

ערר פת/0124/9001
פת/0124/9002
פת/0124/9003
פת/0124/9004
פת/0124/9005

מדינת ישראל
ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה
מחוז מרכז

לפני: מר דביר סגלוביץ', עו"ד (יו"ר)
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין
גב' שרון שחף, אדריכלית (נציגת מתכנתת המחוז)

העוררים: 1. אשר יצחק זדה
2. יואב אילן
3. גבריאלה אילן
4. שפקרו ליווי
5. יצחק פרץ
6. יפעת פרץ
7. סמי ביבי
8. אמירה ביבי

נגד

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה

בשם העוררים: עו"ד גלעד שמעון

בשם המשיבה: עו"ד מיכל אגסי; עו"ד אדוה זגון

החלטה

1. החלטה זו היא החלטה משלימה להחלטתנו מיום 16.3.2026 בעררים
2. שבכותרת.

רקע ותמצית ההחלטה מיום 16.3.2026

2. העררים שבכותרת מופנים נגד החלטת המשיבה בתביעות לפיצויים שהגישו העוררים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק), ביחס למקרקעין הידועים כחלקות 75, 76, 100, 106 ו-344 בגוש 6319. תביעות אלה הוגשו על רקע אישורה של תמ"ל 1076 רובע סירקין, פתח תקווה (2019).
3. העוררים הם בעלי זכויות בבתי מגורים צמודי קרקע המצויים בשכונת בילינסון בעיר פתח תקווה. מרבית הבתים, למעט הבית המצוי בחלקה 76, גובלים ברחוב הרב עובדיה יוסף (לשעבר: רחוב ועד ארבע ארצות), המשמש ציר תחבורתי המחבר בין העיר פתח תקווה לבין כפר סירקין.
4. כפועל יוצא מאישורה של תמ"ל 1076, שבמסגרתה תוכנן רובע עירוני חדש בעיר פתח תקווה ממערב לשכונת בילינסון, צפויה עלייה משמעותית בנפח התנועה ברחוב הרב עובדיה יוסף. עלייה זו נובעת, בין היתר, מתכנון כביש חדש במסגרת התוכנית, אשר נועד לחבר בין רחוב הרב עובדיה יוסף לבין "מחלף עמישב" בכביש 471 (להלן: כביש עוקף עמישב).
5. על רקע האמור הגישו העוררים למשיבה תביעות לפיצויים בגין ירידת ערך, בטענה כי אישורה של התוכנית הסב פגיעה למקרקעין שבבעלותם. תביעות אלה נדחו על-ידי המשיבה.
6. ההליך שלפנינו התמקד בשלושה ראשי נזק מרכזיים להם טענו העוררים: מפגעי רעש; מפגעי זיהום אוויר ופגיעה באיכות הסביבה; וכן פגיעה בנוף. לטענת העוררים, פגיעות אלה נגרמו עקב אישורה של תמ"ל 1076, ובפרט נוכח תכנון כביש עוקף עמישב מכוחה.
- [יוער כי בראשית ההליך הועלו טענות נוספות מטעם העוררים. ואולם, בהמלצתנו, צומצמה גדר המחלוקת לשאלה ממוקדת יותר – האם אישורה של תמ"ל 1076, כשלעצמו, הביא לירידת ערך ביחס לשלושת ראשי הנזק האמורים. להרחבה בעניין זה ראו החלטתנו מיום 16.3.2026.]

7. לצורך בחינתם של ראשי הנזק הנטענים, הורינו על מינוי שמאי מייעץ
בהתאם לסעיף 198(ו)(2) לחוק. בהתאם לכך מונה מר דוד דדון כשמאי
מייעץ, ונדרש לבחון ולהעריך את שיעור הפגיעה הנטענת ביחס לראשי
הנזק שפורטו בהחלטת הביניים. 1 2 3 4
8. בחוות הדעת שערך קבע השמאי המייעץ כי לא חלה ירידת ערך באיזו מן
החלקות מושא העררים שלפנינו. 5 6
9. ואולם, השגות שהגישו העוררים התקבלו בחלקן, ובהחלטתנו מיום
16.3.2026 הורינו על השבת התיק לשמאי המייעץ, לצורך בחינה נוספת
של שאלת ירידת הערך הנטענת הנובעת מעליית מפלס הרעש הצפויה
כתוצאה מהפעלתו של כביש עוקף עמישב. 7 8 9 10
10. בעניין זה הוגשו מספר חוות דעת מקצועיות מטעם הצדדים. מטעם
העוררים הוגשה חוות דעת שלפיה צפויה עלייה משמעותית במפלסי
הרעש, כאשר ביחס לחלק מן המקרקעין נטען לעלייה העולה על 20
דציבלים. מנגד, מטעם המשיבה הוגשה חוות דעת סביבתית מאת ד"ר
אסנת ארנון, אשר הצביעה על עלייה מתונה במידה ניכרת (להלן: חוות
דעת ארנון). לצורך הכרעה במחלוקת נדרש השמאי המייעץ גם לחוות דעת
סביבתית נוספת שנערכה במסגרת הליך התכנון של תמ"ל 1076. 11 12 13 14 15 16 17
11. השמאי המייעץ בחן שני תרחישים אפשריים. התרחיש הראשון התבסס
על ההנחה כי לא יוקם קיר אקוסטי לאורך הכביש, ובמסגרתו נמצא כי
צפויה עלייה מסוימת במפלסי הרעש. התרחיש השני הניח הקמת קיר
אקוסטי בגובה של כ-4.5 מטרים, אשר לפי ההערכה היה בו כדי להביא
להפחתה משמעותית ברמות הרעש. על יסוד הנחה זו הגיע השמאי המייעץ
למסקנה כי לא צפויה פגיעה המצדיקה הכרה בירידת ערך. 18 19 20 21 22 23
12. בהחלטתנו מיום 16.3.2026 קבענו כי במועד הקובע לא ניתן היה להניח,
במידת הוודאות הנדרשת, כי אכן יוקם קיר אקוסטי כאמור. משכך, נמצא
כי נדרשת בחינה נוספת של שאלת ירידת הערך הנטענת כתוצאה מהעלייה
הצפויה במפלסי הרעש, וזאת על יסוד ההנחה שלפיה לא יוקם מיגון
אקוסטי. 24 25 26 27 28

