

# המהותי: לפצות בעלי קרקעות בפארק הרצליה לפני שווי השוק שלהן

## שופטי בית המשפט המחוזי בתל אביב הגי ברגר ביטל את ההלטה ועדת הערר המתוזזת, שלפיה איז לכלול את מרכז הצפייה לעליית עורך הקרקע בתשלומי פיצויים לבניית קרקעות הקלאיות • השופטי: "פוטנציאל תכנוני הוא חלק מהתכונות של המקרקעין"



ח"כ יעל גרמן צילום: שפר ורנין

כי היה על הוועדה המקומית לפצות את הבעלים ב-35 אלף דולר לרונם, בשנים האחרונות נהגים לחלק את הפיצוי בגין פגיעה תכנונית בנכסים לשני רכיבים: פגיעה ישירה – בשווי זכויות הנכס – הנבעת מסיירת שווי עקב אישור תכנית מקרקעות סמוכות. הוועדה המקומית דחתה את הצעה זו ונבעת מפגיעה ישירה במקרה זה נבעת מפגיעה עקיפה, ואולם הבעלים עדיין לא קיבלו את הערר. עקב אישור תכנית מקרקעות סמוכה, מאחר שסברה של קרקע לא היה פוטנציאל תכנוני גבוה ואולם הבעלים עדיין לא קיבלו את הערר, ובית המשפט החליט לערר, ובית המשפט קיבל את עיוצורם.

תשופט ברגר קבע בפסק הדין כי "הפגיעה בזכויות התכנית היא פגיעה מובהקת בהתכונותיה של מקרקעית. אם מדובר בזכויות בנייה קיימות – איז מדובר בפוטנציאל תכנוני לזכויות בנייה – ייתכן כי ניתן לטווג זאת בפגיעה עקיפה בלבד, אבל עדיין זו פגיעה בתכונותיהם של המקרקעין לכל דבר ועניין. פוטנציאל תכנוני הוא חלק מהתכונות

של המקרקעין". לפי הערכה של עורכי הדין שייצגו את המערערים, עורר ישיר ראל, גרעון אל"א, אברהם ציון, סיני גלבוני, יהודה גרנית ומשה בר, סך הפיצויים של הוועדה המקומית והרצליה יהיה כ-120 מיליון שקל. לדברי ע"ד ישראל, "בעלי ומקרקע טענו בעבר שהתקנת קרקעיתיהם לטובת הפארק העירוני בהרצליה יסתכמו בסכומי כסף עצומים ומזוהרים, ועל כן יש לבצע במקום תוכנית אחרת ולחלקה שתעניק לבניית זכויות בנייה עתידיות במתחם במקום תשלום פיצויים. אבל עיריית הרצליה, בראשות ראשת העיר הקודמת יעל גרמן, סירבה. חשוב שרשויות אחרות ילמדו את הלקח מהמחלוקה המיוזמת שנוקטה יעל גרמן".

כמי שהמחלוקה נבעה מרצון אישי, שופט ברגר קבע בפסק הדין כי "הפגיעה בזכויות התכנית היא פגיעה מובהקת בהתכונותיה של מקרקעית. אם מדובר בזכויות בנייה קיימות – איז מדובר בפוטנציאל תכנוני לזכויות בנייה – ייתכן כי ניתן לטווג זאת בפגיעה עקיפה בלבד, אבל עדיין זו פגיעה בתכונותיהם של המקרקעין לכל דבר ועניין. פוטנציאל תכנוני הוא חלק מהתכונות

של המקרקעין". לפי הערכה של עורכי הדין שייצגו את המערערים, עורר ישיר ראל, גרעון אל"א, אברהם ציון, סיני גלבוני, יהודה גרנית ומשה בר, סך הפיצויים של הוועדה המקומית והרצליה יהיה כ-120 מיליון שקל. לדברי ע"ד ישראל, "בעלי ומקרקע טענו בעבר שהתקנת קרקעיתיהם לטובת הפארק העירוני בהרצליה יסתכמו בסכומי כסף עצומים ומזוהרים, ועל כן יש לבצע במקום תוכנית אחרת ולחלקה שתעניק לבניית זכויות בנייה עתידיות במתחם במקום תשלום פיצויים. אבל עיריית הרצליה, בראשות ראשת העיר הקודמת יעל גרמן, סירבה. חשוב שרשויות אחרות ילמדו את הלקח מהמחלוקה המיוזמת שנוקטה יעל גרמן".

### אריק מורדובסקי

בית המשפט המחוזי בתל אביב ביטל השבוע את החלטה של ועדת הערר לתכנן ובנייה במחוז תל אביב, ופסק כי על הוועדה המקומית לתכנן ול-בנייה הרצליה לפצות בעלי קרקעות במתחם שעליו נמצא פרום פארק הרצליה, בנין שינוי המפלגות התכנוני שלהן מחקף לאור לפארק עירוני, לפי שווי השוק שלהן.