

כ"ז שבט תשפ"ה
25 בפברואר 2025
תיק פיצויים : 2022/15
סימוכין : 2025-0321-70

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"
בגוש 30081 חלקה 6 רחוב יחזקאל 9, שכונת גאולה, 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 התובעים: יהושוע עובדיה בן פואד יהושוע עובדיה בן כדורי.

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

סכום התביעה: 4,590,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים ברחוב יחזקאל 9, בשכונת גאולה.

חלקה 6 בשטח רשום של 251.65 מ"ר.

בתחום החלקה, קיים מבנה מסחרי ותיק בבינוי של 2 קומות. קומת הקרקע משמשת למסחר.

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129 (רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי ייעודה של חלקה 6 מייעוד דרך חדשה (לפי תכנית 1358) לייעוד "דרך מאושרת" (לפי תכנית 178129). הבאה לידי ביטוי בראשי הנזק הבאים:

- 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.
- 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.

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



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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 תכנוני – 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 הבינוי הקיים לפי שימוש מסחר ואחסנה מסחרית במקדם של 0.9 באותו השטח שנקבע ל"דרך" בתכנית 1358, המהווה אות מתה שווי מצב חדש חושב במקדם הפחתה של 0.85. ירידת הערך נאמדה ע"ס 3,910,000 ₪.

חלופה ב' :

שווי בנוי בחלקה לפי שימוש מסחר ואחסנה מסחרית 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. שווי מצב חדש חושב במקדם הפחתה של 0.85. ירידת הערך נאמדה ע"ס 4,590,000 ₪.

חלופה ג' :

שווי הפסד הקמת חניון תת קרקעי בן 3 קומות בתכנית 80%. הנ"ל בהתבסס על שטח של כ-251.65 מ"ר משטח החלקה לפי סעיף 18 לתקנון תכנית 5166 ב' בסמכות הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר כחניון תת קרקעי. ירידת הערך נאמדה ע"ס 884,000 ₪.

גובה ירידת הערך הנתבע הינו בחלופה המפורטת בחלופה ב' ע"ס 4,590,000 ₪.

ה. המלצת המחלקה :

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד אורן קרישטל הנתמכת בחוות דעת של השמאי רון רודיטי 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. לא הורם נטל ההוכחה הקבוע בפסיקה להוכחתה של פגיעה – לא נערך חישוב שווי כל אחד ממצבי התכנון על בצורה שתוכיח פגיעה – אלא התחשיב מבוסס כולו על הנחות בלתי מבוססות של פגיעה (מקדם הפחתה משוקלל) על בסיס טענות שהינן חשש פסיכולוגי. וועדת הערר הביעה עמדתה בעבר כי פגיעה שמהותה השפעה פסיכולוגית אינה מקנה זכות פיצוי.
2. התביעה כוללת טענות שאינן רלבנטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או לתכנית נשוא



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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.

3. המצב התכנוני התקף החל על החלקה נשוא התביעה – דחייה על הסף לא חל שינוי בייעודי הקרקע:

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, בעוד תכנית 178129 כלל אינה גורעת משווי המקרקעין שכן מותירה את המקרקעין באותו ייעוד דרך מאושרת! (לא רק שהתכנית אינה פוגעת אף 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 ופגיעה באפשרות להקמת חניון תת-קרקעי מתחת למבנה הקיים, נטענים בניגוד למצב התכנוני המאושר. שכן בתוואי מערכת הסעת המונים כפי המקרה דנן לא ניתן להקים חניון וככל וכן נדרש להליך סעיף 149 לחוק שימוש חורג ולכן לכל היותר מדובר בזכויות מוקנות ויש צורך באישור האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות בעיריית ירושלים. 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 בתוספת זכויות בניה בשטח הצפוני של המקרקעין, מבלי להביא בחשבון את העובדה כי שטח זה מיועד לצרכי ציבור ולהפקעה.

4. 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.

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, אף בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 02.12.2019 קובעת באשר לחלקות שבייעוד דרך לאורך רחוב יחזקאל שטרם מומשה תתאפשר הגשת תכנית לשינוי ייעוד רק אם יימצא שייעוד הדרך אינו נחוץ לפי צוות אב לתחבורה ואגף תושי"ה לעניין התכנון הסופי של ציר הרק"ל.

6. **מניעת אפשרות בניה, מגבלות ואי וודאות לחיזוק ותוספת למבנה קיים/ ניצול זכויות בניה:**
תכנית 178129 אינה משנה את מערך הזכויות וייעודי הקרקע כפי שאלה נקבעו ביחס למקרקעין במצב התכנוני הקודם כפי שצוין בסעיף 4.11.1 לתקנון התכנית "שימושים בהתאם לתכניות מאושרות הקודמות לתכנית זו. בנוסף, הוראות התכנית אינן שוללות אישורן של תכניות עתידיות אלא רק מתנות את אישורן באישור הגורם המוסמך.
הלכה למעשה תכניות מעין אלה מקודמות ואף מאושרות ללא כל השפעת תכנית 178129. בשלל נכסים בסביבת הנכס מצויים תכניות לתוספת זכויות ניכרת ומרתפים ללא עיכוב בהליך מהיר (לדוגמא, תכנית 101-0771824) המלמדת כי תכנית הרק"ל אינה שוללת אפשרות לתוספת זכויות. כמו כן, בכל הנוגע להשפעות הנדסיות וקונסטרוקטיביות קיימת התייחסות בסעיף 6.6 לתקנון התכנית בו נקבע כי יבוצע סקר פיזי הנדסי שימורי למבנים שמעל לתוואי וסמוכים לתוואי העלולים להיות מושפעים מעבודות והשימוש במנהרה. הסקר יוצג בפני מהנדס העיר והוא יקבע האם נדרשת פעולת ייצוב וחיזוק מיוחדת טרם תחילת העבודות.
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 ג'רסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

ב/מור סיני שמאית מקרקעין

י"ד שבט תשפ"ה
12 בפברואר 2025
תיק פיצויים : 2022/14
סימוכין : 2025-0321-59

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" בגוש 30085 חלקה 34 רחוב יחזקאל 25, 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 נגף הקורונה).

שם התובעת: עמותת משה אהרון ו-4 בעלי הזכויות פרטיים.

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

סכום התביעה: 2,700,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים ברחוב יחזקאל 25, בשכונת גאולה.

חלקה 34 בשטח רשום של 594 מ"ר.

בתחום החלקה, בצידה הצפוני בנוי מבנה ותיק, הרוס בחלקו, משמש כבית כנסת. יתרת שטח

החלקה משמשת לחצר פתוחה. הבינוי כלול בכרטסת השימור העירונית.

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129

(רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי ייעודה של חלקה 34 מייעוד דרך קיימת ואזור מגורים 3 מיוחד (לפי

תכניות 1358 ו-3276) לייעוד "דרך 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 לני"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.

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

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 תכנוני – חלק משטח החלקה סומן בייעוד "מגבלות 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 2 חלופות לתחשיב ירידת ערך :

חלופה א' :

שווי זכויות בצד הצפוני של החלקה הנדונה לפי שימוש מסחר ומגורים 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. שווי מצב חדש חושב במקדם הפחתה של 0.85. ירידת הערך נאמדה ע"ס 2,700,000 ₪.

חלופה ב' :

שווי הפסד הקמת חניון תת קרקעי בן 3 קומות בתכנית 80%. הנ"ל בהתבסס על שטח של כ-594 מ"ר משטח החלקה המלא על אף שרק חלק ממנה סומן כדרך ולפי סעיף 18 לתקנון תכנית 5166' בסמכות הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר כחניון תת קרקעי. ירידת הערך נאמדה ע"ס 2,080,000 ₪.

גובה ירידת הערך הנתבע הינו בחלופה המפורטת בחלופה א' ע"ס 2,700,000 ₪.