13. לצורך כך, ובכל הנוגע לשיעור העלייה הצפויה במפלסי הרעש, אימצנו את המתודולוגיה שעליה התבססה חוות דעת ארנון, ודחינו את המתודולוגיה שנקטו העוררים. בהקשר זה קבענו כי חוות דעת העוררים לקתה בכשל מתודולוגי יסודי, הנובע מכך שההשוואה שנערכה במסגרתה הייתה בין רעש שנמדד בפועל בשטח לבין רעש חזוי במצב העתידי. גישה זו אינה מאפשרת בחינה השוואתית אחידה ועקבית של השפעת התוכנית.
14. במובן זה, קיבלנו את טענת המשיבה שלפיה בהתאם למתודולוגיה המקצועית המקובלת, יש לערוך השוואה בין "חלופת אפס" לבין תרחיש תכנוני עתידי, תוך שימוש במודלים חישוביים אחידים ובנתוני תחזית תנועה, באופן המאפשר לבודד את השפעתה של התוכנית מושא הדיון ולבחון אותה על בסיס תשתית מקצועית אחידה.
15. נוסף על כך, קבענו כי חוות דעת העוררים לא כללה תשתית נתונים מספקת ביחס לאופן ביצוע המדידות, למיקומן של נקודות המדידה, לנתוני התנועה ששררו בעת ביצוען וכן להשפעות סביבתיות רלוונטיות נוספות. בהיעדר פירוט כאמור, נפגעה האפשרות לבחון באופן מלא את מהימנות המסקנות שעליהן התבססה חוות הדעת.
16. עוד הודגש כי התוצאה שאליה הגיעה חוות הדעת, לפיה צפויה עלייה העולה על 20 דציבלים, אינה מתיישבת, לכאורה, עם המציאות התחבורתית הצפויה ועם היקפי התנועה החזויים, באופן המעורר קושי ממשי ביחס לסבירותה המקצועית של המסקנה האמורה.
17. על יסוד מכלול השיקולים האמורים קבענו כי יש לאמץ את המתודולוגיה שעליה התבססה חוות דעת ארנון, וכן את הנתונים שנקבעו במסגרתה ביחס לעלייה הצפויה במפלסי הרעש, אך זאת תחת ההנחה כי לא יוקם קיר אקוסטי. משכך, השגות העוררים ביחס לראש נזק זה התקבלו באופן חלקי, והתיק הושב לבחינה נוספת וממוקדת של שאלת ירידת הערך הנטענת, ככל שזו נובעת מן העלייה הצפויה במפלסי הרעש.
18. אשר ליתר הסוגיות ולראשי הנזק הנוספים להם טענו העוררים, אימצנו את מסקנותיו של השמאי המייעץ כפי שנקבעו בחוות הדעת שערך.

19. בסופו של יום, אומצו השומות המייעצות בעיקרן, למעט בכל הנוגע לצורך בבחינה נוספת וממוקדת של רכיב הרעש.

20. ביום 5.4.2026 הגיש השמאי המייעץ את חוות דעתו המשלימה, שבמסגרתה בחן מחדש את שאלת ירידת הערך הנטענת והעריך את שיעור ירידת הערך שחלה, לשיטתו, במקרקעי העוררים, כלהלן:

מספר חלקה	שיעור ירידת הערך	אחוז משווי החלקה
75	115,930 ש"ח	2.273%
76	129,330 ש"ח	1.912%
100	216,710 ש"ח	4.013%

21. וכאמור, תביעות העוררים התייחסו גם לחלקות 106 ו-344, אולם לנוכח הממצאים שהוצגו בחוות דעת ארנון, ובהתאם להנחיות שנקבעו בהחלטתנו מיום 16.3.2026, נקבע כי לא חלה בעניינן ירידת ערך המזכה בפיצוי.

טענות הצדדים בקשר לחוות הדעת המשלימה

22. העוררים טוענים כי בחוות דעתו המשלימה של השמאי המייעץ נפלו פגמים מהותיים המצדיקים את התערבותנו. בכל הנוגע לסוגיית הרעש, נטען כי לא היה מקום לאימוץ מסקנותיה של חוות דעת ארנון ביחס לעלייה הצפויה במפלסי הרעש. לשיטתם, מדובר בחוות דעת שהוגשה מטעם המשיבה, נערכה באופן חד-צדדי, ומשכך אין בה כדי לשקף באופן מהימן ומלא את השפעתה בפועל של תמ"ל 1076.

23. לטענת העוררים, חוות דעת ארנון התבססה על הנחות עבודה ונתוני תנועה שאינם מתיישבים עם מסמכי התוכנית עצמה, ובכלל זה בכל הנוגע לנפחי התנועה החזויים בכביש עוקף עמישב. עוד נטען כי אף השמאי המייעץ עצמו לא אימץ בחוות דעתו המקורית את מסקנותיה ביחס לעוצמות הרעש, אלא ביסס את קביעותיו על מסמכי התוכנית. בנסיבות אלה טוענים העוררים כי היה מקום למנות מומחה אקוסטי אובייקטיבי, ולחלופין לאמץ את קביעותיו המקוריות של השמאי המייעץ, אשר העריך

- 1 עלייה של 5.1–5.8 דציבלים ביחס לכל אחת מן החלקות בהתבסס על חוות
2 הדעת הסביבתית שנערכה אגב הליכי אישורה של תמ"ל 1076.
- 3 24. העוררים מוסיפים וטוענים כי קיים מקום לעיון חוזר בהחלטת ועדת
4 הערר לאמץ את מסקנותיה של ד"ר ארנון. לדבריהם, הוועדה המקומית
5 לא הגישה כלל השגה על ממצאיו של השמאי המייעץ בסוגיית הרעש,
6 ומשכך לא התעוררה מחלוקת ישירה אשר הצדיקה סטייה ממסקנותיו
7 המקצועיות.
- 8 25. עוד טוענים העוררים כי השמאי המייעץ שגה עת הסתמך על מחקרו של
9 השמאי הממשלתי הראשי לשעבר, יעקב אודיש, לצורך קביעת שיעור
10 ירידת הערך הנובעת מעליית מפלסי הרעש, מבלי שערך את ההתאמות
11 הנדרשות למאפייניהם הייחודיים של המקרקעין מושא ההליך.
- 12 26. לטענתם, המחקר האמור עסק בדירות מגורים בבנייה רוויה, בעוד
13 שבעניינם מדובר במגרשים המיועדים לבנייה צמודת קרקע, אשר מטבעם
14 רגישותם למפגעי רעש גבוהה יותר. עוד נטען כי מדובר בקרקע פנויה אשר
15 הוערכה בהתאם לשימוש המיטבי כקרקע ריקה, להבדיל ממקרקעין
16 בנויים. בנסיבות אלה, כך לשיטתם, היה מקום לבצע התאמות נוספות,
17 שכן שיעור ירידת הערך במגרשים מסוג זה צפוי להיות גבוה יותר.
- 18 27. בנוסף נטען כי מחקר אודיש, שעליו הסתמך השמאי המייעץ, כולל קביעה
19 שלפיה עצם החשיפה לשני מקורות רעש עשויה להקים ירידת ערך
20 עצמאית בשיעור של 4%–5%, וזאת אף ללא זיקה ישירה לעוצמות הרעש
21 כשלעצמן. לטענת העוררים, רכיב זה כלל לא נבחן במסגרת חוות הדעת
22 המשלימה.
- 23 28. העוררים מוסיפים כי השמאי המייעץ שגה גם באופן שבו הביא בחשבון
24 את חלופת "מעגל התנועה" בצומת המחברת בין כביש עוקף עמישב לבין
25 רחוב הרב עובדיה יוסף. לטענתם, השמאי המייעץ ייחס משקל שווה,
26 בשיעור של 50%, לחלופת מעגל התנועה ולחלופת הרמזור, אף שלשיטתם
27 לא נמצא לכך עיגון תכנוני מספק.
- 28 29. אשר לתחולתו של סעיף 200 לחוק, טוענים העוררים כי אין מקום להחיל
29 את החרוג הקבוע בו בנסיבות העניין. תחילה נטען כי מדובר בטענה בעלת

