

פסים מעשיים מאות בניינים ייהרסו בתוואי המטרו בגוש דן; מה צריכים בעלי הנכסים לדעת – וממי דורשים פיצוי? עדי כהן 10



מאות בניינים ייהרסו עבור המטרו: איפה זה קורה, ואיך אפשר לקבל פיצוי?

פרסום תוכניות קווי המטרו והרכבת הקלה של ממדי השלכות הפרויקט על תושבי האזור, שבו בניינים ומגרשים רבים יופקעו או ייהרסו • מה קורה אם הבניין היה בדרך לפרויקט תמ"א 38, ומה אפשר לעשות כשאין הסכמה על גובה הפיצויים? • שאלות ותשובות

עדי כהן



שכונת נווה צדק בתל אביב. רק במקומות ספציפיים יש ודאות לגבי הריסת מבנים צילום: מוטי מילרוד

מכפר סבא לרחובות

קווי המטרו והרכבת הקלה המתוכננים במטרופולין תל אביב



חרף האיומים האחרונים של שרת התחבורה, מירי רגב, כי תתנגד להקמתו של המטרו – נראה כי פרויקט התשתיות הלאומי דוהר קדימה בקצב מסויד, והתוכניות ליישומן נערמות על שולחנות מוסדות התכנון.

עד כה, הופקדו להתנגדויות הציבור מרבית המקטעים מבין שלושת קווי המטרו שהמדינה מקימת לטובת הרחבת רשת הסעת ההמונים במטרופולין תל אביב לפרברים. כעת, נותר רק להפקיד את חלקו הצפוני של קו M1, שיחבר את כפר סבא, הוד השרון, הרצליה ותל אביב.

עם פרסומן, חשפו תוכנית גישה את ממדי השלכות הפרויקט הלאומי על חיי הציבור ובעלי הנכסים בערי המרכז – שם מאות מגרשים פרטיים ובניינים מגורים חשופים עתה להפקעה והריסה לטובת הקמת הרכבת.

היכן צפויים להיהרס מבנים, מה הזכויות של בעלי הנכסים שיפוננו, ומתי יתקבלו הפיצויים? הנה השאלות והתשובות, בסיועו של עו"ד ברק קינן, שותף וראש תחום תכנון ובנייה במשרד מ. פירון ושות'.

? אילו בניינים הולכים להיהרס, ואיך אוכל לדעת אם הנכס שלי עשוי להיות אחד מהם?

תוכנית המטרו מסמנת תאי שטח בתוכנם אפשרי יהיה להרוס מבנים – אולם רק במקומות ספציפיים מאוד יש בשלב זה ודאות לגבי ההריסה. נכון לעכשיו, מתכנני התוכנית עדיין לא החליטו סופית אילו בניינים ייהרסו לטובת הפרויקט ואילו לא, אך הותירו בידיהם את החופש להחליט בעניין זה בסמוך למועד ביצוע העבודות.

על פי רוב, הסיבות שבגין נן מבנים מיועדים להריסה הן מיקום תשתיות תחנות המטרו, קרבה למתקנים חיוניים לפעילות הרכבת, או צרכים בטיחותיים שונים. למשל, ייתכן מצב שבו יידרש פינוי זמני לצורכי עבודות במידה שמסלול המטרו חולף מתחת לבניין באופן שמי-סכן אותו.

בשלב זה, עם המקומות העיי קריים שבהם ידוע כבר עתה כי צפויות הריסות מבנים נמנים מספר מוקדים בחולון, כמו באזור תחנת יוספטל העתידית ורחוב ילית בעיר, או מוקדים נוספים



עו"ד ברק קינן. צילום: אייל מרילוס

90 יום ממועד תפיסת החזקה – כלומר, מועד הפינוי. עם זאת, יש להניח שבגלל שמדובר בפינוי של דירה, מועד הפיצוי יהיה מוקדם יותר. אם בעל הנכס חולק על סכום הפיצוי שקבע השמאי, הוא רשאי להגיש השגה לוועדת השגות לע"נ פיצויי הפקעה בתוך 90 יום ממועד קבלת השומה.

