



חינהל כספי

אגף להכנסות מהיטלים ופיתוח
שמאות עירונית והיטל השבחה

תאריך: 21 ינואר 2026
סימוכין: 2026-0321-26
תיק פיצויים: 2025/3

לכבוד:
מזכירות ועדת המשנה

הנדון: הצעת החלטה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה,
תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק"),
תכנית 71951- המשך רחוב פייר קניג תלפיות – מרים ליפמן

א. פרטי התביעה:

תכנית: 71951- המשך רחוב פייר קניג- תלפיות
מועד קובע: התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 6.3.2016.
תאריך הגשת התביעה: 10.4.2025 (בהתאם להחלטת שר הפנים, התקבלה הבקשה להארכת המועד להגשת תביעת הפיצויים).
שם התובעת: מרים ליפמן
שם ב"כ התובעים: עוה"ד אריאל אופק ואיל ד. מאמו והשמאים יניב גוב ארי, עידן גבאי ואופיר גבאי
סכום התביעה: ₪ 1,200,000

ב. כתב שיפוי: לא קיים.

ג. פרטי המקרקעין:

המקרקעין נשוא התביעה מהווים חלקת קרקע הממוקמת ברחוב התעשייה תלפיות, ורשומים כחלקה 12 בגוש 30140, בשטח רשום של 126 מ"ר. צורת החלקה אי רגולרית, המשמשת כמדרכה וגובלת במתחם "זול ובגדול".

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 71951 עקב שינוי ייעוד החלקה מ"תעשייה" ל"דרך מוצעת".

ה. המלצת המחלקה:

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד ארז שפירא הנתמכת בחוות דעת של השמאים יניב אסולין ושרה לינדן מטעם הוועדה המקומית, מוצע לדחות את התביעה מהנימוקים הבאים:

1. בהתאם לקומפילציה של תשריטי התכנית שנערכה ע"י חברת מדבא, במצב התכנוני הקודם קיימת אי בהירות רבה לעניין ייעוד חלקה 12 כאשר קונה מרצון היה מעריך כי ייעוד החלקה הינו דרך.
2. המשמעות היא, כי התכנית החדשה לא שינתה את ייעודה של חלקה 12 ועל כן לא פגעה בתכונות המקרקעין.
3. מהסקירה המפורטת בחוות הדעת השמאית והמשפטית מטעם הוועדה, עולה כי לכל הפחות הייתה אי ודאות תכנונית רבה בשאלת ייעודה של החלקה, אי ודאות שמשפיעה מהותית על שוויה.
4. מעבר לכך, בשל שטח החלקה שרחוק מלעמוד בשטח מגרש מינימלי וצורתה הלא רגולרית ממילא לא מאפשרים שימוש עצמאי בחלקה ולכן לכל היותר החלקה הייתה יכולה לשמש כ"מגרש השלמה" לחלקה 32 הגובלת בחלקה 12 ממערב. אולם, מהניתוח שערך שמאי הוועדה המקומית עולה, כי אין כל תועלת תכנונית לעשות שימוש בחלקה 12 כמגרש השלמה.

בברכה,

יפית סעדו- שמאית מקרקעין
 מנהלת מחלקה בכירה חוות דעת שמאים