- 1 אופי דיוני, אשר נמחקה יחד עם יתר טענות הסף במסגרת החלטת ועדת
2 הערר מיום 11.2.2025.
- 3 30. לגופו של עניין, טוענים העוררים כי התנאים המצטברים לתחולתו של
4 סעיף 200 אינם מתקיימים בעניינם. לטענתם, אף לפי מסקנותיו של
5 השמאי המייעץ אין מדובר בפגיעה שולית החורגת אך במעט מתחום
6 הסביר, אלא בפגיעה ממשית, בעלת ביטוי כספי שאינו זניח בעבור אדם
7 מן היישוב.
- 8 31. עוד נטען כי הנזק הנטען אינו מתפזר על פני ציבור רחב של מקרקעין, אלא
9 מוטל בעיקרו על מספר מצומצם של חלקות גובלות, הנושאות, לפי הנטען,
10 בעיקר ההשלכות השליליות של התוכנית. לשיטתם, אף מבחן הצדק אינו
11 מוביל לתוצאה של שלילת פיצוי, מקום שבו עסקינן בפגיעה קניינית אשר
12 הוכחה, לטענתם, באופן ממשי.
- 13 32. לבסוף טוענים העוררים כי אין לראות בתמ"ל 1076 משום "התפתחות
14 עירונית טבעית". לשיטתם, אין מדובר בהמשך צפוי של מגמות תכנוניות
15 קיימות או בהתפתחות הנלווית באופן רגיל לתהליכי תכנון עירוניים, אלא
16 בשינוי תכנוני מהותי ובלתי צפוי, הכולל הסדרה של תוואי כביש חדש
17 ושינוי משמעותי במערך התנועה ובמאפייניה התכנוניים של הסביבה.
- 18 33. עמדת המשיבה שונה. לשיטתה, השמאי המייעץ לא הביא בחשבון
19 במסגרת חוות דעתו המשלימה מכלול של רכיבים בעלי השפעה משביחה,
20 אשר היה מקום ליתן להם ביטוי במסגרת ההערכה הכוללת של השפעת
21 התוכנית על המקרקעין.
- 22 34. בהקשר זה מצביעה המשיבה על הנחות שנכללו בחוות דעתו המקורית של
23 השמאי המייעץ, שלפיהן מימוש התוכנית צפוי להביא להקלה בעומסי
24 התנועה, לקיצור זמני הנסיעה ולשיפור במערך התחבורה הציבורית. נוסף
25 על כך, מצביעה המשיבה על ההנחה שלפיה מעמדה של החורשה הצמודה
26 לבתי העוררים עתיד להשתנות משטח חקלאי לחורשה המיועדת לשימור,
27 שינוי אשר, לשיטתה, עשוי לשאת עמו השפעה חיובית על ערך המקרקעין.
- 28 35. לשיטת המשיבה, אף אם מדובר באלמנטים אשר השביחו את מקרקעי
29 העוררים במידה מוגבלת, עדיין היה מקום לאמוד את שיעור ההשבחה

1 הנובעת מהם ולהביאו בחשבון במסגרת שקלול התוצאה הכוללת של חוות
2 הדעת המשלימה. זאת, שכן גם להשפעות משביחות בהיקף שאינו
3 משמעותי עשויה להיות נפקות לצורך קביעת התמונה השמאית הכוללת
4 והערכת היקף הפגיעה, ככל שקיימת.

5 36. נוסף על כך, טוענת המשיבה כי בנסיבות העניין יש להחיל את הפטור
6 הקבוע בסעיף 200 לחוק, שכן מדובר, לשיטתה, בירידת ערך שאינה חורגת
7 מתחום הסביר, ויש לראותה כחלק מ"התפתחות עירונית טבעית".

8 37. לטענתה, בהינתן שיש לקזז מן הפגיעה הנטענת את השפעתם של
9 האלמנטים המשביחים, אין מדובר בירידת ערך המבטאת פגיעה מהותית
10 בזכות הקניין של הפרט. עוד נטען כי בשונה ממצבים של ירידת ערך
11 הנובעת, למשל, מהפקעה צפויה, הרי שבענייננו עסקינן בפגיעה אשר אינה
12 ממוקדת בבעלי זכויות בודדים, אלא מתפזרת בין בעלי זכויות רבים
13 ושונים, אשר מקרקעיהם סמוכים לכביש עוקף עמישב ונושאים במשותף
14 בהשלכות התוכנית.

15 38. בהקשר זה טוענת המשיבה כי שיעור ירידת הערך, כפי שנקבע עלידי
16 השמאי המייעץ בחוות דעתו המשלימה, הוא בשיעור מזערי ביותר, ואינו
17 מגיע לרף הפגיעה אשר הוכר בפסיקה כמצדיק הימנעות מהחלת הפטור
18 הקבוע בסעיף 200 לחוק. לשיטתה, היקף הפגיעה שנקבע אינו חורג מגדר
19 הפגיעה שעל בעל מקרקעין לשאת בה כחלק מן האיזונים הנלווים
20 לתהליכי תכנון ופיתוח עירוניים.

21 39. עוד טוענת המשיבה כי תמ"ל 1076 מגלמת אינטרס ציבורי וחברתי בעל
22 משקל ממשי, אשר יש בו כדי להצדיק, במידת הצורך, פגיעה מסוימת
23 בזכות הקניין של הפרט. במובן זה נטען כי מדובר בתוכנית הנושאת
24 תכליות ציבוריות רחבות, אשר יש להביאן בחשבון במסגרת האיזון בין
25 האינטרס הפרטי לבין צורכי התכנון והפיתוח.

דיון והכרעה

26 40. לאחר שבחנו את טענות הצדדים על כלל היבטיהן, ושקלנו אותן בכובד
27 ראש, הגענו לכלל מסקנה כי יש ליתן תוקף לחוות הדעת המשלימה.
28 טעמינו לכך יפורטו להלן.

