


בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 10-17-56385 קלוסקי נ' ועדת עיר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט ברכה בר-זיו

המערער:
אלן קלוסקי
ע"י עזה"ד תומר מירז

נגד

המשיבות:
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - חדרה
ע"י עזה"ד אלן וילצ'יק ואח'

פסק דין

- 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.
 - 5.
 - 6.
 - 7.
 - 8.
 - 9.
 - 10.
 - 11.
 - 12.
 - 13.
 - 14.
 - 15.
 - 16.
 - 17.
 - 18.
 - 19.
 - 20.
 - 21.
 - 22.
 - 23.
- בפני עורך מינהלי על החלטת ועדת עיר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז חיפה וצפון (להלן "וועדת העיר") מיום 14.9.17. העורך הוגש נגד ועדת העיר והוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה (להלן "הוועדה המקומית"). בהמשך נמחקה ועדת העיר.
- ביום 11.5.14 אושרה תכנית מתאר לחדרה, מס' חד/2020 (להלן "התכנית").
- המערער הינו הבעלים של חלקות 14 ו- 15 (להלן "החלקות"). החלקות כוללות בתחום התכנונית, ולטעת המערער, בהתאם לתכנית שונה ייעודן מ"שימוש חקלאי" ל"שימוש חקלאי עם הנחיות מיוחדות" (כאשר בהוראות התכנית נקבע כי "בקרקע חקלאית עם סימון להנחיות מיוחדות לא תותר כל בנייה, לרבות הקמת מבנים חקלאיים").
- המערער הגיע לוועדה המקומית תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך החלקות בעקבות אישור התכנית.
- המערער טען בתביעתו כי עקב שינוי סיווג החלקות – שינוי תוכנותיהם ויכולת השימוש בהם, מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית נחותה, ונפגעו הן הפוטנציאלי הכללי לשנות את ייעוד החלקות, אך בעיקר היכולת המשנית של המערער, המעבד את החלקות עבור חקלאי, לעשות שימוש חקלאי מיטבי ללא מגבלות, כפי המצב היום, בנסיבות.
- لتביעתו צרכ' המערער דוח' שmai.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 17-10-56385 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחו צייפה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 גם מיטעם הוועדה המקומית נערך דוח שמאו , מර חיים גלנץ מיום 16.7.31.

2 ביום 16.9.4.9 דחתה הוועדה המקומית את תביעת המערער. הוועדה המקומית קבעה כי לאחר

3 שבחנה את חוות דעת השמאו שצורפה לATAB ואות חוות דעת השמאו מטעמה, היא סבורה

4 כי התכנית לא יצרה פגיעה בחלוקת משני נימוקים :

5

6 א. "הועדה אינה מקבלת הטענה בדבר ירידות ערך הנובעת משינוי ייעוד החלקות

7 מחקלאי לחקלאי עם הנחויות מיחסות. הוועדה המקומית טוען כי על פי מצבן

8 התכניות הקודות של החלקות לא ניתן היה לבנות מבנים חקלאיים ואו בנייה בכלל,

9 שכן על החלקות לא חלו תנאים מפורטים למעט הכרזה חקלאית ובענין זה לא חל

10 כל שינוי במצב התכניות של המקרקעין".

11 ב. עיסוקאות ההשוואה של השמאו מטעם הtober לא רלבנטיות ובדיקה שערכו

12 בחלוקת בסביבה נמצא ששוויין עלה לאחר הפקודת התכנית.

13

14 המשערר הגיע עיר על החלטות הוועדה המקומית לוועדת העיר. לעיר צירף המערער גם תחשב

15 נוסך בנושא הפוטנציאל, בעקבות פסיקה חדשה בעניין.

16

17 בהחלטה מיום 17.9.14 דחתה ועדת העיר את העיר. ועדת העיר קבעה כי לא הוכחה, ولو

18 ברמה הלכואית "פגיעה" בחלוקת כדרישת הדין וכי "הפגיעה הנדרשת בתביעות מכוחו של

19 סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה אינה מתמיצה בהבדלי שווי בלבד, ירידת גדריא בערכה

20 הכספי של הקרקע, כי אם בשינוי לרעה של הנורמה התכניות התקפה, קרי: פער שלילי

21 בין אפשרות הבניה והשימוש במקרקעין לפני אישור התכנית הפוגעת, לבין אפשרות

22 הבניה והשימוש במקרקעין לאחריו".

