

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 09-0020
כ אלול התשס"ט 09/09/2009 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
פאר ויסנר
אסף זמיר
שמואל מזרחי
ארנון גלעדי
שמואל גפן
הרב שלמה זעפראני
כרמלה עוזרי
תמר זנדברג
אהרון מדואל

מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'
שרי אורן, עו"ד
עודד גבולי, אדר'
אלי לוי
נחמה עמירב
פיליפ שפושניק
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר
מנהל אגף נכסי העירייה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
מנהל היחידה למניעת דלקות
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: נתן וולך
סגן ראש העירייה

משקיפים: אביגדור פרויד
אלי יהל
גיורא רובינשטיין
גיא נדרי, אדר'
עמי אמזלג
רן מנחמי

ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
ארגון הקבלנים
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
החברה להגנת הטבע
נציג ממ"י
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 09-0020
כ אלול התשס"ט 09/09/2009 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 09-0018 מיום 09/08/2009		
חלקות 398 ו-403-402 בגוש 6623 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
בקשה לאיחוד חלקות בגוש 7035 חלקות 11-13 רח' העוגן 13 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	3	2.
מתחם קרית ספר - 77 + 78 דיווח לוועדה בנושא ההסדר עם ממ"י	6	3.
בית אסיה דיון בהפקדה	11	4.
מתחם סמל דרום 2988א' (3) (הת) דיון נוסף	15	5.
מתחם סמל צפון - 2988ב' (3) דיון בהתנגדויות	41	6.

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מטרת הבקשה:



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6623	398	מדינת ישראל	10329.00	בשלמות	דרך מאושרת	רח' טבנקין יצחק
6623	402	מדינת ישראל	1364.00	בשלמות	דרך מאושרת	רח' צמרינסקי ברוך
6623	403	מדינת ישראל	490.00	בשלמות	דרך מאושרת	רח' תירוש

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י תכנית תא/R232 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 30, תש"ט, עמ' 645.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 398, 402, 403 בגוש 6623 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדרי' אביעד מור)
אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 109-0020 ב' מיום 09/09/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

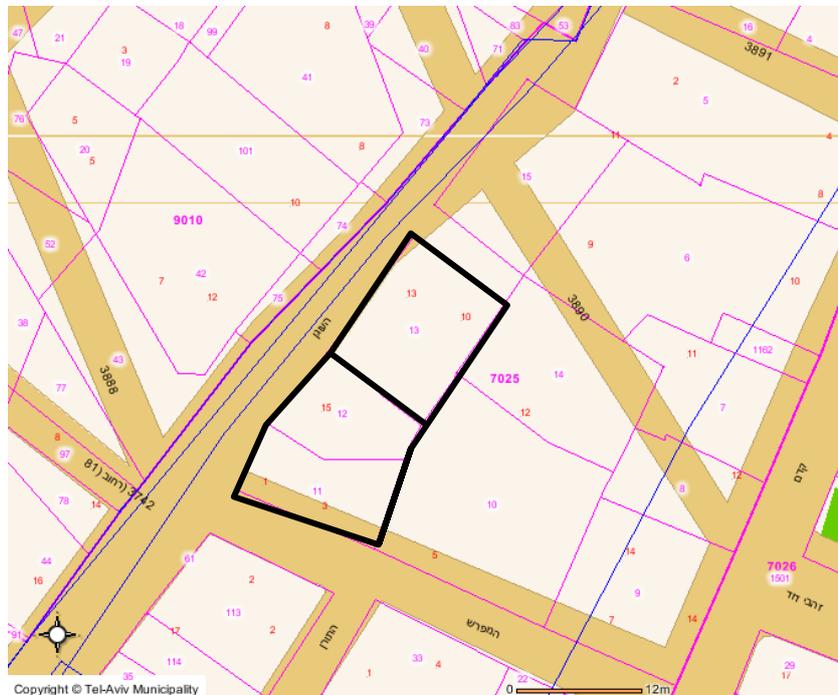
לאשר להפקיע את חלקות 398, 402, 403 בגוש 6623 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שלמה זעפראני, שמואל גפן ותמר זנדברג.

בעלי הקרקע/ החלקות: הנכס בבעלות רשות הפיתוח חתומה ע"י בעל הנכס מנהל מקרקעי ישראל וחב' עמידר

תוכן הבקשה: איחוד החלקות למגרש אחד ובניית בנין אחד.

פרטים: החלקות הנ"ל כלולות באזור מגורים ז' (שיקום) בתחום הוראות שימור עפ"י תכנית 2660 המאושרת לפיה ניתן לבנות מבנה למגורים בגובה 10.5 מ', וזכויות הבניה לא יעלו על 160% עיקרי משטח המגרש. שטח הבניה על גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג כולל כל המבנים. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של עד 20% נוספים בגין שיפוץ מבנה קיים היקף התוספת יקבע בהתייחס למאמץ הנדרש לשיפוץ ושיקום. בנוסף ניתן לבנות מרתפים עפ"י הוראות תכנית ע"1. חלקות 11,12 מהוות מגרש אחד לפי התב"ע ומבקשים לצרף למגרש את חלקה 13. בעבר הוגשה בקשה להיתר בנית בנין אחד על שלוש החלקות ללא בקשה לאיחוד. הבקשה נדחתה ע"י הועדה מסיבה זו וכן מכיון שלא עמדה בדרישות המתחסות למבנה הקיים ולזכויות המוענקות בגין שיפוצו.



טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
183 מ"ר		11,12
158 מ"ר		13

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 13	מצב קיים חלקה 11,12	שטח החלקה/מגרש	
341	158	183		
160%	160%	*160%	סה"כ זכויות	אחוזים
545.6	252.8	292.8	בניה	מ"ר
			זכויות בניה	אחוזים
			לקומה	מ"ר
144.9	63.2	77.8	שטח שירות	מ"ר
337	156	181	שטח מרתף	מ"ר
+3 קומת גג בנסיגה	+3 קומת גג בנסיגה	+3 קומת גג בנסיגה	גובה	קומות
6	3	3	מספר יח"ד	
70%	70%	70%	תכנית	
			צפיפות	
7	4	3	מקומות חניה	

* זכויות עבור שיפוץ מבנה קיים.

הבקשה פורסמה בעיתונים הארץ והצופה בתאריך 04.06.09 בעיתון העיר בתאריך 05.06.09 ובשטח הודבקו הודעות בתאריך 24.06.09.

לא הוגשו התנגדויותהמלצת צוות יפו והדרום

מומלץ לאשר את איחוד המגרשים לשם בנית מבנה אחד על שלוש החלקות במטרה לאפשר תכנון אופטימלי לבנין אחד במגרש המאוחד. אין בהמלצה על האיחוד בכדי לאשר את זכויות הבניה המבוקשות תמורת שיפוץ את עיצובו של הבנין ובקשות להקלה במידה ותדרשנה.

בישיבתה מספר 0020-09ב' מיום 09/09/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

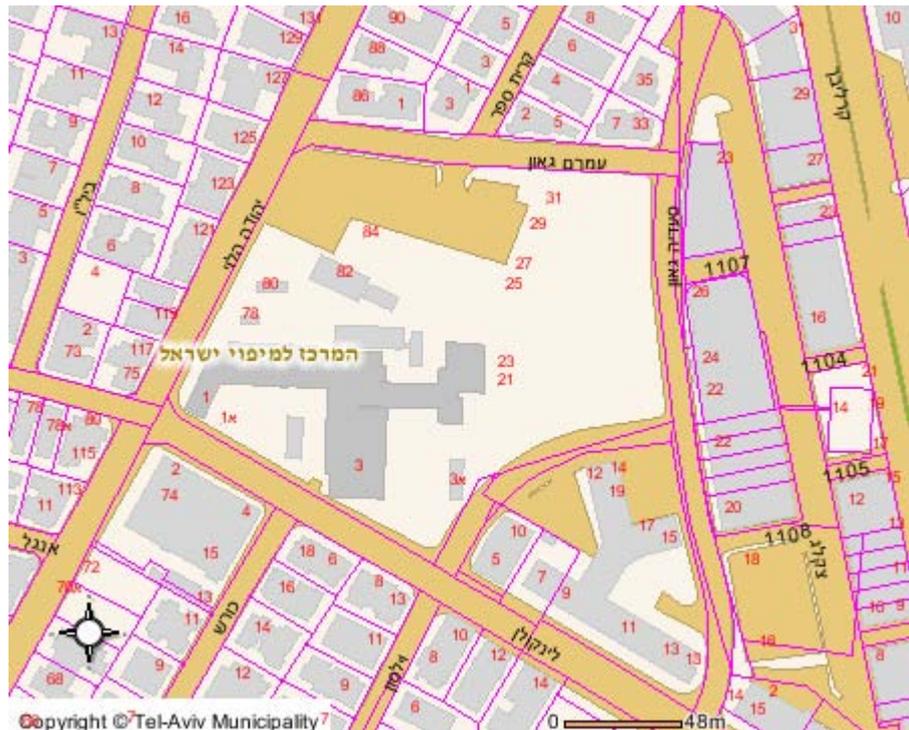
אדר' צבי הראל הציג באמצעות מצגת מה שהמתכננים לבנות לאחר האיחוד. פאר ויסנר מבקש לראות את הבנינים הסמוכים למתחם, ומבקש הסכמה של מגרש 10 לבניה הנ"ל. אדר' צבי הראל הודיע לוועדה שהבעלים במגרש 10 מודעים לבניה ומסכימים.

הועדה מחליטה:

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 11-13 בגוש 7035 רח' העוגן 13 מגרשים לשם בנית מבנה אחד על שלוש החלקות במטרה לאפשר תכנון אופטימלי לבנין אחד במגרש המאוחד. אין באישור האיחוד בכדי לאשר את זכויות הבניה המבוקשות תמורת שיפוץ ואת עיצובו של הבנין ובקשות להקלה במידה ותדרשנה. הועדה רושמת בפניה המבקש את הצהרת מגיש הבקשה לפיה התקבלו הסכמות של בעלי מגרש מס' 10 לאיחוד המבוקש. המבקש ימציא לצוות המקצועי מסמך המאשר הסכמות אלו.

משתתפים: דורון ספיר, שלמה זעפראני, שמואל גפן, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר ושמוליק מזרחי.

- מטרת הדיון:**
1. אישור לפרסום והודעה על הכנת תכנית חדשה "מתחם קרית ספר" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, ופרסום תנאים למתן היתרי בניה עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה במתחמים אלה.
 2. דיון להפקדה בתכנית שהוגשה לועדה המקומית, ע"פ 62סעיף ב', ע"י תושבים: הקמת שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבור לרווחת תושבי השכונה.



מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית.

מתכנן: מהנדס העיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו – לנושא פרסום 77-78 לחוק.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב-יפו- לנושא פרסום 77-78 לחוק.

מיקום: רחוב יהודה הלוי בין הרחובות עמריס גאון ולינקולן

גבולות: מצפון – רחוב עמריס גאון ממזרח – רחוב סעדיה גאון

מדרום- הרחובות הנשיא וילסון ולינקולן

ממערב- רחוב יהודה הלוי

גוש וחלקה: חלקה 46 בגוש 7103

שטח התכנית: 23.76 דונם (כולל מדרכות)

השטח לתכנון כולל מפ"י 20.3 דונם

מצב השטח בפועל: על השטח נמצאים שני מבנים: בלינקולן 1 (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בסגנון

הבינלאומי) ולינקולן 3 המשמשים את מפ"י (מרכז מיפוי ישראל), ובצידם מגרש חניה של העובדים.

צפונה למבנה לשימור מצויים מספר מבנים/צריפים בני קומה אחת המשמשים את משרד הבטחון,

ובהמשך לאורך רחוב יהודה הלוי וחלק מרחוב עמריס גאון יש מגרש חניה מגודר של משרד הבטחון.

לכל אורך הדופן המזרחית של המגרש קיים מגרש חניה של אחוזות החוף.
בקיץ 2007 פונה מגרש החניה של המשטרה.
השטח שהתפנה ע"י המשטרה הוא מגרש חולי ועליו עצים וותיקים, בעיקר עצי אקליפטוס, המשמש את ילדי ותושבי השכונה למשחק ופעילויות חברתיות.

מצב תכנוני קיים: מצב סטטוטורי: התכנית הראשית החלה על המתחם היא תכנית מנדטורית "גיי", המייעדת אותו ל"בנייני ציבור", וקובעת זכויות של 50% לקומה ע"פ מספר קומות שיקבע בתכנית מפורטת שתעשה עבור כל המתחם.
בעבר קודמה למתחם תכנית ע"י מ.מ.י., תכנית 2677. היא אושרה להפקדה בועדה המקומית ביולי 1996, וקידומה במתכונת דאז נעצר בשנת 1998 עת נבחר ראש העירייה רון חולדאי.
בשנת 1998 קבלה תוקף תכנית בנין עיר 2604 לאזור כולו. התכנית החריגה מספר מגרשים, ביניהם גם את המגרש של תכנית "קרית ספר", וקבעה כי במקרה של ניגוד בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות התכנית הנקודתית, תכרענה הוראות התכנית הנקודתית.
החל משנת 2002 מקודם ע"י מ.מ.י. תכנון חדש למתחם.
מ.מ.י. פרסם למגרש מכרז לחניון ציבורי בלא ידיעת העירייה, והזוכה במכרז הגיש בקשה לשימוש חורג לחניון ציבורי במתחם, והחל העבודות בשטח.
מחלקת הפיקוח על הבניה הוציאה צו להפסקת העבודות.
וועדת המשנה דחתה את הבקשה לשימוש החורג, והחברה שזכתה במכרז הגישה על כך ערר.
וועדת הערר דחתה את הערר ובהחלטתה קבעה כי אם התוכנית החדשה למתחם לא תופקד תוך שישה חודשים ו/או אם תוך תקופה זו לא תפורסם לפחות הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק בתכנון והבניה בדבר הכנת תוכנית, תבוטל החרגת המגרש ומותר יהיה להפעיל עליו חניון ולהציב בו ביתן שמירה עבורו.

מצב תכנוני מוצע:

1. ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77:

תכנון חדש לכל המתחם. המבנים שבמתחם ישארו ביעוד של "מבני ציבור" ע"פ הקיים.
התכנית כוללת פארק לרווחת הציבור בשטח של 11 דונם, מגרש למבני ציבור בשטח של 8.3 דונם ומגרש למבנה מגורים גבוה בשטח של 1 דונם.

תנאים למתן היתרי בניה במסגרת סעיף 78:

הגבלת השימושים ל-3 שנים, כולל שימושים של חניה, על מנת שלא יוצרו עובדות בשטח.
זאת במטרה לאפשר תכנון מיטבי למתחם ע"פ צרכי תושבי הסביבה.
התכנית המוצעת מהווה את הבסיס למתן מענה לצרכי ציבור הנדרשים בלב העיר וסביבתה.
פרסום תנאים לפי סעיף 78 יבטיח **מניעת** שימוש במתחם כחניון ציבורי בשלבי הביניים עד לאישור התכנית.

התנאים למתן היתרי בניה מבוקשים עד למועד הפקדת התכנית או לתקופה של 3 שנים, הקצר ביניהם. תנאים אלה יחולו על כל חלקה 46.

עד לאישורה של התכנית, כל פעולה במגרש תתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
מהנדס העיר יהיה רשאי להמליץ על שימוש זמני למגרש הפנוי, ובתנאי שזה ישרת את תושבי הסביבה לפעילות ציבורית בשטח הפתוח.

2. מצב מוצע בתכנית שהוגשה ע"י נציגי התושבים בלב העיר

הקמת שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבור לרווחת תושבי השכונה.

א. השארת 9,589 מ"ר מסך השטח ביעוד של "מבני ציבור" -

השימושים המותרים: שרותי, חינוך, מועדונים לנוער ולקשיש, שרותי תרבות וספורט.

זכויות בניה וגובה המבנים יהיו בהתאם לתכנית השימור 2650'ב'.

ב. שינוי של 14,095 מ"ר מסך השטח ליעוד של "שטחים פתוחים ומבני ציבור" -

השימושים המותרים: חורשות ומתקני ספורט ומשחק, ריהוט גן ופיתוח.

תיאסר חניה בשטח זה. תאסר הקמת גדרות, למעט בגבולות המגרש, ותיחום מגרשי משחק

וגינות כלבים.

לא תותר כל בניה, למעט מבנה ציבור לטובת צרכי תושבי הסביבה, כגון: גני ילדים, מעונות יום

וצהרונים, מועדון ספורט ומועדון קשישים, או שימוש אנלוגי דומה.

תכסית מבנה הציבור לא תעלה על 1,000 מ"ר. סה"כ שטח המבנה לא יעלה על 1,500 מ"ר.

גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות+ 2 קומות מרתף.

ג. קביעת יעוד של "עצים לשימור" -

תיאסר עקירת והעתקת עצים הקיימים במגרש ומסומנים בתשריט, ללא אישור מהנדס העיר

ובליווי אגרונום מוסמך.

חוו"ד הצוות:

מתייחסת לפרסום סעיפים 77-78 המודיעים על תכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים להוצאת היתרי בניה

לפי סעיף 78 לחוק כמתואר לעיל.

לא יוצא היתר לחניה ציבורית/פרטית בתחום הקו הכחול.

מתייחסת לתכנית שהוגשה ע"י התושבים

לדחות את הבקשה.

בישיבתה מספר 0008-009'ב' מיום 22/04/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' ערי גושן אדר' מטעם מינהל מקרקעי ישראל הציג את התכנית.

התושבים הציגו את התכנית שלהם בפני הוועדה.

לדברי התושבים הובטח להם שהשטח יהיה שטח ציבורי פתוח עם פארק לרווחת התושבים.

מיטל להבי מבקשת לדעת האם היא יכולה לקבל את השומה שעל בסיסה מתכננים את התכנית, פניתי

מספר פעמים למינהל לצורך קבלת השומה ונענתי בשלילה.

עו"ד שרי אורן פנתה לנציג מינהל מקרקעי ישראל ע"מ לקבל את השומות ונענתה שכשתוגש פניה רשמית

למינהל הם יגיבו עליה.

רחל גלעד-וולנר שואלת האם ניתן לעשות במקום תכניות לניוד זכויות?

פאר ויסנר מוסר לוועדה שראש העירייה רון חולדאי הבטיח לתושבים כהבטחה שלטונית שיהיה במקום

פארק. ומציע לנייד את הזכויות למקום אחר בהסכמה עם המינהל.

הועדה מחליטה:

פה אחד הוחלט להמליץ לועדה המחוזית:

1. לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט לעיל בדברפט.
2. להקים באופן מיידי גינה ציבורית בשטח שלא יפחת מ - 6 וחצי דונם.
3. להורות למה"ע להגיע להסכם עם ממ"י להעברת שווי זכויות בניה אקווילנטיות ל - 74 יח"ד כאשר גודל דירה ממוצעת לא תעלה על 110 מ"ר כל זאת עד מועד הפקדת התכנית.
4. לדחות את תכנית שהוגשה ע"י התושבים.

משתתפים: דורון ספיר, בנימין בביוף, שמואל גפן, רחל גלעד-וולנר, אסף זמיר, פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, נתן וולוד, ארנון גלעדי ושמוליק מזרחי.

דיון נוסף – דיון מס' 2

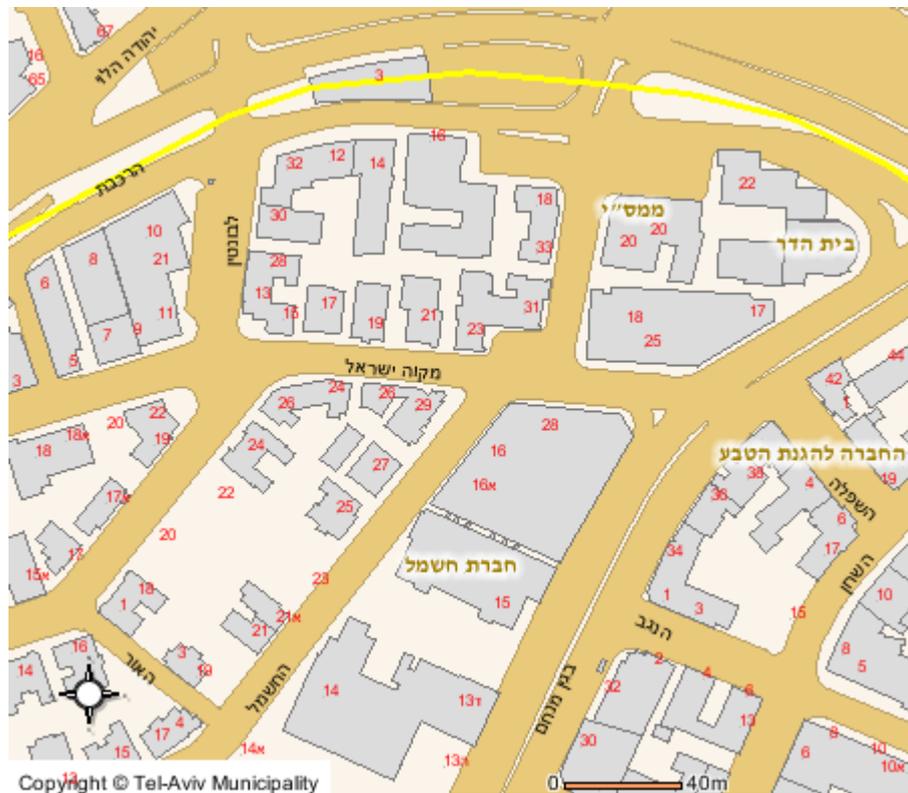
עדכון הועדה

מצב תכנוני מוצע:

חוו"ד מהנדס העיר:

בהמשך לדיון 22/04/2009 המלצת מה"ע ניוד שווה הערך לזכויות בניה של 74 יחידות דיור יועברו למתחם "חניון בית הדר", בתב"ע המקודמת בימים אלה.

עם אישור התכנית של "בית הדר" יירשם השטח של קרית ספר שיהווה גינה על שם עיריית תל אביב-יפו.



בישיבתה מספר 0020-09'ב' מיום 09/09/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מה"ע הציג את הדיונים שהתנהלו עם ממ"י בנושא ושעדיין אין הסכמות למתחם שבו יוענקו זכויות שוות ערך ל – 74 יח"ד.
פאר ויסנר הציע שבמידה ובתוך 30 יום לא יהיו הסכמות מול ממ"י עיריית ת"א תפתח במקום גינה, היות ולא ניתן להשאיר במקום הנ"ל שממה מוזנחת.
עמי אמזלג – נציג ממ"י טען שכן היה שיתוף פעולה עם המינהל ומו"מ מתקדם.
ארנון גלעדי הציע כחלק מההחלטה תמורת תוספת יח"ד למינהל שהמינהל יפתח את מתחם של נס לגויים, שוק עזה כפר שלם וכד'. לאחר הצבעה בעניין (1 בעד – ארנון גלעדי, 4 נגד – דורון, פאר, תמר וכרמלה) ההצעה לא התקבלה.
הצעה החלטה משותפת של פאר ויסנר ודורון ספיר – הועדה פונה לממ"י להמשיך לשבת בשולחן עגול בהתאם להחלטת הועדה הקודמת מתאריך 22.4.09. הועדה מבקשת להקים גינה באופן מיידי על השטח הפנוי. הועדה מנחה את מה"ע וממ"י לסיים את הדיונים תוך 30 יום מיום הדיון הנ"ל. מה"ע ידווח לועדה בתום ה – 30 יום על ההסכמות לועדה.

הועדה מחליטה:

פה אחד להנחות את מה"ע וממ"י לסיים את הדיונים תוך 30 מיום הדיון הנ"ל ולדווח לועדה על ההסכמות.

הועדה מבקשת להקים גינה בשטח הפנוי באופן מיידי.

ארנון גלעדי לא השתתף בהצבעה.

משתתפים: דורון ספיר, שלמה זעפראני, שמואל גפן, ארנון גלעדי, תמר זנדברג, אהרון מדואל, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר ושמוליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה 09/09/2009
תא/3882 - בית אסיה דיון בהפקדה	4 - 09-0020

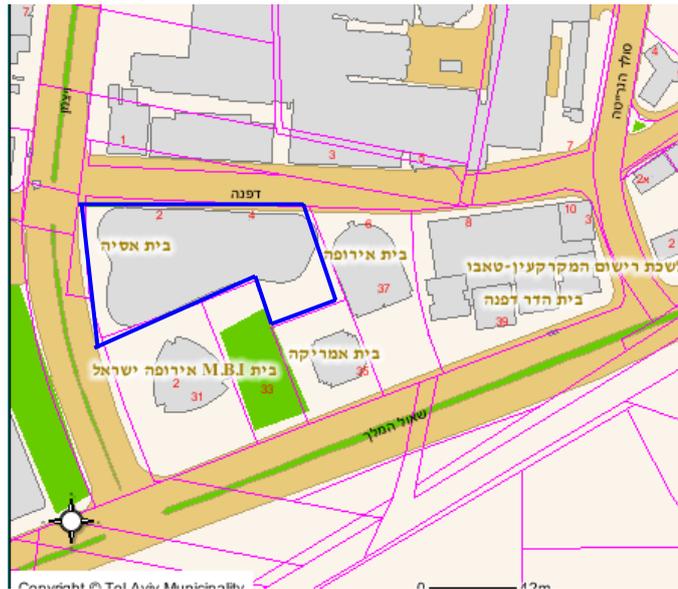
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

רח' ויצמן, רח' דפנה, חלקות 771-773, 849

כתובת:

תל אביב - יפו
ויצמן 4
תל אביב - יפו
דפנה 2
תל אביב - יפו
דפנה 4



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק מהגוש	817	

שטח התכנית: 6063 מ"ר.

מתכנן: אדריכל מרדכי בן-חורין.

עורך התכנית: אדריכל אריה קוך, ניר – קוך אדריכלים.

יזם: אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

בעלות: אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

מצב השטח בפועל:

בית אסיה בנוי תוך מימוש מלא של זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות.

מדיניות קיימת:

הפרוייקט מוצע באזור המרכז האזרחי של תל-אביב, סמוך וממערב למע"ר הצפוני, באזור הכולל בניה גבוהה לתעסוקה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 1059 ו- בית אסיה-תוספת שטחים מסחריים, 1059-ד בית אסיה והככר-שינוי, ע1א- שינוי ע1.

יעוד קיים: בנין בעל אופי צבורי.

שטח התכנון: 6063 מ"ר.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): סה"כ שטחי בניה - 244.74% משטח המגרש, 13931.10 מ"ר שטח עיקרי.
 שטח קומת מרתף - 80% משטח המגרש.
 שטח קומה טיפוסית 50% משטח המגרש.
 שטח מותר למסחר - 302 מ"ר.
 קומת עמודים - מותר.
 מותר מקסימום 2 קומות מרתף, גובה קומת מרתף - 4 מ"ר.
 מספר קומות - 5.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון: תוספת מגדל משרדים מעל לבית אסיה הקיים, תוך שיקום ושיפוץ המבנה הקיים ושינויים בקומת הקרקע ובפיתוח הסביבתית. כל זאת תוך ביצוע משימות פיתוח ציבוריות.

פירוט יעדים/שימושים: יעוד הקרקע ישתנה מ"בנין בעל אופי ציבורי" ל"עירוני מעורב". שימושים: משרדים ושטחי מסחר.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
300	18000	25	6820	0	0	450	27284	

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות עד: 20

גובה: 90 + מ' אבסולוטי (מקביל לגובה מגדל IBM).

תכנית:

קווי בניין: הקטנת קו בנין קדמי לרח' דפנה בכ- 1.8 מ' לצורך קונסטרוקציה לתוספת המתוכננת, אשר תהווה קולונדה ותירשם בזיקת הנאה למעבר הציבור.

