

מדינת ישראל
מינהל התכנון – משרד הפנים
ועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

ערר תא/9501/0718
 תא/9502/0619
 תא/9503/0619

הרכב ועדת הערר: עו"ד אייל אילוז, יו"ר הועדה
 גב' דורית פריאל, שמאית מקרקעין
 גב' גל קארו, נציגת מתכנן המחוז

בעניין:

- העוררים בערר**
תא/9501/0718:
1. עידן אגם, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 2. עידן גלית, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 3. צאליים דב, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 4. חבשה חנה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 5. שביט עדנה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 6. שביט גדעון, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 7. פרומצנקו אלון, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 8. בן ציון מרגרית, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 9. נאמן גנט רושל, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 10. נאמן יניב, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 11. נאמן חן, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 12. נאמן לירון, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 13. אזולאי משה, דרכון מס' xxxxxxxxxxxx
- כולם ע"י ב"כ עו"ד אייל מאמו

- העוררים בערר**
תא/9502/0619:
1. יורשי המנוח אברהם (אייבי) נאמן ז"ל
 2. עמית אילן, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 3. עמית דינה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 4. אדיב מיכאל, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 5. אדיב אורית קלרה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
 6. נאמן פרמינגר לימור אהובה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx

7. גלעד אבא נאמן, ת.ז. xxxxxxxx
 8. רוזנברג מרים, ת.ז. xxxxxxxx
 9. האן דניאל, ת.ז. xxxxxxxx
 10. Shamberley Investments LTD, מס' חב' 47128 סיישל
 11. לוי יעקב, ת.ז. xxxxxxxx
 12. לוי טובה גיטה, ת.ז. xxxxxxxx
 13. רזניק יהושוע, ת.ז. xxxxxxxx
 14. רזניק עדה צפורה, ת.ז. xxxxxxxx
 15. דוריל אחזקות (2012) בע"מ, ח.פ. 3-471062-51
- כולם ע"י ב"כ עו"ד יצחק קירה ועו"ד גיל צבע

העוררים בערר
תא/9503/0619:

1. מנשה לוי ניהול ואחזקות בע"מ, ח.פ. 0-460197-51
2. גולני חבצלת דבורה צילי, ת.ז. xxxxxxxxxx
3. מנשה לוי, ת.ז. xxxxxxxxxx
4. מנשה גל, ת.ז. xxxxxxxxxx
5. סורקיס אחיקם, ת.ז. xxxxxxxxxx
6. שבתאי דליה, ת.ז. xxxxxxxxxx
7. שבתאי ורד, ת.ז. xxxxxxxxxx
8. שבתאי יוסף, ת.ז. xxxxxxxxxx
9. שבתאי יניב, ת.ז. xxxxxxxxxx
10. שבתאי מיטל, ת.ז. xxxxxxxxxx
11. בדיחי ליאת, ת.ז. xxxxxxxxxx
12. בן עמוס מרדכי, ת.ז. xxxxxxxxxx
13. לוי אלישע, ת.ז. xxxxxxxxxx
14. לוי נאוה, ת.ז. xxxxxxxxxx
15. אלעד עובדיה יעקב, ת.ז. xxxxxxxxxx
16. אלעד עובדיה איריס, ת.ז. xxxxxxxxxx
17. לויט פזית, ת.ז. xxxxxxxxxx
18. און חנה, ת.ז. xxxxxxxxxx
19. בן שימול אברהם, ת.ז. xxxxxxxxxx
20. חימי יוסף, ת.ז. xxxxxxxxxx
21. חימי חנה, ת.ז. xxxxxxxxxx
22. נסטל ליאון, ת.ז. xxxxxxxxxx
23. בן זקן גיל, ת.ז. xxxxxxxxxx
24. לוצקי אברהם צבי, ת.ז. xxxxxxxxxx
25. לוצקי חנה, ת.ז. xxxxxxxxxx
26. לוינ אמיר יצחק, ת.ז. xxxxxxxxxx
27. לוינ נגה, ת.ז. xxxxxxxxxx

28. נויגרטן אילן, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
29. נויגרטן יפה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
30. צייטלין אלכסנדר, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
31. בן-חיים שחור לאה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
32. צייטלין יעקב, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
33. צייטלין יקטרינה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
34. עמירה בנין עפר וכבישים בע"מ, ח.פ. 6-091796-51
35. גרבינסקי דרור, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
36. בדיחי אייל, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
37. בדיחי יפה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
38. עמרם צבי, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
39. עמרם נירה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
40. גלבוע אלישע, ת.ז. xxxxxxxxxxxx
41. פרלוק נרקיס, ת.ז. xxxxxxxxxxxx

כולם ע"י עו"ד גל מנשה ועו"ד שגיב בר נחום

- נגד -

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב יפו
ע"י ב"כ עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב

חקיקה שאזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197, 197 (א), 198, 198 (ד), 200

החלטה

1. בפנינו שלושה עררים אשר הוגשו בהתאם [לסעיף 198\(ד\) לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה – 1965 (להלן: "**חוק התו"ב**"), כנגד החלטות של המשיבה - הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב יפו (להלן: "**הועדה המקומית**"), במסגרתן נדחו תביעות לפיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התו"ב](#) אשר הגישו העוררים, בגין פגיעה נטענת כתוצאה מאישורה של תכנית מתאר 3700 "תכנית מס' 3700 – 'צפון מערב העיר' – תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי" (להלן: "**תא/3700**" או "**התכנית**"), תכנית אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 15.01.2015 (ילקוט פרסומים מספר 6967 עמוד 2835) ונכנסה לתוקפה ביום 27.01.2015.
2. העררים הוגשו על ידי בעלי זכויות בדירות מגורים שונות, בבניי מגורים "מגדלי נאמן", הבנויים במקרקעין הכלולים בתחום התכנית, מקרקעין הידועים כחלקות 43 ו-44 בגוש 6620 (להלן: "**המקרקעין**").
3. ראשי הנזק הנטענים בתביעות שהוגשו על ידי העוררים בפני הועדה המקומית ובעררים המאוחדים, כוללים את ראשי הנזק שיפורטו להלן בתמצית:
 - 3.1. התביעה מושא ערר תא/9501/0718 (להלן: "**ערר אגם**"):
 - 3.1.1. חשיפה לרעש;
 - 3.1.2. פגיעה בנוף;
 - 3.1.3. קרבה למרכז מסחרי;
 - 3.1.4. פגיעה בנגישות למתחם;
 - 3.1.5. שינוי במאפייני הסביבה.
 - 3.2. התביעה מושא ערר תא/9502/0619 (להלן: "**ערר נאמן**"):
 - 3.2.1. חשיפה לרעש;
 - 3.2.2. שינוי אופי הסביבה;
 - 3.2.3. שינוי בנוף;

- 3.2.4. שינוי בדרך הגישה למקרקעין ;
- 3.2.5. קביעת מגרש ביעוד מסחרי ;
- 3.2.6. פגיעה בפרטיות וציפיות.
- 3.3. התביעה מושא ערר תא/9503/0619 (להלן : "ערר לוי") :
- 3.3.1. חשיפה לרעש ;
- 3.3.2. זיהום אויר ;
- 3.3.3. פגיעה בנוף.
4. הדיון בעררים אוחד לבקשת העוררים מיום 08.08.2021, זאת על ידי יו"ר ועדת הערר דאז, עו"ד שרון טל, בהחלטה מאותו היום.
5. ביום 27.10.2021 התקיים דיון בעררים המאוחדים בפני ועדת הערר, בהרכב בראשות עו"ד שרון טל והכולל את נציגת מתכנן המחוז – הגב' גל קארו, במהלכו נשמעו הצדדים בהרחבה.
6. ביום 29.06.2022 ניתנה החלטת ועדת הערר אשר דנה בעררים המאוחדים (להלן : "החלטת ועדת הערר"), וקבעה את הקביעות הבאות הצריכות לעניינו :
- 6.1. העוררים לא עמדו ברף המינימלי הנדרש להוכחה לכאורית של טענותיהם, באופן המבסס העברת העררים לקבלת חוות דעת שמאי מייעץ, וזאת נוכח כשלים מהותיים בבסיס טענותיהם ובבסיס חוות הדעת שנועדו לתמוך בטענות אלה, ובכלל זאת – פרישה חלקית בלבד של המצב התכנוני הרלוונטי.
- 6.2. ועדת הערר, משיקוליה היא, מצאה לנכון לאפשר לעוררים לתקן את הכשלים שבבסיס טענותיהם בהתייחס לשלושה רכיבים בלבד, ואלו הם :
- 6.2.1. רכיבים שעניינם שינוי אופי הסביבה ;
- 6.2.2. רכיבים שעניינם רעש ;
- 6.2.3. רכיבים שעניינם נוף.

6.3. הלכה למעשה כל רכיבי התביעה של העוררים נדחו במסגרת החלטת ועדת הערר, אך לצד זאת ועדת הערר קבעה, כי ככל שיוגשו עררים מתוקנים, הכוללים חוות דעת מתוקנות, בהתאם למתווה שיפורט להלן, שלושת הרכיבים האמורים לעיל, ואלו בלבד, יבחנו פעם נוספת.

7. להלן עיקרי ההנמקה והקביעות בהחלטת ועדת הערר, הרלוונטיים גם להחלטה משלימה זו:

7.1. הרקע לתביעה בגין פגיעה עקיפה במקרקעין, כולל גם את מצבו התכנוני של הנכס עצמו, ולא רק את המצב התכנוני בסביבתו. בנוסף יש לבחון את מלוא הרקע התכנוני בסביבת הנכס. בהתבסס על האמור, קבעה ועדת הערר כי הכשל העיקרי בתביעות העוררים ובעררים המאוחדים, נעוץ בכך שהם אינם מתארים את הרקע הרלוונטי במלואו, ואינם מתמודדים עם שאלות שמאיות מהותיות, הקשורות לערכם של המקרקעין במצבם התכנוני שלפני אישורה של התכנית, בהיבט הרלוונטי, ובמיוחד – חסרה התייחסות לתכנית מכוחה הוקמו הבניינים בהם נמצאות דירותיהם של העוררים.

7.2. ועדת הערר הפנתה לפסק הדין בעת"מ (ת"א) 44462-11-13 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית** [פורסם בנבו] (ניתן ביום 26.03.2015), במסגרתו תואר חלק מהרקע התכנוני באזור בו כלולים המקרקעין, ובכלל זאת כי בשנת 1971 אושרה תכנית 1350 מכוחה נבנה מלון מנדרין, ובשנת 1993 אושרה תכנית תא/1700/א/3 "שכונת מגורים מצפון לאזורי חן" (להלן: **"תכנית מגדלי נאמן"**). תכנית מגדלי נאמן פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 03.06.1993 (ילקוט פרסומים מספר 4117 עמוד 3135) ומכוחה נבנו הבניינים בהם נמצאות דירות העוררים, מבנים שכונו בשם "מגדלי נאמן".

7.3. ועדת הערר סקרה מסמכים שונים מתיק תכנית מגדלי נאמן, לרבות החלטות ופרוטוקולים של הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב (להלן: **"הועדה המחוזית"**) מיום 20.01.1988 ומיום 20.12.1988, במסגרת הליכי אישור התכנית בפניה, וקבעה קביעה עובדתית, לפיה הוכנה תכנית מפורטת כוללת לאזור בו מצויים המקרקעין, אולם קידומה נחסם לאור

מגבלות שהיו על המקרקעין לאור קרבתם לשדה התעופה "שדה דב", וכי כתוצאה מכך, קודמו ואושרו תחילה התוכניות ה"נקודתיות" הבאות:

7.3.1. תכנית תא/1700/א/2 "שינוי לתכנית מפורטת מס' 1700 א' ", פורסמה לאישור ביום 05.05.1987 (ילקוט פרסומים 3448 עמוד 1578 - להלן: **"תכנית אזורי חן"**);

7.3.2. תכנית מגדלי נאמן.

7.4. ועדת הערר סקרה את הוראותיה של תכנית מגדלי נאמן, לרבות מטרותיה ומגבלות התעופה הקבועות בסעיף 17 לתכנית זו, וציינה כי תכנית מגדלי נאמן היא תולדה של תכנון כולל בתכנית תא/1700 שקידומה נעצר בשל המגבלות האמורות (להלן: **"תכנית תא/1700"**), ואולם תכנית זו "יכלה" למגבלות אלו ולכן אושרה, על אף קיומן, ומכאן הגיעה ועדת הערר למסקנה, כי "ידיעת השוק" צריכה להיות, כי לאחר תכנית מגדלי נאמן יבואו תכניות נוספות, מאחר ותכנית תא/1700 אושרה כאמור, וקידומה נמנע רק בשל התנגדות משרד התחבורה, לאור קיומו של שדה התעופה - שדה דב (להלן: **"שדה דב"**).

7.5. ועדת הערר קבעה כי לדבר יש משמעות לעניין הציפיה של קונה סביר, לתכנון דומה נוסף וכי תכנית מגדלי נאמן "לא תשאר בבדידותה לאורך זמן" כפי שהטיבה לתאר זאת ועדת המשנה לעררים בהחלטתה מיום 09.10.2013 בהתייחס לערר בעלי זכויות במתחם התכנית, כנגד אישורה.

7.6. ועדת הערר קבעה כממצא עובדתי נוסף, כי ברור היה שתכנית אזורי חן ותכנית מגדלי נאמן, הן בבחינת "החלוץ לפני המחנה" ואחריהן יבואו תכניות נוספות באזור. לצד זאת קבעה ועדת הערר, כי נסיבות אלה אינן שוללות טענה לפגיעה, אך הן מוסיפות לנטל המוטל על העוררים להוכיח, כי אכן נפגעו המקרקעין בשל תכנון נוסף באותו אזור, וכי "הדברים מחייבים התייחסות והתמודדות בחוות דעת שמאיות ובטיעונים משפטיים – מטעם העוררים".

7.7. ועדת הערר סקרה את הדרישות האקוסטיות שעלו במסגרת הליכי אישור תכנית מגדלי נאמן, בשל הקרבה לשדה דב, וקבעה כי במצב התכנוני שקדם לאישורה של תכנית 3700, ערכם של המקרקעין היה כזה שכלל

מגבלת רעש משמעותית והתייחסויות אקוסטיות מתאימות, ועל כן נדרש מהעוררים, להוכיח כי על אף האמור, פגיעות הרעש הנטענות מכח תכנית 3700 אכן הניבו ירידה נוספת בערך, ואם כן – מה שיעורה.

7.8. עוד קבעה ועדת הערר, כי כבר לפני אישורה של תכנית 3700 היה ידוע ברמת וודאות, כי שדה דב אמור להתפנות, וכי בכך תוסר המגבלה של משרד התחבורה שמנע את קידום התכנון של האזור בהתאם למגמות שאושרו כבר במסגרת הליכי האישור של תכנית תא/1700, וכי ידיעה זו גרמה להגברת הציפיה לפיתוח האזור, ציפיה שהיתה קיימת עוד לפני אישורה של תכנית מגדלי נאמן, והפיכתה לוודאית יותר.

7.9. בנוסף לכך, ועדת הערר סקרה את הוראותיה הרלוונטיות של תמ"א 23/א "הקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן" שנכנסה לתוקף במהלך שנת 1998 ותמ"א 4/א/23 "תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין גוש דן" שנכנסה לתוקף במהלך שנת 2010, ובכלל זאת העובדה, כי תמ"א 23/א כוללת בתשריט התכנית קו המתאר את הדרך הממוקמת ממערב למתחם מגדלי נאמן לאורך הכביש הקיים, ואת ציון שמו של רחוב אבן גבירול, ולכן קבעה ועדת הערר, כי מדובר בהמשכו של רחוב אבן גבירול אשר נקבע בתמ"א 23/א/4 ממזרח למתחם, וכפועל יוצא כי מדובר ב"עננה תכנונית מובהקת" שאינה ברת פיצוי, אותה נדרש לקחת בחשבון בהתאם לאשר נפסק בעניין בר"ס 5898/16 **רומן ברג נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון** [פורסם בנבו] (ניתן ביום 10.03.2020).

7.10. עוד התייחסה ועדת הערר לכך, כי לפי תמ"א 35 שאושרה בהחלטת ממשלה מיום 27.11.2005 סביבת המקרקעין כלולה ב"תחום רעש מטוסים".

7.11. עניין נוסף בעל חשיבות אליו התייחסה ועדת הערר, הוא דבר קיומו של מכתב אשר נשלח ביום 14.06.2005 על ידי חברת אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "**חברת אזורים**"), אל מנהל אגף התנועה דאז בעיריית תל אביב, הנושא חתימת עו"ד אייבי נאמן ז"ל, תחת הכיתוב "מסכים לאמור", ובו בין היתר, התייחסות לכך כי דרך הגישה והכניסה למגדלי נאמן הם זמניים בלבד, עד לאישור הסדרי תנועה על ידי "רשויות התמרור המוסמכות" וכי

"בכל הסכמי המכר של הדירות במגדלי נאמן מצויין כי ידוע לרוכשים כי עשויים לחול שינויים בדרכי הגישה לפרוייקט וזאת בהתאם לתכנית חדשה שיוזמת העירייה וכי הרוכשים התחייבו שלא להתנגד לה".

7.12. בנסיבות העניין ומשיקוליה, ומאחר ולדעת ועדת הערר ההחלטה נשענת בין היתר על מסמכים מתיק תכנית מגדלי נאמן, מצאה לנכון ועדת הערר לאפשר לעוררים "לבחון היתכנות הגשתם של עררים וחוות דעת מתוקנות", בהן תיכללנה הן התייחסות מפורטת לנסיבות התכנוניות שפורטו, והן ניתוח השפעתן על השאלות השמאיות שבבסיס רכיבי הערר הבאים: **שינוי אופי הסביבה, רעש ונוף.**

7.13. בסיכומו של דבר, הלכה למעשה וכאמור - ועדת הערר דחתה את כל רכיבי הערר, ואפשרה לעוררים משיקוליה היא, הגשת עררים מתוקנים ביחס לשלושה הרכיבים האמורים, וזאת בתוך 60 ימים ממועד החלטת ועדת הערר.

8. לאחר מספר ארכות, הוגשו על ידי העוררים עררים מתוקנים מטעמים הכוללים חוות דעת מתוקנות לכאורה וסכומי תביעה מתוקנים (מופחתים), בכל הנוגע לשלושת ראשי הנזק האמורים בהחלטת ועדת הערר.

9. להלן התייחסות קצרה וכללית לכלול בכתבי הערר המתוקנים, ביחס לנכסי העוררים, רכיבי הנזק הנטענים, המסמכים המצורפים והאופן בו מנוסח כתב הערר המתוקן, בכל אחד מכתבי הערר המתוקנים:

ערר תא/9501/0718 (ערר אגם)

9.1. העוררים הינם בעלי זכויות נטענים בדירות מגורים בצד המזרחי של מתחם מגדלי נאמן (דירות מספר 38, 56, 75, 83, 165, 167, 176, 181, 166 ו-192).

9.2. העוררים העלו טענות בערר המתוקן ביחס לראשי נזק של פגיעה בנוף ורעש.

9.3. העוררים צרפו לכתב הערר המתוקן חוות דעת שמאית מתוקנת שנערכה על ידי שמאי מטעמם.

ערר תא/9502/0619 (ערר נאמן)

- 9.4. העוררים הינם בעלי הזכויות הנטענים ב- 12 דירות (תתי חלקות 125, 118, 159, 175, 109, 60, 140, 15, 177, 137, 178 ו- 186).
- 9.5. העוררים העלו טענות בערר המתוקן ביחס לראשי נזק של שינוי אופי הסביבה, פגיעה בנוף ורעש.
- 9.6. לערר המתוקן צורפה "השלמה" לחוות הדעת השמאית על נספחיה, לרבות "דו"ח מטרדי רעש" שנערך מטעם העוררים.
- 9.7. בכתב הערר המתוקן טוענים העוררים לשגיאות של ועדת הערר בהחלטה, כאשר הלכה למעשה, כתב הערר המתוקן מנוסח כערעור ולא כערר מתוקן בנושאים האמורים.

ערר תא/9503/0619 (ערר לוי)

- 9.8. העוררים הינם בעלי הזכויות הנטענים ב- 29 דירות מגורים בבנייני נאמן (2 דירות בבנין 4, 2 דירות בבנין 6, 8 דירות בבנין 8, 12 דירות בבנין 12, 2 דירות בבנין 22, דירה בבנין 24 ו- 2 דירות בבנין 26).
- 9.9. העוררים העלו טענות בערר המתוקן ביחס לראשי נזק של שינוי אופי הסביבה, פגיעה בנוף ורעש.
- 9.10. העוררים צרפו חוות דעת שמאית משלימה מטעמם לכתב הערר המתוקן.
10. הועדה המקומית הגישה כתב תשובה מתוקן בכל אחד מהעררים המאוחדים שבכותרת, אליהם צורפו בין היתר, חוות דעת שמאית, חוות דעת בנושא רעש ואקוסטיקה הכוללת התייחסות לטענות העוררים וכן חוות דעת בנושא תנועה ותחבורה, הכוללת התייחסות לטענות העוררים גם בעניין זה.
11. התייחסות פרטנית לטענות הצדדים בכתבי הטענות המתוקנים תובא במסגרת פרק הדיון וההכרעה להלן.

12. דיון בכתבי הטענות המתוקנים התקיים ביום 14.07.2024, בדרך של היוועדות חזותית, על פי הסכמה מוקדמת של הצדדים, ובמהלכו נשמעו הצדדים בהרחבה, השלימו וחידדו טענותיהם.

דיון והכרעה

13. לאחר שעיינו בהחלטת ועדת הערר ולאחר שבחנו את טענות הצדדים כפי שפורטו בכתבי הטענות המתוקנים מטעמם, הגענו לכלל מסקנה, כי על אף ה"הזדמנות השניה" שניתנה לעוררים בהחלטת ועדת הערר, זאת לפנים משורת הדין לטעמנו, העוררים לא עמדו בנטל ההוכחה לפגיעה לכאורית בגין תכנית תא/3700, בשלושת ראשי הנזק האמורים, ועל כן דין הערר להידחות.

14. מובהר כי החלטתנו היא החלטה משלימה להחלטת ועדת הערר, וזאת בנושאים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר, ובאלו בלבד, תוך שיש לראות בכל קביעות ועדת הערר בהחלטתה, גם כקביעותנו אנו.

המסגרת הנורמטיבית לבחינת תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב

15. סעיף 197(א) לחוק התו"ב שכותרתו "תביעת פיצויים", קובע כדלקמן:

"197. (א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."

16. סעיף 200 לחוק התו"ב שכותרתו "פטור מתשלום פיצויים", קובע כדלקמן:

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

(1) שינוי בתחום אזורי ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;

(2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;

(3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;

(4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;

(5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;

(6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;

(7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים;

(8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין;

(9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;

(10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;

(11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

בבסיס ההסדר שבסעיפים אלו (197 ו-200) והפסיקה שהתוותה עקרונות שונים ליישומם, קיים איזון משולב בין הזכויות והעקרונות הבאים:

16.1. זכות הקניין;

16.2. העיקרון הכללי של צדק חלוקתי לפיו הפרט לא צריך לשאת לבדו בנוק שגורמת פעולה תכנונית התורמת לציבור בכללותו;

16.3. החשיבות בהכוונת הפעילות התכנונית, כך שזו תפנים את העלויות הכרוכות בפגיעה במקרקעין שבתחום התכנית או שגובלים עימה;

16.4. מניעת הרתעת יתר של מוסדות התכנון בשל החשש שלא יוכלו לעמוד בתשלום הפיצויים.

(ראו: ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה [פורסם בנבו] (ניתן ביום 11.11.2003); ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשל"צ [פורסם בנבו] (ניתן ביום 15.12.2016); רע"א 6483/15 נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' קטן [פורסם בנבו] (ניתן ביום 02.08.2016); דנא 1333/02 הועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נ' יהודית הורביץ [פורסם בנבו] (ניתן ביום 12.05.2004))

17. הפגיעה על פי [סעיף 197](#) לחוק התו"ב נבדקת על פי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם של המקרקעין ולא לפי מבחן סובייקטיבי של אדם המחזיק אותו זמן במקרקעין.

18. הפסיקה הבחינה בין פגיעתה הישירה של תכנית לבין פגיעתה העקיפה, כך שתכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים - בפגיעה ישירה ובפגיעה עקיפה.

19. פגיעה ישירה משנה לרעה מהזכויות שהיו לבעלי הקרקע לפני כן, למשל - הפחתה בזכויות בניה. פגיעה עקיפה, לעומת זאת, אינה נובעת במישרין מפגיעה בזכויות התכנוניות אלא ממקור חיצוני. פגיעה זו חלה במקרים שבהם התכנית הפוגעת לא משנה את המותר והאסור במקרקעין הנפגעים אלא משנה את סביבתם, באופן שפוגע בתכונותיהם ומוריד את ערכם.