ה. המלצת המחלקה :

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד אורן קרישטל הנתמכת בחוות דעת של השמאי רון רודיטי 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. לא הורם נטל ההוכחה הקבוע בפסיקה להוכחתה של פגיעה – לא נערך חישוב שווי כל אחד ממצבי התכנון על בצורה שתוכיח פגיעה – אלא התחשיב מבוסס כולו על הנחות בלתי מבוססות של פגיעה (מקדם הפחתה משוקלל) על בסיס טענות שהינן חשש פסיכולוגי. וועדת הערר הביעה עמדתה בעבר כי פגיעה שמהותה השפעה פסיכולוגית אינה מקנה זכות פיצוי.
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. המצב התכנוני התקף החל על החלקה נשוא התביעה:

התביעה מתעלמת מן המצב התכנוני החל במקרקעין. כבר במצב הקודם כל שטח הצד הצפוני 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 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. שכן בתוואי מערכת הסעת המונים כפי המקרה דנן לא ניתן להקים חניון וככל וכן נדרש להליך סעיף 149 לחוק שימוש חורג ולכן לכל היותר מדובר בזכויות מוקנות ויש צורך באישור האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות בעיריית ירושלים. 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 בתוספת זכויות בניה בשטח הצפוני של המקרקעין, מבלי להביא בחשבון את העובדה כי שטח זה מיועד לצרכי ציבור ולהפקעה.

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

החלקה הנדונה מצויה באופן חלקי בלבד בתחום מגבלות בניה ופיתוח של התכנית 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 מגבלות בניה ופיתוח. כמו כן סימון חלק מהמקרקעין כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" לא "הקפיא" את הבניה ולא מנע המשך שימוש והנאה מהמקרקעין בהתאם לתכניות התקפות.

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.



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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

ב/מור סיני שמאית מקרקעין

י"ד שבט תשפ"ה
12 בפברואר 2025
תיק פיצויים: 2022/13
סימוכין: 2024-0321-91

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"
בגוש 30083 חלקות 42,78 קרן הרחובות אבינועם ילן 2 / יחזקאל 18, 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 נגף הקורונה).

שם התובעת: תלמוד תורה יטב לב בע"מ ח.פ. 510108996.

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

סכום התביעה: 6,000,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים בקרן הרחובות יחזקאל 18 ואבינועם ילן 2, בשכונת גאולה.

חלקות 42,78 בשטח רשום של 732.79 מ"ר.

בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק בן 4 קומות מעל קומת מרתף. קומת הקרקע משמשת למסחר

והיתרה בשימוש למוסד.

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחוו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129 (רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי ייעודן של חלקות 42,78, מייעוד בנייני ציבור ומסחר (לפי תכנית 13863) לייעוד "מגבלות בניה ופיתוח" (לפי תכנית 178129). הבאה לידי ביטוי בראשי הנזק הבאים:

1. 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.
2. 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.

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



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

3. 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 דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד אורן קרישטל הנתמכת בחוות דעת של השמאי רון רודיטי 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. לא הורם נטל ההוכחה הקבוע בפסיקה להוכחתה של פגיעה – לא נערך חישוב שווי כל אחד ממצבי התכנון על בצורה שתוכיח פגיעה – אלא התחשיב מבוסס כולו על הנחות בלתי מבוססות של פגיעה (מקדם הפחתה משוקלל) על בסיס טענות שהינן חשש פסיכולוגי. וועדת הערר הביעה עמדתה בעבר כי פגיעה שמהותה השפעה פסיכולוגית אינה מקנה זכות פיצוי.
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. המצב התכנוני התקף החל על החלקה נשוא התביעה:

התביעה מתעלמת מן המצב התכנוני החל במקרקעין במסגרתו הופק היתר בניה בתיק בנין 2017/0508 סמוך לאחר המועד הקובע וכן אושרה תכנית חדשה – תכנית 1052174-101. מציאות זו של הליכי תכנון שקודמו במהירות שומטים כל טענה כי תכנית הרק"ל גורמת לעיכובים או למגבלות שימוש במרתף.

כמו כן, סימון שטח מקרקעי התובעת כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" מהווה התפתחות אורבנית סבירה וידועה מראש לאור סימון הכביש הקיים ברחוב יחזקאל בתחום רצועה לתכנון תוואי הרכבת הקלה בתשרי תמ"מ 29/1.

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, כאמור לעיל, אושר היתר בניה ותכנית חדשה ללא עיכובים.

מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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 והשני לפי ההלכה הפסוקה אין בהם כדי ליצור פוטנציאל תכנוני בר הגנה.

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

7. 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 שמאית מקרקעין

י"ט אדר תשפ"ה
19 במרץ 2025
תיק פיצויים: 2022/16
סימוכין: 2025-0321-101

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" בגוש 30085 חלקה 161, ברח' יחזקאל 22, שכונת הבוכרים, ירושלים

א. פרטי התביעה:

תכנית: 178129 – "רק"ל הקו הכחול".

מועד קובע: התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7908, ביום 09.08.2018¹

תאריך הגשת התביעה: 09.11.2021 (תקנות קורונה).

שם התובעת: ישיבת קמניץ ירושלים כנסת בית יצחק ע"ר 580029239.

שם באי כוח התובעים: השמאים יניב גוב ארי ואופיר גבאי.

סכום התביעה: 15,400,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים ברח' יחזקאל 22, בשכונת הבוכרים משה.

חלקה 161 היא בשטח רשום של 1,540 מ"ר.

בתחום החלקה בנוי מבנה חדש בן 7 קומות 6 קומות המשמשות כשיבת "קמניץ" מעל קומת מסחר. המבנה

בשטח כולל של 8,962 מ"ר.

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129 (רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי ייעודה של חלקה 161 מייעוד שטח למוסד (לפי תכנית 6988) לייעוד "מגבלות בניה ופיתוח" (לפי תכנית 178129) בצידה המערבי הבאה לידי ביטוי בראשי הנזק הבאים:

1. 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

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



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

לדרך החפירה והבינוי של המנהרה שיבוצע בכל אזור) האם באמצעות פיצוצים מבוקרים או בחפירות ע"י כלים הנדסיים כבדים.

2. 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.

ה. המלצת המחלקה :

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד אורן קרישטל הנתמכת בחוות דעת של השמאי רון רודיטי 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. לא הורם נטל ההוכחה הקבוע בפסיקה להוכחתה של פגיעה – לא נערך חישוב שווי כל אחד ממצבי התכנון על בצורה שתוכיח פגיעה – אלא התחשיב מבוסס כולו על הנחות בלתי מבוססות של פגיעה (מקדם הפחתה משוקלל).
2. המצב התכנוני התקף החל על החלקה נשוא התביעה :
התביעה מתעלמת מן המצב התכנוני החל במקרקעין במסגרתו לאחר המועד הקובע ניתן היתר בניה בתיק רישוי 2016/1076.00 המתיר תוספת בניה כלומר, ניתן להבין כי ניצול הזכויות כלל לא הושפע מאישורה של תכנית 178129 וגרם לעיכובים או למגבלות בניה.
בנוסף בתשריט תמ"מ 29/1 החלקה ממוקמת בסמיכות לרצועה לתכנון, הרי שסימון שטח מקרקעי התובעת כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" בתכנית 178129 מהווה התפתחות אורבנית סבירה וידועה מראש.
3. 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.
4. בשומת התובעת לא הובאו בחשבון גורמים משביחים עקב תכנית 178129.
5. 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, שמאית מקרקעין

כ"ט שבט תשפ"ה
27 בפברואר 2025
תיק פיצויים: 2022/9
סימוכין: 2023-0321-76

אל: 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" בגוש 30083 חלקה 103, ברח' מאה שערים 1, שכונת גאולה, ירושלים

א. פרטי התביעה:

תכנית: 178129 – "רק"ל הקו הכחול".

מועד קובע: התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7908, ביום 09.08.2018.

תאריך הגשת התביעה: 09.11.2021 (תקנות קורונה).

שם התובעת: הקדש עניי העדה הבודהיסטית בישראל וגמילות חסדים.

שם באי כוח התובעים: השמאים יניב גוב ארי ואופיר גבאי.

סכום התביעה: 5,800,000 ₪.

ב. כתב שימוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים ברח' מאה שערים 1, בשכונת גאולה.

חלקה 103 היא בשטח רשום של 195 מ"ר.

בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית המשמשות למסחר.

