

לכבוד

גב' שירה תלמי
יו"ר הועדה המחוזית ירושלים
לשכת התכנון
משרד הפנים

תצהיר

אני הח"מ, שקמה סיג, נושא/ת ת.ז. 040234429 משמשת/ת מתכנתת מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל ומורשה/ת ליתן תצהיר מטעמה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה לאמור:

הנדון: התנגדות רשות מקרקעי ישראל לתכנית 101-082944 פינוי בינוי רחוב אולסוונגר 111-115

א. הקדמה

התכנית דנן – תכנית פינוי בינוי רחוב אולסוונגר 111-115, ביוזמת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ואריה אלטר (להלן: "התכנית"), הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי בשכונת קריית היובל. הוראות התכנית כוללות פינוי 5 מבנים קיימים בני 8 קומות ובניית 12 מבנים חדשים למגורים ולשימושים ציבוריים. בשטח קיימות 320 יח"ד ולמספר זה יתווספו 880 יח"ד כך שמספר יח"ד בפרויקט יהיה בסה"כ 1,200 יח"ד.

התכנית כוללת שני מתחמי תכנון שונים:

מתחם מס' 1 בשטח של 12.3 דונם, הכולל במצב המאושר 320 יח"ד ב- 5 בנייני רכבת. בעלי הזכויות במתחם הינם בעלים פרטיים. בשטח זה מתוכננים 873 יח"ד ושטחי ציבור. מתחם מס' 2 בשטח של 32.6 דונם, מתחם ריק ופנוי, בבעלות קק"ל והעיריה, כאשר על המקרקעין בבעלות המדינה קיימים 2 חוכרים. במצב המאושר קיימים 53 מגרשים לבניה צמודת קרקע ושטחי ציבור. בשטח זה מתוכננות 327 יח"ד.

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" או "הרשות") מברכת על קידום תכניות התחדשות עירונית בכל הארץ ובפרט בירושלים מתוך הכרה בצורך בעיבוי מרקם עירוני קיים במקביל לפיתוח אזורי מגורים חדשים. החלטות מועצת מקרקעי ישראל קובעות את מדיניות המועצה המסייעת למימוש פרויקטים של התחדשות עירונית, על-ידי תמיכת המדינה בהתחדשות עירונית, בין היתר באמצעות הקצאת קרקע משלימה, מתן פטור מתשלום דמי היתר והקצאת הכנסות משיווק מגרש השלמה למיזמי התחדשות עירונית, או באמצעות הסדרים כספיים דרך הסכמי גג וכדומה.

עם זאת, גם בתכנית התחדשות עירונית, כמו גם בכל תכנית, יש לשמור על קרקעות המדינה אשר נועדו להיטיב עם הציבור בכללותו, ולנהוג בהן על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.

