



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

**פרוטוקול מספר 08-0027
י אלול התשס"ח 10/09/2008 09:00 - 13:00**

בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד אריה שומר יפה כחלון שמואל מזרחי דוד עזרא	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
--------------	---	--

נכחו ה"ה :	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד הראלה אברהם-אוזן עו"ד כרמית פרוסט עו"ד עודד גבולי, אדר' ריטה דלל, אינג' אלי לוי נחמה עמירב פיליפ אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה ס. בכיר ליועמ"ש עוזרת ראשית ליועמ"ש מנהל אגף תבוע וסגן מהנדס העיר מנהלת מחלקת רישוי בניה מנהל אגף נכסי העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
------------	---	--

חסרים :	ארנון גלעדי פאר ויסנר נתן וולוך הרב שלמה זעפראני רפעת טורק רון לוינטל	סגן ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה מ"מ ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
---------	--	--

משקיפים	אביגדור פרויד אלי טלי דותן עמי אמזלג רן מנחמי	ארגון הקבלים והבונים בישראל ארגון הקבלנים והבונים בישראל נציג משרד הפנים נציג מ.מ.י ארגון הקבלנים והבונים בישראל
---------	---	--



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

**פרוטוקול מספר 08-0027
י אלול התשס"ח 10/09/2008 09:00 - 13:00**

בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
תכנית 3249 נווה רביבים - תביעת פיצויים לפי סעיף 197, רח' תירוש 12 דיון בפיצויים	1	.1
תכנית 2611 - 15 בקשות לתביעות לפי סעיף 197 דיון בפיצויים	3	2.
רח' יגאל אלון 122-124, תביעת פיצויים לפי סעי' 197 לחוק בגין תכנית 2657 דיון בפיצויים	8	3.
תכנית 2670 בקשה לתביעה לפי סעיף 197 דיון בפיצויים	10	.4
שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון- מס' 3255 ב' (הת) (5) דיון נוסף	17	.5
רחוב הטייסים- קו בניין דיון בהפקדה	39	6.
(2) תוספת קומות בן יהודה 14-16 דיון נוסף	41	7.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- תכנית 3249 נווה רביבים - תביעת פיצויים לפי סעיף 197, רח' תירוש 12 דיון בפיצויים	10/09/2008 1 - 0027-08

רקע:

בתאריך 24/01/2008 הוגשה לועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3249. סכום התביעה הינו 726,000 ₪ ליום 27/03/2006.

הבקשה נדונה בוועדה המקומית בתאריך 14/05/2008 והוחלט לדחותה בכפוף לחו"ד היועץ המשפטי של הועדה המקומית ושמאי הועדה המקומית.

חו"ד עו"ד אירית יומטוב, בא כוח המשפה בליווי חו"ד השמאית לבנה אשד מטעמם, הועברו בנפרד בתאריך 25/08/2008.

דיון זה הינו להצגת חו"ד ב"כ המשפה וקבלת החלטה נוספת.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6623 חלקה: 278 תת חלקה: 4

יח' עורפית כוללת 3 קומות וקומת גג חלקית במבנה הכולל 4 יח"ד.

כתובת: רחוב תירוש מס' 12, שכונת רביבים, ת"א

בעלים: ניסן זרח וניסן (בוגנהיים) מרסל, בחלקים שווים.

בא כוח התובעים: ארז ללצ'וק, עו"ד (רח' ז' בוטינסקי מס' 7, רמת גן 52520)

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י עו"ד צבי בר-נתן המיוצג ע"י עו"ד אירית יומטוב (מרח' לינקולן 20, ת"א 67134) המעורבת בתביעה.

חו"ד עו"ד אירית יומטוב, ב"כ נותן כתב השיפוי:

1. יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בדבר פגיעה בערך הנכס נשוא תביעתם לפיצויים, מאחר ותכנית תא/3249 (להלן: "תכנית 3249") לא רק שלא פגעה בנכס, אלא עוד הוסיפה והשביחה את הנכס בהשוואה לתכניות הרלבנטיות במצב הקודם ע"פ הפירוט בסעיף 6 לחו"ד (להלן: "המצב הקודם"), עליהן חלה כעת תכנית 3249. לפיכך, תכנית 3249, בהשוואה למצב הקודם, הינה תכנית משביחה, שאין עמה כל פגיעה לנכסים הגובלים עמה ואשר מצבם שופר בהשוואה למצב הקודם כאמור.

2. תכנית 3249 הביאה ליתרונות הבאים, עליהם עמדה בהרחבה השמאית לבנה אשד בשומתה, ועיקרי הדברים כדלקמן:

- 2.1. מספר יחידות הדיור בתחום תכנית 3249, עלה מ-26 יח"ד ל-36 יח"ד, ברי אין בהגדלה זו כדי לסטות מהצפיפויות המקובלות באזור, ויתרה מכך- מדובר בצפיפות הנופלת מזו המקובלת בחלק מהפרוייקטים בסביבה. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לדחות את ההנחה לפיה מהווה תכנית 3249 שינוי מהותי, הפוגע במרקם השכונתי.
- 2.2. חל שיפור משמעותי במצב החניה שיווצר בשכונה, נוכח הוראות התכנית ל-2 קומות מרתף אשר יאפשרו פתרון חנייה לדיירים ולאורחיהם.
- 2.3. ביטול תכנית החניה העילית בתחומי המגרש, הביא גם להקטנה ניכרת של התכסית הבנויה והגדלת השטח הפנוי (שכן תכניות תקפות מאפשרות הקמת שני מקומות חניה מקורים לכל יח"ד בסביבה), תוך הרחקת מטרדי העשן והרעש.
- 2.4. בשטח הבינוי מוסדרים מקומות חניה חדשים לאורך הרחובות טבנקין ותירוש.
- 2.5. לאור האמור בסעיפים 2.2-2.4, יש לדחות את הטענות בדבר פגיעה תחבורתית.
- 2.6. תכנית הפיתוח מבטיחה את פיתוח השטח שמול חזית הנכס הפונה לכיוון צפון "כאזור מגוון, ירוק ומוצל".

3. יש לדחות את הטענה, הבלתי מבוססת, בדבר מפגעים ואשר לא נתמכה בחוות דעת של מומחים לנושא מפגעי רעש ו/או זיהום אוויר (עשן, פיח).

4. יש לדחות את הטענות הלא מבוססות בדבר חסימת אור, אוויר ונוף, גם משום הנימוקים שלהלן:

- 4.1. משום שלא נתמכה בחוות דעת של מומחים לנושא הצללה ופגיעה בזרימת האוויר.
- 4.2. גובה הבניין המקסימאלי עפ"י התכנית החדשה בחלק הסמוך לנכס, אינו עולה על גובהו של הנכס

- נשוא תביעה זו.
- 4.3. נוכח עמדת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב לפיה: "בין כל קומות הקרקע מתוכננים מרווחים מפולשים ברוחב של 5 מ' ובגובה של כ-3 מ' באופן שיאפשר זרימת אויר למגרשים הסמוכים".
5. בחו"ד השמאי מטעם התובעים חנן בראונשטיין (להלן: "השמאי") לא הובאו עסקאות להשוואה ו/או עסקאות המעידות על ירידת ערך הנכס מחמת הפגיעות הנטענות, כביכול.
6. יש לדחות את חוות דעת השמאי באשר איננה מאוזנת ואיננה מצביעה, כנדרש, גם על יתרונות תכנית 3249 ואין בה שקלול של יתרונות ופגיעות.
- לחלופין, חוות דעת השמאי איננה מצביעה כנדרש על אמצעים ומהלכים שעל התובעים לנקוט כדי למזער את הנזקים להם הוא טוען תוך הצבעה על שיעור הנזק, אם בכלל, לאחר נקיטת אמצעים אלה.
- לחלופין, חו"ד השמאי הינה מופרזת ומוגזמת.
7. לחילופי חילופין, אם אכן יוכח שלתובעים נגרם נזק כלשהו, הריהו נופל לגדר הפטור של הוראת סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, והפגיעה הצפויה, אם בכלל, הינה מזערית ואיננה עוברת את תחום הסביר, ואף לא יהיה זה צודק בנסיבות העניין לפצות את התובעים על חשבון הציבור כלו, מה עוד שבסופו של דבר גם התובעת נהנית מתכנית 3249.
8. מכל הנימוקים דלעיל יש לדחות לחלוטין את תביעת התובעים.

בישיבתה מספר 10/09/2008 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חו"ד השמאית לבנה אשד ועו"ד אירית יומטוב, מטעם המשפה, ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, יפה כחלון ודוד עזרא.

פרטי התביעה:

בתאריך 7.7.2008 התקבלו במשרדי הועדה המקומית 8 בקשות לתביעת פיצויים ותביעה נוספת התקבלה בתאריך 9.9.08, לפי פרק ט' סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. הבקשות מתייחסות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התכנית שעומדת ביסוד התביעות הינה תכנית 2611 שאושרה למתן תוקף ביום 7.7.2005 התביעות הוגשו ע"י עו"ד אורי אדיב מרחוב דפנה 18 ת"א 64926

פרטי הנכס ובעלויות:

כתובת: רח' הושע 16
גוש: 6962 חלקה: 86 תתי חלקות: כמפורט מטה

בעלות (חכירה):

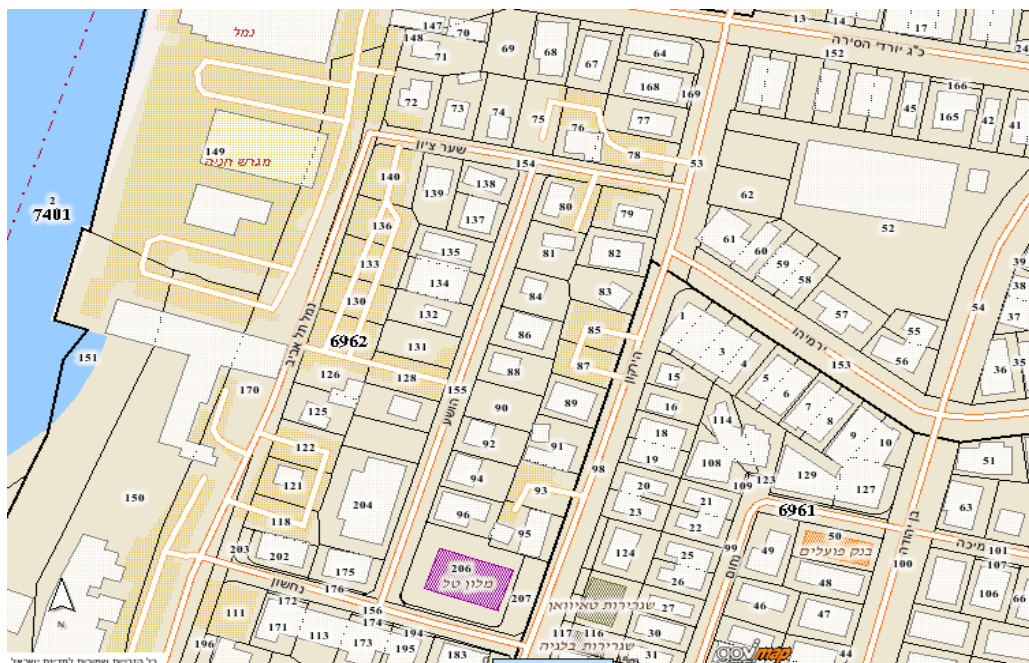
- תת חלקה 4 : סאקי ננת
- תת חלקה 5 : פולוק בלומה
- תת חלקה 6 : סטיבנס צ'רלס וריטה
- תת חלקה 7 : ז'לוצסקי מרים
- תתי חלקות 9 ו-13 : אדיב אורי ואדיב נילי
- תת חלקה 10 : נפל סוניה
- תת חלקה 11 : איתן אסתר
- תת חלקה 14 : סבטלנה שוורץ

(חוות דעת שמאי התובעים כללה את כל תתי החלקות בבנין לרבות בעלי זכויות שלא הגישו תביעות בפועל ועפ"י הקבוע בחוק).

בתת חלקה 7 הוגשה התביעה בתאריך 9.9.08

סכום התביעות מסתכם בכ- 1,998,459 ₪ לתאריך הקובע .