המבנה מסווג כאתר לשימור מוקפד ומחמיר (מס' תיק 227).

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129 (רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי ייעודה של חלקה 103 מייעוד אזור מסחרי (לפי תכנית מתאר 62) לייעוד "מגבלות בניה ופיתוח", מסחר ותחבורה ורצועת מתע"נ תת קרקעית (לפי תכנית 178129). הבאה לידי ביטוי בראשי הנזק הבאים:

- 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.
- 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**

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



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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.

3. 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 ומגורים (לפי תכנית מתאר 62), בתוספת זכויות לקומה 1 מכוח תמ"א 38/ תכנית מתאר 2000 למגורים/ מע"ר צפון במקדם של 0.8 (מבטא עלויות עודפות). שווי מצב חדש חושב במקדם הפחתה של 0.85. ירידת הערך נאמדה ע"ס 5,800,000 ₪.

ה. המלצת המחלקה:

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד אורן קרישטל הנתמכת בחוות דעת של השמאי רון רודיטי 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 התביעה על הסף משלא הוכח כי התביעה הוגשה מטעם בעל זכות התביעה במועד הקובע. מעיון במסמכים שהועברו לעיונו נמצא כי הבעלים הרשום בפנקס הזכויות הינו ענני עדה הבוכרית בישראל ואולם על כתב התביעה רשומה התובעת הקדש יששכר בן דוד.
2. לא הורם נטל ההוכחה הקבוע בפסיקה להוכחתה של פגיעה – לא נערך חישוב שווי כל אחד ממצבי התכנון על בצורה שתוכיח פגיעה – אלא התחשיב מבוסס כולו על הנחות בלתי מבוססות של פגיעה (מקדם הפחתה משוקלל) על בסיס טענות שהינן חשש פסיכולוגי. וועדת הערר הביעה עמדתה בעבר כי פגיעה שמהותה השפעה פסיכולוגית אינה מקנה זכות פיצוי.
3. 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.

4. המצב התכנוני התקף החל על החלקה נשוא התביעה:

התביעה מתעלמת מן המצב התכנוני החל במקרקעין. כבר במצב הקודם בנוי על המקרקעין הנדונים מבנה ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומות מרתף חלקית המשמשות למסחר. הנכס הוגדר לשימור מוקפד ומחמיר ומכאן סביר כי לא היה ניתן לאשר תוספת קומות ויח"ד עוד במצב התכנוני הקודם. בהמשך ובמסגרת תמ"מ 29/1 שטח החלקה מסומן בסמוך ל"רצועה לתכנון" בתחומה תעבור רצועת המסילה והרי שסימון שטח מקרקעי התובעת כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" מהווה התפתחות אורבנית סבירה וידועה מראש ומשך תכנית 178129 כלל אינה גורעת משווי המקרקעין.

5. זכויות מותנות לפי תמ"א 38:

התחשיב שביסוד התביעה מביא בחשבון בשני מצבי התכנון שווי זכויות שמקורו אינו בתכניות תקפות, אלא זכויות מותנות שאינן קיימות מכח תמ"א 38. זאת בניגוד להלכות ברורות של וועדות הערר ובתי המשפט.



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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, מדובר במסמכים שהם בגדר הנחיות מנהליות, שאין בכוחם לשנות מהוראות התכניות התקפות, ולפי ההלכה הפסוקה אין בהם כדי ליצור פוטנציאל תכנוני בר הגנה.

7. סימון המקרקעין כאזור "מגבלות בניה ופיתוח":

סימון המקרקעין 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, כאמור לעיל, אושרה תכנית 771824 חדשה בסביבת הנכס ללא עיכובים ואף אושרו שטחי שירות תת קרקעיים כך שאין מניעה בביצוע חפירה תת קרקעית לצורך מיצוי זכויות הבניה.

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, שמאית מקרקעין



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

י"ז אדר תשפ"ה
17 במרץ 2025
תיק פיצויים: 2022/17
סימוכין: 2025-0321-97

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" בגוש 30065 חלקה 48, תת חלקה 1, ברח' שטראוס 11, שכונת זכרון משה, ירושלים

א. פרטי התביעה:

תכנית: 178129 – "רק"ל הקו הכחול".

מועד קובע: התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7908, ביום 09.08.2018¹

תאריך הגשת התביעה: 09.11.2021 (תקנות קורונה).

שם התובעת: תלמוד תורה יעבץ.

שם באי כוח התובעים: השמאים יניב גוב ארי ואופיר גבאי.

סכום התביעה: 292,500 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים ברח' שטראוס 11, בשכונת זכרון משה.

חלקה 48 היא בשטח רשום של 574.66 מ"ר.

בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למסחר.

הנכס נשוא התביעה מהווה את תת חלקה 1 ממוקם בקומת הקרקע משמש למסחר בשטח של 65 מ"ר.

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129 (רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי ייעודה של חלקה 48 מייעוד אזור מגורים מיוחד (לפי תכנית 6763) לייעוד "מגבלות בניה ופיתוח" לצד "חורשה לשימור" המשתרעת על מרבית החלקה (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 לני"ל השפעה בזמן החפירה על יציבות המבנים, תמיכת המבנים, עוגנים וכיו"ב.

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

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"דרדך" 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.

ה. המלצת המחלקה:

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד אורן קרישטל הנתמכת בחוות דעת של השמאי רון רודיטי 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. **דחיית התביעה על הסף, שכן ירידת הערך הנטענת חושבה לגבי זכויות בניה עתידיות אשר לתובעת אין זכות בהן.** ממסמכי הבית המשותף עולה כי כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות יהיו בלעדיות לבעלי הזכויות בתת חלקה 13.
2. לא הורם נטל ההוכחה הקבוע בפסיקה להוכחתה של פגיעה – לא נערך חישוב שווי כל אחד ממצבי התכנון על בצורה שתוכיח פגיעה – אלא התחשיב מבוסס כולו על הנחות בלתי מבוססות של פגיעה (מקדם הפחתה משוקלל).
3. 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.



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

4. המצב התכנוני התקף החל על החלקה נשוא התביעה:

התביעה מתעלמת מן המצב התכנוני החל במקרקעין במסגרתו סמוך ולאחר המועד הקובע אושרה תכנית חדשה – תכנית 101-0388405. מציאות זו של הליכי תכנון שקודמו במהירות שומטים כל טענה כי תכנית הרק"ל גורמת לעיכובים או למגבלות בניה.
בנוסף בתשרי תמ"מ 29/1 ואף בתכנית 5166 ב' סומן רחוב שטראוס כציר המיועד למערכת מסילתית, הרי שסימון שטח מקרקעי התובעת כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" בתכנית 178129 מהווה התפתחות אורבנית סבירה וידועה מראש.

5. סימון המקרקעין כאזור "מגבלות בניה ופיתוח":

סימון המקרקעין 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, כאמור לעיל, אושרה תכנית 388405 חדשה.

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

7. 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, שמאית מקרקעין



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

י"ד שבט תשפ"ה
12 בפברואר 2025
תיק פיצויים : 2022/12
סימוכין : 2023-0321-374

אל : 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" בגוש 30065 חלקה 53, ברח' נתן שטראוס 27 (ישעיהו 26), שכונת זכרון משה, ירושלים

א. פרטי התביעה :

תכנית : 178129 – "רק"ל הקו הכחול".

מועד קובע : התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7908, ביום 109.08.2018

תאריך הגשת התביעה : 09.11.2021 (תקנות קורונה).

שם התובעת : מוסדות מדרש דוד בירושלים מ.ע. 58-018-397-8

שם באי כוח התובעים : השמאים יניב גוב ארי ואופיר גבאי.

סכום התביעה : 3,300,000 ₪.

ב. כתב שיפוי : לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים :

המקרקעין ממוקמים ברח' נתן שטראוס 27, בשכונת זכרון משה.

חלקה 53 היא בשטח רשום של 676.35 מ"ר.

בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק בן 2 קומות + גג מעל קומת קרקע המשמשת למסחר.

הנכס מסווג כמבנה לשימור בהתאם לכרטיס השימור.