טענות לעיון חוזר בהחלטה מיום 16.3.2026

41. תחילה יש להסיר מן הדרך את טענות העוררים המופנות נגד החלטתנו מיום 16.3.2026. עסקינן בטענות בעלות אופי ערעורי מובהק אשר אינן מכוונות כלפי יישומה של ההחלטה במסגרת חוות הדעת המשלימה, אלא כלפי עצם ההכרעות שנקבעו בה. מטבען, טענות מסוג זה מקומן להתברר במסגרת ההליך הערעורי המתאים, ולא בגדרי ההליך הנוכחי. 1
42. על מנת שלא יימצא הדיון חסר, נוסיף ונציין כי טענות אלה אינן נותנות משקל מספק לעובדה ששאלת המתודולוגיה הראויה להערכת ירידת הערך שמקורה בעלייה במפלסי הרעש עמדה במוקד הדיון שהתקיים לפנינו ביום 9.3.2026. 2
43. במסגרת דיון זה השתתפה ד"ר אסנת ארנון, ועמדתה באשר לקושי הטמון בחישוב העלייה במפלסי הרעש בבתי העוררים בהתבסס אך על מסמכי התוכנית הוצגה באופן סדור, קוהרנטי וברור, ועמדה במוקד הדיון שנערך לפנינו. 3
44. ראו לעניין זה: עמ' 42–46 לפרוטוקול הדיון, ובפרט עמ' 43, משורה 20 ואילך, שם ציינה ארנון: "הגישה צריכה להיות פרטנית. אין דבר כזה שאני כשיש לי תובעים ספציפיים, כשאני מחשבת את העלייה באופן גנרי, אלא אני צריכה לקחת את המיקום המדויק של החלון, את הגובה של הקומה, את הגדר של חצר הבית. אנחנו לוקחים את כל הפרמטרים האלה בחשבון. וגם בדקנו את המודל". 4
45. מנגד, מומחה העוררים לא השתתף בדיון, ולא הוצגה לפנינו עמדה מקצועית סותרת. בנסיבות אלה, ולאחר שבחנו את מסמכי התוכנית לצד חוות הדעת השונות שהונחו לפנינו, סברנו כי יש להעדיף בענייננו את חוות דעת ארנון. מסקנה זו נשענה על כך שחוות הדעת מתייחסת באופן פרטני לבתי העוררים, וכן על כך שהיא ערוכה בהתאם למתודולוגיה המקצועית המקובלת, כמפורט בהחלטתנו מיום 16.3.2026. 5
46. לעניות דעתנו, השמאי המייעץ וועדת הערר אינם מחויבים למנות מומחה מטעמם בכל מקרה שבו מונחות לפנייהם חוות דעת מקצועיות סותרות. תכליתה של חוות דעת מקצועית המוגשת מטעם הצדדים היא להעמיד 6

- 1 לרשות הגורם המכריע את הידע, הנתונים והתשתית המקצועית בתחום
- 2 שבו נדרשת מומחיות, באופן שיסייע בגיבושה של המסקנה המשפטית
- 3 הראוי.
- 4 47. המומחים השונים מציגים, כל אחד מנקודת מבטו המקצועית, עובדות,
- 5 הערכות ומסקנות בתחום מומחיותם. ואולם, הסמכות להכריע בין חוות
- 6 הדעת, ובכלל זה לקבוע איזו מהן יש להעדיף, אם בכלל, נותרת מסורה
- 7 לוועדת הערר, בהתאם לשיקול דעתה ועל יסוד מכלול החומר שהונח
- 8 לפנייה (ראו והשוו: ע"א 3056/99 רוני שטרן נ' המרכז הרפואי על שם
- 9 חיים שיבא, נו(2) 936 (2002)).
- 10 48. בנסיבות המקרה שלפנינו מצאנו להעדיף את חוות דעת ארנון. מסקנה זו
- 11 נשענה על כך שחוות הדעת מציעה בחינה ממוקדת ופרטנית יותר מזו
- 12 המשתקפת במסמכי תמ"ל 1076, וכן על כך שבחוות הדעת מטעם העוררים
- 13 נמצאו פגמים מהותיים אשר עמדנו עליהם בהחלטתנו הקודמת.
- 14 49. במובן המתואר מצאנו כי העוררים לא עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח
- 15 את שיעור העלייה הנטען במפלסי הרעש. מנגד, עלה בידי המשיבה לעורר
- 16 קושי ממשי באשר למשקלה המקצועי של חוות הדעת שהוגשה מטעמם.

50. לעניין נטל השכנוע בתביעה המוגשת מכוח פרק ט' לחוק, ראו, למשל, ע"א 1
210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון 2
ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: עניין החברה להפצת פרי 3
הארץ). באותו עניין נקבע כי נטל השכנוע להוכחת התקיימותם של יסודות 4
סעיף 197 לחוק מוטל על התובע. משמעות הדברים היא כי על התובע 5
להרים את הנטל להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו כתוצאה מן התוכנית, 6
ובכלל זה מוטלת עליו החובה להוכיח את עצם קיומה של הפגיעה ואת 7
שיעורה. 8

51. מכאן שאף אם היינו נכונים להניח, לצורך הדיון בלבד, כי יש מקום לשוב 9
ולעיין בהחלטתנו, וכאמור, עסקינן למעשה בניסיון להקנות להליך זה 10
אופי של הליך ערעורי, לא היה בכך כדי לשנות ממסקנתנו. זאת, שכן אף 11
בבחינה מחודשת לא נמצא כי הונחה תשתית המצדיקה סטייה מן 12
ההכרעה שאליה הגענו. 13

טענות לעניין מסקנות השמאי המייעץ

52. לצורך בחינת שיעור ירידת הערך הנטענת במקרקעי העוררים כתוצאה מן 14
העלייה הצפויה במפלסי הרעש, בחן השמאי המייעץ את חוות דעת ארנון, 15
אשר נערכה על יסוד הנחה מחמירה שלפיה לא ייושם כל מיגון אקוסטי, 16
לא באמצעות קיר אקוסטי ואף לא באמצעות מיגון דירתי. 17

53. במסגרת חוות הדעת נבחנו שני תרחישים תחבורתיים אפשריים: האחד – 18
תרחיש של תנועה זורמת בצומת, המשקף חלופת כיכר; והשני – תרחיש 19
הכולל הצבת רמזור בצומת המפגש שבין כביש עוקף עמישב לבין רחוב 20
הרב עובדיה יוסף. 21

54. ביחס לחלקה 75 נמצא כי בתרחיש של תנועה זורמת העלייה במפלסי 22
הרעש נעה בטווח שבין 1.8 ל-2.1 דציבלים, ואילו בתרחיש הכולל רמזור 23
העלייה נעה בטווח שבין 2.5 ל-3.1 דציבלים. 24

55. ביחס לחלקה 76 נקבע כי בתרחיש של תנועה זורמת העלייה נעה בין 0.6 25
ל-2.5 דציבלים, ובתרחיש רמזור בין 0.8 ל-3.1 דציבלים. 26

