד בדקתי בשלמותה אם הייתה ירידת ערך או לא, לפי ערכים שלו לא הייתה שם פגיעה. אני חושבת על פתרון אחר.

יו"ר:

אנחנו חשבנו להציע לכם הצעה כזו, ברמה הלכאורית אנחנו חושבים שהעוררת הרימה את הנטל על מנת להעביר את התיק לשמאי מייעץ, גם השומה מפורטת גם הטענות משפטיות, זה תיק שצריך לעבור לשמאי מייעץ. מצד שני אנחנו חושבים כך. לגבי חלקות 4 ו-5 אנחנו חושבים שתמ"א 14 ב לא ביטלה את הייעוד של המפורטת, ולא ביטלה את הייעוד לתעשייה אתר מפעל שפה למעשה אנחנו מקבלים את הטענה של העוררת, אבל אנחנו כן חושבים שמדובר, אין זכויות בנייה כמובן, וזה היו מתקנים למחצבה לא פעילה, וזה כן נלווה הולך אחר העיקר, המפעלים האלה הם שימוש נלווה טפל למחצבה. התב"ע כולה למחצבה, יכול להיות שבפרקטיקה אפשר היה להמשיך להשתמש במתקנים האלה למחצבה פעילה אחרת יכול להיות, אבל אנחנו מבינים שלא היה שם כלום בפועל, אם נתחיל לרדת לרזולוציות הנמוכות ונראה שלא היו שם בסוף מתקנים גם בזה יש משמעויות, בחלקות 4 ו-5 צריך ללכת לשמאי מייעץ יבחן פגיעה שווי מצב נכנס למחצבה לא פעילה וייתן את השוואיים, יש טענות לשם ולשם, לגבי חלקות 24 ו-25 אנחנו מציעים שנעביר את זה לשמאי מייעץ והוא יבחן לפי 2 טענות, אחת פגיעה של החלקה בשלמותה כפי שטוענת הוועדה המקומית שאי אפשר מגרש מנותק, של חלק מהמגרש שנכנס לטבלאות איחוד וחלוקה השרוך וצריך להסתכל על התמונה במלואה, ונבקש לבחון לפי החלופה שטוענת העוררת שנוצר כאן מגרש עצמאי שלא נכלל בטבלאות איחוד וחלוקה והפגיעה שלו היא בשינוי הייעוד, מתעשייה מפעל בטון למחצבה לא פעילה לשצ"פ, זה הפך להיות שצ"פ? וקודם כל נראה את הפערים בכלל, אנחנו חושבים שלשם היעילות להתקדם בתיק, אנחנו חושבים שהעוררת עברה את המשוחה הלכאורית הראשונה להעביר את התיק לשמאי, לא יודעים לקבוע האם החלקה בשלמותה או אם התמ"ל יצרה. זו טענה המשמעות שלה שכל חלקי חלקה או פירור שלא נכנס באיחוד וחלוקה פירור שלו צריך לראות במגרש עצמאי. הקו הכחול הוא של כל החלקה, של התכנית. זה נכון שלרוב מכניסים חלקות בשלמותם. זאת עובדה מוגמרת, כרגע

- 1 כל החלקה בשלמותה בקו הכחול, להגיד בואי ניצור מגרש וירטואלי שנוצר מהטבלאות איחוד
- 2 וחלוקה, לא ידעת.
- 3
- 4 **דורית פריאל, שמאית מקרקעין:**
- 5 מעבירים לשמאי מייעץ 2 חלופות, תוכלו לטעון ואז לקבל את ההחלטה, יכול להיות שהתוצאות
- 6 יפתיעו את כולנו ולא יצמצמו את המחלוקות, אז בואו נראה.
- 7
- 8 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 9 לא מעוניין לוותר על שום טענה שלי שטענתי בערר. לא יודע מה הכוונה מחצבה לא פעילה. זה דבר
- 10 שבעובדה, יבוא שמאי מייעץ.
- 11
- 12 **יו"ר:**
- 13 זאת שאלה של פרשנות, הועלתה פה טענה על ידי וועדה מקומית שאומרת האתר לתעשייה ברגע
- 14 שהמחצבה לא פעילה, אז גם האתר תעשייה לא פעיל וצריך ללכת לפי העיקר זו טענה, בפועל לא
- 15 משנה כי לא הייתה פעילה במועד הקובע, המפעלים המחצבה הפסיקו לעבור ב-2011. האם יש לזה
- 16 פוטנציאל למפעל אחר, לא יודעת, מה המרחק של המפעל האחר ואם היו שם מתקנים.
- 17
- 18 **עו"ד עופר שוויצר:**
- 19 מאיפה הגעת למסקנה שב-2011 הסתיימו שם העבודות?
- 20
- 21 **יו"ר:**
- 22 אנחנו על פי כתבי טענות, נקבל החלטה. תודה רבה לצדדים.
- 23
- 24
- 25 **החלטה**
- 26 1. עניינו של ערר זה בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים (להלן: "הוועדה
- 27 המקומית"), לדחות את תביעת הפיצויים שהגישה העוררת, תעשית אבן וסיד בע"מ (להלן:
- 28 "העוררת" ו/או "אבן סיד"), לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").
- 29 זאת, בגין פגיעה שלטענתה נגרמה למקרקעין הידועים כגוש: 10325 חלק מחלקות: 4, 5, 24 ו-
- 30 25 (להלן גם: "המקרקעין" ו/או "החלקות"), בהן העוררת בעלת זכויות במשותף (ובהתאם
- 31 לחלקה היחסי), כתוצאה מאישורה של תכנית תמ"ל 1036 "שפרעם מזרח – מתחמי תעסוקה
- 32 ומגורים" (להלן: "התכנית").

1. המקרקעין מצויים בפאתיה המזרחיים של שפרעם בתחום חטיבת קרקע גדולה יותר, אשר שימשה בעבר את מחצבת שפרעם, עד להפסקת פעילותה בשנים האחרונות. 2
3. מטרת התכנית - קביעת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה ואזור תעסוקה חדש, כך שהיא כוללת שני מתחמי תכנון: מתחם מס' 1 הכולל מגרשים ביעוד למגורים ומסחר, ומתחם מס' 2 הכולל מגרשים ביעוד תעסוקה, תעשייה, מתקנים הנדסיים, מבני ציבור שצ"פים ושטחים פתוחים. בתוך כך התכנית כוללת הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וכיוצא בזה כוללת היא טבלאות הקצאה ואיזון. 7
4. על פי המצב התכנוני הסטטוטורי הקודם - תכנית ג/1429 "אתר למחצבת שפרעם" (להלן: "תכנית המחצבה"), המקרקעין היו מיועדים ל"אזור תעשייה - אתר למפעל", והותרו שימושים ל"מתקני המחצבה", כגון: מתקן לבטון אספלט, מתקן לרחיצת החצץ וכו', וכן ל"בנייני שירותים", כגון: חדר אוכל, מחסנים וכו', כדלקמן: 11

ב. אזור תעשייה - אתר למפעל
- ישמש למתקני המחצבה (כגון פבריות, מתקן לבטון אספלט, מתקן לרחיצת החצץ, ברכות שיקוע, מתקן לבטון מוכן, מאזני גשר וכו') ולבנייני שירותים (כגון חדר אוכל, מחסנים, בתי מלאכה וכו').

להלן צילום החלק הרלוונטי מתשריטת התכנית המחצבה:



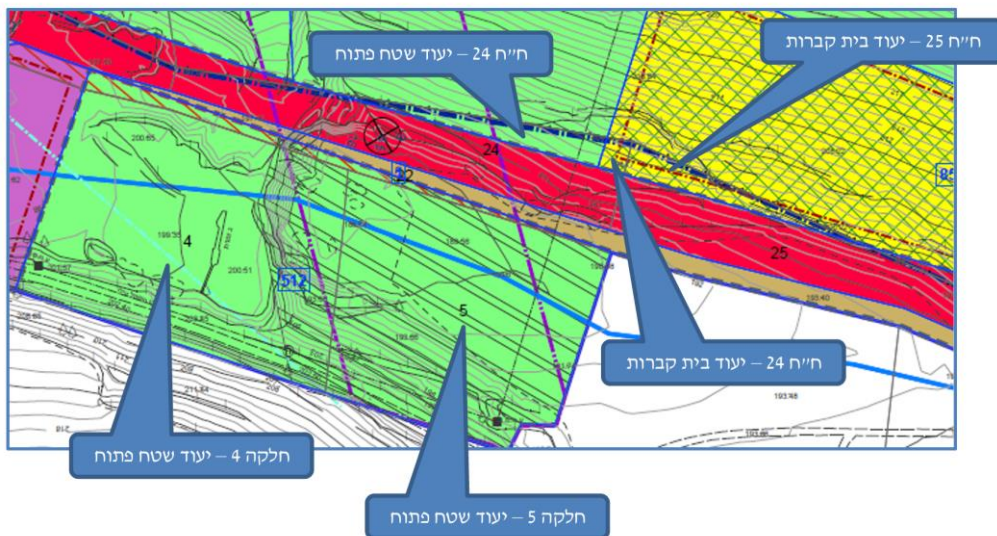
1. בהתאם לתכנית שונה יעוד חלקות 4 ו-5 וחלק מחלקות 24 ו-25 מיעוד ל"אזור תעשייה - אתר למפעל" ליעוד לצרכי ציבור שונים ובהם: שטח פתוח ומסדרון תשתית עילי ובית קברות, כאשר חלק עיקרי מחלקות 24 ו-25 שונה גם ליעוד לדרך (לצורך הרחבת דרך קיימת בחלקה 22).
4. להלן צילום החלק הרלוונטי מתשריט התכנית "מצב מאושר":



מקרא:

אזור תעשייה-שטח המופעל

6. להלן צילום החלק הרלוונטי מתשריט התכנית "מצב מוצע":



מקרא:

שטחים פתוחים בית קברות ציר נחל גבול מסדרון תשתיות עילי

8. כל החלקות נכללות בשלמותן בתחום ה"קו הכחול" של התכנית, אך חלקות 24 ו-25 אינן נכללות במלואן במתחם האיחוד וחלוקה וחלקות 4 ו-5 לא נכללות כלל במתחם האיחוד וחלוקה.