20. פגיעה עקיפה, אם כך, לא נוצרת ממגבלות שהטילה התכנית, אלא מהרעת מצב המקרקעין בעקבות הוראותיה (ראו: ע"מ 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' [פורסם בנבו] (03.09.2015), להלן: "עניין טויטו").

21. בהתאם להלכה הפסוקה, לא כל פגיעה עקיפה תזכה לפיצוי, שכן בפגיעה ישירה הקשר הסיבתי הוא גלוי וישיר ואילו בפגיעה עקיפה הקשר הוא רחוק יותר (ראו: בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה [פורסם בנבו] (ניתן ביום 01.04.2020 - להלן: "עניין דלי דליה") וכן עניין טויטו לעיל).

22. על מנת להעריך את גובה הפיצוי לו יהיה זכאי התובע לפי [סעיף 197](#) לחוק התו"ב, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית הפוגעת לבין שווי המקרקעין לאחר אישורה.
23. כאשר בוחנים את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין, יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שליליות" של התכנית והן את אלו ה"חיוביות" (ראו: בר"מ 11612/05 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה [פורסם בנבו] (ניתן ביום 16.01.2006); ע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נתניה [פורסם בנבו] (ניתן ביום 05.05.1993)).
24. כאשר קיימת מחלוקת שמאית בין הצדדים, בסמכותה של ועדת הערר למנות שמאי מייעץ. שמאי מייעץ ימונה כדי ליתן חוות דעת בשאלה שמאית מובהקת שמתעוררת במסגרת הליכי ערר על החלטת הוועדה המקומית לדחות תביעה לפי [סעיף 197](#) לחוק התו"ב.
25. לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. כדי שועדת הערר תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של [סעיף 197](#) לחוק התו"ב. ככל שוועדת הערר מצאה כי העורר עמד בנטל ראשוני זה, עליה לשקול מינוי שמאי מייעץ.
26. בהתאם להלכה הפסוקה, על מנת לעמוד בנטל ראשוני זה, נקבע כי ככלל, על התובע לעמוד, למצער, בשלושה תנאים מצטברים (ראו: בר"מ 6641/13 מרדכי קמינצקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (פורסם בנבו) (ניתן ביום 05.05.2014):
- 26.1. עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם;
- 26.2. עליו להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו;
- 26.3. עליו לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית, ולשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית.
- 26.4. ככל שוועדת הערר מצאה כי העורר עמד בנטל ראשוני זה, או אז קמה שאלה שמאית הטעונה הכרעה ובמקרה כזה עליה לשקול מינוי שמאי

מייעץ. ככל שסבורה היא, כי נטל ראשוני זה לא הורם, היא רשאית להחליט כי אין מקום למינוי שמאי מייעץ.

27. זאת ועוד, וככל שבעקבות הגשת חוות דעת שמאית מתברר, כי אכן הוכחה פגיעה כתוצאה מאישורה של התכנית, כי אז השלב הבא, במקרים בהם מועלות טענות לפי [סעיף 200](#) לחוק התו"ב, הוא לבחון את התקיימותם של תנאיו (ראו: ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי ואח' [פורסם בנבו] (ניתן ביום 10.04.1995)).

28. המסקנה אם כן היא, כי בירור תביעה לפי [סעיף 197](#) לחוק הינו דו שלבי. בשלב הראשון יש לבחון האם הורם הנטל להוכחת הפגיעה ובמקרה כזה בהתאם, ייבחן הצורך במינוי שמאי מייעץ, ואילו בשלב השני, במקרה בו ממונה שמאי מייעץ, יבחן שיעור הפגיעה והיקף הפיצוי לו זכאי התובע על פי [סעיף 197](#) לחוק.

מתן הזדמנות לעוררים לתקן את תביעתם – כתב הערר המתוקן

29. בהתאם לאמור ובענייננו, מדובר בטענות העוררים לקיומה של פגיעה עקיפה כתוצאה מאישור התכנית.

30. נזכיר כי הנטל להוכיח פגיעה שכזו, ושיעורה של פגיעה לכאורית זו, היא על התובע פיצוי, קרי - העוררים. כמו כן, מקום שהנטל הראשוני להוכחת פגיעה לא הורם, ועדת הערר תדחה את הערר מבלי להפנותו לשמאי מייעץ.

31. כפי שפורט בהחלטת ועדת הערר, העוררים לא עמדו בנטל הראשוני להוכחת פגיעה לכאורית כתוצאה מאישור התכנית.

32. כפי שיפורט להלן, גם בכתבי הערר המתוקנים על נספחיהם ועל אף ההזדמנות ל"מקצה שיפורים" בטענות ביחס לשלושת הרכיבים שפורטו בהחלטת ועדת הערר, לא עלה בידי העוררים לעמוד ברף ההוכחה הראשוני של פגיעה המצדיק מינוי שמאי מייעץ, בכל הנוגע לשלושת רכיבים אלו.

33. בהחלטה משלימה זו הובאו רק חלק מהנימוקים והמסקנות העובדתיות בהחלטת ועדת הערר, הרלוונטיים גם להחלטה זו, ומכל מקום נבהיר כי כל הקביעות, המסקנות והנימוקים בהחלטת ועדת הערר, מקובלים גם עלינו ויש לראות בהם כחלק בלתי נפרד מהחלטה משלימה זו.

34. מבלי לגרוע מכלליות האמור, נעיר כי נוכח הקביעות בהחלטת ועדת הערר, בדבר הכשלים המהותיים בבסיס טענות העוררים ובבסיס חוות הדעת שנועדו לתמוך בטענות אלה, כפי שפורטו בהחלטת ועדת הערר, לרבות בנושא פריסה חלקית בלבד של המצב התכנוני הרלוונטי, אנו בדעה כי היה מקום לדחות את העררים בתיקים בכותרת כפי שהוגשו במקור, וזאת כבר במסגרת החלטת ועדת הערר, וללא האפשרות לתקן את כתבי הערר.
35. מכל מקום וכאמור, על אף ההזדמנות שניתנה לעוררים, לא עלה בידי העוררים לחצות את רף ההוכחה הנדרש להעברת העררים לבחינת שמאי מייעץ.
36. נעבור עתה לסקירה תכנונית קצרה ולאחריה נבחן את הנסיבות שלפנינו, ביחס לכל אחד משלושת ראשי הנזק לגביהם ניתנה לעוררים האפשרות לתקן את כתב הערר על פי החלטת ועדת הערר, ובכלל זאת, האם העוררים עמדו בנטל ההוכחה לפגיעה המקימה להם פיצוי לפי [סעיף 197](#) לחוק, המצדיק מינויו של שמאי מייעץ.
37. באופן כללי ולטיוב הבחינה האמורה, נזכיר כי בהחלטת ועדת הערר נקבע, כי הכשל העיקרי בתביעות העוררים ובעררים המאוחדים, נעוץ בכך שהם אינם מתארים את הרקע הרלוונטי במלואו, ואינם מתמודדים עם שאלות שמאיות מהותיות, הקשורות לערכם של המקרקעין במצבם התכנוני שלפני אישורה של התכנית, בהיבט הרלוונטי, ובמיוחד – חסרה התייחסות לתכנית מכוחה הוקמו מגדלי נאמן, הבניינים בהם נמצאות דירותיהם של העוררים.

סקירה תכנונית - קיומה של ציפייה ברמת וודאות לשלבי תכנון נוספים

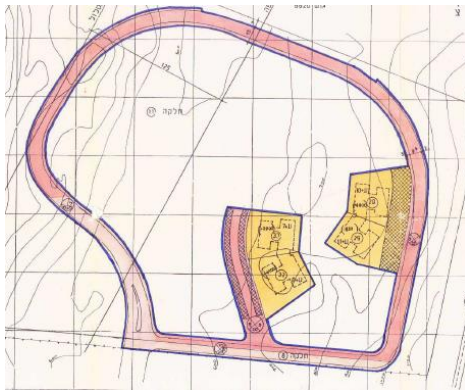
38. כפי שיפורט להלן, דעתנו היא כי העובדות מצביעות על מסקנה לפיה למצער החל משנת 1993 עת אושרה תכנית מגדלי נאמן, ובוודאי ערב אישורה של תכנית תא/3700, התכנית מושא התביעות והעררים שבכותרת, היתה ציפייה תכנונית וודאית כי בעקבות תכנית מגדלי נאמן יבואו שלבי מימוש נוספים של תכנית תא/1700, אף שזו כאמור לא נכנסה לתוקף בשעתה.
39. כפי שפורט לעיל, בשנת 1987 אושרה תכנית אזורי חן, אשר מטרתה על פי הרשום בה, תכנון שלב ב' של אזורי מגורים שבתכנית תא/1700, בהתאם למגבלות תכנון התעופה, ולקבוע בהתאם לכך אזור מגורים מיוחד, אזור מסחרי, שטח פרטי פתוח,

שטח מוצע לבניני צבור, שטח ציבורי פתוח, התוויית דרכים, הרחבת דרך קיימת, חנויות ואזור לתכנון בעתיד.

