

27 Keren Hayesod St. רח' קרן היסוד 27  
Jerusalem ירושלים 9418815  
Phone טלפון 02-6220990  
Fax פקסימיליה 02-6220999  
jer@zinger-law.co.il

Shalom Zinger, Adv. שלום זינגר, עו"ד  
Sarit Dana, Adv. שרית דנה, עו"ד  
Eyal Gur, Adv. איל גור, עו"ד  
Shani Singer, Adv. שני זינגר, עו"ד  
Yaniv Sapir, Adv. יניב ספיר, עו"ד  
Neta Arbiv Ben-Gal, Adv. נטע ארביב בן-גל, עו"ד  
Tal Tsafir, Adv. טל צפיר, עו"ד  
Adi Stein, Adv. עדי שטיין, עו"ד  
Sharon Roberts, Adv. שרון רוברטס, עו"ד

7 Metsada St. רח' מצדה 7  
B.S.R. 4 ב.ס.ר. 4  
Bnei-Brak בני ברק 5126112  
Phone טלפון 02-6220985  
Fax פקסימיליה 02-6220979  
tlv@zinger-law.co.il

Dr. Gadi Rubin, Adv. ד"ר גדי רובין, עו"ד  
Ahaz Ben-Ari, Adv. אחז בן ארי, עו"ד  
Kobi Ivatsin, Adv. קובי איבצן, עו"ד  
Andrew Vereshagin, Adv. אנדריי ורשצ'גין, עו"ד  
Omri Segev, Adv. עמרי סגב, עו"ד

14.1.2021

א' בטבת התשפ"א

לכבוד

גב' תלמה דוכן

החוקרת לעניין תת"ל 101א

### הנדון: היחס בין תת"ל 101א לבין תכנית ח/500

התבקשה התייחסותנו לשאלה, האם בעקבות אישור תת"ל 101א, המתווה חלק מתוואי המטרו בתחום תכנית ח/500, עלולים בעלי זכויות בקרקע בתחום אותה תכנית (להלן: "המקרקעין" או "מתחם ח/500", לפי ההקשר), להיפגע עקב ייעוד המקרקעין בתת"ל ליעודים ציבוריים והאפשרות שהקרקע תופקע מכוחה של התת"ל.

### ח/500 ותת"ל 71א

- בתמצית, מדובר במקרקעין הכלולים הן בתכנית ח/500 – תכנית מתאר מקומית, המייעדת את הקרקע בכלולה בתחומה לאיחוד וחלוקה בעתיד – והן בתת"ל 101א, תכנית תשתית לאומית מפורטת לקו המטרו. ח/500 פורסמה לתוקף ביום 10.1.2018 (י"פ 7668, עמ' 4035).
- חפיפה בין תכנית לתשתית לאומית למתע"ן לחלק מתחומה של ח/500 קיימת גם ביחס לתת"ל 71א, תכנית ל"יקו הירוק" של הרק"ל. נוכח חפיפה זו התעוררה, גם ביחס לתת"ל 71א וגם ביחס לתת"ל 101א, השאלה האם יש באישורן של תכניות לתשתית לאומית המייעדות שטח הכלול כבר בתחום ח/500 כדי לפגוע בזכותם של בעלי הזכויות בקרקע בתחום ח/500 להיכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה עתידית שתערך בתחומה.
- תכנית ח/500 מייעדת את הקרקע בתחומה לאיחוד וחלוקה בעתיד. עוד קובעת התכנית שייעודי הקרקע ב"מצב הנכנס" לעניין האיחוד והחלוקה שיערכו כאמור, הם ייעודי הקרקע ערב אישורה של ח/500.
- הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתחומה של ח/500, מוקצית, על-פי הוראותיה, לצרכי ציבור במסגרת האיחוד וחלוקה. בדומה לכל הקצאה של קרקע לצרכי ציבור במסגרת תכנית לאיחוד עמוד 1 מתוך 4