1. על פי התכנית, השטחים בחלקות 24 ו- 25 שנקבעו לדרך, נכללים במתחם האיחוד והחלוקה ובגינם הוקצתה לבעלי הזכויות תמורה כמפורט בטבלאות ההקצאה ואיזון של התכנית, בעוד שהשטחים שייעודם שונה לשטח פתוח ובית קברות, לא נכללו במתחם האיחוד וחלוקה כך שלא הוקצתה בגינם כל תמורה. כמו כן, חלקות 4 ו-5 שייעודם שונה לשטח פתוח, לא נכללו כלל במתחם האיחוד וחלוקה.
2. לשם הנוחות וקלות הקריאה להלן פירוט השטחים שייעודם שונה ולא נכללו במתחם האיחוד וחלוקה וכפי שפורט בשומת העוררת:

בהתאם לתכנית מסווג הנכס הנדון כדלקמן:

מס' חלקה	יעוד
4	שטח פתוח – תא מס' 512 עם סימון של ציר נחל ומסדרון תשתית עילי.
5	שטח פתוח תא מס' 501. בית קברות.
24 (כ – 495 מ"ר - ממדידה גראפית) 24 (כ – 17 מ"ר - ממדידה גראפית) 24 (כ – 2,543 מ"ר)	דרך (שטח זה לא כלול בחו"ד שכן הוקצו בגינו זכויות בניה במסגרת טבלת האיחוד והחלוקה).
25 (2,476 מ"ר) 25 (483 מ"ר)	דרך (כנ"ל). בית קברות.

9. נציין, כי ערעור שהגישה העוררת לבית המשפט העליון בבקשה כי יורה על הכללת החלקות בשלמותן במתחם האיחוד וחלוקה, נדחה על ידי בית המשפט העליון (עע"מ 6626/18 **תעשית אבן וסיד בע"מ נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור** (פורסם בנבו)), אשר קבע כי ככל שלעוררת נגרמה פגיעה כלכלית כתוצאה מהתכנית, עומדת לה זכות מוקנית למצות זכויותיה במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק. עוד נציין, כי הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור סרבה לכלול את השטחים שייעודם שונה לצרכי ציבור במתחם האיחוד והחלוקה מהטעם כי שטחים אלה מיועדים לשימושים או חשיבות כלל ארצית". מכאן הערר שבפנינו.
10. לטענת העוררת, מהות הפגיעה שנגרמה לה נובעת משינוי הייעוד מ"אזור תעשייה – אתר למפעל" ליעוד לצרכי ציבור באופן שאינו מאפשר לעוררת להשתמש במקרקעין, אלא לצרכי ציבור בלבד, וללא אפשרות להפיק תועלת כלכלית. תביעת העוררת מתייחסת אך ורק לשטחים שלא נכללו

1 במתחם האיחוד וחלוקה ושביגים לא הוקצתה אף תמורה, וזאת ביחס לחלקה היחסי של
2 העוררת במקרקעין, כדלקמן וכמפורט בשומת העוררת:

גוש	חלקה	שטח רשום	זכויות החברה בחלקה		שטח כלול בתכנית	שטח כלול בטבלת האיוון והחלוקה	שטח שנפגע בגין אישור התכנית	שטח כלול בתביעה לירידת ערך
			בחלקים	במ"ר				
10325	4	7,653 מ"ר	179/216	6,342 מ"ר	7,653 מ"ר	0	7,653 מ"ר	6,342 מ"ר
	5	6,238 מ"ר	2207/3360	4,097 מ"ר	6,238 מ"ר	0	6,238 מ"ר	4,097 מ"ר
	24	3,055 מ"ר	179/216	2,532 מ"ר	3,055 מ"ר	2,437 מ"ר	618 מ"ר	512 מ"ר
	25	2,959 מ"ר	100/100	2,959 מ"ר	2,959 מ"ר	2,476 מ"ר	483 מ"ר	483 מ"ר
סה"כ								
11,435 מ"ר								
הערות: שטח כלול בתביעה מחושב לפי החלק היחסי של החברה בחלקה X השטח שנפגע בגין אישור התכנית השטח שנפגע בתכנית הנו שטח כלול בתכנית שיעודו שונה ליעוד ציבורי ואינו נכלל בטבלת האיוון והחלוקה.								

11. לשיטת העוררת וכעולה משומתה יש לשום את הפגיעה הנטענת ביתרת חלקות 24 ו- 25, בהתייחס למגרש החדש שיצרה התכנית בכל חלקה, וכמגרש נפרד ועצמאי לצורך הפגיעה הנטענת בו.

12. מנגד ולטענת הוועדה המקומית יש לשום את הפגיעה ביתרת חלקות 14 ו- 25 בהתייחס לחלקות המקור בשלמותן, ובהינתן כי חלק בלתי מבוטל מהחלקות הנ"ל נכלל במתחם האיחוד וחלוקה וקיבל הקצאה במגרשי התמורה, ובשים לב לכך כי הקו הכחול של התכנית כלל את החלקה בשלמותה, הרי שלא קיימת פגיעה.

13. עוד לטענתה תכנית המחצבה בוטלה על ידי תמ"א/14ב' תכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה (להלן: "תמ"א 14ב"), כך שיעוד המקרקעין חזר לקדמותו וכיום הינם ביעוד חקלאי, כך שיש לראות את המצב הקודם כקרקע ביעוד חקלאי ולא ביעוד לתעשיה. מסקנה זו מתיישבת גם עם הוראות תכנית המחצבה, שלפיה השימושים שהותרו באזור זה אינם עומדים בפני עצמם אלא הם נלווים לשימוש למחצבה, ומוגבלים לעצם קיומה של המחצבה. בענייננו משפיעילות המחצבה הופסקה זה מכבר (בשנת 2011), הרי שעם הפסקת פעילותה מתבטל מאליו יעוד המקרקעין לאזור תעשיה – אתר למפעל. לפיכך, גם מטעם זה אין מדובר ביעוד לתעשיה במצב הקודם, אלא ביעוד לקרקע חקלאית. אף אם ייקבע כי יעוד המקרקעין במצב הקודם הינו לתעשיה, תכנית המחצבה לא העניקה זכויות בניה ועל כן השווי שנקבע בשומת העוררת במצב הקודם שגוי גם מטעם זה.

14. לסיום טענותיה, הוועדה המקומית חולקת גם על שוויים של המקרקעין במצב החדש ואומדן שווי הפגיעה הנטענת, ולתמיכה בטענותיה צרפה שומה נגדית מטעמה.

15. בתום דיון ארוך ולאחר שעיינו שוב במסמכים שבפנינו, אנו סבורים כי העוררת עמדה בהרמת
הנטל הלכאורי הראשוני לצורך העברת תביעתה לשמאי מייעץ ובהתאם להלכה הפסוקה בעניין
זה. ואולם, טרם העברת התביעה לשמאי מייעץ, לפתחנו מונחות סוגיות עקרוניות הטעונות
הכרעה. 1
16. השאלות הניצבות לפתחנו הינן שתיים: האחת, הכיצד יש לשום את הפגיעה הנטענת ביתרת
חלקות 24 ו- 25, דהיינו בשטחים שייעודם שונה ואשר לא נכללו בטבלאות האיחוד וחלוקה.
האם יש לבחון את הפגיעה כאמור בהתייחס לחלקה בשלמותה כך שהיא עשויה מקשה תכנונית
אחת או שהיא מורכבת משני מגרשים עצמאיים ונפרדים. השניה, האם היעוד לאזור תעשיה -
שטח למפעל, בוטל על ידי תמ"א 14 ב ו/או עקב הפסקת פעילות המחצבה ובכך נשמט גם השימוש
למתקני המחצבה באופן המבטל את יעוד המקרקעין לאזור תעשיה. 2
17. נדון להלן בסוגיות כסדרן. 3
18. אשר לסוגיה הראשונה, אנו סבורים כי במחלוקת שבין הצדדים הדין ניצב לימין העוררת. 4
19. התכנית קבעה חלוקה תכנונית בחלקות 24 ו- 25, כך שכל אחת מחלקות הנ"ל הפכה במסגרת
התכנית לשני מגרשים נפרדים, כשכל מגרש מהווה יחידת תכנון עצמאית, בעלת משטר תכנוני
שונה. כל אחד מהמגרשים החדשים שנוצרו (בכל חלקה) כפוף להוראת הייעוד החדשה החלה בו,
וכיוצא בזה לזכויות הבנייה (ככל שישנן), מגבלות והנחיות בינוי הרלוונטיות לכל מגרש וכו'
ובהתאם לקבוע בתקנון. 5
20. למעשה, התכנית הפכה כל חלקה ממקשה תכנונית אחת ביעוד לאזור תעשיה – אתר למפעל,
לשתי יחידות תכנוניות נפרדות ועצמאיות העומדות כל אחת בפני עצמה, וככאלה הרי שיש לשום
כל יחידה בפני עצמה. 6
21. פיצול החלקות הנ"ל לשני מגרשים מלמדת על כוונה תכנונית ברורה לחלק את החלקה לשתי
יחידות קרקע נפרדות: האחת לצרכי ציבור בעלת מאפיינים "כלל ארציים" שבגינם ולשיטת
מתכנני התכנית ועל פי הפסיקה, לא ניתן להכלילה במתחם האיחוד וחלוקה. השניה, גם היא
לצרכי ציבור אולם בעלת מאפיינים שבגינם יש להכלילה בתכנית האיחוד וחלוקה (דרך
המשמשת את השכונה). בהתאמה קובעת התכנית כי יחולו על היחידה האחרונה הוראות
האיחוד וחלוקה על כל המשתמע מכך, בעוד שעל היחידה הראשונה יחולו הוראות החוק
האחרות. 7
22. משערכה התכנית הבחנה זו וקבעה חלוקה תכנונית כאמור, הרי שלא ניתן להתעלם מממנה, ויש
להכיר בתוצאותיה של החלוקה התכנונית הברורה שיצרה התכנית בחלקות לשני מגרשים 8

