

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**  
**סדר יום מס' 09-0013 מיום 10/06/2009**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 10/06/2009 בשעה 09:00 בדיוק באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302.

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	מתחם סמל דרום 2988א' (3) (הת) דיון נוסף	1	.1

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/2988א - מתחם סמל דרום 2988א' (3) (הת)	10/06/2009
דיון נוסף	1 - 0013-2009ב'

**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	1, 2, 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 בתפיסות שונות 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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 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:

13.4.1 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 בפית הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול תהווה חלק מתנאי הוצאת היתר הבנייה הראשון (במתחם הדרומי). פינויים אלה יכללו במסגרת פינוי 65% מהשטח.

13.4.2 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.

13.4.3 יידרש פינוי 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 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 ההיתר, 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.

#### 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.

יצוין 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 הפינויים, יחולו בתחום המתחם המתוכנן, למעט הוראות שתכנית זו קובעת ו/או משנה כמופרט 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)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מרתף	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		
			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	0	(למגרש 31) 0 25 למגדל
	112	3,950	31,610	12,000	2,261	20,250	66,121	1674%	100%	257	200	50	6	5	0	(למגרש 31) 0 25 למגדל
	41	930	4,084	1,200	715	4,300	10,299	1107%	100%	20	60	6	6	5	0	(למגרש 32) 0 0 למרתף
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
שטחים ציבוריים פתוחים	31	2,266	-	-	-	19,380	486%	100%	0	0	0	0	6	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.
12. במגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור מס' 511- עד לגיבוש פרוגרמה ומימוש שטחי הבניה הציבוריים השטח יפותח באופן אקסטנסיבי בצורת חורשה.
13. 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' 19-2006 ב' – 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' 20-2006 ב' – 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' 28-2006 ב' - 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. <b>המלצה :</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></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. <b>המלצה :</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></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. <b>המלצה :</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></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 המוקדמת. טענות להקצאת זכויות למחזיקים במסגרת התכנית נדחו ע"י כבוד בית המשפט (עתמ/06/1948).</p> <p><b>המלצה :</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></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><b>המלצה :</b> <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה :</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לשמור על הכניסה הדרומית ואפשרות</li> </ul>	<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><b>המלצה:</b></p> <p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה.</b> 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"> <li>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.</li> <li>להוסיף הוראה בתכנית לפיה הבניה החדשה תבוצע מחומרים שימנעו בעיית סנוור ו/או השתקפות במגדל המאה.