מרחב עסקי ירושלים

ב. פגמים בהפקדת התכנית

רקע ועובדות

1. בשנת 2018 פנה יזם התכנית אל רשות מקרקעי ישראל בבקשה לתיאום התכנית וקידומה לצורך קבלת קרקע משלימה להשלמת הכדאיות הכלכלית.
במהלך השנים התקיימו ישיבות בודדות עם היזם בהן הוצג התכנון. כמו-כן היזם הביע את רצונו בהקצאת קרקע משלימה, כאשר הובהר כי כל בקשה שכזו תבחן על פי כללי מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י כפי שיהיו באותה עת. עם זאת, כפי שיפורט להלן, אף כי היה על היזם לתאם את התכנון מול רמ"י אף לפי החלטות הוועדה, תיאום כזה לא בוצע.
2. התכנית התקבלה בלשכת התכנון ביום 29.7.2020 ועמדה בתנאי סף ביום 16.11.2020.
3. ביום 13.9.21 התכנית נדונה בפני ועדת המשנה להתחדשות עירונית. במהלך הדיון ציין שמאי התכנית, יוני צ'רניאבסקי, כי לתכנית יש תקן 21 שהוא חריג בגלל מצב הבעלויות והצורך להכנס לאיחוד וחלוקה עם הרשות. כן ציין שמאי התכנית כי רוב שטח התכנית הינו קרקע בניהול רמ"י, עליה חלה תב"ע מאושרת ל-55 יח"ד.
במהלך הדיון הדגישו נציגות רמ"י שנכחו בדיון, כי כל עבודה שמאית שתבוצע לפי תקן 21 ותקן 15 צריכה להיות בתאום עם רמ"י, וכי הקצאת קרקע משלימה אינה חלק מהתכנית, אלא נקבעת בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונבחנת בהתאם לכלכליות הפרויקט (ראו דברי עמליה אברמוביץ בעמ' 42 לפרוטוקול, ודברי מירי כהנא בעמ' 46 לפרוטוקול).
בהחלטתה קבעה הועדה כי ניתן לצמצם את היקף הבינוי לכ-1000 יח"ד על סמך תקן 21 ומדיניות הוועדה, וכי "בהמשך לבקשת נציגת רמ"י, ובהתחשב בכך שכשליש מתחום התכנית הוא בבעלות רמ"י, הועדה קוראת ליזמי התכנית לתאם את מסמכי התכנית עם נציגי רמ"י לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית".
4. ביום 8.12.21 התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדה, במסגרתה קראה להידבר עם רמ"י בסעיף 8 להחלטה – "תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול רמ"י בהתאם החלטת הוועדה המחוזית היות והם בעלי רב שטח התכנית".
5. ביום 31.1.22 ערכה הועדה להתחדשות עירונית דיון פומבי במסגרתו צוין ע"י נציגת רמ"י כי החלופה לא תואמה עם רמ"י, וכי לכל תהליך של הקצאת קרקע משלימה יש צורך בהידברות תחילה.
6. ביום 7.3.22 נערך דיון פנימי, ללא נציגות רמ"י, ובו הוחלט כי היות והתכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי, יש לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולאשר את

דף 2 מתוך 7

התכנית להפקדה בהתאם להוראות שונות שקבעה הוועדה, בין היתר, לענין השלכיות, טבלאות האיזון ומימוש התכנית, כלהלן (להלן: "החלטת ההפקדה"):

4.1 לענין היקף יחידות הדיור נקבע בסעיף 8 להחלטה:

"בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.9.21 בתכנית שבענייננו, נערך תיאום שמאי לעניין היקף יחידות הדיור הנדרש לשימות התכנית, ובהתאם לחוות דעת עדכנית מאת היועץ השמאי של הוועדה עומד מספר זה על כ 1200 יח"ד. יצוין כי חלופת הבינוי שהוצגה משקפת היקף זה. בהמשך לאמור קובעת הוועדה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת השמאית של התנית ואישור היועץ השמאי של הוועדה."

4.2 לענין השלכיות נקבע בסעיף 22 להחלטה כי:

כן תקבע שלכיות אשר תבטיח את מימוש התכנית בהתבסס על יח"ד המיועדות להשלמה לתכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

4.3 לענין טבלאות איזון נקבע בסעיף 43 נקבע:

"תנאי להפקדת התכנית יהא עדכון טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני וועדה כתנאי להפקדת התכנית".

4.4 לענין מימוש התכנית נקבע:

"יקבע בהוראות התכנית כי תוקף לתכנית יהא ל - 7 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא ינתן היתר בניה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית."

7. ביום 23.5.23 נדונה התכנית, כאשר כעולה מההחלטה, בהתאם לאמור בסעיף 43 להחלטת ההפקדה, הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה האמורה, וטבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות, והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואשר אותן. בהתאם לכך הוועדה אמצה את המלצות השמאי ואשרה את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. הוועדה החליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 7.3.22 ובהתאם להחלטה זו.

8. ביום 19.6.23 נדונה במליאת הוועדה בקשה להארכת מועד לפי 109 א לחוק התכנון והבניה. בין נימוקי הבקשה נכלל גם הנימוק לפיו: "התכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמה וכוללת מורכבות שמאית בשל ריבוי הבעלים הכלולים בה לרבות שטחים של רשות מקרקעי ישראל שנדרשו לגביהם תיאומים רבים.

דף 3 מתוך 7

9. בסופו של יום הופקדה התכנית ביום 4.7.23 וביום 29.9.23 אשרה הוועדה את הארכת המועד להגשת התנגדויות עד ליום 14.9.2023.

לגופו של ענין

אנו בדעה כי נפלו בהליך אישורה של התכנית כשלים רבים כמפורט להלן:

10. לא הועברו לרמ"י טבלאות איזון אלא להפך, התכנית הופקדה ללא איחוד וחלוקה במתחם המערב בעלי

זכויות ובלי הוראות רישום

כפי שפורט לעיל בהרחבה, הוועדה הדגישה בהחלטותיה את המורכבות של התכנית בשל ריבוי הבעלים, לרבות שטחים בניהולה של רשות מקרקעי ישראל ואת הצורך בטבלאות איזון, אך למרות האמור לא הועברו לרמ"י טבלאות איזון ולא נקבעו בתכנית הוראות רישום אלא להפך, התכנית הופקדה ללא איחוד וחלוקה במתחם המערב בו כלולים בעלי זכויות – מדינה, עיריה וחוכרים שונים, תוך הסתמכות כי רישום המקרקעין יערך במסגרת תצ"ר.

הנחה זו שגויה מיסודה שכן היא מתעלמת מזכויות החוכרים ואינה מחלקת הזכויות בין המדינה והעיריה. אין אפשרות במסגרת תצ"ר ליחד בעלויות לבעלי זכויות שונים, ויהיה צורך בהכנת טבלאות איזון נוספות, מה שיביא בהכרח לדחיית המימוש. יש לבחון את האפשרות להחריג את החוכרים מהקו הכחול של התכנית כפי שנעשה עם חוכר נוסף.

מבוקש מהוועדה לקבוע כי יש צורך בקביעת הוראות רישום וטבלאות איזון, בין היתר לצורך הגדרת זכויות המחזיקים הפרטיים בתחום מתחם 2, או לחילופין, להחריג החוכרים מהקו הכחול של התכנית.

11. לתכנית לא צורף תקן 21 וממילא אין לכלול בתכנית הוראות לענין קרקע משלימה.

בסעיף 22 להחלטת ההפקדה נקבע כי תקבע שלביות אשר תבטיח את מימוש התכנית בהתבסס על יח"ד המיועדות להשלמה לתכנית בתיאום עם לשכת התכנון. בהלימה לכך נקבעו בסעיף 7 להוראות התכנית שלביות המתנה את הבניה במתחם 2, בהוצאת היתרים למתחם 1.

ודוק. הקצאת מגרשי השלמה צריכה להיעשות במסגרת החלטות מועצת מקרקעי ישראל (לשעבר החלטת מועצה 1519, כיום הוראות פרק משנה 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל) ולא במסגרת הוראות התכנית אשר אינה יוצרת זכויות קנין. ראה לענין זה פסק דינו של ביהמ"ש לעניינים מנהליים בבאר שבע בעת"מ 47078-08-22 א.י.ז. אבו אחזקות בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל.

לפיכך, עמדת הרשות היא כי הוועדה שגתה בקשירתה בין המתחמים בשלביות של היתרי בניה. מנגנון הקצאת קרקע משלימה אינו זכות מוקנית, ואף לא נערכה לתכנית בדיקה לפי תקן 21 כדי לבדוק את הכדאיות הכלכלית שלה והאם נדרש מגרש השלמה. בסמכות הוועדה לייצר את התכנון האורבני הראוי אשר יוכל לשמש כפלטפורמה לקידום הסכמים קניינים שונים, והכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל וכללי הרשות.

מבוקש מהוועדה להפריד בין ההליך התכנוני להליך הקנייני, ולאפשר ליזם להגיע לאחר אישור התכנית לרשות מקרקעי ישראל, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, ככל ותמצא לנכון לתיתה, על מנת לבחון את הצורך בתמיכת הכלכליות.

12. אין לכרוך בין שני מתחמי התכנון לענין מימוש התכנית

כעולה מנספח ההקצאה והאיזון לתכנית, שנערך על ידי שמאי התכנית, נמסר לעורך המסמך כי כל מתחם, כפי שהוגדר לעיל, עצמאי מבחינה תכנונית וניתן לממש בו את הבניה ללא תלות במתחם השני. עם זאת, ממסמכי התכנית עולה כי אף כי נקודת מוצא זו עמדה בבסיס נספח ההקצאה ואיזון, ועקרון זה הוביל לחלוקת השטח לשני מתחמים, בפועל לענין מימוש התכנית נכללו בהוראות התכנית התניות הכורכות בין שני מתחמי התכנון, באופן המתנה את הבניה במגרשי רמ"י לבין הבניה במגרשי הפרטיים.

ראה לענין זה תקנון התכנית, פסקה 2 לסעיף 7.1 – שלבי הבצוע, בו נקבע כי 'תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מס' 104-107 יהיה קבלת היתר בניה במגרשים מס' 103-100, וכן סעיף 7.2- מימוש התכנית- הקובע כי תוקף התכנית יהא ל- 7 שנים מיום אישורה, ובמידה ולא ינתן היתר בניה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובנית בינוי חדש, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.

ודוק. הוראות אלו גורמות לדחיה משמעותית במימוש זכויותיה של רמ"י במתחם 2, תוך גרימת נזקים העולים כדי עשרות מליוני שקלים לקופה הציבורית.

יש ליתן את הדעת כי על מתחם 2, כהגדרתו לעיל קיימת תכנית מאושרת - 2923 המייעדת את הקרקע לבנית 53 יח"ד. בגין תכנית זו המדינה פרסמה מכרז לפני למעלה מעשור. עם זאת בשל עתירה שהגישו תושבי האזור נגד המכרז, בטענה כי תקודם על המתחם תכנית פינוי בינוי, ולאור עמדת העיריה לפיה היא תגיש מתווה לתכנית חדשה שיתייחס להיבטים התכנוניים המשפטיים והכלכליים של המתווה - הן לגבי אפשרות קידום תכנית פינוי בינוי והן לאפשרות ציפוף הבניה ללא קשר למתחם אולסוונגר, הסכימה הרשות לדחות את המועד להגשת ההצעות למכרז ובסופו של יום על ביטולו. על אף התחייבות העיריה היא לא פעלה בהתאם לאמור ובמשך שנים רבות קרקע רמ"י עמדה כאבן שאין לה הופכין ולא שווקה על אף המחסור החמור בדירור במיוחד בעיר ירושלים. כעת, עם קידומו של תכנון, במקום לאפשר לרמ"י לממש סוף סוף את קניינה ולפעול לשיווק יח"ד לתועלת הציבור בכללותו, נגרם לה ולציבור בכללותו נזק אדיר הנובע מכריכת מתחמי התכנון אחד בשני, כאשר המדינה הינה בת ערובה בידיו של היזם, ירצה יבנה, ירצה לא יבנה, והכל תוך מניעת הבניה מרמ"י, וגרימת נזקים כלכליים עצומים לקופה הציבורית הנובעים מהעיכוב במימוש התכנית, עיכוב אשר כאמור נמשך, נכון להיום, למעלה מעשור. יוזכר כאמור כי אם היזם לא יבנה במועד שנקבע, תבוטל התכנית והמצב ישוב לקדמותו, משמע עיכוב נוסף.

יתרה מזאת, לעיריית ירושלים הסכם גג אשר במסגרתו באפשרות העיריה לבחור את הפרויקטים בהם היא מעוניינת לתמוך בהתחדשות עירונית על-ידי מנגנון של קרקע משלימה. נכון להיום מתחם זה אינו כלול במגרשי הקרקע המשלימה המנויים בהסכם הגג.

כמו כן, בהתאם להחלטת המועצה (פרק משנה 5.6 האמור) רמ"י מקדמת פיילוט של מתן כספי סיוע, באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, חלף הקצאת קרקע משלימה. ככל שיצלח הפיילוט – סביר להניח שמועצת מקרקעי ישראל תבטל את האפשרות של הקצאת קרקע משלימה והמדינה תיוותר בת ערובה, כאמור, לאור השלבויות האמורה.

דף 5 מתוך 7

זאת ועוד. עמדת הוועדה כפי שהשתקפה בתמליל הדיון, כי היקף התכנון נקבע רק בשל שמדובר בהתחדשות עירונית, אינה מקובלת על רמ"י.