40. אם כך, בתכנית אזורי חן צוין במפורש כי התכנון המוצע בה, מהווה אחד משלבי התכנון של תכנית תא/1700 (התכנית שקידומה עוכב כאמור בשל מגבלות הנובעות מקיומו דאז של שדה דב).

41. להמחשת התכנון שהוצע בתכנית אזורי חן, להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט המצב המוצע והקיים (המצב המאושר ערב אישורה של התכנית):

מצב קיים



מצב מוצע



42. בחלוף כ- 5 שנים ממועד כניסתה לתוקף של תכנית אזורי חן, אושרה ונכנסה לתוקף בשנת 1993 תכנית מגדלי נאמן כאמור. להמחשת התכנון המוצע בה ולטיוב ההסבר שלהלן בדבר גורלו של ה"פארק", להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט המצב המוצע והקיים:

מצב קיים

מצב מוצע



43. כפי שניתן לראות בברור, בעצם מיקום מגדלי נאמן (השטח בצבע כתום) בכמעט רבע משטח ה"פארק" שבמרכז מעין אגם (תיאורטי), המהווים שטח פתוח שמעולם לא פותח, ויצירת דרך גישה בחלק הדרום מזרחי, למעשה גרעה מהתכנון המאושר שטח שצורתו רגולרית, לטובת יעוד למגורים, מבלי לתכנן מחדש את יתרת השטח הפתוח. האמור מוביל בדיוק לאותה מסקנה אליה הגיע ועדת הערר בהחלטתה, לפיה ברור היה שתכנית אזורי חן ותכנית מגדלי נאמן, הן בבחינת "החלוץ לפני המחנה" ואחריהן יבואו תכניות נוספות באזור שישלימו את התכנון כפי שאושר בתכנית תא/1700 (אף שזו לא נכנסה לתוקף), וכי מרגע שאושרה תכנית מגדלי נאמן בשנת 1993, ברור היה כי האגם או הפארק לא יבוצעו עוד.

44. נוסף בעניין זה, כי הפארק הנטען במצב התכנוני הקודם, נקבע בתכנית תא/1170 משנת 1969. העובדה שבשנת 1993, בחלוף כ-20 שנים בהן לא מבוצע כל פיתוח של הפארק הנטען ושל האגם במרכזו, נכנסת לתוקף תכנית מגדלי נאמן, וקובעת באותו שטח פתוח פרויקט למגורים מבלי לתכנן את האזור מחדש, אלא באופן של "מגרעת" או "ביס" תכנוני באותו שטח, מוסיפה גם היא לרמת הציפייה שבמקום הפארק והאגם על פי התכנית משנת 1969, יבואו מבני מגורים נוספים להשלמת התכנון שהוצע בתכנית תא/1700.

45. כמו כן ובכל הנוגע להסטת הכביש מהחזית המערבית של המקרקעין לחזית המזרחית, מעבר לעובדה שלא נסתרה (לגביה נדון בהמשך), בדבר קיומה של הוראה בהסכמי המכר של דירות בפרויקט מגדלי נאמן בדבר היות דרך הגישה

זמנית והציפיה להסטת הכביש המתוכנן, הרי שדי במבט בתשריט תכנית תא/3700 כדי להבין שעצם הסטת הכביש מהחלק המזרחי לחלק המערבי, מלבד ההבדל הטעון הוכחה, בדבר שוני מהותי שלא הוכח ברמת הרעש בין דירה עורפית לדירה בחזית כתוצאה מהסטת הכביש, הרי שהסטת הכביש כשלעצמה לא יוצרת קרבה מיוחדת של חלק כזה או אחר של מגדלי נאמן, הממוקמים במרכז המקרקעין, למיקום הכביש, בין אם בחזית המערבית ובין אם בחזית המזרחית של המקרקעין.

46. להמחשת האמור להלן תשריט מצב קיים ומצב מאושר בתכנית תא/3700 :

מצב מוצע



מצב מאושר



47. להלן נעבור לסקירה של כל אחד מראשי הנזק, בראי דרישות הדין, הקביעות והדירות על פי החלטת ועדת הערר.

רכיב שינוי אופי הסביבה

כללי

48. בעניין רכיב שינוי אופי הסביבה, בהחלטת עדת הערר בוצעה סקירה של עמדות הצדדים ונקבע, כי חוות הדעת שצורפה לערר אגם (ערר תא/9501/0718) סוקרת רק את המצב התכנוני שלאחר אישור תכנית תא/3700, כאשר סקירת המצב התכנוני

של תכנית מגדלי נאמן ותכנית אזורי חן, קיומו של שדה דב ומשמעותו התכנונית של קיומו וכן של הפעולות לביטולו, נעדרת מחוות הדעת.

49. עוד קבעה ועדת הערר בהקשר זה, כי חוות הדעת שצורפה לערר נאמן (ערר תא/9502/0619) כוללת "אמירות כלליות" בנושא זה, ואין לקבלן, מאחר והן אינן מבהירות מדוע ביעוד מלונאות תהיה בניה "שתבטיח נצפות לים" ובעיקר הן אינן מנתחות את המשמעויות האמורות באשר למצב התכנוני שקדם לתכנית 3700.

50. באשר לנטען בערר לוי (תא/9503/0619) בנושא זה, בדבר היות הנכס באזור שאינו מבודד כלל והכולל תכנון סטטוטורי של שטחי מלונאות נרחבים, תמחה ועדת הערר הכיצד טענה זו יכולה לדור בכפיפה אחת עם טענה לשינוי אופי הסביבה.

51. בחוות הדעת המתוקנות לא מצאנו את ההתייחסות הנדרשת לקביעות האמורות של ועדת הערר.

52. יש לתת את הדעת בנוסף, לכך כי שינוי אופי הסביבה לכשעצמו אינו מהווה "ראש נזק" מוכר ו/או פגיעה בתכונותיהם האובייקטיביות של המקרקעין, וכי כדי להוכיח קיומה של פגיעה במקרקעין, המזכה בפיצוי ירידת ערך מכח [סעיף 197](#) לחוק, יש להוכיח כי שינוי אופי הסביבה גרם לאחד מראשי הנזק המוכרים כדוגמת: רעש, זיהום אוויר וכיו"ב (ראו: ערר 9021/14 **רייבי שמשון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין** [פורסם בנבו] (ניתן ביום 07.09.2107).

ערר תא/9502/0619 (ערר נאמן)

53. טוענים העוררים כי תכנית אזורי חן ותכנית מגדלי נאמן מהוות חריג ופרויקט ייחודי, ולא ניתן ללמוד מהן על ציפיה לפיתוח האזור.

54. איננו מקבלים טענה זו שנדחתה כבר במסגרת החלטת ועדת הערר, ומנוגדת לחלוטין לרקע העובדתי שנסקר לעיל.

55. ביחס לקביעת ועדת הערר לפיה יש להביא בחשבון את העננה התכנונית שיצרו תמ"א 23/א ותמ"א 4/א/23, צרפו העוררים השלמה לחוות דעת השמאי מטעמם, אשר לטענתם "בוחנת עניין זה". עיון בהשלמה האמורה, מגלה כי חסרות בו הדרישות להתייחסות כפי שנקבעה בהחלטת ועדת הערר.

56. לעניין פינוי שדה דב, הסתפקו העוררים בחזרה על טענותיהם בערר המקורי ובטענה כי ממילא ככל והקביעה היא שפינוי שדה דב יאיץ את קידום התכנית הפוגעת, הרי שיש להתעלם מפגיעה זו במסגרת המצב הקיים.

57. גם טענה זו אין לקבל, מעבר לעובדה כי ועדת הערר הכריעה בהכרעה מנומקת בטענה זו ודחתה אותה, הרי שאין מדובר רק בנושא האצת קידום התכנית, אלא העובדה שבמצב הקודם ברור היה כי זו רק "שאלה של זמן" עד שיצאו אל הפועל כל השלבים שנכללו בתכנית תא/1700 שכניסתה לתוקף עוכבה בשל קיומו דאז של שדה דב.

