



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

ל' חשוון תשפ"ה
01 בדצמבר 2024
תיק פיצויים: 2022/8
סימוכין: 2024-0321-73

לכבוד
מזכירות ועדת המשנה

הנדון: הצעת החלטה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה, תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון ובניה, תשכ"ה-1965 ("חוק") עילת התביעה: תכנית 178129 - "רק"ל – הקו הכחול"
גוש 30085 חלקה 180 וחלק מחלקה 182¹ ברח' יחזקאל 34-32, שכונת הבוכרים, ירושלים

א. פרטי התביעה:

תכנית: 178129 – "רק"ל הקו הכחול".

מועד קובע: התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7908, ביום 09.08.2018.²

תאריך הגשת התביעה: 09.11.2021 (תקנות שעת חירום נגיף הקורונה).

שם התובעת: קהילת עדת הבוכרים בירושלים.

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

סכום התביעה: 11,530,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים בקרן הרחובות יחזקאל ואדוניהו הכהן שכונת הבוכרים.

המקרקעין בנויים ברובם על חלקה 180 בשטח רשום של 673 מ"ר. בשטח הצפוני של החלקה קיימת מגרעת השייכת לחלקה 182 ושטח המגרעת הינו 111 מ"ר.

בתחום החלקה בנוי בניין בבינוי של 6 קומות, קומת קרקע תחתונה - חניה, קומת קרקע עליונה - חניה ואחסנה, קומת קרקע - מסחר וקומות א+ב+ג - מגורים.

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

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129 (רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי יעוד של חלקה 180 מיעוד מגורים 3 מיוחד משולב עם מוסדות וחזית מסחרית ומעבר ציבורי להולכי רגל וחלק מחלקה 182 מיעוד מגורים 3 מיוחד ומוסדות חזית מסחרית וחזית לשימור (לפי תכנית 3276א') ליעוד אזור מסחרי מיוחד הכולל מגבלות בניה ופיתוח (לפי תכנית 178129), הבאה לידי ביטוי בראשי הנזק הבאים:

¹ המבנה ממוקם בחלקו על הצד הדרומי של חלקה 182.

² פרסום נוסח הודעה בדבר אישור תיקון טעות סופר באתר אינטרנט מיום 10.02.2021.

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 לאפשרות הקמת חניון תת קרקעי ואחסנה. כאשר מיקום הנכס בסביבת מגורים ומסחר הכוללת מצוקה חריפה של חניה מביאה למסקנה כי קיימת יתרה חיובית לבניית מקום חניה.
3. מושע קניינית/ מגבלת סחירות - עצם סימון במסמכי תכנית 178129 חלק מהחלקות בהן עובר תוואי הרכבת בציר ברחוב יחזקאל כ"דרך" הביא למצב של ריבוי בעלים שלא היה קיים קודם עקב הוספת עיריית ירושלים כשותפה במקרקעין, ועצם סימון חלק מהחלקות האמורות כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" יצר חובה לתיאום תכנוני מול עיריית ירושלים. בהקשר זה נטען כי ריבוי הבעלים הטיל מגבלת סחירות, הן בשל הקושי בפיתוח המקרקעין עקב הצורך באישורים והסכמות של עיריית ירושלים, והן בשל חוסר הוודאות של "קונה סביר" ביחס ליציבות הבינוי הקיים במקרקעין בזמן העבודות בהעדר פירוט מספיק במסמכי התכנית לעיל ביחס לדרך החפירה והבינוי של המנהרה שיבוצע בכל אזור) האם באמצעות פיצוצים מבוקרים או בחפירות ע"י כלים הנדסיים כבדים.
4. מושע תכנונית - "קונה סביר" יביא בחשבון הפחתה לשווי המקרקעין עקב סימונם תחת "מגבלות בניה ופיתוח" הן מהטעם שהתכנית יצרה חוסר ודאות בהעדר פירוט המגבלות והגדרת הגורם המוסמך ממנו נדרש לקבל אישור בכתב לפי סעיף 4.11 לתקנון תכנית 178129, והן כי סביר להניח שבכל בניה חדשה או תוספת בניה בעלי הזכויות יידרשו להציג אישורים מיוחדים לרבות בדיקות מומחים, שהשגתם תהא כרוכה בהשקעה עודפת של זמן וכסף.

בשומת התביעה הוצגו 2 חלופות לתחשיב ירידת ערך :

חלופה א' : השארת הבינוי הקיים תוך תוספת זכויות בניה באמצעות תמ"א 38 / תכנית 2000.

חלופה ב' : הריסה ובניה מחדש.

גובה ירידת הערך הנתבע הינו בחלופה המפורטת בחלופה ב' ע"ס 11,530,000 ₪.



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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 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 אינן טענות הנכללות בגדר תביעה מכוח סעיף 197 לחוק. כך גם, הטענות לפגיעה בפרטנציאל 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 6 קומות שהוגדר לשימור בתכניות תקפות ובכרססת העירייה וכבר בשנת 2015 מוצו שטחי הבניה שהוקנו למקרקעין בתכנית 3276א ומכאן שלא היה ניתן לאשר תוספת קומות ויח"ד ומשכך תכנית 178129 כלל אינה גורעת משווי המקרקעין.

גם לא היה ניתן לאפשר שימוש מסחר בקומת הקרקע או חניה תת קרקעית בשטח מבנה החמאם שסומן כ"מקווה".

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 לפגישה 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 לחלק מחלקה נשוא התביעה (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.



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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. בנוסף במקרה הנדון מדובר במבנה שהוקם בהיתר משנת 2015 תוך מיצוי הזכויות שניתן היה לממש במקרקעי התובעת ומאחר שעסקינן במבנה חדש, לא ניתן היה לאשר מימוש מכוח תמ"א 38.

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. התביעה כוללת טענות לירידת ערך של מידה הדרומי של חלקה 182 הכלול בתביעה נפרדת ועצמאית שהגישה התובעת ולכן מדובר בדרישה לכפל פיצוי שדינה להידחות על הסף.

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 ג'רסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

ב/ מור סיני