? מה אמור הפיצוי לכלול? הפיצויים הכספיים שנת"ע משלמת כיום נקבעים על פי ערך הדירה במועד ההפקעה, אותה קל בע השמאי. לצד זה, הפיצוי כולל גם הוצאות נלוות הכרחיות, כגון הוצאות העברת הדירה, שכר טר"ח שמאי ועורך דין והוצאות נוספות הכרוכות בפינוי דירה ורכישת דירה חדשה. במקביל, נבחנת כיום שיטת פיצוי נוספת דרך פרויקטים של פינוי-בינוי שתקדם המדינה, שבהם בעלי נכסים שהופקעו יוכלו לקבל נכס חלופי או זכויות. נוסף לפיצויי ההפקעה, ניתן לבחון אפשרות להגיש תבי-

תוכנית התוכנית עדיין לא החליטו סופית אילו בניינים ייהרסו לטובת הפרויקט, אך הותירו בידיהם את החופש להחליט בסמוך למועד ביצוע העבודות

? מה בנוגע להפקעות זמניות של בניינים, או הפקעות של חלק מהבניין בלבד?

במקרים מסוימים, ייתכן מצב שבו תירש הפקעה זמנית של נכסים לטובת ביצוע העבודות. במקרים אלה, מקובל שבעלי הדירות יקבלו פיצוי בשווי דמי השכירות של הדירה הקיימת, בצירוף הוצאות נלוות כמו דמי תיווך לשכירת הדירה החדשה, הוצאות העברה, שכר טרחה לעורך דין וכדומה. אם התוכנית מפיקעה חלק ממגרש או חלקה, כמו חניה או חצר של בניין, מדובר ברכוש משותף – ולכן הפיצוי צריך להתחלק בין כל בעלי הדירות. גם כאן ניתן לבחון אפשרות לתביעת ירידת ערך, משום שכי-עת הדירה ממוקמת בבניין שחי-צרו קטנה יותר, או שהחניה בו אינה שמישה.

במקרים כאלה, צריך להביא בחשבון כי ישנה אפשרות שאף שצריך חלק מהמגרש בלבד – יהיה צורך בהריסת הבניין כולו. גם כאן, יש לפנות לאיש הקשר בנת"ע, העוסק בעניין פיצויים, ולבקש שמאות בגין פיצוי כסי-מוך למועד ההפקעה בפועל.

עה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, שקובע שכל מי שנפגע מאישור תוכנית – כלומר, שערך נכסו ירד כתוצאה מאישורה – זכאי לת-

בוע פיצויים. ההיגיון הוא שלעתים התור-כנית החדשה גורמת לערך הנכס לרדת, ולכן פיצויי ההפקעה שיתקבלו עבורו יהיו מופחתים. לכן, נהוג להגיש תביעת פיי-צויי ירידת ערך נוסף על פיצויי ההפקעה, ליתר ביטחון.

? הנכס שלי היה אמור לעבור תמ"א 38 ולהשתדרג. האם אקבל פיצוי על זכויות ההשבחה? בהחלט – שווי הפיצוי בגין הרי-רה המופקעת צריך לכלול גם את הפוטנציאל התכנוני שלה. ערכה של דירה בבניין המיועד לפרויקט התחדשות עירונית גבוה משל דיי-רה בבניין שאין אפשרות לתכנן ולבצע בו בעתיד פרויקטים כאלה – ולכן הפיצוי גבוה יותר עבור דירה זו. במקרים שכאלה, יש לשי-קול להגיש בנוסף גם תביעת ירי-דת ערך – תוכנית המטרו הורידה לכאורה את ערכה של הדירה, ולכן שללה את האפשרות להוציא לפור-על את פרויקט ההתחדשות.