58. בהשלמה האמורה אין כל התייחסות עניינית לנושא זה.

59. בכל הנוגע להתייחסות הנדרשת על פי החלטת ועדת הערר לנושא תמ"א 23/א ותמ"א 4/א/23, איננו מקבלים את הסבר שמאי העוררים בדיון שהתקיים, להתייחסות הלקונית לתכניות אלו בחוות דעתו, מאחר ולדעתו תכניות אלו "העוסקות ברכבת", לא היו "מספיק קונקרטית והיא לא זו שהשפיעה על השווי" וכי קיימת ציפייה שהרכבת תהיה תת קרקעית מתחת לפארק.

60. טענה זו נעדרת כל ביסוס ואין לקבלה, בהעדר הפניה למסמכי התכניות האמורות, או לכל ראיה אחרת המעידה כי מדובר בתוואי מסילה תת קרקעי.

ערר תא/9503/0619 (ערר לוי)

61. העוררים טוענים כי במצב התכנוני הקודם הוגדרו שטחים ביעוד שטח ציבורי פתוח בחלקו המזרחי של המתחם, ואלו הוסבו בתכנית הפוגעת לשטחי מגורים ועובדה זו לדעת העוררים השפיעה באופן מהותי וממשי על אופי הסביבה של מגדלי נאמן.

62. כאמור לעיל ובהרחבה, טענה זו נדחתה על ידי ועדת הערר.

63. העוררים מוסיפים וטוענים, כי רבים מהם "לא ידעו" כי במקרקעין קיימת הוראה הכוללת התניה חוזית המאשרת ידיעתם בנוגע לתכנית הפוגעת.

64. לראיה לנטען צרפו העוררים לכתב הערר המתקון, העתק "הסכם מכר לדוגמה" שנערך ביום 18.12.2007 בין מספר בעלי זכויות לבין עו"ד יצחק חג'י אשר רכש את המקרקעין בנאמנות, ובו לכאורה אין אזכור ו/או הוראה כלשהי המצביעה על ידיעת העוררים בדבר "מכתב אזורים".

65. ראשית וכאמור, הדין והחלטת ועדת הערר חייב המצאת הסכמי הרכישה של כל העוררים.
66. מעבר לכך, ההסכם שצורף לכתב הערר המתוקן, נערך ביום 18.12.2007 ונוגע ל- 8 מוכרים, אשר אף לא אחד מהם הוא העורר.
67. לסיכום חלק זה, אנו סבורים שהעוררים, בכל אחד מהעוררים המתוקנים, לא עמדו ברף ההוכחה הראשוני הנדרש ביחס לרכיב נטען זה, ועל כן אנו דוחים את התביעה בראש נזק זה בכל אחד מעוררים אלו.

רכיב הנוף

כללי

68. באשר לחוות הדעת שבבסיס העררים המאוחדים, הפנתה ועדת הערר להחלטות שונות של ועדות הערר בנושא רכיב זה, מהן עולה כי נדרש פרוט לעניין חסימת הנוף הנטענת הכולל, פרוט או ניתוח של גזרת הנוף הנחסם, כולל סקיצה של חסימת הנוף הנטענת, ומהו השינוי בנוף הנשקף בין שני מצבי התכנון, וכי אין די בפגיעה כללית או רחוקה.
69. ועדת הערר קבעה כי חוות הדעת האמורות, כלליות ואינן מנתחות את הנתונים הנדרשים ואינן נותנות ביטוי קונקרטי למידת הנוף הנשקף מדירות התובעים בשני מצבי התכנון.
70. בסיכומי של רכיב זה, אפשרה כאמור ועדת הערר הגשת עררים וחוות דעת מתוקנים, הכוללים התייחסות מפורטת לטענת הפגיעה בנוף, תוך צרוף התייחסות קונקרטית בהקשר של כל דירה ודירה, הן למצב העובדתי הקיים והן לנסיבות התכנוניות שפורטו.
71. בכל הנוגע לטענות בנושא ביטול האגם, ועדת הערר דחתה טענות העוררים בהקשר של ביטול האגם, נוכח היות הטענות כלליות ובעלמא, תוך שנקבע כי האגם לא תוכנן בתכנון מפורט מעולם, ובמצבו התכנוני הנוכחי היה חלק מתכונות המקרקעין עוד קודם התכנית מכוחה הוקמו דירות העוררים, וממילא לא הוכיחו העוררים כי ביטולו לכאורה, פגע במקרקעין.

72. בהחלטת ועדת הערר נקבע עוד, כי יש לקחת בחשבון את התקרבות מטרופולין העיר תל אביב למקרקעי העוררים, לרבות כתוצאה מתכנית 3700. בהקשר זה הוסיפה ועדת הערר, כי חוות הדעת שבבסיס העררים, מתעלמות מהשפעותיה המשביחות של תכנית 3700 על המקרקעין, ובמיוחד העובדה שתכנית 3700 דווקא מקרבת את המטרופולין למתחם מגדלי נאמן, ולפיכך אפשרה ועדת הערר לעוררים לתקן את חוות דעתם גם בסוגיה זו.

ערר תא/9501/0718 (ערר אגם)

73. לעניין ראש הנזק הנוגע לפגיעה בנוף, הסתפקה העוררת בהפחתה של 20% משיעור הפגיעה הנטען המקורי, בטענה, כי גם אם תכנית אזורי חן ותכנית מגדלי נאמן מסמנות את השינוי התכנוני הצפוי בסביבה, לעמדת העוררים, וגם אם היה מצופה שקונה מרצון צריך היה להביא בחשבון מסמכים שאינם סטטוטוריים, ואירועים שהתרחשו למעלה מ-20 שנה קודם למועד הקובע, הרי שהמסקנה העולה מאותם המסמכים לדעת העוררים היא, ששינוי התכנון שנקבע בתכנית תא/1170 (התכנית משנת 1969) נעשה בשל "אילוצים כספיים ולצורך מתן פיצוי בגין הפקעות של מקרקעין ולא בשל שיקולי תכנון".

74. לפיכך לדעת העוררים, לא היה כל בסיס לציפייה לשינוי התכנון המפורט התקף.

75. איננו מקבלים טענה זו המנוגדת לקביעות בנושא זה בהחלטת ועדת הערר.

76. חוות הדעת השמאית מטעם העוררים אינה מתמודדת עם דרישות ועדת הערר בהחלטתה, אלא חולקות עליה (ראו סעיף 15.2.9 לשומה המתוקנת מטעם העוררים).

77. תחת יישום החלטת ועדת הערר, בחרו העוררים להפחית הפחתה שרירותית של 20% מסכום התביעה המקורי.

78. בהקשר זה, שמאי העוררים לא ידע להסביר בדיון בפנינו את ההפחתה של 20% או להפנות להסבר מניח את הדעת להפחתה זו. בסופו של דבר ולשאלת חברת הוועדה השמאית דורית פריאל, השיב השמאי מטעם העוררים: **"בעיקר הפחתה מצרפית של שני ראשי הנזק הנוספים שירדו מהפרק. אני מסכים שפה אולי היה מקום לנמק את זה ביתר שאת, אבל נימקנו את זה גם בסעיפים 15.1.4."** (ראו עמוד 10 שורות 29-30 לפרוטוקול הדיון)

79. לא מצאנו בשומה המתוקנת כל הסבר ראוי להפחתה בין התביעה המקורית למתוקנת. בהתאם לדין ולהחלטת ועדת הערר, היה על העוררים להשוות בין שני מצבי התכנון ולא להסתפק בהפחתה כפי שבוצעה כאמור.

ערר תא/9502/0619 (ערר נאמן)

80. העוררים טוענים כי לפני אישור התכנית, הדירות באגף המזרחי של מתחם מגדלי נאמן, היו אמורות להישאר עם נוף למתחם פארק ואגם.

81. העוררים מוסיפים בהקשר זה, טענה לפיה הציפיה לשינוי הנוף נמוכה משתי סיבות: האחת – כי המצב הסטטוטורי המאושר הוא לפארק ואגם, והשניה – כי תכנית מתאר ארצית 4/א/23 לא היתה "מספיק קונקרטי" והיתה כפופה לתכנון מפורט, ובנוסף, כי הציפיה היתה לרכבת מתחת לפארק.