עקרונות ודברי הסבר נוספים: על בית אסיה הקיים מוצעת תוספת של מגדל משרדים בגובה 12 קומות מעל לקומת מעבר בגובה של כ- 7 מ' (מעל המבנים וצידוד שעל גג בית אסיה). התוספת מעוצבת ע"י אדריכל מרכזי בן חורין (אדריכל הבנין המקורי). הבנין המקורי ישוקם ויחודש לרבות הפיתוח הסביבתי. היוזמה תלווה בביצוע משימות פיתוח ציבוריות שילוו בהסכמים בין היוזם לעיריית תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות: תוספת שטחי משרדים המוצעת דורשת כ- 260 מקומות חניה. חלק קטן מזה יתכן תוך שיפורים תכנוניים בבנין הקיים. יתרת מקומות החניה ימצאו את פתרונן במסגרת חניונים ציבוריים מתוכננים בסביבה.

עיצוב: המבנה הקיים נמוך וחריג בנפחו ובצורתו, ביחס למגדלי המשרדים הסמוכים. התוספת המוצעת למגדל משרדים בגובה משתלב בסביבה (מגדל IBM, מגדל איכילוב המתוכנן, מגדל בית המשפט המתוכנן, מגדל המוזיאון, וכו') יחד עם שיקום וחיידוש המבנה היחודי של בית אסיה.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: הפרוייקט ילווה בהסכם משימות פיתוח עבור תוספת השטחים למבנה. המשימות הספציפיות יוגדרו במסגרת ההסכם על פי צרכי עיריית תל אביב-יפו, לרבות משימות שימור מבנים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
450%	244.74%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
27,284 עיקרי	13931.10 עיקרי	מ"ר	מ"ר
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
תוספת של כ- 1200 מ"ר ברוטו לקומת מגדל חדשה	כ- 3000 מ"ר (משתנה מקומה לקומה)	מ"ר	מ"ר

גובה	קומות	7 + 2 ק. מעבר + 12
מטר		
תכנית	כ- 3000 מ"ר	תכנית קרקע ללא שינוי, קומת המגדל כ- 1200 מ"ר ברוטו
מקומות חניה	כ- 200 מתחת לבית אסיה + כ- 400 מתחת לככר	ללא תוספת מקומות חניה בגין קרבה לתחבורה ציבורית

זמן ביצוע :

15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

המלצת מה"ע והצוות :

המתחם ממוקם באזור תעסוקה הכולל בניה גבוהה, ובקרבה לקווי רק"ל ותחבורה ציבורית. לאור התקדמות תכנית המיתאר אשר כוללת את הצורך בתוספת שטחי תעסוקה לעיר לרבות לאורך צירי רק"ל ותחבורה ציבורית, מומלץ לקדם את התכנית בתנאים הבאים :

1. תוספת הזכויות תהיה לתעסוקה, מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש למגורים, ניתן יהיה לשלב שימוש מלונאי.
2. התכנית לא תכלול מקומות חניה נוספים על הקיים.
3. פיתוח קומת הקרקע תכלול שילוב מסחר ושטחים בעלי אופי ציבורי בשימושים כגון גלריות וכד'.
4. המלצת הצוות היא כי אורך החזית הפונה לשד' שאול המלך ורח' דפנה יצומצם ככל שניתן. ניתן יהיה להוסיף עד 3 קומות על הבינוי המוצע, למינצוי זכויות הבניה.
5. חומרי החזיתות לרבות החזית הפונה לשד' שאול המלך יהיו קלים, ויכללו התייחסות לבניה ירוקה. לא יותר חזיתות אטומות.
6. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול בין היתר פרוט חומרי החזיתות לרבות החזית הפונה לשד' שאול המלך, מפלסי הולכי הרגל והשתלבותם בסביבה לרבות השצ"פ הדרומי, טיפול בגג המבנה המקורי, קישורו אל השצ"פ הגובל ושילוב מרכיבי בניה ירוקה.
7. יש להעביר כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התו"ב.
8. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות לביצוע מטלות לרבות משימות שימור.

בישיבתה מספר 0020-09ב' מיום 09/09/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' אריה קוף הציג את התכנית הכוללת תוספת מבנה לשימושי תעסוקה על בית אסיה. פאר ויסנר מציע שיוצגו מספר אופציות והדמיות טובות יותר כך שניתן יהיה להבין כיצד משתלב המבנה הקיים עם התוספת המוצעת. אדר' בן חורין הציג את עיקרי התכנית. שמואל גפן ציין כי יש במקום בעיית חניה ותנועה גם כיום. עו"ד עופר שטוק מייצג תושבים בסביבה אשר מתנגדים לתוספת הבניה המוצעת על הבניין הקיים המהווה לדעתו מבנה שיש לשמר, וכן בשל עומסי תנועה וחניה באזור התכנית.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון.

הוועדה רואה בחיוב תוספת שטחי תעסוקה לבית אסיה. תנאי לקידום התכנית יהיה הצגת חלופות אדריכליות נוספות והדמיות למבנה המוצע תוך שילובו בבניין הקיים. לא יותר שימושים לאולמות בתי משפט ולשכות שופטים בתוספת המוצעת.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, תמר זנדברג, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר ושמואליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/2988א - מתחם סמל דרום 2988א' (3) (הת)	09/09/2009
דיון נוסף	5 - 0020-09ב'

מטרת הדיון:

דיון בהתנגדויות – תכנית מפורטת מס' תא\מק\2988א "סמל דרום" – תכנית ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בינוי ופיתוח.

מסלול התב"ע:

תכנית בסמכות הועדה המקומית

מיקום:

שטח התחום בדרום ברחוב ארלוזורוב, במערב ברח' אבן גבירול, במזרח ברח' בן-סרוק ובצפון במתחם "סמל צפון"

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6216	-	1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 37, 38, 46, 48, 86	3, 4, 18, 19, 20, 22, 34, 35, 47, 49, 81, 55
6213	-	25, 26, 597, 598, 599	26, 433
6214	-	276, 277, 654, 656	279, 655
6217	-	431, 432, 481, 488	484

שטח קרקע:

כ- 24 דונם

מתכנן:

יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ

יזם:

רמ-נח בע"מ

בעלות:

פרטיים, עירייה

מצב השטח בפועל:

במתחם הדרומי מערבי - קיימים שרידי הכפר "סומייל" המאוכלסים בתפישות ש ונות ובית כנסת קטן "סולם יעקב". ממזרח למתחם זה, בצומת ארלוזורוב בן סרוק קיימים שטחים פנויים המשמשים בעיקר לחניה.

במתחם המרכזי של האזור – קיים בנין השקם ו"מגדל המאה" (אשר אינם נכללים בתכנית), ממזרח לו לאורך רח' בן סרוק קיים חניון וכן בית כנסת ע"ש רקנאטי " היכל יהודה".

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תא/2988 – "מתחם סמל" - בתוקף - ילקוט פרסומים מס' 5367 מיום 15.1.05. בהתאם לתכנית התקפה להלן עיקריה ותמצית רלוונטית למתחם הדרומי:

מטרות התכנית: (סעיף 8 בתכנית הראשית)

לתכנן מחדש את תחום התכנית במטרה לחזק את אופי המגורים והמסחר באזור, לשפר את מערך שירותי הציבור, הקשרים העירוניים והתשתית העירונית כל זאת על ידי:

1.1 קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, למגרש מיוחד, לחזית מסחרית, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח ולדרך תת-קרקעית, לשטח ציבורי משולב, לדרך משולבת ולדרכים קיימות ומוצעות.

2.1 קביעת תכליות ושימושים, זכויות והוראות בנייה בתחום המגרשים אשר יאפשרו הקמה של בנייני ציבור, בניינים למגורים ולמסחר ובניינים רב תכליתיים בגובה מרבי של עד 200 + מטר מעל פני הים,

מעל עד 6 קומות מרתף. סה"כ עד 141,000 מ"ר וכ- 970 יחידות דיור בהיקף של עד 104,500 מ"ר, עד 2,500 לשטחי ציבור, עד 15,500 מ"ר, למבני ציבור ועד 18,500 מ"ר למסחר, משרדים ויעודים רב-תכליתיים, לשטחים עיקריים על קרקעיים וקביעת שטחי שירות בהתאמה.

3.1 קביעת שטח נוסף של 5,000 מ"ר ביעוד מגורים שטחים עיקריים (ושטחי שירות בהתאמה), אשר מימושם מותנה בקיום תנאים הכלולים בתכנית ובאישור הועדה המקומית, זאת כמנוף כלכלי להשלמת ביצוע הפינויים במתחם.

4.1 הרחבת דרכים מאושרות, תכנון דרכים חדשות, הבטחת גשרים להולכי רגל למתחמים ציבוריים סמוכים, הבטחת אפשרות לקישור לכלי רכב לחניונים ציבוריים סמוכים, התחברות למערכת הסעת המונים וכן קביעת הוראות בדבר הסדרי חנייה, חניונים ותנועה.

5.1 קביעת הוראות בדבר חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון שניים או יותר, בהם יתבצעו איחוד וחלוקה מחדש, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, שלא בהסכמת בעלים, לגביהם תאושרנה ע"י הועדה המקומית תכניות מפורטות נפרדות והגדרת העקרונות להקצאת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית.

1. **מגרש מס' 11:** (סעיף 9.1.2, 9.1.3 בתכנית הראשית)

זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים מעל מפלס אבן גבירול לא יעלה על 70,040 מ"ר. מתוכם, השטחים העיקריים למגורים לא יעלו על 56,540 מ"ר והשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים לא יפחתו מ- 1,000 מ"ר.

סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 64,500 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת מפלס רח' אבן גבירול על 40,500 מ"ר.

תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בהיקף שלא יעלה על 5,000 מ"ר.

סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 514 יח"ד.

גבהים:

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.

גובה המבנים לאורך הרחובות לא יעלה על 52 מ' מעל פני הים ב- 5 קומות מעל קומת כניסה ו/או קומה מסחרית גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 8 קומות כולל קומת הקרקע.

בשטחים המסחריים שבקומות הקרקע תותר בניית יציע ו/או קומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

גובה מגדלי המגורים לא יעלה על 200 + מטר מעל פני הים ובהתאם למגבלות משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית-לפי הנמוך מביניהם, ומספר הקומות לא יעלה על 40 קומות מעל קומת הקרקע, לא כולל קומות ומתקנים טכניים ואנטנות על הגג.

2. **מגרש מס' 41:** (סעיפים 9.2.2, 9.2.3 בתכנית הראשית)

זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים לא יעלה על 2,500 מ"ר.

סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 5,550 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת לקרקע על 4,300 מ"ר.

סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 20 יח"ד.

גבהים:

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.

גובה המבנה לא יעלה על 52 מ' מעל פני הים ב- 5 קומות מעל קומת כניסה ו/או קומה מסחרית גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 8 קומות כולל קומת קרקע.

בשטחים המסחריים שבקומות הקרקע תותר בניית יציע ו/או קומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

3. **שטח ציבורי משולב (מגרש מס' 51):** (סעיף 9.5 בתכנית הראשית)

זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים יהיו 15,500 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ השטחים לשירותים נלווים על 500 מ"ר. סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 31,100 מ"ר. 5,200 מ"ר מעל הקרקע. מתוכם סה"כ שטחי השירות מתחת למפלס בן סרוק 25,900 מ"ר. שטחי השירות המפורטים לעיל כוללים את החניון הקיים. תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.

התכנית המבונה מעל הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש. לפחות 50% משטח המגרש יפותח בצורה רציפה כגן ובאופן אשר יבטיח מעברים פתוחים להולכי רגל מצפון לדרום. תותר בניית יותר ממבנה אחד בתחום המגרש.

גבהים:

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף. גובה המבנים לא יעלה על 45 מ' מעל פני הים ב- 4 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 7 קומות כולל קומת קרקע. תותר בניית יציע ו/או בקומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

4. שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 31 ו-32): (סעיף 9.6 בתכנית הראשית)

תותר גמישות בגבולות הגאומטריים של המגרשים ובלבד ששטחם לא יקטן משלושה דונם. על המגרשים יחולו ההוראות שלהלן:

בתחום המגרש תותר גישה תת-קרקעית שתחבר את רחוב אבן גבירול עם רחוב בן סרוק ותכלול גם גישה לחניונים שבתחום התכנית.

פני הקרקע במפלס רח' אבן גבירול – ארלוזורוב יפותחו ככיכר עירונית וישמשו למעבר הולכי רגל ואופניים, לגינה, מגרשי משחק לילדים וכל תכלית אחרת הקשורה בכך שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתחום זה תותר גם התקנת ריהוט רחוב. כמו כן יותר שימוש הכולל העמדת כיסאות ושולחנות המשרתים את השימושים המסחריים הגובלים.

ב- 6 מפלסים תת-קרקעיים יותרו: חנייה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה, מרחבים מוגנים. סה"כ שטחי השירות התת-קרקעיים לא יעלה על 19,380 מ"ר.

התכנון הפיזי של המרתפים בתחום השצ"פ (במגרש מס' 31) יבטיח אפשרות להתחברות עתידית למערכת הסעת המונים.

5. חלוקה למגרשים: (סעיף 10.4 בתכנית הראשית)

התכנית מחולקת למגרשים כמסומן בתשריט. גבולות המגרשים המסומנים בתשריט הם עקרוניים בלבד וצורתם ועיצובם הסופיים יקבעו בתכניות מפורטות הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בסמכות הועדה המקומית. ניתן יהיה לשנות את הגבולות ואת חלוקת המגרשים והשטח של המגרשים השונים על פי תכנית מפורטת לבינוי ועיצוב אדריכלי וכתוצאה ממדידות בשטח בתכנית בסמכות הועדה המקומית.

חלוקת המגרשים על פי תכנית מפורטת שתאושר, לא תחשב כשינוי לתכנית זו.

6. פינויים: (סעיף 13 בתכנית הראשית)

כל אחד מבעלי המקרקעין בתחום התכנית יהיה חייב לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו, לרבות השטחים המיועדים לדרכים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי משולב, מכל מבנה, שימוש, חפץ או חזקה. הפינוי הינו תנאי לקבלת היתר בנייה בגין זכויותיהם במגרשים חדשים.

שלבי הפינוי של המגרשים בתחום התכנית יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים שיוכן בהנחיית הועדה המקומית. שלבי הפינוי יקבעו באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים למתחם, בהתאם להתקדמות הבנייה ועל פי הסכם שיעשה בין בעלי הזכויות בתחום המתחם והעירייה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב את מגישי תכניות האיחוד וחלוקה לצרף נספח פיננסי על רקע תצ"א עדכנית למועד כפי שיוסכם עליו עם מגישי תכניות האיחוד וחלוקה.

תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה פיננסי המגרשים בתחום התכנית, לרבות הדרכים, שצ"פ, אזורים לבנייני ציבור ושטח ציבורי משולב, בשלבים שיקבעו על ידי הועדה המקומית בתכנית מפורטת ועל פי מתחמי משנה שיקבעו על ידה על בסיס העקרונות דלהלן:

1.4.31 יידרש פיננסי של 65% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 1/3 מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל, בנוסף לפיננסי השטחים ביעוד דרכים. פיננסי הכיכר הציבורית בפנינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול תהווה חלק מתנאי הוצאת היתר הבנייה הראשון (במתחם הדרומי). פיננסיים אלה יכללו במסגרת פיננסי 65% מהשטח.

2.4.31 יידרש פיננסי של 85% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 2/3 סה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף לפיננסי השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים לבנייני הציבור והשטח הציבורי המשולב.

3.4.31 יידרש פיננסי של 100% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם, כתנאי להוצאת היתרים לזכויות הבנייה הנותרות מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף פיתוח וביצוע בפועל של כל השטחים הציבוריים הפתוחים, שטחי הציבור המשולבים במגרשים הפרטיים והמגרש ביעוד שטח ציבורי משולב.

הוראות הפיננסי של השטחים הציבוריים על פי סעיף זה, באות להוסיף על חובתו של כל אחד מהבעלים לפיננסי חלקתו כמפורט בסעיף 13.1 ו-13.2 לעיל. חלקו של כל אחד מהבעלים הפרטיים בפיננסי השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לחלקו מסה"כ זכויות הבנייה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת שלבי ביצוע התכנית, הוראות שיאפשרו בניית מבנים לאחר פיננסי חלק מהשטחים התפוסים, ובתנאי מתן ערבויות לפיננסי ממבקש ההיתר, ובלבד שישמרו העקרונות אשר פורטו לעיל.

למרות האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבצע פיננסיים אם נאלצה לעשות כן כדי להבטיח ביצוע דרך שטח ציבורי פתוח ו/או שטח לבנייני ציבור. במקרים אלה לא יוצא היתר בנייה לבעלים עליו חלה חובת הפיננסי על פי סעיף זה, אלא לאחר החזר הוצאות הפיננסיים לעירייה כשהם נושאים ריבית והצמדה כחוק, מיום תשלום הוצאות הפיננסיים בפועל ועד למועד התשלום.

7. סדר ביצוע התכנית: (סעיף 16 בתכנית הראשית)

ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בנייה ולבנייה בשטח התכנית ייעשה בסדר ובשלבים ובמתחמי תכנון כפי שיקבעו על ידי הועדה המקומית בתכניות בסמכות הועדה המקומית, אשר יבטיחו רצף צמוד של בנייה ופיתוח, כך שרמת הפיתוח והפתרונות למערכות התנועה, החנייה והשירותים הנדרשים בתחומי התכנית יהיו ברמה שתאפשר איכלוס בכל שלב ושלב של הבנייה.

יצויין כי הוראת התכנית 2988 לא פורטו במלואן בפירוט המצב התכנוני התקף וניתן לעיין בהן בנפרד בתקנון התכנית.

לצורך הבנת התכנית שבנדון ניתן להסתפק בפירוט הנ"ל

מצב תכנוני מוצע תכנית מס' 2988א' – סמל דרום:

להלן עיקרי התכנית המוצעת כפי שמופיע בתכנית המופקדת:

א. התכנית שבנדון הינה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הכוללת תכנית בינוי ופיתוח ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים המלווה בלוחות הקצאה וטבלאות איזון שנערכו ע"י שמאי התכנית (אברהם כץ) מטעם הועדה המקומית.

ב. תכנית זו נגזרת מהתכנית הראשית המאושרת מיום 15.1.05. אשר קבעה כי הנושאים הנ"ל ידונו ויקבעו במסגרת הועדה המקומית.

ג. כל ההוראות והתנאים שבתכנית הראשית לרבות שטחי בניה, תכליות ומנגנון הפיננסיים, יחולו בתחום המתחם המתוכנן, למעט הוראות שתכנית זו קובעת ו/או משנה כמפורט לעיל:

1. קביעת גבולות למגרשים שבתחום התכנית וחלוקתם (לפי הוראות סעיפים 10.4.1 ו-10.4.2 בתכנית הראשית). חלוקת מגרש 11 בתכנית הראשית לשניים- מגרש 111 ומגרש 112 בהתאם למסומן בתשריט.
2. קביעת לוח הקצאות וטבלת איזון, ללא הסכמת הבעלים, לשטח התכנית, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן – "החוק").
3. קביעת בינוי ופיתוח למגרשים שבתחום התכנית.
4. חלוקת שטחי הבניה המוקצים בתכנית הראשית מחולקים למגרשי הבניה השונים בתכנית המוצעת בהתאם למפורט בטבלה שלהלן :

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר) מעפ"י	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	111	4,370	31,610	12,000	2,261	20,250	66,121	1513%	100%	257	200	50	6	5	5	0	25	(למגרש 31) 0 למגדל
	112	3,950	31,610	12,000	2,261	20,250	66,121	1674%	100%	257	200	50	6	5	5	0	25	(למגרש 31) 0 למגדל 3.5 למרתף
	41	930	4,084	1,200	715	4,300	10,299	1107%	100%	20	60	6	6	6	5	0	0	(למגרש 32) 0 למגדל
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	511	2,080	7,750	2,600	0	11,640	21,990	1057%	50%	0	70	7	6	0	0	0	0	0
שטחים ציבוריים פתוחים	31	2,266	-	-	-	19,380	486%	100%	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0
סה"כ	-	15,316	75,054	27,800	5,237	75,820	183,911	-	-	534	-	-	-	-	-	-	-	-

***הערות**

1. תותר העברת שטחי מסחר בין הקומות במסגרת אישור הועדה המקומית את תכנית העיצוב האדריכלי.
2. על פי האמור בסעיף 10.1 בתכנית הראשית תותר תוספת לזכויות הבניה ולמספר יחידות הדיור כמנוף לפינויים.
3. זכויות הבניה המוקנות במגרש 11 שבתכנית הראשית על שימושיהם השונים (מגורים, מסחר ושטחי ציבור) מתחלקים שווה בשווה בין מגרשים 111 ו-112 בתכנית זו.
4. זכויות הבניה לשימושים הציבוריים שהוגדרו למגרש 11 בתכנית הראשית יחולקו בין מגרשים 111,112 בתכנית זו כדלקמן-לא פחות מ-500 מ"ר במגרש 111 ולא פחות מ-500 מ"ר במגרש 112.

5. טבלאות ההקצאה והאיזון נקבעו ע"י שמאי התכנית מטעם הועדה המקומית, כאשר עריכתם נעשתה עפ"י עקרון הערכת הקרקע כפנוייה.
6. יצירת מעבר מסחרי בדרך של זיקת הנאה בין שני המגרשים החדשים המקשר בין הכיכר הציבורית (מגרש 31) לרחוב בן סרוק.
7. במסגרת סך כל השטחים המותרים לבניה, העברת זכויות ממגרש 11 בתכנית הראשית למגרש 41 ומיקום חלק משטחים אלה בקומה מסחרית בתת הקרקע, וזאת לצורך איזון טבלאות האיזון.
8. שינוי בגאומטריית הכיכר הציבורית בצומת הרחובות אבן גבירול וארלוזורוב (מגרש 31), במסגרת סה"כ השטחים הקבועים בתכנית הראשית.
9. הגבהת המגדלים בחמש קומות (על חשבון שטח וגובה הבניה המרקמית) כך שתותר בניית עד ארבעים וחמש קומות למגורים במקום ארבעים הקומות שהותרו בתכנית הראשית ללא שינוי גובה בניה מירבי 200 + מטר מעל פני הים.
10. ריכוז השטחים הציבוריים בפינת הרחובות ארלוזורוב- בן סרוק (בבניה המרקמית), תוך הפרדה ממבנה המגורים, עם כניסה עצמאית ישירות מהרחוב.
11. הסדרת כניסות עצמאיות בתת הקרקע לחניוני המגרשים, כמפורט בנספח התנועה.
21. במגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור מס' 511- עד לגיבוש פרוגרמה ומימוש שטחי הבניה הציבוריים השטח יפותח באופן אקסטנסיבי בצורת חורשה.
31. קביעת תנאים להיתרי בניה ואכלוס תוך הבטחת הפינויים, הריסת הבתים כמפורט בסעיף 13 לתכנית הראשית וצרוף נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחה.

החלטות קודמות:

1. בדיון שהתקיים בועדה המקומית ב- 6.9.06 החלטה מס' 19-2006ב' - 15 החליטה הועדה לשוב ולדון בישיבה הבאה לאחר האישור של היועמ"ש לועדה ואישור המ"ע.
2. בדיון שהתקיים בועדה המקומית ב- 20.9.06 החלטה מס' 20-2006ב' - 13 החליטה הועדה לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – שמואל גפן, ארנון גלעדי ודורון ספיר, 1 נגד – מיטל להבי) לשוב ולדון תוך 30 יום מיום הדיון הנ"ל בתכנית בסמכות הועדה המחוזית יחד עם לוח ההקצאות וטבלאות האיזון.
3. בדיון שהתקיים ב- 13.12.06 החלטה מס' 28-2006ב' - 9 החליטה הועדה המקומית : "לאחר תאום התכנון למתחם עם אגף תב"ע, אדרי' העיר, מה"ע והיועמ"ש לועדה המקומית, לאחר אישור לוחות האיזון והקצאה ע"י מר טוביה שלום ממונה תשתיות ומקרקעין ובהתאם לבקשת יוזמי התכנית, הובאה התכנית לדיון במטרה להפקידה בסמכות הועדה המקומית, בעקבות זאת אשרה הועדה המקומית את התכנית להפקדה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5665 בעמוד 2783 בתאריך 15.5.07. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים, ע"ג שלט באתר ובלוחות המודעות על פי הפירוט הבא:

12/4/2007	הארץ
12/4/2007	הצופה
13/4/2007	העיר

צורף תצהיר של חברת טלנכסים בדבר תלית מודעות הפקדה ע"ג לוחות המודעות והצבת שלטים באתר במשך כל תקופת ההפקדה.

התכנית מלווה בכתב שיפוי מיוזמת התכנית (חברת רמ-נח) על חלקה בתכנית. חסרים כתבי שיפוי מיתר בעלי המקרקעין במתחם.

להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות הבאות לתכנית:

מס'	פרטי המתנגד	פרטי המייצג
1	עמותת בית הכנסת היכל יהודה	עו"ד רמי י מנוח
2	עמותת "זוכרות"	איתן ברונשטיין מנכ"ל העמותה, עו"ד מיכאל ספרד
3	אמנון כהן- ארלוזורוב 91	עו"ד דוד הנדל

4	אבנר רז בשם משפחת רז – ארלוזורוב 89	
5	עמותת בית הכנסת "סולם יעקב"	עו"ד רנאטו יאראק, אוהד יאראק – מ. פירון ושות'
6	הירקון החזקות (1992) בע"מ אמות השקעות בע"מ - מגדל המאה גיורא רובנשטיין	גיורא רובנשטיין, עו"ד רוני רובנשטיין
7	ליברטי פרופרטיס בע"מ – בועז קמר	עו"ד זיו לב
8	דוד תגיר נציגי שכונת סומייל	עו"ד חריש גיל-עד.
9	שמואל ודבורה איצקוביץ	יגאל אברהמוב – שמאי מקרקעין
10	קרן הגמלאות המרכזית של עודי ההסתדרות) ע"י מבטחים – מוסד לביטוח סוציאלי של עובדים בע"מ (בניהול מיוחד))	עו"ד חיים וינטרוב – המבורגר עברון ושות' מלכנא – שמאות מקרקעין בע"מ
11	רמנח בע"מ, אפרירס בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ	עו"ד אביעד שוב שאול רוזנברג שמאי מקרקעין
12	חברת היכלי בידור בע"מ, חברת חלקה 15 בגוש 6216 בע"מ, חברת חלקה 6 בגוש 6216 בע"מ וברת קורטינה פיננשל ישראל (1994) בע"מ	עו"ד דר' יוסף פרוכטמן צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ
13	יצחק זוהר, אילנה זוהר	עו"ד שי גבסי, עו"ד עופר יעקב
14	עדינה ורחמים כהן	עו"ד שלמה אליה
15	עיריית תל אביב – אגף נכסי העירייה	אלי לוי – מנהל אגף נכסי העירייה

פירוט ההתנגדויות :

להלן עיקרי ההתנגדות והמענים אשר גובשו כחוו"ד משותפת עם שמאי התכנית מר אברהם כץ ככול שמתייחסת לנושאים השמאים ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון.