ד. תמצית התביעה :

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129

(רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי ייעודה של חלקה 53 מייעוד אזור מגורים 3 (לפי תכנית מתאר 62)

לייעוד "מגבלות בניה ופיתוח" בגבולה המזרחי של החלקה המשתרעת על מרבית החלקה (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

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.

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



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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 תכנוני – "קונה סביר" יביא בחשבון הפחתה לשווי המקרקעין עקב סימון 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': שווי מצב קודם לפי הבינוי הקיים ביעוד מסחר ומגורים ושווי מצב חדש חושב במקדם הפחתה של 0.85. ירידת הערך נאמדה ע"ס 2,600,000 ₪.

חלופה ב' :

שווי לפי הבינוי הקיים, ייעוד מסחר ומגורים בתוספת זכויות בניה ל- 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 / תכנית מתאר 2000 ושווי מצב חדש חושב במקדם הפחתה של 0.85. ירידת הערך נאמדה ע"ס 3,300,000 ₪.

גובה ירידת הערך הנתבע הינו בחלופה המפורטת בחלופה ב' ע"ס 3,300,000 ₪.

ה. המלצת המחלקה :

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד אורן קרישטל הנתמכת בחוות דעת של השמאי רון רודיטי 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. לא הורם נטל ההוכחה הקבוע בפסיקה להוכחתה של פגיעה – לא נערך חישוב שווי כל אחד ממצבי התכנון על בצורה שתוכיח פגיעה – אלא התחשיב מבוסס כולו על הנחות בלתי מבוססות של פגיעה (מקדם הפחתה משוקלל) על בסיס טענות שהינן חשש פסיכולוגי. וועדת הערר הביעה עמדתה בעבר כי פגיעה שמהותה השפעה פסיכולוגית אינה מקנה זכות פיצוי.
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.



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

3. המצב התכנוני התקף החל על החלקה נשוא התביעה:

התביעה מתעלמת מן המצב התכנוני החל במקרקעין במסגרתו סמוך לאחר המועד הקובע אושרה תכנית חדשה – תכנית 101-0771824. מציאות זו של הליכי תכנון שקודמו במהירות שומטים כל טענה כי תכנית הרק"ל גורמת לעיכובים או למגבלות שימוש במרתף. התכנית אף משקפת את השימוש המועדף והאפשרי לתוספות לבניין הקיים שהוא בניין עם מגבלות שימור ועל כן אין רלוונטיות לטענה כי התכנית מונעת אפשרות ליצירת מרתפי חניה/ אחסנה במתווה של הריסה ובניה מחדש. 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. זכויות מותנות לפי תמ"א 38:

התחשיב שביסוד התביעה מביא בחשבון בשני מצבי התכנון שווי זכויות שמקורו אינו בתכניות תקפות, אלא זכויות מותנות שאינן קיימות מכח תמ"א 38. זאת בניגוד להלכות ברורות של וועדות הערר ובתי המשפט.

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.

6. 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, כאמור לעיל, אושרה תכנית 771824 חדשה ללא עיכובים ואף אושרו שטחי שירות תת קרקעיים כך שאין מניעה בביצוע חפירה תת קרקעית לצורך מיצוי זכויות הבניה.

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, שמאית מקרקעין

ד' כסלו תשפ"ה
5 בדצמבר 2024
תיק פיצויים: 2022/7
סימוכין: 2024-0321-63

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"
בגוש 30085 חלקה 182 ברח' יחזקאל 36, 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 נגף הקורונה).

שם התובעת: קהילת עדת הבוכרים בירושלים.

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

סכום התביעה: 1,800,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים בפינת הרחובות יחזקאל ורבנו גרשום, שכונת הבוכרים.

חלקה 182 פינתית ובשטח רשום של 645 מ"ר.

בצידה המערבי של החלקה קיים **מבנה נטוש בשטח של כ- 317 מ"ר** (מהווה כמחצית משטח החלקה),

ששימש בעבר כחמאם המרכזי בשכונת הבוכרים.

בצידו הדרומי של המבנה קיים בניין בן 5 קומות הבנוי ברובו על חלקה מס' 180 הסמוכה, כאשר חלק בשטח

של כ- 108 מ"ר מבניין זה בנוי על החלקה שבנדון.