אין מדובר בשטחים פתוחים, אלא בשטח המיועד למגורים, בקרקע ריקה ופנויה, ופיתוח המתחם נכון אורבנית, גם אם הפרויקט הסמוך אינו זוכה להנות ממנו במישרין מבחינה קניינית.

מבוקש מהוועדה לנתק את קשר השלכיות שנכפה ע"י הוועדה בין שני המתחמים. אדרבה, כוחות השוק יובילו לכך שאם תהיה כדאיות כלכלית הרי ממילא אין צורך להמתין עם השלב השני, ואם נדרשת כדאיות כלכלית יש דרך מובנית לסיוע דרך המלצת הרשות להתחדשות עירונית והקצאת הקרקע לאחר אישור הנהלת רמ"י, ככל שהמקרה יעמוד בתנאי החלטת המועצה. עיכוב הבינוי במתחם השני רק יוביל להמשכות הליכי הבניה לשנים ארוכות, במקום לאפשר את הבינוי בהינף אחד למזעור הקשיים הנובעים ממגורים בתחום אתר בניה.

13. תיאום התכנית עם רשות מקרקעי ישראל –

אף כי לאורך ההליך התכנוני, ואף במגעים עם היזם והעיריה, הודגש הן ע"י נציגות רמ"י שנכחו בדיוני הוועדה והן ע"י גורמים בוועדה, כי על היזם לתאם התכנון עם רמ"י בשל מורכבות התכנית והעובדה כי שטח משמעותי ממנה הינו קרקע בבעלות המדינה, בפועל לא נעשה תיאום זה, התכנית לא תואמה עם רשות מקרקעי ישראל, המחזיקה בכשליש מהקרקע. התנהלות שכזו אינה סבירה בשום מקרה מול בעל זכות אחר, ואין לכך אח ורע. הוועדה נכנסה לנעליה של המדינה, קבעה כי היזם זכאי להנות מקרקע של המדינה, איינה את זכויות שאר המחזיקים בקרקע, והכל תוך ערוב הליכי קניין בתכנון. למדינה לא הוצגו חלופות תכנוניות על מנת שתבחן את הצורך במספר יח"ד ואת התכנון המיטבי אשר בוצע על מקרקעי המדינה. כמו- כן, לא הוצג בפני המדינה תקן 21 על מנת שתבחן את כלכליות תכנית ואת הצורך בקרקע משלימה.

יחד עם התנגדות זו מוגשת חו"ד מטעם שמאי המרחב, המהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו, לפיה התכנית, כתכנית פינוי אינה בשלה.

לאור האמור לעיל מבוקש מהוועדה לקבל את ההתנגדות ולהורות ליזם לערוך על תיאום מול רמ"י, תוך התייחסות לתקן 21, תקן 15 במתחם רמ"י, וניתוק הזיקה בין שני המתחמים.

שקמה סיג
מתכנת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
חתימה

13-9-23

ת א ר י

דף 6 מתוך 7

מרחב עסקי ירושלים

אישור רמ"י - מרחב עסקי בישראל

רפאל חרל"פ, עו"ד
במ"י - מרחב עסקי קרנשליס
עו"ד

רפאל חרל"פ, עו"ד
במ"י - מרחב עסקי קרוסלים
עו"ד

מרחב עסקי ירושלים

לכבוד,
שקמה סיג
מתכנת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

ג.נ,
שלום רב,

**הנדון: התייחסות ראשונית לצורך הגשת התנגדות לתכנית 101-0829440
פינוי בינוי, ברחוב אולסוונגר 111-115 בעיר ירושלים**

לאחר עיון במסמכי התכנית נמצא כי יש להתנגד לה מהטעמים הבאים:

1. התכנית מוגדרת כתכנית פינוי בינוי. עם זאת, לא צורף תקן 21 ואין לנו שום דרך שמאית לחוות דעה מקצועית לנושא הפינוי ובינוי.
2. להבנתי, יזם התכנית מתכוון לבקש קרקע משלימה במתחם 2, אך לצורך קבלת החלטה ע"י הגורמים המוסמכים ברמ"י, להקצאת קרקע משלימה, יש לעמוד במספר תנאים עפ"י קובץ החלטות של מועצת מקרקעי ישראל.
- חלק מהתנאים להקצאה, עפ"י הכללים היום, הם המצאת תקן 21 לבחינת הכדאיות הכלכלית והוכחה שאין כדאיות כלכלית ללא הקרקע המשלימה והמלצת הרשות להתחדשות עירונית. כאמור, תקן 21 והמלצת הרשות להתחדשות עירונית לא התקבלו במשרדנו.
3. התכנית קושרת כלכלית ותכנונית בין מתחם 1 למתחם 2 הגם שלמעט תקן 15 במתחם 1 לא נערך תקן 15 למתחם 2 ולא נערך תקן 21 למתחם כולו לצורך בחינת כדאיות כלכלית.
- למרות האמור לעיל, בסעיף 1 לתקן 15 שהומצא לעיוני ופורסם באתר מנהל התכנון קיימת הנחה שגויה:

**עצמאות תכנונית: כפי שנמסר לי כל מתחם עצמאי מבחינה תכנונית וניתן לממש בו את הבנייה
ללא תלות במתחם השני.**

כאמור היזם עתיד לבקש קרקע משלימה מרמ"י (רמ"י תבחן את הנושא בהתאם לקובץ ההחלטות) אך בהינתן תכנית חלקית, הקושרת בין הפן התכנוני לקנייני בהתעלם מקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בהתעלם מפגישות ושיבות עבר, ובהיעדר תקן 21 ותקן 15 למתחם 2 בתכנית, הייתכן שכל מתחם הוא אכן מתחם עצמאי? (בוודאי שלא) לזם התכנית הפתורנים.

4. בנוסף לאמור לעיל מעיון בסעיף 7.1 לתקנון התכנית נקבע כדלקמן:

2	היתר חפירה, דיפון וביסוס ו/או היתר בניה למבנים A,B,C,D ו/או למבנים E,F,G,H ו/או למבנים I,J,K,L או לכל המבנים יחד.
1	תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מס' 104-107, יהיה קבלת היתר בניה במגרשים מס' 100-103.

מגרשים 104 - 107 במתחם 2 תלויים במגרשים 100 - 103 במתחם 1. הייתכן כי כל מתחם הוא מתחם עצמאי? כמובן שלא.

5. כמו כן, התלות בין המתחמים מביא לתוצאה אבסורדית של דחייה במימוש קרקע בבעלות המדינה שיכולה להגיע לפגיעה בשווי הקרקע בגובה עשרות מיליוני ₪.

6. לא ניתן לכפות על המדינה קניין באמצעות תכנון. התכנית המוצעת אינה עולה בקנה אחד עם החלטות מועצת מקרקעי ישראל וחסרות בה חוות דעת שמאיות קריטיות לצורך בדיקתה והשלמתה.

7. בנוסף, תקן 15 שצורף לתכנית המתייחס למתחם 1 קובע בעמוד 38 כדלקמן:

• **חלקה 107 בגוש 30407 בבעלות רשות הפיתוח: במתחם 1, בתחום השטח לאיחוד וחלוקה מצויה חלקה מס' 107 בגוש 30407, ששטחה הרשום 82 מ"ר, ושהינה חלקה בבעלות רשות הפיתוח וביעוד ל"דרך קיימת או מאושרת" לפי תכנית 62. לפיכך חלקה זו הוצבה "מתחת לקו".**

בניגוד לאמור לעיל, יש לראות את המדינה כ"פרטיים" ולא כ-"עירייה" ולתת לה שווי במצב הנכס ולהכניס אותה מעל הקו לטבלת האיחוד והחלוקה לצורך מתן שווי ראוי לפי שוויה היחסי במצב הנכס.

8. סיכום

לעניות דעתנו, התכנית, כתכנית פינני בינוי, אינה בשלה, נעדרת שומות לפי תקן 15 ו- 21 שהינן קריטיות לצורך אישור התכנית, קשירה כלכלית תכנונית לשני מתחמים שעלולה לפגוע בשווי הקרקע. לכן יש לדחות את התכנית בשלב זה.

בברכה,

שגיא צברי
שמאי מקרקעין, כלכלן
מוסמך במשפטים (M.A.)
שמאי מרחב ירושלים, רמ"י

דף 2 מתוך 2