- 1 56. אשר לחלקה 100, המצויה בקרבה גדולה יותר לצומת, נמצאו עליות משמעותיות יותר בשיעור שנע בין 3.1 ל-4.3 דציבלים בתרחיש של תנועה זורמת, ובין 4.1 ל-5.6 דציבלים בתרחיש רמזור.
- 2
3
- 4 57. השמאי המייעץ קבע כי בהיעדר קביעה תכנונית חד־משמעית באשר לחלופה התחבורתית אשר תמומש בפועל, ההנחה הסבירה היא כי קונה מרצון היה מביא בחשבון את שתי החלופות גם יחד במסגרת שיקוליו. לפיכך נקבע כי יש לייחס לכל אחת מן החלופות הסתברות שווה, בשיעור של 50%, ולגזור את שיעור העלייה במפלסי הרעש על יסוד ממוצע בין שני התרחישים.
- 5
6
7
8
9
- 10 58. עוד ציין השמאי המייעץ כי ד"ר אסנת ארנון ביצעה מספר מדידות ביחס לכל אחת מן החלקות, תוך שימוש במספר קולטים ובנקודות מדידה שונות, לרבות בקומות שונות ובחזיתות שונות של המבנים. לדבריו, חלק מן המדידות נערכו בחזיתות החשופות ביותר למקור הרעש, בעוד שבבתי מגורים צמודי קרקע עשויה להתקיים תופעה של "צל אקוסטי" בחזיתות האחוריות, אשר יש בה כדי למתן את השפעתו של הרעש על חלקי הנכס האחרים.
- 11
12
13
14
15
16
- 17 59. ואולם, מטעמי זהירות, השמאי המייעץ בחר להביא בחשבון את ממוצע המדידות שבוצעו דווקא בחלקים החזיתיים והחשופים ביותר של המבנים. בכך אימץ גישה שמרנית, שנועדה להבטיח כי הערכת הפגיעה לא תוביל להערכת חסר של השפעות הרעש הנטענות.
- 18
19
20
- 21 60. על יסוד גישה זו קבע השמאי המייעץ את ממוצע העלייה במפלסי הרעש באופן הבא: ביחס לחלקה 75 – 2.4 דציבלים; ביחס לחלקה 76 – 2.02 דציבלים; וביחס לחלקה 100 – 4.28 דציבלים.
- 22
23
- 24 61. ערכים אלה שימשו כמשתנה המרכזי לצורך הצבתם בנוסחה שנקבעה ב"מחקר אודיש", אשר עוסק בהשפעתו של רעש תחבורתי על שווי מקרקעין.
- 25
26

- 1 62. [מחקר אודיש הוא מסמך הנושא את הכותרת "השפעת הכבישים על
2 שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות", אשר פורסם בשנת 2002 על-
3 ידי אגף שומת מקרקעין, מחלקת המחקר והמידע במקרקעין. המחקר
4 נערך על-ידי יעקב אודיש וד"ר לריסה פליישמן, ועניינו בבחינת השפעתם
5 של מאפיינים תחבורתיים, ובכלל זה מפגעי רעש הנובעים מקרבה
6 לכבישים, על שוויין של דירות מגורים.]
- 7 63. בעניין זה ציין השמאי המייעץ כי אימץ את מחקר אודיש משנת 2002
8 כמקור המקצועי המרכזי לצורך קביעת שיעור ירידת הערך, בהיותו,
9 לשיטתו, המחקר המקיף והמבוסס ביותר בתחום, אשר מיושם כדבר
10 שבשגרה בחוות דעת שמאיות ובהליכים של שומות מכריעות.
- 11 64. על יסוד נתוני העלייה במפלסי הרעש, כפי שנקבעו לעיל, ובהתאם ליישום
12 הנוסחה שנקבעה במסגרת המחקר, חושבו שיעורי ירידת הערך ביחס
13 לחלקות השונות.
- 14 65. בניגוד לטענת העוררים, השמאי המייעץ לא התעלם מן העובדה שמחקר
15 אודיש נערך ביחס לדירות מגורים בבנייה רוויה. אדרבה, במסגרת חוות
16 דעתו הוא נדרש במפורש לסוגיה זו, וסקר שורה של חוות דעת מכריעות
17 ומייעצות שבהן נעשה שימוש במחקר גם ביחס לבתי מגורים צמודי קרקע.
18 בהקשר זה הפנה, בין היתר, לחוות דעתיהם של השמאים אריה אריאל,
19 יעקב פז, אלי כהן, אורית גלן, נורית ג'רבי ואחרים, וציין כי באותם
20 מקרים יושם המחקר גם ביחס לנכסי מגורים צמודי קרקע, ובחלקם אף
21 ביחס לנכסים המצויים בסביבה כפרית.
- 22 66. במובן זה, חוות הדעת המשלימה מציעה ניתוח יסודי, שיטתי ומקיף של
23 הסוגיה שבמחלוקת, ויישומו של מחקר אודיש בנסיבות המקרה נעשה
24 באופן זהיר ומושכל, תוך התייחסות למאפייניהם הקונקרטיים של
25 המקרקעין מושא ההליך ולספרות המקצועית הרלוונטית.

67. משכך, לא מצאנו כי קמה עילה להתערבות בממצאיו של השמאי המייעץ 1
בכל הנוגע לשיעור ירידת הערך הצפויה במקרקעי העוררים. מסקנה זו 2
מקבלת משנה תוקף בשים לב למתחם ההתערבות המצומצם הנתון 3
לערכאה המבררת ביחס לשיקול דעתו המקצועי של השמאי המייעץ, 4
ובפרט מקום שבו מסקנותיו נשענות על תשתית מקצועית סדורה ומנומקת 5
(בר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד ואאדורה ואח' (נבו) 6
23.4.2014) (להלן: עניין גלר)). 7
68. נוסף על כך, אנו דוחים את טענות העוררים המופנות נגד הניתוח שהוצג 8
בחוות הדעת המשלימה בכל הנוגע לחלופת "מעגל התנועה" בצומת 9
המחברת בין כביש עוקף עמישב לבין רחוב הרב עובדיה יוסף. מסקנותיו 10
של השמאי המייעץ בסוגיה זו מבוססות על נקודת מבט שמאית מקצועית, 11
המבקשת להתחקות אחר אופן חשיבתו של קונה מרצון הפועל בשוק 12
החופשי, ובהתאם להנחות המקובלות בתחום. 13
69. לטעמנו, מדובר בניתוח הגיוני, סדור ומבוסס, המשקף הפעלה של שיקול 14
דעת מקצועי מובהק. בנסיבות אלה, לא מצאנו כי קמה עילה המצדיקה 15
התערבות במסקנותיו. 16
70. באופן דומה, אנו דוחים את טענות העוררים בדבר התעלמות מחשיפה 17
לשני מקורות רעש. 18
71. אכן, השמאי המייעץ ציין כי אחד מממצאיו של מחקר אודיש מלמד כי 19
חשיפתו של נכס לשני מקורות רעש עשויה להביא להפחתת שוויו בשיעור 20
של עד 5%, וזאת אף ללא זיקה ישירה לעוצמת הרעש עצמה. ואולם, 21
לטעמנו, אין בכביש עוקף עמישב כדי ליצור מצב של חשיפה לשני מקורות 22
רעש המצדיק הכרה בפגיעה עצמאית נוספת. 23
72. כפי שפורט בהרחבה בהחלטתנו מיום 16.3.2026, בכל הנוגע למקטע 24
הכביש המתוכנן בסביבת בתי העוררים, עסקינן במקור רעש תחבורתי 25
אחד, הנובע מתוואי כביש אשר בא להחליף דרך קיימת הגובלת בבתי 26
העוררים. בנסיבות אלה, אין מדובר בהוספת מקור רעש נפרד ועצמאי, 27
אלא בשינוי בתשתית תחבורתית קיימת, אשר יש לבחון את השפעותיה 28
כמכלול אחד. 29

73. 1 אשר לטענות המשיבה ביחס למסקנותיו של השמאי המייעץ – אף אלה
2 אינן מצדיקות התערבות. בפרט, אנו דוחים את הטענה שלפיה חוות הדעת
3 המשלימה התעלמה מאלמנטים משביחים. אכן, בחוות הדעת המקורית
4 צוין כי קיימים רכיבים מסוימים בעלי פוטנציאל השבחה, ואולם הובהר
5 כי אין בהם כדי להקים השבחה מהותית בעלת השפעה ממשית על ערך
6 המקרקעין.
- 7 [הכוונה היא, בין היתר, להקלה הצפויה בעומסי התנועה, לקיצור זמני
8 הנסיעה ולשיפור במערך התחבורה הציבורית, לצד שינוי ייעודו של השטח
9 המצוי ממערב לבתי העוררים.]
74. 10 בסופו של יום, מצא השמאי המייעץ כי ההנחה שלפיה יש באלמנטים
11 האמורים כדי להקים השבחה למקרקעי העוררים אינה נקייה מקשיים,
12 ובהתאם לכך הגיע לכלל מסקנה כי אין לייחס למקרקעין השבחה הנובעת
13 מאישורה של תמ"ל 1076.
75. 14 ואכן, השמאי המייעץ הוסיף וציין כי לא מצא מקום להתחשב בהשבחה
15 שלכאורה נגרמה למקרקעי העוררים, בין היתר מן הטעם שבשלב שבו
16 נערכה חוות הדעת המקורית לא נקבעה כלל ירידת ערך. במובן זה, הנמקה
17 זו אינה עומדת עוד במוקד הדיון בעת בחינת חוות הדעת המשלימה,
18 ומשקלה פוחת בנסיבות שנוצרו.
76. 19 ואולם, במבט כולל ועל יסוד מכלול הנתונים שהונחו לפנינו, ברי כי לא
20 ניתן להצביע על השבחה מהותית במקרקעי העוררים כתוצאה מאישורה
21 של תמ"ל 1076. זהו, בעיקרו של דבר, הטעם המרכזי שביסוד המסקנה
22 שלפיה לא נמצא מקום לבצע חישוב של רכיב השבחה במסגרת ההערכה
23 השמאית.
77. 24 משכך, הנחה בדבר קיומה של השבחה כללית, אשר אינה מעוגנת בתשתית
25 קונקרטית ומבוססת דיה, אינה יכולה לשמש עילה להתערבות בחוות
26 הדעת המשלימה. בנסיבות אלה, דין טענות המשיבה בסוגיה זו להידחות.

תחולתו של סעיף 200 לחוק

- 1 78. סעיף 200 לחוק מהווה חריג לחובת הפיצוי המוטלת על הוועדה המקומית,
2 ומקנה פטור רק בהתקיימם של שלושה תנאים מצטברים: ראשית, כי
3 התוכנית הנדונה נמנית עם סוגי התוכניות הנזכרים בסעיף; שנית, כי
4 הפגיעה אינה חורגת מגדר הסביר בנסיבות העניין; ושלישית, כי אין זה
5 מן הצדק להעניק לנפגע פיצוי.
- 6 79. תכליתו של סעיף זה היא, בעיקרה, למנוע מצב של הרתעת יתר מצד
7 רשויות התכנון, מחשש שתוכניות בעלות חשיבות ציבורית לא יקודמו
8 בשל הנטל הכלכלי הכרוך בתשלום פיצויים. במובן זה, סעיף 200 לחוק
9 נועד להותיר בידי רשויות התכנון מרחב פעולה סביר, מבלי לחשוף אותן
10 באופן אוטומטי לחיובי פיצוי (בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה
11 המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו 1.4.2020), בפסקה 4 לפסק דינה
12 של כבוד השופטת ברק-ארז).
- 13 80. במסגרת האיזון הנדרש, נתפסת חובת הפיצוי בגין פגיעה תכנונית, כפי
14 שעוגנה בסעיף 197 לחוק, כחלק בלתי נפרד מן ההגנה החוקתית על זכות
15 הקניין המעוגנת בסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. חובה זו
16 משתלבת גם עם עקרונות של צדק חלוקתי, ומשכך פרשנותו של סעיף 197
17 נוטה להיות פרשנות מרחיבה, המעדיפה, ככלל, הכרה בזכות לפיצוי מקום
18 שבו מתקיימים התנאים לכך.
- 19 81. בהתאם לכך, החריגים לכלל הפיצוי נתפסים כסטייה מן ההסדר העקרוני,
20 ועל כן יש לפרשם בצמצום (ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הוועדה
21 המקומית לתכנון ולבנייה - ראשון לציון (נבו 31.12.2015)).
- 22 82. בהקשר זה אף הובעה הדעה שלפיה סעיף 200 לחוק מהווה כלי אשר
23 במתכונתו הנוכחית אינו מתיישב באופן מלא עם ההתפתחויות שחלו
24 במשפט החוקתי הישראלי בתחום זכויות האדם ועם מודל הפיצוי הדו-
25 שלבי שהתפתח בפסיקה. על רקע זה הוצע לבחון מחדש את היקף תחולתו,
26 ולמצער לצמצם את השימוש בו לנסיבות המתאימות בלבד, ואולי אף
27 לשקול את ביטולו (עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר, "תביעות פיצויים –
28 צמצומו של סעיף 200 לחוק", עו"ד על נדל"ן, גיליון 193, אוקטובר 2025).

83. 1 עקרונות אלה יעמדו לנגד עינינו, ועתה נפנה לבחינת התפתחותה ויישומה
2 של הדוקטרינה הפסיקתית הנוגעת להוראת סעיף 200 לחוק.
84. 3 מהלך השנים התפתחה בפסיקה הדוקטרינה המכונה "התפתחות עירונית
4 סבירה". שורשיה של דוקטרינה זו נעוצים בפסק הדין שניתן בע"א
5 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי,
6 מט(1) 463 (1995), עליו עמדנו בהרחבה בהחלטתנו מיום 16.3.2026.
85. 7 באותו עניין נקבע כי: "מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך
8 לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות
9 ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר
10 חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס
11 הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסוים [...] "(ההדגשה
12 אינה במקור).
86. 13 בהתאם לכך, נקבע באותו עניין כי מקום שבו מטרד הרעש חורג מתחום
14 הסביר, ואף במקרים שבהם אינו חורג ממנו אך מתקיימות נסיבות
15 מיוחדות המצדיקות זאת, עשויה לקום לנפגע זכאות לפיצויים בהתאם
16 להוראות סעיף 200 לחוק. בכך הובהר כי מבחן הסבירות אינו ממצה את
17 הבחינה הנדרשת, וכי יש מקום להביא בחשבון גם שיקולים נוספים
18 הנוגעים לטיבה ולעוצמתה של הפגיעה הקונקרטית.
87. 19 במהלך השנים הורחבה הדוקטרינה האמורה באופן אשר חרג, במידה
20 מסוימת, מגבולותיו המקוריים של סעיף 200 לחוק. במקרים מסוימים
21 הוכרה הדוקטרינה כטענת סף עצמאית, אשר בכוחה להצדיק את דחייתה
22 של תביעת פיצויים כבר בשלב מוקדם של ההליך, עוד בטרם בירור מלא
23 של היקף הפגיעה הנטענת. כך, הפכה דוקטרינת "ההתפתחות העירונית
24 הסבירה", במקרים מסוימים, מעיקרון פרשני המסייע ביישום סעיף 200,
25 לעיקרון בעל נפקות עצמאית במסגרת בחינת עצם הזכאות לפיצוי (ראו
26 למשל עמ"נ (מינהליים ת"א) 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון
27 ולבניה תל אביב-יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (נבו 6.3.2025) (להלן:
28 עניין בלו מרבל); עמ"נ (מינהליים ת"א) 10082-03-21 אופק בובליל
29 בע"מ נ' טרז קדם (נבו 20.1.2022)).