82. כאמור וכמפורט לעיל, אין בידנו לקבל טענות אלו, אשר נוגדות את קביעותיה המנומקות של ועדת הערר והנעדרות כל ביסוס ראוי.

83. העוררים טוענים בנוסף, כי הצורך הציבורי בשמירה על שטחי ציבור, הקטינה לשיטתם את הציפיה לפגיעה בנוף. טענה כללית זו אין לקבל כלל ועיקר.

84. מעבר לכך, העוררים צרפו לחוות הדעת השמאית מטעמם צילום הנוף הנשקף מחלון של כל אחת מהדירות, בטענה כי מדובר בנוף לשטחים פתוחים.

85. ביחס לחלק מהדירות, הצילומים מחלונות הדירות, לגביהם נטען ל"נוף לשטחים פתוחים" מעידים אחרת, שכן ה"נוף" הנצפה מהווה למעשה מבנים קיימים, ולהלן דוגמאות:

תת חלקה 109

תת חלקה 140



ערר תא/9503/0619 (ערר לוי)

86. העוררים טוענים כי במצב התכנוני הקודם, מדובר בדירות עורפיות הפונות לכיוון האגם הנטען, וכי כתוצאה מאישור התכנית, מתוכננים בסמוך לדירות העוררים בניינים בגובה של עד 15 קומות וכתוצאה מכך "הנוף הפתוח" של דירות העוררים מוסתר לחלוטין.

87. העוררים מוסיפים כי במצב התכנוני הקודם, מתוכנן אגם מלאכותי המבוטל במסגרת התכנית הפוגעת. אגם זה לשיטת העוררים מהווה "חלק אינטגרלי ממרקם האיזור" ומהווה "אחד ממאפייני האדריכלות בסביבת הנכס".

88. טענות אלו כאמור, נדונו ונדחו על ידי ועדת הערר כבר במסגרת ההחלטה.

89. מעבר לכך, וכפי שפורט בחלק הסוקר את המצב התכנוני לעיל, בעצם אישורה של תכנית מגדלי נאמן, הציפיה להקמתו של פארק או אגם מכח תכנון משנת 1969 שלא יצא אל הפועל שנים רבות, היא אפסית.

90. במסגרת כתב הערר המתוקן, תחת התייחסות לפרמטרים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר, בחר השמאי מטעם העוררים לקבוע הפחתה של כ- 14.2% מהתביעה המקורית ברכיב זה, ללא כל הסבר לכך.

91. לסיכום חלק זה, אנו סבורים שהעוררים, בכל אחד מהעוררים המתוקנים, לא עמדו ברף ההוכחה הראשוני הנדרש ביחס לרכיב נטען זה, ועל כן אנו דוחים את התביעה בראש נזק זה בכל אחד מעוררים אלו.

רכיב הרעש

כללי

91.1. בהחלטת ועדת הערר בוצעה סקירה של הדרישות האקוסטיות שעלו במסגרת הליכי אישור תכנית מגדלי נאמן, בשל הקרבה לשדה דב, ונקבע כי במצב התכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/3700, ערכם של המקרקעין היה כזה שכלל מגבלת רעש משמעותית והתייחסויות אקוסטיות מתאימות.

91.2. לאור האמור, נדרש מהעוררים להוכיח במסגרת הערר המתוקן, כי על אף האמור, פגיעות הרעש הנטענות מכח תכנית תא/3700 הניבו ירידה נוספת בערך, ואם כן – מה שיעורה.

91.3. עוד התייחסה ועדת הערר בנושא זה לכך, כי לפי תמ"א 35 שאושרה בהחלטת ממשלה מיום 27.11.2005 סביבת המקרקעין כלולה ב"תחום רעש מטוסים".

91.4. עניין נוסף בעל חשיבות אליו התייחסה ועדת הערר בהחלטתה, הוא דבר קיומו של מכתב מטעם חברת אזורים מיום 14.06.2005 בדבר היות דרך הגישה והכניסה למגדלי נאמן, דרך זמנית בלבד, ולכך כי בכל הסכמי המכר של דירות במגדלי נאמן קיים ידוע לרוכשים בדבר השינוי הצפוי בדרך הגישה הזמנית.

91.5. כמו כן נקבע בהחלטת ועדת הערר, כי ככל שיוגשו עוררים מתוקנים, יצורפו להם כלל ההסכמים והמסמכים הרלוונטיים בהקשרו של מכתב חב' אזורים, תוך ניתוח משמעותם.

91.6. ברם, וכפי שיפורט להלן, אף לא אחד מכתבי הערר המתוקנים עומד בכל הדרישות שנקבעו בנושא זה בהחלטת ועדת הערר.

ערר תא/9501/0718 (ערר אגם)

92. לעניין הנזק הנטען בשל רעש וזיהום אויר, בשומה המתוקנת המצורפת לערר המתוקן מטעם העוררים, הסתפקו העוררים בהפחתה שרירותית של 2 דציבלים

ברמת הרעש המוערכת ובהפחתה של 30% בשיעור הפיצוי וזאת "בשל קביעתה של ועדת הערר לפיה קונה מרצון היה מביא בחשבון את האפשרות להסטת הכביש".

93. ההפחתה האמורה, ללא כל הסבר מניח את הדעת וללא הניתוח הנדרש של הפרמטרים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר, אינה עונה על הדרישות ואין בה די כדי לחצות את רף ההוכחה הראשוני הנדרש כאמור.

ערר תא/9502/0619 (ערר נאמן)

94. בראשית נעיר, כי העוררים לא תיקנו את חוות הדעת האקוסטית מטעמם, אלא הסתפקו בהתייחסות לקונית לקביעות ולדרישות בהחלטת ועדת הערר.

95. בכל הנוגע לצורך במתן התייחסות למגבלות הרעש הקיימות במקרקעין עוד טרם אישורה של התכנית, כפועל יוצא מהקרבה לשדה דב, טוענים העוררים כי "מפגעי שדה דב" נמצאים בשני מצבי התכנון ולכן לא נלקחו בחשבון.

96. אין בידנו לקבל טענה זו. העוררים נדרשים להוכיח כי אישורה של התכנית הוביל לפגיעות רעש נוספות על הפגיעות הקיימות, קרי – כי פגיעת הרעש הנטענת עולה על הפגיעה הקיימת. לפיכך, ללא התייחסות מפורטת למגבלות הקיימות במצב הקודם, אין כל דרך ממשית לאמוד פגיעה נטענת כלשהי במצב החדש.

97. מעבר לכך, לשיטת העוררים המדידה היתה בתוך הדירות, ובמסגרתה נבחן "הרעש הקיים בפועל" לפני סלילת הכביש (לטענת העוררים "כולל הרעש משדה דב") וביחס לרעש העתידי נטען לביצועה של "בדיקה מעשית ותאורטית". לא ברור כלל כיצד ניתן לבצע בדיקה מעשית לרעש הנטען טרם הסטת הכביש.

98. מכל מקום, טענות אלו של העוררים נבחנו ונדחו בהחלטת ועדת הערר, ואלו היו ועודן, חסרות את הפרוט הנדרש.

99. מקובלת עלינו עמדת המשיבה בעניין זה, לפיה העוררים ערכו "הנחות" בסכומי התביעה ביחס לראשי הנזק הנטענים לאחר החלטת ועדת הערר, וכי קיימות מושכלות יסוד ביחס לאופן שבו יש לחוות את הדעת בנוגע לראשי נזק אלו, והעוררים לא עמדו בכך.

100. בהקשר זה ולשאלת ועדת הערר באשר לשוני בין חוות הדעת בערר ובערר המתוקן, השיב ב"כ העוררים: "לטענת העוררים, אין שוני בפגיעה בין חוות הדעת הראשונה

לשנייה והתוספת היא רק הבהרות שביקשה ועדת הערר אבל בכללי ההערכה היא אותה הערכה" (ראו עמוד 11 שורות 24-28 לפרוטוקול הדיון).

101. איננו מקבלים טענה זו. עיון בטבלה הכלולה בחוות הדעת מגלה, כי העוררים לא שינו תביעתם, וכי אותה הטבלה זהה לטבלה שבכתב הערר המקורי ללא התייחסות לפרמטרים הנדרשים וללא שינוי כלשהו בערכים.