</li> </ul>	<p>בע"מ – <b>מגדל המאה</b> 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"> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש לקבוע בתכנית מנגנון ליישום שלביות והתניית היתרים בפיצוי בפועל באמצעות לוח הקצאות הכולל הקצאת זכויות בגין פיצוי המחזיקים. מתן שווים למחזיקים המתפנים.</li> <li>יש לערוך סקר מחזיקים מלא ומפורט בשיתוף פעולה עם המחזיקים – בגינם הוקצו זכויות עודפות ו/או להשלים את השטחים שלא נכללו בסקר.</li> <li>יש לפרט במדויק את כלל זכויות הבניה</li> </ul>	<p>דוד תגר ע"י עו"ד גיל-עד חריש</p>	<p>8</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• לנושא התניית היתרי הבניה ושלביות הביצוע בפיצוי בפועל במסגרת התכנית המפורטת – התכנית המפורטת והמתארית מתייחסות לשלביות ומתנות את היתרי הבניה בביצוע הפיננסי בפועל. לתכנית נלווה נספח פיננסי ושלביות ביצוע הכורך את קבלת ההיתרים במימוש הפיננסי בפועל בהתאם לאחוזים הנדרשים בתכנית המתארית.</li> <li>• לנושא סקר פיננסי – נעשה סקר פיננסי מקיף באחריות אגף הנכסים בעיריית תל אביב, (הסקר הובא לידיעת ושימוש המתנגדים) ועל בסיסו נוצר נספח הפיננסי הנלווה לתכנית.</li> <li>• לנושא החלטות ומסמכים קודמים – למתחם אושרה תכנית מתארית על בסיס החלטות ועדות התכנון. לפיכך, יש לפעול על בסיס התכנית המאושרת בלבד.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>המלצה :</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שמוקצות בגין פיצוי המחזיקים.</li> <li>• כמה זכויות מוקצות לכל אחד מהבעלים בגין פיצוי המחזיקים.</li> <li>• יש לבחון האם הוקצו לבעלים רשומים בקרקע פנויה ממחזיקים זכויות בגין פיצוי מחזיקים, כיצד ומדוע?</li> <li>• יש לבטל את לוח ההקצאות של התכנית שהוכן על בסיס "קרקע פנויה" – נוגד את התב"ע והחלטת ביהמ"ש.</li> <li>• 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</li> </ul>		
<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.4 – השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, כאמור בתשובה לסעיף 7 ה. 3.</p> <p>ה.5 – כמפורט בהתייחסות דלעיל, קיימת הפרדה במצב הנכנס בין כל יעוד.</p> <p>ה.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;"><b>המלצה :</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></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 בתכנויות 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.</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. 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>קרב 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"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>יש לציין כי הזכויות בגין השטחים שנרכשו בתמורה, זכויות הבניה בגינם ניתנו עפ"י ערכם ביעוד המאושר.</li> <li>העירייה מקבלת זכויות בניה אך ורק על חלקות שנרכשו בתמורה בהתאם להוראת התכנית הראשית 2988.</li> <li>כמו כן ראוי לציין כי חלק מזכויות העירייה נובעות משטחים נכנסים ביעוד מגורים.</li> <li>הקו הכחול של התכנית נקבע עוד בתכנית 2988, לפיכך השטחים שנלקחו בחשבון הינם השטחים שנכללו במסגרת התכנית הראשית.</li> <li>בלוח ההקצאות ובעקרונות השומה ניתנו מקדמי השווי לכל יעוד ויעוד.</li> </ul> <p><b>המלצה :</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>פינוי.</p> <p>ב. הזכויות המוקנות בגדר טבלת האיזון לעיריית תל אביב.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לחלקה יש זמינות בניה גבוהה מתוקף תכנית 484 (כפוף לתכנית בינוי).</li> <li>יש להתחשב לא רק בעלות הפינוי והשוני בין חלקות תפוסות לפנויות, קיימת גם פגיעה יחסית בחלקות הפנויות בשל דחיית אפשרות המימוש, ביחס לחלקות התפוסות.</li> <li>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.</li> <li>על פי חו"ד שמאי מנחם מלוכנא המצ"ב להתנגדות – ערך החלקות התפוסות בשוק החופשי הוא כ- 45% מערכה של חלקה פנויה וזאת מבלי להתייחס כלל להוצאות הפינוי שיחולו על הבעלים.</li> <li>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 ציבורית במצב החדש מקבלות זכויות למגורים ומסחר.</li> <li>העירייה יוצרת לעצמה זכויות יש מאין על חשבון בעלי הזכויות האחרים שנכסיהם יצרו את זכויות הבניה בתכנית</li> <li>קרוב ל- 60% משטחי העירייה הינם דרך במצב קיים נוסף לחלקות שנשארות דרך מקבלת העירייה 83</li> </ul>	
--	---	--

	<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"> <li>• מקום שעירייה נכנסה עם כבישים ויציאה עם כבישים אין מקום להקצות בגינם שטחים סחירים לעירייה על חשבון הבעלים האחרים.</li> <li>• לתכנית הוכנסו דרכים באופן שרירותי ואין להקצות בגינם זכויות בניה.</li> <li>• יש לייצר מקדם הפחתה לחלקות שגודלן מזערי ( כגון חלקת עירייה בשטח של כ- 6 מ"ר – חסרת כל ערך בשוק החופשי).</li> <li>• 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.</li> </ul>		
<p>להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות:</p> <p>א. כל אחת מהחלקות הוערכה כפנויה מסיבות אלו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• לנושא המצאת ערבויות לפינוי – נושא הפינויים והמצאת ערבויות מעוגן בהוראות התכנית הראשית 2988.</li> <li>• הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה של המצב הקנייני – מעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף מנוגד לפס"ד עתמ/1948.</li> </ul>	<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><b>המלצה:</b></p> <p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה :</b></p> <p>לנושא סעיף 2ג – 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"> <li>• 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.</li> <li>• לענין טיעון מס' 7 - לתהליך האיחוד וחלוקה בלוחות ההקצאה נכנסו רק חלקות שנרכשו בתמורה.</li> <li>• לענין טיעון מס' 8-9 - אין הגבלה להקצאת שטחים לצרכי ציבור מעל 40% בתכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.</li> <li>• לענין טיעון מס' 10 - תבחן האפשרות ע"י שמאי התכנית לאיחוד זכויות הבעלים במגרש אחד ככול הניתן.</li> <li>• לענין טיעון מס' 11 - התכנית הראשית קבעה מנגנון להקצאת השטחים הני"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.</li> <li>• 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. <u>התיחסות לסעיפים נוספים שעלו מחוו"ד השמאי :</u></li> </ul> <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"> <li>• (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.</li> <li>• (6) כאשר במצב הקיים והיוצא קיימים שטחים המיועדים לצרכי ציבור ואלה מוקצים לעירייה הרי שההקצאה החדשה באה חלף הקרקע הציבורית הקודמת.</li> <li>• (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.</li> <li>• (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.</li> <li>• 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.</li> <li>• (10) זכויות שהוקצו למתנגדת "היכלי בידור בע"מ" פוצלו בין מגרש 111 ו-112. הקצאת הזכויות במושע ופיצול</li> </ul>	<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. התייחסות 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.</p> <p><b>המלצה:</b> <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>, 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>		
<p>ההתנגדות אינה של בעלי הקרקע אלא ככל הנראה של טוענים לחזקה בקרקע. טענות אלה הן ענין של הבעלים בינם לבין המחזיקים בקרקע.</p> <p>התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון.</p>	<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>	13
<p>ראה מענה לעיל.</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>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.</p> <p>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 המסמך את הועדה המקומית להגדיל את השטח הבנוי ביעוד מגורים ב-5000 מ"ר. וכן שטחי שירות בהתאמה. – הסמכות לתוספת שטחים נתונה רק לועדה המחוזית.</p> <p>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 לועדה 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><b>המלצה:</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>תנאי להיתר בניה ולשקף את החזקותם רבת השנים בקרקע. (44-46) טעות בנספח הפיננסיים 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 הפיננסיים והמימוש ומתנות את היתרי הבניה בביצוע הפיננסיים בפועל. לתכנית נלווה נספח פיננסיים 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><b>המלצה:</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></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.</p> <p>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><b>המלצה:</b> <b>לדחות את ההתנגדות.</b></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 מס' 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 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 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.



**בישיבתה מספר 008-0006ב' מיום 20/02/2008 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית 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 תגר ועו"ד גלעד חריש אשר נדחתה, בטענה שהפניוים יהיו במסגרת הסדרים נכסיים בין המחזיקים לבעלים והתכנית אינה מקצה זכויות יעודיות לפניוים, אלה מתנה את הבניה בפניו בפועל. בהמשך לכך נשמעו בפרוט ההתנגדויות 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 ההתנגדויות.
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, הפניוים, 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 הפניוים במתחם הדרומי לעומת המתחם הצפוני ויקבע את כמות המטרים למתחם הדרומי מסך ה- 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פניוים ( 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 פניוים תתאפשר רק לאחר ביצוע הפניוים 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'3-1 לענין 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 הפניוים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית והסיכומים בניהם כאמור לעיל.

## ח'ד הצוות:

בהמשך להחלטת הועדה 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 הועדה, מובאת התכנית בסוגיית איחוד וחלוקה מחדש, הקצאת הזכויות והסדרי הפינניים לדיון מחודש בפני הועדה לשיקול דעת והכרעות.