תרשים סביבה



תיאור סביבת הנכס:

המבנה הנדון ממוקם במערב העיר תל אביב יפו, ממזרח לרח' נמל תל אביב ולחוף "שרתון" (מציצים) וממערב לרח' הירקון המהווה רחוב מרכזי בעיר המקביל לרצועת החוף ולטיילת של העיר. סביבת הנכס הקיימת בין רח' הושע לבין רח' הירקון מאופיינת במבני מגורים חדשים וותיקים בבניה רוויה ומבני מגורים צמודי קרקע ותיקים ובחלקם הרוסים. בנוסף, קיימים מגרשים המשמשים מגרשי חניה. בפינת הרחובות הושע, נחשון והירקון קיים בית המלון "טל" המתנשא לגובה של כ- 10 קומות. ככלל ניתן לאפיין את הסביבה הנ"ל כסביבה מוזנחת ברובה הכוללת מבנים הרוסים וחלקות בהם קיימת פסולת בניין וצמחייה מוזנחת. רח' הושע מהווה רחוב חד סטרי פנימי בסביבה המשמש את דיירי הרחוב, רחוב הרחוב 10 מ'. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

מצב תכנוני חדש - תכנית 2611:

בהתאם לתכנית מפורטת תא/2611 "שכונת פועלים ג", שונה יעוד חלקות 79 – 85 וחלקות 87-96 בגוש 6962 (הגובלות ממזרח, צפון ודרום בחלקה הנדונה) מאזור מגורים 1 ודרכים לאזור מגורים מיוחד, ש.פ.פ. ודרכים במסגרת איחוד וחלוקה חדשה. ס"ה שטח התכנית – 7,216 מ"ר. מטרות התכנית, בין היתר, ליעד את האזור ממזרח לנמל תל אביב כאזור מגורים מיוחד לכ- 200 יחידות דיור על ידי:

- קביעת יעודי קרקע ל"אזור מגורים", "דרכים" ו"ש.פ.פ".
- קביעת זכויות בשטחים עיקריים של 16,027 מ"ר ושטחי שירות בהתאמה.
- קביעת הוראות בניה לבניינים בני 10-12 קומות.
- קביעת הנחיות בינוי במסגרת נספח בינוי מנחה.
- קביעת הנחיות לאיחוד וחלוקה חדשה של חלקות שלא בהסכמת בעלים.

התייחסות לטענות התביעה באמצעות שמאי הועדה מר יובל דנוס:**ציפיות**

קביעתו של השמאי התובעים כי התכנית "תגדיל צפיפות מעל ומעבר לכל ציפייה סבירה" אינה נכונה. הצפיפות גדלה ב- 25% בלבד תוך שהיא משפרת ומחדשת את פני השכונה ע"י בניה חדשה, בסטנדרט יוקרתי/מדורג ומביאה בהכרח לעליית מחירי דירות יד שניה הקיימות במבנים שברחוב ובסביבתו בכלל ובמבנה הנדון, בפרט.

עומסי תחבורה/חניה

קביעתו של שמאי התובעים כי "כתוצאה מכך יעמסו עומסי תחבורה על החנייה ברחובות, ... מטעה. להגדלת הצפיפות הנ"ל מלווים גם 3 קומות מרתף לחניה למבנה בן 12 קומות ו- 2 קומות מרתף חניה למבנים בני 10 קומות. מצב זה אינו יוצר עומס על החנייה ברחובות. עומסי חניה היו נוצרים, אם כבר, במצב תכנוני קודם בו היו נבנים מבנים בני 4 קומות ללא מרתפי חניה בתקן חניה נמוך יחסית, מפאת מגרשי הבניה הקטנים. כדוגמא לטענתי לעיל, בהתאם לתכנית תא/2611 מתוכננים במגרש מספר 3 - שתי קומות מרתף בשטח כולל של 2,570 מ"ר תת קרקעיים. לפי כ- 35 מ"ר לחניה, מתוכננים כ- 73 מקומות חניה לכ- 45 דירות מגורים (3,511 מ"ר עיקריים / 78 מ"ר ממוצע עיקרי לדירה) - כלומר, 1.6 מקומות חניה לדירה. בכל מקרה, האזור והרחוב הנדון סובלים מבעיות חניה לא בגלל כמות הדיירים ברחוב אלא בגלל העובדה כי את מקומות החניה לאורך הרחוב "תופסים" מבקרי טיילת נמל תל אביב וחוף "מציצים". חשוב לציין כי מצוקה זו היא עונתית ברובה. קביעתו של השמאי כי "כתוצאה מכך בתים ללא חנייה במקום הופכים להיות מאוד לא אטרקטיביים דבר שתוכנית זו תחמיר מאוד". שגויה לדעתי וזאת, מאחר ורב הדירות בתל אביב סובלות ממצוקת חניה קשה וכפי שאנו עדים בשנים האחרונות אין סימן לירידת מחירים בדירות יד שניה, ההיפך הוא הנכון.

בנייה הקיר משותף

שמאי התובעים מתאר כי "הבנייה הגבוהה, בין שבקיר משותף ובין שלא, ... – התיאור הנ"ל אינו מדוייק. הבינוי בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית הנדונה אינו כולל בנייה בקיר משותף אלא בניה מדורגת שהיא בניה חדישה ויוקרית. הקיר המשותף היחיד בתכנית הנ"ל הוא של המבנה הנדון עם המבנה המתוכנן מצפון לו במגרש מס' 4. בניה בקיר משותף עם החלקה שמצפון היתה קיימת במצב תכנוני קודם.

הצללה

שמאי התובעים טוען כי הבניה החדשה תיצור הצללה, משטר רוחות שיוגבר, פגיעה בפרטיות, ופגיעה

בדירות שנהנות גם בימי הקיץ החמים מרוח ים ומחלונות פתוחים. כאמור, השמאי אינו מתייחס לנתונים תכנוניים שיש להם השפעה חיובית על אופי הסביבה כגון: החובה לחניה תת קרקעית מלאה, הקטנת מספר הבניינים, שיפור הפיתוח הסביבתי תוך יצירת שטחים פתוחים פרטיים, יוקרתיות הפרוייקט והשפעתו על יוקרת השכונה.

בכל הנוגע להצללה, המבנה הנדון בנוי באופן בו בקומות הטיפוסיות קיימת דירה הפונה לכיוון צפון מערב ומזרח (דירה חזיתית לרח' הושע, להלן: "הדירה הצפונית"), דירה הפונה לכיוון מערב ודרום (דירה חזיתית לרח' הושע, להלן: "הדירה הדרומית") ודירה הפונה לכיוון צפון, מזרח ודרום (דירה עורפית לרח' הושע להלן: "הדירה המזרחית"). בנוסף, קיימת דירת הגג.

בכל הנוגע ל"דירה הצפונית" - תנועת השמש היא מזרח-דרום ומערב, על כן לא ניתן לדבר על הצללה מכיוון צפון ובכל מקרה, כיוון צפון נבנה ללא חלונות מאחר והמבנה תוכנן להבנות בקיר משותף עם המבנה בחלקה 84 הקיימת מצפון.

כיוון מערב לא יכול להיות מוצלל מהתכנית הנדונה מאחר והתכנית אינה קיימת מכיוון מערב של הבניין הנדון.

בכיוון מזרח, קיימת הצללה בשעות הבוקר. יחד עם זאת, חזית הדירה לכיוון מזרח היא ממרפסת השירות שבדירה בלבד. על כן, ניתן לקבוע כי הצללה זו אינה משמעותית ואינה פוגעת בשווי הדירה.

בכל הנוגע ל"דירה המזרחית" - לדירה הנדונה, ביחס למצב תכנוני קודם, נפתחה חזית דרום מזרחית ברוחב של כ- 6 מ' פנויה ממבנים, על כן, גם אם קיימת הצללה מסויימת מכיוון דרום, עדיין ניתן לומר כי מצב הדירה שופר ביחס למצב תכנוני קודם, בו הדירה אמורה היתה להיות מוקפת במבנים.

בכל הנוגע ל"דירה הדרומית" - כיוון מערב לא יכול להיות מוצלל מהתכנית הנדונה מאחר והתכנית אינה קיימת מכיוון מערב של הבניין הנדון.

בכל הנוגע לכיוון דרום - בהתאם לנספח הבינוי של תכנית תא/2611 המבנה המתוכנן מדרום למבנה הנדון הינו מדורג כך שמול הדירה הדרומית מס' הקומות יהיה 6 עד 8 קומות ולא 10 קומות. כאמור, במצב תכנוני קודם היה אמור להבנות מבנה בן 6 קומות (4+גג על עמודים), כך שאין שינוי משמעותי מבחינת ההצללה.

בכל הנוגע ל"דירת הגג" - ששוויה מורכב, בין היתר, גם מאלמנט האור, ניתן לקבוע כי עם אישורה של התכנית הנדונה נוצרה הצללה במרפסת הגג הנדונה מכיוון דרום.

יחד עם זאת, בשל יתרונות התכנית שפורטו בהרחבה לעיל, הנני מעריך את ירידת הערך בגין אלמנט ההצללה לדירת הגג בכ- 3% בלבד.

כאמור, ראוי לשקול לאור הלכת "הורוויץ" (ע"א 3901/96 וע"א 3937/96) באם הפגיעה הנ"ל הינה בתחום הסביר או לאו.

כמו כן, ראוי לשקול לאור החלטת ועדת ערר מרכז בערר 527/05 באם יש לשלם פיצוי בעבור פגיעה שהינה פחות מ- 5% משווי הנכס.

משטר רוחות

בכל הנוגע למשטר רוחות שיוגבר, יש להזכיר כי מדובר במבנים מדורגים בני 10 קומות ולא במגדלים. על כן, כל התייחסות למשטר רוחות שישתנה לדעתי, אינה במקומה. ובכל מקרה, השמאי לא הביא חו"ד מקצועית לעניין זה על מנת לתמוך בדעתו התיאורטית.

פרטיות

בכל הנוגע לפגיעה בפרטיות - במצב תכנוני קודם תוכננו מבנים בני עד 6 קומות סביב המבנה הנדון כך שבס"ה מדובר בתוספת של 4 קומות ביחס למצב תכנוני קודם. כמו כן, כאמור, במצב תכנוני חדש נפתחה חזית דרום מזרחית פנויה ממבנים, כך שהפרטיות ב"דירה המזרחית" שופרה.

ערכי הקרקע המוצגים

שמאי התובעים הקדים והסביר בסעיף 4.1 לחוות דעתו כי לצורך הערכת שווי הקרקע בשוק תיערך השוואה בין שווי המקרקעין בשוק לפני הפגיעה ולבין שווי המקרקעין לאחר הפגיעה עקב התכנית שאושרה.

בפועל, שמאי התובעים לא הציג נתוני השוואה ולא הראה כי קיימת ירידת ערך עפ"י נתוני השוואה. בהתאם לפסיקה לא ניתן לקבוע ירידת ערך על סמך דיעה של שמאי אלא על סמך נתוני השוואה בלבד.

לסיכום, עפ"י הערכת שמאי הועדה מר יובל דנוס:

לא חלה כל ירידת ערך בדירות הנדונות עם אישור התכנית הנדונה, פרט לדירת הגג בשיעור של 3%.

כאמור, ראוי לשקול לאור הלכת "הורוויץ" (ע"א 3901/96 וע"א 3937/96) באם הפגיעה הנ"ל הינה בתחום הסביר או לאו.
כמו כן, ראוי לשקול לאור החלטת ועדת ערר מרכז בערר 527/05 באם יש לשלם פיצוי בעבור פגיעה שהינה פחות מ- 5% משווי הנכס.