מס	מתנגד/ מייצג	הטיעון	התייחסות
1	עמותת בית הכנסת היכל יהודה (ברח' בן סרוק) ע"י עו"ד רמי מנוח	התכנית הראשית מתעלמת מקיומו של בית הכנסת וצפויה לגרום נזקים כבדים בין היתר מטרדי תעבורה, רעש והסתר. התכנית תסתיר את בית הכנסת מעיני הציבור מציר התנועה הראשי בר' אבן גבירול. הכניסות ויציאות מהחניון סמוכות לבית הכנסת והתנועה עשויה להפריע קשות לתפילות ולפעילות בית הכנסת	התכנית הראשית נדונה בוועדה המקומית והמחוזית ולאחר שמיעת ההתנגדויות החליטה הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית תוך פיצול המתחם לשני מתחמי משנה דרומי וצפוני אשר לגבי כל אחד מהם תערך תכנית איחוד וחלוקה ובינוי בסמכות הועדה המקומית. בית הכנסת נכלל בתכנית החלה על המתחם הדרומי. אין בתכנית הנוכחית כדי להשפיע מהותית על בית הכנסת מעבר לקבוע בתכנית הראשית. יתרה מכך השינויים בבינוי כפי שבאים לידי ביטוי הן בתכנית הדרומית המופקדת והן בתכנית הצפונית שטרם הופקדה משפרים את הבינוי והשפעתם ביחס למיקום בית הכנסת. לפיכך הצהרות מה"ע (לשעבר) כפי שמצויין בנספח ב' להתנגדות ממומשות במסגרת תכנית הבינוי ובהמשך במסגרת

<p>התכנית עיצוב אדר' המפורטת. המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>			
<p>למתחם סומייל קיימת תכנית בנין עיר מאושרת אשר קבעה את המתחם לבינוי מחדש תוך הקצאת זכויות בניה, בינוי, הקצאת שטחי ציבור וכו'. התכנית הנוכחית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית שעניינה בקביעת הנחיות האיחוד וחלוקה והבינוי המפורט כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. לפיכך הטיעונים המובאים בהתנגדות מתייחסים למעשה לתכנית הראשית. המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התנגדות לתפיסת התכנון והמרחב שבבסיס התכנית, הממחישה את יחס המדינה והמתכננים להיסטוריה הפלסטינית – התכנית תחריב את שרידי הכפר סומייל ומתעלמת מעקורים ומהזיכרון שלהם. יש להפוך אתר זה לאתר פיוס בין העמים. ראוי לשמר חלק מהכפר בשל ערכו הארכיטקטוני והבניה באבני כורכר מקומיות.</p>	<p>עמותת זוכרות איתן בורנשטיין מנכ"ל העמותה</p>	<p>2</p>
<p>התכנית הראשית המאושרת קובעת את המתחם לבינוי מחדש. התכנית הנוכחית קובעת את טבלאות האיזון וההקצאה והנחיות בינוי המפורט. לפיכך הנכס ברח' ארלוזורוב 91 הממוקם במתחם שבנדון מיועד להריסה ופינוי כחלק מישום התכנית למתחם בכללותו. במסגרת הוראות התכנית נקבעו הנחיות לנושא הפינוי המהווים תנאי להיתרי בניה. במסגרת תכנית זו נקבע נספח פינויים בהתאם לו יהיה על היזמים לפעול ולדאוג לפנות את המחזיקים במתחם. המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>כתוצאה ממעשי הבניה שיכולים להעשות בעקבות אישור התכנית יפגע הנכס ויסודותיו, תפגע איכות החיים של המשפחה, הגישה לנכס, יגרם רעש, יחסם האור, האוויר, תהיה פגיעה בפרטיות וכו'.</p>	<p>אמנון כהן – ארלוזורוב 91 – ע"י עו"ד דוד הנדל</p>	<p>3</p>
<p>התכנית המאושרת אינה מציינת אחוזי בניה ביחס לשטח מגרש, אלא מטרים לבניה עפ"י כושר נשיאת האזור והמתחם. בהתאם להוראות החוק, זכויות הבניה המוקצות במסגרת התכנית מוקצות לבעלי המקרקעין הרשומים על פי חוק. הקצאת הזכויות נעשית במסגרת טבלאות</p>	<p>זכויות הבניה העודפות מיועדות למפונים. החישובים והטבלאות הנלוות אינם מדויקים וזכויות הבניה גבוהות בהרבה. על העיריה לפעול בשקיפות ולפעול לגילוי אחוזי הבניה המיועדים לפינוי התושבים במתחם. יש למנות שופט בדימוס ושמאי שיקבעו</p>	<p>אבנר רז – ארלוזורוב 89</p>	<p>4</p>

<p>האיזון והקצאה בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין, כאשר האחריות לפינוי מוטלת על בעלי המקרקעין הרשומים בהתאם להוראת התכנית הראשית. על מנת להבטיח את הפינויים בפועל, קובעת התכנית הראשית תנאים להיתרי בניה וקושרת בין הפינויים בפועל לבניה בהתאם לנספח הפינויים ושלביות הביצוע כפי שנקבע בנספחים של התכנית המופקדת. טענות להקצאת זכויות למחזיקים במסגרת התכנית נדחו ע"י כבוד בית המשפט (עתמ/06/1948).</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>קריטריונים על פיהם יחולקו זכויות הבניה שנקבעו לפיצוי התושבים שיפונו.</p>		
<p>בהתאם לפסק הדין, "הזכות המירבית שיש לנתבעים הינה זכות להחזיק במקרקעין, אין בפי הנתבעים טענה לתשלום בעבור זכות זו ולכן עסקינן במתן רשיון להחזיק במקרקעין" בסיכומו של דבר קובעת השופטת: "ניתן בזאת צו פינוי בית הכנסת. יחד עם זאת מדובר בפינוי מותנה. התנאי הינו הקמת בית כנסת חלופי במתחם העתידי ובשלב הביניים העמדת בית כנסת אחר לטובת המתפללים והעמותה, או לחילופין פיצוי כספי שיאפשר בניית בית כנסת חלופי".</p> <p>המלצה : לקבל את ההתנגדות בחלקה : מחד, הנושא הינו קנייני ויוסדר ישירות בין הבעלים הרשומים והמחזיקים בפועל. מנגד, בהתאם לפס"ד כמפורט לעיל, על הבעלים חברת רמ-נח להעמיד בית כנסת חלופי.</p>	<p>העמותה טוענת לזכות שימוש וחזקה בבית הכנסת ו זיקת הנאה לשימוש במקרקעין. זכויות אלה הוכרו ע"י מוסדות ורשויות התכנון וכן ע"י בעלי המקרקעין בכך שהוקצה להם מגרש לבניית בית הכנסת חדש במסגרת תב"ע 484. ביום 24.5.07 קבע ביהמ"ש השלום בת"א פס"ד חלקי (ת.א 38268/04) המכיר בזכויות חברת רשות במקרקעין ומטיל על חברת רמ-נח להעמיד בשטח התכנית בית כנסת חליפי או לפצות בסכום כסף אשר יאפשר הקמת בית כנסת חלופי.</p>	<p>עמותת בית הכנסת סולם יעקב – ע"י עו"ד רנטו יאראק -</p>	<p>5</p>
<p>בכל הנוגע לשמירת הקשר והנגישות בין חניון השקם ומגדל המאה, בהתאם להוראות התכנית הראשית ולנספח התנועה של התכנית, נשמרת הנגישות באמצעות</p>	<p>בהתבסס על הוראות התכנית הראשית בכל הנוגע לנגישות לחניון השקם הקיים ובמגדל המאה מבקש : • לשמור על הכניסה הדרומית ואפשרות</p>	<p>הירקון אחזקות בע"מ ואמות השקעות</p>	<p>6</p>

<p>הכניסות הדרומית והצפונית. באזור רחבות הכניסות לחניונים וכן בתחום השצ"פ הסמוך לבנין "מגדל המאה", ניתן למקם רחבות כיבוי אש. (מיקומן וסימונן הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת המהווה תנאי להיתר בניה בהתאם להוראת התכנית הראשית). יש להבטיח את מניעת הסנוור וחומרי הגמר שיבנו במבנים החדשים, קביעות ביחס לחומרי הגמר ואופי חיפוי חזיתות המבנים יעשו בתכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח סביבתי שתהווה תנאי להיתר בניה).</p> <p>לנושא חדר אצירת אשפה – יש לדאוג לפתרון במסגרת מגרש מגדל המאה וחניון השקם ולא במסגרת הדרך הציבורית ו/או השצ"פ.</p> <p>המלצה:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. במסגרת התכנית תשמר הנגישות לחניון השקם ולמגדל המאה דרך הכניסה הדרומית למתחם – מרח' אבן גבירול. מובטחת נגישות לרכב כיבוי אש ואשפה. הבטחת מניעת הסנוור מהבניה החדשה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<p>לגישה לחדר עצירת אשפה ועמדת רכב כיבוי אש.</p> <ul style="list-style-type: none"> להוסיף הוראה בתכנית לפיה על היזמים לפתור על חשבונם וטרם ביטול הדרך הקיימת בפועל את בעיית חדר אצירת האשפה ועמדת רכב כיבוי האש, באופן שלמגדל המאה יהיה פתרון אשפה ופתרון כיבוי אש שיאושר. להוסיף הוראה בתכנית לפיה הבניה החדשה תבוצע מחומרים שימנעו בעיית סנוור ו/או השתקפות במגדל המאה. 	<p>בע"מ – מגדל המאה ע"י - גיורא רובינשטיין</p>	
<p>ראה מענה להתנגדות מס' 6</p>	<p>ראה התנגדות מס' 6 – הירקון אחזקות – "מגדל המאה"</p>	<p>ליברטי פרופרטיס בע"מ</p>	<p>7</p>
<ul style="list-style-type: none"> כל טענות המתנגד ודרישותיו כי תבוצע הקצאת זכויות למחזיקים במסגרת התכנית נדחו על ידי כבוד ביהמ"ש (עתמ 1948/06). לאור זאת מתייתר הצורך בתגובה לחו"ד שמאי המקרקעין מר אחיקם ביתן שצורפה להתנגדות זו. (ראה גם התייחסות להתנגדות מס' 4 – אבנר רז). ראוי לציין כי סוגייה זו נבחנה אף בתהליך אישור התכנית הראשית בדיונים בועדה המחוזית ונדחתה. 	<ul style="list-style-type: none"> יש לקבוע בתכנית מנגנון ליישום שלביות והתניית היתרים בפיצוי בפועל באמצעות לוח הקצאות הכולל הקצאת זכויות בגין פיצוי המחזיקים. מתן שווים למחזיקים המתפנים. יש לערוך סקר מחזיקים מלא ומפורט בשיתוף פעולה עם המחזיקים – בגינם הוקצו זכויות עודפות ו/או להשלים את השטחים שלא נכללו בסקר. יש לפרט במדויק את כלל זכויות הבניה 	<p>דוד תגר ע"י עו"ד גיל-עד חריש</p>	<p>8</p>

<ul style="list-style-type: none"> • לנושא התניית היתרי הבניה ושלביות הביצוע בפיצוי בפועל במסגרת התכנית המפורטת – התכנית המפורטת והמתארית מתייחסות לשלביות ומתנות את היתרי הבניה בביצוע הפיננסיים בפועל. לתכנית נלווה נספח פיננסיים ושלביות ביצוע הכורך את קבלת ההיתרים במימוש הפיננסי בפועל בהתאם לאחוזים הנדרשים בתכנית המתארית. • לנושא סקר פיננסיים – נעשה סקר פיננסיים מקיף באחריות אגף הנכסים בעיריית תל אביב, (הסקר הובא לידיעת ושימוש המתנגדים) ועל בסיסו נוצר נספח הפיננסיים הנלווה לתכנית. • לנושא החלטות ומסמכים קודמים – למתחם אושרה תכנית מתארית על בסיס החלטות ועדות התכנון. לפיכך, יש לפעול על בסיס התכנית המאושרת בלבד. <p style="text-align: right;">המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • שמוקצות בגין פיצוי המחזיקים. • כמה זכויות מוקצות לכל אחד מהבעלים בגין פיצוי המחזיקים. • יש לבחון האם הוקצו לבעלים רשומים בקרקע פנויה ממחזיקים זכויות בגין פיצוי מחזיקים, כיצד ומדוע? • יש לבטל את לוח ההקצאות של התכנית שהוכן על בסיס "קרקע פנויה" – נוגד את התב"ע והחלטת ביהמ"ש. • בעת גיבוש התכנית נכתב מכתב של אדר' דניאלה פוסק שהיתה אמונה על קידום התכנית (כיום אדר העיר) המעיד כי התב"ע הקצתה 36,000 מ"ר בגין פיננסיים בלבד – זכויות בניה עודפות לפיצוי המחזיקים – לפיכך יש לדאוג שהזכויות העודפות בתכנית לא ישמשו את הבעלים 		
<p>להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות :</p> <p>ג.7 – שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה. מתבסס על הוראות התכנית הראשית 2988 שבתוקף ס"ק 12.3 .</p> <p>ד.7 – במקרה הנדון אין מקום לבצע שחזור שטחים. השמאי ערך את לוח ההקצאות עפ"י ערכי שווי. חיזוק לכך ניתן למצוא בפס"ד עת"מ 1767/05 מינהל מקרקעי ישראל נ' ועדת ערר תכנית 1111 א'-4 שניתן ביום 27.9.06 על פיו לא ניתן לבצע שחזור.</p> <p>ה.7 – ראה הערות בסעיף ד.7 לעיל.</p> <p>ה.7 – אין בתכנית מקדם שחזור שטחים , לא ברור מדוע קבע כך שמאי המתנגדים.</p> <p>ה.7 – בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון מפורטים כל מקדמי השווי האקויוולנטיים, הן במצב הקיים והן במצב החדש. מקדמי</p>	<p>להלן הסעיפים הרלוונטיים מההתנגדות המתבססת על חו"ד שמאי המקרקעין יגאל אברהמוב :</p> <p>ג.7 – על פי המקובל אין להביא בחשבון שטחי ציבור קיימים לצורך מתן זכויות במצב קודם ובמצב חדש יש להביא בחשבון השטחים הציבוריים "מתחת לקוי" (ללא זכויות).</p> <p>ד.7 – לצורך עריכת טבלאות האיזון יש לערוך שחזור שטחים. שטחים שבעבר הופקעו לטובת הרשות ללא תמורה מן הדין ומן הצדק כי יחושבו כחלק הבעלים ולא כחלק העירייה.</p> <p>ה.7 – התייחסות לנושא טבלאות האיזון :</p> <p>1. אין הסבר מדוע לא בוצע שחזור חלקות והקצאת השטחים עפ"י שטחים משוחזרים.</p>	<p>שמואל ודבורה איצקוביץ' באמצעות שמאי מקרקעין יגאל אברהמוב</p>	<p>9</p>

<p>השווי תואמים את יעודי הקרקע השונים ואף מצוטטים על ידי שמאי המתנגדים בעמ' 10 לחוות דעתו.</p> <p>ה.7.4 – השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, כאמור בתשובה לסעיף 7 ה. 3.</p> <p>ה.7.5 – כמפורט בהתייחסות דלעיל, קיימת הפרדה במצב הנכנס בין כל יעוד.</p> <p>ה.7.6 – כעולה מטבלת ההקצאות, זו קובעת לכל חלקה הקצאה של יח"ד ושל שטח מסחרי (מ"ר) בנפרד, במגרש ספציפי המתחשב בתכנון. החלוקה הפנימית בין בעלים תעשה בינם לבין עצמם.</p> <p>• חלקם של שמואל ודבורה איצ'קוביץ' צריך להיות כאמור בטבלת האיזון ואין להפחית את החלק של עיריית ת"א ומדינת ישראל שכן הובאו בחשבון רק שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה.</p> <p style="text-align: right;">המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>2. לחלקות שהופקעו מהן שטחים קיים מקדם שחזור לשטחים ביעוד מגורים בלבד ואין מקדם שחזור ליעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית.</p> <p>3. לא ניתן לדעת כיצד חושבו טבלאות האיזון, מקדמי השווי האקויוולנטי אינם תואמים את ייעודי השטחים כפי שמופיע בטבלאות האיזון.</p> <p>4. לא ניתן לדעת מהטבלאות מהם השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד.</p> <p>5. אין הפרדה מלאה במצב נכנס בין דרך, מגורים, שב"צ וקיים עירוב יעודים.</p> <p>6. לא ניתן לדעת כיצד תבוצע החלוקה בתוך כל מתחם האם או בבניין גבוה או בחזית מסחרית.</p> <p>לסיכום : יתכן כי חלק מהשטחים הרשומים על שם עיריית תל אביב הינם שטחים שבמקור הינם פרטיים ונרשמו על שם העירייה בתכנון לצרכי רישום או בהפקעות. לא ברור להבין את הקשר בין השווי הנכנס ליוצא. חלקם של שמואל ודבורה איצ'קוביץ' צריך להיות גבוה בכ- 15% מהחלק הקיים בפועל וזאת עקב הפחתת חלקן של עיריית תל אביב ומדינת ישראל בהקצאות שרובן נתנו עקב הכנסת שטחי דרך ושטחים לצרכי ציבור.</p>		
<p>להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות :</p> <p>א. במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה מאחר ועל פי הוראות התכנית הראשית 2988 על כל בעל חלקה לפנות על חשבונו את חלקתו ולהביאה למצב פנוי לצורך מימוש וכתוצאה מכך ערכה יהיה כפנויה. תכנית זו מטילה על כל בעל לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על המצב הקנייני ומעמדו של כל</p>	<p>• התנגדות זו נתמכת בחו"ד שמאי מקרקעין – מנחם מלוכנא</p> <p>• שמאי הועדה המקומית שגה בקביעת עקרונות האיזון וההקצאה באופן אשר הקטין את השווי היחסי של מרשתנו בטבלת ההקצאה ביחס לשווי היחסי הנכנס וזאת משני הנימוקים הבאים :</p> <p>א. לא ניתן בטבלת האיזון כל ביטוי לכך שהחלקה "נכנסה" לתכנית כשהיא פנויה בעוד חלקות אחרות בתחום התכנית "נכנסו" לתכנית כשהן תפוסות וטעונות</p>	<p>קרה גמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות (מבטחים) ע"י עו"ד חיים וינטרוב המבורגר עברון ושות'</p>	<p>10</p>

<p>מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/1948/06.</p> <p>ב. לא ניתן לבנות על פי תכנית 484 אלא בכפוף לתכנית בינוי. תכנית זו לא קודמה. עם קידום תכניות אחרות למתחם כל תכנית בינוי על בסיס תכנית 484 סותרת את התכניות העתידיות ועל כן לא יאושרו.</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל אחד מהבעלים יכול היה במצב הקודם לפנות את התפיסות שבשטחו (ככול שישנן כאלו) ולהיות בעל קרקע זמינה עם שימוש ביניים. הבחירה באיזה עיתוי וכיצד לנקוט בפינוי מחזיקים הינה בידי הבעלים ואין בה כדי להשפיע על השווי הנכנס. • שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י עיריית תל אביב בתמורה וזאת עפ"י הוראות ס"ק 12.3 בתכנית 2988, שכידוע הינה התכנית הראשית המאושרת. • יש לציין כי הזכויות בגין השטחים שנרכשו בתמורה, זכויות הבניה בגינם ניתנו עפ"י ערכם ביעוד המאושר. • העירייה מקבלת זכויות בניה אך ורק על חלקות שנרכשו בתמורה בהתאם להוראת התכנית הראשית 2988. <p>כמו כן ראוי לציין כי חלק מזכויות העירייה נובעות משטחים נכנסים ביעוד מגורים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקו הכחול של התכנית נקבע עוד בתכנית 2988, לפיכך השטחים שנלקחו בחשבון הינם השטחים שנכללו במסגרת התכנית הראשית. <p>בלוח ההקצאות ובעקרונות השומה ניתנו מקדמי השווי לכל יעוד ויעוד.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>פינוי.</p> <p>ב. הזכויות המוקנות בגדר טבלת האיזון לעיריית תל אביב.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לחלקה יש זמינות בניה גבוהה מתוקף תכנית 484 (כפוף לתכנית בינוי). • יש להתחשב לא רק בעלות הפינוי והשוני בין חלקות תפוסות לפנויות, קיימת גם פגיעה יחסית בחלקות הפנויות בשל דחיית אפשרות המימוש, ביחס לחלקות התפוסות. • על פי טבלאות האיזון והקצאה, שוויה של חלקה פנויה זהה לשוויה של חלקה בעלת אותו שטח המוחזקת בידי פולשים וטעונה פינוי. יש לתת לכל חלקה את ערכה הנכון והראוי עם "כניסתה" לתכנית. • על פי חו"ד שמאי מנחם מלונא המצ"ב להתנגדות – ערך החלקות התפוסות בשוק החופשי הוא כ- 45% מערכה של חלקה פנויה וזאת מבלי להתייחס כלל להוצאות הפינוי שיחולו על הבעלים. • החלקה המיוצגת פנויה ומקבלת את הזכויות במגרש 111 יחד עם חלקת המקור של "היכלי בידור" המחזיקים בחלקה תפוסה – יש לקבוע פיצוי ע"י קביעת מקדם שיתן ביטוי לכריכה של החלקות והשיהוי בזמינות • חלקות העירייה שנכנסו כציבוריות ונשארות ציבוריות במצב החדש מקבלות זכויות למגורים ומסחר. העירייה יוצרת לעצמה זכויות יש מאין על חשבון בעלי הזכויות האחרים שנכסיהם יצרו את זכויות הבניה בתכנית • קרוב ל- 60% משטחי העירייה הינם דרך במצב קיים נוסף לחלקות שנשארות דרך מקבלת העירייה 83 	
---	---	--

	<p>יח"ד מתוכן כ- 48 תמורת קרקעות שהעירייה משאירה כדרכים. בדרך זו העירייה נוגסת בזכויות הבניה של בעלי הקרקעות ויוצרת נכסים לעצמה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מקום שעירייה נכנסה עם כבישים ויציאה עם כבישים אין מקום להקצות בגינם שטחים סחירים לעירייה על חשבון הבעלים האחרים. • לתכנית הוכנסו דרכים באופן שרירותי ואין להקצות בגינם זכויות בניה. • יש לייצר מקדם הפחתה לחלקות שגודלן מזערי (כגון חלקת עירייה בשטח של כ- 6 מ"ר – חסרת כל ערך בשוק החופשי). • במצב הנכנס לא נערכה טבלה המפרטת איזה מקדם ניתן לכל אחת מהחלקות הנכנסות ואיזה מקדם משוקלל נקבע לה לבסוף. לא ניתן לבדוק האם נשמר השווי היחסי של כל חלקה. אין כל הפרדה כמותית בין היעודים השונים "הנכנסים" ללוחות האיזון וההקצאה כך שלא ניתן לנתח ולבקר את נוסחאות ההמרה של שמאי הועדה המקומית. 		
<p>להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות:</p> <p>א. כל אחת מהחלקות הוערכה כפנויה מסיבות אלו:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית 2988 מטילה על כל בעל לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כשהקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. • לנושא המצאת ערבויות לפינוי – נושא הפינויים והמצאת ערבויות מעוגן בהוראות התכנית הראשית 2988. • הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה של המצב הקנייני – מעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף מנוגד לפס"ד עתמ/1948. 	<p>עיקר ההתנגדות לנושא החלוקה החדשה כמפורט להלן:</p> <p>א. יש לקבוע את זכויות הבעלים על פי ערך האדמה הרשומה על שמו.</p> <p>א. יש להעריך קרקע תפוסה בערכה עבור קונה מרצון ויש לדרוש מבעלי הקרקע התפוסה להמציא ערבויות לפינוי.</p> <p>ב. 1. יש להתחשב בשטח הרשום המלא של חלקות מס' 25 ו- 26.</p> <p>ב. 2. בטבלאות הופחתו שלא כדין 1,026 מ"ר קרקע משטחי החלקות 25 ו- 26 הכלולים בתכנית (בהתאם להנחיות המזמין סעי' 3.2.4 בעקרונות השומה).</p> <p>ב. 3. על שמאי התכנית לפעול על פי שיקול דעת מקצועי בלבד ולא לקבל הוראות</p>	<p>רמ-נח בע"מ, אפרירם בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ ע"י עו"ד שוב</p>	<p>11</p>

<p>ב.3-1 . בהתאם לתכנית 1090א' המאושרת, החברה שבנתה את מגדל המאה (בנין השקם) קיבלה זכויות בניה (בבין שבנתה) וזאת בתמורה ששולמה לעירייה וכנגד שינוי יעוד השטח של 1026 מ"ר ממגורים לשב"צ. לפיכך, במסגרת טבלאות האיזון והקצאה לא הוענקו זכויות בניה בגין שטח זה. למתנגדים ידועה עובדה זו.</p> <p>ב.4. שמאי התכנית התייחס לנושא זה ואף הובא לידיעת המתנגדים.</p> <p>ב.5. – החלטת הועדה המקומית הני"ל אינה רלוונטית לנוכח אישורה של התכנית המתארית הראשית 2988, כיוון שהיקפי זכויות הבניה שונים וכך גם כל יתר השטחים וההפרשות לצ"צ.</p> <p>ב.6. – השמאי עורך הטבלאות הינו שמאי התכנית שנבחר ע"י הועדה המקומית והינו שמאי בלתי תלוי ממי מהבעלים.</p> <p>ג.2. תבחן האפשרות ע"י שמאי התכנית לאיחוד זכויות שלושת החברות ככול הניתן.</p> <p>ד. ראוי שכל אחד מהבעלים הרבים יקבל את חלקו בקרקע ולא בכסף כפי שמקובל וראוי.</p> <p>ה. שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה, וזאת ע"פ הוראת ס"ק 12.3 בתכנית 2988, שכידוע הינה תכנית מאושרת.</p> <p>ה.3 – שטחי הציבור במצב החדש הינם שטחים ציבוריים המופרשים ללא תמורה, כך שאין לתת להם ערך בטבלת איזון והקצאה.</p> <p>המלצה:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה :</p> <p>לנושא סעיף ג2 – שמאי התכנית יבחן את האפשרות לאיחוד זכויות הבעלים למגרש אחד ככול הניתן.</p>	<p>מהרשויות.</p> <p>ב.4. שמאי התכנית לא פרט בחו"ד את שטחי החלקות הכלולות בחלוקה מחדש בהתאם ליעודי הקרקע ערב אישור תכנית 2988 ועל כן לא ניתן לבדוק את נכונות הטבלה .</p> <p>ב.5. שמאי התכנית לא הביא בחשבון את החלטת הועדה המקומית מס' 10978 מיום 12.4.59 שלפיה נקבע כי בחלקות 25-26 בגוש 6213 תחושבנה זכויות הבניה לפי שטח הפקעה תאורטי של 25% בלבד.</p> <p>ב.6. ראוי למנות שמאי בלתי תלוי לבדיקת טבלאות החלוקה בהתאם להוראות סעי' 122(4) לחוק.</p> <p>ג.2. שלושת החברות המתנגדות להלן פועלות יחד כזמיות, יש לתת לשלושתן זכויות באחד משני המגרשים החדשים ואין להפריד בניהן.</p> <p>ד. ראוי שבעלים של חלקים זעירים יקבלו איזון בכסף ולא בקרקע, על מנת שלא לעכב בניה, אלא עם יושג הסדר מראש.</p> <p>ה. לעירייה נקבעו זכויות שאינן שלה. והיקף זכויות שאינו מגיע לה.</p> <p>ה.3. במצב החדש יש להביא בחשבון ערך השטחים שהעירייה מקבלת ואשר נועדו לצרכי ציבור , בין בקרקע נפרדת ובין אם הם זכויות בניה בבניינים החדשים.</p>		
להלן התיחסות לסעיפי ההתנגדות כפי	ההתנגדות נתמכת בחו"ד של שמאי	חברת היכלי	12