102. כמו כן איננו מקבלים את הסברו של השמאי מטעם העוררים במסגרת הדיון, באשר לסיבה לאי צרוף חוות דעת אקוסטית ואי ביצוע בדיקה נוספת, לפיה: **"אנחנו השמאים מבססים את השווי על דברים תאורטיים"**. בכל הכבוד, היה על העוררים לקחת "בשתי ידיים" את ההזדמנות שניתנה להם בהחלטת ועדת הערר, למקצה שיפורים לתביעתם החסרה והבלתי מבוססת, ולא להסתפק בטענות שהועלו על ידם.

103. בכל הנוגע ל"מכתב אזורי" משנת 2005, אשר נועד למנוע מבעלי המקרקעין דאז, להתנגד לשינוי הכניסה כאשר דרך הגישה במזרח תיסלל, לדעת העוררים המכתב "נעדר מסוימות" נוכח השימוש במילים "תכנית 3700 או כל תכנית אחרת שתובא במקומה".

104. איננו מקבלים גם טענה זו של העוררים. נוסחו של מכתב חב' אזורי ברור ונהיר ואין להסיק ממנו חוסר מסוימות כלשהי.

105. העוררים מוסיפים בעניין זה טענה, כי נוסח הסעיף שנכלל בהסכמי המכר בהתאם למכתב חב' אזורי, מהווה לכל היותר "ידיעה כללית ועמומה" לאפשרות הבניה כפי שאושרה בסופו של יום.

106. בהקשר זה ובניגוד לאשר נקבע בהחלטת ועדת הערר, העוררים הסתפקו בהגשת העתק של הסכם אחד – הסכם הרכישה של העוררת 15 אשר צורף כנספח ד' לכתב הערר המתוקן.

107. נאמר מיד, היה על העוררים לצרף את כל הסכמי המכר ביחס לכל אחד מנכסי העוררים, הן על פי הדין והן על פי הקביעה המפורשת בנושא זה בהחלטת ועדת הערר.

108. כידוע, ביחס לבעל דין שראיה מצויה בידו והוא נמנע מלהציגה, הפסיקה קבעה חזקה לפיה אילו הוצגה אותה ראיה, היתה הראיה פועלת לרעת בעל הדין שנמנע מהצגתה.

109. מעבר לכך, גם עיון בהסכם שצורף, נספח ד' האמור לכתב הערר המתוקן, מגלה כי נוסחו של סעיף 2.4 וההודעה הכלולה בו לרוכש הדירה, אינו מותיר כל מקום לספק בדבר השינויים הצפויים הן בדרכי הגישה והן בשטחים הפתוחים (הפארק והאגם הנטענים), ולהלן נוסחו של הסעיף האמור:

2.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ידוע לקונה, כי עשויים לחול שינויים בשטחים הצבוריים הפתוחים שבתחום התב"ע המצויים מחוץ לפרויקט, מצפון וממזרח לו, וכן בדרכי הגישה לפרויקט וזאת בהתאם לתכנית בנין עיר חדשה שיוזמת העיריה אשר על פיה יבנו על חלק מהשטחים הנ"ל מבנים פרטיים וצבוריים שלא ישנו את מגרשי חבניה והמגרשים לספורט הכלולים בתב"ע. כמו כן ידוע לקונה כי המוכרות התחייבו שלא להתנגד לתכנית החדשה בכל דרך שהיא ולהביא לידיעת רוכשי הדירות את דבר התכנית החדשה ואת התחייבותן זו. הקונה מקבל על עצמו את ההתחייבות האמורה ומתחייב לא להתנגד לתכנית החדשה והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך.

אזורים חבניה להשקעות
ובניין בלם

110. לפיכך אין מדובר ב"ידיעה כללית ועמומה" כטענת העוררים, אלא בידיעה מפורשת וברורה.

111. למעשה גם כאן, העוררים חולקים על החלטת ועדת הערר ולא השכילו ליישם את ההחלטה האמורה, החלטה שבדין יסודה.

ערר תא/9503/0619 (ערר לוי)

112. העוררים חוזרים על הטענות שנטען בכתב הערר המקורי, לפיו הדירות שבבעלותם הינן דירות עורפיות הפונות לכוון מזרח, ולכן מדובר בדירות "שקטות ללא מפגעי רעש של תנועת כלי רכב ורכבת קלה".

113. עוד חוזרים העוררים על הטענה כי בין דירותיהם לבין הכביש הסטטוטורי במצב הקודם קיים "מחסום אקוסטי טבעי" של הדירות הפונות לכיוון מערב, וכי הסטת הכביש בתכנית, תוביל לכך שהכביש ימוקם בקטע הגובל בבניני נאמן ויהיה "צמוד דופן לחזית המזרחית של בניני נאמן" וכי כתוצאה מכך דירות העוררים יהפכו לדירות עם חזית לרחוב ללא מחסום אקוסטי. לטענת העוררים, הדבר יוביל להשפעה לרעה על עומסי הרעש הצפויים.

114. טענות אלו נדונו ונדחו בהחלטת ועדת הערר, בין היתר מאחר ונקבע כי אין הבדל מהותי בין כניסה מצד מזרח למתחם או כניסה מצד מערב, ובוודאי שאין בהסטת כניסה זו כדי לפגוע בשווי דירות העוררים.

115. כמו כן ראו אשר קבענו לעיל ביחס למשמעות הסטת הכביש בתכנית וביחס לצפייה והידעה של רוכשי הדירות לכך שדרכי הגישה בתכנית בניני נאמן היא דרך זמנית וכי דרכים אלו ישונו במסגרת תכנון עתידי.

116. גם בערר מתוקן זה, לא השכילו העוררים לפרט את ההתייחסות הנדרשת לכל הנושאים שהועלו בהחלטת ועדת הערר להם השפעה מכרעת על תביעת העוררים בכל אחד מראשי הנזק הנטענים.

117. ביחס לצורך בצרוף העתק של כל חוזי הרכישה והתייחסות לאמור בהם בנושא ידיעת העוררים בדבר דרכי הגישה, הפארק והאגם התיאורטיים, תחת צרוף החוזים, צירפו העוררים לכתב הערר המתוקן מה שהוגדר בדיון על ידי ב"כ העוררים כ"דוגמאות לחוזים".

118. אין בכך כדי לענות על דרישות הדין והנדרש בהחלטת ועדת הערר.

119. העוררים ציינו בחוות הדעת המתוקנת מטעמם, הפחתה שרירותית ביחס לנזק הנטען בחוות הדעת המקורית (הוגדרה כחוות דעת 2018), וזאת ביחס לכל אחת מהדירות הכלולות בחוות הדעת. העוררים טוענים כי תוצאות הבדיקות שבוצעו על ידי מומחה מטעמם, מצביעות על עליות רעש בשיעור של 6-12 דציבלים במפלסי הרעש כתוצאה משינוי תוואי רחוב אבן גבירול (הכביש שהוסט).

120. אנו בדעה כי אין די בחוות הדעת שהגישו העוררים כדי לעמוד בנטל המוטל עליהם, וכי הקביעות בחוות הדעת המתוקנת נטענו בצורה כללית וללא חוות דעת פרטנית המשווה בין כל הנדרש במצב הקודם לבין המצב הקיים (ראו והשוו: עמ"נ 69998-03-19 **סילבר ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב ואח'** (פורסם בנבו, 18.03.2020)).

121. לסיכום חלק זה, אנו סבורים שהעוררים, בכל אחד מהעררים המתוקנים, לא עמדו ברף ההוכחה הראשוני הנדרש גם ביחס לרכיב נטען זה, ועל כן אנו דוחים את התביעה, גם ביחס לראש נזק זה, בכל אחד מעוררים אלו.

סיכום

122. מהאמור בהרחבה לעיל, העררים נדחים.

123. נוכח התוצאה אליה, מצאנו מקום לחייב את העוררים, בכל אחד מהעררים המאוחדים, בהוצאות המשיבה בסך כולל של 20,000 ש"ח, לכל ערר. סכום ההוצאות ישולם תוך 30 יום וממועד זה ואילך הוא ישא הפרשי ריבית והצמדה כחוק מהיום ועד התשלום בפועל. יצוין כי עמדת נציג המתכנן המחוז ניתנה על ידי הגב' גל קארו אשר החליפה את מר אסף יקואל שחדל מלשמש כנציג במועד החלטתנו זו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

היום: יום ראשון כ"ט בטבת תשפ"ו, 18 בינואר 2026

עו"ד אייל אילוז
יו"ר ועדת הערר
לפיצויים והיטל השבחה
מחוז תל-אביב

עו"ד טל רונן
מזכירת ועדת הערר
לפיצויים והיטל השבחה
מחוז תל-אביב
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)