23

24 ועדת העיר קבעה כי הקביעה כי החלטות נכללו בקו הכהול של תכנית חד/1 אינה החלטה

25 שמאית.

26

27 ועדת העיר קבעה עוד כי נדרש שינוי לרעה בתכניות המקרקעין, דהיינו נדרש "שינוי"

28 נורטטיבי פוגע" – שינוי שבקבותיו פוחתות השימוש וההנאה מהקרקעין.

29

30 ועדת העיר קבעה כי לפני אישור התכנית היו החלטות ללא ייעוד מאושר וכי "תכנית 2020

31 אך הוסיפה במקרקעין ייעוד ושימוש פרטלי לחקלאות אשר תיכוניות לא היו מאושרים קודם

32 לכן, ובכך, לטענו, אין לראות "פגיעה" בלשונו של סעיף 197(א) לחוק התכנון והבנייה".

33

34



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 10-17-56385 קלוסקי נ' ועדת עיר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חצוני:

- 1 ועדיות העור הוסיף כי יתכן ושוין של החלוקות בשוק החופשי אכן פחת בעקבות אישור
2 התכנונית, אך "משלא הוכחה כל פגעה תכוננית במרקען דין עירר להידחות".
3 (להלן "ההכרזה").
4
5 החלטה זו היא נשוא העורו. בעורו מבקש המערער לבטל את ההחלטה ולהפסיק בהליכים
6 ולחילופין מבקש למנוע שמי מומחה אשר יעריך את שווי הפגיעה בחלוקת בתוצאה מאישור
7 התכנונית.
8 המערער טعن כי בהחלטה ועדיות העור נפלטו טיעיות כלהלן:
9 א. בפרשנות לפיה קרקע לא ייעוד מיתארו מקומי היא קרקע ללא תוכנות, שלא ניתן
10 להשתמש בה.
11 בפרשנות המרחיבה לראיות הנדרשות להציג פגעה במרקען, אףלו באופן
12 לכוארי.
13 ג. בנטל שהוטל על המערער להראות שהשתנה מצב התכנוני והוא בגדר פגעה, והן
14 באשר להחלטה כי לא השתנה מצב החלוקות, אלא לטובה.
15 ד. בהחלטה שהחלוקות אין נמצאות בגבולות התכנונית הקודמת חד/1.
16 ה. בהעדפת ההחלטה הוועדה המקומית, שעדיה בסתריה לחווות דעת השמאם מטעמה,
17 לפיה במידה וחקלוקות היו כלולות בתחום תכנית חד/1 מדבר היה בחלוקת לא
18 מגבלות.
19 ג. בחומר התייחסות לטענת המערער כי התכנונית החדשה מטילה מגבלות על שימוש
20 החקלאות – מה שלא היה קיים כשהחלוקות היו תחת הכרזה חקלאית מאות שנות
21 1968.
22 ז. בפרשנות מצמצמת לפסיקה מוחזקת לפיה יש להכיר גם בשינוי לרעה בפוטנציאל
23 תכנוני כפגיעה במרקען לצורך סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-
24 1965 (להלן: "החוק").
25
26 טענות המערער פורטו בהרבה הן בהמשך הודיעו העורר והן בעיקרי הטיעון מטעמו.
27
28
29 הועודה המקומית טענה בעיקרי הטיעון מטעמה כי התכנונית לא פגעה בחלוקת המערער .
30 לטענתה, עיקר טענתו של המערער הינה כי הפגיעה בחלוקת מסתמכות בכך ש עקב הוראות
31 התכנונית לא ניתן לבנות בחלוקת מבנים קלאיים (דבר שנייתו היה לעשות לפני אישור
32 התכנונית) – כאשר טענת הוועדה המקומית היא כי לאור העדר תכנון כולל לעיר חדרה לפני
33 אישור התכנונית החלוקות של המערער (כמו גם חלקות וגושים אחרים בתחום העיר חדרה)
34 "היו חשבי ייעוד תכנוני" – הן לא כללו בתכנונית מתואר קודמת ולא היה להן ייעוד כלל.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 17-10-56385 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחו צייפה ואח'

תיק חיצוני:

1 הויודה המקומית טענה כי כפי שקבעה ועדת העיר, במסגרת התכנית החדשה הוגדר לראשונה
2 ייעוד החלקות של המערער. המדובר בחלקות המוקפות שטח חקלאי ונמצאות חלק מרוחק
3 של דרום העיר, אין צמודות דופן, וכן נקבע ייעוד כ"חקלאי עם הנחיות מיוחדות".
4 משנקבע ייעוד של החלקות הראשונות, ממילא לא ניתן לראות כי נקבע עקב התכנית החדשה,
5 אלא להיפך- הותרו בבחן שימושים נוספים.

