

עו"ד ספיר זילבר



עדכון ON-LINE

עו"ד על נדל"ן

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

נדרסים תחת המטרו

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

אם חשבתם שרכבת המטרו עוד רחוקה, אז תנו לנו לעשות לכם סדר. בקרוב, המטרו תהיה הדבר הכי מדובר במדינה, כשהתכניות מתקדמות בצעדי ענק והן כבר ממש כאן. על אף שהמטרו עדיין לא נראית בשטח והעבודות טרם החלו, התכנון בעיצומו ומתקדם במהרה, כאשר שתיים מהתכניות כבר הופקדו להשגות הציבור והועדות, התנגדויות הוגשו וכבר מתקיימים דיונים בתכניות.

יש לברך על קידום המטרו, אך אין לשכוח שתכניות אלו עלולות לפגוע קשות בבעלי קרקעות רבים. והשלכות ניכרות עם בעיות לא מעטות ולכן כדאי שכל בעל קרקע באזור המרכז ידע ויכיר.

ייתכן וקרקע מסומנת בתכניות להפקעה, מלאה או חלקית, אך בעליה לא ידעו זאת. הכיצד? בחוק הקיים אין חובת מתן הודעה אישית על תכניות פוגעות, ולכן ייתכן מצב בו בעל קרקע יקדם תכנית לבנייה או יגיש בקשה להיתר במקרקעיו ויגלה תוך כך שתכנית המטרו מיעדת את הקרקע/תת הקרקע ואין לו יכולת לקדם את תכנון הקרקע. לכן, מומלץ לבדוק האם הקרקע

שלכם נכללת בתוואי המטרו, זאת לאור הזמנים הצפופים, שכן ניתן להגיש התנגדות לתכניות, לרוב בתוך חודשיים מיום פרסום ההודעה על הפקדת התכנית בעיתונות. שתיים מהתכניות כאמור כבר הופקדו - **תת"ל 101/א ותת"ל/103** והמועד להגשת התנגדויות הסתיים, אך שתי תכניות נוספות אמורות להיות מופקדות בקרוב ולכן מומלץ לעקוב. גם מי שאיחר את המועד, עליו לעקוב לצורך תביעת פיצויים והקטנת נזקיו.

כפי המסתמן כבר כעת, תכניות המטרו מציגות כשלים לא מעטים. תכניות אמורפיות, עמומות עם תחומים אפורים, המאפשרות שיקול דעת עצום לרשויות. לדוגמה:

נראה מהוראות התכנית כי כל מבנה המצוי בתחום התכנית ניתן להריסה - גם אם לא סומן להריסה בתשריט. כך, גם "שטחי התארגנות", בהן יערכו עבודות זמניות (שעלולות לארוך שנים), יוכלו להפקיע שטחים באופן זמני, עד לסיום העבודות. בהתאם לכך, גם אם שטח מסוים לא הוגדר בתכנית כשטח התארגנות, או לא הוגדר כמבנה המיועד להריסה, הרשות תוכל להפוך אותו לכזה בהתאם לשיקול דעתה וצרכיה בטרם תחילת העבודות, כך שחוסר הוודאות גדול גם בשלב מתקדם זה. עד לביצוע העבודות בפועל, בעל הקרקע לא יוכל לדעת מה יהיה עם הקרקע שלו.

יתרה מכך, מיקומן של המנהרות בתחום רצועת המתע"ן התת קרקעי מסומנים באופן סכמטי, המשמעות הינה שהתכנית משוערת וכל דבר שנקבע בה, או שלא נקבע, יכול להשתנות, מה שמעורר תהיות לגבי הגדרת התכנית כ"מפורטת", שאמורה להיות ספציפית ומדויקת. הדבר רלוונטי גם לשטחי התחנות המוקמות לאורך כל התוואי, לצורך הקמת כל תחנה נדרש שטח נכבד ובו יסומנו כניסות ויציאות במקומות שונים והשפעתן רבה על סביבתן.

