

מספר תיק ההפקעה - 23/1398

הפקעה לפי תכנית בנין עיר מס' 101-1041870

מקום ההפקעה

ירושלים - מפגש רחוב הפרסה עם פארק המסילה

בהפקעה זו הינה הפקעה תלת מימד וכוללת :

גוש 30131, חלק חלקה 49

תאי שטח להפקעה בחלקים : 202,203

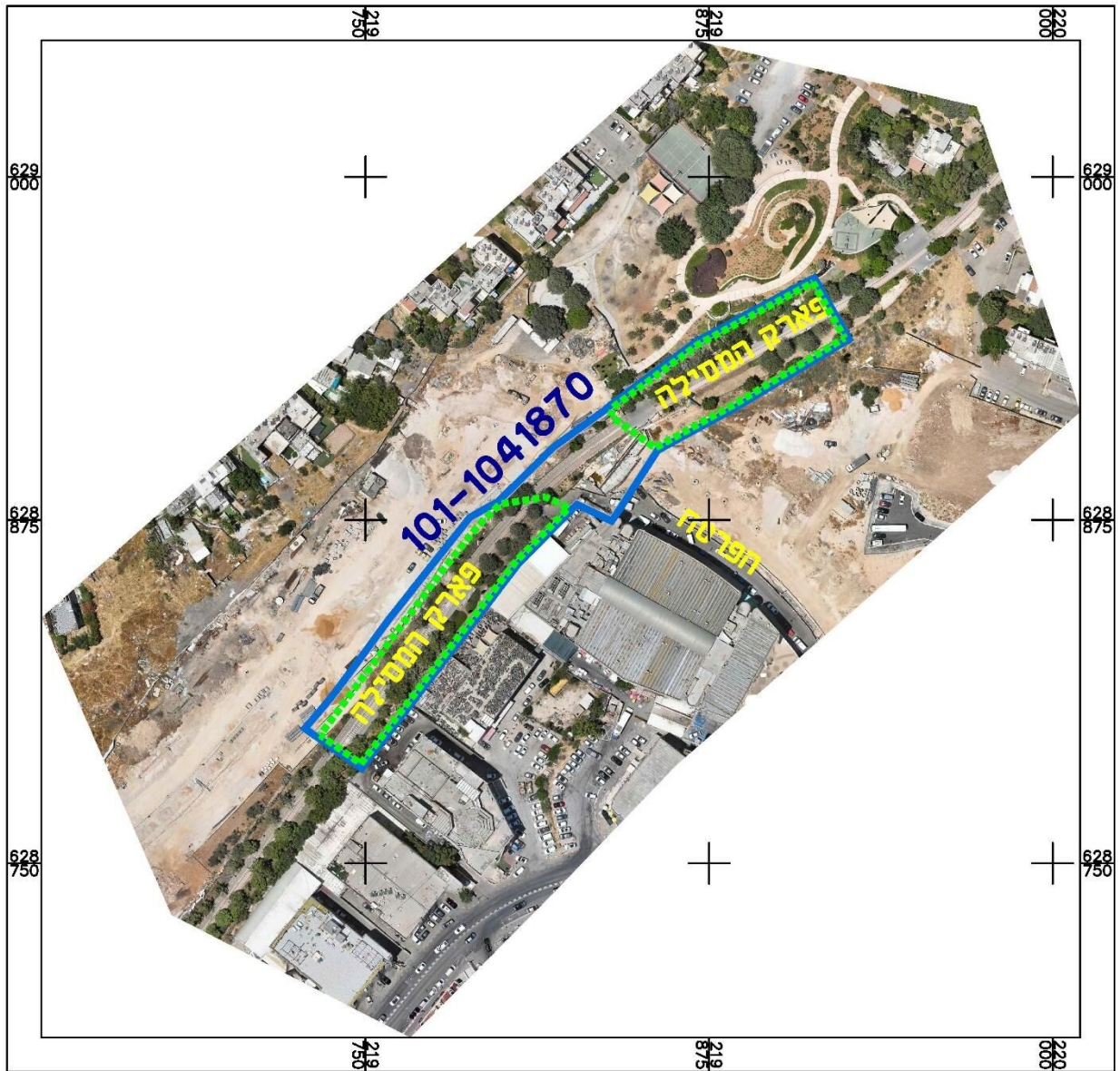
תאי שטח להפקעה בשלמות : 201,204

תאי שטח תלת מימד : 1,2.

תשריט הפקעה תלת מימד כולל מבט על, 2 חתכים לאורך ו4 חתכים לרוחב.

ההפקעה תלת מימד היא מנסרה ברוחב 18.3 - 24.5 מ' וגובה 50 מ'

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו ירוק מקווקוו :



גבול ת.ב.ע.



גבול הפקעה



בעלי עניין

מבקש ההפקעה: מנהל אגף נכסי העירייה.

מימון: השטחים הכלולים בהפקעה זו הינם בבעלות מדינה, ועל כן לא נדרש כתב שיפוי.

תאור ההפקעה

מדובר בהפקעה לפי תוכנית מס' **101-1041870**

שטח ההפקעה תלת מימדי 4,071 מ"ר.

ההפקעה תלת מימדית היא מנסרה ברוחב 18.3 - 24.5 מ' וגובה 50 מ'.

גבהים מוחלטים של הפקעה תלת מימדית מפני הקרקע מפורטים בחתכים לרוחב המפורטים בתשריט ההפקעה.

השטחים להפקעה זו מפורטים בטבלה המצ"ב.

מטרת ההפקעה

הפקעת שטחים לטובת הקמת גשר רוכבי אופניים והולכי רגל מעל תוואי הרכבת הקלה בצומת רחובות הפרסה ובן דוסא. הפקעה זו מקודמת, בין היתר, בהתבסס על חוות דעת משפטית מטעם יועמ"ש הפקעות מטעם העירייה וצוות תכנית אב לתחבורה- עו"ד יוסי לבן, המצורפת להלן.

השטחים המוצעים להפקעה מיועדים כיום ל :

ייעוד שצ"פ במגרשים תלת מימדיים.

שטחים אלו מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף: 6.8 בתקנון התכנית מס' 101-1041870

השטחים המיועדים להפקעה מפורטים בטבלת השטחים ובתשריט ההפקעה הרצ"ב שנערך ונחתם ע"י מודד מוסמך.

הצעת החלטה

בתוקף סמכותה של הועדה המקומית, לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ולפי תוכנית מס' 101-1041870, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 13358, מתאריך כ"ב בניסן התשפ"ה, 20.4.2025 בעמ' 6099.

ממליצים להפקיע את השטחים המפורטים לעיל לפי טבלת השטחים ותשריט ההפקעה המצ"ב .

טבלת שטחים להפקעה תלת מימדי לפי תכנית מס' 101-1041870

מגרש תלת מימדי											תא שטח קרקעי				
מפלס הפקעה			הנפחים באלפי מ"ק	מס' חתך	יתרה במ"ר	אחוזי הפקעה בתלת מימד %	סה"כ שטח להפקעה בתלת מימד [מ"ר]	שטח להפקעה בתלת מימד [מ"ר]	ייעוד תא שטח תלת מימד	מס' תא שטח תלת מימד	ייעוד המקרקעין (ראשי)	מס' תא שטח	שטח רשום [מ"ר]	חלקה (חלק)	גוש
גובה הפקעה תחתון [מ']	גובה הפקעה עליון [מ']	גובה פני קרקע [מ']													
678.0	728.0	712.8	99.970	2	7,313	36%	4,071	1,987	שצ"פ	2	מסילה מאושרת	201	11,384	49	30131
678.0	728.0	710.0	78.778	4				1,566	שצ"פ	1	מסילה מאושרת	(חלק) 202			
678.0	728.0	709.6	4.495	5				89	שצ"פ	1	מסילה מאושרת	(חלק) 203			
678.0	728.0	709.2	21.589	6				429	שצ"פ	1	מסילה מאושרת	204			
							4,071	4,071	סה"כ						

הערות לטבלה

1. החתכים הינם בהתאם לנספח התלת מימדי המחייב, ובתוספת חתך 5 בעבור תא שטח 203, וחתך 6 בעבור תא שטח 204.

2. גבולות החלקות ושטחי הפקעה תלת מימדיים מבוססים על תמ"ר 1738/2025 (נמצא בביקורת מפ"י)

אני, רונן אורי, מודד מוסמך החתום מטה, מאשר בזה כי חישובי השטחים שבטבלה נכונים.

בדקתי החישוב פלנימטרית ובשיטה האנליטית.

אישורי זה תקף גם לקובץ המפות הממוחשב הסופי המועבר מטעמי

פרטי המודד : רונן אורי

רישיון מס': 1493

חתימה

Yossi Lavan, Adv.

Carmi Zaken, Adv.

Shoshy Metzger, Adv.

Avishai Feldman, Adv.

Ilanit Shimon, Adv.

Amos Lavan, Adv.

Yehudit Adler, Adv.

Matan Cohen, Adv.

Nechemia Posner, Adv.

LAVAN, ZAKEN & CO.
ADVOCATES

ירושלים, כ"ה טבת, תשפ"ו

14 ינואר, 2026

יוסי לבן, עורך דין

כרמי זקן, עורך דין

שושי מצגר, עורכת דין

אבישי פלדמן, עורך דין

אילנית שמעון, עורכת דין

עמוס לבן, עורך דין

יהודית אדלר, עורכת דין

מתן כהן, עורך דין

נחמיה פוזנר, עו"ד, יועץ

מספרנו: 14/9.8 - 2

לכבוד
מר צחי ויטלזון
כאן

נכבדי,

הנדון: תוכנית 1041870 - הפקעה לצרכי ציבור בחלקה תלת מימדית

התבקשנו לבחון אפשרות הפקעת שטח ציבורי ביעוד שצ"פ, שממוקם בתא שטח 201, בהתאם לחלוקה תלת מימדית מעל שטח של "מסילה מאושרת" (בהתאם לחלוקה התלת מימדית) לפי תוכנית 1041870 (להלן: "התוכנית").

להלן חוות דעתנו:

1. מטרת תוכנית 1041870 הינה לקביעת הוראות להקמת גשר מעל דרך ומסילה (פארק המסילה).
2. התוכנית קובעת כי ביעוד 'שטח ציבורי פתוח' – נכלל בין היתר, גם "גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים" (סעיף 4.1.1 לתקנון).

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	1. גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. גיטון ונטיעות, שבילי הולכי רגל ואופניים, רחבות ישיבה ופנאי, מתקני משחק וספורט. 3. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 4. דרכי גישה ומעברים לרכבי חירום.

3. ובנוסף נקבע כי היעוד "דרך מאושרת" – כולל את כל השימושים והתכליות בהתאם לתוכנית 0178129 (תוכנית הקו הכחול), "ובנוסף הקמת גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים".

4. ביחס ליעוד "מסילה מאושרת" נקבע כי:

4.4.2	הוראות
א	דרכים במפלס הקרקע קיימת מסילת ברזל היסטורית שפותחה כפארק לינארי- פארק המסילה. תכנית זו אינה משנה את השימושים הקיימים בפארק המסילה. בנוסף יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2 א לעיל. תא שטח 201 כולל מגרש תלת ממדי מספר 2, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה לשצ"פ ויותרו בו השימושים עבור גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים. תאי שטח 202,203,204 כוללים מגרש תלת ממדי מספר 1, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה לשצ"פ ויותרו בו השימושים עבור גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

5. כלומר, בהתאם להוראת סעיף 4.4.2א – תא שטח 201 כולל מגרש תלת מימדי מס' 2 – אשר מיועד לשצ"פ "ויותרו בו השימושים עבור גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים".

6. יותר מכך, סעיף 6.4 קובע כי בחלוקה התלת מימדית – קיים יעוד עיקרי במגרש הראשי, ויעוד במגרש התלת מימדי (והיעוד הזה, במקרה שלנו, הוא הגדרת השצ"פ – לצורך ביצוע הגשר האמור.

6.4	תלת מימד סימון בתשריט: גבול מתחם תלת מימדי
	1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 201,202,203,204 בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי במגרש הראשי ובין ייעוד במגרש התלת מימדי. 2. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי.

7. נציין כי נספח התלת מימד של התוכנית במקרה דנן – הוא מחייב (ולא מנחה), וואף בהתאם לנספח זה נקבע כי השטח שמעל שטח המסילה המקורי – יהיה לצורך יעוד שצ"פ (חלקת תלת מימד מס' 2):

תא שטח קרקעי			
מס' תא שטח	ישד המקרקעין (ראשי)	מס תא שטח תלת מימד	ישד תא שטח תלת מימד
202	מסילה מאושרת	1	שצ"פ
203	מסילה מאושרת	1	שצ"פ
204	מסילה מאושרת	1	שצ"פ
201	מסילה מאושרת	2	שצ"פ

8. סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה קובע כי "בכפוף להוראות סעיף 189, מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין **שנועדו בתכנית מאושרת לצרכי ציבור**", ולעניין זה – שצ"פ הוא מבין צורכי הציבור שמאפשרים הפקעה לטובת הרשות.

9. סעיף 6.8 בתוכנית הינו סעיף ההפקעה, והוא קובע כי :

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, למעט שטח מסילת הברזל, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

10. על אף היתור בהגדרת השטחים המיועדים לצורכי ציבור ("למעט שטח מסילת הברזל"), נדמה כי אין כל בעיה במקרה הנוכחי להפקעת השטח המיועד לשצ"פ (תא שטח 201, מס' 2 – בתוכנית התלת מימד).

11. כעולה מכל האמור לעיל, ברור כי היעוד בשטח זה הינו שונה מהיעוד המקורי (ונועד לשצ"פ, שכולל אף גשר מעל היעוד המקורי שהיה מסילת ברזל).

12. אומנם, נוסח התקנון מעורפל במקצת, משום שמצד אחד – בטבלת יעודי הקרקע - סעיף 3.1 – מופיעים תאי שטח 201-204 ביעוד מסילה מאושרת, ומצד שני – באותה טבלה ממש – מופיע הסימון בתשריט – כ"גשר/מעבר עילי" ובנספח התלת מימד – היעוד הוא "שצ"פ".

13. לכן, לכאורה, לנוכח הוראת ההפקעה, קיימת סתירה בין מטרת התוכנית (ליצירת גשר הולכי רגל מעל מסילת הרכבת, ביעוד שצ"פ) ובין סעיף ההפקעה, הקובע כי "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, למעט שטח מסילת הברזל, יופקעו..."
14. יחד עם זאת, להבנתי, וכדרך להבין את התוכנית באופן מקיים ונותן תוקף – יש לפרש את ההוראות הסותרות, כך שניתן להפקיע את השטח התלת מימדי שביעוד שצ"פ (לפי נספח התלת מימד המחייב), ולהותיר את שטח מסילת הברזל (השטח היסודי בתאי השטח הנ"ל) – מבלי להפקיעם, וזה משמעות הביטוי: "... למעט שטח מסילת הברזל..."
15. נזכיר כי תוכנית היא דבר חקיקה ולפיכך יש לפרשה לפי כללי הפרשנות של דברי חקיקה תוך העדפת הפרשנות המקיימת את הוראות התוכנית ומיישבת סתירות פנימיות באופן הרמוני ומתן עדיפות ל"פרשנות מקיימת" השואפת לשמור על תוקף התוכנית (ראה כדוגמא בלבד, עמ"מ 6806/22 שחר העיר נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל אביב, או עמ"מ 47724-04-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' צור מרוס).
16. במקרה דנן, מזכיר כי מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות להקמת "גשר מעל דרך ומסילה", ולשם כך נקבעו הוראות הרישום התלת מימד, תוך הפרדה בין המסילה ובין החלקה העילית החדשה שנוצרה – שמיועדת לשצ"פ ולשימוש כגשר האמור.
17. הדרך היחידה להבטיח את ביצוע הגשר – הינה הפקעתו, בהתאם להוראות ההפקעה בתוכנית (תוך שמירה על המסילה כפי שהיא, מבלי להפקיע אותה), ובכך לאפשר את הביצוע – בהתאם להוראות התוכנית עצמן.
18. לפיכך, אנו סבורים שניתן להפקיע, מכוח הוראות סעיף ההפקעה (סעיף 6.8) וחוק התכנון והבניה - את **השטח המיועד לשצ"פ** במסגרת החלוקה התלת מימדית בנספח המחייב של התוכנית לעניין זה, לצורך ביצוע הגשר נשוא התוכנית.
- אני לשירותכם בכל שאלה נוספת.

בכבוד רב ובברכה,

יוסי לבן, עו"ד