- וחלוקה, גם הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהתאם לתכנית ח/500 אינה פוגעת בזכותו של בעל הזכות באותה קרקע לקבל זכויות ב"מצב היוצא" על פי היקף השטח שבבעלותו ערב אישורה של התכנית המייעדת את השטח לאיחוד וחלוקה ובהתאם ליעוד הקרקע באותו מצב, קרי על פי שוויה היחסי של הקרקע ערב התכנית ח/500. משכך ברור שהקצאתה של קרקע לצרכי ציבור על פי תכנית לאיחוד וחלוקה אינה פוגעת בזכותו של בעל קרקע לקבלת זכויות ב"מצב היוצא".
5. תשתית הרק"ל שתוכננה תכנון מפורט בתת"ל 71א סומנה, ולו באופן מתארי, בתכנית ח/500. הרק"ל העובר בתחומה של ח/500 מהווה תשתית תחבורה חיונית לצורך פיתוח המתחם, וראויה לפיכך להיכלל במסגרת ההקצאות לצרכי ציבור באיחוד וחלוקה שיערך לחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית. משכך נקבע שיש לראות בקרקע המיועדת לצרכי ציבור על פי תת"ל 71א כחלק מההקצאות לצרכי ציבור בתחום ח/500. כך אכן ראו גם המדינה וגם העירייה את הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתת"ל 71א. עמדה זו קיבלה ביטוי הן במסגרת ההליכים שנוהלו אגב העתירה שהוגשה לבית המשפט העליון והן לאחר מכן.
6. כך, בעקבות עתירה לבג"ץ שהוגשה על ידי בעלי זכויות במתחם – בג"ץ 8469/16 **אורה חכם ואח' נ' הות"ל** – הצהירה המדינה, כי היא תראה בח/500 כתכנית שאושרה טרם אישורה של התת"ל ולפיכך לא יהיה באישורה של התת"ל כדי לגרוע מזכותו של בעל קרקע שהקרקע שבבעלותו יועדה בתת"ל לרק"ל להיכלל באיחוד וחלוקה שיערך על-פי התכנית ח/500. נוכח הודעה זו התייתרה העתירה. **מכתבה של היועצת המשפטית של הוועדה לתשתיות לאומיות מיום 20.2.2017 מצורף למכתב זה.**
7. תשובה דומה לפיה זכותם של בעלי הזכויות בתחום ח/500 להיכלל באיחוד וחלוקה תשמר, אף לאחר אישורה של תת"ל 71א, קרי שכל בעל זכות בקרקע בתחום ח/500 ייכלל באיחוד וחלוקה על פי הוראות ח/500, אף אם המקרקעין שהוא בעל זכות בהם יועדו בתת"ל לצרכי ציבור והופקעו, ניתנה לפונים גם על ידי הוועדה המקומית חולון וגם על ידי נת"ע.
8. יוער בהקשר זה כי בנוגע לתת"ל 71א התעוררה שאלת היחס בין שתי התכניות נוכח מצב דברים לפיו לעת אישורה של התת"ל, תכנית ח/500 טרם פורסמה למתן תוקף עקב עתירה שהוגשה כנגד אישורה. במצב דברים זה נדרשה המדינה להבהיר האם היא רואה בח/500 כתכנית תקפה לעניין זה אף שטרם פורסמה לתוקף כאמור. ההבהרה שניתנה על ידיה היא כאמור שיש להתייחס לח/500 כאל תכנית תקפה אף שטרם פורסמה, נוכח הנסיבות הייחודיות של העניין. ספק זה, ככל שהיה, הוסר שכן התכנית ח/500 פורסמה כאמור לתוקף ב-2018 כך שממילא ברור שסוגיה זה אינה מתעוררת עוד בעניינה של תת"ל 101א.
9. **סיכומה של נקודה זו, בהתאם למצב החוקי-התכנוני הקיים, בעלי הזכויות בקרקע שניטלת לצורך הרק"ל בתחום ח/500, נכללים בקבוצת הבעלים שיקבלו זכויות במסגרת התכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה שיערכו על פי הוראות ח/500.** הזכויות שיוקצו לאותם בעלי זכויות יהיו זהות לזכויות שהיו מוקצות להם אלמלא אושרה התת"ל, וחלקם בזכויות ב"מצב היוצא" לא יפגע ולא ישתנה עקב אישורה של התת"ל ונטילתה של הקרקע שהזכות בה רשומה על שמם בפנקסי המקרקעין.
10. בהקשר זה יוער שאין בעובדה שלצורך נטילת הקרקע פורסמה הודעת הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור). מהותה של הנטילה ככזו שנעשית במסגרת איחוד וחלוקה נקבעה בתכנית ח/500 שהגדירה את הקרקע בתחומה כאמור לאיחוד וחלוקה וקבעה שהקצאה לצרכי ציבור תעשה במסגרת זו. השימוש שנעשה בסמכות ההפקעה לצורך תפיסתה של הקרקע