בצידה המזרחי של החלקה קיים בניין בן 5 קומות הבנוי ברובו על חלקה מס' 183 הסמוכה, כאשר חלק

בשטח של כ- 217 מ"ר מבניין זה בנוי על החלקה שבנדון.

המבנים נבנו במסגרת היתרי בניה משנת 2009 ו- 2015.

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחוו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 178129 (רק"ל - הקו הכחול) עקב שינוי ייעודה של חלקה 182 מייעוד מגורים 3 מיוחד, ומוסדות חזית מסחרית לשימור (לפי תכנית 3276 א') לייעוד "מגבלות בניה ופיתוח" (לפי תכנית 178129). הבאה לידי ביטוי בראשי הנזק הבאים:

1. 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.

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



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

2. 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.

3. מושע תכנוני – "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.

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 למושע קניינית ומגבלת סחירות, וכן הטענות לחוסר ודאות שנוצרה אצל "הקונה הסביר" באשר לאפשרות ניצול זכויות מותנות 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 בנויים על המקרקעין הנדונים שרידי מבנה החמאם, שסומנו לשימור והריסתם נאסרה בתכניות מאושרות קודמות. בנוסף, מבנה החמאם בנוי על שטח שיועד כ"מקווה", ומהווה כמחצית משטח החלקה הנדונה. בנוסף, במצב הקודם נבנו על המקרקעין חלק מ-2 בניינים שהוקמו בהיתר משנת 2015, תוך מיצוי הזכויות לפי תכנית 3276 א'.



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

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. ומכאן, שכבר במצב הקודם לא הייתה התכנות לאישור פרויקט הריסה ובניה חדשה במקרקעין הנדונים, ומשכך תכנית 178129 כלל אינה גורעת משווי המקרקעין.

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 לחלקה הנדונה. 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. 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 3276א'. 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. בשומת התובעת לא הובאו בחשבון גורמים משביחים עקב תכנית 178129.

7. 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

כ"א כסלו תשפ"ה
22 בדצמבר 2024
תיק פיצויים: 2022/10
סימוכין: 2024-0321-91

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"
בגוש 30085 חלקה 206 ברח' יחזקאל 44, 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: 19 בעלי זכויות פרטיים.

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

סכום התביעה: 6,800,000 ₪.

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

המקרקעין ממוקמים ברחוב יחזקאל 44, שכונת הבוכרים.

חלקה 206 בשטח רשום של 537 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין ותיק בבינוי של 4 קומות המשמש למגורים.

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 206 מייעוד אזור מגורים 3 מיוחד לפי תכנית בינוי (לפי תכנית 4560)

לייעוד 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.

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

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. סילוק על הסף ביחס לחלקם היחסי של ארנטל ישעיהו יהודה ושרה רבקה במקרקעין הנדונים. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 1.11.2021 נמצא כי זכויותיהם במקרקעין הן מיום 25.10.2018 (קרי- לאחר המועד הקובע), ועל כן הם אינם בעלי זכות תביעה.
2. 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.
3. הטענות למושע 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 בפרוטנציאל הנשענות על מסמכים שהם בגדר הנחיות מנהליות (כמו מסמכי תכנית המתאר 2000 ו/או תכנית האב מע"ר צפון (משנת 2016)).

4. 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 וכן לפי התכניות התקפות במצב הקודם לא היה ניתן לממש במקרקעין את הבניה בהיעדר אישור תכנית בינוי כנדרש לפי תכניות 1358 ו- 4560 ומשכך תכנית 178129 כלל אינה גורעת משווי המקרקעין. לאור סימון הכביש הקיים ברחוב יחזקאל בתחום רצועה לתכנון תוואי הרכבת הקלה בתשריט תמ"מ 29/1, הרי שסימון שטח מקרקעי התובעת כאזור "מגבלות בניה ופיתוח" וכאזור "מגורים ותחבורה" מהווה התפתחות אורבנית סבירה וידועה מראש.

5. סימון המקרקעין 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 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.

6. 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.

7. 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 א'3276. 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.

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 שמאית מקרקעין