



תאריך: 31.3.19

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז

רחוב הרצל 91

רמלה, 72430

גם בדוא"ל rutiba@iplan.gov.il

ג.א.נ.,

התנגדות לתכנית מופקדת מס' 427-0419887 בעניין יעוד חלקה 710 בגוש 6189

המתנגדים, תחנת דלק שיאונה בע"מ, ע"ד חיים גרינוולד וחב' י.ע.ו.חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ, שהינם בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום מקרקעין בפתח תקוה, חלקה 710 בגוש 6189, באמצעות ע"ד חיים גרינוולד (להלן: "המתנגדים"), מתכבדים בזאת להגיש התנגדותם לתכנית המופקדת מס' 427-0419887 (להלן: "התכנית"), בכל הקשור ליעודי חלקה 710 בגוש 6189 (להלן: "חלקה 710"), וזאת מבלי לפגוע בזכותן להעלות ולטעון טענות נוספות ו/או טענות אחרות או משלימות.

א. מבוא

1. חלקה 710 היא תולדה של הפקעה קודמת מחלקת האם 672 בגוש 6189 אשר בשטחה נסלל כביש 4 בשנת 1953.
2. בהתאם למפת תמורה מס' 6/4-287 שלפיה נרשמה החלקה, שטחה המקורי של חלקה 710 טרם ההפקעה היה 7,052 מ"ר, שטח יתרת חלקה 710 לאחר ההפקעה הוא רק 5,676 מ"ר.
3. תצלום אוויר מס' 6199 של המרכז למיפוי ישראל, גיחה ממ/41 ממאי 1959 הוא מהתקופה שקדמה לבניית תחנת התדלוק בחלקה 710.
- בתצלום האוויר רואים היטב את חלקת הדרך 709 שממערב לחלקה 710 וגם את חלקת הדרך 867 שממזרח לחלקה 710.
4. ביוני 1960, לפני כ- 60 שנה, הושלמה כדין בניית תחנת התדלוק בצפון חלקה 710 בהתאם לתכנית מפורטת מס' רמ/433/94 הכוללת כניסות ויציאות סטטוטוריות מהתחנה לכביש 4, הכל כדין ובאישור מע"צ מיום 11.3.1959.
5. אין מחלוקת שבתצלום אוויר מס' 7292, גיחה ממ/46 מיום 17.6.1960, רואים כי תחנת התדלוק כבר בנויה ורואים בבירור שלתחנת התדלוק כניסה ויציאה מכביש 4.
6. באותו תצלום אוויר רואים בבירור כי מתחנת הדלק קיימות דרכי גישה לגבעת שמואל באמצעות חלקת דרך 867 בגוש 6189 הגובלת במזרח בחלקה 710.
7. מאז יוני 1960 ועד היום, כ- 60 שנה ברציפות, פועלת תחנת התדלוק ושירותי הדרך בחלקה 710, לשירות כל המשתמשים בכביש 4 וכן היוצאים והבאים לגבעת שמואל.

8. יצוין כי בעבר הורחבה תחנת הדלק כדי לשמש גם כתחנת דלק צבאית.

9. חיבור חלקה 710 לכביש 4 ניתן כדין והוא זה שמהווה את הזכות הסטטוטורית

וההיסטורית של חלקה 710 להמשיך להיות מחוברת ומוזנת מכלי הרכב הנוסעים

בכביש מס' 4 בהתאם לרישיון בניה מס' 3781 מיום 16.12.1959, עם כניסה ויציאה לתחנת הדלק באישור מע"צ מיום 11.3.1959 כבצילומים שלהלן:



10. די בכל האמור לעיל כדי לשמר לצמיתות את דרכי הגישה לתחנת התדלוק בחלקה 710 מכביש 4 ולא לאפשר שינוי או פגיעה בזכות זו.

ב. העובדות הצריכות לעניין:

11. התכנית כפי שהוצגה מגלה חוסר תום לב וחוסר סבירות קיצונית בכל הנוגע לקביעת יעוד החלק הדרומי של חלקה 710 **שוב** כשצ"פ, כפי שיוסבר בהמשך:

- 11.1 המתנגדים חשים כי הם ניצבים בעל כורחם כשחקנים ב"תיאטרון האבסורד".
- 11.2 עד שנת 1986 יעוד הקרקע היה חקלאי.
- 11.3 החלק הדרומי של החלקה נקבע בתכנית ממ/950 שאושרה למתן תוקף בשנת 1986 למטרת הקמת סוללת עפר מגוננת שלא היה בה כל צורך מעולם, עובדה היא לא בוצעה, ואף בוטלה לאחרונה בהסכמת העירייה על ידי בית משפט כפי שיפורט בהמשך.
- 11.4 למרות קביעת החלק הדרומי של החלקה כשצ"פ ובניגוד לדין, במשך תקופה ארוכה העירייה עשתה שימוש במגרש והציבה בו מתקני פרסום ושילוט ללא היתר בניה, ללא סמכות ובניגוד ליעוד השטח לפי מטרות ההפקעה.
- 11.5 עוד יצוין כי פרסום ההפקעה בי.פ. 4146 לפי תכנית ממ/950 שלא כללה הוראה בדבר הפקעת שטחי ציבור, נעשתה בניגוד להוראות חוק התכנון והבניה ובניגוד לפסיקות בתי המשפט אשר ביטלו הפקעות שלא כללו הוראות הפקעה ובאופן זה גם לא קיבלו אישור להפקעה מהועדה המחוזית.
ראה חוות דעתו של השמאי זאב כהן .
- "א" מצ"ב חוות דעת זאב כהן מסומנת **נספח א'**.
עניין זה כבר מאחורינו מאחר והפקעה זו בוטלה כאמור כפי שיפורט בהמשך.
- 11.6 מסתבר כי נימוק ההפקעה בצורך של הקמת סוללת עפר מגוננת היה נימוק סרק, שכן, מעיון בהחלטת הועדה המקומית מיום 22.12.97 בה דחתה את בקשת בעלי החלקה להקמת תחנת דלק בתכנית ממ/3124, בה נתבקש שינוי יעוד השצ"פ לתחנת תדלוק ושירותי דלק, השתמשה הועדה המקומית בנימוק שהמגרש נמצא בשטח המיועד לרה תכנון.
- 11.7 כלומר: למצער משנת מלפני 1997, למעלה מ- 22 שנים, אנו נמצאים ב-רה תכנון **ועד היום אין תכנון**. הנימוק המקורי להפקעה להקמת סוללת עפר מגוננת, התאייד כבר אז.
- 11.8 לא זו אף זו, שום חלקה או מגרש, להבדיל מחלקה 710, בכל גבעת שמואל, לאורכו של כל כביש 4, לא הוכרזה אז בשנת 1986, כשצ"פ לצורך הקמת סוללת עפר מגוננת.
- 11.9 אילו אכן היה צורך אמיתי בהקמת סוללת עפר מגוננת לאורך כביש 4 היו עושים זאת אך הועדה, באופן תמוה, מצאה לנכון להכריז שצ"פ רק בחלקה הנדונה, רק לצורך מטרה משונה זו.

ולחלן החלטת הועדה בתכנית ממ/3124 :

תאריך: 23/12/97 הועדה המקומית לתכנון ולבניה המרכז

לכבוד
שולמית הראל

נדון:

תוכנית: ממ/3124 שם: תחנת תדלוק - גבעת שמואל

שם הישוב: גבעת שמואל
סוג: תכנית שינוי מתאר

שטח: 2700 מ"ר

יחס	לשטח תוכנית	לשטח תוכנית
שינוי לתוכנית	950/ממ	לשטח תוכנית
גוש	חלקות מחלקה עד חלקה חלקות	גוש
6189	חלק 710 חלק	חלק

מטרות התכנית / הדין:

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לתחנת תדלוק ושרותי דרך.
2. קביעת הנחיות בניה ושימושי קרקע.

החלטות ועדה מקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 97018 בתאריך: 22/12/97

להמליץ בפני הועדה המחוזית לדחות מהומוקים הבאים:
מקום המגרש נמצא בשטח המיועד לרה תכנון.

הנימוק: רה תכנון

הודעה זו כפופה לאישור פרוטוקול הישיבה וככל שתהינה סתירות הנוסח המחייב הוא זה המופיע בפרוטוקול.

בהתאם לסעיף 152 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965: - הרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה המקומית לסרב לתת חיתר או לדחות התנגדות לפי סעיף 149 (3) רשאי לערור בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים.

כתובת ועדת הערר המחוזית רח' מוצקין 19, רמלה 72204.

קבלת קהל, בימים: א', ג', ה' בין השעות: 8 - 12

העתיקים: 1. המבקש
2. עורך הבקשה
3. תיק הבקשה

מזכירה טכנית

יו"ר/מגיש קונספציה השקעות ונכסים
מתכנן יעקב גרינבלט

בצלאל 13 תל אביב

11.10 כאן המקום להאיר כי כבר ביום 30.3.2011, אישרה מע"צ לעיריית גבעת שמואל לתכנן ולהציב קיר אקוסטי בכביש 4, סמוך לגבעת שמואל ואף הקציבה לכך סכום של 197,724 ₪ בתוספת מע"מ.

11.11 היה ראוי שכבר ביום ההוא (30.3.11) תזדרז העירייה להקים קיר אקוסטי במחצית הדרומית של חלקה 710, אך מסתבר שקיר אקוסטי נעשה לאורך כל כביש 4 בהמשך, חוץ מאשר בחלקה 710, אותה חלקה שהייתה נחוצה לועדה "באופן דחוף" עוד בשנת 1993 (מועד הודעת ההפקעה).

11.12 ביום 27.6.2016 פנו המתנגדים לעיריית גבעת שמואל בבקשה לבטל את ההפקעה של השצ"פ אך העירייה לא שעתה לבקשה זו ואילצה את המתנגדים להגיש עתירה מינהלית לביטול ההפקעה.

12. מעולם הועדה המקומית לא תפסה חזקה בחלק מחלקה 710 אותו ייעדה בשנת 1986 להיות שצ"פ למטרת הקמת סוללת עפר מגוננת בין כביש 4 לאזור המגורים בגבעת שמואל.

13. בשנת 2017 לאחר שנאשו הבעלים מסירוב העירייה לפנייתיהם, נאלצו הבעלים להגיש עתירה מנהלית בבית משפט מחוזי, עת"מ 36828-08-17 (להלן: "**העתירה המנהלית**") לביטול הפקעת השטח שסומן כשצ"פ.

14. הועדה המקומית עוד ניסתה בבית המשפט לצרף את חב' נתיבי ישראל כדי שהיא תסייע לה להמשיך ולהחזיק שלא בצדק, את החלק הדרומי של חלקה 710 אך נסוגה בה לאחר שחב' נתיבי ישראל הודיעה לבית המשפט שאין לה צורך בקרקע.

15. ביום 5.2.2019, לאחר שהועדה המקומית הודיעה כי אין לה צורך בהפקעה למטרת הקמת סוללת עפר מגוננת, העתירה התקבלה וניתן פסק דין לביטול ההפקעה (להלן: "**פסק הדין**").

כדברי בית המשפט המחוזי בפסק הדין מיום 5.2.2019 בעניין זה נכתב כך:

החלטה	05/02/2019
	בקשה 12 בתיק 36828-08-17
	ש"צ צבי דותן
בהמשך לפסק הדין בתיק זה, אני מורה לרשם המקרקעין למחוק ההערה על הפקעה שנרשמה ביום 16.4.08 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מצפה אפק, בחלקה 710 בגוש 6189.	
משרד המשפטים מתבקש לפרסם ברשומות הודעה בדבר ביטול ההפקעה, כמפורט ב"תגובת המשיבות להודעת העותרים". ב"כ המשיבות יביא דבר החלטתי זו בדחיפות לגורם המוסמך במשרד המשפטים.	
לענין ההוצאות: מטרת העתירה היתה להביא לביטול ההפקעה, ומטרה זו הושגה באופן מלא. נכון שהיה גם סעד של שימי הייעוד, אך זה היה סעד טפל לסעד העיקרי, ובטוחני שהעותרות, ובודאי בא כוחן, ידעו כי סעד זה לא יינתן בשלב הזה. גם לו נתקיים דיון בעתירה, לא על כך היתה ניטשת ה"מלחמה". מבחינת העותרות, הן השיגו לדעתי את מלוא מבוקשן, על כל פנים, את כל מה שיכלו להשיג בביהמ"ש בשלב זה.	
נכון שלא נתקיים כל דיון בעתירה. מאידך גיסא, העותרות צדקו בהגשת העתירה, והתוצאה תוכיח. לתוצאה זו ניתן היה מן הסתם להגיע גם טרם הגשת העתירה. הגשת העתירה עלתה לעותרות כספים מרובים (כמוכח מהסכם שכ"ט שהוצג, והצהרת עו"ד קמר כי הכספים הללו שולמו). מצד שני, הסכום, בשים לב לשלב המוקדם מאוד שבו נסתיים התיק ללא דיון, נראה על פניו מופרז, וברור שבנסיבות הענין אין מקום ולא ניתן לחייב את המשיבות בסכום שאפילו מתקרב לסכום המבוקש.	
המשיבות 1, 2 תישאנה בשכ"ט עו"ד של העותרות בסך 11,700 ש"ח (כולל מע"מ), ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום בפועל.	

