



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

י" חשוון תשפ"ה
11 בנובמבר 2024
תיק פיצויים: 2022/11
סימוכין: 2024-0321-97

לכבוד
מזכירות ועדת המשנה

הנדון: הצעת החלטה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה, תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון ולבניה, תשכ"ה-1965 ("חוק")
עילת התביעה: תכנית 178129- "רק"ל – הקו הכחול"
גוש 30085 חלקה 16 ברח' יחזקאל 41, שכונת הבוכרים, ירושלים

א. פרטי התביעה:

תכנית: 178129 – "רק"ל הקו הכחול".

מועד קובע: התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7908, ביום 09.08.2018.¹

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

שם התובעת: קהילת עדת הבוכרים בירושלים, בעלים: אברהמוף משה באמצעות נגה בן דוד.

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

סכום התביעה: 10,700,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים ברח' יחזקאל 41, בשכונת הבוכרים, חלקה 16 בגוש 30085.

שטח הרשום של החלקה הינו 926 מ"ר.

בחלקה קיים מבנה ותיק לשימור בשימוש אחסנה ומגורים הבנוי על כל החלקה, חלק מהמבנה

בבנין של 2 קומות וחלק בבנין של 3 קומות בעקבות טופוגרפיה של הרחוב.

שטח המבנה הינו 1,209.73 מ"ר. בחלק הצפוני של החלקה קיימת חצר שיתופית בשטח של 130 מ"ר

החלק הדרומי של החלקה מקורה בקירוי קל.

הבנין וחצרותיו כלולים בכרטסת השימור העירונית מיום 01.01.2012. לא אותר היתר בניה לבנין.

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 16 מייעוד דרך חדשה לפי תכנית 1358 לייעוד דרך מאושרת ורצועת מתע"נ תת קרקעית עפ"י 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 לאפשרות הקמת חניון תת קרקעי ואחסנה באשר לעומק החפירה אשר יכול להתנגש עם החישובים ההנדסיים של חפירת המנהרה התת-קרקעית. כאשר מיקום הנכס בסביבת מגורים הכוללת מצוקה של חניה מביאה למסקנה כי קיימת יתרה חיובית לבניית מקום חניה.
3. מושע קניינית/ מגבלת סחירות – סימון בתכנית 178129 חלק מהחלקות בהן עובר תוואי הרכבת בציר ברחוב יחזקאל כ"דרך" הביא למצב של ריבוי בעלים עקב הוספת עיריית ירושלים כשותפה במקרקעין, סימון חלק מהחלקות האמורות כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" יצר חובה לתיאום תכנוני מול עיריית ירושלים. 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 בהעדר פירוט מספק במסמכי התכנית ביחס לדרך החפירה והבינוי של המנהרה, 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 תחשיב ירידת הערך נערך לפי שווי הבינוי הקיים 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 מצב חדש חושב במקדם הפחתה של 0.85. ירידת הערך נאמדה ע"ס 10,700,000 ₪.



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. סילוק על הסף משלא הוכח כי התביעה הוגשה מטעם בעל זכות התביעה במועד הקובע.
מעיון במסמכים שהועברו לעיונו נמצא כי הבעלים הרשום בפנקס הזכויות הוא **אברהמוף משה**, ואולם על כתב התביעה רשומה כתובעת **קהילת עדת הבוכרים בירושלים**. כמו כן, לתביעה צורפו 2 ייפויי כוח נפרדים – האחד מטעם קהילת הבוכרים, והשני מטעם אברהמוף משה, כאשר נראה כי שניהם חתומים על ידי אותו גורם שלישי- **מר נגה בן דוד** (ללא כל פירוט והסבר ביחס למעמדו למקרקעין, למגישת התביעה ולבעלים הרשום).
2. 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.
3. הטענות למושעא קניינית ומגבלת סחירות, וכן הטענות לחוסר ודאות שנוצרה אצל "הקונה הסביר" באשר לאפשרות ניצול זכויות מותנות מכוח תמ"א 38 או תכנית 5166ב' 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)).
4. **מושע קניינית/מגבלת סחירות ומושע ותכנונית:**
סימון חלק מתת הקרקע לתוואי הרכבת הקלה לא יצר ריבוי בעלויות ומגבלת סחירות. במצב הקודם לא ניתן היה להוסיף שטחי בנייה במקרקעין עקב ייעודם ל"דרך" ולתוואי הרכבת הקלה, ולענייננו אין כל רלבנטיות להוראות סעיף 4.11 לתקנון תכנית 178129, מאחר שאף חלק ממקרקעי התובע לא סומן כאזור "מגבלות בניה ופיתוח".
זאת ועוד, מסמכי תכנית 178129 מפרטים את כל המידע הדרוש בשלב התכנוני, והתכנית לא יצרה חוסר ודאות.

5. המצב התכנוני התקף החל על החלקה נשוא התביעה:

התביעה מתעלמת מן המצב התכנוני החל במקרקעין. כבר במצב הקודם כל שטח 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 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 וכל המגבלות הקיימות, נטענים בניגוד למצב התכנוני



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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 החלקה, מבלי להביא בחשבון את העובדה כי הוא היה צפוי להריסה במצב הקודם, בהיותו בנוי על שטח המיועד לצרכי ציבור ולהפקעה, 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"דרך".

יתרה מזאת, בתביעה לא הובא בחשבון כי לפי תכנית 62, המשך השימוש בבינוי המקורי שנבנה על חלקה שסומנה לצרכי ציבור בתכנית 1358 כפוף להעדר שינוי בבעלים או במחזיקים של החלקה הנדונה או המבנה, וכי לצורך שינוי מהשימוש המקורי שהותר נדרש אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. בענייננו, נראה, כי במהלך השנים בוצעו שינויים בבעלויות ו/או במחזיקים, וכן נעשו שינויים בשימושים ללא אישור מוסדות התכנון.

6. המצב המשפטי החל על החלקה נשוא התביעה:

עפ"י לשכת רישום מקרקעין ירושלים מיום 04.10.2021, קיימת הערה בנסח הרישום לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת בית הדין הרבני ירושלים מיום 11.07.2000 לפיו 621.6 מ"ר מתוך שטח החלקה שייכים ל"הקדש משה אברמוף". אין לבצע שום פעולה בנכס ללא אישורו של ביה"ד הרבני המוסמך. שומת התביעה לא הביאה בחשבון התאמות נדרשות לשווי כעולה מדרישת ביה"ד הרבני.

7. 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 התנו"ב, אין להביא בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 המותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית. בנוסף ובהתאם לבדיקה שנערכה במחלקת השימור לא ניתן להוסיף שטחי בניה על מבנה שהוגדר לשימור בכרטסת העירייה ובנוי על שטח שסומן בתכנית תקפה כ"דרך" או "שצפ". דברים אלו יפים על אחת כמה וכמה בענייננו, עת עסקינן במבנה הבנוי על שטח המיועד כבר במצב קודם לצרכי ציבור וללא כל היתכנות לתוספות בניה.

8. 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



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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.

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

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

11. 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



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה