

# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

על סדר היום:

שונות:

1. אישור פרוטוקול ועדה מקומית מסי' 2016008 מיום 04.07.2016

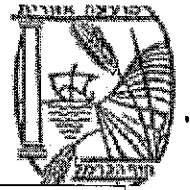
## החלטה:

לאשר את הפרוטוקול, בכפוף להערות ותיקונים של לשכת התכנון (הוטמעו בגוף הפרוטוקול).

## 2. דיון בתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק - גושים וחלקות שונים:

1. ביום 17.5.2016 הוגשה לוועדה המקומית חוף הכרמל (ובמקביל לוועדות פרדס-חנה כרכור, שומרון, חדרה, מנשה-אלונה) תביעה לפיצויי ירידת ערך לפי חוק התכנון והבניה, עקב אישור תמ"מ 6, ביחד עם תמ"מ 31 ובהתחשב בשינויים התכנוניים שנקבעו בתמ"מ 35.
2. התביעה מתייחסת גם לתמ"מ 6/5 שטרם אושרה ואשר מוסיפה מגבלות שונות על השימוש המותר ועל ניצול הקרקע.
3. לתביעה צורפה חוות דעת השמאי אמיר חופשי על שני חלקיה - מיום 22.2.2015 ומיום 9.5.2016.
4. סכום התביעה הכולל הינו מעל 1.4 מיליארד ₪. התביעה כוללת 630 תובעים ואלפי חלקות, מתוכם במרחב התכנון של הועדה המקומית חוף הכרמל החלקות הבאות:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	הפיצוי הנתבע
11300	13	מ"ר 19108	₪ 2,465,648
11341	11	מ"ר 12000	₪ 1,462,425
11341	12	מ"ר 10077	₪ 361,162
11343	7	מ"ר 22628	₪ 2,919,861
11344	5	מ"ר 22315	₪ 3,338,156
11344	20	מ"ר 13542	₪ 2,178,569
11344	24	מ"ר 22410	₪ 3,605,209
11346	8	מ"ר 40758	₪ 2,950,624
11346	13	מ"ר 2053	₪ 828,442
11346	14	מ"ר 5328	₪ 857,142
11346	41	מ"ר 4964	₪ 798,584
11346	42	מ"ר 16729	₪ 2,691,278
11347	9	מ"ר 57477	₪ 2,330,087
11349	4	מ"ר 22329	₪ 2,866,485
11349	8	מ"ר 3005	₪ 385,767



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

11349	10	מ"ר 4968	נ"ש 637,767
11349	11	מ"ר 29381	נ"ש 3,771,786
11349	17	מ"ר 8021	נ"ש 1,029,696
11354	1	מ"ר 7868	נ"ש 808,044
סה"כ			נ"ש 36,286,732

יצוין כי הטבלה הינה לפי בדיקה ידנית-פרטנית שנעשתה על ידי צוות הועדה. התובעים לא טרחו להפריד ולציין באופן מפורש בתביעתם מה הסכום הנתבע על ידם מכל אחת מהוועדות הנתבעות. עוד יצוין, כי כל הסכומים הם למועד הקובע (מועד פרסום תמ"מ 6 למתן תוקף) - 13.5.2013.

לחות הדעת צורף נספח המתייחס לירידת הערך הנתבעת בחלקות שאינן כלולות בתביעה. סך ירידת הערך הנתבעת בגין חלקות אלה מצטבר לכ-20,000,000 ₪ נוספים אולם מאחר והן אינן כלולות בתביעה לא נתייחס אליהן.

5. על פי הנתען בתביעה, כל החלקות הכלולות בתביעה היו ביעוד נוף כפר/פתוח או שמורת טבע, ואחרי אישור התמ"מ חלקן הפכו ליעוד שטח פתוח/חקלאי מוגן.
6. כמעט כל החלקות הכלולות בתביעה נמצאות בלב שטחים פתוחים ללא צמידות דופן ליישוב מסוים.
7. לגבי אף חלקה לא נטען בתביעה כי בעליה החלו בהליך לשינוי ייעוד אשר היה נותן לחלקה פוטנציאל כלכלי עתידי.
8. בסעיף 9.1.3 לתמ"מ 6 נקבע במפורש, כי תכנית שאושרה לפני אישור התמ"מ תישאר בתוקפה. עוד נקבע, כי על תכניות חדשות להתאים לתמ"מ 6, אולם ניתן לאשר תכנית מפורטת מכח תכנית מתאר קודמת, בכפוף לאישור הועדה המחוזית ולא-פגיעה בשטחים פתוחים. מכאן, כי תמ"מ 6 אינה משנה את המצב התכנוני המאושר והתקף ועל כן אישור התמ"מ איננו מהווה פגיעה על ידי תוכנית, לעניין סעיף 197 לחוק.

## החלטה:

### לדחות את התביעה.

התביעה מבוססת על תכנית מתאר מחוזית, ומן הראוי כי המדינה תיתן לה את המענה, וכי ירידת הערך - ככל שיש כזו - לא תיפול על כתפי הועדה המקומית. זאת, בפרט בשים לב לסכומי התביעה ולהיקפה, כאשר יוער כי הסכום הנתבע מהוועדה המקומית שקול לכל תקציב הועדה המקומית למשך כ-5 שנים. למען הזהירות ולגופו של עניין יצוין בקצרה:

1. התמ"מ אינה פוגעת בתכניות תקפות, והיא מאפשרת גם קידום תכניות חדשות. לפיכך אין כל פגיעה בחלקות הכלולות בתביעה.
2. אם וככל שהתמ"מ גרמה לירידת ערך הרי שהיא שולית, הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגעים פיצויים. לפיכך נדחית התביעה גם מכח סעיף 200 לחוק.
3. לחלק מהחלקות הכלולות בתביעה כלל לא שונה הייעוד ולא ברור מדוע הוגשה תביעה בגינן.
4. ביחס לאף חלקה לא נטען כי קודמה תכנית שתוסיף לה פוטנציאל כלכלי עתידי, ולכן לא ניתן לומר כי התמ"מ פגעה בפוטנציאל התכנוני.