<p>שהופיעו בטיעוני עו"ד וחוו"ד השמאי :</p> <ul style="list-style-type: none"> • לענין טיעון מס' 5-6 - שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988. • לענין טיעון מס' 7 - לתהליך האיחוד וחלוקה בלוחות ההקצאה נכנסו רק חלקות שנרכשו בתמורה. • לענין טיעון מס' 8-9 - אין הגבלה להקצאת שטחים לצרכי ציבור מעל 40% בתכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. • לענין טיעון מס' 10 - תבחן האפשרות ע"י שמאי התכנית לאיחוד זכויות הבעלים במגרש אחד ככול הניתן. • לענין טיעון מס' 11 - התכנית הראשית קבעה מנגנון להקצאת השטחים הנ"ל כולם או חלקם כפוף לחוו"ד שמאי וכו'. יצויין כי התכנית הראשית ישימה ומאפשרת את מימושה בהתחשב בשטחים המוקצים בה. יחד עם זאת כמנוף לפינויים ולצורך השלמתם ניתן יהיה להקצות שטחי בניה נוספים. נראה כי בשלב זה טרם הוחל בפינויים בפועל וניצול הזכויות המוקצות ולכן מוקדם לדון בהקצאת השטחים המהווים מנוף אחרון להשלמת הפינויים. • לענין טיעון מס' 12-13 - במסגרת התכנית הראשית וכן בתכנית המופקדת, קיימות הנחיות ונספח לשלבויות הפינויים המציג את אופן מימוש הזכויות כפונקציה של שלבי הפינוי וכן הוראות כמפורט בסעיפים 13.5-13.6 לתכנית הראשית. <p><u>התיחסות לסעיפים נוספים שעלו מחוו"ד השמאי :</u></p> <p>1.ב' - השימוש המיטבי במצב הקודם הינו כקרקע פנויה, כאשר ישנם מבנים שונים</p>	<p>המקרקעין עדי צביקל.</p> <p>התנגדות ללוח ההקצאות ולטבלת האיזון, קיפוח המתנגדת בלוח ההקצאות והקצאת זכויות יתר שלא כדין לעיריית תל אביב.</p> <ul style="list-style-type: none"> • (5), לעירייה מוקצים שטחים בהיקף של 14.827% מהמגרשים שיעודם "מגורים מיוחד" וזאת בנוסף להקצאת שטחי ציבור שנכנסו ויצאו ציבוריים. הקצאת שטחים זו אינה חוקית ומחוסרת כל בסיס עובדתי, שמאי ומשפטי. הקצאת השטחים לעירייה באה על חשבון ההקצאה לבעלים הפרטיים. • (6) כאשר במצב הקיים והיוצא קיימים שטחים המיועדים לצרכי ציבור ואלה מוקצים לעירייה הרי שההקצאה החדשה באה חלף הקרקע הציבורית הקודמת. • (7) איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 121-122 לחוק התו"ב אינו הליך שנועד לשמש מכשיר להפקעת מקרקעין לטובת הציבור (לשם כך קיים פרק ח' לחוק התו"ב) ובוודאי שאינו מכשיר שנועד לאפשר לעקוף את ההגבלות החלות בדיני ההפקעות. • (8-9) הקצאת השטחים לצ"צ הגיע להיקפים שעולים על 40% ללא תמורה. על כן יש להתייחס לשטחים אלו כמחייבים בחינה לעניין תשלומי איזון ו/או תשלום פיצויי הפקעה. • מקום שבו במסגרת התכנון מיעדת קרקע בהיקפים נרחבים לצ"צ כמו במקרה דנן, וקרקע זו אינה נכללת בחישוב דמי האיזון, יש לראות זאת כ"הפקעה" שבגינה על הרשות לשלם פיצויי הפקעה. • (10) זכויות שהוקצו למתנגדת "היכלי בידור בע"מ" פוצלו בין מגרש 111 ו-112. הקצאת הזכויות במושע ופיצול 	<p>בידור בע"מ, חברת חלקה 15 בגוש 6216 בע"מ, חברת חלקה 6 בגוש 6216 בע"מ וחברת קורטינה פיננשל ישראל(1994) ע"י עו"ד ד"ר יוסף פרוכטמן שמאי מקרקעין - עדי צביקל</p>
--	---	--

<p>(רובם מוחזקים ע"י תופסים שונים). גם לקרקע פנויה יש שימוש (למשל – חניון) , כך שלדעתנו יש להתייחס לשווי הקרקע כפנויה. התכנית הראשית מטילה על כל בעל קרקע לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על מצבו הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/1948/06 ג.1 – שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988. ד.1 – טיעוני השמאי אינם מבוססים על נתונים מספריים. התיחסות לגבי שטח ספציפי שיומצא לוועדה המקומית יבחן לגופו. לוח ההקצאות מבוסס על נתונים וחוזים קיימים. ה.1 – הנושא נבחן עם שמאי התכנית ולדעתו המקצועית המקדמים שנקבעו נכונים מבחינה שמאית. ט.1 – בלוח ההקצאות וכן ביתר מסמכי התכנית המפקדת לא נמצאה חלקה מס' 85 בגוש 6216 ולפיכך גם לא הוקצו לה זכויות בניה. המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה, לנושא סעיף 10 להתנגדות – שמאי התכנית יבחן את האפשרות לאיחוד זכויות הבעלים במגרש אחד ככול הניתן.</p>	<p>ההקצאה יוצר פגיעה במתנגדות.יש לקבוע מקדם שיבא בחשבון את הפגיעה היחסית בפיצול ההקצאה. • (11)-המתנגדות דורשות להפעיל את מנגנון הקבוע בסעיף 8.3.1 , 10.1 לתכנית המתאר להקצאת זכויות בהיקף של 5,000 מ"ר "כמנוף" למימוש הפינויים בשטחי התכנית. • (12-13)התכנית המתארית מטילה על הבעלים הפרטיים לדאוג לפינויים לא רק של השטחים המוקצים למגורים אלא אף לדאוג לפינויים של שטחים שהתכנית מייעדת לצ"צ, על כן יש צורך בתכנית זו ליצר את המנגנון שיסייע להגשים את המטלה הציבורית ולהפעיל את הסעיפים הנ"ל. פעולה זו תביא לנקודת התחלה של קרקעות פנויות שהיא נקודת התייחסות של שמאי התכנית. • התייחסות לסוגיות נוספות שעלו מחו"ד השמאי צביקל: 1. ב) השווי היחסי חושב לקרקע מבלי שנלקחו בחשבון המבנים. עקרון זה נוגד הוראות סעיף 122 לחוק. המבנים תורמים לשווי הקרקע. 1. ג) שטחים שהופקעו או יועדו להפקעה ללא תמורה אינם תורמים לשווי החלקות – ולכן אין להקצות להם זכויות. 1. ד) התחשבות בתכנית 1090א' – הקצאת שטחי הציבור (כולל פינויים) הינו בתמורה לזכויות עודפות במגדל המאה. לפיכך יש לערוך את הלוחות הקצאה מחדש באופן שלכל השטח המשותף בתכנית הצפונית לא יוקנו זכויות בתכנית זו – מדובר בשטחים גדולים מהשטח שהובא בחשבון. 1. ה-ח) מקדמי שווי (טיעונים השמאי התכנית קבע מקדמי שווי שאינם</p>	
--	--	--

	<p>מקובלים ובאופן שרירותי וחוסר עקביות כגון: למגרשים מסחריים, למגרשים מגורים עם חזית מסחרית ומגרשים הפונים לרחוב ראשי, וכן מקדמים גבוהים למגרשים ציבוריים. כמו כן שוני בין מגרש מסחרי אחד לאחר. יש לתת מקדם גבוה למסחר חזיתי מאשר מסחר עורפי וכו'.</p> <p>1. ט) טעות טכנית – חלקה 85 בגוש 6216 לה הוקצו זכויות אינה קיימת רישומית והועתקה לגוש אחר.</p>		
13	<p>המתנגדים החזיקו ומחזיקים מקרקעין מזה עשרות שנים ברציפות תוך שהם נוהגים מנהג בעלים (שימוש מגרש חניה – המושכר לצג ג') לעומת עיריית תל אביב הטוענת לבעלות שלא החזיקה בקרקע. אישור התכנית צפוי להותיר את המתנגדים ללא פיצוי כלשהו בגין הפקעת שני המגרשים המוחזקים ע"י עוד מקום המדינה.</p>	<p>יצחק זוהר, אילנה זוהר באמצעות: עו"ד שי גבסי, עו"ד עופר יעקב אדר' נתן גרוס</p>	<p>ההתנגדות אינה של בעלי הקרקע אלא ככל הנראה של טוענים לחזקה בקרקע. טענות אלה הן ענין של הבעלים בינם לבין המחזיקים בקרקע. התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון.</p>
	<p>עד לעת האחרונה ממש עת נקטה העירייה בהליך משפטי כנגד המתנגדים, מעולם לא פעלה עיריית תל אביב לסילוק המתנגדים מהמקרקעין, בתואנה כלשהי.</p>		<p>ראה מענה לעיל.</p>
	<p>התכנית הראשית אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית ופורסמה למתן תוקף ב-15.1.05. התנגדויות לתכנית הראשית נדרש היה להפנות לועדה המחוזית בעת הדיון בהתנגדויות ובטרם אושרה תכנית 2988. לגופו של ענין, במסגרת הוראות התכנית הקצתה הועדה המחוזית את השטחים הנ"ל והורתה לועדה המקומית כיצד לפעול במסגרת הוראות התכנית. לפיכך נראה כי אין בתכנית זו חריגה מסמכות. יתרה מכך, במסגרת תכנית זו אין כל תוספת שטחים מעבר לקבוע בהוראת התכנית הראשית (לא של שטחים עיקריים ולא של שטחי שירות).</p>	<p>20-12)) פגמים בתכנית מס' תא/2988 – התכנית הראשית. סעיף 8.1.3, ס' 10.1 נקבע מנגנון המסמיך את הועדה המקומית להגדיל את השטח הבנוי ביעוד מגורים ב- 5000 מ"ר. וכן שטחי שירות בהתאמה. – הסמכות לתוספת שטחים נתונה רק לועדה המחוזית. שתי התכניות קשורות באופן הדוק אחת בשניה וכי כל שינוי באחת דינו להשפיע על השניה, כל חלוקת זכויות בתחומי התכנית בהסתמך על התכנית הראשית פגומה בראשיתה בהסתמך על סמכות שאינה קיימת עפ"י דין בידי הועדה המקומית. די בפגם זה לחייב את ביטולן של שתי התכניות ולפחות את תיקונן.</p>	
	<p>21-23) כחלק מתכנית הבינוי שונתה הגאומטריה של המגרש הציבורי ביעוד</p>	<p>21-23) סעיף 10.4 לתכנית הראשית קובע כי גבולות המגרשים עם עקרוניים בלבד</p>	

<p>שצ"פ, עם זאת לא שונה שטחו וכך גם של יתר המגרשים שנשארו בשטח המקורי. (25-26) במסגרת התכנית שבנדון אין כל תוספת שטחי השירות מעבר למוקצה בתכנית הראשית.</p> <p>(27-29) – שינוי הבינוי של החזיתות המסחריות אין משמעותו תוספת שטחי בניה עבור השימוש המסחרי. שטחים אילו נשארו בהתאם למוקצה בתכנית הראשית. (33) התכנית אינה עוסקת בדיוור החלופי ו/או בהסדרי הפינוי הקבוע ו/או הזמני שבין הבעלים הרשומים למחזיקים, נושא זה אינו מגדר תחום עיסוקה של תכנית בנין עיר. התכנית מעניקה זכויות בניה ומתנה את מימושו בפינוי בפועל וזאת על מנת להבטיח את הפינוי בטרם ימומש הפרוייקט. להלן התיחסות לסעיפי ההתנגדות:</p> <p>(36-37) – בתכנת הנדונה הקרקע הפנויה הינה השימוש המיטבי ולכן הוערכה הקרקע כפנויה.</p> <p>תכנית 2988 מטילה על כל בעל קרקע לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על מצבו הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/1948/06. התחשבות בקרקע כתפוסה לאור האמור לעיל.</p> <p>(38-40) – טבלאות האיזון נערכו בהתאם לעקרונות השמאים הנכונים לדעתנו. כמו כן הטבלאות נערכו עבור מגרשי בניה ולא לדירות בודדות.</p> <p>(41-43) – יש להזכיר כי המתנגדים אינם נכללים בטבלה כפי שאושר גם בפס"ד עת"מ 1948/06.</p> <p>(44-46) נספח הפינאנסיים ושלביות הביצוע</p>	<p>וכי צורתם ועיצובם הסופי ייקבעו בתכניות מפורטות. נדרש היה לכלול הגבלה האוסרת על שינוי גבולו המגרשים כך שלא יתאפשר הגדלה של יעוד קרקע אחד על חשבון יעוד אחר. ועל אף ניסוח הסעיף בתכנית הראשית, אסור לוועדה המקומית לפעול בניגוד לסמכותה ולאשר שינוי בשטחי המגרשים בניגוד לחוק.</p> <p>(25-26) – חריגה מסמכות – תוספת שטחי שירות – התכנית מוסיפה שטחי שירות בשיעור 2470 מ"ר מעבר לזכויות בתכנית הראשית, כאמור מנוגד להוראת החוק האוסר על תוספת זכויות בתכנית בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>(27-29) תוספת שטחי מסחר בחזיתות מסחריות – אורח החזית המסחרית על פי התכנית הראשית הינו כ- 200 מ' לעומת אורכה בתכנת המוצעת המגיע לכ- 450 מ'. שטח מסחרי הפונה לחזית מסחרית הינו בגדר זכויות בניה ומכאן שהגדלת החזית נעשה בחוסר סמכות ומנוגד לחוק.</p> <p>(33) לא נקבעו בתכנית הוראת מפורטות המתייחסות למגורי המפונים בתקופת המעבר שלאחר פינוים.</p> <p><u>פגמים בטבלאות האיזון:</u></p> <p>(36-37) הערכת השווי של הנכסים המפונים מתעלמת משווים של המחוברים ו/או השקעות שבוצעו במקרקעין.</p> <p>(38-40) טבלאות האיזון אינן מבחינות בין שווים של הנכסים כפועל יוצא ממיקומם ומאפיינים לדוגמא מגורים במגדל בקומות שונות, נכסים מסחריים ומיקומם השונה ושוויים המושפע מכך.</p> <p>(41-43) התעלמות טבלאות האיזון מהאמור לעיל יוצר חשש לאפליה עתידית בין בעלי הזכויות השונים "המועדפים" יותר והפחות. התמורה למתנגדים צריכה להיות מפורטת בטבלאות האיזון ולהוות</p>	
---	--	--

<p>מתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם. הנחיה זאת נועדה על מנת ליישם את מטרות התכנית הראשית ולהביא לפינוי בפועל של המתחם ולא על חשבון השטחים הפנויים בפועל ו/או פונו ומוחזקים בדרכים שונות ע"י בעלי הזכויות בהם. פינוי הדיירים מהמבנים המוחזקים בהסכמת הבעלים הינו ענין שבין הבעלים והדיירים.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>תנאי להיתר בניה ולשקף את החזקותם רבת השנים בקרקע. (44-46) טעות בנספח הפיננסיי ושלביות – הנספח לוקח בחשבון שעור מתפנים כמדד להיתר בניה רק את המחזיקים במקרקעין בניגוד להסכמת הבעלים. יש למנות את שיעור המתפנים היחסי מתוך כל בעלי הזכויות בין אם אינם מתנגדים לפינוי ואף נמנים על יזמי התכנית ובין אם לאו.</p>		
<p>התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון. אופן הפיצוי ומהותו הינן סוגיות קנייניות שבין המחזיקים לבעלים. התכנית המפורטת והמתארית מתייחסות לסוגיית הפיננסיי והמימוש ומתנות את היתרי הבניה בביצוע הפיננסיי בפועל. לתכנית נלווה נספח פיננסיי ושלביות ביצוע הכורך את קבלת ההיתרים במימוש הפינוי בפועל בהתאם לאחוזים הנדרשים בתכנית המתארית.</p> <p>התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>רחמים ועדינה מתגוררים עם שלושת ילדיהם במקום כאשר רחמים גדל במקום מאז הולדתו בשנת 1950 ועד היום. לטענתם התכנית צריכה לספק מענה הוגן וראוי למגורי המשפחה ופיצוי ראוי לפינוי ואין לאשרה כל עוד אין התניה מפורשת לפתרון מגורים חליפיים.</p>	<p>עדינה ורחמים כהן באמצעות עו"ד שלמה אליה</p>	<p>14.</p>
<p>להלן התייחסות לטיעוני העירייה : השוי ב"מצב הנכנס" חושב על בסיס היעודים טרם תכנת 2988, ולבעלויות הרשומות בנסחי הרישום, כאשר עפ"י סעיף 12.3 לתכנית הראשית 2988 שטחים ציבוריים שהועברו ע"ש העירייה בתמורה הובאו בחשבון בתחשיב "מצב נכנס".</p>	<p>1. כל הזכויות המופיעות בטבלה שלעיל אמורות להיות מוקצות לעירייה. לאור זאת עיריית תל אביב יפו מבקשת מהועדה המקומית לתקן את לוח ההקצאות שערך שמאי התכנית כמפורט לעיל, בשים דגש על כל הזכויות של העירייה במתחם שנרכשו בתמורה. 2. יתרת ההקצאה שכבר הוקצתה לה על קרקעות לפי ייעוד ציבורי ואשר נרכשו</p>	<p>עיריית תל אביב יפו באמצעות אלי לוי – מנהל אגף נכסי העירייה</p>	<p>15.</p>

<p>תכנית 2988 מטילה על כל בעל קרקע לפנות על חשבנו את שטחו ולממש את זכויותיו רק כשהקרקע פנויה ולכן אין לקחת בחשבון פינויי עבר. ככל שיש טענות בענין בעליות, אילו הן במישור הקנייני וברורם אינו במסגרת תכנית זו.</p> <p>מענה לסעיפים 4-6 – השטחים נקבעו ע"י המודד גלעד חופשי והעתק מטבלת השטחים הועברה בשעתו לאגף נכסי העירייה. בהתאם לרשימה הנ"ל השטח הנכלל בתכנית בוא 270 מ"ר. בנוסף, בהתאם לרשימת היעודים שהכין המודד חלקה 86 מתחלקת כדלקמן: שטח החלקה 717 מ"ר שהם: 85 מ"ר = דרך. 50 מ"ר = שב"צ. 582 מ"ר = מגורים ג'.</p> <p>מענה לסעיף 7 – השווי ב"מצב הנכנס" חושב על בסיס היעודים שלפני תכנית 2988 ולבעליות הרשומות בנסחי הרישום, כאשר עפ"י סעיף 12.3 בהוראות התכנית הראשית, שטחים ציבוריים שהועברו ע"ש העירייה בתמורה הובאו בחשבון בתחשיב "במצב נכנס".</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בתמורה המשקפת שווי גבוה משווי ציבורי, קרי פיצוי המשקף שווי למגורים או למסחר, תוקצה למתנגדת לפי זכויות למגורים / מסחר.</p> <p>3. חלק מהזכויות הנטענות ע"י העירייה נרכשו מרשות הפיתוח עם כל הזכויות והחובות החלות על הקרקע, כגון פינויי מחזיקים. המתנגדת ביצעה מסי עצום של פינויים במתחם, תוך מתן פיצויים גבוהים למפונים בסכומי כסף אשר מרביתם שיקפו שווי לרכישת קרקע חליפית למגורים.</p> <p>4. על חלקה 14 בגוש 6216 ביצעה פינוי דיירים ושילמה בעבור הפינוי סכומי כסף גדולים.</p> <p>5. בחלקה 47 בגוש 6216 עפ"י מדידה גראפית שביצעה, השטח הנכלל בתחום התכנית הנו 295 מ"ר ולא כפי שמופיע בלוח של שמאי הועדה (270 מ"ר).</p> <p>6. בחלקה 86 בגוש 6216 הזכויות במצב נכנס הן 687 מ"ר ביעוד מגורים ו 30 מ"ר ביעוד שב"צ. ממדידה גראפית שבוצעה מטעם המתנגדת לא קיימות דרכים במצב הנכנס.</p> <p>7. עיריית תל אביב נפגעה באופן משמעותי מלוח ההקצאות הנ"ל מאחר ומרבית הקרקעות שנרכשו לצרכי ציבור נרכשו בתמורה כספית אשר משקפת קרקע סחירה ולא קרקע ביעוד דרך / ייעוד ציבורי.</p> <p>סעיף 12.3 לתקנון התכנית הראשית קובע כי: " שטחים ציבוריים בתחום התכנית, אשר הועברו על שם העירייה בתמורה יובאו בתחשיב הזכויות של "מצב נכנס" בתכנית האיחוד וחלוקה".</p> <p>מהסעיף הנ"ל עולה כי עיריית תל אביב זכאית להקצאת זכויות בגין שטחים ציבוריים שנרכשו בתמורה, אולם הסעיף</p>		
--	---	--	--

	<p>אינו קובע עפ"י איזה ייעוד ייכנסו אותם שטחים ללוח ההקצאות, ומכאן כי שטחים ציבוריים שנרכשו בתמורה המשקפת שווי גבוה משווי קרקע ציבורית יקבלו ללוח ההקצאות מקדם סחיר של מגורים / מסחר.</p>		
--	---	--	--

סיכום וריכוז חוו"ד הצוות המקצועי:

1. מוצע לאמץ את התיחסות הצוות כפי שמופיע בטבלה המפורטת לעיל ובהתאם לכך לדחות את מרבית ההתנגדויות ולקבל בחלקן את התנגדויות מס' 6,7,11,12.
2. יש לדרוש מבעלי עניין בקרקע להפקיד בידי הועדה המקומית כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
בנסיבות הענין לאור מורכבות הבעלות בתכנית מוצע לכל היותר להוסיף בהוראת התכנית סעיף שעניינו תנאים להיתר בניה בזו הלשון: " תנאי להיתרי בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית, יהיה מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, או לחילופין תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית".
3. בנוסף להתיחסות הפרטנית להתנגדויות כמפורט לעיל, בהתבסס על סיכום מיום 11.2.08 בין נציגי הבעלים בקרקע ועיריית תל אביב, ניתן להמליץ כדלקמן:
 - א. נציגי בעלי הקרקעות הסכימו עקרונית ללוח ההקצאות כפי שהוכן ע"י שמאי הועדה והופקד עם מסמכי התכנית. הבעלים בקרקע יודיעו לועדה כי הושגה הסכמה עקרונית ביניהם לגבי הזכויות וכי הם מסירים התנגדותם ללוח ההקצאות כפוף לסיכומים בינם לבין עצמם ובינם לבין העירייה.
 - ב. יצויין כי בהמשך לאמור בסעיף א לעיל, הודיעה חברת ק.ג.מ כי עליה לאשר ההסכמה ללוח ההקצאות במתכונתו אצל בעלי החלטה בחברה ורק לאחר מכן תסיר התנגדותה באופן סופי.
 - ג. לעניין הקצאת זכויות ליחידת הקרקע בשטח של 1,026 מ"ר המהווה חלק מחלקות 25 ו 26 בגוש 6213, מומלץ לפנות לשמאי התכנית ולהורות על תיקון לוח ההקצאות בהתאם לסיכום בין העירייה ובעלי הקרקע.
 - ד. בעלי הקרקע מבקשים לפנות לועדה המקומית ולמנות שמאי (תוך המלצה על השמאי אברהם כץ שכבר ביצע הערכה במתחם והכין את לוח ההקצאות) אשר יעריך את סך הפינויים במתחם הדרומי לעומת המתחם הצפוני ויקבע את כמות המטרים למתחם הדרומי מסך ה- 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים (בהתאם לסעיף 10 לתכנית הראשית).
 - ה. הובהר ליזמים והבעלים כי תוספת הזכויות המוקנות עפ"י התכנית הראשית עבור פינויים תתאפשר רק לאחר ביצוע הפינויים בפועל ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
 - ו. יש להנחות את שמאי התכנית (אברהם כץ) לבחון ככול האפשר את הקצאת הזכויות לחברות אפרים, רמ-נח ומגדלי סומייל במגרש אחד משותף.
 - ז. הוסכם ע"י מרבית הבעלים במתחם לממן, לשפות ולתת ערבויות לעירייה מכל בעל קרקע לגבי השטחים והפינויים שבבעלותו ואחריותו, כדי שזו תחל בביצוע הליכי הפקעה לשטחים הציבוריים במתחם.
 - ח. בנוגע לפינוי בית הכנסת סולם יעקב – מוסכם כי אגף הנכסים ומינהל ההנדסה ימליצו לועדת ההקצאות על הקצאת שטח במתחם עבור שימוש זה.
4. בכפוף לכל האמור לעיל ויתר התנאים המפורטים בתכנית עצמה, מוצע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפינויים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית והסיכומים בניהם כאמור לעיל.

ישיבת ועדת המשנה מיום 20.02.08 פרוט' 006-008ב' החלטה 8 דנה והחליטה:

מהלך הדיון:

במסגרת הדיון הוצגו עיקרי התכנית ועקרונותיה, וכן דיווח על ישיבות והתנהלות שבין העירייה לבין בעלי הזכויות במקרקעין.

כמו כן דווחה היומ"ש לועדה עו"ד שרי אורן כי ביחס להתנגדות תושבי המתחם ודרישתם להקצאת זכויות במתחם, הוגשה עתירה מינהלית בשם דוד תגור ועו"ד גלעד חריש אשר נדחתה, בטענה שהפינויים יהיו במסגרת הסדרים נכסיים בין המחזיקים לבעלים והתכנית אינה מקצה זכויות יעודיות לפינויים, אלא מתנה את הבניה בפניו בפועל. בהמשך לכך נשמעו בפרוט ההתנגדיות והמענים להן ולאחר מכן התנהל דיון במסגרת הועדה.