חוו"ד והיועץ המשפטי לעירייה עו"ד עמי פזטל

1. נושא התביעות: תביעות של בעלי דירות בבית המשותף, בן 3 קומות וגג, שברח' הושע 16 תל אביב-יפו, הניצב על חלקה 86 בגוש 6962 בשטח של 405 מ"ר (להלן-"הבית") לירידת ערך דירותיהם – עקב אישור תב"ע 2611, שאושרה ביום 7.7.05 (להלן-"התכנית"). לטענת התובעים, המפרטים את ירידת ערך דירותיהם בשמאות המצורפת של השמאי מר שאול ויסמן (להלן-"שמאי התובעים") נובעת ירידת הערך מהתכנית, בעיקר משום שהשאירה את "הבית" מחוץ למסגרתה, ואילו פעולות האיחוד וחלוקה שלה היטיבה מאוד עם המצויים בתוכה, לעומת יצירת נחיתות "לבית". "התכנית" מיעדת האזור כאזור מגורים מיוחד לכ-200 יח"ד.
2. האלמנטים העיקריים ל"ירידת הערך" (בנוסף לאמור לעיל), לדעת שמאי התובעים, הם, בתמצית:
 - א. הגדלת צפיפות.
 - ב. הגדלת עומסי תחבורה וחניה.
 - ג. הבניה הגובלת "לבית" "פוגעת" באיכות החיים של בעלי הדירות בבית ע"י הצללה ופגיעה בפרטיות.
 - ד. הבניה על פי התכנית תיצור פערי סטנדרד בניה, לעומת הבניה הקיימת.
3. שמאי הועדה, מר אוהד דנוס (להלן-"שמאי הועדה"), דוחה מכל וכל את טיעוני "שמאי התובעים" ואת התביעות כולן. הועדה מתבקשת לאמץ את חוות הדעת של "שמאי הועדה" ולדחות את התביעות.
4. הנימוקים העיקריים שמעלה "שמאי הועדה" לדחיית התביעות, הם:
 - א. התכנית שאושרה לא כללה את "הבית" כי, בשונה ממנו, היא כוללת חלקות שלא נוצלו מיטבית.
 - ב. צורת המבנים החדשים, עפ"י התכנית, במגרשים 3, 4 יוצרים מצב בו חלקה 87 נותרה פנויה ממבנים, מה שמעלה את ערך הדירות "בבית" וזאת, רק אחד מהאלמנטים המשבחים, המפורטים בשומת "שמאי הועדה"
 - ג. מצב הדירות "בבית", עד הקומה הרביעית, לא השתנה, כי גם קודם לתכנית פנו הדירות עפ"י תכנית קודמת למבנים קיימים.
 - ד. אלמנט הפרטיות במרפסת גג הבית לא נפגע משום שהפוטנציאל התכנוני לבינוי דומה קיים ואף עלה. ה. באופן כללי, עלה ערך הדירות בבית בגלל השבחת איכות המגורים בסביבה כולה, המתחדשת ע"י התכנית וממילא מעלה את ערך הדירות "ייד שניה" בבית.
 - ו. אין שוני (שמשפיע על ירידת שווי) בצפיפות שתוצר עקב התכנית, כי תוספת של 25% בלבד במספר יח"ד לדונם נטו אינה אלמנט משמעותי, בייחוד לצד היתרונות של התכנית.
 - ז. כאמור לעיל, מתוכנן, עפ"י התכנית, שטח פנוי ממבנים מדרום מזרח לבית, במקום שורת בניינים בקיר משותף "במצב קודם".
 - ח. תכנון מרתפי חניה בחמישה מבנים במסגרת התכנית, ישופר מצב החניה באזור, ביחד עם תוספת מקומות חניה בצידו המזרחי של רחוב הושע, כתנאי להוצאת היתרי בניה. בכלל, "עומס החניה" באזור נובע, בעיקרו, בגלל הקירבה לחוף הים ולהחניית רכבי מתרחצים.
 - ט. המרווח בין הבית לבין המבנה המתוכנן מדרום – יגדל.
 - י. עקב הקטנת תכסיות המבנים "בתכנית", נוצר שטח פתוח שפ"פ בחזית לרחוב הירקון, שמתחתיו גם תותר חניה, דבר שישפר את מצבם של בעלי הדירות העורפיות "בבית".
 - יא. מכל האמור לעיל, קובע "שמאי הועדה", כי דין התביעות להדחות.הערה: בחוות הדעת של "שמאי הועדה" קיימת התייחסות ספציפית לדירות התובעות, בעיקר בנספח לשומה, והועדה מתבקשת לאמצה.
5. "שמאי התובעים" לא הביא ראיות בשומתו, למחירים הנקובים בה על פיהם הוא קובע "ירידת ערך" ומשום כך יש לדחותה.
6. גם אם קיימת ירידת ערך שולית של דירה תובעת כלשהי (למשל, בדירת הגג) הרי ירידה זו אינה מחייבת בפיצוי, בהתחשב בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה וההלכות בצידה.
7. הערה: שומת "שמאי התובעים" כוללת התייחסות לדירות בבית שבעליהם לא נמנים על התובעים עפ"י סעיף 197.

בישיבתה מספר 0027-08ב' מיום 10/09/2008 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר יובל דנוס והיועץ המשפטי לעירייה עו"ד עמי פזטל ולקבוע פיצויים לדירת גג בגובה של 3% בלבד.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, יפה כחלון ודוד עזרא.

התוכן	מס' החלטה
- רח' יגאל אלון 122-124, תביעת פיצויים לפי סעי' 197 לחוק בגין תכנית 2657ב	10/09/2008
דיון בפיצויים	3 - 0027-08

פרטי התביעה:

בתאריך 17/07/2008 התקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין, התוכנית שעומדת ביסוד התביעה הינה תוכנית 2657ב' שאושרה למתן תוקף ביום 17/07/2005.

סכום הפיצוי הנדרש:

סכום הפיצוי הנדרש ובכפוף לחו"ד שמאי התובעים מר רונן וגנר מסתכם ב \$189,720 נכון ליום 17/07/2005.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7093 **חלקה:** 312 **כתובת:** רח' יגאל אלון 122
בעלות: בכר יצחק 300/906 חלקים, בכור דוד 306/906 חלקים, אלמליח ניסים 300/906 חלקים.

גוש: 7093 **חלקה:** 314 **כתובת:** רח' יגאל אלון 124
בעלות: ברור דוד 1/2 חלקים, לוי יצחק 1/4 חלקים, לוי עטי 1/4 חלקים.

תיאור הנכס: הנכס מהווה שתי חלקות סמוכות בצד המזרחי של רחוב יגאל אלון, בין רח' נחלת יצחק לבין רח' תוצרת הארץ. משני עברי הנכס בתי משרדים חדישים כגון בית קליפורניה. על החלקות בנויות סככות המשמשות למוסכים.

התובעים: אברהם בכר, חנה בכר, לוי יצחק, לוי עטי, ברור יוכבד.
בא כוח התובעים: עו"ד אורן בן יאיר (לוי בן יאיר ושות' עורכי דין, שד' רוטשילד 19 ת.ד. 29217 תל אביב 61292)

כתב השיפוי:

לתוכנית לא קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים.

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים מר רונן וגנר):

לטענת שמאי התובעים, ירידת הערך נגרמה בשל שינוי זכויות הבניה בטרם ולאחר הפרסום למתן תוקף של תכנית 2657ב', (בחלק מהחלקה) דהיינו שינוי מיעוד תעשייה ליעוד דרך.

מסקנות שמאי הועדה המקומית מר מאיר צור:

- לא נוצרה פגיעה בחלקות נשוא השומה עקב אישור תכנית 2657ב' מהסיבות הבאות:
 - 1.1 הרחבת הדרך הינה על חשבון קווי בנין בלבד שבלאו הכי באזור מסחרי מצטרפים לדרך.
 - 1.2 זכויות הבניה במקום מחושבות משטח רשום של החלקות.
 - 1.3 המשך השימוש שעושים הבעלים בנכס לאחר המועד הקובע.
2. לחילופין, במידה וזכויות הבניה יחושבו משטח נטו לאחר הפרשות לדרך עפ"י תכנית 2657ב', הרי ששיעור הפגיעה הינו מזער, בשים לב להמשך השימוש שעושים הבעלים בנכס ואינו חייב בפיצוי.
3. חלק מהתובעים אינו רשום בפועל כבעלים.

המסקנה העולה מכל האמור לעיל היא, שאין כל פגיעה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 2657ב'.

חו"ד היוהמ"ש לועדה המקומית (עמי פזטל, עו"ד):

1. נושא התביעה: טענה לפגיעה בערכן של שתי חלקות צמודות, 312 ו-314 בגוש 7093 (להלן-"החלקות"), המצויות ברחוב יגאל אלון 122, 124 (בצידו המזרחי), בגלל אישור ת.ב.ע. תא/2657ב' (להלן-"התוכנית"), המייעדת להפקעה (לצורך הרחבת דרך יגאל אלון) רצועת קרקע, לאורך שתי החלקות ברחוב של 4 מ' (צמצום קו בניין חזיתי מ-4 מ' ל-0 מ'). עפ"י ת.ב.ע. קודמת, תא/618, הופקע בעבר שטח נוסף, להרחבת רח' יגאל אלון, ועל פיה נקבע קו בניין חזיתי של 4 מ' (ששונה "בתוכנית" ל-0). התביעה הנוכחית לפי 197, היא רק בעניין "התכנית". "החלקות" משמשות כיום למוסכים.

2. הועדה מתבקשת לאמץ את דו"ח שמאי הועדה המקומית, מר מאיר צור (להלן – "שמאי הועדה") ולדחות את התביעה, מן הנמוקים העיקריים והחלופיים האלה:

- א. לא חל כל שינוי ערכי של החלקות עם אישור "התכנית" ולעומת "מצב קודם" (שלפני התכנית); לפיכך, בהתאם לחוק ולפסיקה, דין התביעות להדחות.
 - ב. השטח הקובע לצורך חישוב זכויות (מה שקובע את ערך החלקה), לפי נוהג של הועדה המקומית לגבי שכונת נחלת יצחק ולגבי אזור החלקות הנדונות, הינו: השטח הרשום ברוטו של החלקות (לפני הפרשות להרחבת דרכים), כך שהיתרי הבנייה המוצאים ע"י הועדה המקומית אינם מושפעים מהרחבת הדרך (מבחינת הזכויות), וממילא אין ירידת ערך לחלקות.
 - ג. לחלופין, גם אם יחושבו הזכויות של החלקות לא "מהברוטו", עדיין ירידת הערך שלהן, היא שולית ביותר ונכנסת לגדר "סעיף 200" – ואינה מחייבת פיצוי.
ראה בעניין זה חישוביו של "שמאי הועדה".
 - ד. בגלל השטח הקטן של כל חלקה, לא ניתן כלל לנצלו לבנייה, אף ללא קשר לצמצם קווי הבניין.
 - ה. שמאי התובעים טעה, כשלא הביא בחשבון את שווי השמוש בחלקות (למוסכים) בתקופה שבין אישור התכנית עד למימושה בפועל.
 - ו. שמאי התובעים שגה בסכומים (המחירים) עליהם התבסס בשומתו (והכל ללא ראיה או אסמכתא).
3. מן הראוי לציין, כי התביעה הנוכחית היא לגבי "המדרגה" של סעיף 197 (מבחינת אישור "התכנית"), ואין עניינה בפיצוי כנגד ההפקעה עצמה (המיועדת עפ"י "התכנית") שטרם בוצעה. "שמאי הועדה" מעריך את גובה הפיצוי בגין ההפקעה ל-10% מערך החלקה.
בכל מקרה, לא ישולמו פיצויי הפקעה נוספים, לאור האמור בסעיף 4 להלן.
 4. מן הראוי עוד לשים לב לעובדה הנקבעת בשמאות התובעים – ומקובלת גם על שמאי הועדה – כי השווי המיטבי של החלקות אינו פונקציה של המבנים הקיימים עליהן, אלא זכויות הבנייה.
 5. יצויין, כי חלק מן התובעים אינם רשומים בפועל כבעלים וגם חלקי הבעלות אינם תואמים את הרישום.
 6. התובעים לא הרימו את "נטל השכנוע שמוטל עליהם, שיסודותיו של סעיף 197 התקיימו", כלל נטל הוכחת שיעור הפגיעה (ע"א 210/88, פ"די מו (4) 1627).

לאור כל האמור לעיל, אין התובעים זכאים לפיצוי ודין תביעתם להדחות ע"י הועדה המקומית.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הועדה מר מאיר צור ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0027-08' מיום 10/09/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוו"ד שמאי הועדה מר מאיר צור והיועץ המשפטי לעירייה עו"ד עמי פזטל ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, יפה כחלון ודוד עזרא.

התוכן	מס' החלטה
- תכנית 2670 בקשה לתביעה לפי סעיף 197 דיון בפיצויים	10/09/2008 4 - 0027-08

פרטי התביעה:

בתאריך 22/7/2008 התקבלו במשרדי הועדה המקומית שתי בקשות לתביעת פיצויים לפי פרק ט' סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. הבקשות מתייחסות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התכנית שעומדת ביסוד התביעות הינה תכנית 2670 שאושרה למתן תוקף ביום 31/7/2005.

פרטי הנכסים והתובעים:

גוש: 6135 **חלקה:** 66 **מגרש 105א' כתובת:** רח' נטעים 13
תובעים: עליזה יאסו 8864/1263872 חלקים מסלטון אהרון 8864/1263872 חלקים (כולל חלקם בעזבון המנוחה שמחה מסלטון והכל על פי חו"ד שהוגשה על ידם).
חלקים בבעלות (רשומה): מסלטון שמחה 6648/1263872 חלקים, מסלטון אהרן 5540/1263872 חלקים, יאסו (מסלטון) עליזה 5540/1263872 חלקים.
נציגת התובעים: יאסו עליזה רח' סלומון 5 פתח תקוה, 49310
תיאור הנכס: המגרש בעל צורה דמויית מלבן, עם חזית עיקרית לרחוב נטעים בשטח מדוד של כ-379 מ"ר. במועד אישור התכנית עמד המגרש כשהוא פנוי וריק.
סכום התביעה: סכום הפיצוי הנדרש ובכפוף לחו"ד שמאי התובעים מסתכם ב- 1,442,400 ₪ לתאריך הקובע.

גוש: 6135 **חלקה:** 66 **כתובת:** רח' פ"ד 4, רח' איתאל 11 ו-16, רח' אחימעץ 3, רח' בועז 12.
תובעת: חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בת"א יפו בע"מ
חלקים בבעלות: כל זכותה של חב' חלמיש בחלקה הוערכו כשוות ערך ל 1976/39496 חלקים בחלקה.
בא כוח התובעת: עו"ד עדי הדר מרח' המסגר 38, ת"א 67211.
סכום התביעה: סכום הפיצוי הנדרש ובכפוף לחו"ד שמאי התובעים מסתכם ב- 2,561,000 ₪ לתאריך הקובע.

עיקרי טענות התובעים:

תביעת מסלטון/יאסו (מתוך חו"ד שמאי התובעים מר יאסו דניאל):

1. כללי -

זכויות במצב קודם - מגרש בבעלות התובעים והוריהם במפרוז (בעלות יחיד, ללא שותפים). שטח המגרש - 277 מ"ר - חלק מחלקה 66 בגוש 6135.
על המגרש ניתן היה לבנות בהתאם להוראות תכנית 2215 - בית מגורים בן 3 קומות בצפיפות 10 יח"ד לדונם - סה"כ 417 מ"ר בתוספת חדר גג בהיקף 23 מ"ר (לפי תכנית ג' לעיל, ש.פ.), דהיינו - 440 מ"ר עיקרי + מחסנים בהיקף 12 מ"ר נטו לכל יח"ד במרתף.
בנוסף, ניתן היה לבנות מרתף בקונטור המגרש בהיקף 277 מ"ר.
זכויות במצב חדש - כיום מותרת הקמת מבנה בהיקף 253 מ"ר בלבד כשטח עיקרי מתוך מגרש שזכויות הבניה בו 854 מ"ר, על מגרש בהיקף 379 מ"ר, במשותף עם בעלים רבים נוספים וזרים (8 בעלים), דהיינו - חלק יחסי בהיקף 112 מ"ר קרקע בלבד במושע, במקום 277 מ"ר במפרוז.
בנוסף, המגרש מהווה חלק ממבנן מגורים בן שלושה בנינים ב-5 קומות, הצמודים זה לזה האמורים להיבנות על שלושה מגרשים צמודים, בזכויות בניה כוללות של 2,601 מ"ר על מגרשים בהיקף 1,176 מ"ר - סה"כ בניה בהיקף 221% ובצפיפות של 27 יח"ד לדונם, במקום צפיפות של 10 יח"ד לדונם ב"מצב הקודם".

2. פגיעה ממפרוז למושע

לאור צירוף התובעים למגרש עם בעלים נוספים זרים ורבים הוחמר מצבם, מבעלי מגרש פרטי מתוחם בבעלות יחיד ובזכויות בניה בלעדיות, אשר "מימוש זכויותיהם עליו היה דבר של מה בכך ותלוי ברצונם בלבד", הפכו התובעים לחלק משותפים רבים למגרש, עם זכויות שלא ניתן כלל לממשם ותלויים בהסכמות של בעלים רבים.

3. פגיעת יתר במושע עקב סוג האוכלוסיה

האזור הינו בשכונה נחשלת ובעלות אנשים דלי אמצעים בדרום תל אביב, ולפיכך תיגרם דחייה נוספת מעבר לדחיה הרגילה.

4. פגיעה עקב צפיפות יתר ביחס למצב הקודם

בהנחה כי יח"ד ממוצעת הינה 90 מ"ר, עולה כי הצפיפות במגרש הנדון הינה בהיקף 27 יח"ד במקום 10

יח"ד ב"מצב הקיים".

5. פגיעה עקב עלויות בניה חריגות

ביצוע בניה חלקית לשם מימוש זכויות העותרים בלבד, יגרום לעלויות השקעה גבוהות במיוחד בשל תקורה גבוהה - עלויות שיועמסו על העותרים בשל היותם "בונים ראשוניים", וכן עלויות נוספות בשל בעיות קונסטרוקציה עם חיבור האגפים זה לזה בשלב מאוחר יותר.

6. פגיעה עקב חוסר אפשרות למימוש זכויות בניה

שמאי העותרים מחשב כי שטח עיקרי מירבי בבנין הינו בהיקף 648 מ"ר, בשל מגבלת קווי בנין, דהיינו - הפחתה של כ-206 מ"ר משטח עיקרי, וסך של כ-61 מ"ר כחלקם היחסי של העותרים. בגין פגיעה זו טוענים העותרים אובדן שווי של 61 מ"ר עיקרי למגורים.

בתביעת חלמיש (מתוך חו"ד שמאי התובעת מר אהרון בוצ')

לטענת שמאי התובעים "ירידת הערך מקורה באובדן האפשרות לממש את זכויות הבניה למגורים על הקרקע..."

לטענת שמאי התובעים, במצב קודם טרם אישור התכנית - חמישה מתחמי קרקע ריקה ופנויה, ובמצב חדש - ארבעה מגרשי תמורה במפרוז ו-12 מגרשי תמורה במושע, ובסה"כ 16 מגרשים. המבנים בכל מגרשי התמורה מוחזקים על ידי בעלי זכות אחרים, שאינם בעלי זהות אינטרסים כלכליים עם חברת חלמיש, בדרך המונעת מחב' חלמיש לממש את זכותה בצורה מוחלטת במגרשי ההקצאה.

מסקנות שמאי הועדה המקומית מר שמואל פן:

רקע להכנת התכנית וליתרונותיה:

בשטח נשוא התכנית, חלקה 66 בשטח 19.748 דונם, לא ניתן היה לבנות כלל, לא מבחינה קניינית ולא מבחינה סטטוטורית. בשנים האחרונות שקדמו למועד אישור התכנית, כאשר עיריית תל אביב התחילה להסדיר זכויות, היה השטח כולו בבעלות משותפת (מושע) עם מאות בעלים. מצבו העגום של השטח, אשר נתפס בחלקו ע"י גורמים אשר קבעו עובדות בשטח - חלקם באמצעות הרחבת בנינים ומהם שכל בנינם היה לא חוקי (פולשים), היה ידוע ומוכר. הדרך היחידה "להציל" את הבעלים בשטח החלקה, ולפתור את האנדרלמוסיה התכנונית והמשפטית, היתה תכנית ביוזמת העיריה. תכנית 2670 פותרת את המכשולים שהיו קיימים, ומאפשרת לאנשים לממש את רכושם על פי עקרונות אחידים וברורים המוצאים את ביטויים בתכנית סטטוטורית מאושרת. כל תביעה הטוענת להפחתת שווי, מתעלמת מהעובדה שבמצב קודם, למעשה, ספק אם היה לשטח שווי, ודאי שלא יכלו לרשום העברת בעלות בטאבו, וודאי כי לא יכלו לקבל אשראי לבניה או לרכישה. משום כך, החישוב השמאי שערך מר יאסו, המקנה לחלקים במושע של התובעים שווי גבוה פי כמה וכמה משווי האמיתי, וטוען כי בתכנית החדשה השווי יורד ב-80%, מתעלם מהעובדה כי ההיפך הוא הנכון. שווי הנכסים עלה לאין שיעור.

אשר לטענותיו הפרטניות של השמאים מטעם התובעים:

בתביעת מסלטון/יאסו

1. המעבר ממפרוז למושע

ההיפך הוא הנכון. השטח הפך ממושע למפרוז. במצב הקודם היתה חלקה 66 חלקה אחת בבעלות מאות בעלים שחזקתם בלתי מסויימת. במצב החדש, במגרש התמורה המאפשר בניה, רשומים 8 מחזיקים המהווים 5 יישויות (5 משפחות), כלומר - שווי הנכס עלה ולא ירד, ולו רק מסיבה זו. יצוין כי, בניגוד לטענותיו של ב"כ התובעים, עובר ליום אישור התכנית היתה החלקה ריקה ופנויה והתובעים התגוררו במקומות אחרים.

2. פגיעה עקב סוג אוכלוסיה.

טענה זו הינה מופרכת ואבסורדית. מטרת התכנית והתוצאות שינבעו ממימושה מאפשרות לאוכלוסיה לגור בבניה נאותה בתכנון סביר. היעדר התכנון ב"מצב הקודם" ודאי משך אוכלוסיית פולשים ולא אוכלוסיה תקינה. חוסר ההיגיון בטענה מתבטא בעובדה, בין היתר, שמדובר באותו איזור עצמו ובאותה אוכלוסיה, לפני ואחרי התכנית.

באשר לטענה המגוחכת שרמת ההכנסות של האוכלוסיה תגרום לעיכובים במימוש הבניה במקום, אני מציע לשמאי מטעם הבעלים לבדוק את מספר צווי המניעה ובקשות העיכוב וההתנגדויות לתכניות המוגשות בצפון תל אביב לעומת דרומה.

3. פגיעה עקב צפיפות יתר ביחס למצב קודם:

טענתו של ב"כ התובעים כי הגדלת הצפיפות גורמת להפחתת שווי נוגדת את ההיגיון הכלכלי הבסיסי, לפיו אפשרויות שיווק השטח גדלות, והדבר וודאי אינו מפחית את השווי.

4. פגיעה עקב עלויות בניה חריגות:

מגרש 105 היה במקורו מגרש אחד, אשר פוצל ל-3 מגרשים, בראש ובראשונה על מנת לאפשר מימוש עצמאי של כל מגרש כשלעצמו, דבר המקל על משפחת התובעים (שכן אחרת היה עליהם להתמודד עם 15 בעלים, לרבות מדינת ישראל).
כמהנדס בנין בעל ניסיון של עשרות שנים אני קובע שאין כל קשיים בביצוע הקמת בנין לפי התכנית הנדונה.

5. לסיכום, ולאחר שבדקתי את טיעוני השמאי מטעם הבעלים, הוראות תא/מק/2670, באתי לכלל דעה כי, לא חלה ירידת ערך בנכסים הנדונים - עקב אישור תא/מק/2670

בתביעת חלמיש

1. כללי -

לטענה של חלמיש כי עיריית ת"א פעלה בזדון כדי לקפח את חלמיש אין בסיס. התוכנית נועדה לתת, בראש ובראשונה, מענה הולם לאותם מחזיקים פרטיים שאינם מחזיקים במגרשים בתחומי התכנית. כך נאמר בהוראות התכנית וכך נמסר במכתב התשובה לחלמיש.

ויודגש, ללא שימוש מושכל זה בזכויותיהם הרשומות של הגופים הציבוריים בחלקה - עיריית תל אביב, המינהל וחלמיש - לא ניתן היה להסדיר את זכויותיהם של הבעלים הפרטיים הרשומים, חלקם שחיכו עשרות שנים למעמד זה.

לפיכך, בשלבי העבודה על התכנית, ניתנה ראשית הקצאה לבעלים הפרטיים הרשומים, ולאחר מכן חולקו יתר הזכויות בתכנית בין הגופים הציבוריים באותם מגרשים נותרים או באותם מקומות בהם היה על המתכננים להצמיד גורמים נוספים למגרשים קיימים (מתוך הכרה בעובדה כי צירוף גורם פרטי למגרש תפוס קיים לא יאפשר לגורם הפרטי מימוש מיידי של זכויותיו).

ויודגש, ככל שחולקו זכויות הרשומות של הגוף הציבורי בין מגרשי התמורה, נשמר חלקו היחסי באמצעות מתן אקווילנטיס הולמים (כמפורט בתכנית), אשר הביאו בחשבון את היותו מחזיק בחלק מהזכויות בנכס תפוס.

חברת חלמיש טוענת כי קופחה בכוונה אך נהפוך הוא. ההנחה היא כי חברת חלמיש תפקידה לפתור בעיות דיור, לשם כך הוקמה, ודבר זה נעשה במסגרת תכנית זו. אין תפקידה של חלמיש למקסם שווי קרקעות על מנת לשווקם בשוק הפרטי.