לתשומת לב הועדה טרם הופקדו כתבי שיפוי.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק.**

**בישיבתה מספר 109-0018 מיום 25/06/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

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

### הועדה מחליטה:

1. בהתאם לבקשת הבעלים בקרקע הוחלט להקצות להם 30 יום נוספים להגיע להסכם והבנות ביחס לטבלאות האיזון והקצאה, חלוקת הזכויות והסדרי הפינניים.
2. הועדה מציינת את הצורך להגיע להסדרי הפינני וביצוע שלביות הפינניים כפי שמפורט בתכנית.
3. בהקשר למגדל המאה – בהמשך להתנגדויות שנדונה והחלטת הועדה 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 לועדה המקומית על חתימת ההסכם כאמור בסעיף 1 לעיל – תאשר הועדה את התכנית.
5. הועדה מנחה כי זכויות הבניה המוקצות לעירייה ו/או היטלי ההשבחה מהפרוייקט יוקצו למטרות דיור בר השגה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ונתן וולך.

## ח'ד הצוות:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 25.0608, 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 הועדה, מובאת התכנית בסוגיית איחוד וחלוקה מחדש, הקצאת הזכויות והסדרי הפינניים לדיון מחודש בפני הועדה לשיקול דעת והכרעות.

לתשומת לב הועדה טרם הופקדו כתבי שיפוי.

## דיון פנימי 10.6.09

## רקע כללי:

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 25.06.08 אשר קצבה זמן נוסף על מנת להגיע להסכם והבנות ביחס לטבלאות האיזון וההקצאה והסדרי הפיננסיים, התקיימו מספר ישיבות עם בעלי הקרקע בתכנית, מנהל ונציגי אגף תב"ע, ומנהל ונציגי אגף נכסים. בישיבות אלה הועלו מס' מחלוקות אשר אשר עד כה לא הוסכם לגביהן, ואשר מהוות חסמים לאישור התכנית ומימושה.

a. להלן תמצית הנושאים שעלו:

- א. קשיים בניהול מערך הפיננסיים ע"י בעלי הקרקע אשר אינם מאוגדים ובעלי אינטרסים שונים.
- ב. סעיף השלכיות בתכנית הראשית, קובע מנות פינני מול מנות מימוש: השלב הראשון מותנה בפינוי 65% משטח הקרקע התפוסה מול הוצאת היתר בניה עבור 1/3 מכלל זכויות הבניה במתחם. במצב זה לא ניתן להוציא היתר בניה למגדלי מגורים בשלב הראשון, היות והיקף הזכויות בו גבוהה מ-1/3 הזכויות במתחם.
- ג. זמינות בניה לשטח הציבורי המשולב במגרש 51.

## 2. חו"ד הצוות:

## 2.1 כללי:

- תכנית סומייל 2988 פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.1.05. תכנית 2988/א הופקדה בתאריך 13.4.07, דיון בהתנגדויות נערך בתאריך 14.2.08, ודיון נוסף התקיים בתאריך 25.6.08.
- שטח התכנית ממוקם במרכז העיר, לאורך ציר עירוני מרכזי, בצומת קווי רק"ל ומהווה כיום מובלעת מוזנחת במרכז העיר.
- לאור הימשכות הליכי אישור התכנית הממוקמת במיקום מרכזי זה, מוצע להגמיש את התנאים למתן התרי בניה בתכנית באופן שייגרמו להנעת התהליך תוך שמירה על עקרונות התכנית. לשם כך מוצע כלהלן:
- א. ניתן יהיה להמיר חלק מהפיננסיים בערבויות שיעבירו בעלי הקרקע לעירייה בכפוף לחתימת הסכם בין העירייה לבעלי הקרקע, וזאת בהתאם לסעיף 13.5 בתכנית הראשית: "הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת שלבי ביצוע התכנית הוראות שיאפשרו בניית מבנים לאחר פינוי חלק מהשטחים התפוסים ובתנאי מתן ערבויות לפנוי ממבקש ההיתר ובלבד שישמרו העקרונות אשר פורטו לעיל." גובה הערבויות ייקבע ע"י שמאי מוסכם.
  - ב. שינוי שלכיות התכנית הראשית (2988) באופן הבא: בתכנית הראשית נקבע: "יידרש פינוי של 65% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות בניה שהן עד 1/3 מסה"כ הזכויות בתחום המתחם."