- 1 נפרדים לצורך תביעה לפי סעיף 197 לחוק. וכפי שקבעה ועדת ערר זו (במותב אחר) בהחלטתה
- 2 המעמיקה והמנומקת בערר 900/17 **אורי ואילנה מטוס נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה גלבע**
- 3 **ואח' (להלן: "עניין אורי מטוס")** (פורסם בנבו), כי ניתן לפרש המונח "מקרקעין" שבסעיף 197
- 4 לחוק ככזה המכוון ליחידת קרקע מוגדרת היכולה להיות "מגרש" או "חלקה רשומה", והכל
- 5 בהתאם לנסיבות העניין.
- 6 23. בעניין מטוס נדונה השאלה מהו המבחן שלפיו יש לקבוע אם מגרש מסוים נכלל בתחומיה של
- 7 תכנית פוגעת לצורך הגשת תביעה מכח סעיף 197 לחוק. השאלה התעוררה בעניין מטוס בנסיבות
- 8 שבהן עובר לכניסתה לתוקף של התכנית הפוגעת חלו שתי תכניות על מקרקעין המהווים חלקה
- 9 רשומה אחת, אשר בפועל חילקו את המקרקעין לשני מגרשים נפרדים. מגרש אחד בייעוד מגורים
- 10 ומגרש שני בייעוד חקלאי, כאשר רק המגרש בייעוד חקלאי גובל בתכנית הפוגעת. ועדת הערר,
- 11 לאחר שבחנה את הוראות התכניות החלות כאמור, קבעה כי התכניות הנ"ל חילקו את החלקה
- 12 לשתי יחידות תכנוניות נפרדות, כך שאזור המגורים מהווה יחידה תכנונית נפרדת עצמאית, ועל
- 13 כן לא קמה לתובעים שם זכאות לפיצוי עקיף מכח התכנית הפוגעת במגרש למגורים.
- 14 24. החלטה זו הגיעה לפתחו של בית המשפט העליון בבר"מ 783/19 **אורי ואילנה מטוס נ' הוועדה**
- 15 **המקומית לתכנון ובניה גלבע ואח' (פורסם בנבו)**, שקבע כי ניתן ליצור חלוקה למגרשים, ובכלל
- 16 זה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, אף בתכנית שאיננה תכנית איחוד וחלוקה.
- 17 25. על אף שבהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קבלת עמדת היועץ המשפטי לממשלה, המבקשים
- 18 שם חזרו בהם מבקשתם, מצא בית המשפט העליון לנכון להבהיר לגופם של דברים, נוכח
- 19 החלטות סותרות ובהעדר הלכה מנחה בנושא, כי בית המשפט המחוזי אשר אימץ את פרשנות
- 20 ועדת ערר וקבע כי אף יחידות קרקע הנוצרות ונקבעות בהתאם להוראות תכנית (ולא בהכרח
- 21 באמצעות תשריט חלוקה), מהוות "מגרש" בהתאם להוראות החוק והתקנות, סיפק מענה נכון
- 22 לשאלה הפרשנית שבמחלוקת.
- 23 26. בשל חשיבותם של הדברים לענייננו, נביאם להלן:
- 24 "14. כפי שכבר צוין, בתום הדיון שהתקיים בפנינו המלצנו למבקשים לחזור
- 25 בהם מן הבקשה, והם עשו כן. לצד זאת, מאחר שנראה כי השאלה שהועלתה
- 26 בבקשה הניבה החלטות סותרות בערכאות נמוכות וכי לא קיימת פסיקה מנחה
- 27 בעניין זה, שלח השלכות מעשיות, מצאנו לנכון להבהיר כי לגוף הדברים אנו
- 28 סבורים כי פסק דינו של בית המשפט המחוזי סיפק מענה נכון לשאלה
- 29 הפרשנית שעוררה את המחלוקת בין הצדדים. נעמוד בקצרה על הטעמים
- 30 לעמדתנו.

15. המחלוקת שבפנינו נובעת, בין השאר, מהבדלים מסוימים בין ההגדרות למונח "מגרש" כפי שמופיעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות חישוב שטחים. 1
- כאמור, סעיף 1 לחוק התכנון והבניה, הוא סעיף ההגדרות, מפרט את הגדרתו של המונח "מגרש" כדלקמן: 2
- "יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד 3
- או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם 4
- נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה 5
- ובין אם לאו, לרבות מגרש תלת-ממדי". 6
- הגדרה נוספת למונח זה מצויה גם בסעיף 1 לתקנות חישוב שטחים, בנוסח זה: 7
- "יחידת קרקע שנקבעה בתכנית או שנוצרה על ידי פעולת חלוקה או 8
- איחוד בתכנית, או על ידי תשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם 9
- נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה 10
- ובין אם לאו". 11
- עמדתם של המבקשים התבססה, בעיקרו של דבר, על הטענה שההגדרה בחוק 12
- כוללת חלופות המתבססות על פעולות איחוד וחלוקה בלבד, ללא התייחסות 13
- ל"תכנית" בלבד (כפי שנעשה בתקנות חישוב שטחים). 14
16. האמת ניתנת להיאמר: נוסח ההגדרה המופיעה בסעיף 1 לחוק התכנון 15
- והבניה אינו מוביל למסקנה חד משמעית, וזאת בניגוד להגדרה המופיעה 16
- בתקנות חישוב שטחים, שממנה עולה בבירור כי מגרש יכול להיווצר גם 17
- בתכנית (במנותק מפעולת איחוד או חלוקה). כמו כן, על פני הדברים, הסיפא 18
- לסעיף 1 לחוק – המתייחס לרישום בפנקסי המקרקעין, לכאורה תומך בעמדה 19
- שלפיה ההתייחסות ל"מגרש" אכן מכוונת לחלוקה קניינית. 20
17. יחד עם זאת, כפי שהדגיש היועץ המשפטי לממשלה, בעיקרו של דבר סעיף 21
- 1 לחוק מתייחס ל"יחידת קרקע שנקבעה בתכנית". על-פי סעיף ההגדרות 22
- בחוק התכנון והבניה, "תכנית" היא "תכנית מהתכניות שלפי פרק ג'". כמו 23
- כן, הסעיף נוקט בלשון רחבה יחסית של "פעולות" כך שגם ברובד הלשוני, 24
- ניתן לומר כי ההגדרה נועדה לחול על מנעד רחב יחסית של אירועים 25
- תכנוניים, ולא דווקא על תכנית איחוד וחלוקה לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק 26
- בלבד. 27