גם למתחמי הדיפו (מרכזי תפעול ותחזוקה) המתוכננים חשיבות גדולה. מתחמים שייבנו בהיקפים של כ-300 דונם, עם שטחים לשימושים נוספים שככל הנראה יוגדרו בעתיד בעת אישורה העתידי של תמ"א 70 - תכנית ארצית המצויה בשלב ראשוני, שמטרתה ציפוף והגדלת עצימות הבנייה תוך הוספת שטחים סחירים ויצירת עירוב שימושים, הן בשטח התחנות ומסביבן והן בשטחי הדיפו. חלק ממתחמי הדיפו יותאמו לקירוי כבד (שייתכן ומעליהם ייבנו מגדלים) וחלקם לקירוי קל (שטח פתוח וכו'). **מי ייהנה מהזכויות הסחירות שייבנו? המדינה? הנפגעים, כפיצוי? כנראה שהמדינה תהיה המרוויחה העיקרית.**

ברור, כי הקמת פרויקט עצום שכזה כרוך בעלויות עתק, ולכן המדינה מחפשת מקורות מימון, ועושה זאת בין היתר באמצעות תמ"א 70, כאמור, בתוספת זכויות סחירות והשבחת הקרקע. חלק מההשבחה תגיע בצורת "מס מטרו", כך למשל שמי שיגור בקרבה מסוימת למטרו ויוגדלו זכויותיו יידרש לשלם עבור ההשבחה מס בסך של 35% ובנוסף ישלם היטל ההשבחה (מופחת) בסך של 40% (במקום 50% בד"כ), כך שסה"כ המיסים יעמדו על 75% שיהוו מקור מימון לפרויקט. אל לנו לשכוח כי לבעל הזכויות שמשלם את מס המטרו והיטל ההשבחה יהא לשלם כנראה גם מס שבח בהמשך.

יתרה מכך, הפקעות המטרו עשויות להותיר בעלים ללא דיור חלוף. נשמע אבסורד? גם לנו. לאחרונה, ביהמ"ש העליון קבע בעניין הפקעות הרכבת הקלה בכפר שלם, כי על התושבים לפנות כבר כעת את בתיהם כדי לקדם את הקמת הרכבת, ללא דיור חלוף. יודגש, כי ע"פ פקודת

הקרקות, ככלל פיצויי הפקעה בסכום שאינו שנוי במחלוקת, כלומר גרסת הרשויות לשיעור הפיצוי, ישולמו רק 90 ימים לאחר תפיסת החזקה בקרקע, כשלשם תשתיות ציבורית לא נזקקת הרשות כלל לצו בית משפט ובנוסף, אין קשר בין הפינוי לפיצוי. **בין היתר כי סעיף הקובע חובת המצאת דיוור חלוף בעת הפקעת בית מגורים, אינו חל בהפקעות הרכבת הקלה והמטרו, המשמעות הינה כי אדם שמפונה מביתו, עלול להמתין לכספי הפיצויים, לאחר שהרשות כבר פינתה אותו מביתו, ויאלץ להמתין להצעת הרשות, ואם הפיצוי לא יהא ריאלי, יתגלגל בערכאות שנים רבות.**

אכן, המטרו מעלה שאלות סבוכות ותהיות, תכנית פוגענית ומורכבת על כל רבדיה. אנו סבורים שפגיעה זו הייתה צריכה להיות מוסדרת בחוק ספציפי ומרוכז למטרו, ולא כתיקון לחוק ההסדרים, וכחלק מתמ"א 70 ובתת"לים. ברור, שבדיונים בפני הועדה לתשתיות לאומיות, מטרת העל תהיה בניית הפרויקט, והפתרונות לא יהוו ברקע. בעלי הזכויות נפגעים היום, אבל הפתרון לפגיעה זו יהיה בעתיד הרחוק.

היה מצופה מהמדינה שבפרויקט הכי גדול במדינה, יהיה סדר ובהירות, ולא תכניות משוערות עם שיקול דעת עצום לרשויות שיכולות לדרוס ברגע את זכויות הפרט.

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