דווקא בשל היותה של חלמיש "חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור", מן הראוי היה כי תירתם למשימה זו, ולא תציג עצמה כאילו נגררה למהלך זה בעל כורחה.

2. לעניין המעבר ממפרוז למושע:

בשטח נשוא התכנית, חלקה 66 בשטח 19.748 דונם, לא ניתן היה לבנות כלל, לא מבחינה קניינית ולא מבחינה סטטוטורית. בשנים האחרונות שקדמו למועד אישור התכנית, כאשר עיריית תל אביב התחילה להסדיר זכויות, היה השטח כולו בבעלות משותפת (מושע) עם מאות בעלים.

מצבו העגום של השטח, אשר נתפס בחלקו ע"י גורמים אשר קבעו עובדות במקום - חלקם באמצעות הרחבת בנינים ומהם שכל בנינם היה לא חוקי (פולשים), היה ידוע ומוכר.

הדרך היחידה "להציל" את הבעלים בשטח החלקה, ולפתור את האנדרלמוסיה התכנונית והמשפטית, היתה תכנית ביוזמת העיריה.

תכנית 2670 פותרת את המכשולים שהיו קיימים, ומאפשרת לאנשים לממש את רכושם על פי עקרונות אחידים וברורים המוצאים את ביטויים בתכנית סטטוטורית מאושרת.

כל תביעה הטוענת להפחתת שווי, מתעלמת מהעובדה שבמצב קודם, למעשה, ספק אם היה לשטח שווי, ודאי שלא יכלו לרשום העברת בעלות בטאבו, וודאי כי לא יכלו לקבל אשראי לבניה או לרכישה.

3. לעניין המעבר משטח פנוי לתפוס :

לחלמיש טענה כי ב"מצב הקודם" החזיקה במגרשים ריקים ופנויים.
לענין זה נטען כי חלק ממגרשי המקור כפי שהוצגו ע"י חלמיש, היו תפוסים – חלקם ע"י פולשים וחלקם ע"י דיירים מוגנים של חלמיש עצמה.

4. לעניין התחשיב האקוויוולנטי :

המקדמים האקוויוולנטיים שהובאו בתכנית, מגלמים את ההפחתות הראויות בכל מגרש בו מחזיקה חלמיש כבעלים נוסף – הפחתות בגין דחיה ומושע.

5. לאור האמור לעיל, ולאחר ביקור במקום באתי לכלל דעה כי לא חלה ירידת ערך בנכסים הנדונים - עקב אישור תא/מק/2670.

חו"ד היועץ המשפטי לועדה המקומית עו"ד עמי פזטל:

בתביעת מסלטון/יאסו

1. תמצית התביעה: טענת התובעת (משפ' מסלטון, יאסו) לירידת ערך מגרש 105א שבחזקתם בכתובת הני"ל, בשטח של כ-380 מ"ר (להלן-"הנכס") עקב אישור תכנית 2670 בתאריך 31.7.05 שהיא תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים (להלן-"התכנית"). ירידת הערך, לפי דעת שמאי התובעים, איננו יאסו דניאל (להלן-"שמאי התובעים"), נובעת מהפחתה גדולה של שווי הנכס, לעומת שוויו עפ"י התביעה הקודמת (ערב אישור "התכנית") תא/ 2215 שחלה על הנכס.

2. עיקרי הטענות לירידת הערך לפי "שמאי התובעים" הן:

א. הפיכת הנכס ממצב של "מפרוז" (בעלות יחידה של התובעים ללא שותפים) למצב של "מושע" (דהיינו, בעלות משותפת עם בעלים רבים אחרים), הדורש הסכמות לבניה בנכס מצד הבעלים הרבים האחרים;

ב. שינוי היקף בניית הקמת המבנה בנכס, מ-440 מ"ר עיקריים "במצב קודם" לעומת 253 מ"ר עפ"י "התכנית", וכן "אובדן" של 61 מ"ר בשל מגבלת קווי בנין;

ג. הבניה בנכס נקבעה עפ"י התכנית, כחלק ממבנן מגורים בן שלושה בניינים צמודים בחמש קומות על שלושה מגרשים צמודים מה "שמוריד מערך הנכס".

ד. פגיעה עקב "סוג האוכלוסיה", דלת האמצעים, שתגרום לדחיה ארוכה במימוש;

ה. הגדלת צפיפות;

1. עלויות בניה חריגות בגלל מימוש הבניה ע"י התובעים "כבוניס ראשוניס" הנובעות מ"בעיית קונסטרוקציה" בגלל הצורך לחיבור עתידי לאגפים אחרים במבן.
סך כל ירידת הערך, על פי שמאי התובעים, מתבטאת בכ- 80% משווי הנכס, "הפסד" של 1,442.400 ש. כל האמור לעיל מפורט בחוות דעתו של "שמאי התובעים".
3. שמאי הועדה, אינג' שמואל פן (להלן-"שמאי הועדה") דוחה מכל וכל את טיעוני התובעים "ושמאי התובעים". הועדה מתבקשת לאמץ את חוות דעתו של "שמאי הועדה" – ולדחות את התביעה.
4. הנימוק העיקרי של "שמאי הועדה" לדחיית התביעה, נובע מן ההשוואה החוקית הנדרשת עפ"י סעיף 197 בין "מצב קודם" ל"מצב חדש" (עפ"י "התכנית"). בהשוואה זו שעורך "שמאי הועדה" מסתבר שלא חלה כל ירידת ערך הנעוצה "בתכנית", אלא דווקא להיפך: התכנית מעלה את ערך "הנכס". זאת, מהסיבות העיקריות האלה:
 - א. "התכנית" באה להסדיר את זכויות הבניה בחלקה הענקית (חלקה 66 בגוש 6135) המשתרעת על פני שטח של כ-20 דונם, שלה מאות בעלים (ובכללם התובעים) ובתוכו בניה בלתי חוקית, ברובה "פרועה", שנקבעה ע"י עובדות בשטח, תוך תפיסת שטחים והרחבת מבנים לא חוקית. במילים אחרות: נוצרה מציאות של תוהו ובוהו משפטי ותכנוני מחלקת הענק. "התכנית" באה להסדיר אנדרלמוסיה זו ולאפשר מימוש חוקי של זכויות בניה ע"י הבעלים החוקיים, על פי עקרונות אחידים וברורים. אין צל של ספק, כי הסדרת המצב המשפטי והתכנוני בחלקה – וממילא בנכס – רק מעלה את ערך הנכס ולו בגלל היכולות לרישום מסודר בטאבו ולקבלת משכנתאות בהתאם, מה שהיה בלתי אפשרי "במצב קודם". ניתן אפילו לומר כי "במצב קודם" ערך הנכס היה ירוד ביותר, כמעט ללא ערך שווקי כלל.
- ב. בנוסף לאמור לעיל, מפריך "שמאי הועדה" את טיעוני התובעים לירידת ערך כדלקמן:
 - (1) חלקת התובעים לא השתנתה ממצב של "מפרוז" (כי מעולם לא היתה כזו) למצב של "מושע". אדרבא: "הנכס" שהיה בבעלות במושע של מאות בעלים שונים, הפך עפ"י התכנית לנכס שבו רשומים רק שמונה מחזיקים (חמש משפחות מסויימות) ובהם – התובעים.
 - (2) בניגוד לטענות התובעים, "הנכס", ביום אישור התכנית, היה ריק, והתובעים התגוררו במקומות אחרים.
 - (3) למותר לדחות, בשתי ידיים, את הטענות הנלוזים בדבר "סוג האוכלוסיה", מה גם "שהתכנית" לא שינתה את "סוג האוכלוסיה" במקום. יתרה מזאת: רמת ההכנסות של האוכלוסיה אינה ראויה "לרמת העיכובים" שהיא "תיצור" בבניה, (אליבא דשמאי התובעים).
 - (4) אין כל פגיעה עקב "צפיפות", כי הרי רמת אפשרויות השווק של שטח "מוסדר" רק עולה ומעלה השווי של הנכס. אין גם כל "עלות נוספת" או קשיים מיוחדים בביצוע הקמת המבנה כחלק ממבן.
 - (5) היקף הבניה עפ"י התכנית אינו פוגע בשווי הנכס.
5. שמאי התובעים לא ביסס את הערכתו הכספית בשום נתונים ובשל כך בלבד, דינה להדחות. בכל מקרה הערכתו הכספית שגויה לחלוטין.
6. התובעים לא הרימו את נטל השכנוע הנדרש עפ"י סעיף 197 (ע"א 210/88, פד"י מו (4) 1627).
7. סעיף 200: לחלופין, גם אם חלה ירידת ערך, הריהי שולית ואין לשלם בגינה פיצויים, הואיל והיא נכנסת למסגרת סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה.

בתביעת חלמיש

1. נושא תביעתה של "חלמיש", ע"י ב"כ עו"ד עדי הדר ואח' הינו: ירידת ערך מקרקעין שלה בתחום חלקה 66 בגוש 6135 (להלן-"הנכסים") עם אישור תכנית 2670 בתאריך 31.7.05 (להלן-"התכנית"). ירידת הערך מסתכמת, לדעת שמאי מטעם "חלמיש", מר אהרון בוך (להלן-"שמאי התובעים"), בסך של 2,561,000 ₪ ליום אישור התכנית.
2. תמצית טיעון התובעת (חלמיש) לירידת ערך: הזכויות שהוקצו לה, בחלקה, עפ"י "התכנית" במצב חדש" נופלות בערכן משווי הזכויות שלה לפני ההקצאה, דהיינו "במצב קודם".
3. התובעת צרפה לתביעתה התכתבויות בינה לבין נציגי הועדה המקומית המביאים טיעוניה בצד תשובות מטעם נציגי הועדה לגבי עריכת לוח ההקצאות לפני אישור התכנית. ייאמר מיד, כי התכתבויות אלו אינן רלוונטיות משאושרה התכנית.
4. השמאי מטעם הועדה, אינג' שמואל פן (להלן-"שמאי הועדה"), דוחה מכל וכל את תביעת "חלמיש" בדבר ירידת ערך נכסיה בגלל אישור "התכנית". הועדה מתבקשת לאמץ את שמאותו של "שמאי הועדה", על כל מרכיביה, ולדחות את תביעת חלמיש ואת שמאותו של "שמאי התובעים".
5. עיקר טענותיו של "שמאי הועדה" לדחיית התביעה, הם:
 - א. לא חלה כל ירידת ערך נכסי התובעת "במצב חדש" – לעומת "מצב קודם". במצב קודם היתה בעלות התובעת בנכסים "במושע", ביחד עם עוד כ-200 בעלים בחלקה ענקית (66) שגודלה כ-20 דונם, בלתי מתוכננת ובלתי מוסדרת תכנונית, מה שהוריד את ערכם כמעט לאפס. "התכנית" שבאה לעשות סדר באנדרלמוסיה ששררה בחלקה 66 הקצתה לתובעת זכויות ספציפיות, במגרשים ספציפיים, תוך אפשרות רישומי הזכויות המוקצות לתובעת בטאבו, וממילא הסדר תכנוני זה מעלה את ערך זכויות ונכסי התובעת – לעומת "המצב הקודם", הירוד והלא מוסדר.
 - ב. מבט כולל על מגמת עריכת לוח ההקצאות בתכנית - שהוא מקור טענותיה של התובעת – מגלה כי היה הגיון תכנוני רב בהסדרת החלקה כולה ושל לוח ההקצאות, תוך לקיחה בחשבון שנכסים ציבוריים (כשל "חלמיש", העירייה ומדינת ישראל) חייבים "להרתם" - בלי פגיעה בערכם – ליצירת לוח הקצאות שמגמתו לפתור החזקות לא מוסדרות של כ-200 בעלים פרטיים בתוך מציאות קשה בשטח לא מוסדר תכנונית. אחד העקרונות המנחים בתכנון החדש היה הקצאת מגרשים פנויים בקדימות לבעלים פרטיים שאינם יכולים להתמודד עם תפיסות בלתי חוקיות. אישור התכנית מאפשר הוצאת היתרי בניה למתגוררים בשטח, לשיפור תנאי הדיור, ללא תלות בשותפים במושע, "והלא מתגוררים" (הלא מחזיקים) הפרטיים יוכלו לממש זכויותיהם באותה מידה. בסופו של הליך, ועם אישור התכנית, עלה ערך המקרקעין של כל השותפים במושע בחלקה הנדונה.
 - ג. נכסים רבים של התובעים היו תפוסים ערב התכנית, חלקם ע"י פולשים וחלקם ע"י דיירים מוגנים של חלמיש עצמה ואישור התכנית משפר מצב זה.
 - ד. "שמאות התובעים" אינה מפרטת ואינה תומכת בראיות את תחשיביה לירידת ערך. יתרה מזו: המקדמים האקווילנטיים שהובאו בתכנית, מגלמים את ההפחתות הראויות בכל מגרש שבו מחזיקה חלמיש כבעלים נוסף – הפחתות בגין "דחיה" ומושע".
6. לחלופין גם אם חלה ירידת ערך שולית, אין היא מחייבת פיצויים, בהתחשב בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה.
- מכל האמור לעיל נובע, כי לא חלה ירידת ערך בנכסי התובעת ועל תביעתה להדחות.
7. למעלה מן הצורך ייאמר, כי יש תחושה מסויימת של רתיעה, מעצם הגשת התביעה על ידי חברה ציבורית (חלמיש) שבראש דאגותיה ומשימותיה צריכה לעמוד דווקא השאיפה לשיפור ופתרון בעיות הדיור של התושבים, מה שעושה "התכנית". פתרונות דיור אלו צריכים לעמוד לפני הדאגה של התובעת למקסם את שווי קרקעותיה כדי לשווקם בשוק החופשי. שמה של התובעת מעיד על עצמו: "חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור".

