

ד' חשוון תשפ"ה
05 בנובמבר 2024
תיק פיצויים : 2022/5
סימוכין : 2023-0321-375

לכבוד
מוכירות ועדת המשנה

הנדון: הצעת החלטה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה, תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק") עילת התביעה: תכנית 178129 - "רק"ל הקו הכחול"
גוש 30085 חלקה 27 ברח' יחזקאל 31, שכונת הבוכרים, ירושלים

א. פרטי התביעה:

תכנית: 178129 – "רק"ל הקו הכחול".
מועד קובע: 178129 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 9.8.2018 ובעיתונות ביום 17.08.2018.¹
תאריך הגשת התביעה: 9.11.2021 (תקנות שעת חירום נגף הקורונה).
שם התובעת: עמותת תלמוד תורה יעבץ
שם באי כוח התובעת: שמאי המקרקעין יניב גוב ארי ואופיר גבאי.
סכום התביעה: 8,600,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים ברח' יחזקאל 31, בשכונת הבוכרים, חלקה 27 בגוש 30085.
שטחה הרשום של החלקה הינו 1,726 מ"ר.
בחלקה קיים מבנה ותיק לשימור בבינוי של 2 קומות מעל קומת מרתף. בקומת המרתף בית כנסת, בקומת הקרקע 4 חנויות ובקומה א' מוסד תלמוד תורה יעבץ.
הבינוי בצידו המזרחי כלול ברשימת כרססת השימור העירונית מיום 01.01.2012. לא אותר היתר בניה לבניין.

¹ פרסום נוסח הודעה בדבר אישור תיקון טעות סופר באתר אינטרנט מיום 10.02.2021.

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129 (רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי ייעוד של חלקה 27 מייעוד אזור דרך מאושרת, אזור מסחרי ושצ"פ (לפי תכנית 1358) לייעוד דרך מאושרת הכוללת רצועת מתע"נ תת קרקעית וייעוד מגבלות בניה ופיתוח (לפי תכנית 178129), הבאה לידי ביטוי בראשי הנזק הבאים:

1. מניעת אפשרות לחיזוק המבנה: התכנית אינה כוללת הוראות ונספחים מפורטים ביחס לאפשרות הבינוי בתת הקרקע. קיימת אי וודאות לשטח ומיקומם המדויק של מגבלות הבניה והפיתוח ורצועת המתע"נ כמו כן קיימת מגבלה של ממש בכל הקשור בחיזוק המבנה לפי ת"י 413 לרעידת אדמה לנ"ל השפעה בזמן החפירה על יציבות המבנים, תמיכת המבנים, עוגנים וכיו"ב.

2. מניעת אפשרות ליצירת מרתפי חניה ואחסנה בעת בניה והריסה מחדש: קיימת אי וודאות באשר לעומק החפירה בכל חלקה וספק אם תתאפשר הקמת קומות תת קרקעיות עבור חניות/מחסנים אשר יכולים להתנגש עם החישובים ההנדסיים של חפירת המנהרה התת קרקעית.

3. מושע קניינית/מגבלת סחירות: מקום בו סומן שטח החלקה בייעוד "דרך" / "מגבלות בניה ופיתוח" נוסף לבעלי הזכויות בחלקה שותף חדש – עיריית ירושלים. ריבוי הבעלים במקרקעין מקשה בדרך כלל, על פיתוח אותן חלקות ומטיל מגבלת סחירות בכל מקרה של בניה או פיתוח ודורש תיאום תכנוני מול עיריית ירושלים.

4. מושע תכנונית – חלק משטח החלקה סומן בייעוד "מגבלת בניה ופיתוח". בהתאם לסעיף 4.11 לתקנון תכנית מס' 178129 עולה כי בשטח זה לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע במנהרת הרכבת הקלה, בין היתר, הפקדת תכנית/ מתן היתר חפירה/ הנחת קווי תשתית/ נטיעת עצים בתחום שטח זה בכפוף לאישור של הגורם המוסמך. מעבר לפירוט תאורטי, ערפילי וקצר, לא קיימת התייחסות מפורטת ביחס למגבלות הבניה והפיתוח האישורים והתנאים הנדרשים וכן זהות הגורם המוסמך לאישור בניה ופיתוח בתחום זה. לכך השלכות כלכליות (ייקור עלות הבניה, הוצאות כספיות, תיאומים וזמן).

בשומת התביעה הוצגו 3 חלופות לתחשיב ירידת ערך:

חלופה א': שווי לפי הבינוי הקיים בצד המזרחי של החלקה הנדונה לפי שימוש מסחר ומוסדות במקדם של 0.9, באותו השטח שנקבע ל"דרך" בתכנית 1358, המהווה אות מתה. ובנוסף, שווי בצד המערבי של החלקה בייעוד אזור מסחרי מיוחד המהווה זכויות בניה למסחר ומגורים לפי מתאר 62 בהיקף של 150% משטח החלקה להקמת מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע. שווי מצב חדש חושב במקדם הפחתה של 0.85. ירידת הערך נאמדה ע"ס 6,100,000 ₪.



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

חלופה ב':

שווי לפי הבינוי הקיים בצד המזרחי של החלקה הנדונה לפי שימוש מסחר ומוסדות במקדם של 0.9 באותו השטח שנקבע ל"דרך" בתכנית 1358, בתוספת זכויות בניה ל-2.5 קומות מכוח תמ"א 38 / תכנית מתאר 2000 למגורים במקדם של 0.8 (מבטא עלויות עודפות), שווי בצד המערבי של החלקה בייעוד אזור מסחרי מיוחד המהווה זכויות בניה למסחר ומגורים לפי מתאר 62 בהיקף של 150% משטח החלקה להקמת מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע. שווי מצב חדש חושב במקדם הפחתה של 0.85. ירידת הערך נאמדה ע"ס 8,600,000 ₪.

חלופה ג': שווי הפסד הקמת חניון תת קרקעי בן 3 קומות בתכנית 80% משטח הצד המזרחי. הנ"ל בהתבסס על שטח של כ-1,026 מ"ר משטח החלקה שסומן כדרך ולפי סעיף 18 לתקנון תכנית 5166' בסמכות הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר כחניון תת קרקעי. ירידת הערך נאמדה ע"ס 3,640,000 ₪.

גובה ירידת הערך הנתבע הינו בחלופה המפורטת בחלופה ב' ע"ס 8,600,000 ₪.

ה. המלצת המחלקה:

לאור האמור בחוות הדעת המשפטית של עוה"ד תמר איגרא ולימור ברמן, ממושרד הררי טויסטר ושות' הנתמכת בחוות דעת שמאית של אמיר חופשי מטעם הוועדה המקומית, מוצע לדחות את התביעה על הסף או לגופה, מאחר שהתובעת לא הוכיחה פגיעה בתכונות המקרקעיות של החלקה הנדונה עקב אישור תכנית 178129, להלן עיקרי הנימוקים:

1. התביעה כוללת טענות שאינן רלבנטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או לתכנית נשוא התביעה. מכלול הטענות בגינן נקבעה ירידת ערך בשיעור 15%, אינן נובעות מהוראה תכנונית אשר נקבעה בתכנית נשוא התביעה לגבי מקרקעי התובעת, אלא מהמצב התכנוני הקודם ומביצוע הפקעה עתידית בתת הקרקע. טענות אלה אינן מזכות בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק.
2. הטענות למושעא קניינית ומגבלת סחירות, וכן הטענות לחוסר ודאות שנוצרה אצל "הקונה הסביר" באשר לאפשרות ניצול זכויות מותנות מכוח תמ"א 38 או תכנית 5166' אינן טענות הנכללות בגדר תביעה מכוח סעיף 197 לחוק. כך גם, הטענות לפגיעה בפוטנציאל הנשענות על מסמכים שהם בגדר הנחיות מנהליות (כמו מסמכי תכנית המתאר 2000 ו/או תכנית האב מע"ר צפון (משנת 2016)).

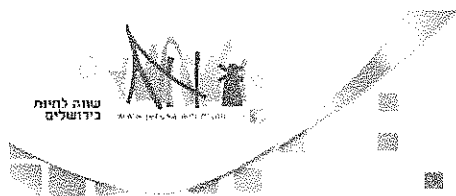
3. המצב התכנוני התקף החל על החלקה נשוא התביעה:

התביעה מתעלמת מן המצב התכנוני החל במקרקעין. כבר במצב הקודם כל שטח הצד המזרחי של החלקה סומן כדרך (בתכנית 1358), ובהמשך כל שטח זה סומן כרצועה לתכנון תוואי המסילה לפי תמ"מ 1/29, ומכאן שתכנית 178129 כלל אינה גורעת משווי המקרקעין (ואף להיפך, שכן על

מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

Email: tsachai@jusa.gov.il

טלפון: 02-6297650 פקס: 02-6297413



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

מקרקעי התובעת חלו מגבלות כבר במצב הקודם, והתוויית ההפקעה לתוואי הרכבת הקלה בתת הקרקע בלבד מותירה את אפשרויות השימוש בבניין הקיים, בניגוד למצב הקודם). מכאן שראשי הנזק בדבר מניעת אפשרות לחיזוק ולקבלת תוספות בניה ופגיעה באפשרות להקמת חניון תת-קרקעי מתחת למבנה הקיים, נטענים בניגוד למצב התכנוני המאושר. התעלמות זו מן המצב התכנוני הקודם משמעותה שלא הוכחה ירידת ערך בין שני מצבי התכנון, ודאי לא הפחתה שרירותית בהיקף 15% כפי שנטען בתביעה.

התביעה מניחה שימוש מיטבי בהותרת הבינוי הקיים בשטח הצד המזרחי של המקרקעין, מבלי להביא בחשבון את העובדה כי הוא היה צפוי להריסה במצב הקודם, בהיותו בנוי על שטח המיועד לצרכי ציבור ולהפקעה.

כמו כן, התביעה מניחה שימוש מיטבי בשטח הצד המערבי כריק ופנוי, תוך התעלמות מבניה בלתי חוקית, ומהעובדה כי ערב אישור התכנית נשוא התביעה לא ניתן היה לאשר בו בניה חדשה מכוח התכניות המאושרות החלות עליו מאחר וסומן כ"מעבר ציבורי להולכי רגל" וכ"אזור מסחרי מיוחד", שהבניה בו כפופה לאישור תכנית חלוקה הכוללת נספח בינוי (תכנית 3276 משנת 1990).

4. זכויות מותנות לפי תמ"א 38:

התחשיב שביסוד התביעה (חלופה ב') מביא בחשבון בשני מצבי התכנון זכויות שמקורן אינו בתכניות תקפות, כמו זכויות מותנות מכוח תמ"א 38 (בהפחתה של 15% במצב החדש), ללא כל בסיס. יובהר לעניין זה וכפי שהודגש בהחלטות בתי משפט וועדות ערר, בבחינת מצב תכנוני קודם במסגרת עריכת שומת השבחה למימוש שאינו בהיתר לזכויות תמ"א או בשומת ירידת ערך לצרכי תביעה לפי ס' 197 לחוק התו"ב, אין להביא בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 המותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית. דברים אלו יפים על אחת כמה וכמה בענייננו, עת עסקינן במבנה הבנוי על שטח המיועד ברובו כבר במצב קודם לצרכי ציבור וללא כל היתכנות לתוספות בניה.

5. **פוטנציאל תכנית המתאר 2000 ו/או תכנית האב מע"ר צפון:** בניגוד להנחת המוצא בשומת התביעה, בשומת ירידת ערך לא ניתן להסתמך על מסמכי תכנית המתאר 2000 ו/או תכנית האב מע"ר צפון, משני נימוקים. האחד, מדובר במסמכים שהם בגדר הנחיות מנהליות, שאין בכוחם לשנות מהוראות התכניות התקפות, ולפי ההלכה הפסוקה אין בהם כדי ליצור פוטנציאל תכנוני בר הגנה.

השני, במועד אישור תכנית 178129 (בשנת 2018) חלו על המקרקעין הנדונים ההנחיות שעוגנו במסמך המדיניות משנת 2008, שלפיהן ניתן היה לאשר הצעה תכנונית חדשה לבינוי בגובה של עד 3 קומות (במבנה לשימור) או עד 4 קומות (במבנה חדש חסר איכויות שימור) בשכונת הבוכרים,



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

לפי תכנית 3276 א'. רק לאחר אישור התכנית נשוא התביעה שבנדון אושרה לשכונה מדיניות תכנונית חדשה, שנראה כי עליה מבוססת שומת התביעה, וזאת במסגרת מדיניות תכנונית חדשה מיום 2.12.19 שאפשרה בינוי של עד 6 קומות עם קומת מסחר בציר רח' יחזקאל, בהתאם לתכנית 2000 ביחס לצירי תחבורה ראשיים.

6. סימון חלק מהמקרקעין כאזור "מגבלות בניה ופיתוח":

סימון חלק מהמקרקעין כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" לא "הקפיא" את הבניה ולא מנע המשך שימוש והנאה מהמקרקעין בהתאם לתכניות התקפות. כתימוכין לכך, זמן קצר לאחר כניסתה לתוקף של תכנית 178129 (בשנת 2018) הוגשה ואושרה במהירות תכנית 704841 (משנת 2020), ביחס אחרת בסביבת הנכס (חלקה 182 בגוש 30085). תכנית זו מאפשרת בניה ושימושים חדשים לרבות בשטחים שסומנו בתכנית נשוא התביעה כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" וכאזור "מגורים ותחבורה". כמו כן, בתכנית 704841 סומן באופן מדויק תוואי הרכבת הקלה על בסיס מסמכי התכנית נשוא התביעה, כאשר כחלק מהתנאים להפקדה נדרש היה להציג אישור צוות האב לתחבורה, ונראה כי לצורך מימוש הזכויות מכוח התכנית האמורה נדרש לעמוד בתנאים סטנדרטיים.

7. לאור סימון המקרקעין במצב הקודם בתחום דרך ורצועה לתכנון תוואי המסילה, הרי שסימונם בתכנית נשוא עניינו מהווה התפתחות אורבאנית סבירה וידועה מראש.

8. בשומת התובעת לא הובאו בחשבון גורמים משביחים עקב תכנית 178129.

9. לחילופין ולמען הזהירות ולמרות שטענה זו רלבנטית רק ככל שיקבע כי תכנית 178129 הינה תכנית "פוגעת" המזכה בפיצוי- דין התביעה שבנדון דחיה לפי סעיף 200 לחוק, מאחר שמדובר בתכנית שנועדה לשרת אינטרס ציבורי חשוב תוך פגיעה מצומצמת בזכות הקניין של הפרט.

ב ב ר כ ה ,

קרן שמואל גירסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

כ/י ס' 1760
כ/י ס' 1760