אינו משנה את מהותה של ההקצאה, ואינה מהווה אלא הדרך הטכנית לתפיסת הקרקע. שימוש זה בסמכות ההפקעה ככלי טכני אפקטיבי לתפיסת הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכניות לאיחוד וחלוקה ונטילת הזכויות בה, נעשה תדיר על מנת שניתן יהיה להקדים את תפיסת הקרקע לצרכי ציבור לרישום הקרקע על פי החלוקה החדשה או לתפוס את הקרקע לצרכי ציבור ולפתח אותה כאשר התכנון המפורט נעשה בתכנית רק ביחס לקרקע זו ואילו יתרת חטיבת הקרקע תתוכנן תכנון מפורט בשלב מאוחר יותר. שימוש כזה בסמכות ההפקעה אין בו כדי לגרוע ממהותה של הנטילה או מזכותם של בעלי הזכויות בקרקע להשתתף באיחוד וחלוקה.

### **ח/500 ותת"ל 101א**

11. לטעמה של נת"ע העקרון שנקבע כאמור בנוגע ליחס שבין ח/500 לתת"ל 71א חל גם על היחס שבין ח/500 לתת"ל 101א.

12. כפי שצויין לעיל, ביחס לקרקע המיועדת לרק"ל נקבע שניתן להקצותה כחלק מאיחוד וחלוקה באשר הרק"ל משרת במישרין את הפיתוח בתחום ח/500. סוגיית האפשרות לראות גם במטרו תשתית מקומית המשרתת מתחם תכנוני מסוים ולפיכך ככזו שיכולה להיות מוקצית לצרכי ציבור במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה, הובאה בפני המשנה ליועץ המשפטי לממשלה(משפט אזרחי). בדיון מיום 6.1.2021 קבע המשנה ליועץ המשפטי לממשלה כי גם המטרו עשויה להיות תשתית מקומית ולפיכך חלק מרכיביה מקומיים ובהם מנהרות המטרו ותחנותיו יכולים גם הם להיות מוקצים לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה. אכן, בדומה לקביעתו בנוגע לרק"ל גם קביעתו של המשנה ליועץ בנוגע למהותה של המטרו היא קביעה משפטית עקרונית וההחלטה האם ניתן לראות ברכיבי המטרו במקום זה או אחר כתשתית מקומית היא הכרעה תכנונית פרטנית, מסורה להכרעת מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית המפורטת. משכך לכשתיערך התכנית המפורטת בתחום ח/500, הוועדה המחוזית תוכל לבחון באופן פרטני ועל רקע התשתית העובדתית הצריכה לעניין האם קביעה כללית זו חלה גם על תוואי המטרו ורכיביו המצויים בתחומה של התכנית. אם כך אכן יקבע ברי שאין כל הבחנה לעניין זה בין הקרקע שיועדה לצרכי ציבור בתת"ל 71א ובין הקרקע שיועדה לצרכי ציבור בתת"ל 101א. יוער בהקשר זה שנוכח מאפייני התוואי ורכיבי המטרו בתחום תכנית ח/500 נת"ע סבורה שהיא אכן תשתית מקומית והיא תציג את עמדתה זו בפני הוועדה המחוזית ככל שהשאלה תעלה במסגרת ההליך התכנוני.

13. עוד יוער שתוואי המטרו על פי התת"ל מותווה בעיקרו בשטחים המיועדים בח/500 לצרכי ציבור. שטחים אלה מיועדים היו להקצאה לצרכי ציבור כבר על-פי ח/500. לטעמה של נת"ע ייעודם של אותם שטחים ליעודים ציבוריים נוספים או אחרים על-פי התת"ל אינו משנה את הכללים החלים על פי תכנית ח/500 לעניין אופן עריכתו של האיחוד וחלוקה על פי התכנית ולעניין זכותם של בעלי הקרקע להכלל באיחוד וחלוקה. יחד עם זאת נראה שסוגיה זו אינה נדרשת להכרעה בענייננו נוכח האפשרות לקבוע שרכיבי המטרו העוברים בתחום ח/500 הם תשתית מקומית.

## סיכום

14. נת"ע סבורה שכמו תת"ל/ל71א', גם תת"ל 101א איננה פוגעת בזכותם של בעלי הקרקע במתחם הכלול ב-ח/500, להיכלל באיחוד וחלוקה על-פי אותה תכנית. זכותם להיכלל באיחוד וחלוקה העתידי, נותר כשהיה ערב כניסתן לתוקף של שתי התת"לים, הכל בכפוף להכרעתה של הוועדה המחוזית כאמור בתכנית המפורטת שתוגש לה.

בברכה,  
שרית דנה, עו"ד