החלטת ועדה:

1. לאמץ את התייחסות הצוות ומה"ע כפי שמופיע בטבלה המפורטת לעיל ובהתאם לכך לקבל בחלקן את התנגדויות מס' 6,7,11,12 כמפורט מעלה ולדחות את כל יתר ההתנגדיות.
2. יש לדרוש מבעלי עניין בקרקע להפקיד בידי הועדה המקומית כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בנסיבות הענין לאור מורכבות הבעלות בתכנית מוצע להוסיף בהוראת התכנית סעיף שעניינו תנאים להיתר בניה בזו הלשון: " תנאי להיתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית, יהיה מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, או לחילופין תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית".
3. בנוסף להתייחסות הפרטנית להתנגדויות כמפורט לעיל, כפי שדווח, בהתבסס על סיכום מיום 11.2.08 בין נציגי הבעלים בקרקע ועיריית תל אביב, מאשרת הועדה כדלקמן:
 - א. לאור הדיווח לועדה בדבר הסכמות עקרוניות ללוח הקצאה והאיזון כפי שהוכן ע"י שמאי הועדה והופקד עם מסמכי התכנית, והשמעת ההתנגדויות בדיון, מחליטה הועדה לאפשר לבעלי הזכויות במקרקעין להגיע להסדר תוך 45 יום מיום הדיון הנ"ל וזאת לצורך גיבוש הסכמות ביחס לטבלאות האיזון, הפינויים, ערבויות, הפקעות וכל יתר הנושאים שיאפשרו את הסרת ההתנגדויות ואישור התכנית. במידה ובתוך התקופה הנ"ל לא תושגנה הסכמות כאמור לעיל, הנושא יוחזר להחלטת הועדה המקומית.
 - ב. לאור בקשת בעלי הקרקע למנות שמאי אשר יעריך את סך הפינויים במתחם הדרומי לעומת המתחם הצפוני ויקבע את כמות המטרים למתחם הדרומי מסך ה- 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים (בהתאם לסעיף 10 לתכנית הראשית). מאשרת הועדה את הבקשה ומורה על מינוי שמאי לביצוע הבדיקה הנ"ל. בהמשך לכך, הובהר ליזמים והבעלים כי תוספת הזכויות המוקנות עפ"י התכנית הראשית עבור פינויים תתאפשר רק לאחר ביצוע הפינויים בפועל ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
 - ג. בנוגע לפינוי בית הכנסת סולם יעקב – בהמשך להודעתו של עו"ד משה שוב בדיון, מאשרת הועדה כי עם הקמת הפרוייקט ישולב בית הכנסת באחד מהמגרשים בהם יוקצו הזכויות לקבוצה המיוצגת ע"י עו"ד משה שוב.
 - ד. בהמשך להתייחסות הצוות בטבלה להתנגדות מס' 11 (חב' רמ-נח בע"מ וכו') המפורטת בסעיף ב' 1-3 לעניין הקצאת זכויות ליחידת הקרקע בשטח של 1,026 מ"ר המהווה חלק מחלקות 25 ו 26 בגוש 6213, יש לפנות לשמאי התכנית ולהורות על תיקון לוח ההקצאות בהתאם לסיכום בין העירייה ובעלי הקרקע.
 - ה. בהמשך להתייחסות הצוות בטבלה להתנגדות מס' 11 (חב' רמ-נח בע"מ וכו') והתנגדות מס' 12 (חברת היכלי בידור וכו') ביחס לריכוז זכויות בניה במגרש אחד לכל אחת מהחברות, מורה הועדה לשמאי התכנית (אברהם כץ) לבחון את הקצאת הזכויות לחברות הנ"ל ככול האפשר בהתאם לבקשתם.
4. הועדה מנחה כי זכויות הבניה המוקצות לעירייה ינותבו לטובת מימוש דיור בר-השגה.
5. בכפוף לכל האמור לעיל ויתר התנאים המפורטים בתכנית עצמה, מוצע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפינויים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית והסיכומים בניהם כאמור לעיל.

חו"ד הצוות :

בהמשך החלטת הוועדה מיום 14.2.08, לאור העובדה שעד כה טרם הגיעו בעלי הזכויות בקרקע לכלל ההסכמות הנדרשות, על מנת שיוסרו ההתנגדויות ויחתם הסכם שיאפשר את אישור התכנית, כפי שנקבע בהחלטת הוועדה, מובאת התכנית בסוגיית איחוד וחלוקה מחדש, הקצאת הזכויות והסדרי הפינניים לדיון מחודש בפני הוועדה לשיקול דעת והכרעות.

לתשומת לב הוועדה טרם הופקדו כתבי שיפוי.

בישיבתה מספר 0019-008ב' מיום 25/06/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

עו"ד חיים וינטרוב מבקש בשם המתנגדים/בעלים מהוועדה עוד 15 יום על מנת לגבש הסכם חתום המקובל על כל הצדדים. עו"ד שרי אורן הסבירה שיש תכ' מאושרת שקבעה זכויות בניה בהתחשבות בפינויים. עם זאת התכנית לא הקצתה זכויות יעודיות לפינויים וכן לא למפונים עצמם. כל הזכויות מוקצות במסגרת תכנית שבנדון, בטבלאות הרפרצליה לבעלים הרשומים כבעלי הזכויות במקרקעין.

הוועדה מחליטה:

1. בהתאם לבקשת הבעלים בקרקע הוחלט להקצות להם 30 יום נוספים להגיע להסכם והבנות ביחס לטבלאות האיזון והקצאה, חלוקת הזכויות והסדרי הפינויים.
2. הוועדה מציינת את הצורך להגיע להסדרי הפינוי וביצוע שלביות הפינויים כפי שמפורט בתכנית.
3. בהקשר למגדל המאה – בהמשך להתנגדויות שנדונה והחלטת הוועדה מיום 20.2.08 – יתווסף סעיף בהוראות התכנית כי במסגרת אישור תכנית העצוב האדריכלי והפיתוח וכחלק מהתנאים להיתר בניה יהיה פתרון בעיית חדר האשפה של מגדל המאה.
4. עם דיווח לוועדה המקומית על חתימת ההסכם כאמור בסעיף 1 לעיל – תאשר הוועדה את התכנית.
5. הוועדה מנחה כי זכויות הבניה המוקצות לעירייה ו/או היטלי ההשבחה מהפרוייקט יוקצו למטרות דיור בר השגה.

משתתפים: דורות ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ונתן וול

דיון פנימי 9.9.09**רקע לדיון:**

החלטת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות שנערך בתאריך 20.2.08 כוללת בין היתר כי תנאי למתן תוקף יהיה הסכם חתום בין בעלי הקרקע לעיריית תל אביב - יפו. בישיבה נוספת מיום 25.6.08 הקצתה הוועדה 30 יום נוספים על מנת להגיע להסכם ביחס לטבלאות האיזון וההקצאה והסדרי הפינויים.

במהלך התקופה שבין החלטת הוועדה כאמור, ועד למועד ישיבה זו, נערכו נסיונות חוזרים ונשנים של מנהל אגף תב"ע והצוות, המשנה ליועמ"ש וגורמי העירייה השונים לקדם את התכנית למתן תוקף תוך יצירת תנאים אשר יאפשרו את מימוש התכנית.

למרות האמור לעיל, עד ליום מועד ישיבה זו לא ניתן היה להגיע להסכם בין עיריית תל אביב יפו ובעלי הקרקע.

במקביל, הוגשה עתירה מינהלית כנגד הוועדה המקומית לפיה יש להעביר את המשך הטיפול לוועדה המחוזית, שכן הוועדה המקומית אינה מקדמת את התכנית שהופקדה לפני למעלה משנתיים.

המלצת מה"ע והצוות:

לאור האמור לעיל, המלצת מה"ע והצוות היא לסיים את הטיפול ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 20.2.08 (סעיף 3 ב'), השטחים שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים בהיקף של 5,000 מ"ר, יחולקו בין 2 המתחמים בהתאם להנחיות שמאי הוועדה.
יובהר בזאת כי מימוש שטחים אלה מותנה בהוכחת פינויים בפועל להנחת דעת הוועדה המקומית.
2. בהמשך להתנגדות שהוגשה ע"י של גיורא רובינשטיין מחברת "הירקון אחזקות" בנושא הסדרת רחבת כיבוי אש וחדר אצירת אשפה המשרת את מגדל המאה והממוקם בתחום התכנית שבנדון, מוצע כי בנוסף להחלטת הוועדה המקומית מיום 23.6.08 יתווסף סעיף בהוראות התכנית **כי במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח וכחלק מהתנאים להיתר הבניה שיוצא בתחום שיכלול את החלקה בה ממוקמים כיום מבנה לאצירת אשפה ורחבת כיבוי אש של מגדל המאה, יוצגו פתרונות לנושאים אלה אשר יאושרו ע"י מה"ע ויבוצעו ע"י מבקשי ההיתר.**
3. לבטל את סעיף (3) א, ד, ה בהחלטת הוועדה מיום 20.2.08 בדבר טבלאות האיזון, ולאשר את טבלאות האיזון בהתאם לתכנית המופקדת ובכפוף לס' 1 בהחלטה זו.
4. לבטל את סעיף 5 בהחלטת הוועדה כאמור, בדבר הסכם בין העירייה לבעלי הקרקע, היות והסכם זה לא נחתם קודם למועד דיון זה.

בישיבתה מספר 09-0020ב' מיום 09/09/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

עו"ד שרי אורן הציגה את השתלשלות הליכי אישור התכנית בפני הוועדה, ובקשה מחברי הוועדה לקבל החלטה בנושא בישיבה זו בין היתר לאור העתירה המנהלית שהוגשה בגין המשכות הליכי האישור. ארנון גלעדי התנגד לאשר את התכנית בגלל בעיית הפינויים במקום, והקריא בפני הוועדה תצהיר החתום ע"י אדר' דני קייזר הקובע כי בתחילת דרכה של התכנית חישבו זכויות למתחם כלל תוספת זכויות מעל המקובל בגין פינויים.

עו"ד שרי אורן הבהירה לוועדה ולארנון כי התצהיר הנ"ל אינו רלוונטי לדיון כיוון שהוא מתייחס לתכנית הראשית המאושרת, אשר בתחילת דרכה כללה חישבו זכויות אשר הביא בחשבון את תוספת הזכויות בגין הצורך בפינויים. בשל ריבוי המחזיקים ומרכבות התכנית לא ניתן היה להגיע במהלך אישור התוכנית להסכמות עם המחזיקים. אי לכך קבעה הוועדה המחוזית כי התכנית תכלול היקף זכויות מירבי וכולל לבעלי הקרקע לצורך פינויים. מימוש זכויות הבניה כפוף לפינויים ע"י מנגנון שלביות.

עו"ד שרי אורן דיווחה לחברי הוועדה כי הוגשו עתירות לבית המשפט ע"י המחזיקים שנדחו, כמו כן הבהירה שעניין הפינוי הוא בין הבעלים והמחזיקים, כשהעירייה אינה צד בעניין ואינה יכולה להתערב במערכת היחסים ביניהם. הגוף המאשר את התוכנית הוא הוועדה המחוזית, והיא קבעה מפורשות שמדובר בסל זכויות כולל שנקבע במטרים ולא באחוזים, כשזכויות אלו הוענקו במלואם לבעלי הזכויות בקרקע והבעלים הם אלו שצריכים לפנות את המחזיקים על פי שלביות שנקבעה בתוכנית. התוכנית שנדונה היום היא חלוקת הזכויות בין הבעלים בטבלאות איזון וחלוקה, וקביעת עיצוב כפי שדורשת התוכנית הראשית.

ארנון גלעדי ואהרון מדואל אומרים שהיזמים/בעלים טוענים כי באחריות העירייה לנהל את נושא הפינויים.

אלי לוי הודיע לוועדה שמהלך זה נעשה בעבר אך ללא הצלחה.

עו"ד שרי אורן הודיעה כי בלא החלטה היום, יש חשש שסמכות ההחלטה תועבר לוועדה המחוזית עקב העתירות שהוגשו בגין המשכות הליכי האישור.

אלי לוי הציע להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע הסכם פינויים בין העירייה ליזמים/בעלים.

בפני הוועדה הוקראה הצעת החלטה לאישור התוכנית כפי שהומלצה ע"י הצוות המקצועי.

הוועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – שמואל גפן, דורון ספיר, פאר ויסנר-יו"ר ואסף זמיר, 5 נגד – שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי ותמר זנדברג) הוחלט לא לאשר את הצעת מהנדס העיר בדבר מתן תוקף לתכנית ולא לאשר את טבלאות האיזון וההקצאה.

משתתפים: פאר ויסנר – יו"ר, דורון ספיר, שמואל גפן, שמואל מזרחי, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/2988 - מתחם סמל צפון - 2988ב' (3) דיון בהתנגדויות	09/09/2009 6 - 0020-09ב'

מטרת הדיון:

דיון להפקדה – תכנית מפורטת מס' תאומק\2988ב' "סמל צפון" – תכנית ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בינוי ופיתוח.

מסלול התב"ע:

תכנית בסמכות הועדה המקומית

מיקום:

שטח התחום בצפון רח' ז'בוטינסקי, במערב רח' אבן גבירול, במזרח רח' בן סרוק ובדרום במתחם "סמל דרום".

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6213	-	13-20,22-24 104,408,616,634, 776,779,830-832 1210-1212, 1218-1223, 1231,1240	26,106,433,778,813 1241
6214	-	535,536,541	192,540,642

שטח קרקע:

21.07 דונם

מתכנן:

יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ

יזם: יורוקום נדל"ן בע"מ, ברכה והצלחה נכסים בתל אביב בע"מ

בעלות:

פרטיים, עירייה

מצב השטח בפועל:

במתחם הצפוני – קיימים מבני מגורים מאוכלסים המיועדים להריסה. לאורך רח' זבוטינסקי – קיים שטח המשמש לחניון, לאורך רח' אבן גבירול קיימים בתי עסק חלקם ללא רשיונות ו/או היתרים. האזור משופע בצמחיה ובעצים בוגרים וצפיפות בניה נמוכה.

במתחם המרכזי של האזור – קיים בנין השקם ו"מגדל המאה" (אשר אינם נכללים בתכנית), ומזרח לו גג חניון השקם.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תא/2988 – "מתחם סמל" - תכנית בתוקף - ילקוט פרסומים מס' 5367 מיום 15.1.05. בהתאם לתכנית התקפה להלן עיקריה ותמצית רלוונטית למתחם הצפוני:

8. מטרת התכנית: (סעיף 8 בתכנית הראשית)

לתכנן מחדש את תחום התכנית במטרה לחזק את אופי המגורים והמסחר באזור, לשפר את מערך שירותי הציבור, הקשרים העירוניים והתשתית העירונית כל זאת על ידי:

6.1 קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, למגרש מיוחד, לחזית מסחרית, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח ולדרך תת-קרקעית, לשטח ציבורי משולב, לדרך משולבת ולדרכים קיימות ומוצעות.

7.1 קביעת תכליות ושימושים, זכויות והוראות בנייה בתחום המגרשים אשר יאפשרו הקמה של בנייני ציבור, בניינים למגורים ולמסחר ובניינים רב תכליתיים בגובה מרבי של עד 200 + מטר מעל פני הים,

מעל עד 6 קומות מרתף. סה"כ עד 141,000 מ"ר וכ- 970 יחידות דיור בהיקף של עד 104,500 מ"ר, עד 2,500 לשטחי ציבור, עד 15,500 מ"ר, למבני ציבור ועד 18,500 מ"ר למסחר, משרדים ועודדים רב-תכליתיים, לשטחים עיקריים על קרקעיים וקביעת שטחי שירות בהתאמה.

8.1 קביעת שטח נוסף של 5,000 מ"ר ביעוד מגורים שטחים עיקריים (ושטחי שירות בהתאמה), אשר מימושם מותנה בקיום תנאים הכלולים בתכנית ובאישור הועדה המקומית, זאת כמנוף כלכלי להשלמת ביצוע הפינויים במתחם.

9.1 הרחבת דרכים מאושרות, תכנון דרכים חדשות, הבטחת גשרים להולכי רגל למתחמים ציבוריים סמוכים, הבטחת אפשרות לקישור לכלי רכב לחניונים ציבוריים סמוכים, התחברות למערכת הסעת המונים וכן קביעת הוראות בדבר הסדרי חנייה, חניונים ותנועה.

01.1 קביעת הוראות בדבר חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון שניים או יותר, בהם יתבצעו איחוד וחלוקה מחדש, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, שלא בהסכמת בעלים, לגביהם תאושרנה ע"י הועדה המקומית תכניות מפורטות נפרדות והגדרת העקרונות להקצאת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית.

9. מגרש מס' 12 : (סעיף 9.1.2, 9.1.3 בתכנית הראשית)

זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים מעל מפלס אבן גבירול לא יעלה על 52,960 מ"ר. מתוכם השטחים העיקריים למגורים לא יעלו על 47,960 מ"ר והשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים לא יפחתו מ- 1,500 מ"ר.
סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 46,800 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת לקרקע על 28,400 מ"ר.
תותר העברת שטחים עיקריים של השימושים המותרים בקומת הקרקע ושטחי ציבור, מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 436 יח"ד.

גבהים:

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.
גובה המבנים לאורך הרחובות לא יעלה על 52 מ' מעל פני הים ב- 5 קומות מעל קומת כניסה ו/או קומה מסחרית גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 8 קומות כולל קומת הקרקע.
בשטחים המסחריים שבקומות הקרקע תותר בניית יציע ו/או קומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.
גובה מגדלי המגורים לא יעלה על 200 + מטר מעל פני הים ובהתאם למגבלות משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית-לפי הנמוך מביניהם, ומספר הקומות לא יעלה על 40 קומות מעל קומת הקרקע, לא כולל קומות ומתקנים טכניים ואנטנות על הגג.

01. שטח ציבורי משולב (מגרש מס' 51) : (סעיף 9.5 בתכנית הראשית)

זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים יהיו 15,500 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ השטחים לשירותים נלווים על 500 מ"ר. סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 31,100 מ"ר. 5,200 מ"ר מעל הקרקע. מתוכם סה"כ שטחי השירות מתחת למפלס בן סרוק 25,900 מ"ר. שטחי השירות המפורטים לעיל כוללים את החניון הקיים. תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.
התכסית המבונה מעל הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש. לפחות 50% משטח המגרש יפותח בצורה רציפה כגן ובאופן אשר יבטיח מעברים פתוחים להולכי רגל מצפון לדרום. תותר בניית יותר ממבנה אחד בתחום המגרש.

גבהים:

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.
גובה המבנים לא יעלה על 45 מ' מעל פני הים ב- 4 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 7 קומות כולל קומת קרקע.
תותר בניית יציע ו/או בקומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

11. חלוקה למגרשים: (סעיף 10.4 בתכנית הראשית)

התכנית מחולקת למגרשים כמסומן בתשריט. גבולות המגרשים המסומנים בתשריט הם עקרוניים בלבד וצורתם ועיצובם הסופיים יקבעו בתכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש בסמכות הועדה המקומית. ניתן יהיה לשנות את הגבולות ואת חלוקת המגרשים והשטח של המגרשים השונים על פי תכנית מפורטת לבינוי ועיצוב אדריכלי וכתוצאה ממדידות בשטח בתכנית בסמכות הועדה המקומית.

חלוקת המגרשים על פי תכנית מפורטת שתאושר, לא תחשב כשינוי לתכנית זו.

21. פינויים: (סעיף 13 בתכנית הראשית)

כל אחד מבעלי המקרקעין בתחום התכנית יהיה חייב לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו, לרבות השטחים המיועדים לדרכים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי משולב, מכל מבנה, שימוש, חפץ או חזקה. הפינוי הינו תנאי לקבלת היתר בנייה בגין זכויותיהם במגרשים חדשים.

שלבי הפינוי של המגרשים בתחום התכנית יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים שיוכן בהנחיית הועדה המקומית. שלבי הפינוי יקבעו באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים למתחם, בהתאם להתקדמות הבנייה ועל פי הסכם שיעשה בין בעלי הזכויות בתחום המתחם והעירייה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב את מגישי תכניות האיחוד וחלוקה לצרף נספח פינויים על רקע תצ"א עדכנית למועד כפי שיוסכם עליו עם מגישי תכניות האיחוד וחלוקה.

תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה פינוי המגרשים בתחום התכנית, לרבות הדרכים, שצ"פ, אזורים לבנייני ציבור ושטח ציבורי משולב, בשלבים שיקבעו על ידי הועדה המקומית בתכנית מפורטת ועל פי מתחמי משנה שיקבעו על ידה על בסיס העקרונות דלהלן (הסיעוף כפי שמופיע במסמכי התכנית):

4.4.31 יידרש פינוי של 65% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 1/3 מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל, בנוסף לפינוי השטחים ביעוד דרכים. פינוי הכיכר הציבורית בפנינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול תהווה חלק מתנאי הוצאת היתר הבנייה הראשון (במתחם הדרומי). פינויים אלה יכללו במסגרת פינוי 65% מהשטח.

5.4.31 יידרש פינוי של 85% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 2/3 סה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף לפינוי השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים לבנייני הציבור והשטח הציבורי המשולב.

6.4.31 יידרש פינוי של 100% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם, כתנאי להוצאת היתרים לזכויות הבנייה הנוותרות מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף פיתוח וביצוע בפועל של כל השטחים הציבוריים הפתוחים, שטחי הציבור המשולבים במגרשים הפרטיים והמגרש ביעוד שטח ציבורי משולב.

הוראות הפינוי של השטחים הציבוריים על פי סעיף זה, באות להוסיף על חובתו של כל אחד מהבעלים לפינוי חלקתו כמפורט בסעיף 13.1 ו-13.2 לעיל. חלקו של כל אחד מהבעלים הפרטיים בפינוי השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לחלקו מסה"כ זכויות הבנייה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת שלבי ביצוע התכנית, הוראות שיאפשרו בניית מבנים לאחר פינוי חלק מהשטחים התפוסים, ובתנאי מתן ערבויות לפינוי ממבקש היתר, ובלבד שישמרו העקרונות אשר פורטו לעיל.

למרות האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבצע פינויים אם נאלצה לעשות כן כדי להבטיח ביצוע דרך שטח ציבורי פתוח ו/או שטח לבנייני ציבור. במקרים אלה לא יוצא היתר בנייה לבעלים עליו חלה חובת הפינוי על פי סעיף זה, אלא לאחר החזר הוצאות הפינויים לעירייה כשהם נושאים ריבית והצמדה כחוק, מיום תשלום הוצאות הפינויים בפועל ועד למועד התשלום.

31. סדר ביצוע התכנית: (סעיף 16 בתכנית הראשית)

ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בנייה ולבנייה בשטח התכנית ייעשה בסדר ובשלבים ובמתחמי תכנון כפי שיקבעו על ידי הועדה המקומית בתכניות בסמכות הועדה המקומית, אשר יבטיחו רצף צמוד של בנייה ופיתוח, כך שרמת הפיתוח והפתרונות למערכות התנועה, החנייה והשירותים הנדרשים בתחומי התכנית יהיו ברמה שתאפשר איכלוס בכל שלב ושלב של הבנייה.

יצויין כי הוראת התכנית 2988 לא פורטו במלואן בפירוט המצב התכנוני התקף וניתן לעיין בהן בנפרד בתקנון התכנית.

לצורך הבנת התכנית שבנדון ניתן להסתפק בפירוט הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

להלן עיקרי התכנית המוצעת:

41. התכנית שבנדון הינה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הכוללת תכנית בינוי ופיתוח סביבתי ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
51. תכנית זו נגזרת מהתכנית הראשית המאושרת מיום 15.1.05. אשר קבעה כי הנושאים הנ"ל ידונו ויקבעו במסגרת הועדה המקומית.
61. כל ההוראות והתנאים שבתכנית הראשית, יחולו בתחום המתחם המתוכנן, למעט הוראות שתכנית זו קובעת ו/או משנה.
71. איחוד וחלוקת המגרשים בהתאם להוראות התכנית הראשית, ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
81. חלוקת מגרש 12 בתכנית הראשית לארבע- מגרש 121, מגרש 122, מגרש 123 ומגרש 124 כמפורט בתשריט.
91. חלוקת שטחי הבניה המוקצים בתכנית הראשית מחולקים למגרשי הבניה השונים בתכנית המוצעת בהתאם למפורט בטבלה שלהלן (הנתונים בטבלה כפופים לשינויים מקומיים עפ"י המלצות שמאי התכנית) :

יעוד	מס' תא שטח	מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	עיקרי
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	121	38	3110	6582	2300	0
	122	176	2840	21740	7550	0
	123	24	1610	2138	750	0
	124	198	3230	22500	7800	0
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	512	0	4390	7750	2600	0

02. טבלאות ההקצאה והאיזון המדוייקים יקבעו ע"י שמאי התכנית מטעם הועדה המקומית, כאשר עריכתם נעשתה עפ"י עקרון הערכת הקרקע כפנוייה.
12. שינוי בהעמדת המגדלים ביחס לנספח הבינוי המנחה בתכנית הראשית - המגדל המזרחי הוסט צפונה ועומד באלכסון לבנין המערבי.
22. ריכוז עיקר שטחי המסחר במגרש 121 תוך התייחסות לצומת הרחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי.
32. ריכוז השטחים הציבוריים במגרש 122 בפינת הרחובות זבוטינסקי ובן סרוק (בבניה המרקמית) תוך הפרדה ממבני המגורים, עם כניסה עצמאית ישירות מהרחוב.
42. יצירת מעבר ממגרש 512 (המהווה חלק ממגרשי הציבור הפתוחים) לרחוב ז'בוטינסקי עם אפשרות לחזית מסחרית לאורכו.
52. הגבהת המגדלים בחמש קומות (על חשבון שטח וגובה הבניה המרקמית) כך שתותר בניית עד ארבעים וחמש קומות למגורים במקום ארבעים הקומות שהותרו בתכנית הראשית ללא שינוי בגובה הבניה המירבי 200+ מטר מעל פני הים.
62. הסדרת כניסות עצמאיות בתת הקרקע לחינוי המגרשים, כמפורט בנספח התנועה – חלקן תוך מעבר בזיקת הנאה במגרשים גובלים.
72. במגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור מס' 511- עד לגיבוש פרוגרמה ומימוש שטחי הבניה הציבוריים השטח יפותח באופן אקסטנסיבי בצורת חורשה.

זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה כחוק.

החלטות קודמות:

4. בדיון שהתקיים בוועדה המקומית ב- 6.9.06 החלטה מס' 19-2006ב' – 15 החליטה הוועדה לשוב ולדון בישיבה הבאה לאחר האישור של היועמ"ש לוועדה ואישור ומה"ע.
5. בדיון שהתקיים בוועדה המקומית ב- 20.9.06 החלטה מס' 20-2006ב' – 13 החליטה הוועדה לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – שמואל גפן, ארנון גלעדי ודורון ספיר, 1 נגד – מיטל להבי) לשוב ולדון תוך 30 יום מיום הדיון הנ"ל בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית יחד עם לוח ההקצאות וטבלאות האיזון.

חו"ד הצוות ומה"ע:

1. לאחר תאום התכנון למתחם עם אגף תב"ע על מחלקותיו השונות, אדר' העיר, מה"ע והיועמ"ש לוועדה המקומית, ובהתאם לבקשת יוזמי התכנית, מוצע לאשר את הפקדת התכנית בסמכות הוועדה המקומית בתנאים הבאים:
 - א. הפקדה בפועל תהיה לאחר אישור לוחות האיזון והקצאה ע"י מר טוביה שלום ממנה תשתיות ומקרקעין.
 - ב. צרוף נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחים ע"י מגישי התכנית המוצעת, עפ"י העקרונות המופעים בסעיפים 13 ו-16 לתכנית הראשית, לאישור מה"ע.

ישיבת ועדת המשנה מיום 13.12.2009 (פרוט' 28-2006ב' החלטה מס' 10) דנה והחליטה:

החלטת ועדה: פה אחד לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. להעביר לחברת המועצה גבי מיטל להבי את טבלאות האיזון לעיון ובדיקה לשבוע מיום הדיון הנ"ל. במידה ולמיטל יהיו הערות לטבלאות הנ"ל הנושא יוחזר לדיון בפני הוועדה.
2. צרוף נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחים ע"י מגישי התכנית המוצעת, עפ"י העקרונות המופעים בסעיפים 13 ו-16 לתכנית הראשית, לאישור מה"ע.
3. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

הוגשה בקשה של עו"ד אמיר שפיצר בשם דיירים ברח' בן סרוק לארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית עד התאריך 21.5.2008, בשל תחולתה הרחבה של התוכנית המופקדת, כמו כן ריבוי בעלי הזכויות שמתעדתים להצטרף להתנגדות זו, אשר תוגש על המבקש.

בישיבתה מספר 0016-08ב' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את תקופת ההפקדה עד התאריך 21.5.2008.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, דוד עזרא, פאר ויסנר ואריה שומר

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5786 בעמוד 2370 בתאריך 16/03/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

14/02/2008
14/02/2008
15/02/2008

מעריב
הצופה
זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שם	כתובת	גוש/חלקה	הקצאה
1. יעקב ברדין עו"ד ירדני המבורגר- עברון ושות'	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב 64238	חלקה 14 גוש 6213	
2. אבלין תוינה	רחוב סמילנסקי 55 נתניה 42434	חלקה 104 בגוש 6213	
3. אברהם קטרי ואחרים עו"ד ליאן קחת		חלקה 16 בגוש 6213	
4. גיורא רובינשטיין	אבן גבירול 124 ת"א	מגדל המאה	
5. ליברטי פרופרטיס	רחוב ביאליק 155 רמת גן 52523	מגדל המאה	
6. דוד תגיר עו"ד גלעד חריש		יו"ר ועד שכונת סומייל	
7. שמואל איציקוביץ עו"ד יצחק פרידמן שמאי יגאל אברהמוב	רחוב ז'בוטינסקי 33 רמת גן 52511	חלקות 17,19 גוש 6213	
8. קרן גמלאות מרכזית עו"ד חיים וינטרוב שמאי חיים מלוכנא	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב 64238	ח"ח 26 בגוש 6213	
9. עו"ד שוב רמנח בע"מ, אפרירם, מגדלי סומייל שמאי שאול רוזנברג, יעקב פז	ויצמן 2 ת"א	חלקות 16,17,19,26 בגוש 6213	
10. בוני סומייל בע"מ, חבי' קורטינה פייננשל, אלי רוזנבלום עו"ד פרוכטמן	ארלוזורוב 111 ת"א	חלקות 13, 14, בגוש 6213	
11. גדעון לביא, זאב לביא ואורי לבנה עו"ד יצחק פרידמן שמאי מקרקעין יגאל אברהמוב		חלקות 17,18 בגוש 6213	
12. אס.איי.גי(ישראל) נכסים בע"מ, ש.א. נכסי הכוכבים ב"מ ומלון קרלטון נהריה LLC באמצעות עו"ד זיו לב שמאי שאול רוזנברג	דרך בגין מנחם 23 תל אביב 66184	גוש 6214: חלקה 535, ח"ח 541 בגוש 6214, גוש 6213: חלקות 20, 1211, 1212, 1218, 1220, 1221, 1223, ח"ח 26, 1210, ח"ח 1231	
13. חברת יורוקום נדל"ן עו"ד מרדכי גרינפלד שמאי שאול רוזנברג	אחוזה 98 רעננה	חלקות 14,17,18,19 גוש 6213	
14. יעקב ברימן שמאי מקרקעין – גיל	רחוב משמר הירדן 41 תל אביב 69865	חלק מחלקות 13,14 בגוש 6213	

			הרצברג
		רחוב בן סרוק 14 תל אביב 62969	15. דיירי רח' בן סרוק עו"ד אמיר שפיצר
			16. ברוך י. מנוח בשם עמותת בית כנסת היכל יהודה
			17. רחל וברוך אברמוביץ בן סרוק 10
			18. דיירי בן סרוק 14
		ארלוזורוב 111 ת"א	ישראל פאוסט
		שאול המלך 37 ת"א	רמי מנוח עו"ד
		מנחם בגין 23 ת"א	שי עדולם עו"ד

פירוט ההתנגדויות :

להלן עיקרי ההתנגדות והמענים אשר גובשו כחוו"ד משותפת עם שמאי התכנית מר אברהם כץ ככול שמתייחסת לנושאים השמאים ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון.

מס	מתנגד/ מייצג	הטיעון	התייחסות
1	יעקב ברדין ע"י עו"ד רונן ירדני המבורגר עברון ושות' באמצעות שמאית מקרקעין נורית ג'רבי	1.1. זכויות המתנגד מרוכזות בחלק ספציפי של החלקה המשמש כמספר שנים כחניון פעיל ובכך שגה שמאי התכנית באופן שהקטין את השווי היחסי של זכויות המתנגד ביחס לשווי היחסי הנכנס של זכויותיו במגרש השייך לו. 2.1. קיימים פגמים מהותיים בנספח הפינויים שהינם כנראה יוזמה של אחת ממגישות התכנית, יורוקום נדל"ן בע"מ	1.1 החלקה הינה חלקת מושע ולכן אין חשיבות למיקום ספציפי בחלקה הנכנסת. 2.1 לנושא סקר פינויים – נעשה סקר פינויים מקיף באחריות אגף הנכסים בעיריית תל אביב, (הסקר הובא לידיעת ושימוש המתנגדים) ועל בסיסו נוצר נספח הפינויים הנלווה לתכנית. 3.1 ראה תשובה 1.1 4.1 נספח הפינויים הינו נספח מנחה, ונערך ע"י אדריכל התכנית בהתבסס על שיקולים אובייקטיביים של זמינות הפינויים ומתן היתרי בניה,
		3.1. לא ניתן ביטוי בלוח ההקצאות וטבלת האיזון לכך שמגרש המתנגדים נכנס לתכנית פנוי וזמין לעומת מגרשים אחרים נכנסים תפוסים וטעוני פינוי. 4.1. קיימים פגמים בנספח הפינויים שמטיבים עם חב' יורוקום נדל"ן ואברהם קתרי שקבלו את כל זכויותיהם במגרשים 122 ו-124	

<p>כמו כן במידה ובעלים יזום פינויים בחלקתו, תוכל להתאפשר לו זמינות בניה במסגרת שמתאפשרת בנספח הפינויים.</p> <p>5.1 ראה תשובה ל-1.4.</p> <p>6.1 ראה תשובה ל-1.4.</p> <p>7.1 ראה תשובה ל-1.1 ובנוסף המגרש נמצא קרוב לחלקה המקורית.</p>	<p>שהינם בשלב הראשון והשני של הפינויים בעוד המתנגדים מקבלים זכויותיהם במגרש 121 שהינו בשלב שלישי לאחר שיסתימו כל הפינויים ותלויים ברצונם הטוב של גני דולינגר וקתרי להשלים את הפינויים המוטלים עליהם בשלב השלישי, עובדה שתגרום לכך שהמתנגדים לא יוכלו לממש את הזכויות שהוקצו להם או למצער, רק לאחר שיבצעו על חשבונם פעולות פינוי יקרות משטחים שלא היה להם קשר אליהם.</p> <p>5.1 טבלת הפינויים במתכונתה אינה עולה עם הוראות ס' 13 לתכנית הראשית מאחר שהשלמת הפינויים בשלב השלישי בתכנית(אחריות בלעדית של גני דולינגר וקתרי) אינה תנאי לקבלת היתר בניה בגין זכויותיהם במגרשים האחרים. ולכן יש לתקן את התכנית שגני דולינגר וקתרי יקבלו זכויות במגרשים שניתן להוציא היתר בגינם רק בשלב השלישי של הפינויים ולהקצות למתנגד הנכנס עם מגרש ריק במגרש 124.</p> <p>6.1 העדר התיחסות לפינויים, לזמינותם ולשיקולים חשובים נוספים בעקרונות השומה על פיהם הוכנו לוח ההקצאות וטבלת האיזון.</p> <p>7.1 הקצאת הזכויות למתנגדים במגרש 121 אינה קרובה ככל האפשר למקום בו היה מגרשו הקודם וזה נדרש עפ"י ס' 122</p>		
--	---	--	--

<p>8.1 לוח האיזון נערך ע"י שמאי התכנית בהתאם לעקרונות השמאים הנכונים לדעתו שהביאו בחשבון את כל המקדמים הדרושים. 9.1 ראה תשובה ל-1.8.</p> <p>01.1 התכנית הראשית קבעה מנגנון להקצאת השטחים הנ"ל כולם או חלקם כפוף לחו"ד שמאי וכו'. הקצאת 5,000 מ"ר ניתנה כמנוף לפינויים וכאמור אינה אמורה להקצותם למי שלא מוכיח שפינה את חלקתו.</p> <p>11.1 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p> <p>21.1 נספח הפינויים ושלביות הביצוע מתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם. הנחיה זאת נועדה על מנת ליישם את מטרות התכנית הראשית ולהביא לפינוי בפועל של המתחם ולא על חשבון השטחים הפנויים בפועל ו/או פונו ומוחזקים בדרכים שונות ע"י בעלי הזכויות בהם. פינוי הדיירים מהמבנים המוחזקים בהסכמת</p>	<p>לחוק התכנון והבניה</p> <p>8.1. התנית היתר הבניה בפינויים אינה רק עלות הפינוי אלא גם זמן הממוש שצריך לבוא לידי ביטוי בלוח ההקצאות.</p> <p>9.1. המתנגדים תלויים בבעלים האחרים השותפים במגרש 121 שכל אחד מהם נזקק לפינוי בעוד המתנגד שטחו פנוי, לוח ההקצאות לא לוקח בחשבון פגיעה זו.</p> <p>01.1. יש להקצות את הזכויות שנקבעו כתמריץ לבצוע פינויים(עד 5,000מ"ר) לבעלי שטחים שלא נדרשים לבצע פינויים וקבלו זכויות במגרש 121 ובכך יתקבל פיצוי בגין דחית הממוש.</p> <p>11.1. חלקות העיריה משמשות דרכים ותשמשה כדרכים במצב החדש ולמרות זאת מקבלת שטחי מסחר בגינם. להלן הסעיפים הרלבנטים מההתנגדות המתבססת על חו"ד שמאית נורית ג'רבי:נספח התנועה אינו כולל קו כחול מוגדר</p> <p>21.1. סימון המבנים בנספח הפינויים אינו כולל את כל המבנים הנדרשים לפינוי ויוצר מצב כי לבעלים בתכנית זכות ממוש זכויות אך ללא מחויבות לפינוי מבנה קיים.</p>		
--	---	--	--

<p>הבעלים הינו ענין שבין הבעלים והדיירים.</p> <p>31.1 ראה תשובה ל-1.4.</p> <p>41.1 המגרש 121 ניתן במיקום הקרוב כל האפשר לחלקת המקור חלקה 14 בגוש 6213.</p> <p>51.1 ראה תשובה ל-1.4.</p> <p>61.1 ראה תשובה ל-1.10.</p> <p>71.1 לוח האיזון נערך ע"י שמאי התכנית בהתאם לעקרונות השמאים הנכונים לדעתו שהביאו בחשבון את כל המקדמים הדרושים כולל הרכב הבעלות במגרש.</p>	<p>31.1. הוקצו חלקים במגרש 121 הנכלל בשלב 3 של הפינויים כמו כן הוקצו במגרש 121 לבעלים מחלקות 13,14 ולעיריית ת"א ולבעלים אחרים של חלקה 14 הוקצו זכויות במגרשים אחרים.</p> <p>41.1. עפ"י הוראות החוק ס' 122 מבקשים הקצאה במגרש קרוב ובתחום חלקתינו שהינו מגרש 122.</p> <p>51.1. שוויו של מגרש 121 המוקצה נמוך יותר בגלל הדחיה במימוש עקב היותו מתוכנן לפינוי אחרון, עובדה זו לא הובאה בחשבון ע"י השמאי.</p> <p>61.1. כל בעל קרקע מחויב לפינוי על חשבונו של חלקתו, בתחום המתנגדים אין מבנים או פולשים דולינגר וקטרי בעלים בחלקה 14 יש להם מבנים לפינוי ומוקצה להם מגרש כמעט פנוי, לכן מתקשים המתנגדים להקצאה במגרש 124 המתוכנן לשלב הראשון או מגרש 122 בשלב השני, נוצר מצב שהחלקה התפוסה יותר מקבלת מגרש זמין יותר.</p> <p>71.1. בתכנית 2988 נקבעו זכויות של 5,000 מ"ר, למינוף הפינוי. יש להקצות שטחים אלו לבעלים שאין בתחומם מבנים לפינוי והם מקבלים הקצאה במגרשים שממושם אפשרי רק בשלב האחרון וזאת כפיצוי בגין דחיה.</p> <p>81.1. הרכב הבעלויות במגרש 121 הינו מורכב לרבות בעלות ממ"י</p>		
---	--	--	--

<p>81.1 השטחים האקוילונטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, מקדמי השווי מופיעים בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון בה והינם תואמים את יעודי הקרקע השונים.</p> <p>91.1 ראה תשובה 1.18</p> <p>02.1 ראה תשובה 1.18</p> <p>12.1 הוצאות עריכת התכנית יחושבו וימסרו לבעלים רק לאחר סיום התכנית ורישומה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>22.1 הוראות החוק מחייבות רשום זיקת ההנאה למעבר הציבור ואין בכך פגיעה בזכות הקנין.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>והעיריה והדבר יגרום לדחיה בממוש שלא נלקחה בחשבון ע"י שמאי התכנית.</p> <p>91.1 בחלקות העיריה לא פורטו המקדמים ומה החלק המשתתף בכל יעוד, קיים עוות בלוח האיזון בכך שחלקות ציבוריות גכללות בשווי לעומת מצב חדש בו אותם יעודים אינם נכללים בחישוב השווי ובכך העיריה מרויחה ויוצאת נשכרת פעמיים.</p> <p>02.1. לוחות האיזון אינם מפרטים מקדמים שנתנו לכל חלקה ויתכן ובכך הוקצו לבעלים שטחים שלא הביאו לידי ביטוי את היעוד לדרך במצב הקודם.</p> <p>12.1. יש למסור לבעלי הקרקע מהן ההוצאות עריכת התכנית ולבקורת ועדה מחוזית כדי להבטיח סבירות ושלא יחויבו הבעלים בריבית על סכומים ששולמו ע"י ועדה מקומית.</p> <p>22.1. יש לתקן הוראות ס' 6.5 בתקנון באופן שתרשם "זיקת הנאה למעבר" ללא ציון "לציבור" וזאת מכיוון שאלו שטחים לשמוש הדיירים בלבד ובכך נפגעת זכות הקנין והפרטיות.</p>		
<p>2.1 לוח האיזון נערך ע"י שמאי התכנית בהתאם לעקרונות השמאים הנכונים לדעתו שלקחו בחשבון את כל המקדמים הדרושים כולל הרכב הבעלות</p>	<p>המתנגדת הינה יורשת של בעלים בחלקה 104 בגוש 6213 תוינה יוסף וטוענת לעוותים בטבלת האיזון.</p> <p>1.2 שמאי הועדה לא התייחס בשיקולים ועקרונות שהניח לנושא החזקת החלקה בשלמות.</p> <p>2.2 לאחר בחינת זכויות המתנגד במצב</p>	<p>אבלין תוינה באמצעות שמאי מקרקעין שמעון רז</p>	<p>2</p>

<p>במגרש. 2.2 ההתנגדות אינה ברורה ולא ניתן להבין מהם העיוותים הקיימים לטענתו בזכויות המתנגדת. המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>החדש בהשוואה לבעלים אחרים , הרי שלטענתו בטבלה קיימים עוותים משמעותיים בזכויות המתנגדת בהשוואה לבעלים אחרים. ומביא דוגמה מבעלים אחרים בתכנית שממחיש את טענתו.</p>		
<p>3.1 במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה מאחר ועל פי הוראות התכנית הראשית 2988 על כל בעל חלקה לפנות על חשבוננו את חלקתו ולהביאה למצב פנוי לצורך מימוש וכתוצאה מכך ערכה יהיה כפנויה. תכנית זו מטילה על כל בעל לפנות על חשבוננו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על המצב הקנייני ומעמדו של כל מחזיק, נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/1948/06. 3.2 נספח הפינניים נערך ע"י אדריכל התכנית בהתבסס על שיקולים אובייקטיביים של זמינות הפיננים ומתן היתרי בניה. כמו כן נאמר שאם בעלים יזום פינניים בחלקתו יוכל להתאפשר לו זמינות בניה במסגרת שמאפשר נספח הפינניים. 3.3 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה ולא ע"י הפקעה, וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988. 3.4 ראה תשובה 3.3.</p>	<p>1.3 שמאי הועדה לקח בחשבון חלקות ריקות ופנויות ללא התחשבות במחזיקים, בקרקעות המתנגד יש מעט פולשים ולפיכך יש להעלות את ערך חלקתו ובכך את שווי ההקצאות והאיזון. 2.3 למתנגדים הוקצו דירות במגרש 122 שבו מצויים בעלים רבים נוספים מה שיעכב את זמינות הבניה ומוריד את ערך המקרקעין וזאת לעומת מגרש 124 בו בעלים בודדים. מבקש ללהקצות למתנגד במגרש 124 או לפצותו ביח"ד נוספות. 3.3 בטבלת ההקצאות הוקצו זכויות למגורים ומסחר בגין חלקות בבעלות העירייה שהופקעו בעבר, אנו מתנגדים לכך שהעירייה תפחית הקצאות של בעלים פרטים ע"ח הפקעות עבר של העירייה. 4.3 הקצאות העירייה בשטחי מגורים ומסחר הינם בנוסף להקצאת שטחים ציבורים בשיעור של כ-40% ובנוסף להפקעות עבר שבוצעו מן החלקות הנדונות ולכן מגרשים ביעוד ציבורי ע"ש הרשות בין שהופקעו בתמורה או ללא תמורה</p>	<p>המתנגד מר אברהם קטרי והמתנגדים זינגר נתן, זינגר אריה, זינגר יהודית וזינגר יחזקאל שכולם ע"י עו"ד ליאן קהת</p>	<p>3</p>

<p>3.5 השטחים האקוילונטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי ושטחיהם הנומינלים כפי שנלקחו בחשבון ע"י השמאי.</p> <p>3.6 טבלאות ההקצאה ולוח האיזון נלקחו בחשבון בהתאם להוראות מבא"ת המחייבות עפ"י משרד הפנים.</p> <p>3.7 עפ"י שמאי התכנית לוח האיזון הינו מאוזן מבחינת זכויות הבעלים.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>יובאו בחשבון במצב הנכנס והיוצא כשטחים ביעוד ציבורי.</p> <p>5.3 השמאי לא פרט את השטחים בהתאם לכל יעוד אשר נכללו בטבלה במצב הקיים ולכן לא ניתן לבדוק טעויות בעריכת הטבלה.</p> <p>6.3 טבלת ההקצאות ולוח איזון לא נערכו בהתאם לתקנות בנין ערים(מחוז ת"א)(תכנית לחלוקה חדש או לאחוד מגרשים) התשי"ט-1958. בתקנות נקבע כי יש לציין את שווי של המגרש המקורי והמוצע, וכמו כן הטבלה לא נערכה בהתאם לנוהלי מבא"ת.</p> <p>7.3 במגרש שהוקצה למתנגד אין שטחי מסחר לא ברור מתוך הטבלה מהו הפיצוי שנתן לבעלי המקרקעין אשר לא קבלו במגרשים שטחים מסחריים.</p>		
<p>4.1 הכניסה הדרומית נשמרת הן במסגרת התכנית הראשית והן בתכנית תא/2998 א' למתחם הדרומי.</p> <p>מיקומן של רחבות כיבוי האש וחדר אצירת האשפה של מגדל המאה ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת (המהווה תנאי להיתר בניה בהתאם להוראת התכנית הראשית).</p> <p>4.2 יצויין כי התנגדות זו נדונה במסגרת דיון בהתנגדויות למתחם הדרומי, והחלטת הוועדה קבעה כי "יתווסף סעיף בהוראות התכנית כי במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח וכחלק מהתנאים להיתר הבניה יהיה פתרון חדר האשפה של מגדל המאה". בהמשך לכך מומלץ כי סעיף זה יחול גם על תכנית זו ויתוקן כלהלן: " במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח וכחלק מהתנאים להיתר הבניה שיוצא בתחום שיכלול את החלקה בה</p>	<p>1.4 לשמור על הכניסה הדרומית ואפשרות לגישה לחדר אצירת אשפה ועמדת רכב כיבוי אש.</p> <p>2.4 להוסיף הוראה בתכנית לפיה על היזמים לפתור על חשבונם את בעיית חדר אצירת האשפה ועמדת רכב כיבוי האש, באופן שלמגדל המאה יהיה פתרון אשפה ופתרון כיבוי אש שיאושר.</p> <p>3.4 להוסיף הוראה בתכנית לפיה הבניה החדשה תבוצע מחומרים שימנעו בעיית סנוור ו/או השתקפות במגדל המאה.</p> <p>4.4 יש לרשום זכויות בניה בגין 181 מ"ר בחלקה 21 (היום חלקות 1219,1222) בגוש 6213 ע"ש הירקון</p>	<p>הירקון אחזקות בע"מ ואמות השקעות בע"מ - באמצעות - גיוור רובינשטיין</p>	<p>4</p>

<p>ממוקמים כיום מבנה חדר האשפה ועמדת רכב כיבוי האש של מגדל המאה, יוצגו פתרונות לנושאים אלה אשר יאושרו ע"י מה"ע ויבוצעו ע"י מבקשי ההיתר."</p> <p>4.3 להוראות התכנית תתוסף הוראה כמוצע בסעיף זה.</p> <p>4.4 המתנגדת קבלה את הזכויות המלאות בגין שטחיה במסגרת תוכנית 1090א'.</p> <p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בסעיפים 4.1-4.3</p>	<p>אחזקות(בגין 90.5 מ"ר) וע"ש אמות השקעות (בגין 90.5 מ"ר).</p>		
	<p>5 ראה התנגדות מס' 4 – הירקון אחזקות – "מגדל המאה"</p>	<p>5 ליברטי פרופרטיס בע"מ</p>	<p>5</p>
<p>1.6 כל טענות המתנגד ודרישותיו כי תבוצע הקצאת זכויות למחזיקים במסגרת התכנית נדחו על ידי כבוד ביהמ"ש (עתמ 1948/06). לאור זאת מתייתר הצורך בתגובה לחו"ד שמאי המקרקעין מר אחיקס ביתן שצורפה להתנגדות זו.(ראה גם התייחסות להתנגדות מס' 4 – אבנר רז). ראוי לציין כי סוגייה זו נבחנה אף בתהליך אישור התכנית הראשית בדיונים בועדה המחוזית ונדחתה.</p> <p>2.6 לנושא התניית היתרי הבניה ושלביות הביצוע בפיצוי בפועל במסגרת התכנית המפורטת – התכנית המפורטת והמתארית מתייחסות לשלביות ומתנות את היתרי הבניה בביצוע הפיננסיים בפועל. לתכנית נלווה נספח פיננסיים ושלביות ביצוע הכורך את קבלת ההיתרים במימוש הפיננסי בפועל בהתאם לאחוזים הנדרשים בתכנית המתארית.</p> <p>3.6 לנושא סקר פיננסיים – נעשה סקר פיננסיים מקיף באחריות אגף הנכסים</p>	<p>1.6 יש לקבוע בתכנית מנגנון ליישום שלביות והתניית היתרים בפיצוי בפועל באמצעות לוח הקצאות הכולל הקצאת זכויות בגין פיצוי המחזיקים. מתן שווים למחזיקים המתפנים.</p> <p>2.6 יש לערוך סקר מחזיקים מלא ומפורט בשיתוף פעולה עם המחזיקים – בגינם הוקצו זכויות עודפות ואו להשלים את השטחים שלא נכללו בסקר. יש לפרט במדויק את כלל הזכויות המוקצות לכל אחד מהבעלים בגין פיצוי המחזיקים.</p> <p>3.6 יש לבחון האם הוקצו לבעלים רשומים בקרקע פנויה ממחזיקים</p>	<p>6 דוד תג'ר ע"י עו"ד גיל-עד חריש</p>	<p>6</p>

<p>בעיריית תל אביב, (הסקר הובא לידיעת ושימוש המתנגדים) ועל בסיסו נוצר נספח הפיננסי הנלווה לתכנית.</p> <p>4.6 לנושא החלטות ומסמכים קודמים – למתחם אושרה תכנית מתארית על בסיס החלטות ועדות התכנון. לפיכך, יש לפעול על בסיס התכנית המאושרת בלבד.</p> <p>5.6 זכויות הבניה שהוקצו במסגרת התכנית הראשית נקבעו בהתאם לנתוני המקום, כושר נשיאתו, והיבטים תכנוניים בלבד.</p> <p style="text-align: center;">המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>זכויות בגין פיצוי מחזיקים.</p> <p>4.6 יש לבטל את לוח ההקצאות של התכנית שהוכן על בסיס "קרקע פנויה" – נוגד את התב"ע והחלטת ביהמ"ש.</p> <p>5.6 בעת גיבוש התכנית נכתב מכתב של אדר' דניאלה פוסק שהיתה אמונה על קידום התכנית (כיום אדר העיר) המעיד כי התב"ע הקצתה 36,000 מ"ר בגין פיננסי בלבד – זכויות בניה עודפות לפיצוי המחזיקים – לפיכך יש לדאוג שהזכויות העודפות בתכנית לא ישמשו את הבעלים</p>		
<p>1.7 במקרה הנדון אין מקום לבצע שחזור שטחים. השמאי ערך את לוח ההקצאות עפ"י ערכי שווי. חיזוק לכך ניתן למצוא בפס"ד עת"מ 1767/05 מינהל מקרקעי ישראל נ' ועדת ערר תכנית 1111 א'-4 שניתן ביום 27.9.06 על פיו לא ניתן לבצע שחזור.</p> <p>2.7 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה. מתבסס על הוראות התכנית הראשית 2988 שבתוקף ס"ק 12.3.</p> <p>3.7 ראה הערות בסעיף ג.7 לעיל.</p> <p>4.7 בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון מפורטים כל מקדמי השווי האקווילנטיים, הן במצב הקיים והן במצב החדש. מקדמי השווי</p>	<p>להלן הסעיפים הרלוונטיים מההתנגדות המתבססת על חו"ד שמאי המקרקעין יגאל אברהמוב :</p> <p>1.7 לצורך עריכת טבלאות האיזון יש לערוך שחזור שטחים. שטחים שבעבר הופקעו לטובת הרשות ללא תמורה מן הדין ומן הצדק כי יחושבו כחלק הבעלים ולא כחלק העירייה.</p> <p>2.7 על פי המקובל אין להביא בחשבון שטחי ציבור קיימים לצורך מתן זכויות במצב קודם ובמצב חדש יש להביא בחשבון השטחים הציבוריים "מתחת לקו" (ללא זכויות).</p> <p>3.7 שטחי העיריה מתוך התכנית 35% הכולל יעודים שונים ציבוריים ומגורים, יש להפחית חלקן של עירית ת"א ומדינת ישראל בגלל הכנסת שטחי ציבור ואז יגדל חלק המתנגדים בתכנית.</p> <p>7.4 לא ניתן לדעת כיצד חושבו טבלאות האיזון, מקדמי השווי האקווילנטי אינם תואמים את</p>	<p>שמואל ודבורה איצקוביץ' עו"ד יצחק פרידמן שמאי יגאל אברהמוב</p>	<p>7</p>

<p>תואמים את יעודי הקרקע השונים .</p> <p>5.7 השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, כאמור בתשובה לסעיף ד.</p> <p>6.7 כמפורט בהתייחסות דלעיל, קיימת הפרדה במצב הנכנס בין כל יעוד.</p> <p>7.7 עפ"י שמאי התכנית לוח האיזון הינו מאוזן מבחינת זכויות הבעלים.</p> <p>8.7 נספח הפיננסיים ושלביות הביצוע מתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם. הנחיה זאת נועדה על מנת ליישם את מטרות התכנית הראשית ולהביא לפינוי בפועל של המתחם ולא על חשבון השטחים הפנויים בפועל ו/או פונו ומוחזקים בדרכים שונות ע"י בעלי הזכויות בהם. פינוי הדיירים מהמבנים המוחזקים בהסכמת הבעלים הינו ענין שבין הבעלים והדיירים.</p> <p>7.9 חלקם של שמואל ודבורה איצ'קוביץ' צריך להיות גבוה בכ- 15% מהחלק הקיים בפועל וזאת עקב הפחתת חלקן של עיריית תל אביב ומדינת ישראל בהקצאות שרובן נתנו עקב הכנסת שטחי דרך ושטחים לצרכי ציבור.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ייעודי השטחים כפי שמופיע בטבלאות האיזון.</p> <p>5.7 לא ניתן לדעת מהטבלאות מהם השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד.</p> <p>6.7 אין הפרדה מלאה במצב נכנס בין דרך, מגורים, שב"צ וקיים עירוב יעודים.</p> <p>7.7 לא ניתן להבין מהו הקשר בין השווי הנכנס לשווי היוצא בלוח האיזון.</p> <p>8.7 אין התייחסות לכך שהדיירים גרים במבנה הקיים ו אין התייחסות לשווי המבנה שעפ"י תקן מועצת השמאים</p> <p>9.7 חלקם של שמואל ודבורה איצ'קוביץ' צריך להיות גבוה בכ- 15% מהחלק הקיים בפועל וזאת עקב הפחתת חלקן של עיריית תל אביב ומדינת ישראל בהקצאות שרובן נתנו עקב הכנסת שטחי דרך ושטחים לצרכי ציבור.</p>		
<p>1.8 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י עיריית תל אביב בתמורה וזאת עפ"י הוראות ס"ק 12.3 בתכנית 2988, שכידוע הינה התכנית הראשית המאושרת .</p> <p>2.8 ראה תשובה 8.1.</p>	<p>1.8 לעיריית ת"א הוקצו זכויות לשימושי מגורים תמורת שטחי ציבור שהופקעו על ידה. כל עוד שטחי הציבור המוצעים שוים או גבוהים משטחי ציבור קיימים אין סיבה שהעירייה תקבל הקצאה בתכנית.</p> <p>2.8 נטען בביהמ"ש ע"י העירייה ששטחי</p>	<p>8. קרן גמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות (מבטחים) ע"י עו"ד חיים וינטרוב המבורגר עברון</p>	<p>8.</p>

<p>3.8 הקו הכחול של התכנית נקבע עוד בתכנית 2988, לפיכך השטחים שנלקחו בחשבון הינם השטחים שנכללו במסגרת התכנית הראשית. יש לציין כי הזכויות הינם בגין השטחים שנרכשו בתמורה, זכויות הבניה בגינם ניתנו עפ"י ערכם ביעוד המאושר.</p> <p>4.8 במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה מאחר ועל פי הוראות התכנית הראשית 2988 על כל בעל חלקה לפנות על חשבונו את חלקתו ולהביאה למצב פנוי לצורך מימוש וכתוצאה מכך ערכה יהיה כפנויה.</p> <p>תכנית זו מטילה על כל בעל לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה.</p> <p>הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על המצב הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/06/1948.</p> <p>5.8 לא ניתן היה לבנות בחלקה 26 על פי תכנית 484 אלא בכפוף לתכנית בינוי. תכנית זו לא קודמה. עם קידום תכניות אחרות למתחם כל תכנית בינוי על בסיס תכנית 484 סותרת את התכניות העתידיות ועל כן לא יאושרו.</p> <p>6.8 ראה תשובה 8.5</p> <p>7.8 ראה תשובה 8.5</p> <p>8.8 במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה</p>	<p>הציבורהינם שטחים בלתי סחירים ולמרות זאת נכנסו להקצאה וקבלו שווי יחסי.</p> <p>3.8 סימון בקו הכחול באמצע הדרך הינו מלאכותי ומשנה את כמות השטחים המיועדים לדרך הנכנסים לתכנית ומתקבלת בגינם הקצאה.</p> <p>4.8 שמאי הועדה לא הביא בחשבון את השפעת הפינויים על שווי מצב נכנס(עלויות פינויו ודחיה בגינם).</p> <p>5.8 התכנית בטלה את חלקה 26 כולה שהיתה זמינה לבניה וחלקה את החלקה לתכניות מפורטות סמל צפון וסמל דרום.</p> <p>6.8 תכנית 2988 הראשית יצרה זיקה בין ניצול זכויות הבניה לבין כמות הפינויים מה שפגע בחלקה 26 הזמינה לבניה.</p> <p>7.8 לא נלקח מקדם בגין דחיה שאם היה נלקח חלקה 26 היתה נכנסת עם זמינות בניה גבוהה.</p>	<p>ושות' ובאמצעות שמאי מקרקעין חיים מלוכנא</p>
--	--	--

<p>מאחר ועל פי הוראות התכנית הראשית 2988 על כל בעל חלקה לפנות על חשבונו את חלקתו ולהביאה למצב פנוי לצורך מימוש וכתוצאה מכך ערכה יהיה כפנויה.</p> <p>9.8 אין פגיעה בבעלי חלקות פנויות כי כל החלקות הוערכו ע"י שמאי התוכנית כחלקות פנויות ולכן לא אמורה לבטא פערי שווי. התכנית הראשית 2988 נותנת תוספת עד 5,000 מ"ר כמנוף לפינוי רק לאחר הגשת חו"ד שמאי מקרקעין ולאחר ששוכנעה הועדה שיש צורך לתת תוספת בניה לביצוע הפינויים ובכך אין קשר לשווי הנכס.</p> <p>01.8 תבחן האפשרות ע"י שמאי התכנית לאיחוד זכויות המתנגדת למבנה אחד ככול הניתן.</p> <p>11.8 ראה תשובה 8.5</p> <p>21.8 לא ניתן לבנות על פי תכנית 484 אלא בכפוף לתכנית בינוי. תכנית זו לא קודמה. עם קידום תכניות אחרות למתחם כל תכנית בינוי על בסיס תכנית 484 סותרת את התכניות העתידיות ועל כן לא יאושרו. כמו כן נלקחו ע"י שמאי התכנית כל המקדמים שלדעתו שקפו נכונה את כניסת הבעלים בתכנית.</p> <p>31.8 העירייה מקבלת זכויות בניה אך ורק</p>	<p>8.8 שווי נכס תפוס במצב הנכנס לתכנית צריך לקבל מקדם שווי נמוך יותר המבטא את הטרדה הכרוכה בפינויים (זמן, עלות).</p> <p>9.8 תכנית 2988 קובעת רזרבה של כ- 5,000 מ"ר שמהווה תמריץ לפינויים ותחולק בין בעלי הנכסים התפוסים, דבר היוצר פגיעה כפולה בנכסים הפנויים מצד אחד לא מבטא פערי שווי בין חלקות פנויות לתפוסות ומצד שני מפצה בעלי חלקות תפוסות בתוספת שטח בנוי. בכך שווי נכס תפוס במצב הנכנס גבוה משווי נכס פנוי.</p> <p>01.8 קג"מ מקבלת זכות ל- 12.21 יח"ד המפוצלות בין שני מבנים. פיצול הזכויות מקטין את השווי המצרפי של סה"כ היחידות בשל הצורך לפצל את מאמצי הייזום בין שני הנכסים במבנים שונים ובמושע עם בעלים אחרים. מבקשים לרכז זכויות קג"מ במבנה אחד.</p> <p>בנוסף טענות עו"ד וינטרוב:</p> <p>11.8 העדר התיחסות לפינויים וזמינות בעקרונות השומה על פיהם הוכן לוח ההקצאות וטבלת האיזון.</p> <p>21.8 תכנית קודמת 484 לא קבעה הגבלות בבניה כתנאי ממוש פינויים. בעלי חלקה 26 השקיעו בפינויים ושמרו על חלקה פנויה ולכן יכלו לממש את זכויות הבניה למעט הצורך בהכנת תכנית בינוי ולכן היה צריך לשכלל את הזמינות המידית בחלקה הנכנסת. בנוסף יש לשקף את יתרונה כחלקה גדולה</p>	
--	---	--

<p>על חלקות שנרכשו בתמורה בהתאם להוראת התכנית הראשית 2988. כמו כן ראוי לציין כי חלק מזכויות העירייה נובעות משטחים נכנסים ביעוד מגורים. 41.8 ראה תשובה ל-8.13</p> <p>51.8 ראה תשובה ל-8.10 המלצה : לקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיפים 8.10,8.15 לדחות את יתר סעיפי ההתנגדות.</p>	<p>במצב הנכנס. 31.8 העיריה מקבלת עבור דרכים שישמשו כדרכים במצב החדש שטחי מגורים ומסחר וזאת ע"ח בעלים אחרים בתכנית.</p> <p>41.8 למרות הגדלת שטחי הציבור המוקצים לעיריה העיריה עדיין תהנה מיח"ד במצב היוצא בגין דרכים במצב הקיים. 51.8 יח"ד שהוקצו למתנגדים במגרשים 122 ו-123 מבקשים לרכזן במגרש אחד.</p>		
<p>9.1 כל אחת מהחלקות הוערכה כפנויה מהסיבה שתכנית 2988 מטילה על כל בעל לפנות על חשבוננו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כשהקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. 9.2 לנושא המצאת ערבויות לפינוי – נושא הפינויים והמצאת ערבויות מעוגן בהוראות התכנית הראשית 2988. 9.3 במקרה הנדון אין מקום לבצע שחזור שטחים. השמאי ערך את לוח ההקצאות עפ"י ערכי שווי. חיזוק לכך ניתן למצוא בפס"ד עת"מ 1767/05 מינהל מקרקעי ישראל נ' ועדת ערר תכנית 1111 א'-4 שניתן ביום 27.9.06 על פיו לא ניתן לבצע שחזור. 9.4 שמאי התכנית התייחס לנושא זה ואף הובא לידיעת המתנגדים.</p>	<p>עיקר ההתנגדות לנושא החלוקה החדשה כמפורט להלן: 1.9 יש לקבוע את זכויות הבעלים על פי ערך האדמה הרשומה על שמו. 2.9 יש להעריך קרקע תפוסה בערכה עבור קונה מרצון ויש לדרוש מבעלי הקרקע התפוסה להמציא ערבויות לפינוי. 3.9 יש להתחשב בשטח הרשום המלא של חלקה מס' 26. 4.9 שמאי התכנית לא פרט בחו"ד את שטחי החלקות הכלולות בחלוקה מחדש בהתאם ליעודי הקרקע ערב אישור תכנית 2988 ועל כן לא ניתן</p>	<p>רמ-נח בע"מ, אפרירם בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ ע"י עו"ד שוב שמאי מקרקעין שאול רוזנברג</p>	<p>9</p>

<p>9.5 ראה תשובה ל-9.3.</p> <p>9.6 שמאי הועדה הינו שמאי בלתי תלוי שערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם לעקרונות והשיקולים המקובלים ובהתאם להוראות נוהל מבא"ת הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>9.7 ראה תשובה 9.6.</p> <p>9.8 שמאי הועדה הביא בחשבון את כל המקדמים האקויוולנטים הנדרשים לדעתו ל לוח ההקצאות וטבלת האיזון.</p> <p>9.9 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה, וזאת ע"פ הוראת ס"ק 12.3 בתכנית 2988, שכידוע הינה תכנית מאושרת.</p> <p>9.10 שטחי הציבור במצב החדש הינם שטחים ציבוריים המופרשים ללא תמורה, כך שאין לתת להם ערך בטבלת איזון והקצאה.</p> <p>9.11 ראה תשובה 9.1.</p> <p>9.12 נושאים המפורטים בתכנית שבנדון הם בינוי ופיתוח ואיחוד וחלוקה מחדש, ולפיכך ניתן לערוך בשלב זה שינויים בבינוי במסגרת הזכויות בהתאם לתכנית הראשית.</p> <p>9.13 חלקי המתנגדים בתכנית כולל מיקומם בנספח הפיננסיים הינם בשקול דעת של שמאי התוכנית ועורך התכנית להביא את התכנית לאיזון בין בעלים וביצוע</p>	<p>לבדוק את נכונות הטבלה .</p> <p>5.9 שמאי התכנית לא הביא בחשבון את החלטת הועדה המקומית מס' 10978 מיום 12.4.59 שלפיה נקבע כי בחלקה 26 בגוש 6213 תחושבנה זכויות הבניה לפי שטח הפקעה תאורטי של 25% בלבד.</p> <p>6.9 ראוי למנות שמאי בלתי תלוי לבדיקת טבלאות החלוקה בהתאם להוראות סעי' 122(4) לחוק.</p> <p>7.9 טבלת ההקצאות ולוח איזון נעשו בניגוד להוראות תקנות בנין ערים(מחוז ת"א)(תכנית לחלוקה חדש או לאחוד מגרשים) התשי"ט-1958.</p> <p>8.9 שמאי הועדה טעה בקובעו מקדם אקויוולנט שווה לכל החלקות בחזית המסחרית בשעה שמדובר בחלקות בשטחים ומיקומים שונים.</p> <p>9.9 במצב קיים נקבעו לעיריית ת"א זכויות שאינם שלה שטחי הציבור שבבעלות העירייה צריכים לבוא בחשבון כשטחי ציבור במצב הנכנס והיוצא.</p> <p>10.9 במצב החדש יש להביא בחשבון ערך השטחים שהעירייה מקבלת ואשר נועדו לצרכי ציבור, בין בקרקע נפרדת ובין אם הם זכויות בנייה בבנינים החדשים.</p> <p>11.9 אין להביא בחשבון לזכות המתנגדים את ערך הבניה החדשה שלא נועדה לפניו והריסה.</p> <p>21.9 תכנית משנה את הבינוי דבר אשר עלול לגרור התנגדויות שיעכבו את ממוש התכנית.</p> <p>31.9 לא ברור איך נקבעו חלקי המתנגדים בתכנית, מה גם שיש חשיבות למיקום ברשימת הפיננסיים.</p>	
---	--	--

<p>יישום התכנית וממושה. 9.14 עשה סקר פיננסיים מקיף באחריות אגף הנכסים בעיריית תל אביב, (הסקר הובא לידיעת ושימוש המתנגדים) ועל בסיסו נוצר נספח הפיננסיים הנלווה לתכנית. 9.15 עפ"י סעיף 12.3 לתכנית הראשית 2988 שטחים ציבוריים שהועברו ע"ש העירייה בתמורה הובאו בחשבון בתחשיב "מצב נכנס". ולכן קבלה העירייה בגיין הוקצו זכויות למגורים ומסחר, שטחי הציבור הינן הפרשה לצרכי ציבור המחויבת עפ"י חוק. 9.16 ראה תשובה 9.15. 9.17 תכנית 2988 מטילה על כל בעל לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כשהקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה, וכך התיחס שמאי התכנית לקרקע ריקה ופנויה במצב הנכנס. 9.18 ראה תשובה 9.17.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>41.9 רשימת הפיננסיים אינה נכונה ואינה תואמת את סקר הפיננסיים הרשמי. 51.9 לעירייה הוקצו זכויות למגורים ומסחר בנוסף לשטחי ציבור שהוקצו בשיעור 40% ובנוסף להפקעות עבר מהחלקות הנדונות. 61.9 הקצאת זכויות לעירייה מהווה פגיעה בזכויות הקנין של יתר הבעלים. 71.9 שמאי הועדה הביא בחשבון שווי החלקות כריקות ופנויות ללא התחשבות במחזיקים אשר חלקם פולשים מזה שנים ובכך נפגעו הזכויות של בעלים שפינו פולשים בממון רב. 81.9 קרקע תפוסה ע"י דייר מוגן או פולש המחזיק הרבה שנים שוויה צריך להיות נמוך מקרקע פנויה והשמאי צריך להביא בחשבון במצב הקיים את הפלישה והזמן הרב המותנה בבצוע הפינוי.</p>		
<p>1.01 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p>	<p>ההתנגדות נתמכת בחו"ד של שמאי המקרקעין שאול רוזנברג. התנגדות ללוח ההקצאות ולטבלת האיזון, קיפוח המתנגדת בלוח ההקצאות והקצאת זכויות יתר שלא כדין לעיריית תל אביב. 1.01 העירייה הינה הבעלים בהיקף של 15.147% משווי החלקות המיועדות לאחוד וחלוקה מחדש, נתון זה שגוי מכיוון שלקח בחשבון במצב הנכנס שטחים שמקורם ביעוד ציבורי,</p>	<p>10 חברת קורטינה פיננשל ישראל (1994), חברת בוני סומייל בע"מ, חברת ברכה והצלחה נכסים בת"א בע"מ ע"י עו"ד ד"ר יוסף פרוכטמן נתמכת בחו"ד שמאי מקרקעין</p>	

<p>2.01 ראה תשובה 10.1</p> <p>3.01 לתהליך האיחוד וחלוקה בלוחות ההקצאה נכנסו רק חלקות שנרכשו בתמורה.</p> <p>4.01 בהוראות פרק ג סימן ז' ס' 122 לחוק לא נאמר לכלול מבנים בשווי היחסי.</p> <p>5.01 שמאי התכנית העריך את הקרקע כפנויה לכן באיזון השווי היחסי בין הבעלים לא ניתן משקל לעובדה שיש צורך בפינויים.</p> <p>6.01 ראה תשובה 10.5</p> <p>7.01 נספח הפינויים תואם לדרישות תכנית 2988, ומתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם.</p> <p>8.01 בנספח הפינויים נקבע שהבעלים הפרטים יפנו את חלקתם ובנוסף יפנו את שטחי הציבור באופן יחסי לחלקם בתכנית והכל נעשה כדין.</p>	<p>מאיך הוקצו לעיריה שטחים ליעוד ציבורי עצומים שהקצאה זו לא חושבה במסגרת איזון הזכויות הנכנסות של העיריה. ובמומס מסתבר שהקצאה לעיריה גם מקרקעין "כלכלים" בשווי של 15.147% מהמגרשים שיעודם "מגורים מיוחד".</p> <p>10.2 הקצאת השטחים לצ"צ הינה להיקפים שעולים על 40% ללא תמורה. על כן יש להתייחס לשטחים אלו כמחייבים בחינה לעניין תשלומי איזון ו/או תשלום פיצויי הפקעה.</p> <p>3.01 איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 121-122 לחוק התו"ב אינו הליך שנועד לשמש מכשיר להפקעת מקרקעין לטובת הציבור (לשם כך קיים פרק ח' לחוק התו"ב) ובוודאי שאינו מכשיר שנועד לאפשר לעקוף את ההגבלות החלות בדיני ההפקעות.</p> <p>4.01 השווי היחסי חושב לקרקע מבלי שנלקחו בחשבון המבנים. עקרון זה נוגד הוראות סעיף 122 לחוק. ראוי וצודק להכליל את המבנים במצב הקודם בטבלת האיזון.</p> <p>5.01 התכנית אינה מייחסת בהקצאת הזכויות משקל לעובדה כי חלק מהמקרקעין בתחום התכנית אשר בו יש צורך בפינויים ויש לקנות זכויות שיאפשרו את פינוי המחזיקים.</p> <p>6.01 יש לשקף בטבלת ההקצאות גם את העובדה שעל הבעלים להשקיע "משאבים כלכלים" בפינוי שערכם גבוה יותר משווי הפינוי.</p> <p>7.01 נספח הפינויים והשלביות אינו תואם דרישות תכנית 2988 ומבטא החמרה באופן חישוב אחוזי הפינויים הנדרשים בכל שלב בתכנית לעומת סך</p>	<p>– שאול רוזנברג</p>
---	--	-----------------------

<p>9.01 בתכנית 2988 נקבע מנגנון תוספת של עד 5,000 מ"ר כמנוף לפינוי רק לאחר הגשת חו"ד שמאי מקרקעין ולאחר ששוכנעה הועדה שיש צורך לתת תוספת בניה לביצוע הפינויים ואין צורך לכלול שוב הוראה בתקנות התכנית.</p> <p>01.01 השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו הינם שטחים פנויים.</p> <p>11.01 השטחים האקוויולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, מקדמי השווי מופיעים בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון בה והינם תואמים את יעודי הקרקע השונים.</p> <p>11.01 שמאי התכנית התייחס לנושא זה ואף הובא לידיעת המתנגדים.</p> <p>10.12 שמאי הועדה ערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם לעקרונות</p>	<p>הפינויים במתחם. אחוזי הפינויים הנדרשים בכל שלב חושבו לא מתוך סך כל המחזיקים עפ"י סקר שנערך ע"י הועדה המקומית ובכך יוצר קושי בממוש התכנית.</p> <p>8.01 העיריה הטילה על הבעלים הפרטיים פינוי נוסף של דוד תג"ר על גג החניון המצוי במקרקעין ומוטל על העיריה עצמה וזאת בניגוד לדין ויש להוציא פינוי זה ממטלות הבעלים הפרטיים.</p> <p>9.01 המתנגדת דורשת את הפעלת מנגנון להקצאת זכויות בהיקף 5,000מ"ר כ"מנוף" לממוש פינויים בשטחי התכנית, עפ"י ס' 8.3.1 לתכנית 2988. לגישת המתנגדים יש צורך לכלול בתקנות הוראה מפורשת המפעילה מנגנון זה.</p> <p>01.01 התכנית המתארית מטילה על הבעלים הפרטיים לדאוג לפינויים לא רק של השטחים המוקצים למגורים אלא אף לדאוג לפינויים של שטחים שהתכנית מייעדת לצ"צ, על כן יש צורך בתכנית זו ליצר את המנגנון שיסייע להגשים את המטלה הציבורית ולהפעיל את הסעיפים הנ"ל. פעולה זו תביא לנקודת התחלה של קרקעות פנויות שהיא נקודת ההתייחסות של שמאי התכנית. התייחסות לסוגיות נוספות שעלו מחו"ד שמאי רוזנברג:</p> <p>11.01 יש להורות לועדה לפרט את השטחים בהתאם לכל יעוד אשר נכלל בטבלה במצב הקיים, כדי שניתן לבדוק אם נערכה כראוי.</p> <p>21.01 טבלת ההקצאות ולוח איזון לא נערכו בהתאם לתקנות בנין ערים(מחוז ת"א)(תכנית לחלוקה חדש או לאחוד מגרשים) התשי"ט-1958.</p>		
---	---	--	--

<p>והשיקולים המקובלים ובהתאם להוראות נהל מבא"ת הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>10.13 לא ניתן להתייחס, הטענה אינה מפורטת.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בתקנות נקבע כי יש לציין את שווי של המגרש המקורי והמוקצה במקומו, וכמו כן הטבלה לא נערכה בהתאם לנוהלי מבא"ת.</p> <p>31.01 טבלאות ההקצאה לא הובאו בחשבון ע"י השמאי זכויות חב' סומייל בע"מ בחלקה 26 בגוש 6213 בשטח 87 מ"ר במצב הנכנס.</p>		
<p>1.11 במקרה הנדון אין מקום לבצע שחזור שטחים. השמאי ערך את לוח ההקצאות עפ"י ערכי שווי. חיזוק לכך ניתן למצוא בפס"ד עת"מ 1767/05 מינהל מקרקעי ישראל נ' ועדת ערר תכנית 1111 אי-4 שניתן ביום 27.9.06 על פיו לא ניתן לבצע שחזור.</p> <p>2.11 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה. מתבסס על הוראות התכנית הראשית 2988 שבתוקף ס"ק 12.3.</p> <p>3.11 ראה הערות בסעיף 7.ג לעיל.</p> <p>4.11 בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון מפורטים כל מקדמי השווי האקויוולנטיים, הן במצב הקיים והן במצב החדש. מקדמי השווי תואמים את יעודי הקרקע השונים.</p> <p>5.11 השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, כאמור בתשובה לסעיף 7 ה.</p> <p>6.11 כמפורט בהתייחסות דלעיל, קיימת הפרדה במצב הנכנס בין כל יעוד.</p> <p>7.11 עפ"י שמאי התכנית לוח האיזון</p>	<p>1.11 לצורך עריכת טבלאות האיזון יש לערוך שחזור שטחים. שטחים שבעבר הופקעו לטובת הרשות ללא תמורה מן הדין ומן הצדק כי יחושבו כחלק הבעלים ולא כחלק העירייה.</p> <p>2.11 על פי המקובל אין להביא בחשבון שטחי ציבור קיימים לצורך מתן זכויות במצב קודם ובמצב חדש יש להביא בחשבון השטחים הציבוריים "מתחת לקו" (ללא זכויות).</p> <p>3.11 אין הסבר מדוע לא בוצע שחזור חלקות והקצאת השטחים עפ"י שטחים משוחזרים.</p> <p>4.11 שטחי העיריה מתוך התכנית 35% הכולל יעודים שונים ציבוריים ומגורים, יש להפחית חלקן של עירית ת"א ומדינת ישראל בגלל הכנסת שטחי ציבור ואז יגדל חלק ההמתנגדים בתכנית.</p> <p>11.5 לא ניתן לדעת כיצד חושבו טבלאות האיזון, מקדמי השווי האקויוולנטי אינם תואמים את ייעודי השטחים כפי שמופיע בטבלאות האיזון.</p> <p>6.11 לא ניתן לדעת מהטבלאות מהם השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד.</p>	<p>המתנגדים גדעון לביא, זאב לביא ואורי לבנה ע"י עו"ד יצחק פרידמן באמצעות שמאי מקרקעין יגאל אברהמוב</p>	<p>11</p>

<p>הינו מאוזן וקיימת הפרדה בין יעודים שונים שניתנו מקדמי שווי שונים.</p> <p>8.11 שוויו היחסי של השווי הנכנס והיוצא הינם שווים</p> <p>9.11 נספח הפיננסי ושלביות הביצוע מתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם. הנחיה זאת נועדה על מנת ליישם את מטרות התכנית הראשית ולהביא לפינוי בפועל של המתחם ולא על חשבון השטחים הפנויים בפועל ו/או פונו ומוחזקים בדרכים שונות ע"י בעלי הזכויות בהם. פינוי הדיירים מהמבנים המוחזקים בהסכמת הבעלים הינו ענין שבין הבעלים והדיירים.</p> <p>01.11 חלקם של גדעון לביא, זאב לביא ואורי לבנה צריך להיות כאמור בטבלת האיזון, ואין להפחית את החלק של עיריית ת"א ומדינת ישראל שכן הובאו בחשבון רק שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>7.11 אין הפרדה מלאה במצב נכנס בין דרך, מגורים, שב"צ וקיים עירוב יעודים.</p> <p>8.11 לא ניתן להבין מהו הקשר בין השווי הנכנס לשווי היוצא.</p> <p>9.11 אין התיחסות לכך שהדיירים גרים במבנה הקיים ו אין התייחסות לשווי המבנה שעפ"י תקן מועצת השמאים</p> <p>01.11 חלקם של גדעון לביא, זאב לביא ואורי לבנה צריך להיות גבוה בכ- 15% מהחלק הקיים בפועל וזאת עקב הפחתת חלקן של עיריית תל אביב ומדינת ישראל בהקצאות שרובן נתנו עקב הכנסת שטחי דרך ושטחים לצרכי ציבור.</p>		
<p>1.21 ההתנגדות אינה של בעלי הקרקע</p>	<p>לטענת המתנגדים הינם בעלי זכות להרשם כבעלים של המקרקעין המצויים בתחום התכנית. זכויות שנרכשו מליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן-"ליברטי") בהתאם להסכם מכר מיום 15.3.06 ועל חלק מהחלקות מופיע הערת אזהרה לטובת המתנגדות.</p> <p>להלן עיקרי ההתנגדות :</p> <p>1.21 עפ"י לוח ההקצאות בגין</p>	<p>אפיקי אס.איי.גינישר אל) נכסים בע"מ, ש.א. נכסי הכוכבים ב"מ ומלון קרלטון נהריה LLC באמצעות עו"ד זיו לב</p>	<p>12</p>