1. בנוסף, עיון בחוק התכנון והבניה מעלה כי המחוקק אכן התייחס לדרכים 1
- נוספות לקביעת גבולותיהם של מגרשים, שלא באמצעות הוראות איחוד 2
- וחלוקה לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק, כמו למשל סעיף 69(1) לחוק (המפרט את 3
- ההוראות שניתן לקבוע בתכנית מפורטת, ומציין בין היתר "חלוקת קרקעות 4
- למגרשים או לאתרי-בניה, צורתם ואורך חזיתם"); סעיף 70(א)(1) לחוק 5
- (שכותרתו היא "התאמת מגרשים", ומפורטות בו הוראות שניתן לקבוע 6
- בתכנית מפורטת במקרה בו "היו בתחום תכנית מפורטת קרקעות שאינן 7
- תואמות את תנאי התכנית בדבר השטח או הצורה של מגרשים"); וכן סעיף 8
- 145(ז)(2) לחוק (המסדיר עבודות המחייבות היתר ומציין תכניות הקובעות 9
- הוראות ביחס ל"חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם, אם אלו לא נקבעו 10
- בתשריט חלוקת קרקע"). **מסעיפים אלה ניתן ללמוד כי המחוקק לא שלל את 11**
- קביעתם של מגרשים בתכנית מפורטת, שאיננה בהכרח תכנית איחוד 12**
- וחלוקה. 13**
19. חשוב להדגיש, כי הפרשנות לפיה ניתן ליצור חלוקה למגרשים אף בתכנית 14
- שאיננה תכנית איחוד וחלוקה ראויה גם בהיבט התכליתי. כידוע, החלתו 15
- ויישומו של הסדר הפיצוי הקבוע בסעיף 197 לחוק כרוכים באיזון עדין בין 16
- עקרונות מתחרים – אשר כוללים, מחד גיסא, הגנה על זכות הקניין, הפנמת 17
- עלויות התכנון על ידי הרשות ושימורו של צדק חלוקתי, ומאידך גיסא, 18
- הימנעות מהרתעת יתר של רשויות התכנון, בשל החשש שלא יוכלו לעמוד 19
- בתשלום הפיצויים שיוטל עליהן (ראו: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ 20**
- בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא, פ"ד מו(4) 627, -640 21**
- 639 (1992); דנ"א 1333/02 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה נ' 22**
- הורוויץ, פ"ד נח(6) 289, 293-294 (2004); בר"ם 1560/13 הועדה המקומית 23**
- לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ, [פורסם 24**
- בנבו] פסקה 40 (22.7.2014); בר"ם 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית 25**
- לתכנון ולבניה הרצליה, [פורסם בנבו] פסקאות 3-4 לפסק דיני (1.4.2020) 26**
- (להלן: עניין דלי דליה)). פרשנותם של המבקשים חתרה להרחבה של היקף 27
- הפיצויים המוענקים לפי סעיף 197 לחוק – כך שיינתנו בגין מלוא שטחה 28
- הרשום של חלקת מקרקעין הסמוכה לגבול התכנית הפוגעת, גם כאשר רק 29
- חלק מתוחם ומסוים הוא שמשיק לגבול התכנית הפוגעת, ואילו חלק אחר, 30
- שזכה להסדרה תכנונית נפרדת, מצוי במרחק מגבול התכנית. כל זאת, 31
- בהקשרו של הסדר סטטוטורי הנחשב גם כך למרחיב במבט השוואתי (ראו: 32
- עניין דלי דליה, בפסקה 112 לפסק דיני וההפניות שם). לא למותר להזכיר, כי 33

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה – מחוז צפון

בניין מכבי, מעלה יצחק, ת.ד. 787, נוף הגליל 1753002

קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה', ו', 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30

טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

- 1 בעבר כבר קבע בית משפט זה כי את המונח "מקרקעין גובלים" לעניין סעיף
- 2 197 לחוק יש לפרש באופן מצמצם, כך שככלל רק כאשר המקרקעין "משיקים
- 3 פיזית" ל"קו הכחול" של התכנית הפוגעת כפי שסומן בתשריט – תקום זכאות
- 4 לפיצוי (ראו: ע"ם 2775/01 ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
- 5 "שרונים", פ"ד ס(2) 230 (2005)).
- 6 20. להשלמת התמונה יצוין, כי אף עיון בספרות המשפטית מעלה כי זו נטתה
- 7 לקבל את העמדה שניתן ליצור חלוקה למגרשים ולקבוע את גבולותיהם
- 8 ויעודיהם בכל תכנית מפורטת, וכי תכנית איחוד וחלוקה הכרחית רק כאשר
- 9 מדובר בהסדרה ושינוי של הזכויות הקנייניות, וזאת להבדיל מהחלוקה
- 10 התכנונית (ראו שרית דנה ושלום זינגר **דיני תכנון ובניה** 1112, 1121 (2015);
- 11 אהרן נמדר, תכנון ובניה 467 (2015). ראו גם: ע"ם 229/15 הוועדה המחוזית
- 12 לתכנון ובניה נ' זועבי, [פורסם בנבו] פסקה 8 (9.8.2018)).
- 13 21. לבסוף יוער, כי מתחילת ההתדיינות הצדדים מיקדו כאמור את
- 14 טענותיהם במונח "מגרש" והשלכותיו על התוצאה הפרשנית. אולם, דומה
- 15 שדרך פרשנית נוספת המובילה לאותה תוצאה מבוססת על כך שסעיף 197
- 16 לחוק התכנון והבניה נסב על פגיעה ב"מקרקעין". מונח זה אינו מקביל
- 17 בהכרח ל"מגרש". יש אפוא להתייחס למקרקעין כפי שהיה מצבם התכנוני
- 18 עובר לקבלתה של התוכנית הפוגעת. אותו מצב תכנוני הבחין בין שני חלקים
- 19 שונים של המקרקעין, והבחנה זו מוסיפה להיות רלוונטית גם לצורך החלתו
- 20 של סעיף 197 לחוק".
- 21 [ההדגשות אינן במקור – ו.ע.צ.]
- 22 27. אף שבענייננו החלוקה לשני מגרשים נפרדים נעשתה במסגרת התכנית הפוגעת, כשבעניין מטוס
- 23 החלוקה התכנונית לשני מגרשים נפרדים ועצמאים נעשתה טרם התכנית הפוגעת, אנו סבורים
- 24 כי העיקרון המנחה שנקבע שם חל ויפה גם בענייננו, ומקל וחומר כשהחלוקה לשני מגרשים
- 25 וההבחנה ביניהם במקרה שבפנינו נעשתה באמצעות ובמסגרת תכנית איחוד וחלוקה.
- 26 28. מסקנה זו מתחזקת גם מהשוני החקיקתי שחל על כל אחד מהמגרשים. בעוד שעל המגרש שנכלל
- 27 במתחם האיחוד והחלוקה ויעודו שונה לצרכי ציבור יחולו כללי האיחוד והחלוקה, כך שהבעלות
- 28 בו מוקנית לרשות עם אישור התכנית על פי החוק, הרי שבגין המגרש שלא נכלל במתחם האיחוד
- 29 וחלוקה וגם יעודו שונה לצרכי ציבור, יהיה על הרשות לפעול לתפיסת חזקה והפקעתו על פי
- 30 החוק. לאמור, גם השוני באופן הקניית הבעלות בין שטחים אלה יוצר הבחנה ברורה בין שני
- 31 המגרשים.

- 1 29. נוסף על האמור והוא העיקר, קבלת עמדת הוועדה המקומית כי יש לשום את הפגיעה הנטענת
- 2 בהתייחס לחלקת המקור בשלמותה, מובילה לתוצאה אבסורדית ולא הגיונית שתפגע בזכויות
- 3 העוררת פעמיים.
- 4 30. על פי עמדה זו, הלכה למעשה, יש לחלק את היקף התמורה שהתקבלה בגין השטח החלקי
- 5 מהחלקה שנכלל בטבלאות ההקצאה ואיזון, בשטח החלקה בשלמותה. במילים פשוטות, לשיטת
- 6 הוועדה המקומית תחת כ- 2.5 דונם שנכללו במתחם האיחוד וחלוקה (מתוך כל אחת מחלקות
- 7 24 ו-25) ובגנים התקבלה תמורה, בפועל יש לראות את התמורה שהתקבלה כאילו ניתנה בגין כ-
- 8 3 דונם (שטח כל חלקה בשלמותה).
- 9 31. המשמעות הינה, כי לא זו בלבד, שהתמורה שהתקבלה כאמור, תקטן, אלא שלמעשה לפי עמדה
- 10 זו התמורה שהתקבלה הייתה אמורה להיות גדולה יותר. שכן לא ניתן לאחוז את החבל משני
- 11 קצותיו.
- 12 32. ונסביר במה דברים אמורים: לא ניתן לטעון מחד כי יש להכליל את שטח החלקה בשלמותה,
- 13 לרבות היחידה התכנונית שלא נכללה בטבלאות, בהיקף התמורה שהתקבלה; כאשר מאידך,
- 14 יחידה זו לא הובאה בחשבון במניין השטחים "הנכנסים" שנכללו בטבלאות ושהתאמה להיקף
- 15 השטחים הנכנסים מוקצית התמורה, כך שברי כי הכללתה בחישוב היקף השטחים, אילו נכללה
- 16 בטבלאות, הייתה מגדילה את היקף התמורה.
- 17 33. במצב זה הרי שגם עקרון היחסיות והשוויון בין בעלי הזכויות, המהווה עקרון על בעריכת
- 18 טבלאות הקצאה ואיזון, ייפגע לרעת העוררת.
- 19 34. פעם שניה תפגענה זכויות העוררת, במסגרת המהלך התכנוני במסגרתו תופקע היחידה התכנונית
- 20 שלא נכללה במתחם האיחוד וחלוקה, או אז פיצויי ההפקעה יחושבו לפי שווי לשטח פתוח / בית
- 21 קברות, שכן כידוע המענה לפגיעה הנטענת בתכונות המקרקעין אמור להינתן במסגרת תביעה
- 22 מכח סעיף 197 לחוק, היא התביעה שבפנינו. היה ולא יינתן מענה לפגיעה הנטענת, הרי שלמעשה
- 23 לא תקבל העוררת פיצוי בגין שינוי בתכונות המקרקעין, וככל שייקבע מבחינה שמאית כי אכן
- 24 קיימת פגיעה. טכניקה שכזו עשויה להוביל למצב בו יתאפשר במסגרת תכנית איחוד וחלוקה
- 25 לשנות ייעודם של מקרקעין לצרכי ציבור, ומבלי שבעל הזכויות במקרקעין יקבל תמורה בגין כך
- 26 בטבלאות ההקצאה והאיזון, ולחילופין פיצוי בגין שינוי זה לו הוא זכאי מכח סעיף 197 לחוק,
- 27 ככל שאכן קיימת פגיעה.
- 28 35. לאור כל האמור, אנו סבורים כי יש לשום את הפגיעה הנטענת שנגרמה ליתרת חלקות 24 ו-25,
- 29 כיחידה תכנונית נפרדת שנוצרה כתוצאה מאישורה של התכנית באופן נפרד ובפני עצמה.

