



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

ט"ו סיון תשפ"ה
11 יוני 2025
סימוכין: 2025-0321-166
תיק פיצויים: 2023/6

לכבוד
מזכירות ועדת המשנה

הנדון: הצעת החלטה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה,
תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק"),
תכנית 415976 - מחלף בייט שכונת בית וגן, חלק מחלקה 88 בגוש 30340

א. פרטי התביעה:

תכנית: 415976 – המשך כביש 16, מחלף בייט
מועד קובע: התכנית פורסמה לאישור בעיתונים בתאריך 5.6.2020.
תאריך הגשת התביעה: 8.6.2023
שמות התובעים: השקעות טאורו בע"מ¹, ארגז יצחק, ירדני גד, אמנון בן מאיר יושע ולוי (ירדני) נורית.
שם ב"כ התובעים: עו"ד ישראל שוב והשמאי יניב גוב ארי
סכום התביעה: 380,000 ₪

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי מקרקעין התובעים:

קרקע במחלף בייט, שכונת בית הכרם, ירושלים, חלק מחלקה 88 בגוש 30340 בשטח של 1,101 מ"ר. החלקה
בסמיכות לפירי המנהרות של כביש 16 בסמוך למחלף בייט. חלקה זו כוללת שטחים ריקים ופנויים והיא
ממוקמת ברובה בחלק המזרחי של שכונת בית וגן.

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 415976 עקב שינוי
ייעוד של חלק מחלקה 88 (בשטח 1,101 מ"ר) מייעוד שטח ציבורי פתוח בתחום מגבלות בנייה ופיתוח עם
הנחיות מיוחדות (לפי תכנית תת"ל 2) לייעוד דרך ו/או טיפול נופי (לפי תכנית 415976).

¹ בהתאם לכתב המחאת זכויות מיום 15.5.2014, הזכויות של קרית בית הכרם הועברו לתובעת – חברת טאורו השקעות בע"מ.

ה. המלצת המחלקה:

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד לירון רותם הנתמכת בחוות דעת של השמאי אמיר חופשי מטעם הוועדה המקומית, מוצע לדחות את התביעה על הסף או לגופה מהנימוקים הבאים:

1. העדר מילוי תנאי סף לאישור תביעה מכוח סעיף 197 לחוק מאחר ולא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין - עסקינן במקרקעין שאינם ברי מימוש באופן עצמאי ובלתי תלוי – וכל זאת הן במצב הקודם והן במצב החדש.
2. מיקום המקרקעין אינו מאפשר את ניצולם העצמאי נוכח "כליאתם" בין צירי דרכים מהירות.
3. כל זאת ועוד, הן במצב הקודם והן במצב החדש חלו על המקרקעין מגבלות בניה מכוח תכניות מתאר ארציות אשר בפועל לא אפשרו את ניצולן לכל מטרה אחרת פרט לדרך ו/או טיפול נופי, ועל כן אין בתכנית החדשה על מנת להוות שינוי ו/או פגיעה במקרקעין.
4. עם אישורה של תת"ל 2 ביום 11.2.2014 ועוד טרם אישורה של התכנית החדשה ביום 26.2.2020 לא ניתן היה לבנות על המקרקעין כלל הן מכוח תמ"א 3 אשר אושרה למתן תוקף ביום 26.8.1976 והן מכוח תמ"א 1 אשר החליפה את תמ"א 3 ביום 19.2.2020.
5. לסיכום, נוכח מידות המקרקעין, מגרש שאורכו כ-30 מ' ורוחבו כ-30 מ' הממוקמים בלב ליבו של מחלף בייט בכביש 16 מבלי היתכנות לכניסה מהדרכים המהירות, הרי שעובר לאישור תת"ל 2 וטרם אישור התכנית החדשה לא היו המקרקעין זמינים לבנייה אלא למטרת דרך ו/או טיפול נופי, ולפיכך תטען הוועדה המקומית כי התכנית החדשה לא שינתה את תכונות המקרקעין ועל כן אין בתכנית החדשה "פגיעה" במקרקעין, ודינה של תביעה זו להידחות.

ב ב ר כ ה ,

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

ה' י' פ' י' 1360