<p>אלא ככל הנראה של טוענים לזכויות בקרקע על סמך חוזים. טענות אלה אינם מענינה של התכנית, הן ענין של הבעלים בינם לבין בעלי זכות חוזית בקרקע.</p>	<p>המקרקעין זכאיות העיריה וליברטי להקצאות בסך 483,882/1,000,000 חלקים במגרש 124 הואיל והמתנגדים טוענים למלוא זכויות העיריה וליברטי במקרקעין, המתנגדות מבקשות להיות זכאיות בחלקן של ליברטי והעיריה במגרש 124.</p>		
<p>2.21 ראה תשובה 12.1</p>	<p>2.21 לא הובאו בחשבון הזכויות של המתנגדות בחלקה 26 וזאת בניגוד גמור להתחייבות העיריה במכתבם של אגף הנכסים</p>		
<p>3.21 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p>	<p>3.21 עפ"י לוח ההקצאות הוקצו לעיריה בנוסף לשטחים הציבוריים שהוקצו לה בתכנית הוקצו זכויות במגרשים המיועדים למסחר ומגורים וזאת בגין חלקות קיימות שבבעלות העיריה, אשר הופקעו על ידה בעבר לצרכי ציבור ושולמו תמורה נמוכה המשקפת ערך של מקרקעין ליעוד ציבורי.</p>		
<p>4.21 התייחסות השמאי הינה רק לזכויות מוקנות בגין בעלות בתכנית ולא להסכמים שנערכו ועדיין לא הגיעו לממוש קנייני.</p>	<p>4.21 הזכויות בגין החלקות הרשומות ושטרם נרשמו הוקצו במגרש 124 לליברטי ולעיריה והזכויות מכח חלקה 26 הוקצו במגרש 123 ולפיכך יש לתקן את לוח ההקצאות ולהקצות לעיריה מתוך חלקיה בשטחים סחירים במגרשים 121 או 122 זכויות נוספות שוות ערך לחלק הרלבנטי מתוך חלקה 26 אשר נרכש ע"י השקם במסגרת הסכם 1976.</p>		
<p>4.21 נספח הפיננסי הנלווה לתכנית, קבע שהבעלים הפרטים יפנו את חלקתם ובנוסף יפנו את שטחי הציבור באופן יחסי לחלקם בתכנית והכל נעשה כדין.</p>	<p>5.21 אין להתנות את ביצוע שלבי הבניה בפינוי החלקה הציבורית</p>		
<p>5.21 התכנית שבנדון אינה קובעת התניה זו, מה גם שהחלקות הציבוריות בתכנית זו הינן חלקות פנויות.</p>	<p>6.21 אין להקצות לעיריה זכויות בשטחי מגורים ומסחר בגין היותה בעלים של שטחים ציבוריים.</p>		
<p>6.21 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה. מתבסס על הוראות התכנית הראשית 2988 שבתוקף ס"ק 12.3.</p>	<p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>		

<p>1.31 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p> <p>2.31 שמאי התכנית התייחס לנושא זה ואף הובא לידיעת המתנגדים.</p> <p>3.31 שמאי הועדה ערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם לעקרונות והשיקולים המקובלים ובהתאם להוראות נוהל מבא"ת הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>4.31 שטחי הציבור במצב החדש הינם שטחים ציבוריים המופרשים ללא תמורה, כך שאין לתת להם ערך בטבלת איזון והקצאה.</p> <p>5.31 במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה מאחר ועל פי הוראות התכנית הראשית 2988 על כל בעל חלקה לפנות על חשבונו את חלקתו ולהביאה למצב פנוי לצורך מימוש וכתוצאה מכך ערכה יהיה כפנויה. הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על המצב הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/06/1948.</p> <p>6.31 שמאי הועדה ערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם להוראות נוהל מבא"ת</p>	<p>1.31 פגיעה קשה בזכויות המתנגד עקב הקצאת שטחים שלא כדין לעירייה וזאת בנוסף לשטחי ציבור הכלולים בתכנית ובנוסף להפקעות עבר שבוצעו מן החלקות בתכנית.</p> <p>2.31 טבלת האיזון לא פרטה את השטחים בהתאם לכל יעוד שנכללו בטבלה במצב הקיים לכן לא ניתן לבדוק אם הטבלה נערכה כראוי.</p> <p>3.31 טבלת האיזון לא נערכה בהתאם לתקנות בנין ערים(תכנית לחלוקה חדשה או אחוד מגרשים) התשי"ט-1958, ולכן לא צוינו שוויו של המגרש המקורי והמוקצה. וכמו כן הטבלה לא נערכה בהתאם לנוהלי מבא"ת.</p> <p>התיחסות לסוגיות נוספות שעלו מחו"ד שמאי רוזנברג :</p> <p>4.31 הקצאת זכויות מגורים ומסחר לעירייה בגין חלקות בבעלות הינה בנוסף להקצאת שטחי ציבור בשיעור של כ- 40% ובנוסף להפקעות עבר שבוצעו מן החלקות הנדונות. ובכך מקטינה את זכויותיהם של שאר בעלי הזכויות בקרקע.</p> <p>5.31 שמאי הועדה הביא בחשבון את החלקות הנכללות בתכנית כפנויות וריקות ללא התחשבות במחזיקים למרות שהעמדות השמאיות תומכות בלקיחה בחשבון של הפיננסיים הנדרשים אם בהפחתה או בתוספת שווי גבוה יותר.</p> <p>6.31 טבלת ההקצאות ולוח איזון לא נערכו בהתאם לתקנות בנין ערים(מחוז ת"א)(תכנית לחלוקה חדש או לאחוד מגרשים) התשי"ט-1958. בתקנות נקבע כי יש לציין</p>	<p>13. חברת יורקום נדל"ן בע"מ עו"ד מרדכי גרינפלד שמאי מקרקעין – שאול רוזנברג</p>
---	---	--

<p>הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה. המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>את שוויו של המגרש המקורי והמוקצה במקומו.</p>		
<p>1.41 שמאי הועדה ערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם להוראות נוהל מבא"ת הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ובהתאם לכך צוינו כל היעודים שנלקחו בחשבון במצב הנכנס וללא צורך בפרוט ערכי שווי או אקוילנט.</p> <p>2.41 החלקה הינה חלקת מושע ולכן אין חשיבות למיקום ספציפי בחלקה הנכנסת. בנספח הפיננסי נקבע מנגנון שקובע שהבעלים הפרטים יפנו את חלקתם ובנוסף יפנו את שטחי הציבור באופן יחסי לחלקם בתכנית והכל נעשה כדין. כל שינוי במנגנון הפיננסי שיחייב הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על המצב הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/06/1948.</p> <p>3.41 במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה מכל מבנה מאחר ועל פי הוראות התכנית הראשית 2988 על כל בעל חלקה לפנות על חשבונו את חלקתו ולהביאה למצב פנוי לצורך מימוש וכתוצאה מכך ערכה יהיה כפנויה. המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.41 טבלת האיזון ערוכה באופן המנוגד לחוק ללא פרוט מינימלי של ערכי שווי כספי או אקוילנט וללא היעודים השונים שהובאו בחשבון במצב הנכנס וללא המקדמים שהובאו בחשבון, לכן מבקשים מהשמאי לצרף נתונים חסרים.</p> <p>2.41 אנחנו מחזיקים קרקע פנויה מתנגדים להוראות התכנית המטילות הוצאות הפיננסי על כולם בהתעלם מאחריות הבעלים התפוסים. מבקשים שבהוראות התכנית יקבע מנגנון לפינוי שטחים ממחזיקים ע"י בעלי אותם שטחים תוך מתן תמריצים לפינוי מהיר. לחלופין יש לקבוע שווי מופחת לבעלי קרקעות תפוסות.</p> <p>התיחסות לסוגיות נוספות שעלו מחו"ד השמאי גיל הרצברג:</p> <p>3.41 שוויו של בית מגורים של ברימן לא נלקחו בחשבון בתחשיבי השווי היחסי.</p>	<p>יעקב ברימן בעלים בחלק מחלקות 13,14 בגוש 6213 ההתנגדות נתמכת בחו"ד שמאי מקרקעין – גיל הרצברג</p>	<p>14</p>
<p>15.1 תכנית 2988 הינה תכנית מאושרת כדין משנת 2005, נתקיימו בה הליכי הפרסום הקבועים בחוק</p>	<p>15.1. המתנגדים לא היו מודעים לקידומה של תכנית בהיקפי בניה גדולים אלה, ולראיה לא הוגשו התנגדויות כלל מצד</p>	<p>שפיצר שמחיוף שינפלד, עו"ד בשם דיירים</p>	<p>15</p>

<p>וניתן היה להגיש התנגדות במהלך תקופת הפקדתה. לאחרונה מקדמת עיריית תל אביב יפו תכנית לשיתוף הציבור, אשר טרם הושלמה ואושרה, לרבות בתקופת קידום התכנית הראשית (2988). מכל מקום יש לציין כי הליך זה אינו קבוע בחוק.</p> <p>עוד יצויין כי התכנית שבנדון הינה תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית. תכנית זו אינה מגדירה את היקף זכויות בניה כי אם את פריסת הבינוי הנובע מהיקף הזכויות שנקבע בתכנית הראשית, וכן את הליך האיחוד והחלוקה מחדש במתחם.</p> <p>15.2 התכנית המוצעת כוללת בינוי בחטיבת קרקע אשר כיום אינה מתוכננת ובנויה באופן אקראי במבנים רעועים, ולפיכך התכנון המוצע אכן משנה את פני הרחוב והסביבה כולה. יחד זאת התכנון מביא בחשבון את הבינוי הקיים באופן הבא:</p> <p>1. קו הבניין למגדל המזרחי המתחם זה כלפי רחוב בן סרוק הינו 16 מ'. 2. הבינוי המוצע הגובל ברחוב הינו בינוי מרקמי, הכולל עד 5 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות עליונות חלקיות, סה"כ 8 קומות. 3. התנועה העוברת ברחוב כולל הכניסה לחניונים תהיה בתת הקרקע והרחוב יפותח כרחוב משולב הכולל חניה ניצבת. 4. רחוב בן סרוק הורחב מ-14 מ' ל-19 מ'.</p> <p>15.3 מסמכי התכנית שבנדון כוללים בדיקה סביבתית לנושא משטר הרוחות, וקובעת סדרת הנחיות</p>	<p>דיירים או בעלי דירות ברחוב. התכנון מתעלם מדיירי הרחוב ולא התקיים שיתוף הציבור בין יוזמי ומתכנני התכנית, (אשר ביניהם כלולה עיריית תל אביב יפו) לדיירי הרחוב במטרה להקטין את הפגיעה בהם.</p> <p>15.2. רחוב בן סרוק הינו רחוב צר ושקט ואופיו ייפגע כתוצאה מהבינוי המוצע.</p> <p>15.3. התכנית לא לוותה בסקר סביבתי מספק בנושאי אקוסטיקה, זיהום אויר, תנועה וחניה, הצללה, משטר רוחות יחד</p>	<p>ברחוב בן סרוק</p>
---	--	----------------------

<p>למיתון מטרדים אלה. יישום ההנחיות והצגת האלמנטים האדריכליים הנידרשים לכך יהיה לעת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, ויוטמע בשלב היתרי הבניה.</p> <p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראות התכנית כי תכנית העיצוב האדריכלי תציג פתרונות בהתאם לחו"ד הסביבתית לנושא מיתון מטרדי הרוחות, מטרדים אקוסטיים, וזיהום אויר. בנוסף, ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לדו"ח סביבתי בנושאים כמפורט לעיל. היתר הבניה יכלול את מסקנות הדו"ח כאמור. לתכנית בוצע בה"ת מקיף אשר נבדק ואושר ע"י גורמי התנועה.</p> <p>15.4 מיקום הכניסות והיציאות לחניונים הינו בתת הקרקע על מנת להמנע ממטרדי זיהום אויר ורעש לדיירי רחוב בן סרוק. התכנית הראשית קובעת כי נספח התנועה הינו נספח מחייב לנושא הכניסות היציאות לחניון התת קרקעי, אך לעת הוצאת היתר בניה ניתן לשנות מקום זה באישור גורמי התנועה המוסמכים.</p> <p>15.5 התכנית שבנדון הינה תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית הכוללת תכנית בינוי ופיתוח סביבתי ואיחוד וחלוקה מחדש. התכנית כוללת שינוי בהעמדת המגדלים ביחס לנספח הבינוי המנחה בתכנית הראשית- המגדל המזרחי הוסט לכיוון צפון, וזאת ללא שינוי בהיקף השטחים של כל ייעוד וייעוד לרבות השטחים</p>	<p>עם זאת נקבע כי בסביבת המגדלים צפויה רמות רוח קשות, אשר לא גרמו לבחינה מחודשת של הבינוי המוצע.</p> <p>בנוסף, מימצאי הסקר שנערך לפני כ-10 שנים העלו כי מימוש התכנית יפגע בדיירי רחוב בן סרוק.</p> <p>15.4. מיקום הכניסה והיציאה מהחניון התת קרקעי יהווה מטרד לתושבי הרחוב, מבקשים לבטל כניסה ויציאה זו וכי נושא זה ייקבע בשלב הנוכחי (לאחר הכנת סקר תנועה וחניה עדכני) ולא לעת מתן היתר בניה.</p> <p>15.5. התכנית כוללת שינוי מהותי של ייעודי המגרשים הכלולים בתכנית 2988: מגרשים ביעודי שפ"פ ושצ"פ הופכים למגורים וזאת ללא לוו בדו"ח סביבתי שיענה על המוצע בתכנית. מבקשים כי השינויים המוצעים יותנו בביצוע בדיקת ההשפעה הסביבתית על בעלי הדירות ברחוב בן סרוק.</p>		
--	--	--	--

<p>הפתוחים. התכנית לוותה בחו"ד סביבתית אשר מסקנותיה ייושמו בשלב תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כאמור בסעיף 16.3.</p> <p>15.6 התכנון התנועתי כולל יצירת מפלס נוסף תת קרקעי לרחוב בן סרוק אשר דרכו תעבור התנועה העוברת בין רחובות ארלוזורוב וז'בוטינסקי, וכן 2 כניסות לחניונים התת קרקעיים בשטח התכנית, וזאת על מנת לייעד את רחוב העילי לשימוש דיירי הרחוב. עפ"י התכנית המוצעת התנועה העוברת ברחוב אף תפחת ביחס למצב הקיים.</p> <p>החניה לאורך רחוב בן סרוק הוסדרה כחניה ניצבת במקום חניה מקבילה. בנוסף, במסגרת התכנית הורחב רחוב בן סרוק מ-14 מ' ל-19 מ' על חשבון שטח התכנית על מנת ליצור רוחב מתאים לתכנון המוצע. במסגרת בנייתו המחודשת של הרחוב, יחודשו פני הרחוב ויוסדרו בו מקומות החניה. הכניסה לחנוניים ועמדות הבידוק ממוקמים בתחום המגרשים בתת הקרקע.</p> <p>עוד קובעת התכנית כי רחוב ז'בוטינסקי יורחב מ-24 מ' ל-28 מ' ויכלול נתיב נסיעה נוסף. רחוב ארלוזורוב יורחב מ-29 מ' ל-33 מ' ויכלול הוספת חניה מקבילה ונתיב נוסף.</p> <p>15.7 התכנית שבנדון הינה כאמור נגזרת של התכנית הראשית אשר קבעה את מערך ייעודי הקרקע, בהם השטחים הציבוריים והשטחים הפתוחים. שטחים אלה תוכננו ברצף וקשר לרחובות הסובבים את</p>	<p>15.6. התכנית מנכסת את רחוב בן סרוק תוך הפיכתו לכביש גישה לתכנית תוך ביטול החניה לאורכו, לרבות נכים וזאת ללא מתן פתרון תנועתי במסגרת שטח התכנית.</p> <p>15.7. שטחי הציבור הכלולים בתכנית סגורים בין המגדלים והמבנים ומשרתים את דיירי המתחם בלבד.</p>		
---	--	--	--

<p>המתחם. במתחם הצפוני, מוסיף קשר זה להתקיים ע"י 2 צירי הולכי רגל, האחד מאבן גבירול לרחוב בן סרוק והשני בניצב לו מאזור השטח המשולב לשצ"פ/שב"צ אל רחוב ז'בוטיסקי. לאורך צירים אלה ממוקמים שטחי השפ"פ אשר ירשמו בזיקת הנאה להולכי רגל ויהוו חלק בלתי נפרד ממערך שטחי הציבור בתכנית. לפיכך, אין לראות בשטחים אלה שטחים הסגורים לתושבי המתחם.</p> <p>15.8 התכנית שבנדון היא כאמור תכנית מפורטת הכוללת בינוי ופיתוח סביבתי, ולפיכך ניתן במסגרת השטחים המותרים המוקנים בתכנית הראשית לשנות את גובה המגדלים.</p> <p>15.9 התכנית שבנדון מפרטת את מסגרת הבינוי באמצעות הגדרת נפחי הבניה, פריסת הבינוי, ומערך השטחים הפתוחים. הנושאים הכלולים בתכנית העיצוב והפיתוח נגזרים מתכנית זו, והינם מקצועיים ומפורטים המטופלים ע"י גורמים מקצועיים שונים.</p> <p>15.10 שטחי הציבור שבבעלות העירייה בתחום תכנית זו הינם חלק ממערך שטחי הציבור בעיר ומימושם יהיה בהתאם להחלטות וסדרי העדיפות העירוניים.</p> <p>15.11 במהלך הבניה יחולו המגבלות הקיימות בהתאם להוראות כל דין למניעת מטרדים, ובהתאם לדרישות</p>	<p>15.8 התכנית המאושרת קובעת 40 קומות ואילו התכנית המוצעת קובעת 45 קומות ו-50 קומות.</p> <p>15.9 יש לכלול בתכנית את הוראות הדו"ח הסביבתי ואת מסגרת הבינוי ולא לדחות לשלב תכנית עיצוב אדריכלי בו אין לציבור אפשרות לקחת חלק.</p> <p>15.10 מימוש שטחי הציבור צריכים להוות תנאי לקבלת היתר בניה ראשון במתחם.</p> <p>15.11 יש לקבוע את נהלי העבודה להקטנת המטרדים בעת תקופת הבניה.</p>		
---	--	--	--

<p>הרשות המקומית.</p> <p>15.12 היקף זכויות הבניה וייעודי הקרקע קבוע בתכנית 2988 המאושרת.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>15.12. יש לערוך תכנון חלופי בשיתוף עם המתנגדים.</p>		
<p>16.1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי הבינוי המרקמי מצפון להית הכנסת ישונה כך שחלקו הדרומי של המבנן יבוטל ושטחו יועבר לקומה מעל הבינוי המקביל לרח' בן סרוק.</p> <p>16.2 הכניסות והיציאות מהחניונים ממוקמות בתת הקרקע, ואינן מהוות פגיעה בבית הכנסת.</p> <p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>16.1 התכנית יוצרת חסימת המבט אל בית הכנסת.</p> <p>16.2. מיקום הכניסות והיציאות מהחניונים מהווה פגיעה בבית הכנסת, יש להרחיק כניסות אלה מחזית הכניסה לבית הכנסת.</p>	<p>16. ברוך י. מנור בשם עמותת בית כנסת היכל יהודה</p>	<p>16.</p>
<p>17.1 ראה מענה בסעיף 1</p> <p>17.2 היקפי הבניה ופריסת הבינוי נקבעו בתכנית הראשית 2988 אשר לוותה בנספח הצללה, אשר קבעה כי עיקר השפעת הצללה הנובעת מהבינוי המוצע הוא בתחום התכנית, והשפעה חלקית על מבנים ברחוב ז'בוטינסקי. בנוסף, דירת המתנגדים ממוקמת מול המתחם הדרומי ותכנית זו (2988ב') אינה משפיעה על דירת המתנגדים.</p> <p>3.71 התכנית כוללת חניונים תת קרקעיים העונים על ביקושי החניה הצפויים באזור ואף מעבר לכך.</p> <p>4.71 רוב תנועת כלי הרכב במתחם תוסדר בתת הקרקע ברחוב בן סרוק. יחד עם זאת</p>	<p>17.1 העירייה היתה צריכה ליידע את התושבים בדבר התכנית המוצעת.</p> <p>17.2 הבינויים הגבוהים יסתירו את השמש, והנוף הנשקף מדירת המתנגדים.</p> <p>17.3 בעיות החניה הקיימות יחמירו בשל הגדלת הצפיפות.</p> <p>17.4 הבניה החדשה תגרום למטרדי זיהום</p>	<p>17. רחל וברוך אברמוביץ בן סרוק 10</p>	<p>17.</p>

<p>ייקבע בהוראות התכנית לא יותרו פירי איורור חניונים באזורי שהייה ומעבר הולכי רגל וכי תנאי להיתר בינה יהיה אישור אגף איכות הסביבה בעיריית תל אביב לנושא איורור החניונים התת קרקעיים.</p> <p>5.71 יצויין כי דירת המתנגדים פונה אל המתחם הדרומי. בנוסף, התכנית שבנדון הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש, וכן בינוי ופיתוח הנובעים מתכנית תקפה.</p> <p>המלצה: לדחות את סעיפי 17.1-17.3, 17.5 בהתנגדות, ולקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיף 17.4</p>	<p>אוויר כתוצאה ההגדלת תנועת כלי הרכב.</p> <p>17.5 הבניה החדשה תהווה פגיעה בערך הדירה.</p>		
<p>18.1-18.3 ראה מענה בסעיפים 16.1, 18.2, 18.4</p> <p>19.4 הקפי הזכויות בתכנית זו מוקנות מכוח תכנית מאושרת אשר נבדקה ונבחנה ע"י מוסדות התכנון השונים, והיקפי הבניה המוצעים אושרו כדין.</p> <p>19.5 ראה מענה בסעיף 19.4.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>18.1 התכנית הראשית המאושרת לא הובאה לידיעת תושבי האזור כנידרש עפ"י החוק ונמנעו התנגדויות לתכנית.</p> <p>19.2 התכנית תגרום למטרדי רעש, זיהום אוויר, מטרדי רוחות, הצללה.</p> <p>19.3 התכנית תגרום לבעיות תנועה וחניה.</p> <p>19.4 התכנית אינה כוללת תשתית להיקפים הבניה המוצעים בה.</p> <p>19.5 מוצע לייעד את המתחם למגורים בלבד, לצמצם את היקף הזכויות למגורים והמסחר.</p>	<p>18. דיירי בן סרוק 14</p>	

חוי"ד הצוות:

1. מוצע לאמץ את התייחסות הצוות המופיעה בטבלה המפורטת לעיל ובהתאם לכך לדחות את מרבית ההתנגדויות, ולקבל בחלקן את התנגדויות בסעיפים 4, 15.3, 16.1, 17.4, 18.4.
2. שמאי הוועדה יעריך את סך הפינויים במתחם ויקבע את היקף השטחים למתחם הצפוני מתוך 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים.
3. מובהר בזאת כי תוספת הזכויות המוקנות בעבור פינויים עפ"י התכנית הראשית תתאפשר רק לאחר ביצוע הפינויים בפועל ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.
4. יש לדרוש מבעלי הזכויות בקרקע להפקיד בידי הוועדה המקומית כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק בתכנון והבניה. בנוסף, להוראות התכנית יתווסף סעיף כדלקמן: "תנאי להיתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לוועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית יהיה מתן כתב שיפוי מלא לוועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם ע"י בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור,

או לחילופין תשלום מלא הסכומים שהוועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית." 5. בכפוף לכל האמור לעיל ויתר התנאים המפורטים בתכנית, מוצע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפינאנסיים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית.

בישיבתה מספר 0020-09ב' מיום 09/09/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם: נציג תושבי המתחם – דוד תגיר: טוען שהיקף הזכויות שהוקצה בתכנית הראשית אינו מחולק כראוי בין בעלי הקרקע לבין תושבי המתחם. הבעלים קיבלו הטבה כלכלית והתוכנית פגומה בכך שלא קובעת מה הזכויות הספציפיות שנקבעו לצורך הפינאנסיים. בעלי הקרקע קיבלו זכויות יתר בגין הפינאנסיים שעליהם לבצע, ואין הבטחה לפיצוי התושבים במתחם. גיורא רובינשטיין חברת "הירקון אחזקות"-מגדל המאה: טען שהופרשו ממגרשו 191 מ"ר על אף שלטענת העירייה זכויות הבניה ניתנו למתנגדים במסגרת תכנית מגדל המאה. עו"ד יעקב ברדן – בעלי זכויות: מבקש לתקן את נספח הפינאנסיים ולקבל זכויות במגרש 124 המיועד למימוש בשלב ראשון ולא במגרש 121 המיועד למימוש בשלב שלישי. לטענתו מגרש המתנגדים פנוי וזמין ולכן יש להקצות להם זכויות בניה גבוהות יותר ממגרש הכולל פלישות. בנוסף, טוען כי העירייה נכנסת עם קרקע שרכשה למטרות ציבור, ובפועל העירייה מקבלת שטחים גדולים יותר לבניה למגורים שלא בצדק. חב' ליברטי-מגדל המאה: יש לכלול בתכנית פתרון לפריקה וטעינה, גישה לכיבוי אש, אשפה, כניסה לשקם ולחניון השקם, זיקות הנאה, הפרדה תפעולית באמצעות מחסום, מבקשים כי הביצוע יהיה בתיאום עם בעלי מגדל המאה, יש לקבוע כי העלויות יוטלו על היזם. מתנגדים לחניה משותפת בין החניונים. עו"ד שוב: מצטרף לטענות בנושא הקצאת הזכויות לעירייה, אין לתת יחידת דיוור בגין דרכים שנכנסו לתוכנית. עו"ד פרוכטמן: מציע כי יוקם פורום שולחן עגול יחד עם בעלי הזכויות בקרקע כדוגמת תכ' 2988א'. עו"ד אמיר שפיצר בשם דיירים ברח' בן סרוק: יש להכין סקר סביבתי, התכנית משנה את הבינוי הקבוע בתכנית הראשית ולכן אינה בסו"מ. עו"ד סיני בשם קטרי אברהם: מבקש פיצוי עבור שטחים שלא הוקצו במגרש 122.

דיון פנימי – חברי הוועדה חזרו על טענותיהם כפי שהועלו בתוכנית המתייחסת לסמל דרום מבקשים שהעירייה תוודא שתוספת הזכויות שהוקצו לבעלי הקרקע בגין הפינאנסיים תהיה לטובת המפונים. מציעים להקים קרן שתנהל ע"י העירייה אליה יופנו התקבולים הנובעים מזכויות הבניה כאמור. שהכספים שיתקבלו בקרן ישמשו לפיצוי התושבים.

הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (6 בעד – פאר, דורון, מזרחי, גפן, כרמלה ואסף, 2 נגד – אהרון וארנון) הוחלט כלהלן:
1. מוצע לאמץ את התייחסות הצוות המופיעה בטבלה המפורטת לעיל ובהתאם לכך לדחות את מרבית ההתנגדויות, ולקבל בחלקן את התנגדויות בסעיפים 4, 8.10, 8.15, 15.3, 16.1, 17.4, 18.4.
 2. שמאי הוועדה יעריך את סך הפינאנסיים במתחם ויקבע את היקף השטחים למתחם הצפוני מתוך 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינאנסיים. **מימוש שטחים אלה מותנה בהוכחת פינאנסיים בפועל להנחת דעת הוועדה המקומית.**
 3. בעלי הזכויות בקרקע יפקידו בידי הוועדה המקומית כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק בתכנון והבניה. בנוסף, להוראות התכנית יתווסף סעיף כדלקמן: "תנאי להיתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לוועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית יהיה מתן כתב שיפוי מלא לוועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם ע"י בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, או לחילופין תשלום מלא הסכומים שהוועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית."
 4. בכפוף לכל האמור לעיל ותנאי נוסף למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפינאנסיים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית.

משתתפים: פאר ויסנר – יו"ר, דורון ספיר, שמואל גפן, שמואל מזרחי, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

מס' החלטה

09/09/2009

6 - ב'09-0020