שטחם העיקרי של כ"א ממגדלי המגורים במגרשים 112, 111 הינו 31,610 מ"ר עיקרי מעל הקומה הקובעת +2,261 מ"ר עיקרי תת קרקעיים המהווים למעלה מ-1/3 סה"כ זכויות הבניה במתחם.

על מנת לאפשר מימוש זכויות הבניה עבור אחד ממגרשי המגורים בשלב הראשון, מוצע לשנות את סעיף 13.4.1 כך שיידרש פינוי בפועל של 50% מהשטח התפוס (במועד פרסום התכנית למתן תוקף) בכל המתחם, כמו כן, עבור יתרת הפיננסיים עד 85% מכלל הפיננסיים, יועברו ערבויות מצד הבעלים לעירייה וזאת כתנאי להוצאת היתר בניה בהיקף של מחצית מסה"כ זכויות הבניה בתחום המתחם.

פינוי שטח השצ"פ בחלקו הדרום מערבי של המתחם יהיה כחלק מהוצאת היתר הבניה הראשון ויכלל במסגרת הפינוי בפועל של 50% מהשטח התפוס או בערבויות עבור יתרת הפיננסיים עד 85%.

  - ג. שטח השצ"פ בחלקו הדרום מערבי של המתחם בו מרוכזים מרבית הפיננסיים, יופקע ע"י העירייה, אשר תתפוס בו חזקה ותנהל את הפיננסיים. היזמים יעבירו לעירייה ערבויות לפיננסיים כאמור בסעיף 2.1.א', 2.1.ב'.

- ד. תנאי למתן היתר בניה בפועל יהיה כי המגרש המבוקש לבניה יהיה ריק ופנוי.
- ה. תיקון טבלאות האיזון כאמור בסעיפים ד'3 וד'3 כאמור בהחלטת הוועדה מיום 14.2.08. (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).
- ו. תיקון טבלאות האיזון באופן שזכויות הבניה שהוקנו במסגרת טבלאות האיזון בתכנית המופקדת יוקצו באופן יחסי במגרשי הבניה 111,112.
- ז. ימונה שמאי אשר יעריך את סך הפינויים במתחם הדרומי ובמתחם הצפוני, ויקבע בהתאם לכך את היקף השטחים למתחם הדרומי מתוך 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים ( בהתאם לסעיף 10 בתכנית הראשית) ובכפוף להסכם עם אגף נכסי העירייה.
- ח. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת בעלי הקרקע על כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197.
- ט. מימוש השטח הציבורי המשולב בשלב הראשון :  
סעיף 16 בתכנית הראשית (2988) קובע: " **ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בניה ולבניה בשטח התכנית ייעשה בסדר ובשלבים ובמתחמי תכנון כפי שיקבעו ע"י הוועדה המקומית, בתכניות בסמכות מקומית.**" בהתאם לכך הופקדו תכניות למתחם דרומי ומתחם צפוני, ובשתייהן ממוקם שטח ציבורי משולב.  
מאחר ולא נקבע שלב הבניה למתחם הציבורי הפנוי, ובהתחשב בכך שמדובר בשטח פנוי ולא חלה כל חובת פינוי לגביו המוטלת על הבעלים השונים בתכנית, מוצע כי ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה במגרש 51 בשטח הציבורי המשולב בשלב הראשון. יש לשלוח הודעות על האמור לעיל לכל מי שהגיש התנגדות בשתי התכניות. (2988א', 2988ב').