

עו"ד ספיר זילבר



**מאמרים, עדכוני הדין והידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

המטרו יוצא מהתחנה – הזדמנות אחרונה להגיש התנגדויות

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

לאחרונה, הופקדו תכניות המטרו ובקרום יאושרו ויצאו אל הפועל. המטרו תעבור ב-23 ערים, בתוואי של כ- 145 ק"מ במרכז הארץ, כשמטרתה בין היתר לקצר משמעותית את זמני הנסיעה למרכזי התעסוקה בת"א. המטרו תמוקם ברובה בתת הקרקע, כשהיא כוללת הוראות למגרשים תלת ממדיים, שיאפשרו לתחום את ייעוד הקרקע וההפקעה למפלס תת הקרקע.

יש לברך על קידום המטרו, אך אין לשכוח שתכניות אלו עשויות לפגוע קשות בבעלי קרקעות רבים, על ידי הפקעת נכסים, עסקיים/בתי מגורים, הפקעת תת הקרקע, או הפקעת שטחים ניכרים של מאות דונמים לצורך הקמת מתחמי דיפו (אזור תפעול).

חשוב להדגיש כי ייתכן וקרקע מסומנת בתכניות המתקדמות להפקעה, מלאה או חלקית, אך בעליה לא ידעו זאת. הכיצד?

כיוון שלא קיימת בחוק הקיים חובת מתן הודעה אישית על תכניות פוגעות, ולכן יכול לקרות מצב בו בעל קרקע יקדם תכנית לבניה או יגיש בקשה להיתר במקרקעיו ויגלה תוך כך שתכנית המטרו מייעדת את הקרקע או את תת הקרקע ואין לו יכולת לקדם את תכנון הקרקע. לכן, מומלץ בהקדם לבדוק עם בעל מקצוע האם הקרקע שלכם נכללת בתוואי המטרו, ומה מתוכנן באשר לה, זאת לאור הזמנים הצפופים, שכן ניתן להגיש השגה לתכניות, לרוב בתוך חודשיים מיום פרסום ההודעה על הפקדת התכנית בעיתונות, ואולי כך, לנסות ולשנות את "רוע הגזרה".

המטרו מורכבת מ-4 תכניות שונות, כאשר כל תכנית חולשת על ערים שונות ובחלק מהערים חולפים מספר תוואים:

תת"ל 101/א: תל אביב, חולון, ראשון לציון, נס ציונה, גבעת ברנר, אחיעזר, רמלה, רחובות, באר יעקב, לוד, קריית עקרון, וכפר בילו. תכנית זו הופקדה ביום 10.6.20.

תת"ל 101/ב: תל אביב, חולון, רמת השרון, הרצליה, רעננה, כפר סבא והוד השרון. כפי הידוע לנו, תכנית זו טרם הופקדה, אולם צפויה ליהיות מופקדת בקרוב.

תת"ל/102: פתח תקווה, גבעת שמואל, בני ברק, רמת גן, גבעתיים, תל אביב. כפי הידוע לנו, תכנית זו טרם הופקדה, אולם צפויה ליהיות מופקדת בקרוב.

תת"ל/103: הרצליה, רמת השרון, פתח תקווה, גבעת שמואל, בני ברק, קריית אונו, רמת גן, חולון, בת ים. תכנית זו הופקדה ביום 27.5.20.

יש לציין אף כי לאחר אישור התכניות על ידי הממשלה, ומתן תוקף, בעלי הקרקעות הנפגעים, שבתחום התכנית או גובלים בה, יוכלו להגיש תביעת פיצויי ירידת ערך הנכסים, בגין אישור תכניות המטרו הפוגעות, זאת בתוך **3 שנים** ממועד אישור התכנית. לאחר מכן, תתבצע ההפקעה בפועל כאשר הרשות לוקחת פיזית את הקרקע. או את תת הקרקע לפי העניין וככלל המועד להגשת תביעת פיצויי הפקעה הוא **7 שנים** ממועד תפיסת החזקה.

ואולם, במקרים רבים, הידיעה על דבר ההפקעה תגיע רק בשלב של ביצוע ההפקעה, לאחר אישור התכניות, כאשר שלב זה יהיה מאוחר מדי, מאחר שהשווי שיחושב לבעל הקרקע הוא השווי לאחר שינוי הייעוד, שווי של ייעוד ציבורי (מטרו), כאשר שווי זה הינו נמוך משמעותית מהשווי לפני אישורה של התכנית הפוגעת (למשל מגורים).