- 1 36. אשר לסוגייה השניה, אנו מקבלים חלקית את טענת הוועדה המקומית כי מדובר במתקנים
2 נלווים לשימוש העיקרי למחצבה, ולמחצבה הספציפית שלשמה אושרה התכנית, כך שבמועד בו
3 הופסק השימוש במחצבה ואתר המחצבה הפך ללא פעיל "נשמט" גם השימוש הנלווה לעיקר.
- 4 37. שכן מטרת תכנית המחצבה על פי סעיף 7 להוראותיה הינה הקצאת שטח מתאים וייעודו
5 למחצבה מרכזית שבאמצעות מתקניה תוכל לספק סוגים שונים של חצץ ובטון:

7. מטרת תכנית זו

**מטרת תכנית זו היא הקצאת שטח מתאים וייעודו למחצבה מרכזית אשר בתוכנית
אפורדיגיים תוכל לספק כל סוגי החץ, בטון-אסמלט ובטון מוכן בהתאם להוראותיה.**

- 6
- 7 38. לשם כך, התכנית מגדירה אזור המיועד לתכלית העיקרית שלשמה ניזומה התכנית – ל"אזור
8 המחצבה" שם הותרו שימושים לחציבה, ואזור נוסף ל"אזור תעשייה – אתר למחצבה" שנועד
9 לשרת את השימוש למחצבה, כך שהותרו בו שימושים לעיבוד התוצרת המתקבלת מהחציבה
10 שמהווים שימושים נלווים לחציבה. עם זאת, הפסקת פעילות המחצבה אין משמעותה כי ייעודם
11 של המקרקעין למחצבה וכיוצא בזה לאזור תעשייה – אתר למפעל, בטלים כך שעל המקרקעין
12 חל היעוד הקודם טרם אישור תכנית המחצבה, קרי חקלאי.
- 13 39. כמו כן, התכנית אינה קובעת "הוראת פקיעה עצמית" או תפוגה לשימוש למחצבה, כשם שנהוג
14 לקבוע בתכניות מאוחרות שאושרו למחצבות. ללמדך כי לא הייתה כוונה להגביל את היעוד
15 למחצבה ומתקנים נלווים לשימוש בפועל ו/או לתקופה מוגבלת בזמן. כל שקובעת היא כי בסיום
16 החציבה על יזמי התכנית לנטוע נטיעות לשביעות לשכת התכנון.
- 17 40. משמעות הדברים היא לטעמנו כי מדובר באזור תעשייה למתקני מחצבה לא פעילה.
- 18 41. כמו כן, איננו סבורות כי תמ"א 14ב שקבעה רשימת אתרי כריה וחציבה כשהמחצבה שבענייננו
19 אינה נמנית ברשימה זו, ביטלה את ייעוד המקרקעין למחצבה. תמ"א 14ב קובעת בסעיף 8.2 כי
20 היא אינה פוגעת בתכניות מפורטות שאושרו ערב אישורה.
- 21 42. אשר על כן, אנו קובעות כי השמאי המייעץ יישום את שווי חלקות 4 ו-5 בהתאם לשווי לאזור
22 תעשייה למתקני מחצבה ושירותים שאינם פעילים.
- 23 43. לאור כל האמור, אנו מחליטים למנות שמאי מייעץ. השמאי המייעץ מתבקש לחוות דעתו בכפוף
24 להחלטותינו לעיל.
- 25 44. המזכירות תפנה ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מייעץ.

1 45. הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך מטעמם, במועדים הקבועים בתקנות
2 התכנון והבניה (סדרי הדין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) התשס"ט –
3 2008.

4 46. לאחר קבלת השומה המייעצת, יהיו רשאים הצדדים להגיש השגותיהם עליה וזאת תוך 30 יום
5 מיום ששומת השמאי המייעץ הומצאה אליהם. בהתייחסותם יודיעו הצדדים אם הם מעוניינים
6 בקיומו של דיון מסכם.

7 47. צד שלא יגיש התייחסותו לשומה המייעצת במועד הנ"ל ייחשב כמי שמסכים לכך שוועדת הערר
8 תאמץ את הקבוע בה, ללא צורך בדיון מסכם.

12 ניתנה ביום: ל' בניסן, התשפ"ה, 28/04/2025.

14
15
16



עו"ד ניילי בן משה-ידגר,
יו"ר ועדת ערר,
מחוז צפון



שרון מיסטר,
מזכירת ועדת ערר,
מחוז צפון