16. על אף שהפקעת השצ"פ בוטלה בפסק דין כדין, ועל אף שכדברי בית המשפט "לתוצאה זו ניתן היה מן הסתם להגיע גם טרם הגשת העתירה", מתברר לפתע, כי התכנית דנן, שוב מבקשת, שוב לקבוע, את יעוד חלק מחלקה 710 שהפקעתו בוטלה, כשצ"פ, להפקעה **פעם נוספת**! מדהים!

17. טוענים המתנגדים, כי מדובר בחוסר סבירות קיצונית אם לא למעלה מכך.

18. טוענים המתנגדים כי הדעת אינה סובלת מצב שבו: לאחר שהצליחו סוף סוף להחזיר לעצמם את זכויותיהם הקנייניות ולבטל את ההפקעה בהסכמת הרשות אשר הסכימה לשחרר את ההפקעה

שמלכתחילה לא היה לה כל צורך בה, ששוב, מיד בסמוך לאחר ביטול אותה הפקעה, אותה רשות, בניגוד לפסק הדין, מייעדת את אותם המקרקעין, שוב, לשצ"פ להפקעה מחדש.

נדמה כאילו שעשרות השנים שחלפו ובהם הקרקע הייתה מוקפאת ומיועדת להפקעה, ללא כל תכלית הגיונית, נמחקו מזיכרונה של הועדה שמצאה דרך אחרת להניח ידה על הקרקע.

למען הסדר הטוב מצ"ב ההודעה בדבר ביטול ההפקעה שפורסמה ברשומות :

הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו- 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965,¹ ובהתאם לסעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943² (להלן: "הפקודה"), מוסרת בזה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (להלן: "הועדה"), הודעה כי היא חוזרת בה מכוונתה להפקיע את הקרקע המתוארת בתוספת, אשר ביחס אליה פרסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודה בילקוט הפרסומים 4146 התשנ"ד, עמ' 20, לעניין תכנית מ/950.

תוספת

חטיבת קרקע אשר נועדה לשטח ציבורי פתוח בנוש 6189 כמפורט להלן:

חלק מחלקה: 710, בשטח של 2,836 מ"ר.

העתק התכנית מופקד במשרד הועדה בעיריית גבעת שמואל, וכל המעוניין בדבר זכאי לעיין בו בשעות העבודה הרגילות.

יוסף ברדני
יושב ראש הועדה המקומית
לתכנון ולבניה גבעת שמואל

כ"א שבט, תשע"ט
27 ינואר 2019

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307
² ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32

4

19. טוענים המתנגדים ששנים רבות, על אף שלא היה בכך כל הגיון תכנוני, החזיקו הרשויות בחלק הדרומי של חלקה 710 כשצ"פ [שבוטל ביום 5.2.2019] ובכך מנעו הרשויות מבעלי הזכויות בחלקה 710 את האפשרות להשתמש **בכל** חלקה 710 לתדלוק ושירותי הדרך המתאימים לדרישות התדלוק ושירותי הדרך של כלי הרכב היום, לפי מספרם היום, ושעתידים להיות במאה ה- 21.

20. טוענים המתנגדים ששינוי יעוד החלק הדרומי של חלקה 710 משצ"פ או מחקלאי כפי שהיה קודם תכנית ממ/950, ליעוד תחנת תדלוק ושירותי דרך, הוא שינוי יעוד לטובת הבעלים, כמו לטובת הציבור כולו כפי שמפורט להלן:

20.1 רק בסמוך לדיון בעתירה בבית המשפט המחוזי, הואילה הועדה המקומית להודיע על הסכמתה לביטול ההפקעה וכתוצאה מכך ביום 27.1.19 פורסמה ברשומות הודעה על ביטול ההפקעה.

20.2 העותרים שמחו כי לאחר 34 שנים יוכלו ליהנות סוף סוף מקניינם וליזום את הרחבת תחנת התדלוק ושירותי הדרך לרווחת ציבור משתמשי תחנת הדלק.

20.3 אלא שלפתע התברר, כי במסגרת התכנית, שוב נשלחה יד אל חלקה 710 בהפקעה חדשה של שצ"פ חדש, שאין כל היגיון תכנוני להפקעתו, כפי שיפורט בהמשך.

20.4 הפקעת קרקע על ידי הרשויות הינו הליך קשה, פוגעני, ולפיכך יש לנהוג בו בזהירות מרובה, שכן מעבר לפגיעה הממונית היא גם פגיעה מערכתית בבעל הקרקע.

20.5 לענייננו, הפגיעה היא כפולה ומכופלת, בעל הקרקע שאדמתו הופקעה לפני 34 שנים, ורק לאחר מאבק משפטי, הוצאות כספיות עצומות, השקעת זמן ועוגמת נפש, מצליח במאבקו סוף סוף לשחרור הקרקע מהמטרה הלא הגיונית אותה ייעדה לה הועדה המקומית, ומיד מתבשר כי למרות כל מאמציו שהצליחו הוא נדון לפגיעה חדשה, כאילו לא היה דבר מעולם!

20.6 מעבר לחלק המשפטי אליו אתייחס בהמשך, יטענו המתנגדים כי קרקע שהוקפאה על ידי הרשויות משך 33 שנים, ולמטרה שכלל לא היה צורך בה, לא ניתן מחדש להפקיעה שוב.

20.7 חוקי היסוד ופסיקת בתי המשפט קבעו לא אחת, כי הרשויות אינן רשאיות לעשות בקניינו של האזרח וברכושו ככל העולה על רוחם.

אי לכך, בתי המשפט חתוו בפני הרשויות חמגחליות את הדרך בה עליהן לנהוג בבואן לחפעיל את סמכויותיהן לפי חוק. וכך נאמר ב-עת"מ (י-ם) שרה רייכנשטיין נ' מדינת ישראל – הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים (1998, פורסם ב"נבו"), ואצטט:

"רשות מינהלית המפעילה סמכותה כדין חייבת לשקול, בצד שיקולים ענייניים אחרים, גם את הצורך למנוע פגיעה בזכויות היסוד. יתרה מכך, במסגרת הפעלת שיקול חזק, על הרשות לתת משקל נכבד וראוי לשיקול זה בין יתר השיקולים הענייניים ואם לא תעשה כן עשוי הדבר לפגוע בהחלטתה." (החדגשה אינה במקור).

דברים אלה יפים לענייננו כפל כפליים, לאור כל שפורט לעיל.

קביעת השטח כשצ"פ, מחדש, מיד בסמוך לביטול ההפקעה, היא התעמרות בלתי פוסקת במתנגדים, שבעקבות התנגדות זו יש להפסיקה ולקבוע את ייעוד חלקה 710 בשלמותו לייעוד תחנת דלק ושירותי דרך.

20.8 יש להדגיש ולציין כי תכנית מתאר כוללנית היא תכנית מנחה לדורות, אשר כל טעות או שגיאה ביעוד הקרקע בה, כמו במקרה שלפנינו הפקעתה לשצ"פ ללא כל תכלית וללא כל מטרה תוך פגיעה ביתרת החלקה, היא בכייה לדורות, אשר המתנגדים לא יוכלו לקבלה ולהסכין לה.

- 20.9 מפאת קוצר היריעה לא פורטו בנ"ל עניין ההוצאות וההשקעות שהשקיעו המתנגדים לביטול ההפקעה.
- 20.10 לפי מיקומה וטיבה, השימוש היעיל והטוב בחלקה 710, הוא להרחבת תחנת התדלוק ושירותי הדרך הקיימת היום כדן, ושהגיעה מזמן העת להרחיבה ולהתאימה לכל התדלוק ושירותי הדרך המתאימים לעת זו, מה שיקל גם על הכניסה וגם על היציאה מהעיר גבעת שמואל, פעולה תכנונית ומעשית שנמנעה עקב ההחלטה השגויה (שבוטלה) להגדיר את החלק הדרומי של החלקה כשצ"פ.
- 20.11 והדבר גם משתלב היטב עם דברי ראש העיר מר יוסף ברודני, שאמר בעצמו, כי שסגירת היציאה מהחלק הדרומי של תחנת הדלק לכביש 4 תגרום לפקקים בלתי נסבלים ביציאה מגבעת שמואל.
- 20.12 כל ערכאה משפטית לא תוכל לקבל מצב שבו, לאחר שרשות מקומית אחזה בשטח שהקפאה לשצ"פ משך 33 שנים, תקופת חיים כאבן שאין לה הופכין, יאפשר לאותה רשות לעשות שימוש נוסף באותו כלי, כדי להקפא בשנית, את אותו תא שטח, משל היה זה רכוש שלה.
- 20.13 מחדליה של הרשות באי ניצול השטח משך 33 השנים למטרה אותה היא קבעה אינם ניתנים להסבר.
- 20.14 לאחר שהרשות הסכימה סוף סוף "בטובה" להסיר ידיה מהחלקה לא מתקבל על הדעת לאפשר לה ל"אחוז בה בשנית" ולנשל את זכויות הקניין של האזרח מאדמתו שסוף סוף בוטלה הפקעתה.

ג. הטיעון המשפטי

- 20.15 על מנת שלא להלאות את הועדה בטיעונים משפטיים אזכיר בקצרה מספר עקרונות שחייבים להנחות אותה במסגרת קבלת שיקוליה. טרם קבלת החלטה תכנונית, עליה לעמוד בקריטריונים הברורים שבחוק ובפסיקת בתי המשפט, וכפי שיפורט בקצרה להלן:

ההכרה בזכות הקניין כזכות חוקתית וההגנה המוגברת עליה הביאו לתהליך שעיקרו איזון חדש בין זכות הקניין ובין אינטרסים ציבוריים נוגדים, איזון המבוסס על התחשבות גוברת בזכויות בעל הקניין (ראו בג"ץ 2390/96 קרסיק נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו) (להלן: "בג"צ קרסיק") ודנג"צ 4466/94 נוסייבה נ' שר האוצר (פורסם בנבו)).

במסגרת התהליך האמור פותחו בפסיקה כללים באשר להפעלת שיקול הדעת בעת קבלת החלטות הנוגעות לאיזון בין צרכי הכלל וזכות הקניין. אחד הכללים החשובים הינו דרישת המידתיות, המטילה חובה על הרשות לבחון את הדרך באמצעותה החליטה לפעול לשם השגת הצורך הציבורי כמו גם לוודא כי הפגיעה בזכות הקניין הכרוכה בדרך זו הינה "במידה שאינה עולה על הנדרש".

כך התפתחה מגמה לפיה יש להקפיד הקפדה יתרה על דרישת המידתיות בפעולותיהן של רשויות התכנון בכלל, ובביצוע הפקעות בפרט. בהתאם לכך נפסק כי "תנאי מוקדם הוא לסמכות ההפקעה, שאין ניתן להשיג את מטרת ההפקעה בדרך יעילה אחרת שאינה הפקעה" (בג"צ קרסיק'), וכי "אם ניתן להגיע לאותה תוצאה של סיפוק צורך ציבורי שלא בדרך הפקעה, ראוי היה לילך בה" (ראו: בג"צ 3956/92 מקור הנפקות וזכויות בע"מ נ' ראש הממשלה (פורסם בנבו) (להלן: "בג"צ מקור הנפקות").

20.16 ההלכה הפסוקה ייחסה חשיבות קריטית לתהליך של בחינת חלופות תכנונית ולא בכדי:

ברור שלענייננו, מתכנן התכנית לא שקל את המשך הצורך בקיומו של השצ"פ בחלק הדרומי של חלקה 710 מכיוון שבמקום כבר היה מסומן שצ"פ (איני מעלה על דעתי כי מתכנן סביר היה מעלה בדעתו כי בשנת 2018 מאן דהוא יחשוב שיש צורך בהקמת סוללת עפר מגוננת בין כביש גהה לגבעת שמואל....)

רק בחינת חלופות יכולה להביא לשקילת מירב השיקולים הרלוונטיים. רק בחינת חלופות יכולת לחסיר את החשש מפני קבלת החלטת שרירותית או בלתי מבוססת. רק כך ניתן להמחיש לציבור, וכן לבית המשפט בערכאת ביקורת, כי אכן מוצח תהליך השקילה התכנוני כיאות ואכן בוצע האיוון הנדרש בין האינטרסים השונים.

ולעניין זה, נא ראו בע"א 8434/00 דל'ק חב' חדלק הישראלית בע"מ נ' גזית ושהם חבריה לבניין בע"מ (פורסם ברבן), כדלקמן:

כידוע, הכלל הוא כי רשות מינהלית לא תקבל החלטה אלא לאחר שכל חלופות ונתונים הדרושים הונחו בפניה, שחרי ללא כל אלה אין בידי הרשות לחגיע להחלטה שקולה ומאוזנת המביאה בחשבון את כלל האינטרסים המשמשים בזירה, ובלשון בג"ץ 297/82 ברגר נ' שד הפנים 2), בעמ' 49:

"תהליך קבלת החלטת על-ידי מי שהוקנתה לו סמכות על-פי חוק מן הראוי שיחיה מורכב, בדרך כלל, ממספר שלבים בסיסיים חיוניים, אשר הם הביטוי המוחשי להפעלת הסמכות המשפטית תוך התייחסות לנושא מוגדר, ואלו הם: איסוף וסיכום הנתונים (לרבות חוות הדעת המקצועיות הנוגדות, אם ישנן כאלה), בדיקת המשמעויות של הנתונים (דבר הכולל, במקרה של תיזות חלופות, גם את בדיקת מעלותיהן ומגרעותיהן של התיזות הנוגדות) ולבסוף, סיכום החלטת הממוקמת. תהליך כגון זה מבטיח, כי כל השיקולים הענייניים יובאו בחשבון, כי תיעשה בחינה חוגנת של כל טענה, וכי תגובש החלטה, אותה ניתן להעביר בשבט הביקורת המשפטית והציבורית".

המחוקק העניק לרשויות התכנון סמכויות נרחבות ליזום, לפתח, ואף ולהגביל ניצול של מקרקעין העומדים ברשות הפרט וברשות הציבור. אך כגודל המשימה כך הוא גודלה של האחריות המונחת על כתפיהן של רשויות אלו. מוסד תכנון חייב לוודא שאת סמכותו הוא מפעיל בזחירות ובכובד ראש, ועל-כן בטרם הוא ניגש לדון בתכנית חדשה או במתן היתר על-פי תכנית קיימת, עליו לחיות ער הן לתכנון הקיים והן לתכנון העתידי של חקרקע. אך בכך לא סגי: עליו לתת את דעתו גם על תכנון חקרקעות השכנות וכאלו הנמצאות בסמוך על-מנת שחללטותיו לא יסבלו שימוש באלו האחרונות על-פי הייעוד שאושר להן, ולמצער, על-מנת לצמצם נזק שעלול לחיגרם לבעליהן. (ההדגשה אינה במקור).

21. אישורה של התכנית המופקדת יחשוף את הועדה לתביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה :

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

ניפסק, לא אחת, כי שיקול כלכלי, ובפרט שיקול הפיצוי, הינו שיקול אשר רשויות התכנון חייבות להביא בחשבון בעת אישורה של תוכנית, היינו, חובה על הגוף התכנוני חרלוונטי לוודא כי בידו מקור הפיצוי. לעניין זה מופנית הועדה הנכבדה לבג"צ 7250/97 יוסף סוליחאני נ' שר הפנים, פ"ד (3), 783, עמ' 792-793.

"חובת הפיצוי מחייבת את רשויות התכנון להביא את שיקול הפיצוי כשיקול משמעותי שיש להתחשב בו במסגרת התכנון ואפשרות מימושו.

ככלל יש להניח כי בעת הכנת תכנית מביאות הרשויות המקומיות בגדר שיקוליהן את הנטל שייפול על הוועדה המקומית לשלם פיצויים לבעלי הזכויות במקרקעין אשר יסגרו על ידי התכנית. על הרשות לתת ביטוי תקציבי לצורך להבטיח את סכום הפיצויים שישולם בגין התכנית..." (החדגשה אינה במקור).

עוד לעניין זה, נא ראה דבריו של כב' השופט מישאל חשין, בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתנ"ב ירושלים נ' קהתי, פ"ד מח(2), 190, עמ' 203-204. חש' חשין חבר על דבריו בדנג"צ 6542/03 עושר נווה ימין נ' שר הפנים ואח' פ"ס נח(1) 42, עמ' 47.

"מחובתנו להניח כי בהכנתה של תכנית תכנון מביאות הרשויות במניין נטל שיועמס על שכמה של ועדה מקומית, לשלם פיצויים לבעלי זכויות במקרקעין שייפגעו על ידי התכנית, והרי סוף מעשה במחשבה תחילה... וחזקה עליה (על הרשות – ע.ט.) כי נטל זה של פיצויים ימצא ביטוי בתקציבה, כראוי לרשות אחראית המחשבת את צעדיה ומעשיה מראש". (החדגשה אינה במקור).

עוד לעניין זה, נא ראה פ"ד 28/79 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' משה נרמזה ואחר' פ"ד לה (1), 561, עמ' 568.

"לא יחא זה מופרז כלל ועיקר לדרוש מוועדות התכנון והבניה כי תוך כדי התכנת וחידון בתכניות יחווה השקול של גודל הפגיעה בבעלי המקרקעין אחד השיקולים היסודיים, גם אם לא השיקול המכריע, אם ראוייה התוכנית למימוש. ואין זה בבחינת חשד בלבד, כי ככל שקטן הסיכון או הצורך לשלם פיצוי לבעלי קרקעות נפגעים, כך גם עשויה לקטון ההתחשבות בהם ובאינטרסים שלהם". (החדגשה אינה במקור).

לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או שלא בתשלום, כאשר כתוצאה מכך יפחת שוויו של המגרש (סעיף 190 (א)(1) לחוק התכנון והבניה :

החלקה 710 היא חלקה בבעלות אחת, מהווה מגרש אחד אשר החלק הדרומי שלו מאז ומעולם הוא עתודת קרקע להשלמת השימושים באופן מיטבי לחלקה כולה.

הפקעת החלק הדרומי של החלקה מעצם טיבה תגרום לירידת שווי החלק הצפוני של החלקה, כפי שהוסבר לעיל, בגין מניעת פיתוחה לפי הצרכים המשתנים לעתיד.

בהתאם לסיפא סעיף 190 (א) (1) לחוק התכנון והבניה :

"לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש"

סעיף חוק זה מתאים בדיוק למקרה שלפנינו.

ד. מבחינה תכנונית

23. מעיון בפרק העקרונות התכנוניים המנחים בהקצאת השטחים הציבוריים הנדרשים (המפורטים ב"נספח פרוגרמטי לשירותי ציבור" הנספח לתכנית, עולה כי העקרונות שהנחו את הועדה לצורך קביעת שטחים ציבוריים הם כדלקמן :

- א. שטחי הציבור יהיו במידת האפשר מעורבים עם ייעודי קרקע נוספים (דוגמת: מגורים ומסחר), בעיקר בהתייחס לשטחי ציבור במרכז העיר ו/או במוקדים שהוגדרו בתכנית. מומלץ להימנע ככל האפשר מהקמת מוסדות תרבות וקהילה קטנים ו"יחודיים".
- ב. עירוב שימושים ובניה אנכית - שטחי ציבור, במיוחד באזורי מגורים חדשים ובמידת האפשר גם באזורים ותיקים, יבנו בלפחות שתי קומות (בית כנסת מעל גן ילדים וכיו"ב).
- ג. בפרוגרמה הנחיות לשילוב שימושים בין שירותי ציבור שונים דוגמת, מוסדות חינוך ומתקני ספורט וכיו"ב.
- ד. תכנון מבני ציבור יותאם להסבה לאורך השנים כמענה לשינויים דמוגרפיים ו/או חברתיים (לדוג' עתות ביקושי שיא לגיל הרך).
- ה. הקצאת הקרקע הנדרשת למוסדות ציבור ופריסתם במרחב העירוני מתחשבת במבנה הקומפקטי של העיר והצפיפות המאפיינת אותה ובהתאם מצמצמת את היקף

ההתניידות הממונעת למוקדי השירותים בעיר. למעשה, לכל השירותים הכלל-עירוניים (על יסודי ומעלה) אין חשיבות מרחבית בהיבטים של פריסה מרחבית ונגישות.

ו. בתי הספר, קיימים כחדשים, יתפקדו כמוקדים חברתיים ותרבותיים, המספקים מגוון של שירותים ציבוריים. מומלץ כי מתקני הספורט ושטחים הפתוחים בבתי הספר יעמדו לרשות הקהילה מעבר לשעות הלימודים. דגם זה למשל ימנע את הצורך להקצות קרקע נפרדת למתקני ספורט שאינם ברמה עירונית.

24. לא סביר כי שבחלקה 710 הגובלת בכביש ארצי 4, הסובלת מרעש, ריח וזיהום אוויר ללא הפסקה כתוצאה מהיותה חלק מהכביש הארצי, ייבנו השימושים הציבוריים הנקובים בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הנוגעים לשימושים המוגדרים כשצ"פ.
25. בנוסף, מעיון בנספח הפרוגרמה, רואים בבירור כי לכל השימושים הציבוריים נמצא כבר מקום ייעודי בשטח העיר גבעת שמואל.
- מאידך גיסא, רק חלקה 710 סומנה כשצ"פ בלי ייעוד.
26. על מנת שלא לייחס כוונות רעות למתכנן התכנית, ניתן אולי לחשוב לזכותו, כי הוא דבק ביעוד הקרקע הקודם, דהיינו: קודם ביטול ההפקעה בפסק הדין ובהסכמת העירייה שניתנה ביום 27.1.19, שכן התכנית אושרה להפקדה **שנה קודם** לפני שההפקעה של השצ"פ בוטלה.
27. כך, לפי אותה מחשבה (מבית הלל), נראה כי התכנית מעין צילמה למעשה מצב תכנוני שהיה קיים קודם ביטול ההפקעה אך כיום אין לה כל מקום.
28. תחנת דלק ושירותי דרך הם צורך ציבורי כמו כל צורך ציבורי אחר שנועד לשרת את הציבור ולפיכך אין כל הסבר הגיוני מדוע לא כל יעוד החלקה כולה יהא לתחנת דלק ושירותי דרך ציבורית עם חזית מסחרית כמקובל שהרי מדובר בחלקת קרקע אחת רצופה שפוצלה מלאכותית על ידי רשויות התכנון.
29. כפי שכתבו מתכנני התכנית, התכנית צופה פני עתיד ובאה לתת מענה עתידי בשל הגידול הצפוי בתושבי גבעת שמואל, על פי הצפי מספר תושבי גבעת שמואל עתיד להכפיל את עצמו ויותר.
30. כפועל יוצא מכך, הגדלת שטח תחנת התדלוק ושירותי הדרך הינה כורח ציבורי, לטובת ציבור המשתמשים בדרך, הן מבחינת נוחות התדלוק, הן מבחינת השטח המסחרי, הן בשל מתן האפשרות לכניסה ויציאה מרווחת בשטח התחנה.
31. כל בר דעת שיעשה סיור בתחנת הדלק הקיימת ויראה את הצפיפות והאינטנסיביות הקיימים בה, יבין, כי יש רק דרך אחת להקל על העומס בה והוא על ידי הגדלת שטח הקרקע שייעודו שירותי דרך לציבור.
32. כששטח תחנת הדלק ושירותי הדרך יהיה גדול יותר, התנועה והשימוש בתחנת הדלק יהיו מרווחים יותר וכל עניין הנגישות לתחנת הדלק, ממנה ואליה יהיו בטוחים יותר.
33. למען הסר ספק יצויין ויודגש כי התכנית לא מראה קיומו של צורך ציבורי כחוק בחלק החלקה 710 שסומן לשצ"פ, אשר דווקא לקיומו נדרשת הפקעת זו, מחלקה שהיא בבעלות פרטית.

34. למותר לציין כי חלקה 710 היא חלקה מוקטנת שנוצרה מהפקעת שטח משמעותי לטובת סלילת כביש 4 דאז, והפקעה נוספת היום, ללא מטרה אמתית, הינה בלתי מידתית.

ה. התכנית היא תכנית פוגעת

שינוי יעוד

35. התכנית המופקדת פוגעת תכנונית בחלקה 710 בכך שהיא משנה את ייעוד חלק מחלקה 710 מיעוד מפורש של "תחנת דלק" לייעוד של "דרך ו/או טיפול נופי".
36. עצם שינוי היעוד הוא פגיעה ברורה שאינה מצריכה הסבר נוסף.
37. אין בקיומו של סעיף המתיר שימוש משני לתחנת תדלוק בהתאם לתכנית מאושרת החלה במקום כדי לרפא את פגיעה הקשה והמהותית של ביטול ייעוד הקרקע המפורש – תחנת הדלק.
38. החלפת יעוד תחנת הדלק לייעוד "דרך ו/או טיפול נופי היא מעין "פטנט" חדש לפי עניות דעתנו, מטרתו - חיסול תחנת הדלק עם השנים שיבואו.
39. עצם שינוי היעוד של החלקה במסגרת אישור התכנית יגרום נזק לציבור (פיצויי הפקעה ופיצוי לפי סעיף 197 בגין ירידת ערך שווי החלקה לפי חוק התכנון והבניה).
40. ובכן, אם אין זו כוונת המתכנן, הרי שיש להיעתר להתנגדות זו ולא לפגוע ביעוד הסטטוטורי ההיסטורי של תחנת הדלק ולהותיר את יעוד תחנת הדלק בייעודה המקורי - תחנת דלק, כולל שטח יתרת החלקה הצמוד לה.

אי סימון הכניסות והיציאות של תחנת הדלק

41. התכנית המופקדת פגומה בכך שנעלמו מתשריט התכנית הכניסות והיציאות הסטטוטורית בין כביש 4 לבין תחנת הדלק, וגבעת שמואל, כמפורט בתכנית מס' רמ/433/94.
42. אי הצגת הכניסות והיציאות לתחנת הדלק משמעותה ניתוק תחנת הדלק מהכבישים המזינים אותה ולמעשה חיסול אפשרות הכניסה לתחנת הדלק עם כל המשתמע מכך וכולל פגיעה ציבורית קשה בציבור משתמשי הדרך.
43. התעלמות התכנית מהכניסות והיציאות לתחנת הדלק אינה מובנת, אלא אם כן יש למאן דהוא כוונה לחסלה ולפגוע בזכות הקניין של בעלי החלקה ולפגוע גם בציבור ובכיס הציבורי כתוצאה מהפיצוי העצום שיידרש לשלם בגין שינוי היעוד וביטול הכניסות והיציאות הסטטוטוריות לתחנת הדלק.
44. כדי לתקן את פגם אי הסימון יש לקבל את התנגדות זו ולסמן ולהציג בתשריט התכנית את הכניסות והיציאות הסטטוטוריות וההיסטוריות מתחנת הדלק לכבישים הגובלים בה, כאמור לעיל, כפי שמופיע בתשריט התכנית שלפיה נבנתה תחנת הדלק ולפי שמשמשים בה כבר 60 שנה.

חלוקה מלאכותית של החלקה

45. עד היום, בתכניות ממ/853 וממ/950 חולקה חלקה 710 לשני חלקים :

א. החלק הצפוני של חלקה 710 ייעודו תחנת תדלוק.

ב. החלק הדרומי של חלקה 710 ייעודו חקלאי ואח"כ שונה לשצ"פ למטרת הקמת סוללת עפר מגוננת להפרדה אקוסטית מכביש גהה למגורים – הפקעה אשר לא בוצעה מעולם ובינתיים בוטלה.

46. מדובר בחלוקה מלאכותית, חסרת הגיון תכנוני או כלכלי ושאינה מתאימה לצרכי התכנון העכשוויים.

47. כבר לפני עשרות שנים, ביקשו המתנגדים להוסיף שרותי תדלוק ודרך לרווחת הציבור כך שהתחנה תותאם לצרכי הדרך המשתנים, אך תכנית זו סורבה בנימוק של רה-תכנון כפי שפורט לעיל.

48. היינו מצפים, כי בתכנית כוללת זו, יינתן ביטוי לצרכי הדרך המשתנים, וייקבע ייעוד כל החלקה לשטח של תחנת דלק ושירותי דרך עם חזית מסחרית המתאימה לשימושים התכנוניים המיטביים בתקופה זו, כפי שנעשה במקומות שונים ומרכזיים בכבישי ישראל.

49. חלף זאת, מותרת הועדה המקומית את השימוש לשצ"פ ללא ייעוד או מטרה כל שהיא.

ו. סכום הפיצוי לפי סעיף 197 ותשלומו על ידי ציבור תושבי גבעת שמואל נוגד את תקנת הציבור

50. אישור התכנית יפגע בשווי חלקה 710 בסכום של כ- 85,000,000 ₪ לפחות והמשמעויות לכיס הציבורי ברורות.

51. כפי שיפורט בהמשך, שכלל שלא תתקבל התנגדות זו במלואה, הרי שהחלקה 710 תהא זכאית באופן מיידי לפיצוי לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ופיצויי הפקעה.

52. הפגיעה בחלקה 710, בכולה או בחלקה, נוגדת את תקנת הציבור.

53. נדמה כי מתכנני התכנית לא נתנו את הדעת על המשמעויות הכספיות העצומות הנובעות מתכנית זו לגבי חלקה 710 וכיס הציבור.

ז. התכנון המיטבי של חלקה 710

54. התכנון המיטבי לתחנת דלק פעילה המשרתת אלפי כלי רכב ביום הוא הרחבתה.

55. במקרה שלפנינו, הרחבת תחנת הדלק אפשרית בחלקה הנדונה, שכן מדובר בחלקה אחת, בבעלות אחת, שפוצלה מלאכותית לפני עשרות שנים, ללא היגיון כל שהוא.

56. כאמור לעיל, הרשות כבר חזרה בה מהייעוד האבסורדי של הקמת סוללת עפר מגוננת במקום הרחבת תחנת הדלק לטובת ציבור המשתמשים בה, אך יחד עם זאת ובאופן בלתי סביר בעליל, ובאותה נשימה, עם החזרה מההפקעה שלא מומשה, הותירה את יעוד החלק הדרומי של חלקה 710 לשצ"פ....

57. תחנת הדלק הקיימת היא עובדה מוגמרת מזה כ- 60 שנה, סטטוטורית כדין.

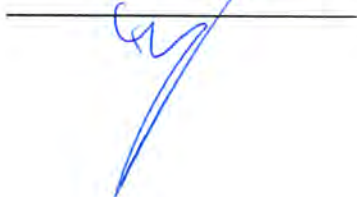
58. עם השנים קם צורך תכנוני הולך ומתעצם לאפשר שימוש סביר בתחנת הדלק. דבר זה יכול להיעשות רק על ידי שינוי יעוד חלק החלקה שייעודו שצ"פ להרחבת יעוד תחנת התדלוק ושירותי הדרך.
59. כפי שנעשה במספר תחנות דלק בכבישים ראשיים שהורחבו בגין התנועה שגדלה, גם בכביש 4 התנועה גדלה וקיים צורך ממשי לאפשר שימוש יעיל בתחנת דלק שמזה 60 שנה היא עובדה מוגמרת וקיימת.
60. המתנגדים אינם רוצים לחשוב כי קיים רצון של מאן דהוא לסגור ולבטל את תחנת הדלק שהרי בביטולה, ייגרם נזק ממוני עצום לכיס הציבור ולציבור המשתמשים בדרך. יודגש כי מהעיר אשדוד ועד העיר רעננה וכן עד היציאה לפי גלילות, זו תחנת הדלק היחידה, ולכן קיימת חשיבות ציבורית למצוא הדרך להרחיבה.

ח. המבוקש בהתנגדות

61. לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה לקבל את ההתנגדות על כל מרכיביה כמפורט לעיל, ובהתאם לכך להורות על תיקון התכנית המופקדת כך שיעוד החלקה כולה יסומן תחנת דלק ושירותי דרך וכן יסומנו בה הכניסות והיציאות הקיימות בה.
62. לזמן את המתנגדים להשמיע טיעוניהם בדיון בהתנגדויות.
63. להתנגדות זו מצורף תצהיר.
64. המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף על נימוקי ההתנגדות וכן להוסיף מטעמים השלמת טיעונים ו/או לצרף כל מסמך ו/או חוות דעת מקצועית.

בכבוד רב,

חיים גרינולד, עו"ד
בשם המתנגדים



תצהיר

אני הח"מ, עו"ד חיים גרינולד, מ.ר. 9232, מ.ז. 051236719, נותן תצהירי זה לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית מופקדת 427-0419887 – תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל (להלן: "התכנית" ו/או "התכנית המופקדת") המוגשת על ידי.

1. כל הנטען בכתב ההתנגדות ידוע לי מידיעה אישית, מעיון במסמכים.
2. אני מצהיר כי העובדות האמורות בכתב ההתנגדות לתכנית המופקדת נכונות לפי מיטב ידיעתי.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

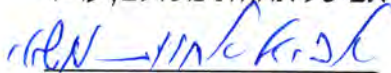
חיים גרינולד, עו"ד



אישור

אני הח"מ, עו"ד אביטל אחוות משולם מ.ר. 53364, מאשרת בזאת כי מר חיים גרינולד ת.ז. 051236719 המוכר לי באופן אישי, הופיע בפני ביום 31.3.19 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם בפני.

אביטל אחוות משולם, עו"ד



אביטל אחוות משולם
עורכת דין
מ.ר. 53364

תאריך: 31.3.19
מספרנו: 2809

לכבוד:
חיים גרינולד, עו"ד

חוות דעת מומחה בעניין:

בחינת תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל
מס' 427-0419887 המופקדת
בכל הקשור לפגיעה בחלקה 710 בגוש 6189
תחנת דלק ושצ"פ שבוטל הפקעתו - חזית כביש 4



חוות דעת זו הוכנה למטרת צירופה להתנגדות עו"ד חיים גרינולד לתכנית המתאר הכוללנית גבעת שמואל המופקדת ואין לעשות שימוש בחוות דעת זו למעט למטרה שעבורה היא נערכה.

אני הח"מ, אביטל אחוות משולם, שמאית מקרקעין, נתבקשתי ע"י עו"ד חיים גרינולד, לערוך בדיקה ולחוות דעתי בעניין תכנית המתאר הכוללת גבעת שמואל מס' 427-0419887 בעניין חלקה 710 בגוש 6189 כמפורט בחוות הדעת.

הנני נותנת חוות דעת זו במקום עדות בבית משפט ומצהירה בזאת כי ידוע לי שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה כדין על ידי כדן עדות בשבועה בבית משפט.

תקציר קורות חיים מקצועיים

שם המומחה : אביטל אחוות משולם ת.ז. 058304148
כתובת : רח' אלון 5, כרמי יוסף
טלפון : 050-5421933, 08-8558383
דוא"ל : a.m.avital@bezeqint.net

עיקר השכלה מקצועית

1. שמאית מקרקעין רשומה בפנקס שמאי המקרקעין במשרד המשפטים החל משנת 1996.
רישיון שמאי מס' 465 של מועצת השמאים - משרד המשפטים משנת 1996.
2. בוגרת לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים – הטכניון בשנים 1992-1994.
3. בוגרת תואר שני במשפטים LL.M - אוניברסיטת בר אילן משנת 2012.
בוגרת לימודי תואר ראשון במשפטים LL.B - הקריה האקדמית אונו משנת 2009.
עורכת דין רישיון מס' 53364 משנת 2009.
4. בוגרת קורס יועצי הפקעות – מכללת נתיבים משנת 2013.
5. בוגרת קורס בוררים ומומחים מקצועיים – המכון הישראלי לחוות דעת מומחים בשנת 2000.
6. בוגרת קורס גישור – המרכז הישראלי למשא ומתן וישוב סכסוכים בשנת 1997.
7. בעלת תואר ראשון B.ed. בהוראת המתמטיקה והפיסיקה, סמינר הקיבוצים בשנת 1993, בוגרת מכון ויצמן למדע במתמטיקה לחטיבה העליונה בשנת 1992.

ניסיון מקצועי

1994 - 1996 משרד המשפטים, התמחות באגף שומת מקרקעין, השמאי הממשלתי מחוז ת"א ומרכז.
1996 - 2000 משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה, שמאית מע"צ במשרד הראשי בירושלים.
1996 - היום בעלת משרד פרטי המתמחה בעריכת שומות מקרקעין ויעוץ למגוון רחב של לקוחות במגזר הפרטי ובמגזר הציבורי והממשלתי ובהם בעיקר:

- החברה הלאומית לדרכים היום חב' נתיבי ישראל
- רכבת ישראל

- השמאי הממשלתי
- משרד הבינוי והשיכון
- המוסד לביטוח לאומי
- רשות הדואר
- בנק מרכנתיל דיסקונט
- האגודה למען החיל
- לשכת הסיוע המשפטי ובית הדין הרבני
- עיריית טבריה
- עורכי דין מהמגזר הפרטי בליווי שמאי בתביעות משפטיות ותביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

החל משנת 2010 בעלת התמחות ייחודית וניסיון ביעוץ הפקעות בכל הקשור להפקעות ופיצויים בהרחבת וסלילת כבישים, שמאות בתביעות לפי סעי' 197 בגין אישור תכניות דרך ועריכת שומות לשווי זכויות חברות העוסקות בענף תחנות הדלק.

חברות בארגונים מקצועיים

1. חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל החל משנת 1994.
2. חברה בלשכת עורכי הדין בישראל החל משנת 2009.

ולחלן חוות דעתי:

1. מטרת חוות הדעת:

התבקשתי לערוך בדיקה לחלקה 710 בגוש 6189 (להלן: "החלקה" או "חלקה 710") ולחוות דעתי בשאלות שלהלן:

- 1.1 המצב התכנוני והמשפטי של חלקה 710 היום הרלוונטי לתכנית המופקדת.
- 1.2 לבחון האם תכנון חלקה 710 נערך בהתאם למטרות המתווה של משרד הפנים, מינהל התכנון האגף לתכנון מקומי, להכנת תכנית מתאר מקומית כוללת ליישוב.
- 1.3 לבחון את השאלה האם תכנית המתאר הכוללת גבעת שמואל מס' 427-0419887 המופקדת (להלן: "התכנית") היא תכנית הפוגעת בשווי חלקה 710?
- 1.4 במידה וימצא שהתכנית היא תכנית פוגעת, והיא אכן פוגעת, להסביר מהי הפגיעה, לאמוד את סדר הגודל של הפיצוי בגין הפגיעה ולחוות דעתי בשאלה על מי תחול החבות לפצות את הפיצוי הכספי בגין הפגיעה.

פרק א. המצב התכנוני והמשפטי של חלקה 710 הרלוונטי לתכנית המתאר הכוללת:

2. הבעלות בחלקה 710 - בעלות פרטית:

חלקה 710 היא חלקה בבעלות פרטית.

"א" מצ"ב נסח רישום מקרקעין של חלקה 710, מסומן נספח א.

3. חלקה 710 נמצאת בין שתי חלקות כביש :

חלקה 710 תחומה בשתי חזיתותיה בשתי חלקות הדרך שלהלן :

3.1 החזית המערבית של חלקה 710 גובלת בחלקה 709 המהווה את כביש ארצי מס' 4, הבעלות בחלקה היא של מדינת ישראל.

"ב" נסח רישום מקרקעין של חלקה 709, מסומן נספח ב.

3.2 החזית המזרחית של חלקה 710 גובלת בחלקה 867 המהווה את רחוב שפינדל יונה.

חלקה 867 היא מקרקעי יעוד ביעוד דרך.

הבעלות בחלקה 867 היא של הועדה המקומית גבעת שמואל, כתוצאה מהפקעה לדרך והקניית בעלות לפי סעיף 19.

"ג" נסח רישום מקרקעין של חלקה 867, מסומן נספח ג.

4. כל החלקות 710, 709 ו-867 הן חלקות שנוצרו כתוצאה מהפקעת שטחים לצורכי ציבור – לסלילת כבישים.

5. חלקה 710 היא חלקה שנוצרה מהפקעה לכביש 4, שטחה היא יתרת החלקה לאחר ההפקעה.

6. הפקעות עבר – מפת תמורה מס' 6/4-287 :

בהתאם למפת תמורה מס' 6/4-287 בגוש 6189 אשר במחלקת המדידות, מס' סידורי מד/54/4 מאושרת ככשרה לרישום ביום 16.8.1953 ושלפיה נרשמו המספרים הסופיים של חלקות 709 ו-710 עולה בין היתר :

א. חלקות 709 ו-710 הן חלקות שנוצרו מחלקה 672 לאחר הפקעה עתירת שטח לכביש 4.

ב. רואים את חלקה 721, (חלקת המקור של חלקה 867), היא חלקת דרך ברוחב 8 מטר, גובלת במזרח עם חלקה 710 ומהווה חלקת דרך מכביש 4 פנימה לתוך גבעת שמואל.

7. הפקעות עבר – מפת תמורה מס' 42 :

בהתאם למפת תמורה מס' 42 בגוש 6189 במשרד הבינוי והשיכון, שאושרה בהתאם לתכנית שיכון ציבורי ונחתמה ביום 12.6.1980, מאושרת ככשרה לרישום ביום 12.6.1980 ושלפיה נרשם המספר הסופי של חלקה 867 עולה בין היתר כי חלקה 721 פוצלה לשתי חלקות דרך :

א. חלקת דרך מס' 867 הגובלת ממזרח בחלקה 710.

ב. חלקת דרך מס' 868.

Alon st. 5
Carme Yosef

טל': 03-6766265, 08-8558383
פקס: 03-6761962
E-MAIL: a.m.avital@bezeqint.net

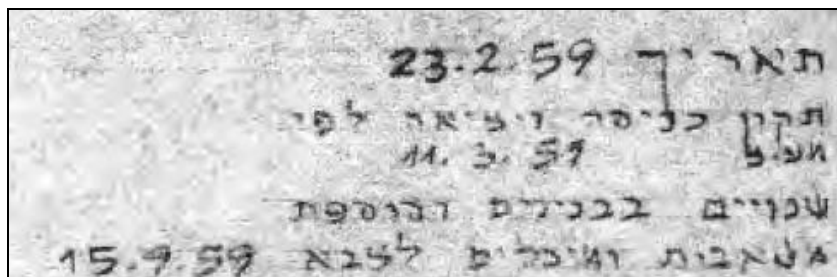
רחוב אלון 5
כרמי יוסף

8. אישור להקמת תחנת דלק בחלקה 710 בהתאם לתכנית רמ/433/94 א':

8.1 תחנת הדלק הקיימת בחלק הצפוני של חלקה 710, במגרש א' ששטחו 2,840 מ"ר, נבנתה ברישיון בניה מס' 3781 לתכנית הגשה גמ/138/8, שאושרה בישיבת הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים לאזור הגלילי – מחוז המרכז ביום 16.12.1959 לפי תכנית מס' רמ/433/94 א'.



8.2 ביום 11.3.1959 מע"צ אישרה את הכניסה והיציאה לחלקה 710.



8.3 תחנת הדלק וכולל הכניסה אליה והיציאה ממנה נבנו ברישיון בניה מס' 3781 מיום 16.12.1959.

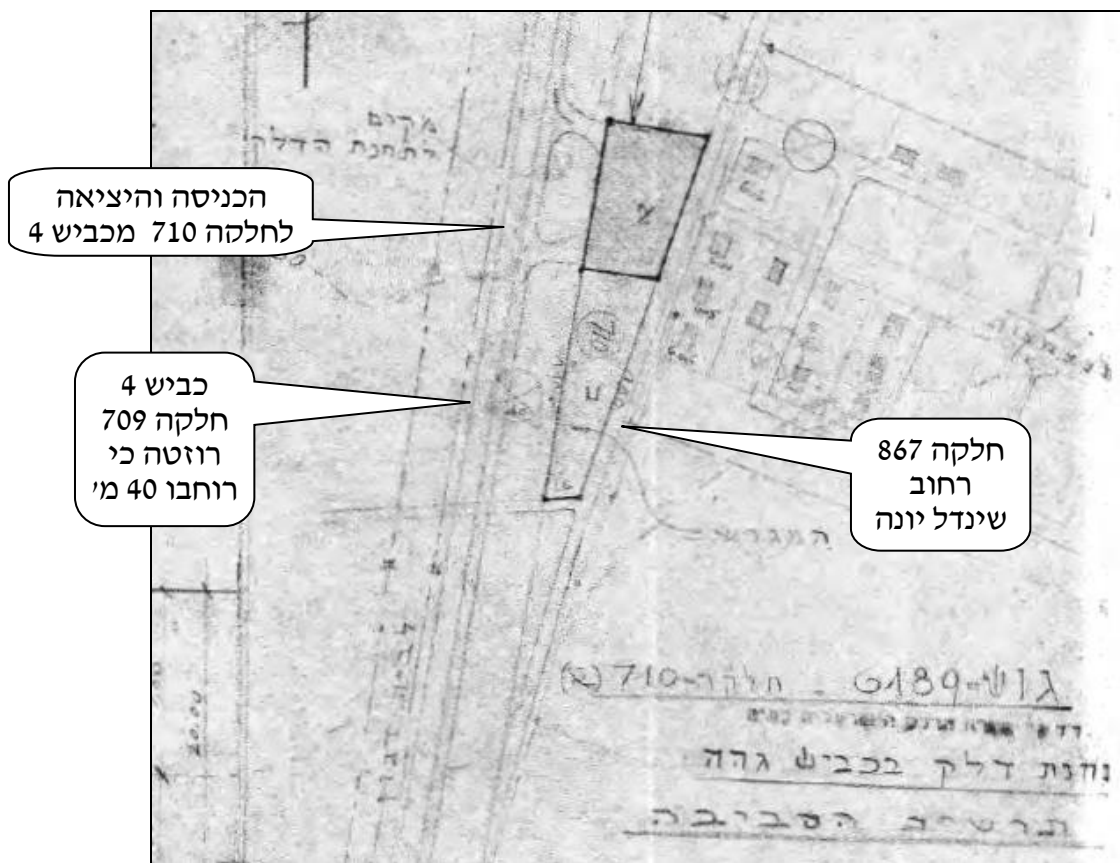
Alon st. 5
Carme Yosef

טל': 03-6766265, 08-8558383
פקס: 03-6761962
E-MAIL: a.m.avital@bezeqint.net

רחוב אלון 5
כרמי יוסף



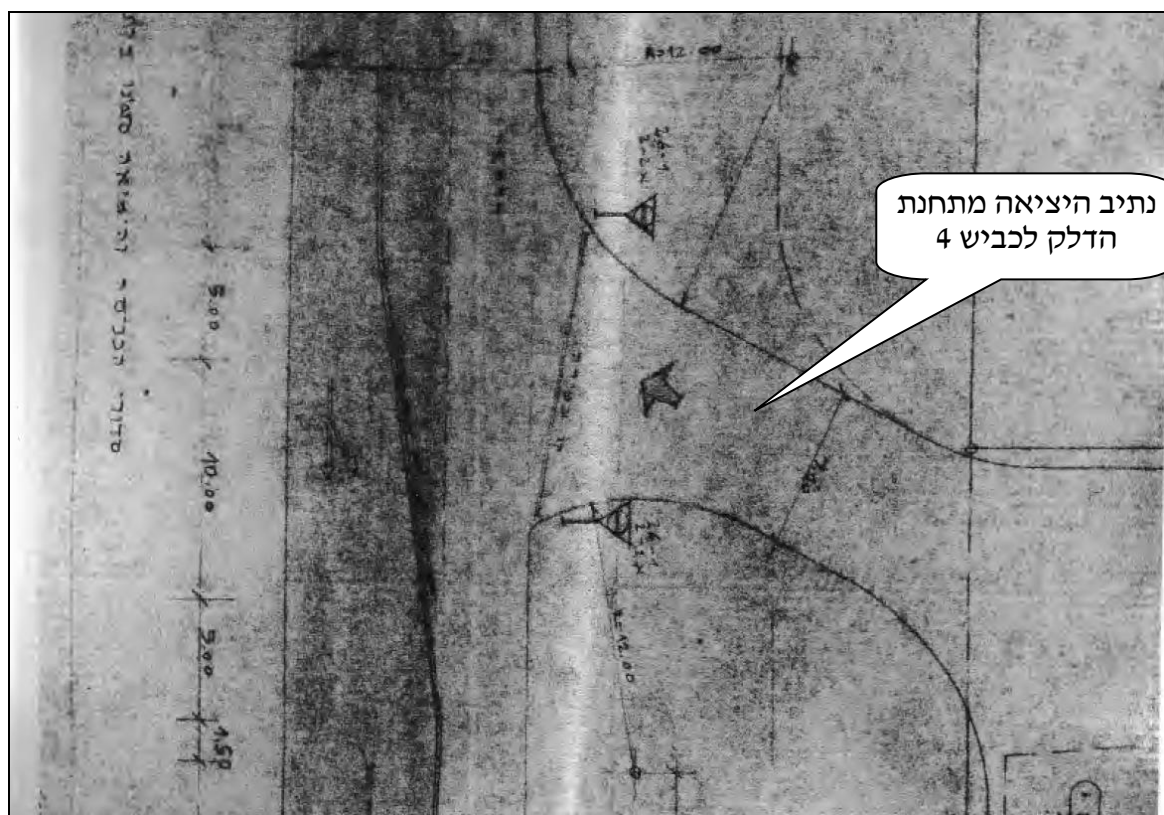
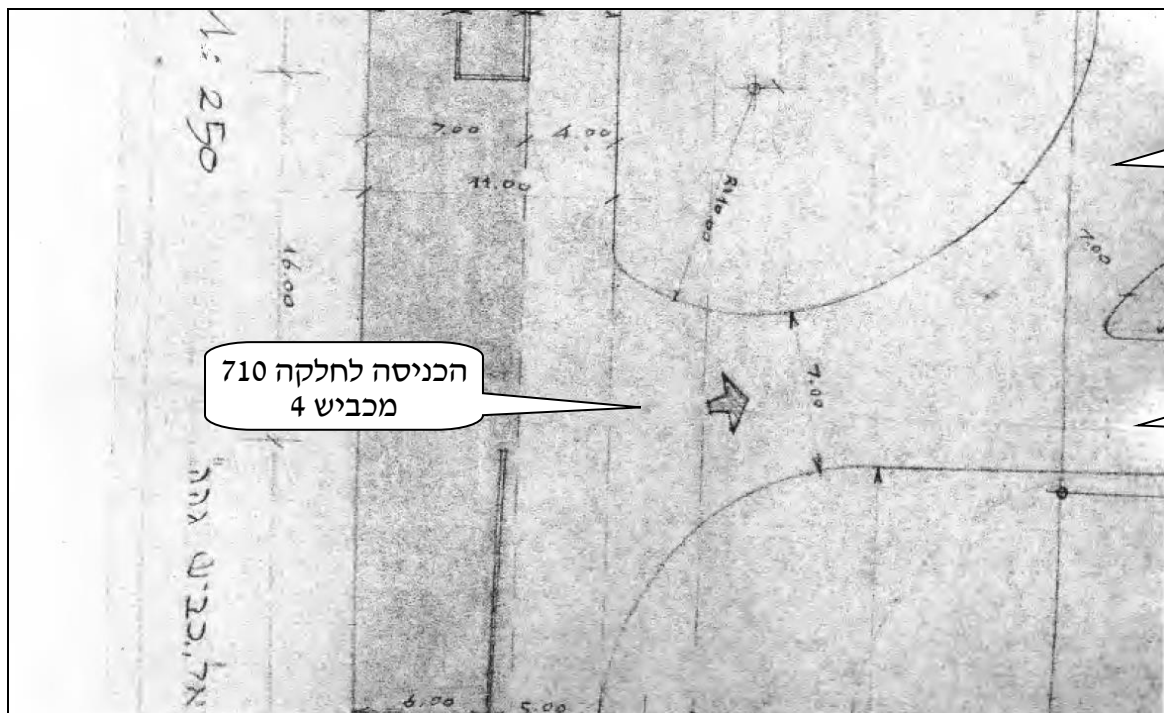
ולחלן קטעי התכנית:



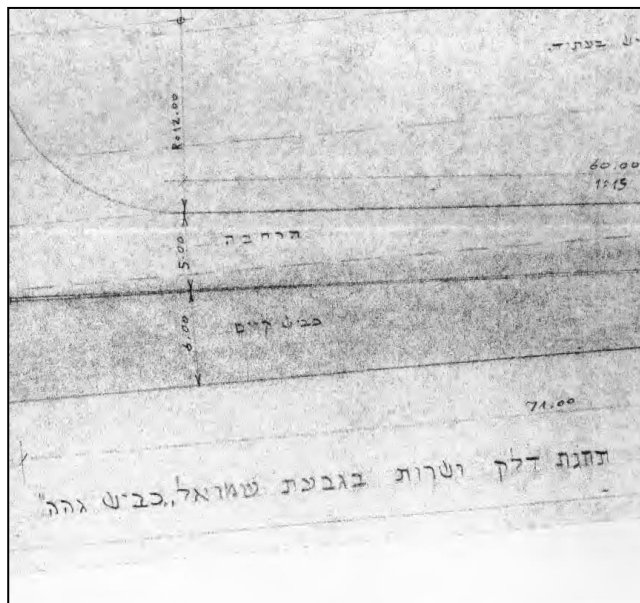
Alon st. 5
Carne Yosef

טל': 03-6766265 ,08-8558383
פקס: 03-6761962
E-MAIL: a.m.avital@bezeqint.net

רחוב אלון 5
כרמי יוסף



8.4 הגדרת תחנת הדלק בתכנית הבניה שקיבלה רישיון בניה היא: "תחנת דלק ושרות בגבעת שמואל כביש גחה".



מהאמור לעיל עולה כי תחנת הדלק נבנתה ברישיון בניה, כדן, לתחנת דלק ושרות בגבעת שמואל, כביש גהה - כביש ארצי מס' 4 בשמו היום, בהתחשב כי כביש 4 מיועד להרחבה לרוחב של 40 מטר.

9. בהתאם לאישור חברת "דלק", שבנתה את תחנת הדלק, תחנת הדלק נפתחה לשירות ביום 17.6.1960.

10. חלקה 710 בתכנית ממ/852 משנת 1972 :
בתכנית ממ/853 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 5.5.1972, יעוד חלקה 710 הוא כדלקמן :

א. החלק הצפוני של החלקה – תחנת דלק.

ב. החלק הדרומי של החלקה – שטח חקלאי.

בלשכת רישום המקרקעין, החלקה לא פוצלה והיא חלקה אחת.

השינוי המהותי בתכנית ממ/853 הרלוונטי לחלקה 710 הוא שתכנית ממ/853 ביטלה את החלק הדרומי של חלקה 867 אשר הייתה חלקת דרך מכביש 4 אל גבעת שמואל.

להלן קטעים מתשריט תכנית ממ/853 :





11. שינוי זה, שנעשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל, אושר בהסכמת כל הרשויות וכולל מע"צ [היום נת"י] וגרם לכך שהחלקה הנדונה ותחנת התדלוק בה, הפכו אז, בשנת 1972, להמשך לשמש בפועל, כנתיב הגישה הצפוני לגבעת שמואל מכביש 4.
12. השימוש בפועל בחלקה 710 לשירותי דרך לכלי רכב בכביש ארצי 4 ולתושבי גבעת שמואל עולה מתיעוד תצלומי אוויר, המעידים, בפועל, חלקה 710 שימשה, כמו שהיא משמשת גם היום, לשירות כלי הרכב הנוסעים בכביש, כפי שמתועד בתצלומי האוויר בהמשך.
13. חלקה 710 בתכנית המתאר המחוזית תממ 3 שינוי 21 היא באזור פיתוח עירוני כפי שנראה להלן:



Alon st. 5
Carme Yosef

טל': 08-8558383, 03-6766265
פקס: 03-6761962
E-MAIL: a.m.avital@bezeqint.net

רחוב אלון 5
כרמי יוסף

14. להלן תצלומי אוויר המעידים על הגישה לאורך השנים מכביש לגבעת שמואל, דרך חלקה 710,

משנת 1959 ועד היום :

14.1 1959 – עוד קודם בניית תחנת הדלק :



Alon st. 5
Carne Yosef

טל': 03-6766265 ,08-8558383
פקס: 03-6761962
E-MAIL: a.m.avital@bezeqint.net

רחוב אלון 5
קרמי יוסף

14.2 17.6.1960 - תקופת גמר בניית התחנה ותחילת הפעלתה:



1964 14.3



19.11.2001 14.4



Alon st. 5
Carne Yosef

טל': 03-6766265 , 08-8558383
פקס: 03-6761962
E-MAIL: a.m.avital@bezeqint.net

רחוב אלון 5
כרמי יוסף

27.11.2009 14.5



15. שינוי תכנוני מהותי זה בשנת 1972, והעובדה כי החלקה הפכה להיות נתיב גישה לגבעת שמואל, גרמו לכך שכבר בשנת 1972 שווי החלקה גדל.
16. שווי החלקה הוא עניין הרלוונטי לפיצוי בגין הפגיעה של התכנית בחלקה כפי שיפורט בהמשך.
17. חלקה 710 בתכנית ממ/950 משנת 1986:
- בתכנית ממ/950 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 5.5.1972, יעוד החלקה הוא כדלקמן:
- א. החלק הצפוני של החלקה – תחנת דלק.
- ב. החלק הדרומי של החלקה – שטח ציבורי פתוח (להלן: "שצ"פ") בו הוראות הבניה הן כדלקמן:
- "כל בניה אסורה. השטח מיועד להקמת סוללת עפר מגוננת (הפרדה אקוסטית בין כביש גהה למגורים).
- כל בניה אסורה למעט מתקני ספורט ונופש.

להלן קטע מתשריט התכנית:



השצ"פ בחלק הדרומי של חלקה 710

18. עתירה מינהלית וביטול הפקעת השצ"פ בחלקה 710 על ידי בית משפט:

שצ"פ, שטח ציבורי פתוח, מעצם הגדרתו לצורכי הציבור, הוא שטח להפקעה מבעליו.

בשנת 2017 הוגשה עתירה מינהלית, תיק עת"מ 36828-08-17 שנדון בבית המשפט המחוזי לוד (להלן: "עתירה מינהלית") שמטרתה ביטול ההפקעה מחלקה 710.

19. **ביום 5.2.2019**, (לאחר שהתכנית הופקדה), ניתן פסק דין בעתירה המינהלית (להלן: "פסק הדין") לפיו נפסק על ידי כב' השופט צבי דותן בין היתר כי ההפקעה מחלקה 710 מבוטלת וכי יש למחוק את ההערה על ההפקעה.

להלן ההחלטה שבהמשך פסק הדין:

החלטה	05/02/2019
	בקשה 12 בתיק 36828-08-17
	שו' צבי דותן
בהמשך לפסק הדין בתיק זה, אני מורה לרשם המקרקעין למחוק ההערה על הפקעה שנרשמה ביום 16.4.08 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מצפה אפק, בחלקה 710 בגוש 6189.	
משרד המשפטים מתבקש לפרסם ברשומות הודעה בדבר ביטול ההפקעה, כמפורט ב"תגובת המשיבות להודעת העותרים". ב"כ המשיבות יביא דבר החלטתי זו בדחיפות לגורם המוסמך במשרד המשפטים.	
לענין ההוצאות:	
מטרת העתירה היתה להביא לביטול ההפקעה, ומטרה זו הושגה באופן מלא. נכון שהיה גם סעד של שימי הייעוד, אך זה היה סעד טפל לסעד העיקרי, ובטוחני שהעותרות, ובוודאי בא כוחן, ידעו כי סעד זה לא יינתן בשלב הזה. גם לו נתקיים דיון בעתירה, לא על כך היתה ניטשת ה"מלחמה". מבחינת העותרות, הן השיגו לדעתי את מלא מבוקשן, על כל פנים, את כל מה שיכלו להשיג בביהמ"ש בשלב זה.	
נכון שלא נתקיים כל דיון בעתירה. מאידך גיסא, העותרות צדקו בהגשת העתירה, והתוצאה תוכיח. לתוצאה זו ניתן היה מן הסתם להגיע גם טרם הגשת העתירה. הגשת העתירה עלתה לעותרות כספים מרובים (כמוכח מהסכם שכ"ט שהוצג, והצהרת עו"ד קמר כי הכספים הללו שולמו). מצד שני, הסכום, בשנים לב לשלב המוקדם מאוד שבו נסתיים התיק ללא דיון, נראה על פניו מופרז, וברור שבנסיבות הענין אין מקום ולא ניתן לחייב את המשיבות בסכום שאפילו מתקרב לסכום המבוקש.	
המשיבות 1, 2 תישאנה בשכ"ט עו"ד של העותרות בסך 11,700 ש"ח (כולל מע"מ), ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום בפועל.	

20. משמעות ביטול הפקעת החלק הדרומי של חלקה 710 – מנק' ראות בעלי הקרקע:

משמעות ביטול הפקעת החלק הדרומי של חלקה 710 הוא שמיד לאחר פסק הדין זכאים, כדון, בעלי החלקה, להגיש תכנית, המשנה את יעוד חלקה 710 משצ"פ ליעוד אחר, בתכנון כדון.

לפי המידע ממזמין השומה, בימים אלה מוכנת תכנית לשינוי יעוד השצ"פ לשימושים המתאימים לחלקה 710 הנמצאת בתווך שבין 2 כבישים, לשירות כלי הרכב, נוסעי כביש 4.

21. משמעות ביטול הפקעת השצ"פ – מנק' ראות הוע' המקומית לתכנון ובנייה:

משמעות ביטול הפקעת השצ"פ היא בין היתר, שמיד לאחר פסק הדין, על הועדה המקומית לתכנון ובנייה היה להודיע למתכנן התכנית על ביטול הפקעת השצ"פ, ולגרום כי השצ"פ המסומן בחלק הדרומי של חלקה 710 יבוטל ותחתיו, בכל חלקה 710, אשר כולה בבעלות אחת, יסומן

יעוד חלקה 710 בשלמות, לפי התכנון המיטבי שלה, בשים לב למיקומה בתווך שבין 2 כבישים :
בצבע אפור "יעוד תחנת דלק ושירותי דרך", כפי יעוד החלק הצפוני של חלקה 710.

22. מן האמור לעיל עולה, שלאחר שחלקה 710 נוצרה כתולדה של הפקעות לכביש 4, ולאחר שתחנת הדלק והשרות בגבעת שמואל וכביש גהה נבנתה בהיתר בניה כדין ובאישור מע"צ את הכניסה אליה והיציאה ממנה מכביש 4, ולאחר שתחנת הדלק פועלת ברצף כ- 60 שנה ללא כל הפרעה ומשמשת בפועל למעבר לגבעת שמואל בכבישים שנשללו על ידי הרשויות, קיימת לחלקה 710 זכות כדין, להמשיך להתקיים כתחנת תדלוק עם כניסות ויציאות מכביש 4 ואף להתרחב ולהתפתח לפי צרכי השעה בתכנון כדין, וככל שתהא פגיעה תכנונית בכניסות וביציאות ממנה ו/או בהזנה אליה מכביש 4 ו/או באפשרות התפתחותה, הרי שלפי סעיף 197 לחוק התכנון ובניה פגיעה זו תהווה סיבה כדין לקבלת פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

23. היות שמדובר בחלקה עתירת שווי, קיימת רלוונטיות ציבורית, לקחת בחשבון, את החובה לשלם תשלום פיצויי בגין הפגיעה בחלקה, במיוחד שלפי יעוד החלקה ואופי הפגיעה בה עשוי להגיע לסדר גודל של כ- 85,000,000 ₪ כפי שיפורט בהמשך.

24. במיוחד קיימת חשיבות ציבורית בקיומה של תחנת הדלק ואפשרות הרחבתה לפי צרכי השעה, היות שבנתיב הנסיעה מדרום לצפון בכביש 4, זו תחנת הדלק ושירותי הדלק היחידה מגן יבנה בדרום ועד כפר סבא צפון, וכן עד פי גלילות לנוסעים לכביש 2.

פרק ב': תכנון חלקה 710 בהתאם להנחיות מינהל התכנון, משרד הפנים

25. במקרה שלפנינו, התכנית הוכנה והופקדה קודם פסק הדין אשר ביטל את הפקעת החלק הדרומי של חלקה 710 שיעודו שצ"פ.

26. לדעתי, מכל הנסיבות עולה שתכנון התכנית, יצא מנקודת הנחה שהחלק הדרומי של חלקה 710 הוא שצ"פ להפקעה.

27. אולם היום, משקבע פסק הדין מיום 5.2.19 שההפקעה מבוטלת, כבר לא כך הדבר.

28. היום, כשכבר ידוע שההפקעה בוטלה, הרי שיש לקבוע את שיקולי התכנון של התכנית בעניין חלקה 710 בהתאם למטרות ולעקרונות המנחים לעריכת תכנית כוללת, אשר התווה משרד הפנים, מינהל התכנון האגף לתכנון מקומי, להכנת תכנית מתאר מקומית כוללת ליישוב - מתווה אשר נערך בין היתר ובעיקר, במטרה להוות מסמך מדיניות וכלי עזר למתכננים, לגיבוש מסמכי תכנית מתאר מקומית כוללת במתכונת התואמת את מעמדה הסטטוטורי והמאפשרת, עם אישורה, את ניהול התכנון המפורט לאורך זמן.

29. המטרה הראשונה של תכנית כוללת היא להבטיח את איכות החיים והסביבה של האוכלוסייה, לרבות שילוב עקרונות של פיתוח בר קיימא.

30. במקרה שלפנינו, פיתוח בר קיימא, הוא גם האפשרות להרחבת תחנת הדלק והשרות לצרכים המשתנים והגדלים של הציבור ושל התקנים המתחדשים מידי פעם בפעם, לתחזוקת, הרחבת והפעלת תחנות דלק ושירותי דרך, תוך שמירה על העקרונות עליהם בנויה התכנית הכוללת ולאורך זמן.

31. העקרונות לפיהם צריכה להיות בנויה התכנית הכוללת, עפ"י הנחיות משרד הפנים, הן כדלקמן:

- א. שמירה על גמישות תכנונית, המאפשרת התאמה למצבים משתנים תוך שמירה על איכות התכנון ומטרות התכנית;
- ב. הבטחת מימוש מטרות התכנית באמצעות הגדרת מסגרת לשיקול הדעת של הועדה המקומית בצורה קונקרטית ושקופה לציבור ;
- ג. שיתוף הציבור ושילובו בתהליך התכנון במכלול היבטים בהתאמה למאפייני הישוב;
- ד. שילוב עקרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית ויעדים לאומיים לרבות שמירת ערכי טבע נוף סביבה ומורשת פיתוח בר קיימא ותשתיות על;
- ה. מתן הוראות שיכונו ככל האפשר להסדרת שכבה תכנונית עדכנית אחת ברמה המקומית אשר תחליף את ריבוי התכניות החלות;
- ו. יצירת תשתית תכנונית לעדכון ושדרוג מערכות הישוב על כל מרכיביהן ביניהן: התשתיות הפיזיות, המערכת החברתית, כלכלית ומערך המרחב הציבורי.

32. במקרה שלפנינו, בבדיקה שערכתי עם מזמין חוות הדעת, שום גורם לא פנה לבעלי הזכויות בחלקה על מנת לשמוע דעתם. סביר להניח כי מתכנן התכנית ראה לפניו כי החלק הדרומי של חלקה 710 הוא שצ"פ מופקע מתכנית קודמת ולכן לא מצא לנכון, לקיים על החלקה הנדונה, את העקרונות עליהם צריכה להיבנות התכנית הכוללת בכל מקרה של שינוי יעוד או הפקעה.

33. תכנית כוללת אשר מפקיעה קרקע פרטית לצורכי ציבור, מבלי שהיא מקיימת את העקרונות עליהם בנויה התכנית הכוללת כמפורט לעיל, היא תכנית שיש בה פגם שיש לתקנו, קודם אישורה או לבטלה.

ולהלן הפגמים שבתכנית:

א. התכנית לא בחנה את צרכי תחנת הדלק לשמירה על גמישות תכנונית והתאמה למצבים המשתנים.

כבר היום, על פי בדיקה שערכתי, שטח תחנת הדלק חייב לגדול על מנת לאפשר מתן שירותי תדלוק ושירותים נלווים המקובלים כיום בתחנות דלק מודרניות, למספר רב יותר של מכוניות, קל וחומר כשמדובר בתחנה בודדת לאורך כל הקילומטרים בנתיב הנסיעה מדרום לצפון, מגן יבנה ועד גבעת שמואל.

התחנה קיימת משנות ה-60 של המאה הקודמת ובהכרח לפי גידול כמות הנוסעים בכביש 4 ובהכרח לפי צפי גידול אוכלוסיית תושבי גבעת שמואל מכ – 17,000 נפש ל-55,000 נפש, קיימת נחיצות לשמור את החלק הדרומי של חלקה 710 לגמישות תכנונית, להתאמת התכנון הקיים בתחנת הדלק לשעה זו כמו גם לעתיד.

שמירה על גמישות תכנונית, וגם לאורך זמן, כדי לאפשר מתן שירות למכלול משתמשי הדרך, היא טובת הציבור.

ב. מדובר על הפקעה של חלק מחלקה פרטית עתירת שווי, קניין פרטי לבעליה, שהוקפאה שנים רבות לתכנון, עד שבית המשפט התערב בהחלטה שיפוטית חלוטה וביטל כאמור לעיל, את ההפקעה.

במקרה שלפנינו, למיטב ידיעת הח"מ ובעלי הזכויות בחלקה, לא הובא עניין ההפקעה, החלופות להפקעה וכד' לשיקול הדעת של הועדה המקומית בצורה קונקרטית ושקופה לציבור ולבעלי הזכויות בחלקה.

למיטב ידיעתי, עניין ההפקעה ומשמעותה הכספית העצומה לקופת הציבור לא נשקלו כלל שאם לא כן, היה על הועדה לתכנון בניה להראות את המקור הכספי ממנו ישולם הפיצוי.

ג. למיטב ידיעתי, לא נעשה שיתוף הציבור בעניין העדפת המטרה הציבורית ובחינת השאלה האם קיימת העדפה למתחם תדלוק ושירות לכלי רכב בצמוד לכביש ארצי מס' 4 או לחילופין שטח ציבורי פתוח ללא כל מטרה מוגדרת.

ולמיטב ידיעתי המקצועית, הפקעה לצורכי ציבור ללא כל מטרה מוגדרת – פסולה, כמו גם הפקעה לצורכי ציבור תוך פגיעה ביתרת החלקה, הינה בניגוד לחוק התכנון והבניה.

ד. למיטב הבנתי, לא נבחנו חלופות אחרות להפקעה לשצ"פ שסומן בחלקה 710, במיקומים נוספים /ואו אחרים, בשימושים משלימים, במיוחד, כאשר לפי הנראה בתכנית, השצ"פ להפקעה הוא ללא הגדרת שימוש ייעודי.

ה. למיטב הבנתי, לא נבחנו השיקולים שהיו צריכים להישקל והמפורטים להלן:

☒ עיון קל בתשריט התכנית מראה בבירור שתחנת הדלק הקיימת קוטעת את רצף השטח שסומן בירוק בתכנית, כך התכנון המבוקש לרצף ירוק לעולם לא יכול להתממש.

☒ עיון קל בתשריט התכנית מראה בבירור ששביל אופניים יכול להיות גם במדרכת חלקת דרך רחוב שפינדל יונה, היא חלקת דרך 867 אשר ממזרח לחלקה 710 ובשים ללב לקיומה של תחנת הדלק הפעילה, זאת החלופה התכנונית היחידה הסבירה.

☒ למיטב ידיעתי, לא נערך איזון בגילוי דעת שקוף לציבור, בשיתוף הציבור, בין הפקעת קרקע פרטית שנחוצה לשמירה על גמישות תכנונית המאפשרת התאמה למצבים המשתנים בתחנת הדלק הקיימת במקום 60 שנה, מבעל קרקע שכבר בעבר, סבל סבל רב מניסיון הפקעה בשיטת "הסלאמי" עם כל

המשתמע מכך, וגובה הפיצוי מקופת הציבור בגין שינוי יעוד וההפקעה והקפאת פיתוח בר קיימא של נכס הבנוי בצפון החלקה, לבין קיום אולי גינה ציבורית קטנה בלתי נדרשת וקטנה מהנדרש תכנונית בגינות ציבוריות קהילתיות, בין שני כבישים, בצמוד לכביש ארצי סואן 24/7, באזור בעל זיהום אויר ורעש מכביש 4, שספק, כמה מתושבי הציבור בגבעת שמואל ואם בכלל ישתמשו בו, במיוחד שבסמוך מירב הבתים הם בתים צמודי קרקע ועם גינות פרטיות.

34. למיטב ידיעתי ולאחר בירור עם בעלי הזכויות בחלקה, לא נערך שימוע לשילוב עקרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית ויעדים לאומיים פיתוח בר קיימא לתשתיות על קיימות ושמירה על תשתיות קיימות ובהן:

- א. תחנת תדלוק בשעת חירום (בעבר התחנה הייתה תחנה צבאית).
- ב. כניסה ויציאת חירום של כוחות הביטחון והמשטרה, ככל הנדרש במקרים של מפגע מצפון למחלף גבעת שמואל ומדרום למחלף גהה.
- ו. אפשרות ניתוב התנועה ימינה מכביש 4, בנסיעה מדרום לצפון, בכל מקרה שבו הכביש חסום ויש צורך לנקזו. ועוד....

35. נספח העיצוב העירוני ובניה בגובה באזור החלקה הנדונה הוא בניה עד 15 קומות כמותאר בקטע תשריט התכנית שלהלן:



לא נערך שימוע ושיתוף הציבור וגם לא שיתוף ושימוע בעלי הזכויות בחלקה על היותם באזור המיועד לבניה בגובה של עד 15 קומות, באזור בו קו בנין מכביש 4 הופחת מ-150 מטר ל-75 מטר מציר הכביש, בשים לב כי הוע' המקומית לתכנון ובניה המליצה בפני המועצה הארצית לאשר הקלות הנדרשות לסימון ייעודי קרקע בתחום שמעבר ל-75 מטר ככל שיידרש ובתיאום עם לשכות התכנון.

היום, משידוע שהפקעת החלק הדרומי של חלקה 710 שייעודו שצ"פ בוטלה על ידי בית המשפט, לא ראוי לדעת, שדווקא מהחלק הדרומי של חלקה 710, אשר יאפשר גמישות תכנונית לתחנת הדלק, יופקע מחדש.

36. די בכל האמור לעיל, כדי להוות פגם מהותי בתכנית בכל הנוגע לייעוד ותכנון חלקה 710.
37. לפני אישור התכנית יש לבחון את כל שאלת התכנון המיטבי בחלקה 710 ולקבוע את התכנון המיטבי לציבור ולבעלים.
38. מהאמור בסעיפים הנ"ל עולה, שתכנון מקרקעי המתנגדים, מבלי שבעלי חלקה 710 היו שותפים לתכנון, פגעה בזכותם לשיקוף שימוע, שילוב בהיותם חלק מציבור בעלי הזכויות במקרקעין בעיר גבעת שמואל.
39. היות שבשלב התכנון לא נבחן עניין התכנון המיטבי של חלקה 710, הרי שאין לאשר את התכנית בכל הקשור לייעוד ושימוש בחלקה 710.

פרק ג': להלן קביעותיי כי התכנית היא תכנית פוגעת בחלקה 710

40. יעוד חלקה הצפוני של חלקה 710 מזה 60 שנה הוא תחנת דלק ושרות דרך, עם פעילות מסחרית רחבת היקף.
41. כיום, התכנית מנסה לשנות את יעוד החלק הצפוני של חלקה 710 ליעוד "דרך ו/או טיפול נופי".
42. לא ידוע לי כי ניתן היום לאשר תחנות דלק באזור שבו היעוד הוא דרך ו/או טיפול נופי ולכן קביעת יעוד זה היום לתחנת דלק קיימת הוא פגם מהותי שאין לאפשר אותו.
43. אין בהוספת שימוש משני לתחנת דלק עם תנאי מגביל שתחנת התדלוק היא בהתאם לתכנית מאושרת שכבר חלה במקום (כלשון התכנית), כדי לרפא את הפגם.
44. ריפוי הפגם צריך להיעשות בתיקון התכנית המופקדת חזרה למקור – תחנת דלק.
45. התכנית היא תכנית פוגעת בכך, שהיא משנה את יעוד חלק החלקה 710 שייעודו היה מזה 60 שנה תחנת דלק ליעוד דרך וטיפול נופי שלפי טיבם הם להפקעה.
46. התכנית פוגעת בכך שהיא קובעת ש"תחנת התדלוק בהתאם לתכנית מאושרת החלה במקום" (כלשון התכנית) משמעותה המעשית ביטול כל אפשרות של שינוי או תוספת שיידרשו לצורך שינוי התחנה, פיתוחה, התאמתה לצורכי הדרך, לצורכי הנהגים והנוסעים, לצורכי ביטחון, לשעת חרום והיענות לדרישות הרשויות הנוגעות לחידושים ודרישות תקן חדשות בתחנות דלק, עד שבסופו של דבר והלכה למעשה תחוסל התחנה עם השנים.
47. התכנית היא תכנית פוגעת משום שהיא מסתירה או מחסירה או לא כוללת סימון ברור ומובהק של הכניסה והיציאה לתחנה מכביש 4 הקיים לחלקה 710 כדין, עם כל המשתמע מכך, הכולל גם

חשש לשימוש לא הוגן בעתיד למניעת חיבור התחנה לכביש 4 לכשירחב ולמעשה חיסול התחנה בעתיד.

מעבר לחשש העתידי, קיימת משמעות כספית מיידית, שהרי אין ספק שאי סימון הכניסה והיציאה הסטטוטוריות ו/או ההיסטוריות לתחנת הדלק מורידים **באופן מיידי** את שווי תחנת הדלק כמעט במלוא שוויה.

48. התכנית היא תכנית פוגעת משום שהיא לא נותנת ביטוי למצב האמיתי ולפיו לתושבי גבעת שמואל קיימת גישה מכביש 4 ולכביש 4 מתחנת הדלק כמפורט בתצלומי האוויר הנ"ל.

49. התכנית היא תכנית פוגעת גם בציבור כולו, מבחינה זו שככל שלא תשונה התכנית המופקדת, ובמידה ולא יסומן בתכנית יעודה של חלקה 710 בשלמות לתחנת דלק ושירותי דרך, הרי שחלקה 710 תהא חלקה נפגעת מאישור התכנית, פגיעה שעבורה בעלי הזכויות בחלקה יהיו זכאים בסמוך לאחר אישור התכנית לפיצוי כספי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. (להלן: "הפיצוי").

50. הפיצוי הכספי, בשים לב שמדובר בתחנה שאפשרות התדלוק שלה הוא מעל מיליון ליטר בחודש, בהתחשב במידע ממזמין השומה שלפיו ההכנסות החודשיות מחברת פז הם בסדר גודל של 750,000 ש"ח/חודש, בשים לב לגודלה ולבנוי בה, הרי שסדר גודל שווי כל הנכס בשלמות לכל בעלי הזכויות בו הוא בסדר גודל של כ- 85 מיליון שקלים, אשר אין הצדק בנסיבות אלה שיושת על הציבור וממילא נראה כי לציבור אין מהיכן לשלמו.

51. בנוסף, ככל שיופקע החלק הדרומי של חלקה 710 (מה שנראה לא סביר לאחר ביטול ההפקעה על ידי בית המשפט), הרי שסכום פיצויי ההפקעה שהציבור יידרש לשלם יגיע גם הוא לסדר גודל של מיליוני שקלים בגין:

א. מניעת פיתוח תחנת הדלק כפי שהוסבר לעיל (חלקה 710 בצדה הצפוני).

ב. בגין ההפקעה עצמה (חלקה 710 בצדה הדרומי).

לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או שלא בתשלום, כאשר כתוצאה מכך יפחת שווי של המגרש (סעיף 190 (א)(1) לחוק התכנון והבניה):

52. החלקה 710 היא חלקה בבעלות אחת, מהווה מגרש אחד אשר החלק הדרומי שלו מאז ומעולם הוא עתודת קרקע להשלמת השימושים באופן מיטבי לחלקה כולה.

53. הפקעת החלק הדרומי של החלקה מעצם טיבה תגרום לירידת שווי החלק הצפוני של החלקה, כפי שהוסבר לעיל, בגין מניעת פיתוחה לפי הצרכים המשתנים לעתיד.

54. בהתאם לסיפא סעיף 190 (א) (1) לחוק התכנון והבניה:

"לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש"

55. סעיף חוק זה מתאים בדיוק למקרה שלפנינו.

פרק ג': מהי הפגיעה, סדר הגודל של הפיצוי בגין הפגיעה ועל מי תחול החבות לפצות

56. פגיעה בזכות הקניין של בעלי הזכויות בחלקה הוכרה כזכות על חוקתית.

57. ריבוי הפגמים בתכנית זו צריך להביא לביטולה בכל הנוגע לחלקה 710.

58. אם בכל זאת יוחלט לאשר את התכנית למרות כל הפגמים והעובדות שתוארו לעיל, עם אישורה ירד שווי חלקה 710 ובעלי הזכויות בה יהיו זכאים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בשלב ראשון בגין אישור התכנית ובשלב השני לקבל פיצויי הפקעה.

היות שחוות דעת זו לא נערכה לצורך הגשת תביעת פיצויים, בתקווה שהתכנית תשונה ולא יהיה צורך בפיצויים, הערכתי המקצועית היא, לאור היכרותי את שוק הדלק בשנים האחרונות, בשים לב כי השירותים המסחריים בתחנת הדלק הם כדלקמן:

א. תדלוק מעל 1,000 ק"ל בחודש

ב. חנות נוחות בגודל כ- 120 מ"ר

ג. בית קפה/מסעדה רשת ארומה.

ד. תחנת שטיפת מכוניות.

מכל האמור לעיל ובשים לב לגובה דמי השכירות שמשלמת חב' פז, בהתחשב כי מדובר בתחנת דלק יחידה בקטע זה של כביש 4 כמפורט לעיל, הנני מעריכה את שווי סל הזכויות של כל בעלי הזכויות בתחנת הדלק, על דרך האומדנה, שאינו תחליף לעריכת שומה לפי חוק שמאי המקרקעין, התקנות והתקינה השמאית, אך ורק לצורך עריכת התנגדות זו וכדי שהועדה תבין כי מדובר בפיצוי בסדר גודל כספי של 85,000,000 ₪ אשר לפי הפסיקה (פס"ד יוסף סולימאני נ' שר הפנים, בגצ 7250/97) יש לקחתו בחשבון בעת אישור התכנית.

הנני מצהירה בזאת כי חוות הדעת הוכנה לפי מיטב הבנתי וניסיוני, על פי תקנות שמאי מקרקעין, (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל בכפוף להסתייגות שלעיל, ואין לי כל חלק ו/או עניין אישי חלק בנכס המוערך, בבעלי הזכויות בו ובמזמין השומה.

ולראיה באתי על החתום,



אביטל אחוות משולם

שמאית מקרקעין



חוות דעת זו הוכנה למטרת צירופה להתנגדות עו"ד חיים גרינולד לתכנית המתאר הכוללת גבעת שמואל המופקדת ואין לעשות שימוש בחוות דעת זו למעט למטרה שעבורה היא נערכה.

נספח א

פתח תקוה: וועקרקמ מושייר תכשל

העתק רישום מפנקס הזכויות

שוג: 6189 חלקה : 710

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית בני ברק עיריית גבעת שמואל	5,676.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6189/672

בעלויות

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	זיהוי'סמ
12081/2005/1	17/04/2005	מכר	תחנת דלק שיאונה 'בח בע"מ	הרבח	511723207
				החלק בנכס	
					21285 / 56760

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	זיהוי'סמ
12081/2005/4	17/04/2005	מכר	חברה לבניה ו.ע.י' בח פיתוח והשקעות בע"מ	הרבח	511094708
				החלק בנכס	
					21285 / 56760

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	זיהוי'סמ
43361/2010/1	28/11/2010	מכר	גרינולד חיים	ת.ז.	051236719
				החלק בנכס	
					1 / 4

חכירות

שטר 'סמ	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר		
3538/1961	15/05/1961	שכירות	תחנת אורלי לדלק וסיכה בע"מ		
			החלק בזכות		
			בשלמות		
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	3538/1961/0	99	
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	2840 / 5676
על כל הבעלים					

פתח תקוה: וועקרקמ מושייר תכשל

העתק רישום מפנקס הזכויות

שוג: 6189 חלקה : 710

משכנתאות

שטר 'סמ	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה		
3539/1961	15/05/1961	משכנתה	"חברת הדלק" קלד הישראלית בע"מ		
		דרגה	סכום	החלק בנס	
		ראשונה	70,000 ל"י	2840 / 5676	
על כל החוכרים					

שטר 'סמ	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	זיהוי 'סמ
3632/1982	10/03/1982	משכנתה	"חברת הדלק" קלד הישראלית בע"מ	הרבח	520018946
		דרגה	סכום	החלק בנס	
		ראשונה	300 ₪	2840 / 5676	
על כל החוכרים					

שטר 'סמ	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	זיהוי 'סמ
12081/2005/3	17/04/2005	משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	הרבח	520000225
		דרגה	סכום	החלק בנס	
		ראשונה	600,000 ₪	21285 / 56760	
לש תולעבה לע: תחנת דלק שיאונה בע"מ 'בח					

שטר 'סמ	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	זיהוי 'סמ
12081/2005/6	17/04/2005	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	הרבח	520018078
		דרגה	סכום	החלק בנס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	21285 / 56760	
לש תולעבה לע: חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ 'ו.ע.י' 'בח					

הערות

שטר 'סמ	תאריך	מהות פעולה			
2810/1985	21/08/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7			
הערות: סמ מימסרפה טוקליב העדוה' 1209 מיום 2.9.65 תשכ"ה עמוד 2599					

שטר 'סמ	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
10116/2006/1	27/03/2006	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	ממונה אזורי מרכז מס שבח		

פתח תקוה: וועקרקמ מושיר תכשל

העתק רישום מפנקס הזכויות

שוג: 6189 חלקה : 710

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סכום
14557/2008/1	16/04/2008	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק	36,923 ₪
לש תולעבה לע: תחנת דלק שיאונה בע"מ 'בח				

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סכום
40351/2010/1	08/11/2010	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	מס - הינתן המוש דיקפ הכנסה	200,836 ₪
לש תולעבה לע: תחנת דלק שיאונה בע"מ 'בח				

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סכום
16205/2014/1	13/05/2014	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	עיריית חיפה	158,488.30 ₪
לש תולעבה לע: תחנת דלק שיאונה בע"מ 'בח				

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סכום
16205/2014/1	13/05/2014	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	עיריית חיפה	158,488.30 ₪
לש תולעבה לע: תחנת דלק שיאונה בע"מ 'בח				

סוף נתונים

תשס"א תינורטקלא המיתח קוחב רומאכ ינורטקלא ופואב רמשנ אוה דוע לכ רוקמ הווהמ תרשואמ תינורטקלא המיתחב מותח חסנ , - 2001

שולמה אגרה

נספח ב

פתח תקוה :ייעקרקמ מושיר תכשל
העתק רישום מפנקס הזכויות
שוג: 6189 חלקה : 709

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית בני ברק עיריית גבעת שמואל	10,492.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

דרך

המספרים הישנים של החלקה

6189/672

בעלויות

שטר 'סמ	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
10861/1955	24/06/1955	פיצול	מדינת ישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

הערות

שטר 'סמ	תאריך	מהות פעולה
10589/1976	12/11/1976	הערה לפי פקודת הדרכים
		הערות: סמ תונקת צבוק' 1747 עמוד תשכ"ח

סוף נתונים

תשס"אתינורטקלא המיתח קוחב רומאכ ינורטקלא נפואב רמשנ אוה דוע לכ רוקמ הווהמ תרשואמ תינורטקלא המיתחב מותח חסנ , - 2001

שולמה אגרה

נספח ג

פתח תקוה: וועקרקמ מושייר תכשל

העתק רישום מפנקס הזכויות

שוג: 6189 חלקה : 867

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית בני ברק עיריית גבעת שמואל	3,879.00	מקרקעי יעוד	דרך

המספרים הישנים של החלקה

6189/721

בעלויות

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
7999/1982	10/06/1982	הפקעה לפי סעיף 19	הועדה המקומית גבעת שמואל	בשלמות

הערות

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	הערות
385/1981/1	09/01/1981	הערה לפי פקודת הדרכים	סעיף- לזרבה תוליסמ 3קובץ תקנות מס ' 1747 תשכד'

שטר'סמ	תאריך	מהות פעולה	הערות
6490/1982	03/05/1982	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	1949עיינ הודעה בילקוט הפרסומים מס- 2799 מיום 01.04.82

סוף נתונים

תשס"אטינורטקלא המיתח קוחב רומאכ ינורטקלא נפואב רמשנ אוה דוע לכ רוקמ הווהמ תרשואמ תינורטקלא המיתחב מותח חסנ , - 2001

שולמה אגרה