88. למיטב ידיעתנו, התפתחות זו טרם זכתה לדיון מקיף וממצה בפסיקה. על פני הדברים, היא מעוררת שאלות מורכבות וקשיים שאינם מבוטלים, בפרט בכל הנוגע ליחס שבין הדוקטרינה הפסיקתית לבין ההסדר הסטטוטורי הקבוע בחוק. ואולם, אין זה המקום להידרש לסוגיה זו בהרחבה.
89. בענייננו, יישומה של תפיסת "ההתפתחות העירונית הטבעית" צריך להיבחן בגדרו של סעיף 200 לחוק. משזו נקודת המוצא לדיוננו, תהא זו אף נקודת הסיום. כבר עתה נציין כי לטעמנו, המקרה שלפנינו אינו נמנה עם אותם מקרים חריגים המצדיקים הכרה בתחולתו של סעיף זה, וטעמינו לכך יפורטו להלן.
90. חברה מודרנית מתאפיינת בתהליכים מתמשכים של שינוי, התפתחות והתאמה לצרכים המשתנים של חיי האדם. חילופי הדורות ותמורות חברתיות, כלכליות וטכנולוגיות מביאים עמם צרכים חדשים בתחומי החברה, התרבות והתשתיות הפיזיות הנדרשות לקיומם של חיים מודרניים. בתוך כך, משאב הקרקע נמנה עם המשאבים המרכזיים והחיוניים שעליהם נשענת פעילותה של חברה מאורגנת ומתפתחת.
91. קיומם של חיי חברה תקינים מותנה, בין היתר, ביכולתה של מערכת התכנון לאפשר מיצוי מושכל של השימושים במקרקעין, הקמת מערכות תשתית לתחבורה ולתקשורת, פיתוח מבני ציבור, תעשייה ומסחר, וכן מתן מענה לצורכי הבנייה והמגורים של האוכלוסייה.
92. בהינתן שכך, התפתחותם של צורכי התכנון וגיבושם של מודלים תכנוניים חדשים, בד בבד עם התמורות המאפיינות את החיים המודרניים, כרוכים לעיתים בפגיעות שאינן ניתנות למניעה במקרקעין. פגיעות אלה הן, במידה מסוימת, תוצר לוואי בלתי נמנע של פעולתן של מערכות תכנון המבקשות להתאים את המרחב לצרכים המשתנים של הציבור.
93. דוגמה מובהקת לכך מצויה בעניינה של תמ"ל 1076 שהיא תוכנית מועדפת לדיור, כהגדרתה בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן: חוק מתחמים מועדפים), שמטרתה היא יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בעיר פתח תקווה.

94. מדובר בתוכנית אשר קודמה ביוזמת רשות מקרקעי ישראל וביוזמת
הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור, והיא
משתרעת על פני שטח של כ-2,432 דונם. בכך משקפת התוכנית מהלך
תכנוני רחב היקף, שנועד לתת מענה לצרכים ציבוריים ותכנוניים בעלי
משמעות רחבה.
95. חוק מתחמים מועדפים התקבל בשנת 2014 על רקע תחושת דחיפות
ציבורית ולאומית שנלוותה למשבר הדיור. באותן שנים הלך והתחדד
הפער המתמשך שבין קצב הגידול הדמוגרפי לבין היקפי הבנייה בפועל,
פער אשר הוביל לשחיקה בהיצע יחידות הדיור ולהמשך העלייה במחירי
הדיור.
96. החוק נועד לשרת תכלית כפולה. במישור האחד – הרחבת היצע יחידות
הדיור ומתן מענה לצרכים ההולכים וגדלים בתחום המגורים; ובמישור
האחר – יצירת מנגנון מוסדי ייחודי אשר יאפשר קידום מהיר ויעיל יותר
של תוכניות למגורים, באמצעות מסלול תכנוני ייעודי שנועד לשמש, הלכה
למעשה, "נתיב מהיר" לאישור תוכניות בנייה רחבות היקף.
97. מסלול ייחודי זה נועד להתמודד עם חסמים מוסדיים אשר זוהו בהליכי
התכנון הקיימים, ובכלל זה לעקוף מגבלות ועיכובים ברמות התכנון
המקומית והמחוזית, במטרה לקצר את פרקי הזמן הנדרשים לאישורן של
תוכניות רחבות היקף (ראו: ה"ח הממשלה 841, עמ' 354).
98. בהקשר הרלוונטי לענייננו, תמ"ל 1076 כוללת את תכנון כביש עוקף
עמישב, אשר נועד לשמש חוליה מקשרת בין מזרח העיר פתח תקווה לבין
כביש 471, כחלק ממערך החיבורים התחבורתי האזורי שנועד לתת מענה
לתוספת התנועה הצפויה בעקבות פיתוח השטח שעליו חלה התוכנית.
מדובר ברכיב תשתיתי המשתלב בתפיסתה הכוללת של התוכנית,
המבקשת לייצר מענה תחבורתי להיקף הפיתוח המתוכנן ולהשלכותיו על
הסביבה העירונית (ראו: סעיף 61 להחלטתנו מיום 16.3.2026).
99. במובן המתואר, כביש עוקף עמישב עתיד לשמש כתשתית תחבורתית
מרכזית ולהוות עורק תנועה ראשי המקשר בין העיר פתח תקווה לבין
כביש 471, בתוואי אשר תוכנן באזור שרובו הוכרז כקרקע חקלאית

- 1 מוכרזת (ראו סעיף 59 להחלטתנו מיום 16.3.2026). מדובר, אפוא, ברכיב
2 תחבורתי בעל מאפיינים מערכתיים מובהקים, החורג מתוספת נקודתית
3 או מקומית למערך התחבורה הקיים.
- 4 100. במצב דברים זה, מתעורר קושי של ממש להכיר בתחולתו של סעיף 200
5 לחוק, ובפרט בהתקיימותו של תנאי הסבירות הנדרש לצורך החלתו. זאת,
6 בשים לב להיקפו של השינוי התכנוני, לטיבו ולהשלכותיו הקונקרטיות על
7 המקרקעין מושא ההליך.
- 8 101. בהקשר זה נקבע בפסיקה כי במסגרת בחינתו של תנאי הסבירות יש
9 להביא בחשבון, בין היתר, את שיעור הפגיעה שנגרמה, את מידת פיזור
10 של הנזק ואת עוצמתו של האינטרס הציבורי הגלום בתוכנית. שיקולים
11 אלה נבחנים במצטבר, כחלק מן האיזון הכולל הנדרש בין צורכי התכנון
12 והפיתוח לבין ההגנה על זכויותיו הקנייניות של הפרט (עע"מ 683/13
13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' (נבו 3.9.2015) (להלן: עניין
14 טויטו)).
- 15 102. ואכן, השיקול אשר זכה בעבר למעמד מרכזי במסגרת בחינת תנאי
16 הסבירות הוא שיעור הפגיעה, ובפרט שיעור ירידת הערך שנגרמה
17 למקרקעין. ואולם, הפסיקה עמדה על כך שאין בנמצא רף מספרי מוחלט
18 אשר מתחתיו תיחשב הפגיעה כסבירה ומעליו כבלתי סבירה. ההכרעה
19 בעניין זה מחייבת בחינה כוללת, המביאה בחשבון את מכלול השיקולים
20 והנסיבות הרלוונטיות (עניין בלו מרבל, פסקה 317).