הוועדה המקומית הוסיפה וטענה כי לאחר הגשת העורר המערער הרחיב את חזיות המחליקות והגיש תביעה מוחודשת בה טען כי עקב אישור התכנית איובוד החלוקת "פוטנציאל תנוננו" שהייתה בהן. לטענתה, יש לדוחות שנייני חיות זה, וגם אם אין המذובר בשניינו חיות – הרי שמדובר בתביעה חדשה שהסתמכות לדון בה היא לוועדה המקומית ולא לוועדת העיר.

13 הועדה המקומית הוסיפה כי ככל מקרה לחלוקת לא יהיה כל פוטנציאלי תכוני, וכך אם היה
14 פוטנציאלי – אז זה מסוג הפוטנציאלי שיש לפצות בגין בMSGת תביעה זו.

היעד המקומי טעינה בסיסו טענות זו לפיחו . 10

- אין מקום להתערבות בית המשפט בהחלטת ועדת העיר, שהינה בגדר מתחם
הסבירות ואין לומר כי נפלה בה טעות. א.

המערער לא הרים את טלית הראייה המוטל עליו ולא הוכיח כי במסגרת העיר ייעוד
騰coni במצב התכני המקורי, ניתן היה להתייר בנויות מבנים חקלאיים בחלקות. ב.

עיקר העعروו הינו שאללה תכניתית מובהקת בדבר הייעוד התכני המקורי של
החלקות – דהיינו – האם מדובר בחלקות ללא ייעוד או בחלקות חקלאיות, ג.

ובמחלוקת מעין זו ההתערבות בשיקול הדעת התכני – מצומצמת. ד.

מדובר בקביעה עובדתית בעין זה של הוועדה המקומית והן של ועדת העיר. ד.

27 הועדה המקומית הרחיבה בעיקרי הטיעון בנוגע הuko הכהול A של התכנית הקודמת חד' 1
28 והובודה שלטענתה החלוקות לא נכללו במסגרתו. לחילופין טענה כי גם אם החלוקות נכללו
29 בuko הכהול – חן לא סומנו ביעוד חקלאי וכי בקשרו שאין לה ייעוד תכנוני – לא ניתן להתריר
30 כל בנייה אפיון במסגרת שימוש חורג.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 10-17-56385 קלוסקי נ' ועדת עיר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חצוני:

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33
- שוחזרה כחקלאית . אין בכוחה של הכרזה להעניק זכויות בניה של מבנים חקלאיים בחלוקת , ובודאי שלא לשנות את ייעודה לחקלאי.
- הועדה המקומית הינה פסיקה בה נקבע כי "הכרזה" אינה משנה את ייעוד הקרקע אלא רק משמעותה היא "האפשרות הפוטנציאלית".
- בדין במעמד הקיימים טען ב"כ המעירר כי העורר הוא נגד החלטה של ועדת העיר שלא אפשרותה למעירר לעבור את השלב הראשון, ובכך דחתה באופן סופי את תביעת המעירר לפי סעיף 197 לחוק, וכי ועדת העיר הרחיבה מידי את המונח "פגיעה לאורית".
- ב"כ המעירר טען כי לפי תקנון תכנית חד/1 היא חלה על כל מרחב חדרה , וגם על חלקות המעירר. מפט התכנונית מוקטנת וקשה לראות בדיקות ייעוד החלקות, אך בכל מקרה , גם אם אין לחלקות ייעוד מוגדר בתכנית חד/ 1 – מאחר והוא בתחום התכנונית ניתן לתכנן בחלקות את כל הייעדים הקודמיים שלה – דהיינו מבני עיר לחקלאות.
- ב"כ המעירר טען כי גם על פי חוות דעת השמאים מטעם הוועדה המקומית ניתן היה להקים על החלקות מבני אחסנה חקלאית, בעוד שעל פי המצב החדש המעירר אינו יכול לעסוק בחקלאות ללא מגבלות. כמו כן הינה לתמונות המראות כי בסביבת החלקות היו בפועל בעבר חממות . כמו כן טען כי בערים אחרים ועדת העיר עצמה קבעה כי יש פגעה במרקעים והענין הועבר לשראי מייעץ .
- ב"כ המעירר הדיע כי אין טווען לפגיעה בפוטנציאל התכנוני – מאחר ונושא זה תלוי ועומד בבית המשפט העליון.
- ב"כ הוועדה המקומית חזר על טענות הסף וכך לגופו של עין חזר וטען כי החלקות לא היו כלולות בתחום הקו החול של תכנית חד/1 ובכל מקרה ועדת העיר קבעה באופן חד משמעי כי הן לא סומנו מעולם בייעוד חקלאי כך שבפועל לא היה להן תכנון מפורט (כפי שקבעה גם הוועדה המחוזית).
- באשר לתמונות שהציג המעירר טען ב"כ הוועדה המקומית כי המעירר לא הציג היסטורי בניה לגבי המבנים ובנוסף, לא ברור באילו חלקות מדובר ומה היה ייעודן.



בית המשפט המחווי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 17-10-56385 קלוסקי נ' ועדת עיר לפיצויים והשבחה מהווים חיפה ואח'

תיק חצוני:

- 1 14. ב"כ המערער השיב לטענה אחרת זו כי בשלב של הצגת פגעה לכואורית הוא לא נדרש להציג
2 היתרי בניה וכי זה בדיקת התפקיד של השמאו הייעוץ, לבדוק את טענות הצדדים ולקבוע
3 באם קיימת פגעה, מה רמתה וממנה היא נובעת.
4
5 ב"כ המערער טען כי פרשנות הוראות התכנית מסורה להחלטת בית המשפט גם אם ועדת
6 העיר היא גוף מקצועני שהחליט כי החלטות היו לא ייעוד – הפרשנות היא של בית המשפט.
7

דין

- 8
9
10 15. השאלה שבמחלוקת הינה האם העותר הוכיח "פגיעה לכואורית" בחלוקת, ועל פניו נראה כי
11 ועדת העיר נתפסה לכל טעות כאשר הכרעה מלบทחילה כי לא חלה פגעה בחלוקת, בנגד
12 למסמכים עליהם הסתמוכה היא עצמה.
13
14 16. מטעם הוועדה המקומית הוגשה חווות דעת השמאו חיים גלנצר. בחוות דעתו מתייחס השמאו
15 לטענת העותר בדבר הפגעה בחלוקת והוא כותב בסעיף 9 לחווות דעתו כי:
16
17 17. "בהתאם להוראות התכנית, חלק הנכס ביעוד חקלאי שונה ל'קרקע חקלאית עם הנחיות
18 מיוחדות' בשונה מהיעוד החקלאי במצב הקודם, במצב החדש לא ניתן לבנות מבנים
19 חקלאיים ולא להקים פארק".
20
21 21. בהמשך הוא עושה סקירה השוואתית של עסקאות בקרקע חקלאית עבור לתכנית ואחריה
22 ומסקנתו היא כי התכנית לא גורמת לפגעה בחלוקת. קביעה אחרת זו הינה בנגד לקביעת
23 השמאו מטעם העותר, שהפינה לעיסקות אחרות. ומסקנתו היא כי חלה פגעה.
24
25 25. הנה כן, שני השמאים מסכימים כי הבדיקה צריכה להיות על פי עסקאות השוואת – כאשר
26 העסקאות שבחזרו שוונות. במצב דברים זה, וכאשר שמאו מטעם הוועדה מסכימים כי חל שינוי
27 ביעוד החלוקות ומדובר ב"מחלקות שמאית" אשר לעיסקות השוואת שונות שנבחרו על
28 ידי שני השמאים על פניו, הוכיח העותר "פגיעה לכואורית".
29
30 29. אכן, קביעת ועדת העיר היא כי עבור לתכנית החלוקות לא היו ביעוד לחקלאות, ואולם על
31 פניו נראה כי נושא זה לא נבחן לעומקו, ולכאורה היה מקום להזכיר את הדיוון לעדחת העיר
32 לבחינת סוגיה זו בלבד. ואולם, מחלוקת זו לא נעלמה מעיני השמאו מטעם הוועדה ובסעיף
33 6.1. לחווות דעתו הוא קובע כי:
34



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 17-10-56385 קלוסקי נ' ועדת עיר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חצוני:

1 "תכנית חד/1...מתארית התכנית לא ניתן לדעת בוודאות את מיקומן המדויק של
2 החלקות . נראה כי החלקות הנדרשות אינם בתוך הקו הכהול של התכנית. במידה
3 והחלקות בתחום הקו הכהול, אזי ייעודן קללאי. השימושים המותרים ב"אזור
4 קללאי, הין, בין היתר, בניינים המותוכנים לתכליות קללאיות....".
5

6 לעומת זאת קבעה הוועדה המקומית, בהסתמוכה על חוות דעת השמאים מטעם שני הצדדים
7 כי:

8 "הועדה אינה מקבלת הטענה בדבר ירידת ערך הנובעת משינוי יעד החלקות
9 מקללאי לקללאי עם הנחיות מיוחדות. הוועדה המקומית טוענת כי עפ"י מבחן
10 התכנוני הקודם של החלקות לא ניתן היה לבנות מבנים קללאיים ו/או בניה בכלל
11 שכן החלקות לא חלו תכנית מפורשת למעט הכרזה קללאית ובענין זה לא התרחש
12 כל שינוי במצבי התכנוני של המקרקעין".
13

14 ובהמשך ההחלטה מעדיפה הוועדה המקומית את עסקאות ההשוואה של השמאים מטעמה
15 ואינה מקבלת את אלו של השמאים מטעמה.

16 הוועדה המקומית אינה מນמקת על סמך מה היא קובעת את מבחן התכנוני של החלקות,
17 כאשר, כאמור, בהתאם לאמור בהחלטה, ההחלטה ניתנה בהסתמוך על חוות הדעת השמאיות
18 ואפילו בחוות דעת השמאים מטעמה ההכרעה בסוגיה זו אינה חד משמעות והוא מתיחס,
19 כאמור, לחלקות כאילו היו ביעודן קללאי.
20

21 ועדת העיר אימצה את קביעת הוועדה המקומית וקבעה בסעיף 7 להחלטתה כי:
22 ועדת העיר אימצה את קביעת הוועדה המקומית וקבעה בסעיף 7 להחלטתה כי:
23

24 "בבדיקה זה נקדים ונבהיר , כי אנו סבורים שצורך הוועדה המקומית בטענתה
25 לפיה המקרקעין לא ייעוד בתכנית 1 לקללאות, ולמעשה עובר לאישורה של תכנית
26 2020 לא נקבעו לגבים הוראות כלשהן בתכנית מקומית. כך עולה להבנתו מעיוון
27 בתשريع תכנית 1 אליו הפנו הצדדים, אף שתשريع זה אינו מציגן בבהירות
28 יתרה.".
29

30

31

32

33

34



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 17-10-56385 קלוסקי נ' ועדת עיר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חצוני:

1 הועדה מצינית כי זו הייתה גם עמדת הוועדה המקומית בהחלטתה , ובティועניה בפני ועדת העיר
2 וכי :

3
4 " לטענו, לו רצה העורר להוכיח אחרת ולהפריך את עמדת הוועדה המקומית
5 בנושא, אזי בנסיבות כתוב העורר ולמזער (כך במקור!) עורר לדין שהתקיים בפנינו,
6 היה עליו להגיש מפת מדידה או חוות דעת מקצועית אחרת המלמדת כי קביעה זו
7 אינה נכונה , וכי חלה שגיאה באיתור הקרקע על ידה".
8

9 ועדת העיר גם מצינית כי לא נעלמה מעינה התייחסות השמאית מטעם הוועדה המקומית
10 לנושא זהה, אך לקביעתה :

11
12 "איתוון המודיע ש.landmark על תשייט התכנית אינו עניין שמאו, אלא עניין
13 המצוי באופן מובהק בלבת המומחיות של הוועדה המקומית ונתנו להכרעתה
14 המקצועית. משכך, ולאור עמדתה המונומקט של הוועדה , כאמור, כפי שעולה גם
15 להבנתנו מכלול המסמכים והמידע הרלוונטי , העדפנו את ה ניתוח התכני
16 מטעה".
17

18 עוד הוסיף ועדת העיר כי נושא זה נבחן גם על ידי הוועדה המחוזית, אשר דנה ואישרה את
19 תכנית 2020 למותן תוקף, וקבעה ביום 27.11.12 כי :

20
21 "גם במצב הקודם לא חל כל ייעוד קרakeup ברמה מפורשת ולא היו בו זכויות בניה או
22 שימוש, ותכניות זו אף מוסיפה שימוש כללי שלא היה קיים במצב התכני
23 הקודם".
24

25 לאור האמור קובעת ועדת העיר כי :

26
27 "משאלו פני הדברים, איןנו מקבלים את טענת הווער לפיה "התכנית החדשה
28 שינתה את תוכנות הקרקע בעלותי, מקרע ביעוד כללי – קראע חקלאית רגילה
29 לקראע ביעוד כללי עם הנחיות מיוחדות".
30

31 אצין כי בניגוד לקובעת ועדת העיר, החלטת הוועדה המקומית באשר לייעוד התכני הקודם
32 AINA מונומקט, ובניגוד לקובעתה, גם איני סבורה כי על העותר הנטול להוכיח מצב תכני של
33 מקרען בתחוםה של רשות מקומית. מצב תוכני נקבע בתכנית מתאר, הכוללת תקנון
34 ותשייט. בתקנון התכנית חד/1 נקבע במכורש כי היא חלה על כל שטח חדרה (בו נכללות גם



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 17-10-56385 קלוסקי נ' ועדת עיר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חצוני:

1 החלוקות , ולכורה – לא צריכה להיות ממשלה האם קרקע כללת התחומי תכנית, שכן
2 גבולות התכנית הם חד משמעיים והקו הכהול שלו אמור להיות ברור. ככל שיש ספק, ולא
3 ברור היכן עובר קו הכהול של התכנית בהתיחס לחלוקות נשוא המחלוקת – הספק צריך
4 לפעול לטובות העותר (כאשר, כאמור, לכורה הקו הכהול צריך לכלול בתוכו את כל שטח
5 השיפוט של העיר חדרה , בה נכללות החלוקות).

6
7 על כך יש להוסיף כי בבר"מ 89/17 (שאוחד עם בר"מ 2666 ובר"מ 17/322) וענינו "אובדן
8 פוטנציאל תכנוני" בהתיחס גם לועדה המקומית חדרה, הוגשה חוות דעת של הייעוץ
9 המשפטי לממשלה, ובהתיחסו למצב הפרטוני של תכנית 2020 לעומת תכנית חד/1, הוא קובע
10 לעניין המצב התכנוני הקודם בסעיף 80 לחוות הדעת כי :

11
12 " המצב התכנוני הקודם - יכולה מהות חוות דעת השמאלי אייל י扎קי והחלטת ועדת
13 העורר הראשונה, על הקרקע לא חלה תכנית מפורשת או מתארית תקפה, אלא
14 שמדובר בקרקע קללאית מוכrozת שהשימושים בה כפויים להוראות התוספת
15 הראשונה. ברקע הדברים , הופקדה בשנת 1982 תכנית מתארית שייעדה את
16 המקראין לחקלאות (חד/450) אך היא לא אושרה למוטן תוקף".

17
18 אך בסעיף 82 דנה חוות הדעת בשאלת האם יש פגיעה במצב התכנוני החדש לעומת היישן
19 וקובעת כי :

20
21 "האם ישנה פגעה ? בכל הקשור למקראין שייעודם שונה ל"דרך" , אין חלק כי
22 נפגעו תוכנות המקראין, גם בתחוםים הוראות מעבר המאפשרות המשך פעילות
23 קללאית בתקופת הבניינים עד תפיסתה בפועל. ביחד חלק המועד לאזרם מגבלות
24 הבניה, נקבע על ידי השמאלי המכרי כי קיימת פגעה מסוימת ביכולת הניצול
25 החקלאי, גם שימושים קללאיים משמעותיים מותרים".

26
27 הנה כן, הייעוץ המשפטי מסתמך על קביעת השמאלי יזקיק באשר לגבולות התכנית, ובנוספ',
28 שמאלי זה עצמו קבע כי "קיימת פגעה מסוימת".

29
30 מאחר ועדת העורר בהחלטה הסתמכה גם על חוות דעתו של הייעוץ המשפטי לממשלה –
31 ממילא נראה כי העותר "שכנע, והוא אופן ראשוני כי חלה פגעה בת פיצוי במרקען"
32 (כאמור בסעיף 42 להחלטת ועדת העורר) – וזה בכך כדי להצדיק מינוי שמאלי מכרי על ידי
33 ועדת העורר, קודם להחלטתה בעורר לגופו. לモטור לציין כי לכורה על פי האמור לעיל – יש
34 גם שינוי ב"נורמות התכנונית" בנוסף לחלוקת בדבר הפגיעה בשווי החלוקות.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 17-10-56385 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחו חיפה ואח'

תיק חיצוני:

1

2

24. לפיכך, אני מקבלת את העורוּר ומורה על החזרת הדין לוועדת העיר, על מנת שתמונה שמאלי
3 מכך. 4

5

6

7

8

6

9

10

11

12

13

14



ברכה בר-זיו, שופטת

12

13

14

15

10 מתוך 10