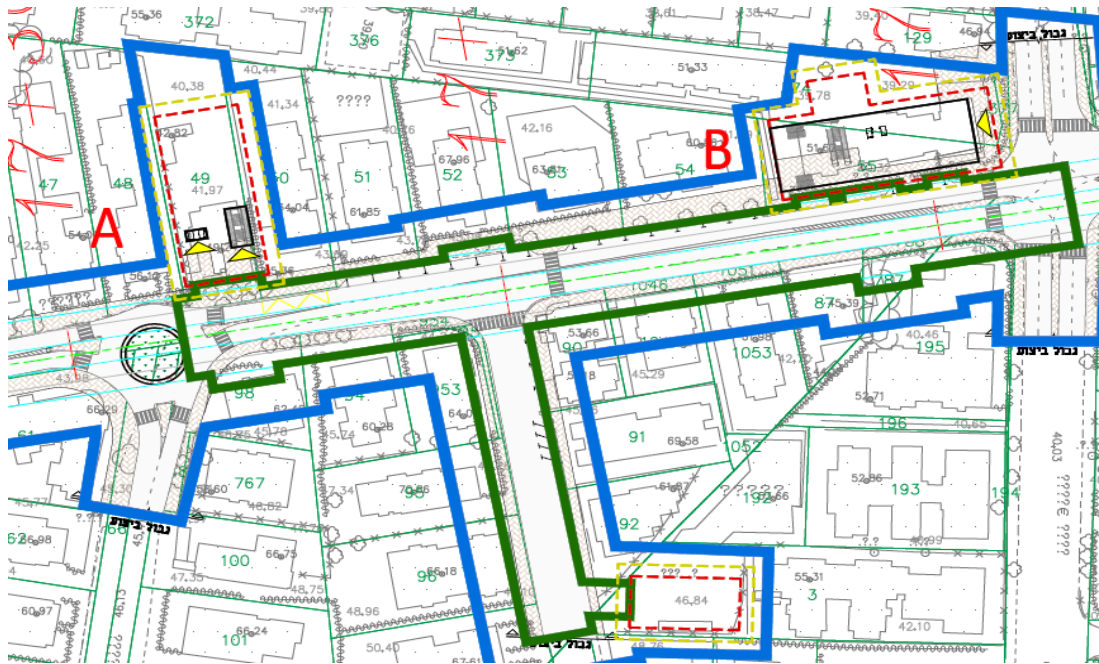
בשלב זה, ואם כבר חלפו 3 שנים מעת אישור תכנית המטרו, כשמעוניינים להגיש תביעת ירידת ערך, לרוב נתקלים בטענת התיישנות, וזאת למרות שבעל הקרקע לא היה מודע בזמן אמת לתכנית ששינתה את ייעוד הקרקע.

באשר לפיצויי ההפקעה, ישנן דרכים שונות לדרוש פיצויים, מקום בו המחלוקת הינה על שיעור הפיצוי, ימונה שמאי מכריע בתוך 90 יום מיום פרסום ההודעה על ההפקעה או באמצעות הגשת השגה לוועדת ההשגות המיועדת לכך.

יודגש, כי בחירת המנגנון והגשת התביעה/תביעות הנכונה/נות במועדים הקצובים, הינה חיונית כתנאי לקבלת פיצוי. איחור או בחירת מסלול שגוי, עלול לגרום לנפקע לאבד את עיקר נכסיו, ולכן

קיימת חשיבות גדולה לייעוץ וליווי ההליכים יחד עם עו"ד ושמאי מקרקעין המתמחים בתחום מורכב וייחודי זה של תשתיות.

על מנת להמחיש עד כמה הידיעה על ההפקעה בשלב זה כה קריטית, להלן תשריט מתוך תכנית המטרו, לדוגמה **תכנון תחנת ארלוזורוב בפתח תקווה**, המייעדת מספר בנייני מגורים להריסה, ובנייה במקומם כניסה לתחנת מטרו בתת הקרקע. ניתן לראות בסימון הצבע האדום, את סימון הריסת מבני המגורים לטובת הפרויקט.



כפי שהוסבר לעיל, לבעלים אלו לא ניתנות על פי החוק הודעות אישיות בזמן התכנון על ייעוד הקרקע לתחנה ולאחר מכן הפקעת הבניינים, וייתכן והם יגלו זאת רק לאחר אישור התכניות והודעות הפקעה, ואז כאמור, שווי הקרקע שלהם יהיה כבר בייעוד ציבורי, בשווי נמוך מאוד, ויפסידו כספי פיצויים רבים.

לסיכום, המלצתנו היא לא לקבל את הליך הפגיעה/ההפקעה כגזירה משמיים. יש לעקוב אם יש כוונה לפגוע בזכויותיכם, לברר את שיעור הפגיעה ולשקול התנגדות ומיד עם הפגיעה/ההפקעה צעדיכם לפיצוי.

**האמור אינו מהווה ייעוץ משפטי או המלצה ויש לבחון כל מקרה לגופו*