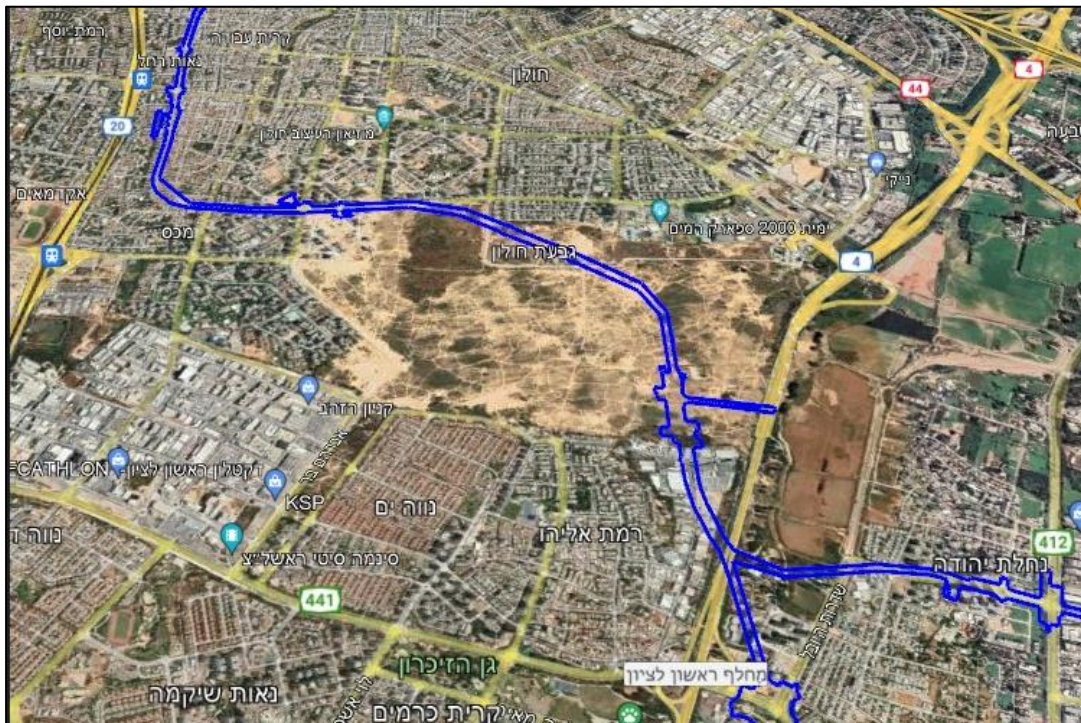


14 יולי 2022

נייר עמדה בעניין תוואי המטרו העובר במתחם ח-500, חולון

בתאריך 11/7/2022 פורסמה בילקוט הפרסומים תת"ל 101 א', קו המטרו M1S, חלקו הדרומי של קו המטרו M1. התוכנית היא חלק מסדרה של תוכניות לתשתיות לאומיות המהווה רשת להסעת המונים במטרופולין תל אביב. תת"ל 101 א עובר בציר צפון דרום, מחבר את הערים הצפוניות, כפר סבא - רעננה ואת הערים הדרומיות, רחובות-לוד במטרופולין תל אביב, למרכז העיר תל אביב.

להלן תרשים תוואי המטרו העובר במתחם ח/500 :



מדובר בתוואי תת קרקעי, כאשר בגבול הערים ראש"צ וחולון, מצפון לשכונת רמת אליהו, תמוקם תחנה.

התוכנית קובעת הוראות כלליות בנושא השימוש בחלקות הנכללות בתוואי המטרו והפקעתן :

- 1) עד לפרסום צו ההפקעה (כרגע לוחות הזמנים אינם ידועים) לא יכנס לתוקף הייעוד לתוואי המטרו. ממועד פרסום צו ההפקעה החלקות יופקעו לרבות המפלס העל קרקעי.
- 2) חברת נתי"ע תהיה רשאית להודיע האם היא משחררת את המפלס העליון מתחולת ההפקעה, כך שההפקעה תהיה רק במפלס התת קרקעי. התוכנית העניקה לה גמישות מקסימלית בנושא זה.

עמוד 1 מתוך 4

שימור הזכויות של חלקות קרקע בתחום תוכנית ח/500

נושא זה עמד במרכז ההתנגדות שהוגשה בשם 24 חברי קבוצה. ביקשנו להכניס לתוכנית הוראה המתייחסת לבעלי החלקות במתחם ח/500, אשר תבטיח שימור זכויותיהם לעת הכנת התוכניות המפורטות, על מנת שיכללו באיחוד והחלוקה, בדיוק כמו בעלי הקרקע האחרים בתוכנית ח/500 שלא נכללים בתוואי המטרו.

בזמן הדיון בהתנגדויות זכינו לתמיכה של חברת נת"ע ואף קיבלנו באופן יוצא דופן חוות דעת משפטית תומכת מטעמה, שאושרה על ידי היועצת המשפטית של הוועדה לתשתיות לאומיות, המצדדת בשימור הזכויות של בעלי הקרקע במתחם ח/500 הנכללים גם בתוואי המטרו, לעת הכנת טבלאות האיזון.

סופו של דבר, החוקרת שמונתה לדון בהתנגדויות לא קיבלה את העמדה הזאת באופן גורף, כפי שרצינו וכפי שנקבע בחוות הדעת, כלומר לא הוכנס לתוכנית המטרו סעיף שימור זכויות (בהתייחס למתחם ח/500). בשל חשיבותו של הנושא והרלוונטיות שלו גם למקומות נוספים, התקיים על כך דיון בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, שבו נקבעו אמות מידה כלליות יותר לסוגיית שימור הזכויות (אני מצרף קטעים מדו"ח החוקרת העוסק בכך).

דיון

כפי שאני מבין את עמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, הכלל הוא שלא מבצעים שימור זכויות כתחליף לפיצויי הפקעה, בהתאם לבג"צ בן משה.

יחד עם זאת, במקומות בהם קיים מתחם לאיחוד וחלוקה בתוקף (כדוגמת ח/500) לפני אישור התוכנית המפקיעה (במקרה שלנו תוכנית המטרו), כן ניתן לשמר את זכויות בעלי הקרקע ולאפשר להם לבחור בין שתי חלופות, קבלת פיצויי הפקעה או כניסה לתוכנית האיחוד והחלוקה. הפעלת הכלל הנ"ל (כפי שמובא בחוות הדעת המשפטית שקיבלנו), מותנה בשיקול דעת של מוסד התכנון שיכין את טבלאות ההקצאה והאיזון (במקרה שלנו עיריית חולון), בתלות בשימוש שיעשה בשטח המופקע:

ככל ושטחי ההפקעה ישמשו לשימושים מקומיים, קרי ישרתו בעיקר את תושבי השכונה (כדוגמת רכבת קלה), ניתן יהיה לשמר את הזכויות של בעלי החלקות ולשלבם בתוכנית האיחוד והחלוקה. ככל והשימושים של שטחי ההפקעה יהיו כלל אזוריים/ארציים, לא ניתן יהיה לשמר את הזכויות בתוכניות איחוד וחלוקה ובעלי הקרקע יהיו זכאים רק לפיצויי הפקעה. הבעיה היא שהמטרו הוא שימוש שיכול להיות מסווג הן כשימוש מקומי והן כשימוש אזורי.

ניתן לדלות מעמדת היועץ המשפטי לממשלה מה הוא חושב על שימושי המטרו בהיבט הזה :

חוות דעת זו נמסרה לי, והועברה על ידי מינהל התכנון והחוקרת לעיונו של מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. השאלה שעלתה בדיון אצל המשנה ליועץ המשפטי הייתה האם ניתן לראות בתחנות המטרו, בתוואי ובמסילת הדיור המצויה באמצע התוואי כתשתית מקומית לנוכח העובדה שהמטרו היא בעלת תשתיות מעורבות – ארציות ומקומיות.

עמדתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה הייתה :

א. מקובלת עמדת מינהל התכנון כי ביחס למערכת להסעת המונים במטרופולין תל אביב, קווי המטרו נמצאים במדרג שבין רכבת כבדה לרכבת הקלה, ואין להחיל על רכיבי המטרו באופן אוטומטי את הדין החל על הרק"ל.

ב. בהתחשב בעמדתם המקצועית של צוות המטרו בות"ל ושל נת"ע, יש מקום לקבוע כי שלושת רכיבי המטרו: התחנות, תוואי המסילה והדיור המסילתי, עשויים להיות בעלי אופי מקומי ולהיכלל בתכנית איחוד וחלוקה, בכפוף

להחלטה תכנונית פרטנית של מוסד התכנון בהתייחס לתוכנית מפורטת נבחרת.

ג. עם זאת, דיור מסילתי בתחנות קצה של קו המטרו המשמש, כפי שהוצג במהלך הישיבה, בעיקר לחניית קרונות המטרו והדומה בתפקודו ל- depot – אינו יכול להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה מקומית, משום שרכיב זה משרת למעשה את הקו כולו ואינו בעל אופי מקומי.¹⁴

החלטה

החוקרת אימצה את עמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה והמליצה כי לא יוכנס סעיף שימור זכויות גורף בתוכנית המטרו בהתייחס לחלקות בתוכנית ח-500. שיקול הדעת בעניין זה נדחה לעת הכנת טבלאות האיזון והוא יופקד בידי מוסד התכנון שיאשר את טבלאות האיזון (קרי עיריית חולון).

ובמילותיה של החוקרת :

לאור זאת, לכשתיערך התכנית המפורטת בתחום ח/500, מוסד התכנון שידון בה יוכל לבחון באופן פרטני ועל רקע התשתית העובדתית הקיימת האם הקביעה הכללית לפיה תשתית המטרו עשויה להיות תשתית מקומית, חלה גם על תוואי המטרו ורכיביו המצויים בתחומה של ח/500. "אם כך אכן יקבע ברי שאין כל הבחנה לעניין זה בין הקרקע שיועדה לצרכי ציבור בתת"ל 71 א ובין הקרקע שיועדה לצרכי ציבור בתת"ל 101 א."¹⁵

סיכום

זה המקום לציין שנייר העמדה הזה מבטא את דעתו האישית של עורכו. כל אחד מוזמן לקרוא את דו"ח החוקרת במלואו (המצוי באתר תכנון זמין) ולהתייעץ בהתאם.

- (1) בשורה התחתונה, אין סעיף שימור זכויות וודאי לבעלי הקרקע בתוכנית ח/500, כפי שרצו בעלי הקרקע.
- (2) מצד שני, יש חוות דעת משפטית שאומצה על ידי היועצת המשפטית של הוועדה לתשתיות לאומיות ובמרביתה גם על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, התומכת באופן עקרוני בשימור הזכויות במתחם ח/500. למרות זאת, ההחלטה הסופית בעניין זה תינתן בעתיד על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.
- (3) הוועדה המקומית חולון אמורה להיות מושפעת גם מחוות הדעת של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, וזו נטתה לסווג את רכיבי המטרו בתחום תוכנית ח/500 (התחנות, התוואי והדירור המסילתי) כשימושים מקומיים.
- (4) סביר להניח כי גם הוועדה המקומית תכריע באותו אופן בעת הכנת טבלאות האיזון, ומכאן שבסבירות גבוהה, בעלי הקרקע בתחום תוכנית ח/500 יוכלו להשתלב בטבלאות האיזון ללא כל נזק.
- (5) בתחילת הדרך סברנו שהצלחנו ליצור לבעלי הקרקע וודאות. לצערי מוסדות התכנון העדיפו גישה מעורפלת ודחיינית- כך שההכרעה הסופית תידחה לעת אישור התכנון המפורט וטבלאות האיזון.
- (6) נמשיך לעקוב ולעדכן.

בברכה,
אינג' יוסף רייטן,
שמאי מקרקעין

