

6. אין בתכנית ציון של מיקום התחנות ואפשרויות לשימוש בהן.

המלצה: לדחות את ההשגה.

הנמקה: טענה זו אינה עומדת במבחן המציאות. כל התחנות מסומנות בתשריטי התכנית. נספח השילוב העירוני באתר מנהל התכנון סוקר את כל התחנות, מצביע על מיקום הכניסות לכל תחנה, מפרט אילו מוקדי עניין תשרת כל תחנה ועוד. המשיגות מופנות למסמך זה.

7. פרסום הפרויקט היה מאד עלוב, גובל בהסתרה. מסתירים מהתושבים את פרטי התכנון ולא מציינים אילו בתים יופקעו.

המלצה: לדחות את ההשגה. לנימוקים ראה פרק 1 סעיפים 1.2 ו-1.3.

הנמקה: לא הייתה ואין שום הסתרה מהתושבים. מעבר לפרסום הפורמלי בעיתונות וברשומות, פורסמו מודעות ברחוב. רשימת הרחובות בהם הוצבו שלטים להלן:

מיקום שילוט פרסום על הפקדת תתל' 101 א' - זרוע מרכזית	
מס' השלט	מיקום השלט
א21	בכניסה לחניון ז'חנוף מנתיבי אילון
ב21	בכניסה לחניון ז'חנוף מדרך בן צבי
ג21	על המדרכה בסמוך לכניסה לסופר ז'חנוף
א21.1	צומת הלוחמים פינת המעפילים
ב21.1	צומת המעפילים המצודה
ג21.1	ליד תחנת האוטובוס מס 36392 ברחוב המעפילים
א22	בגן המעפילים על רחוב המעפילים
ב22	צומת שדרות דב הח - אילת פינה דרום מזרחית
ג22	צומת שדרות דב הח - אילת פינה צפון מערבית
ד22	גן הנחלאים בצומת הנחלאים ואילת
ה22	המעפילים פינת הפורצים
ו22	המעפילים פינת שער הגיא
ז22	פינת הרחובות חצרים ואילת
א23	בגן ז'בי פינת הרחובות אילת ו'שדר' ז'סופל
ב23	ליד "אילת 58"
ג23	צומת אלעזר הופין סואילת פינה צפון מזרחית
ד24	בצומת מנחם בגין וראובן ברקת
ה24	בצומת מנחם בגין ושורה לוי תנאי
ו24	בצומת מנחם בגין ופנחס אילון פינה צפון מזרחית
ז24	ליד דוד אלעזר 87
ח24	ברחוב המנור (כך שיפנה ויהיה בצפה מן הבתים)
א25	ברחוב יצחק בן צבי מול חנות MOODY
ב25	בקרב שער הכניסה ל"נגב קרמיקה"

רשימת מיקומי שלטים בדבר אפשרות להשיג על התכנית, מקור: מנהל התכנון

לענין בתיחן של המשיגות, אין כל כוונה להפקיעם על פי תכנית זו.

משיגי ח/500 - פורתי שולמית ו-7 אח' (3 – עו"ד יהושע גליקס) ואח'

רשימת משיגים: גבירי חברה קבלנית - גו"ח 6757/75 (53 – עו"ד יהושע גליקס); אברהם בתרון גו"ח 6053/376 (78039 – עו"ד אהד בתרון); צורי גרבי ו-3 אח' – ח/500 (23 – אינג' יוסף רייטן); קבוצת 24 בעלי קרקעות בתכנית ח/500 (24 – אינג' יוסף רייטן); גדי לונגין (25); חיים לונגין (26); זנזורי אלי (6); שרה לויזדה – גו"ח 6757/53 (6); דוד ביבי – גו"ח 6738/125 (48)

ההליך: ביום 18.10.2020 נשמעו המשיגים בפני. בתשובתה למשיגים הביעה באת כוחה של נת"ע, עו"ד שרית דנה, את הערכתה שבכפוף לקביעת מוסד התכנון שידון בתכנית שתוגש

לו, ואשר תכלול מתחמי איחוד וחלוקה הכוללים רכיבי המטרו, וככל שימצא כי מדובר בתשתית בעלת אופי מקומי, זכויותיהם לא תפגענה, ואף הציעה להגיש להם חוות דעת בעניין.

היועמ"ש לות"ל, עו"ד יעל אדורם, סמכה ידיה על חוות הדעת וזאת לאחר שהתקיימה ביום 6.1.2021 ישיבת התייעצות עם המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מר ארז קמיניץ. היועמ"ש לות"ל, אישרה שבהתאם לסיכום הישיבה הנ"ל, נקבע כי ניתן באופן עקרוני לקבוע כי רכיבי המטרו ובהם מנהרות המטרו, תחנות המטרו, מסילת הדיור וכד' הם בעלי אופי מקומי ולכן אין מניעה לכלול אותם בתכנית איחוד וחלוקה ככל שמוסד התכנון הן בתכנית אכן ישתכנע בכך.

חוות הדעת של עו"ד שרית דנה וסיכום הישיבה עם המשנה ליועמ"ש, עו"ד קמיניץ נשלחו למשיגים על ידי.

1. תכנית ח/500 קבעה חד משמעית שבעלי מגרשים שהופקעו יקבלו את זכויותיהם במגרשים חדשים. הפקעה נוספת נעשתה עבור הרק"ל, ושם קבעה הות"ל שכל מי שמגרשו הופקע יקבל את מלוא זכויותיו במגרשים החדשים שייווצרו.
2. מצב בעלי הקרקעות בתכנית ח/500 צריך לעמוד על כנו כך שייראה כאילו טבלאות האיזון מכוחה של ח/500 תקפות לעת אישורה של תת"ל 101א. יש להוסיף הוראה בעניין זה להוראות התת"ל.
3. יש לגבש הסדר דומה גם בתכנית זו תוך קביעה שזכויות הבעלים בתכנית ח/500 לא תיפגענה. יש לקבוע בתכנית באופן מפורש שזכויותיהם להיכלל בטבלאות ההקצאה והאיזון שיוכנו מכוח תכנית זו לא ייפגעו ולא יושפעו מתכנית המטרו, וזאת בהשוואה לבעלים אחרים שחלקותיהם אינן נכללות בתחום המטרו.

המלצה: לדחות את ההשגה. בכפוף להחלטת מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית המפורטת, שתכלול במתחמי איחוד וחלוקה את רכיבי המטרו השונים, וככל שישתכנע כי תכנונית מדובר ברכיבים בעלי אופי מקומי, לא צפויות זכויותיהם של המשיגים לפי תכנית ח/500, להפגע עקב אישור תכנית המטרו

הנמקה: המשיגים הנ"ל הם בעלי זכויות בשטח תכנית ח/500 שמקרקעיהם כלולים גם בתחום תת"ל 101א. תכנית ח/500 היא תכנית מאושרת מיום 9.1.2018, שקבעה, בסעיף 6.3.3 להוראותיה, כי "בהקצאת הזכויות במסגרת "החלוקה החדשה" יראו את תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה, כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות." כלומר, כל בעל קרקע יקבל בעת המצב היוצא את זכויותיו על פי היקף השטח שבעלותו 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. כלומר, הקצאה לצרכי ציבור מתחלקת באופן שוויוני בין כל בעלי הזכויות.

לקראת אישורה של תת"ל 71א לרכבת קלה, שעוברת בתחומה של ח/500 ומהווה תשתית חיונית לפיתוחה, עלתה השאלה האם יש באישורה של תכנית לתשתית לאומית המייעדת שטח הכלול כבר בתחום ח/500 כדי לפגוע בזכותם של בעלי הזכויות בתחום תכנית ח/500 להיכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה עתידית שתיערך בתחומה. השאלה עלתה משום שאישורה

של תת"ל 71א (ביום 23.5.2017) קדם לפרסומה של ח/500 לתוקף (9.1.2018). תת"ל 101א לעומת זאת, היא תכנית מאוחרת לתכנית ח/500, ולכן ככל שהיא עוסקת בתשתית בעלת מאפיינים מקומיים אינה גורעת ממצבם של בעלי המקרקעין קודם לאישורה.

בעקבות עתירה לבג"ץ שהוגשה על ידי בעלי זכויות במתחם – בג"צ 8469/16 אורה חכם ואח' נ' הוועדה לתשתיות לאומיות ואח'12 – הצהירה המדינה, כי היא תראה בתכנית ח/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. במקרה זה, קבעה היועצת המשפטית של הות"ל כי נוכח תשובת המדינה בבג"צ הנ"ל יובהר כי בעלי הקרקעות בתכנית ח/500 "שהוחלט לאשרה אך טרם פורסמה למתן תוקף, תעמודנה על כנן, כך שיראה כאילו תכנית ח/500 הינה תכנית תקפה לעת אישורה של תת"ל 71, זאת בשים לב לנסיבות הייחודיות, לפיהן תכנית ח/500 אושרה זה מכבר במוסד התכנון המוסמך לכך, לאחר מיצוי הליכי התכנון בעניינה וצפויה להתפרסם למתן תוקף בזמן הקרוב." עוד הוסיפה היועצת המשפטית כי "אין בכך כדי להעניק זכויות לבעלי הקרקעות שאינן קבועות במפורש בתכנית ח/500 אמורה, ואין בכך כדי לחוות דעה או כדי לגרוע משיקול הדעת המסור למוסדות התכנון בכל הקשור לתכנון ולאישור תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו בעתיד."13

לעת הדיון בהשגות בעלי הזכויות בתכנית ח/500 בעניין תת"ל 101א, טענה היועצת המשפטית של נת"ע שאותו דין יחול גם על הקצאה לצרכי ציבור מכוחה של תכנית זו, שכן אף היא מהווה תשתית חיונית לפיתוחה. המשיגים ביקשו לקבל חוות דעת משפטית של הגב' שרית דנה, היועצת המשפטית של נת"ע, לפיה התת"ל איננה פוגעת בהוראת שימור הזכויות בח/500. במסגרת חוות דעת זו הובעה העמדה כי גם המטרו עשויה להיות תשתית מקומית ולפיכך חלק מרכיביה מקומיים ובהם מנהרות המטרו ותחנותיו שיכולים להיות מוקצים לצורכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ובכלל זה בתכניות המפורטות העתידיות של ח/500, בכפוף להחלטת מוסד התכנון לאחר שיבחן תכנונית את הסוגייה ואת יישומה הספציפי.

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

¹² בג"צ 8469/16, אורה חכם ואח' נ' הוועדה לתשתיות לאומיות ואח', 8.1.2017.

¹³ עו"ד דיינה ירום-רייזנר, היועצת המשפטית לוועדה לתשתיות לאומיות, בג"צ אורה חכם ואח' נ' הוועדה לתשתיות לאומיות, 20.2.2017.

להחלטה תכנונית פרטנית של מוסד התכנון בהתייחס לתוכנית מפורטת נבחנת.

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

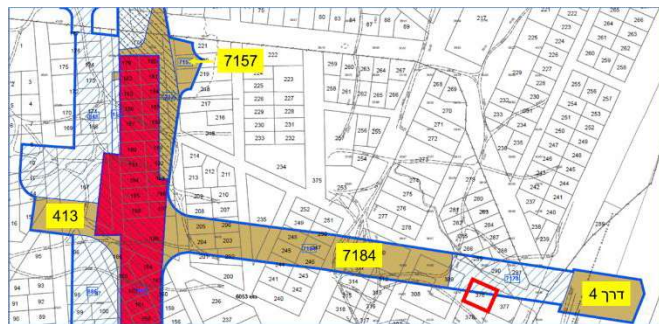
לאחר הדיון עם המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, שלחתי ביום 15.1.2021 את חוות הדעת של עו"ד דנה למשיגים בעניין ח/500. חוות דעת זו מצורפת לדוח החוקר.

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

4. בחלקה של אברהם בתרון מתוכננת הפקעה עילית בסמוך לתחנת רמת אליהו.

המלצה: לקבל חלקית את ההשגה. בגיליון מצב מוצע 9, תא שטח 7148, המסומן ביעוד של דרך מאושרת יסומן ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת לטובת הקמת דרך גישה זמנית מדרך מס' 4 לאתרי ההתארגנות ברמת אליהו. כמו כן תאי שטח 413 ו-7157, המסומנים גם הם ביעוד של דרך מאושרת, יסומנו ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת לטובת גישה לאתרי ההתארגנות. (יובהר שסוגייה זו עשויה להתייטר אם תתקבל ההמלצה בעניין שינוי התוואי – ראה דיון משותף בחלופות תוואי בגבול חולון – ראשון לציון).

הנמקה: מגרש זה בגוש 6053 חלקה 376 נמצא ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת. הוא מסומן לסלילת דרך גישה זמנית מכביש מס' 4 אל אתרי השילוח לצורך ההקמה של תחנת רמת אליהו, אלמנט פיצול הקו והמפלגים. השטח יושב לנפקע עם סיום העבודות.



מגרש אברהם בתרון בתכנית מסומן באדום – מקור: מסמכי התכנית

כמו כן תאי שטח 413 ו-7157 המסומנים ביעוד של דרך מאושרת יסומנו אף הם ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת לטובת גישה לאתרי ההתארגנות, וזאת על מנת לא לקבע ייעוד

¹⁴ משרד המשפטים, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי), סיכום דיון מיום 6.1.21 בעניין תת"ל 101 א - הכללת רכיבי המטרו בתכניות איחוד וחלוקה, מיום 6.1.2021.

¹⁵ עו"ד שרית דנה, באתר כוחה של נתייע, היחס בין תת"ל 101 א לבין תכנית ח/500, 14.1.2021.

דרך, במקום בו אין דרך, באופן שלא ניתן יהיה לבצע שינוי עתידי של הדרך המאושרת בתכנית בסמכות מחוזית/מקומית.

5. בסעיף 4.1 ג' יש להוסיף: כל החלקות הכלולות בתחום תכנית זו שגם כלולות בתחום תכנית ח/500 חולון, לא תיפגענה בהשוואה לחלקות אחרות בתחום תכנית ח/500 שלא נכללות בתחום תכנית זו.

המלצה: לדחות את ההשגה.

הנמקה: לאור האמור בסעיפים 1-3, זו הכרעה שתהיה נתונה למוסד התכנון שידון בתכנית המפורטת ולכן זו הכרעה שלא ניתן לקבוע במסגרת הזו.

6. סעיף 6.4: יש להכין רשימה של חלקות שיופקעו מעל הקרקע ורשימה של חלקות שיופקעו בתתה"ק בלבד.

המלצה: ללדחות את ההשגה.

הנמקה: לפני הקמה ועד לסיום העבודות, הפקעה נדרשת בכל המפלסים לצורך גמישות בתכנון המפורט ולצורך ביצוע העבודות. ורק לאחר מכן ניתן יהיה לצמצם את ההפקעה ולתחום אותה ברובה, לתת הקרקע.

7. יש להוסיף הוראה לשימור זכויות ברוח התכנית הקיימת בתכנית ח/2200 וללא מגבלת זמן. "בעלי זכויות בקרקעות בתחום תכנית זו, אשר נכללים גם בתחום תכנית ח/500 בחולון, אשר יופקעו בהתאם להוראות תכנית זו, לא יהיו זכאים לפיצויי הפקעה. זכויותיהם במקרקעין ייכללו בשטח לאיחוד וחלוקה ללא כל הבדל בינם לבין קרקע אחרת בתחום תכנית ח/500 שאינה נכללת בתוואי תכנית זו, בכל הקשור להשפעה של תכנית זו."

המלצה: לדחות את ההשגה. ראה סעיפים 1-3 לעיל.

בנק לאומי בע"מ חולון (46 – עו"ד עופר שוויצר ורות קופלוביץ)

מיקום ופרטים: גוש 7132 חלקה 132 מצפון לתחנת יוספטל חולון. הקו הכחול של התכנית חודר למקרקעין ונוגס ברצועה לאורך כל הצד המזרחי של החלקה, השייכת, בין היתר, במסגרת בית משותף, לבנק לאומי ברח' אילת (פינת קדושי קהיר) מדרום לכיכר סירן.