103. בהתאם לחוות הדעת המשלימה, שיעור ירידת הערך שנקבע נע בטווח של 2%-4% משווי מקרקעי העוררים. אמנם, נתון זה עשוי לתמוך, במבט ראשון, בעמדת המשיבה באשר לתחולתו של סעיף 200 לחוק. ואולם, אין מדובר בנתון אשר יש בו, כשלעצמו, כדי להכריע את הכף, ויש לבחנו כחלק ממכלול השיקולים הצריכים לעניין.
104. לטעמנו, שקלול יתר השיקולים הצריכים לעניין מוביל למסקנה שונה. בהקשר זה נבקש להתמקד בשיקול שעניינו מידת פיזורו של הנזק.
105. שיקול זה מקבל משנה חשיבות מקום שבו עסקינן בתוכנית בעלת מאפיינים רחבי היקף, אשר אינה מיועדת לשרת צורך קהילתי או מקומי מצומצם בלבד. הטעם לכך נעוץ בעובדה שבנסיבות מסוג זה, נזקיה של התוכנית אינם מתפזרים בהכרח באופן שוויוני בין כלל הנהנים ממנה. לא אחת, מי שנושא בפגיעה הישירה הוא בעל המקרקעין שנכסו הושפע מן התוכנית, בעוד שעיקר התועלת הציבורית מופקת בידי ציבור רחב אחר, הנהנה מן השיפור התחבורתי, התשתיתי או התכנוני, מבלי שיישא בעלויות הכרוכות בכך (עניין טוויטו; עניין החברה להפצת פרי הארץ).
106. במצבים מסוג זה, הטלת מלוא נטל הפגיעה על כתפי הנפגע עלולה לעורר קושי של ממש במישור הצדק החלוקתי. משכך, יש מקום להיזהר מפני תוצאה אשר תביא לריכוזו של נזק בעל תועלת ציבורית רחבה בידי קבוצה מצומצמת של נפגעים.
107. בנסיבות המקרה שלפנינו, העוררים הם הנושאים בפגיעה הישירה הנובעת מן התכנון של כביש עוקף עמישב. אף אם שיעור הפגיעה שנקבע בעניינם אינו עולה על אחוזים בודדים, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי הם צפויים לשאת באופן ישיר בהשלכותיהם של מטרדי הרעש הנלווים להקמתו ולהפעלתו של הכביש.
108. במובן זה, העוררים נושאים, הלכה למעשה, בחלק הארי של עלות הפגיעה, בעוד שהתועלת העיקרית הנובעת מהקמתה של תשתית תחבורתית רחבת היקף זו מופקת בידי ציבור רחב יותר. אכן, אף העוררים עשויים ליהנות במידה מסוימת מן השיפור התחבורתי הנלווה למימוש התוכנית, ואולם הנאה זו אינה שקולה, על פני הדברים, לתועלת הרחבה המופקת עליידי


- 1 כלל המשתמשים בתשתית. בנסיבות אלה, מתחדד הקושי לראות בנוק
2 שנגרם משום נטל אשר ראוי להטילו על כתפיהם בלבד.
- 3 109. במצב דברים זה, אף אם ניתן להצביע על שיעור ירידת ערך שאינו גבוה
4 ביחס לשוויים הכולל של המקרקעין, אין בכך, כשלעצמו, כדי להוביל
5 למסקנה כי מתקיימים התנאים להחלתו של סעיף 200 לחוק. ענייננו אינו
6 נמנה, לטעמנו, עם אותם מקרים חריגים שבהם יש הצדקה לשלול את
7 הזכות לפיצוי. בהקשר זה ראו עניין טוויטו, שם נקבע כי "שלילת הפיצוי
8 מכוח סעיף 200 לחוק תעשה במקרים חריגים בלבד".
- 9 110. כפי שצוין, החריג הקבוע בסעיף 200 לחוק נועד לשמש מנגנון מרסן מפני
10 מצב שבו ריבוי תביעות פיצויים יכביד באופן בלתי סביר על הציבור ועל
11 מוסדות התכנון. ואולם, אין בתכלית זו כדי לגרוע מעוצמתו של העיקרון
12 הכללי, שלפיו בעל זכות במקרקעין זכאי, ככלל, לפיצוי מקום שבו נגרמה
13 פגיעה ממשית בקניינו עקב תוכנית (בר"מ 4443/03 עיריית חולון נ' רשות
14 שדות התעופה בישראל (נבו 17.7.2011)).
- 15 111. לטעמנו, בנסיבות המקרה שלפנינו, יש ליתן בכורה לעיקרון היסודי בדבר
16 זכותו של בעל קניין לפיצוי בגין פגיעה במקרקעין שמקורה בתוכנית. איננו
17 סבורים כי הכרה בזכות התביעה של העוררים צפויה לפגוע באינטרס
18 הציבורי באופן המצדיק את שלילת הפיצוי, בפרט מקום שבו מדובר
19 בתוכנית רחבת היקף המקודמת במישור הארצי ובמסלול תכנוני מואץ.

סיכום ותוצאה

112. סיכומו של דבר, לאחר שבחנו את מכלול הטענות והשיקולים הצריכים לעניין, מצאנו ליתן תוקף לחוות הדעת המשלימה. במובן זה, עררים 9001/0124, 9004/0124 ו-9005/0124 מתקבלים, ואילו עררים 9002/0124 ו-9003/0124 נדחים. בכך באים ההליכים שלפנינו לכלל סיום.

113. אשר להוצאות – לאחר שנתנו דעתנו לשיעור הפיצוי שנקבע בחוות הדעת המשלימה, ליחס שבינו לבין הסכומים שנתבעו, למורכבות ההליך, וכן להיקף המשאבים שהושקעו בהכנתו ובניהולו, מצאנו כי יש מקום לחייב את המשיבה בהוצאות העוררים בהליכים 9001/0124, 9004/0124 ו-9005/0124 בסך של 5,000 ש"ח לכל הליך בנפרד, ובסך הכול 15,000 ש"ח. מנגד, בהליכים 9002/0124 ו-9003/0124 יישאו העוררים בהוצאות המשיבה בסך של 5,000 ש"ח לכל הליך בנפרד, ובסך הכול 10,000 ש"ח.

ניתנה היום, ט' סיון ה'תשפ"ו (25 מאי 2026).


דביר סגלוביץ, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז


מורן יחיא
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז