

ל' חשוון תשפ"ה
01 בדצמבר 2024
תיק פיצויים : 2022/6
סימוכין : 2023-0321-375

לכבוד
מזכירות 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 47 ברח' יחזקאל 30, 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: 09.11.2021 (תקנות שעת חירום נגף הקורונה).

שם התובעת: קהילת עדת הבוכרים בירושלים.

שם באי כוח התובעת: שמאי המקרקעין יניב גוב ארי ואופיר גבאי.

סכום התביעה: 32,400,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים ברח' יחזקאל 30, בשכונת הבוכרים.

שטח הרשום של החלקה הינו 3,107 מ"ר.

בחלקה בנוי מבנה לשימור עם מספר אגפים, בשטח עיקרי של כ- 6,416 מ"ר (מתוכו 1,050 מ"ר

בייעוד מסחר), ובמרכזו חצר פנימית משותפת בשטח של כ- 1,050 מ"ר.

בתחום החלקה קיים מבנה הכולל בית כנסת, מסחר ומגורים.

המבנה כלול ברשימת כרטסת השימור העירונית, כאשר עוד קודם לכן הוא סומן לשימור בתכניות תקפות.

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

ד. תמצית התביעה:

- בהתאם לחוו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129 (רק"ל – הקו הכחול) עקב שינוי ייעוד של חלקה 47 מייעוד אזור מגורים 3 מיוחד בבינוי של 220% עיקרי + 30% ש"ש (לפי תכנית 3276א') לייעוד מגורים ותחבורה הכולל 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).

ה. המלצת המחלקה:

לאור האמור בחוות הדעת המשפטית של עוה"ד תמר איגרא ולימור ברמן, ממשרד 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 בגין 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 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 בנוי על המקרקעין הנדונים מבנה בן 4 קומות שהוגדר לשימור בתכניות תקפות ובכרססת העירייה וכבר בשנת 2006 מוצו שטחי הבניה שהוקנו למקרקעין בתכנית 3276א ומכאן שלא היה ניתן לאשר תוספת קומות ויח"ד ומשכך תכנית 178129 כלל אינה גורעת משווי המקרקעין. לאור סימון הכביש הקיים ברחוב יחזקאל בתחום רצועה לתכנון תוואי הרכבת הקלה בתשרי תמ"מ 29/1, הרי שסימון שטח מקרקעי התובעת כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" מהווה התפתחות אורבנית סבירה וידועה מראש.

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

החלקה הנדונה מצויה באופן חלקי בלבד בתחום הקו הכחול של התכנית ואילו יתר השטח מצוי מחוץ לקו הכחול לאור זאת נדרש לבחון את התביעה הישירה הנטענת רק ביחס למקרקעין הכלול בתחומה. לכן יש לדחות על הסף את טענת התובעת לפגיעה ישירה בשטח המקרקעין שמחוץ לתחום הקו הכחול. כמו כן 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 לחלקה 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.

5. זכויות מותנות לפי תמ"א 38:

התחשיב שביסוד התביעה 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.

6. 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, 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.

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

8. 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

ב/ מור סיני



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה