



27.6.2024

לכבוד :

עו"ד נטע עזרא
ראש צוות היטלי השבחה ופיצויים
צוות תכנון ובניה ליטיגציה
הלשכה המשפטית של עיריית ירושלים

שלום רב,

**הנדון : גוש 30647 חלק מחלקה 53 מגרשים 4,5,6 לפי תכנית 2051ב
חוות דעת לתביעה לפי סעיף 197 לחוק**

ניתנת בזאת חוות דעת לענין תביעה מיום 12.9.2023 אשר הוגשה למשרדי הועדה המקומית על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – "החוק"), בגין נכס (מסומן באדום בתשריט מצב קודם) שפרטיו ועילות התביעה בגינו יובאו מטה כלהלן :

מצב קודם – תכנית 2051ב'	מצב חדש – תכנית 101-0314369

חלק א': עיקרי התביעה

1. התובעת:

קריית קמיניץ בע"מ ח.פ. 510764566.

2. תיאור הנכס:

2.1. המגרשים נשוא התביעה הוגדרו בתביעה כגוש שומה 30647 חלק מחלקה 53, מגרשים 4, 5, 6 לפי תכנית 2051ב (להלן – "המגרשים"). חלקה 53 עברה הליך הסדר וכיום מגרשים 4 – 6 מצויים בחלק מחלקות 1, 7, 8, 9 בגוש 31789.



2.2. זכויות הבנייה שהוקנו למגרשים בתכנית 2051ב לא מומשו, ובפועל חלק משטח המגרשים משמש כדרך לא סטוטורית.

3. עילת התביעה:

3.1. ביום 13.5.2021 פורסמה למתן תוקף תכנית 101-0314369 "הסדרת ייעודי קרקע במתחם קמיניץ, נוה יעקב" שאושרה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן "התכנית" ו- "הועדה המחוזית" בהתאמה).

3.2. מטרת התכנית "הסדרת ייעודי קרקע בהתאם לקיים בשטח, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, קביעת הוראות להקמת בניין מגורים חדש ולתוספת בניה בשטח למבני ציבור שבתכנית".

3.3. התכנית הוגשה על ידי הרשות המקומית, עיריית ירושלים. המקרקעין בתחום התכנית הם בבעלות הרשות המקומית, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ובעלי זכויות פרטיים. רמ"י נתנה את הסכמתה לתכנית כבעלת הקרקע ונציג רמ"י היה חבר בוועדה המחוזית אשר החליטה על הפקדת התכנית ביום 3.6.2019.

3.4. התובעת טוענת כי היא בעלת זכויות פיתוח/חכירה במגרשים וזאת מכוח הסכם חכירה עם רמ"י.

יצוין כבר עתה כי התובעת לא צרפה לתביעתה הסכם חכירה, אלא הסתפקה בצירוף הסכם פיתוח מיום 5.6.1978 שאינו מתייחס למגרשים 4 – 6 וכן "אישור על רישום זכות בנכס" מרשות מקרקעי ישראל מיום 12.4.2022 (אליו תיתן התייחסות בהמשך). התובעת צרפה גם העתק מרישום פנקס השטרות מלשכת רישום המקרקעין לפיה חלקה 53 בגוש 30647 היא בבעלות מדינת ישראל בשלמות, ולטובתה של התובעת לא רשומה כל הערה.

3.5. התובעת טוענת כי במסגרת התכנית שונה ייעוד המגרשים 4 – 6 ממגורים לדרך, מבלי שהמגרשים נכללו במתחם האיחוד והחלוקה שבתכנית ולכן מדובר בתכנית פוגעת. לטענת התובעת, היא לא הגישה התנגדות לתכנית שכן התכנית לא הובאה לידיעתה.

3.6. הפגיעה לה טוענת התובעת היא שינוי הייעוד ממגורים לדרך שלא בדרך של איחוד וחלוקה. לטענתה, שינוי הייעוד ממגורים לדרך מנציח עוול ש"נכפה" על המגרשים. התובעת טוענת כי ניתן היה למצוא פתרון תכנוני אחר לאי ההתאמה של הבינוי בפועל לתכנית 2051ב, ולא לשנות את ייעוד הקרקע ממגורים לדרך. לטענתה, שינוי הייעוד לא היה מחויב ואף לא צפוי, וניתן היה להותיר את המגרשים בייעוד מגורים ולהסדיר דרכי גישה אחרות לשטחים השונים בגבול התכנית או לקבוע זיקות הנאה למעבר.

3.7. טענה נוספת של התובעת היא כי התכנית פגעה בה גם בכך שהוראות האיחוד והחלוקה שבתכנית לא כוללים את המגרשים ולכן לא ניתנת קרקע חלופית בתמורה לזכויות שלטענתה נשללו ממנה בשל התכנית.

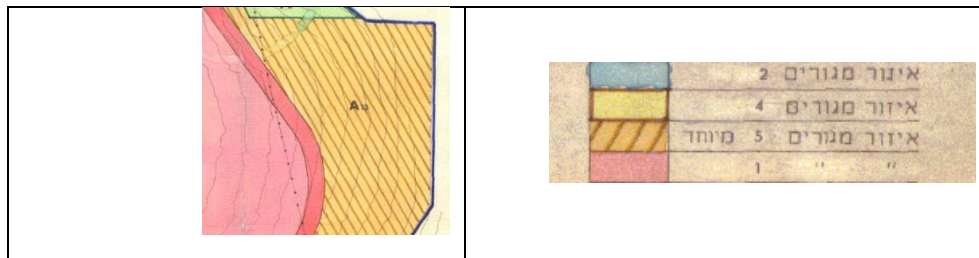
3.8. התובעת אומדת את הפגיעה מהתכנית בסכום של 21,735,000 ₪ נכון למועד הקובע.

חלק ב': חוות דעת משפטית מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

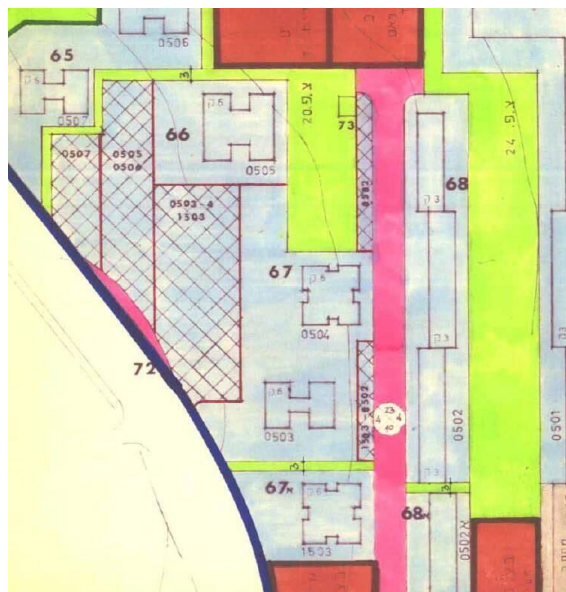
4. העובדות הצריכות לעניינו:

5. רקע תכנוני כללי:

5.1. על המגרשים וסביבתם חלה תכנית 1542 – רובע מגורים בנוה יעקב (בתוקף מיום 13.4.1972). מטרת התכנית להוות תכנית מתאר לרובע המגורים נוה יעקב ולקבוע דרכים, אזורי מגורים אזור מסחרי ועוד. המגרשים מושא הערר, אינם מסומנים בתכנית אך הם מצויים באזור המסומן A13 וייעודם – מגורים 5 מיוחד:

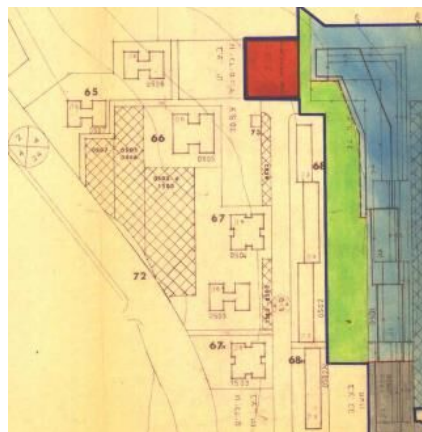


5.2. מכח תכנית המתאר לשכונה אושרה לאזור A13 תכנית מפורטת 2051 – אזור A13 מרכז רובע מגורים "נווה יעקב" – ירושלים (פורסמה ברשומות ביום 11.9.1975) (להלן: "תכנית 2051"). מטרת התכנית להשלים ולפרט את תכנית 1542 לרובע מגורים "נווה יעקב". תכנית זו מסמנת, בין היתר, את המגרשים 65 – 71, ביעוד מגורים 2, וכן מסמנת שטחים ציבוריים פתוחים, שטח לבנייני ציבור ודרכים:



המגרשים מושא הערר אינם מסומנים בתכנית זו אך נראה כי הם מצויים חלקם בתחום דרך, חלקם בתחום שצ"פ וחלקם בתחום מגרשים ביעוד מגורים 2.

5.3. תכנית נוספת שחלה על חלק מהמקרקעין הכלולים בשטח תכנית 2051 הינה תכנית 2051 שינוי מס' 1 שנת 1975 לתכנית מפורטת 2051 (פורסמה לתוקף ברשומות 26.6.1977) (להלן: "תכנית 2051א"). תכנית זו אינה חלה על האזור בו ממוקמים המגרשים מושא הערר אך המגרשים 65 – 69 מסומנים בה חלקם כרקע בלבד. גם תכנית זו אינה מסמנת את המגרשים מושא הערר.

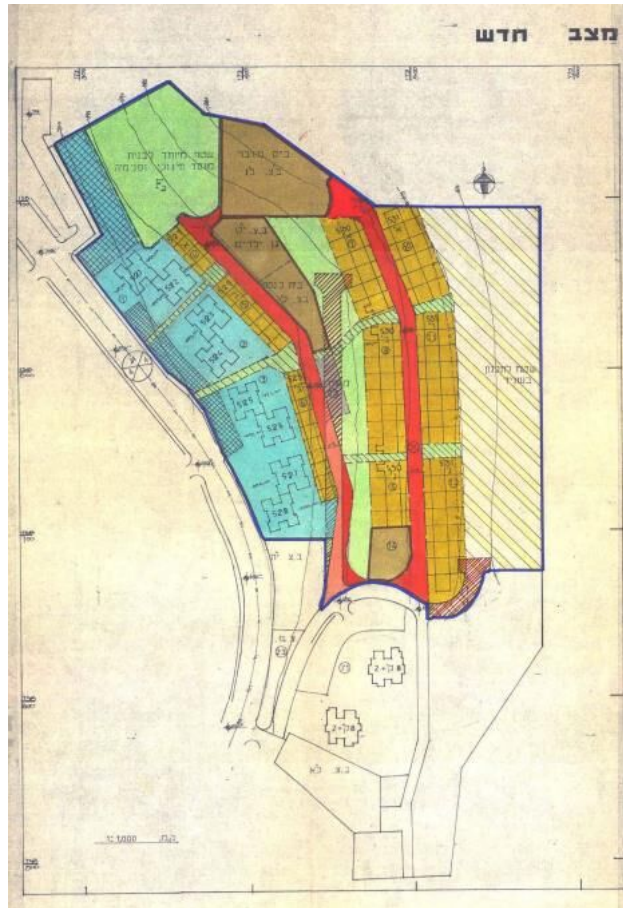




6. מצב קודם - תכנית 2051ב' – שינוי מס' 1/78 לתכנית מפורטת מס' 2051 ושינוי 1/73 לתכנית מס' 2051א':

6.1. תכנית 2051ב', שמהווה שינוי לתכנית 2051 ולתוכנית 2051א', פורסמה למתן תוקף ביום 21.6.1979. הקו הכחול של תכנית זו זהה לקו הכחול של תכנית 2051.

6.2. להלן מתוך מצב מוצע בתשריט תכנית 2051ב':



6.3. המגרשים נשוא התביעה נוצרו למעשה בתכנית זו אשר יצרה 6 מגרשים נוספים, מסומנים בצבע "חול" (צבע בגוון חרדל) ולפי הוראות התכנית הם ביעוד אזור מגורים 5. בסעיף 9 לתקנון התכנית נקבע כי בכל תשעת המגרשים יחד יוקמו 9 בניינים בני 2 קומות, ורק באותם מקומות שבהם הטופוגרפיה תחייב זאת, תבנינה שתי קומות מעל קומת מסד מגורים. סה"כ שטח לרישוי 10,310 מ"ר.

6.4. כאמור המגרשים אליהם מתייחסת התובעת בתביעה זו הם מגרשים 4, 5, 6, אך יודגש כי מגרשים אלה אינם "מזוהים" כמגרשים 65 – 69 שסומנו בתכנית 2051 הנ"ל.

ממערב למגרש 4 – 6 מצויים מבנים ביעוד מגורים 2 (תכלת) וממזרח למגרשים אלה מצויה דרך מוצעת (אדום). בין המגרשים לבין עצמם מפרידים מעברים ציבוריים להולכי רגל (ירוק מקווקו).

6.5. בהתאם לטבלה שבתשריט תכנית 2051ב', שטחו של מגרש 4 הוא 416 מ"ר וניתן לבנות בו 4 יחידות דיור בשטח רצפה כולל של 460 מ"ר, שטחו של מגרש 5 הוא 708 מ"ר וניתן לבנות בו 7 יחידות דיור בשטח רצפה כולל של 805 מ"ר ושטחו של מגרש 6 הוא 900 מ"ר וניתן לבנות בו 10 יחידות דיור בשטח רצפה כולל של 1,150 מ"ר:



מס' חתום	שם התחום	ייעוד	מס' בנין	מס' קטנות	מס' דירות (כולל מוסדות)	שטח רצפה לרישוי	הערות
1	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
2	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
3	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
4	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
5	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
6	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
7	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
8	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
9	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
10	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
11	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
12	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
13	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
14	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
15	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
16	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
17	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
18	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
19	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
20	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
21	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
22	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
23	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
24	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
25	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
26	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
27	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
28	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
29	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
30	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
31	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
32	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
33	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
34	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
35	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
36	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
37	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
38	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
39	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
40	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
41	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
42	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
43	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
44	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
45	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
46	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
47	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
48	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
49	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
50	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
51	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
52	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
53	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
54	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
55	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
56	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
57	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
58	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
59	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
60	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
61	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
62	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
63	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
64	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
65	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
66	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
67	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
68	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
69	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
70	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
71	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
72	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
73	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
74	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
75	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
76	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
77	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
78	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
79	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
80	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
81	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
82	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
83	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
84	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
85	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
86	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
87	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
88	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
89	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
90	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
91	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
92	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
93	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
94	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
95	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
96	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
97	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
98	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
99	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	
100	מס' 1000	מס' 1000	20	10	10	10	

7. מצב חדש - תכנית 101-0314369 הסדרת ייעודי קרקע במתחם קמיניץ, נוה יעקב

7.1 תכנית 101-0314369 הסדרת ייעודי קרקע במתחם קמיניץ, נוה יעקב להלן: "התכנית החדשה"). התכנית החדשה חלה על שטח של 46.144 דונם, מתחם הידוע כ"מתחם קמיניץ", המצוי בין הרחובות מעגלות הרב פרדס ממערב, רחוב כפר עברי ממזרח ורחוב אסטורה מדרום. הקו הכחול של תכנית זו כולל את מרבית שטחה של תכנית 2051א'.

7.2 בדברי ההסבר לתכנית החדשה נכתב כדלקמן:

" אין התאמה בין ייעודי הקרקע והחלוקה למגרשי בניה כפי שמאושרים בתכניות תקפות לבין היעודים, החלוקה למגרשים והבניה והפיתוח הקיימים בשטח. מטרת התכנית זו הינה הסדרת המצב הקיים של בנייני המגורים, מבני הציבור, הדרכים, השבילים והשצפ"ים וחלוקתם למגרשים לרבות קביעת הוראות של איחוד וחלוקה, בהתאם לבינוי הקיים בשטח, בחלק משטח התכנית.

במסגרת התכנון מוצע גם תכנון מפורט לרחוב הרב משה שאולי כהן. הרחוב סלול רק בחלקו הדרומי ובחלקו הצפוני מתפצל לחלקים סלולים ודרך אפר.

במסגרת התכנית מוצע מגרש מגורים אחד חדש ותוספת זכויות ושימושים למגרשים למבני ציבור"

7.3 מגישת התכנית החדשה היא עיריית ירושלים.

7.4 המדובר בתכנית שכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ביחס לשני מגרשים בלבד: מגרש 16 ומגרש 30.

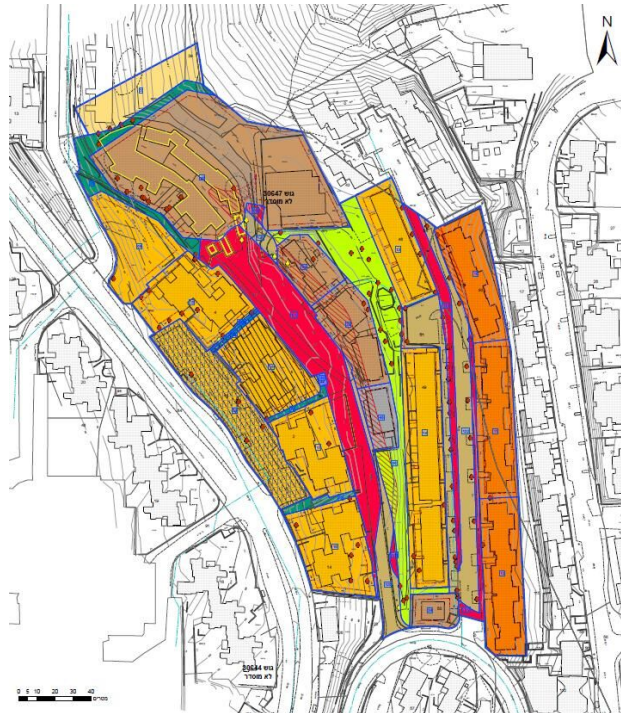
7.5 בסעיף 1.6 להוראות התכנית החדשה, מצוין היחס בינה לבין תכנית 2051ב: "תכנית זו משנה את תכנית 2051ב בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2051ב ממשיכות לחול".

7.6 כאמור, מטרת התכנית החדשה היא "הסדרת ייעודי קרקע בהתאם לקיים בשטח, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, קביעת הוראות להקמת בניין מגורים חדש ולתוספת בניה בשטח למבני ציבור שבתכנית".

7.7 עיקרי הוראות התכנית החדשה כוללים שינוי במערך ייעודי הקרקע, באופן המפורט בסעיף 2.2 להוראותיה.



7.8. תשריט המצב המוצע בתכנית החדשה מסמן חלק משטח המגרשים כפי שסומנו בתכנית 2051ב, כחלק מתא שטח 110 כדרך מוצעת (מסומן באדום) להפקעה:



7.9. סעיף 6.3 להוראות התכנית החדשה מתייחס לחלוקה התכנונית שנעשתה במסגרתה, ומבהיר כי החלוקה התכנונית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה ביחס למרבית המגרשים (למעט מגרשים 16, 30 שכאמור כלולים בתחום האיחוד והחלוקה).

7.10. בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 13.1.2021 הוצג הרקע להכנת התכנית החדשה והוא העובדה שהבינוי שנעשה בפועל בקרקע לא תאם את התכנית שחלות עליה, ובין היתר הובהר כי לא ניתן היה לממש את זכויות הבנייה עבור מגורים במגרשים נשוא התביעה. להלן מתוך תמליל הדיון:

מר סרגיי אנגל:
מעולה. טוב. אני לא אעבור על כל המצגת אני אנסה באמת להתייחס לנק' שנשאלו פה. אנחנו יודעים שהתכנית הזאת באמת היא נוצרה אך ורק בגלל שהשכונה לא נבנתה לפי התב"ע המאושרת שאנחנו רואים כרגע על המסך. הבניינים נפלו ממש נפלו במקומות יחסית אקראיים למה שהיה. זה מה שגרם לכל הסיבוב של 30 שנה האחרונות והתב"ע שלנו באה להסדיר את המצב הסטטוטורי. בזמנו עיריית ירושלים יזמה תב"ע באותו נושא, והיא כללה את הנושא של הסדרת - הסדרת אח - גם זכויות לכל המגורים כך שהיה ניתן לבנות על - פי התב"ע המוצעת. זה יצר ככל הנראה משקל כבד מדי לתכנית והיא לא הצליחה להתקדם. לכן התכנית שלנו היא לא מתעלמת מעניין של זכויות הבניה אלא היא רק מסדירה את ענייני ה - עניינים הסטטוטוריים כך שבהמשך יהיה ניתן להגיש תכניות נקודתיות, והן למעשה במסגרת של אותן תכניות יתנו זכויות לכל בניין ובניין להרחבה. עכשיו זה מה שאנחנו רואים מה ששרון הציגה זה באמת תכנית של מצב מאושר, בה אנחנו רואים שבהחלט כל הבניינים הם יושבים במצב שלא ניתן להתקדם בגלל שיש פה מעברים שעוברים בדרך הבניין ויש פה כתמים שנפלים בכלל לא איפה שצריך להיות. עכשיו, אני אתייחס ברשותכם לעניין של מגרש מגורים חדש שאנחנו מציעים. פה בתכנית בפינה התחתונה אנחנו רואים תכנית - תכנית מאושרת, שבה היו מצעים 3 מגרשי מגורים בגובה יותר נמוך מהמגרשים שנבנו, הזכויות של המגרשים האלה לא נוצלו. הסיבה לכך הייתה שה - בגלל שכל הבינוי לא נפל במקום או

"חבר" - למען הרישום הטוב
תמלול זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגנה של גורם מקצועי במשרד האוצר

36

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
תמלול ישיבה מתאריך 13.1.21

העבירו את הכביש ככה אם אפשר לקרוא לזה כביש, השביל שמשמש היום ככביש בשכונה כדרך משה שאול הועבר ממש באמצע של אותם מגרשי מגורים והזכויות האלה פשוט לא יכלו לבנות. לכן התבקשנו על ידי משרד השיכון להחזיר את הזכויות האלה שלא נוצלו ואותו מגרש ריק, אחד, בלבד בכל השכונה. שהוא מתאים למטרה הזו אתם רואים אותו בצילום זה מדרון הוא לא מתאים לא למבני ציבור ולא לשצ"פ. הוא מדרון ריק כרגע. אנחנו הצענו שם מגרש מגורים אחד שבעצם המגרש היחיד למגורים המוצעים בכל התכנית. שם אנחנו מחזירים את הזכויות שלא נוצלו בגלל כל הסיפור הארוך של טעויות בין הבינוי בין התב"ע. זה הסיפור של המגרש המגורים הזה. מה ששרון אמרה, קווי בניין וצורת בינוי זה הכול נקבע על - פי מדיניות תכנון הנוכחית. וכמו שאתם רואים בתב"ע, המאושרת, המגרש איפה שהוא כאן המגרש הריק חלקו היה מיועד לחניית מגורים. בגלל באמת השיפועים לא ניתן לנצל את זה לחניה וחלקו היה מוסד. כל זה הופך להיות מגרש מגורים. נדמה לי שזה מה שאני יכול להגיד בעניין מגרש מגורים החדש. היו עוד שאלות! אתם רוצים שאני אתייחס להתנגדויות! עכשיו!



7.11. עולה מהאמור ששינוי הייעוד במגרשי המגורים 4 – 6 לדרך בתכנית זו נעשה נוכח העובדה שהבינוי בתחום התכנית לא תאם את ייעודי הקרקע ולא ניתן היה לממש את הזכויות מכוחה של תכנית 2051 במגרשים 4, 5, 6.

משרד השיכון ביקש להשיב את אותן זכויות עבור מגורים במגרש אחר שהוא מגרש ריק בתחום התכנית שיועד במקור לחניה, אך בשל הטופוגרפיה שלו לא ניתן היה לנצלו לייעוד זה. התכנית החדשה נועדה להסדיר את המצב הקיים. בפועל, בחלק משטח המגרשים הועברה דרך משה שאול.

7.12. בהמשך הדיון מיום 13.1.2021 מוסבר שוב הצורך בהסדרת הדרך הקיימת בחלק מיעוד המגורים:

גב' רויטל ואן דר - ברוק :

יותר מזה, מגרשי מגורים שנבנו הם נבוא על - גבי מגורים אבל בפועל יש שם דרך. עכשיו אם אנחנו עושים דרך סטטוטורית כפי שנדרש כפי שאנחנו מציעים בתכנית הקיימת אנחנו צריכים להציע פיצוי לרמ"י או לנו ברירה. זו הסיבה שגם כן בסופו של דבר יש כאן מגרש מגורים שאנחנו מציעים. ללא הסדרת דרך דיון תוקף לתכנית הזאת. אז צריך להחליט אם אנחנו באמת רוצים להסדיר את הדרך כפי שלאת בכור ציינה. הדרך זה באמת אחד הדברים, היא דרך מאוד - מאוד חשובה אנחנו מסכימים לזה, זה למען ביטחון בטיחות של הילדים ומשפ' ואנשים שגרים שם. אם אנחנו לא נסדיר את הדרך הזאת וזה לא יעשה ולא נסדיר את התכנית את השימושים כפי שהוצע בתכנית, אין אפשרות לקדם את התכנית אין באמת אה - המצב שלנו לא יהיה טוב במתחם הזה. אנשים ימשיכו לצופף אנשים ימשיכו לעשות עבירות בנייה על שטחים שלא שייכים להם. אנחנו מסדירים את השטח. באמת מתוך המטרה להטיב עם הדיירים ותושבים של המתחם.

7.13. גם מדברים אלו עולה כי בשל שינוי הייעוד ממגורים לדרך, שנעשה כאמור בשל אילוף שנבע מהבינוי בפועל, הוצע "פיצוי" לרמ"י בדמות מגרש מגורים אחר בתחום התכנית. עוד עולה כי הסדרת הדרך חיונית ומטעמי בטיחות ולא ניתן היה לקדם ולאשר את התכנית ללא שינוי הייעוד והתאמתו למציאות.

7.14. יש לציין, כי העובדה שזכויות המגורים בתא שטח 19 ניתנו כ"פיצוי" על זכויות המגורים שלא ניתן היה לנצל במגרשים 4, 5, 6 לא קיבלה ביטוי בהוראות התכנית, וזאת מאחר ומדובר באותם בעלים – רמ"י.

7.15. כבר עתה יצוין, כי בפועל נבנו, על ידי התובעת, שכלל הנראה היתה אמונה על הפיתוח והבינוי של מגרשים 65 – 69, חלק מהמבנים בתחום התכנית כאשר הם חורגים מהוראות התכנית, באופן שלא אפשר את מימוש הבינוי המותר במגרשים 4, 5, 6.

8. רקע עובדתי כללי :

8.1. כפי שעולה מכתב התביעה התובעת טוענת כי יש לה זכויות בעלות במקרקעין וכי היא החזיקה בזכויות החכירה במגרשים 4 – 6 במועד תחילתה של התכנית החדשה.

8.2. התובעת צרפה לתביעתה נסח רישום מפנקס השטרות של חלקה 53 בגוש 30647 שבו אין זכר לזכויותיה הנטענות בקרקע. יצוין כי לא צורף על ידי התובעת, ולא בכדי, נסח המביא לידי ביטוי את העובדה שהתקיים הליך הסדר בחלקה 53 ואת העובדה כי בחלק מיחידות הדיור נרשמו כבעלים רוכשי זכויות.

8.3. עוד צרפה התובעת לתביעה העתק מהסכם פיתוח בינה לבין רמ"י מיום 5.6.1978 שמתאריך, בין היתר, למגרשים שזוהו בהסכם כמגרשים 65-69 לפי תב"ע 2051/א.

8.4. בנוסף התובעת צרפה "אישור על רישום זכות בנכס" מיום 12.4.2022 שהונפק על ידי רמ"י ובו טבלה המפרטת גושים, חלקות ותתי חלקות שאינם נוגעים למקרקעין נשוא התביעה, וכן טבלה המפרטת 5 מגרשים: 65, 66, 67, 68, 69, לפי תכנית 2051 א', לגביהם מאשרת רמ"י לכאורה כי הזכויות בהם רשומות אצלה על שם התובעת.

עוד מצוין ב"אישור על רישום זכות בנכס" כי "לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהווה, שתוקפו עד תאריך: 01-04-2027", וכן נרשם כי הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי רמ"י.

8.5. יצוין כבר עתה כי התובעת לא הציגה מסמך כלשהו המקנה לה זכויות במגרשים 4 – 6.



9. הנימוקים לדחיית התביעה:

9.1. כפי שנקבע בפסה"ד בע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'** (פורסם בנבו), על התובע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "**החוק**") להוכיח שלושה תנאים:

- קיומה של זכות במקרקעין המזכה בפיצוי.
- המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמם.
- התכנית גרמה לפגיעה במקרקעין.

9.2. לאחר בחינת התביעה על נימוקיה, מסקנתנו הינה כי התובעת לא הוכיחה את קיומה של זכות במקרקעין המזכה בפיצוי. בנסיבות אלה הוועדה המקומית רואה לנכון לדחות את התביעה מטעם זה בלבד.

9.3. הוועדה המקומית שומרת על זכותה לבחון את קיומם של יתר התנאים הנדרשים כמפורט לעיל, ככל שהתובעת תוכיח זכויותיה בקרקע.

10. דין התביעה סילוק על הסף, התובעת לא הוכיחה את זכויותיה בקרקע

10.1. סעיף 197(א) לחוק קובע:

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

מכאן שתנאי לזכות לפיצוי הוא שהתובע היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם ביום תחילתה של התכנית הפוגעת.

10.2. תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א – 1971 (להלן: "**תקנות הגשת תביעה לפיצויים**") קובעת כי על התובע לצרף לתביעתו ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת. בטופס זה נדרש התובע לפרט את זכויותיו בקרקע.

10.3. כאמור, וכפי שיפורט להלן, התובעת לא הוכיחה כי היא בעלת זכויות הבעלות במגרשים 4 – 6 או בעלת זכות בהם, המקימה זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

10.4. ראשית, סעיף 1.8.3 להוראות התכנית החדשה, מפרט את בעלי העניין בקרקע, והתובעת אינה נכללת בהם. המגרשים לגביהם הוגשה התביעה מצויים כולם בבעלות מדינת ישראל (רמ"י). ככל שלתובעת יש טענות כלפי רמ"י בהקשר זה הרי שעליה להפנותן כנגדה.

10.5. בנוסף המסמכים שהתובעת צרפה להוכחת זכויותיה במגרשים אינם מוכיחים זאת.

10.6. להוכחת זכויותיה התובעת צרפה לתביעתה נסח רישום מפנקס השטרות של חלקה 53 בגוש 30647 שבו אין זכר לזכויותיה הנטענות בקרקע.

10.7. בנוסף, התובעת צרפה העתק מה**סכם פיתוח** בינה לבין רמ"י מיום 5.6.1978 שמתייחס, בין היתר, למגרשים שזוהו בהסכם כמגרשים 65-69 לפי תב"ע 2051/א.

בהסכם הפיתוח נכתב:

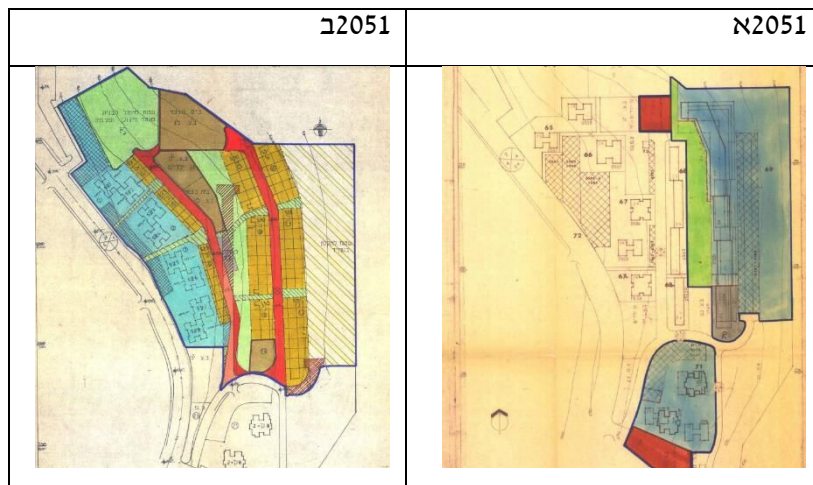
"הואיל והמינהל מוכן להחכיר ליוזם את המגרש אך ורק לאחר שהיוזם פיתח את המגרש והקים על המגרש את המבנים של הקמת 252 יחידות דיור במסגרת אחוזי הניצול המותרים עפ"י תב"ע 2051/א להלן המבנה תוך תקופה מסויימת ומילא יתר התנאים של הסכם זה".

התובעת טוענת כי המגרשים מושא התביעה מהווים חלק ממתחם של כ – 33.5 דונם, ש"הוחכר" לה על ידי רמ"י וזוהו כמגרשים 65-69 לפי תכנית 2051/א בהסכם הפיתוח.



אין ממש בטענה זו. מגרשים 4 – 6 אינם זהים למגרשים 65 – 69 על פי הסכם הפיתוח. הסכם הפיתוח מפנה למגרשים המפורטים בתכנית 2051א' שאינם ממוקמים כלל ועיקר במיקום בו מסומנים מגרשים 4 – 6 על פי תכנית 2051ב'.

להלן, לשם הנוחות העתק מתוך תשריט תכנית 2051א' בהשוואה להעתק מתוך תשריט תכנית 2051ב' בו מסומנים מגרשים 4 – 6:



10.8. עוד צרפה התובעת להוכחת זכותה "אישור על רישום זכות בנכס" מיום 12.4.2022 שהונפק על ידי רמ"י ובו טבלה המפרטת גושים, חלקות ותתי חלקות שאינם נוגעים למקרקעין נשוא התביעה, וכן טבלה המפרטת 5 מגרשים: 65, 66, 67, 68, 69, לפי תכנית 2051א', לגביהם מאשרת רמ"י לכאורה כי הזכויות בהם רשומות אצלה על שם התובעת. עוד מצוין ב"אישור על רישום זכות בנכס" כי "לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 01-04-2027", ואף נרשם במסמך זה כי הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות.

אישור זה שהנפיקה רמ"י לתובעת, אינו מבהיר כי לתובעת נותרו עוד זכויות במגרשים 65 – 69 לאחר שזכויות החכירה בהם נרשמו, ככל הנראה, בספרי רשם המקרקעין על שם רוכשי הזכויות/המשתכנים שאינם התובעת ורישום זה גובר על הרישום בספרי רמ"י. לפי הסכם הפיתוח, נקבע כי חוזי החכירה יחתמו בין רמ"י לבין המשתכנים. ואכן, חוזים כאלו נחתמו עם המשתכנים שרכשו את הזכויות בהתבסס על הסכם הפיתוח שנחתם בין התובעת לרמ"י.

10.9. התובעת לא טרחה לצרף לתביעתה הסכם המקנה לה זכויות במגרשים 4 – 6 וחזקה על התובעת כי לו היה בידה הסכם חכירה תקף עם רמ"י ביחס למגרשים אלו, היא היתה מצרפת אותו לתביעתה.

10.10. יתרה מכך, הסכם הפיתוח שנחתם ביום 5.6.1978 כאמור מגביל את זכויותיה של התובעת כברת רשות לפיתוח מגרשים 65 – 69 עד ליום 1.4.1981 ולא צורפו הסכמים להארכת הסכם הפיתוח. לכן התובעת לא הוכיחה כי היו לה זכויות, אף לא כברת רשות, נכון למועד הקובע.

10.11. זאת ועוד, בהסכם הפיתוח צוין כי קיים "תרשים" המצורף להסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. ברור, כי תרשים כזה, צריך להיות תואם את המגרשים המסומנים בתכנית 2051א' (מגרשים 65 – 69), שכן כך זוהו המגרשים בהסכם הפיתוח. התובעת לא טרחה לצרף לתביעתה את ה"תרשים" שצורף להסכם הפיתוח.

בהקשר זה יצוין, כי בנספח העקרונות שערך השמאי מאיר פינקלשטיין לתכנית עובר לאישורה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים הוא מפנה לתרשים אותו הוא מכנה, ככל הנראה בטעות, "תשריט החכירה" (ר' סעיף 7.2 לנספח עקרונות מיום 14.1.2020). באותו תשריט ניתן לראות כי מגרשים 65 ו-66 כלל לא נכללים בשטח



המסומן כמושא הסכם הפיתוח ויתרה מכך, מגרשים 4, 5, 6 אליהם מתייחסת התביעה, כלל לא מסומנים בו.

10.12. גם בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 21.3.2021 על אישור התכנית בתנאים, הוזכר "תשריט חכירה" של קמיניץ (יתכן שהכוונה היתה להעתק התרשים שבנספח העקרונות) המסמן את "שטח החכירה" שלה. התובעת כאמור לא טרחה להגיש את המסמך הזה לתביעת הפיצויים שהגישה:

6. בהתייחס לטענות בעניין המגרש בו קיים סימון לחניה לפי תכנית 2051, הוועדה תציין כי בהתאם לנסח הרישום, החלקה רשומה על שם רשות הפיתוח, ולא רשומה בעניינה הערה כלשהי בנוגע לזכויות כלשהן של המתנגדים בחלקה, לרבות זיקת הנאה לחניה. מעבר לכך, עיון בתשריט החכירה של עמותת קמיניץ, אשר הקימה את המתחם, מעלה כי המגרש האמור אינו כלול במתחם שהוכרז לעמותה לשם הבנייה. עוד יוער כי המתנגדים לא הציגו היתרים למבני המגורים, המעידים על קשר בין מגרש החניה ובין תא שטח 15.

10.13. יודגש עוד כי הסכם הפיתוח שצרפה התובעת מתייחס למגרשים 65-69 לתכנית 2051 שכלל לא חלה על אותם מגרשים, ואשר אין להם חפיפה מלאה למגרשים 4, 5, 6 כפי שנוצרו בתכנית 2051. כאשר לפחות חלק ממגרש 6 לפי תכנית 2051 הוא בייעוד דרך בתכנית 2051 וחלק ממגרש 5 לפי תכנית 2051, הוא בייעוד שצ"פ בתכנית 2051.

10.14. אין חולק כי גם זכות חוזית עשויה להעמיד זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, לרבות בעל הסכם פיתוח מול רמ"י (ר' עא 10182/07 **אלונית בניה ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל** (פורסם בנבו)). אלא שבענייננו מדובר בהסכם פיתוח שנחתם למעלה מ-40 שנה לפני מועד כניסתה לתוקף של התכנית שנטען לגביה כי היא תכנית פוגעת, כאשר הפיתוח לפי אותו הסכם הסתיים לפני עשרות שנים, מבלי שהתובעת מימשה את הזכויות במגרשים 4, 5, 6 מהטעם שהבינוי שהיא ביצעה במקרקעין לא אפשר לה לממש ולתובעת אין עוד אחיזה בקרקע. אותו הסכם פיתוח פג תוקפו מזמן, והתובעת לא יכולה היתה להמשיך ולפתח את הקרקע בהתאם להסכם הפיתוח משנות ה-70 של המאה הקודמת, ולא היתה לה כל אפשרות חוזית או מעשית להקים את יחידות הדיור שלא בנתה במגרשים 4, 5, 6.

10.15. בנסיבות אלה, התובעת, שאינה רשומה כבעלת זכויות בספרי המקרקעין, לא הוכיחה את זכויותיה במגרשים 4, 5, 6, ולמצער בחלק מהם.

חלק ג': סיכום

11. כעולה מן האמור, מכל הנימוקים שהובאו לעיל, מוצע לדחות את התביעה על הסף.

בכבוד רב,


עו"ד הילה סירוטה

רותם סירוטה-עיני ושות' משרד עורכי דין


עו"ד תמר עיני ורדון