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חו"ד היועץ המשפטי לועדה המקומית עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הועדה מר שמואל פן ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0027-08ב' מיום 10/09/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר שמואל פן והיועץ המשפטי לעירייה עו"ד עמי פזטל ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל מזרחי, יפה כחלון ודוד עזרא.

התוכן	מס' החלטה
תא/3255 - שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון- מס' 3255ב' (הת) (5)	10/09/2008
דיון נוסף	5 - 0027-08

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות לתכנית ביצרון 3255ב'.

מסמכי רקע: מפת מיקום

מסלול קידום: תכנית מתארית בסמכות ועדה מחוזית

מיקום: א.ת. ביצרון : בצפון- דרך השלום,
במערב- רח' יגאל אלון,
בדרום- רח' עמינדב,
במזרח- שד' ההשכלה

שטח קרקע: כ- 300 דונם

מתכנן: צוות מזרח אגף תב"ע

יזם: הועדה המקומית

בעלות: עיריית תל-אביב יפו, מדינת ישראל, וחוכרים

מצב תכנוני קיים:

תכנית בניין עיר תקפה : 1043 ו-1043א' לזכויות ושימושים באזורי תעסוקה סה"כ זכויות בנייה כ-400,000 מ"ר לשטחים עיקריים.

מסמך מדיניות לקידום תכנון ופיתוח במתחם מאושר ע"י הו. המקומית והועדה המחוזית לתוספת לשטחים עיקריים : לתעסוקה בסך של כ- 200,000 מ"ר ולמגורים כ-100,000 מ"ר (סה"כ כ- 700 אלף מ"ר).

דיון בהתנגדויות לתכנית מס' 3255 – שטחי ציבור לא.ת. ביצרון ללא תוספת זכויות נדונה בוועדה המקומית בתאריך 28.12.2005 ובוועדה המחוזית בתאריך : 6.2.200 – נשמעו ההתנגדויות. הועדה המחוזית החליטה ביום 5.6.2006 – רצ"ב.

"בהמשך להחלטת הועדה מיום 6.2.2006 בה נתבקש מהנדס העיר לנסות ולהידבר עם המתנגדים לתכנית, ולאחר שהודיע כי נסיון זה מוצה וכי בדעתו להמליץ בפני הועדה המקומית לבצע שינוי בתכנית, לפיו בהתאם ובכפוף למסמך המדיניות שאושר ע"י הועדה המקומית לבצע שינוי בתוכנית, לפיו בהתאם ובכפוף למסמך המדיניות שאושר ע"י הוועדות המקומית והמחוזית כתכנית אב לא סטאטוטורית – יתווספו להוראות התכנית הוראות בדבר מתן זכויות בניה לכל השטחים ביעודים סחירים שבתחום התוכנית וכן הוראות בדבר גובה הבינוי והוראות מעבר.

בתאריך 26.3.07 דנה הועדה המחוזית בתכנית המתקנת ואישרה אותה להפקדה מחודשת. יש להפקיד את התכנית המתקנת עד תאריך 26.10.07.

התכנית היא תכנית מתארית וקובעת זכויות במגרשים השונים. מימוש הזכויות הנוספות, יתאפשר רק לאחר קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית. תכניות אלו תצטרכנה לעמוד בתנאים שונים כגון : דו"ח איכות סביבה, קווי בניין, בינוי, פיתוח נאות ע"פ עקרונות המדיניות והתפיסה התכנונית למתחם.

התכנית על שינוייה הוצגה לוועדה המקומית בתאריכים :

12.7.2006 (פרוט' 17-2006 ב')

15.8.2007 (פרוט' 22-2007 ב')

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 730 מיום 26/03/2007 דנה בתכנית והחליטה : הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5811 בעמוד 3250 בתאריך 22/05/2008

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

17/04/2008 הצופה

17/04/2008 הארץ

18/04/2008 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

התנגדות התושבים:

1. המתגוררים בשכונת ביצרון מיוצגים ע"י עו"ד אייל דוידזי- רחוב ויצמן 2 תל-אביב 64239 כרמלה עוזרי- דרך השלום 20 ת"א, ג'קי נוריק שד' ההשכלה 46 ת"א, טלי גואטה שביל גוטלובר 8 ת"א, אירית פידל בק רח' ביצרון 32 ת"א, נטע דוידזי שביל גוטלובר 4 ת"א

פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חו"ד הועדה המקומית
1. מתנגדים להסדרי התנועה ברחוב ההשכלה מערב- בגלל מטרדי רעש, זיהום אוויר וסיכון הולכי רגל ונוסעי אופניים	לדחות את ההתנגדות הכביש החדש נחוץ לתפקוד המתחם ולהפרדת התנועה מהמגורים. להולכי רגל מתוכננת בגדה המערבית מדרכה ברוחב 6.5 מ' ונתיב אופנים יעודי, מתוכנן לאורך הפארק. בין תושבי השכונה לרחוב זה מפריד פארק שד' ההשכלה המורחב בתכנית זו, ומגוון ומחודש בימים אלו, בין היתר למניעה וחסימת מטרדים.	
2. מתנגדים לאפשרות לבניית תחנת דלק על דרך השלום מערבית לרחוב הסוללים	לדחות את ההתנגדות התכנית מיישמת הוראות תמ"א 18, קובעת תכנית זו היכן תותר הקמת תחנת דלק. לתוספת בקרה, קובעת תכנית זו דרישה שכל תחנה חדשה תקודם באמצעות תכנית בנין עיר מפורטת כדי לודא עמידה בתנאים ושילוב במתחם.	
3. ביטול המשך רחוב עמינדב המחבר בין שכונת המגורים במזרח למתחם המתוכנן	לקבל את ההתנגדות לנתק את שכונת המגורים מהמתחם המתוכנן- ע"פ הוראות אגף התנועה.	
4. מתנגדים לאפשרות של תנועת כלי רכב בגשר ביצרון יהודית	לדחות את ההתנגדות התכנית מאפשרת יחבור זה. תכנונית, כל חיבור מזרח מערב מעל נתיבי איילון חשוב.	
5. התנגדות לצומת דו מפלסית בהצטלבות רחובות יגאל אלון ויצחק שדה	לדחות את ההתנגדות התכנית אינה מאפשרת צומת כזה	

6.	מתנגדים לזכויות של עד 450% א' בניה גבוהה בסמוך לשכונה המתאפיינת בבניה נמוכה. ב' הצללה על הבתים בשכונה ושד' ההשכלה. ג' תנועת כלי רכב ד' מטרדי רעש וזיהום אויר	לדחות את ההתנגדות- מתחם ביצרון הוא מתחם מע"ר וככזה נתנו בו זכויות. התכנית תואמת את המדיניות למתחם ביצרון שאושרה בועדות המקומית והמחוזית. נעשו בדיקות הצללה שמראות שלא תהיה הצללה על בתי השכונה ועל למעלה ממחצית השדרה אלא ב-21 דצמבר אחרי שעה 15.00. נעשו הסדרי תנועה שיקלו על המטרדיות לשכונה כולל נתק בין מערכת הדרכים לשכונה לבין המתחם. לעניין מטרדי רעש וזיהום אויר- נעשים מהלכים ארציים ועירוניים לפתרונות בנושא.
7.	מתנגדים להקצאת שטחי שירות בסך 40%.	לדחות את ההתנגדות 40% שטחי ציבור למבני משרדים נדרשים לתפקוד הנכון של מגדל משרדים עכשווי- זאת לאחר בדיקה מקיפה של הנושא. התכנית מוסיפה שטחים פתוחים- מרחיבה מדרכות ושטחים ירוקים. ההגדרה שפ"פ ולא שצ"פ מתייחסת בעיקרה לעובדה שיהיה חניון מתחת לשטח ויחד עם זאת נקבעו הוראות מחייבות שיאפשרו נטיעות וישאירו את השטחים לשימוש הציבור.
8.	מתנגדים לרצועות הגובה שבתכנית.	לדחות את ההתנגדות רצועות הגובה בתכנית הן על פי תכנית המדיניות.
9.	מתנגדים לאפשרות ביטול המבנים בני 9 קומות על שד' ההשכלה והכללת הזכויות במבנים על דרך הסוללים.	לדחות את ההתנגדות הנושא נבדק ומבוצע כעת במתחם אמקור והתוצאה התכנונית כולל התרומה של שטח פתוח נמצאה טובה מאוד. לכן מאפשרת התכנית שינוי זה במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית- לה ניתן יהיה להתנגד.
10.	מתנגדים לאפשרות של מגדלים בגובה 30 קומות בקטע הצפוני של מתחם איווקו- מגרש מס' 1	לדחות את ההתנגדות תואם את המדיניות המאושרת
11.	מתנגדים לאורור חניונים לכיוון מזרח- לכיוון שדרות ההשכלה	לדחות את ההתנגדות אורור החניונים נעשה בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עת"א וע"פ התקנות המתייחסות לגובה פליטת האויר ולמרחקים נדרשים מאזורי שהייה. בין השדרה למיקום אורור חניונים מפריד רחוב שד' ההשכלה מערב.. בכל מקרה, פרוט זה יוצע בתכנית נוספת או בהיתר בניה וכרגע אינו מפורט.
12.	מתנגדים לתכליות שפורטו לשטחי הציבור- מבקשים הגדרה מדויקת. מתנגדים להתרת שימושים נלווים כגון מזנונים בתי קפה וכד'.	לדחות את ההתנגדות מבני הציבור בשטחים חומים מוגדרים ע"פ החוק ובהתאם מוגדרים בתכנית. שטחים לצרכי ציבור יוגדרו ע"פ הצרכים והמדיניות העירונית ע"פ קצב מימוש הפרויקטים והדרישות הנורמטיביות והכלל עירוניות שיעלו באותו מועד. השימושים הנלווים לשימושי הציבור יהיו כאלה שיתרמו למשתמשים

	בסביבה. נעשה מאמץ תכנוני גדול כדי להשמיש את כל השטחים שאינם בנויים לטובת שימוש הציבור.		
13.	מיעוט שטחים פתוחים לציבור .	לדחות את ההתנגדות התכנית קובעת מערך של מפלס הולכי רגל הכולל מדרכות רחבות, נתיבי אופנים, ככרות ושטחים מגוננים והרחבה של שדרות ההשכלה.	

<p align="center">2. ועד הפעולה עמינדב/יצחק שדה מיוצגים ע"י עו"ד אייל דויד- רחוב ויצמן 2 תל-אביב 64239 ניב בן יהודה – רחוב עמינדב 18 בשם ועד הפעולה עמינדב/יצחק שדה. להתנגדות צורפו כ-200 חתימות של תושבי המקום</p>			
	פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חו"ד הועדה המקומית
1.	ביטול המשך רחוב עמינדב המחבר בין שכונת המגורים במזרח למתחם המתוכנן	לקבל את ההתנגדות ולנתק את שכונת המגורים מהמתחם המתוכנן ע"פ הוראות אגף התנועה.	
2.	מתנגדים למעבר כלי רכב מ/ אל רחוב עמינדב לרחוב מיטב ושדרות ההשכלה מערב	לדחות את ההתנגדות בתכנית מוצע קשר תחבורתי הנדרש לניהול תנועה הגיוני רציף ואורבני הסדרי תנועה של תמרור, אין כניסה וכד' מטופלים מחוץ לתכנית ובהתאם לצרכי התנועה במתחם.	
3.	מתנגדים לאפשרות לבניית תחנת דלק במתחם	לדחות את ההתנגדות בהתאם לתמ"א 18, קובעת תכנית זו היכן תותר הקמת תחנת דלק. התכנית מאפשרת הקמת תחנת תדלוק רק בתוך מבנה תעסוקה, ברחובות בהם שימושי תעסוקה ומסחר בלבד. באופן שתחנה חדשה תדרש להקטין את ההשפעות השליליות של תחנות מחד ולהבטיח שירות נאות וחופש העיסוק מאידך. כל בקשה לתחנה תחויב בהגשת תכנית מפורטת נקודתית לאישור הועדה המקומית.	
4.	מתנגדים לכניסות למתחם אלון מרחובות עמינדב ומיטב	לדחות את ההתנגדות מדובר במתחם בשטח של 23 דונם הנושא זכויות של כ- 84 אלף מ"ר ובהתאם הזנה לשימושים השונים. הכניסה המוצעת מרחוב עמינדב היא עבור הדיירים במבנה המגורים העתידי ועבור רכב שירות למסחר הקיים עבורו מוצעת חצר משק סגורה ומקורה ומבודדת אקוסטית.	

.5	מתנגדים להמשך קיום החניון העילי הגורם למטרדי רעש, זיהום ומונע הרחקת מבנה המגורים מרחוב עמינדב	לדחות את ההתנגדות החניון קיים ע"פ היתר ומשרת את המבנים והשימושים הקיימים במתחם היום. המבנה הוא סגור והרמפה הפתוחה תבוטל עם פיתוח המתחם. החניון ממוקם היום ע"ג מבנה מסחרי אשר לא יהרס ע"פ הבינוי המוצע ולכן הריסתו לא תאפשר שינוי מיקום המגדלים במתחם.
.6	מבקשים זכויות חניה חינם לדיירי הבתים הסמוכים	לדחות את ההתנגדות מדובר בהסדרים בין גורמים פרטיים שאינם יכולים להכלל בתכנית סטטוטורית.
.7	התנגדות לצומת דו מפלסית בהצטלבות רחובות יגאל אלון ויצחק שדה	לדחות את ההתנגדות התכנית אינה מאפשרת צומת כזה
.8	מתנגדים להקטנת השטח הירוק שהוצע בתכנית שטחי הציבור 3255, ולמגדל בן 25 קומות בשטח שנגרע מהשצ"פ.	לדחות את ההתנגדות- בבדיקת היתכנות מימוש הזכויות במגרש מס' 4 שנעשתה בעקבות התנגדות היזם לתכנית 3255, התברר כי מדובר במימוש הזכויות הקיימות- עד 200% ע"פ תכנית 1043 שבתוקף. תכנית זו מאפשרת שינוי שימוש מתעסוקה למגורים- מגדל מגורים הנסמך על המגורים הקיימים ברח' עמינדב. שינוי השימוש, מצמצם בשליש את שטחי הבניה בגלל המרה מזכויות לתעסוקה למגורים. מוצע שטח פתוח בפינת רחובות עמינדב ומיטב. תוספת הזכויות המתאפשרות במגרש זה תהיה מגדל תעסוקה על רחוב יגאל אלון.
.9	מתנגדים לחסימת קו רקיע של תושבי הרחוב במגדלים בגובה 25 ו-45 קומות. מבקשים הגבלת גובה בניה בשורה הראשונה של הדופן הצפונית של רח' עמינדב לעד 9 קומות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה לאורך רחוב עמינדב מתירה התכנית בניה עד 9 קומות. מעבר לרצועה זו, בהתאם למדיניות המאושרת של המתחם יותרו מבנים בגובה 25 קומות על רחוב מיטב ו-45 קומות על רחוב יגאל אלון.
.10	לא לאפשר שימושים מטרדיים לאורך רחוב עמינדב. לא לאפשר פתיחת עסקים בשעות הערב, לילה, חגים ושבתות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. להוסיף לתקנון סעיף המגביל את אופי השימוש על דופן רחוב עמינדב. שעות וימי פתיחה אינם נקבעים בתב"ע.
.11	להצמיד לתכנית מסמך מחייב להגבלת רעש, קרינה, שינוי מיקרו אקלימי, פליטות וחצרות שירות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. התכנית קובעת שתנאי להיתר בניה הוא אישור הרשות לאיכות הסביבה לכל הנושאים הנמנים בהתנגדות. כמו כן נדרש דוח אקלימי ואקוסטי. בתכנית תתווסף בס' 10.1 " בחזית לכיוון שד' ההשכלה לרח' עמינדב, לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש".

12.	דרישה להזרמה מיידיית של כספי ההשבחה לטובת חידוש שכונת המגורים.	לדחות אינו נושא תביעה ולא ניתן להשביח נכס פרטי מכספי השבחה המיועדים ע"פ החוק לציבור.
14.	יעוד שטחי ציבור עתידיים לשרות תושבי השכונה	לדחות את ההתנגדות השימוש המיועד לשטחי הציבור נקבע בעת קידום ומימוש הזכויות / או ע"פ הצרכים הנורמטיביים והכלל עירוניים ע"פ חוק ולכן לא נדרש סעיף ברוח זו בתקנון.

3. גב' חיה ברונפלד – ליברמן מיוצגת ע"י ע"ד רות נייגר רחוב אחוזה 174 רעננה יורשת זכות חכירה בדירה ברחוב עמינדב 24		
פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חוו"ד הועדה המקומית
1. מתנגדת לחיבור רחוב ההשכלה לרחוב יצחק שדה. בגלל מטרדיות	לקבל את ההתנגדות לא לכלול את חיבור רחוב ההשכלה לרחוב יצחק שדה בתכנית זו.	
2. מתנגדת להשאר השטח הצפוני לחיבור לרחוב יצחק שדה כשטח למבני ציבור.	לקבל את ההתנגדות להפוך את השטח ליעוד שצ"פ. מאחר ונמצא מחוץ לקו הכחול, יתוקן במידת האפשר.	
3. מתנגדת להסדרי התנועה ההופכים את רחוב ההשכלה מערב ורחוב מיטב לדו סטריים	לדחות את ההתנגדות נספח התנועה הוא נספח מנחה המציג מערך רחובות. התכנית אינה קובעת הסדרי תנועה אשר יבוצעו ע"פ הנדרש.	
4. מתנגדת לרצועות האורך לקביעת הגובה המותר מאפשר בניה גבוהה עד רחוב עמינדב	לקבל את ההתנגדות להוסיף רצועת מגבלה נוספת לאורך הגדה הצפונית של רחוב עמינדב המגבילה את הגובה המותר לאורכה לבניה עד 9 קומות.	
5. מתנגדת להקמת בנין בן 25 קומות בפינת רחובות מיטב ועמינדב. מקטין את השטח הירוק לרווחת התושבים	לדחות את ההתנגדות התכנית מאפשרת את הבנין בעומק המגרש- בפינת רחובות עמינדב מיטב מוצע שפ"פ.	
6. מתנגדת לפיתוח שד' ההשכלה בחלקים כי אם בשלב אחד	לדחות את ההתנגדות התכנית אינה קובעת שלביות ביצוע	
7. מתנגדת לצומת דו מפלסית ברחוב יצחק שדה-יגאל אלון	לדחות את ההתנגדות התכנית אינה קובעת צומת זו.	
8. מתנגדת לזכויות של 450% וגובה של עד 50 קומות	לדחות את ההתנגדות המתחם הוא חלק מאזורי המע"ר של ת"א ובהתאם נקבעו הזכויות והבינוי.	

4. פז חברת נפט בע"מ מיוצגת ע"י עו"ד טל מזרחי בעלים של תחנת תדלוק בפינת דרך השלום ותוצרת הארץ				
פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חו"ד הועדה המקומית		
1.	חשש שהמינהרה המתוכננת מדרך השלום לרחוב הסוללים תמנע או תקשה על הגישה לתחנת התדלוק הקיימת בגלל סעיף הגמישות בנוגע למיקום המינהרה, עקב דרישות נטי"ע.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. ע"פ התכנון המוצע קיימת נגישות לתחנה. כל שינוי, במידה וידרש בתאום מול נטי"ע, יזיז את תוואי המינהרה דרומה- עובדה שגם היא לא תפגע בגישה לתחנה. יש לציין בתקנון ובנספח התנועה שהמרחק מהכניסה למינהרה לכניסה אל תחנת התדלוק לא יפחת מ- 40 מ'.		
2.	המינהרה תגרום לירידה בהקף כלי רכב שישתמשו בתחנה.	לדחות את ההתנגדות כלי רכב הבאים ממזרח למתחם ביצרון לא היו יכולים להכנס לרחוב הסוללים ללא המינהרה וכך לא היו מגיעים למתחם מדרך השלום.. המינהרה אמורה לאפשר, לכשתדרש וכשנפח התנועה יצדיק הפרדה מפלסית, זרימה טובה יותר של התנועה למתחם. יחד עם זאת אלה שירצו לתדלק יוכלו תמיד להכנס לתחנה ולפנות שמאלה בפניה לרחוב יגאל אלון.		

התנגדות החוכרים:				
1. מר אליהו זילבר מנהל הנכסים בחברת מוטורולה בשם מוטורולה ישראל מיוצגים ע"י עו"ד שירי שני שד' רוטשילד 45 תל-אביב חוכרים מעת"א חלקה 42 בגוש 7095 (רחוב קרמניצקי 3) וממ"מי חלקה 97 (רחוב מיטב 8-10)				
פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חו"ד הועדה המקומית		
1.	המתנגדת אינה מופיעה בטבלת הזכויות לפיכך משתמע כי לא אושרה כל תוספת זכויות למקרקעי המתנגדת.	לקבל את ההתנגדות בחלקה חברת מוטורולה החלה בקידום שתי תכניות: אחת לתוספת זכויות ברחוב קרמניצקי 16 והשניה במגרש מאוחד בקרמניצקי 3 ורחוב מיטב 8. קידום תכניות אלו הופסק בשנת 2003. בטבלת מופיעים המגרשים הראויים לבינוי חדש תוך הריסת מבני תעשייה ו/או סככות. המבנים במגרשים של חברת מוטורולה הינם מבנים עדכניים ללא יזם פעיל ומשתמש קצה. התכנית מאפשרת תוספת זכויות במגרשים אלו כפי שמוצג בס' 9.5.2 המציג מדרג זכויות ע"פ שטח מגרש. זכויות אלו		

	תצטרך להעמוד בתנאים כמפורט בסעיפים הדנים בתנאים למיצוי זכויות: 9.5.3 ס"ק 1,2 כלומר, פינוי שטחים לטובת הציבור, הריסת חלקים וכו'.		
--	---	--	--

2. עו"ד ד"ר ישראל לשם בשם חברת 7 בי 2 בע"מ
מיוצגים ע"י עו"ד אילן כהן רחוב אבא הלל 16 רמת גן 52506
חוכרים מעת"א חלקות 38 ו- 40 בגוש 7094

חוו"ד הועדה המקומית	המלצת הצוות	פירוט ההתנגדות	
	לקבל את ההתנגדות בתנאים 1. ניתן להוסיף את חלקה 38 למתחם לאיחוד ובכך להגיע למדרג של מגרש ששטחו 5 דונם כלומר זכויות של 450%. 2. יתאפשר איחוד של חלקות 40 ו- 38 וחלקות 41 ו-42 במידה ויוצגו פתרונות תנועה ובינוי מקובלים על יועץ התנועה של המתחם המאפשרים כניסה לכל אחד ממגרשים אלו ועל מה"ע מבחינה תכנונית. הנושא בבדיקה.	מתנגדים לחיוב איחוד חלקות 40, 41, 42 המהוות את מגרש 10. מבקשת להוציא את חלקה 40 ממגרש 10 בתכנית, מהטעמים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • חלקה 38 נותרת כמגרש בודד • מאיחוד חלקות 38 ו- 40 מתקבל מגרש בשטח 2.5 ד' • כפיית האיחוד מפחיתה את שווי הזכויות בחלקות אלו • איחוד כפוי עלול להביא לעיכוב במימוש הזכויות • מקנה יתרון מסחרי לחלק מהחלקות עליהן נכפה האיחוד סחירות מגרש בבעלות אחת גדולה ממגרש ובו מספר בעלי זכויות	1.
	לדחות את ההתנגדות הנטיה הכללית של התכנון בתל-אביב היא להפחית ככל הניתן את השימוש ברכב פרטי ולבסס את היוממות על נגישות בתחבורה ציבורית, הולכי רגל ואופנים. לכן, נקבע לו"ז לבדיקת הצורך בהקמת המנהרה לפנייה אל רחוב הסוללים.	מתנגדים לדחית מימוש תכנית התנועה למתחם- דבר שיביא לדחיית מימוש הזכויות.	2.
	לדחות את ההתנגדות. מטרתו העיקרית של הגשר המוצע הוא לקשור את מזרח העיר עם	גשר מבצרון לשכונת מונטיפיורי להולכי רגל בלבד פוגע ביעילות	3.

ובכדאיות של ביצוע גשר כזה. יש להקים גשר שיאפשר גם מעבר רכב כדי לאפשר נגישות טובה יותר למתחם.	מערבה- להולכי רגל ורוכבי אופניים כחלק ממערך הצירים הירוקים. גשר כזה קושר את התחנה של הקו האדום אל מתחם ביצרון. מבחינת עלות ומורכבות הקמה- אין ספק שגשר להולכי רגל ואופניים בלבד ישים יותר מגשר שאמור לאפשר מעבר רכב.
--	--

3. התנגדות מר יוסי דגן בשם חברת חשמל מיוצגים ע"י עו"ד אמיר כספרי- שדרות רוטשילד 45-41 חוכרים מקק"ל חלקה 15 בגוש 7096 ומעת"א חלקות 11, 29 (חלק) ו- 40 בגוש 7095			
פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חו"ד הועדה המקומית	
1. מבקשים לקבוע בתקנון התכנית כי מיקום השפ"פ והשב"צ בתחום מקרקעי חח"י אינם מחייבים.	לקבל את ההתנגדות ירשם בתקנון		
2. נספח התנועה אינו כולל דרכי גישה לשטחי חח"י	לקבל את ההתנגדות בחלקה יסומנו כניסות עתידיות למתחם		
3. יעוד הקרקע במצב מוצע, בתשריט- מגרש מיוחד, אמור להיות מתוחם בחום	לקבל את ההתנגדות יתוקן בתשריט		
4. התכנית אינה מאפשרת חניה מתחת לרחובות ההשכלה וסוללים- מבקשים לאפשר	לדחות את ההתנגדות עקרונית, בגלל בעיות של בעלות שונה בין מפלס הדרך לתת הקרקע ובהתאם חלוקת אחריות, ביצוע, תחזוקה הנטיה היא לא לאפשר חניה פרטית מתחת לכבישים. התכנית מאפשרת חניה מתחת לדרכים רק בדרכים חדשות במתחם ולא דרכים קיימות- ההשכלה וסוללים קיימים ברובם גם אם נסגרו לציבור בעבר. אישור זה ניתן בדרכים חדשות במגרשים שהתכנית קבעה דרך חוצצת בין שני חלקי מגרש או לחלופין הפקעה של דרכים חדשות בהקף המגרש.		
5. ממדי השפ"פ במגרש חח"י לא כתובים בטבלה.	לקבל את ההערה ע"פ סקיצה שהוצגה לנציגי חח"י בדצמבר 2005 היה שטח השב"צ 2.2 דונם ושטח השפ"פ 2.6 דונם- הנ"ל ירשם בטבלה בהתאם.		
6. מתנגדים לדרישה לשמירה על סך שטחי השפ"פ בתכנית הכוללת.	לקבל את ההתנגדות לתקן את ס' 9.4.1 ג' באופן שיהיה נהיר שהכוונה שמירה על סך שטחי הציבור בכל מגרש ומגרש לגביו תוגש תכנית מפורטת ואין הכוונה לסך השטחים בתכנית הכוללת 3255 ב'.		

<p>7. מתנגדים לשפ"פ בגלל נושא אחריות לגבי התחזוקה, המשתמשים. מעדיפים שהשטח יוגדר כשצ"פ ותותר חניה תת קרקעית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות שפ"פ מאפשר חניונים תת קרקעיים שצ"פ אינו מאפשר זאת. נסיונות מצטברים בנדון העלו בעיות תחזוקה, אחריות, לוז ביצוע ועוד. עמידה על ההגרה של השטח שצ"פ תגרור איסור חניה בתת הקרקע.</p>	
<p>8. יש להוסיף בתנאים למיצוי תוספת זכויות כי לא יופקעו שטחים נוספים במסגרת התכנית העתידית.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות להוסיף בתקנון הבהרה תכנית מפורטת הנגזרת מתכנית זו לא תדרש להפקעה נוספת.</p>	
<p>9. מבקשים לא להפנות בתקנון למדיניות שאינה מסמך סטטוטורי</p>	<p>לקבל את ההתנגדות למחוק הפניה למסמך המדיניות</p>	
<p>10. מתנגדים להתניה של חיבור רחוב הסוללים לרחוב קרמניצקי כתנאי להיתר במתחם חח"י.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה להבהיר שתנאי זה לא יחול על התרים המתאפשרים ע"פ ס' 13 בתקנון.</p>	
<p>11. מתנגדים למגבלות של הוראות המעבר- יש להתיר הוצאת היתרי בניה ללא הגבלה ולא ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה שעיקרם אחזקה ושיפוץ בנינים קיימים. בנוסף, מאפשרת בניה של עד כ- 200 מ"ר בניה במגרש כחלק מהוראות המעבר. מעבר לני"ל, סבורים מתכנני התכנית שיש להתאים כל בניה חדשה באופן שמחד לא יפגע בתפקוד הקיים של המתחם ומאידך, יותאם לשינויים המתבצעים במתחם ולתכנון העתידי.</p>	
<p>12. סעיף משימות הפיתוח אינו נהיר אינו מפרט את אופן חלוקת הנטל בין בעלי הזכויות או את גובה עלויות הפיתוח.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ביצוע תשתיות ציבוריות הינו עיקרון חשוב עת בוחנים את היקף זכויות הבניה שמעניקה תכנית המתאר מול הצורך בפיתוח תשתיות ציבוריות החיוניות למימוש זכויות הבניה במלא היקפן. לכן עיקרון זה חייב להקבע ברמה של תכנון כולל במסגרת תוכנית המתאר, כאשר במסגרת תכנון מפורט ינתן מענה פרטני לביצוע התשתיות הציבוריות. סעיף 15 יתוקן באופן הבא : פיתוח תשתיות ציבוריות תנאי להפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית יהיה הסדרת ביצוע התשתיות הציבוריות המפורטות להלן , וזאת מבלי לגרוע מסמכות הועדה המקומית לקבוע הוראות שלביות מפורטות לביצוע התשתיות.</p>	
<p>13. יש להבהיר שבמקביל להפקעות, על העירייה להקים מחדש על חשבונה בינוי גדרות/ תשתית שיהרסו כתוצאה מההפקעה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות הנושא יהווה חלק מתחשיבי הפיזוי לעניין ההפקעות, כל הפקעה לגופו של עניין.</p>	

14.	יש לפרט בגין אילו הוצאות תגבה הועדה המקומית הוצאות התכנית.	לדחות את ההתנגדות. ע"פ סעיף 69 ס"ק 12 ניתן לגבות הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.
15.	ביטול יעוד שפ"פ ממגרש חח"י ברחוב קרמניצקי 15. מדוע לא נקבע במגרש המערבי לקרמניצקי 15.	לדחות את ההתנגדות השפ"פ נקבע במגרש זה כנקודת ציון של התחלה/ סוף של רחוב הסוללים בגלל הידיעה שבמגרש זה מתנהלת פעילות הנוגדת את אופי המתחם ואת הוראות תכנית 1043 א'. לפיכך הסיכוי שהפעילות במקום תשתנה וניתן יהיה לממש בניה חדשה גדול. מאידך, קביעת שטח פתוח במגרש המערבי- בו בנוי מבנה חדש יחסית הינו חסר משמעות מעשית.

4 . התנגדות מר עדי כהן בשם חברת "הארגז" מיוצג ע"י עו"ד עפר טויסטר דרך בן-גוריון 1 בני ברק חכירה מממ"י של חלקה 3 בגוש 7095, חכירה של חלקות 24, 48 בגוש 7095 מעת"א

פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חו"ד הועדה המקומית	
1.	מתנגדים לקביעה שהסכם משימות פיתוח יהיה תנאי למימוש תוספת בניה. טוענים שדרישה זו אינה חוקית, מטלות הפיתוח נושאות אופי ציבורי וע"פ החוק על העירייה לבצע משימות אלו.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ביצוע תשתיות ציבוריות הינו עיקרון חשוב עת בוחנים את היקף זכויות הבניה שמעניקה תכנית המתאר מול הצורך בפיתוח תשתיות ציבוריות החיוניות למימוש זכויות הבניה במלא היקפן. לכן עיקרון זה חייב להקבע ברמה של תכנון כולל במסגרת תוכנית המתאר, כאשר במסגרת תכנון מפורט ניתן מענה פרטני לביצוע התשתיות הציבוריות. סעיף 15 יתוקן באופן הבא : פיתוח תשתיות ציבוריות תנאי להפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית יהיה הסדרת ביצוע התשתיות הציבוריות המפורטות להלן, וזאת מבלי לגרוע מסמכות הועדה המקומית לקבוע הוראות שלביות מפורטות לביצוע התשתיות.	
2.	התכנית מונעת חניה תת קרקעית מתחת לשפ"פ ולדרך הדרומית- עובדה המחייבת למצוא פתרונות חניה אלטרנטיביים.	לקבל את ההתנגדות בתנאים ניתן יהיה לבחון חניה תת קרקעית מתחת לשפ"פ ולדרך הדרומית במסגרת תכנית מפורטת, באם שוכנע מה"ע כי החניה נדרשת והכרחית לתפקוד סביר של המתחם ולא נפגע התפקוד הציבורי (תשתיות, נטיעות) – תתאפשר החניה הפרטית מתחת לשטחי הציבור	

	בכפוף להסכם עם עיריית תל-אביב.			
3.	פגיעה לא מידתית ביחס למגרשים אחרים. - א' הפרשות גדולות לצרכי ציבור, ב' איסור מגורים במגרש זה, ג' דרישה להעביר תשתיות בשפ"פ וזיקות הנאה.	לדחות את ההתנגדות א' ההפרשות לצרכי ציבור נעשו ע"פ צרכים תכנוניים, רוחב הדרכים נקבע עם יועצי התנועה וכולל גם הבטים של רוחב מדרכות שבילי אופניים וכד'. כנ"ל מערך השטחים הפתוחים האמור לתת רווחה ואיכות גם לבאי מגרש המתנגדת. ב' המתחם מוגדר כחלק משטחי המע"ר של ת"א. מגורים הותרו במתחם במטרה ליצור ערוב שימושים מחד ומאידך, לאפשר מגורים "רגילים" המסתמכים על השכונות הקיימות בשכונות למתחם: רח' עמינדב ושכונת ביצרון ועל השטחים הנורמטיביים בהם. ג' מעבר תשתיות בשפ"פ ובתחום זיקת ההנאה אמור לאפשר חיבורים מיטביים למגרשים אשר שטחם גדול במיוחד ולעיתים נדרש חיבור עירוני למערכת הפרטית בהתאם לתכנון העתידי.		
4.	מתנגדים לתנאי שהחניה בתחום המגרש תהיה פתוחה כולה או חלקה לכלל הציבור ולתושבי האזור בשעות אחר הצהריים והלילה.	לדחות את ההתנגדות מלבד ניהול נכון של שטחי חניה שמטבעם מתרוקנים בשעות אחה"צ והלילה ואז יכולים לשמש את הסביבה ופעילויות המתרחשות לאחר שעות העבודה עומד מאחורי דרישה זו סעיף 4 בתקן החניה התקף הדן ביעוד מקומות לחניון ציבורי. יש לציין שחניון ציבורי הוא חניון המאפשר חניה לציבור בתשלום.		
5.	מתנגדים לאפשרות לדרוש הריסת מבנים קיימים בעת הוצאת היתר בניה לשטח הגדול מ-500 מ"ר.	לדחות את ההתנגדות אין אפשרות לתת היתרי בניה למבנים חדשים ליד שימושים מטרדיים או בשטח שאינו מוסדר אינו מאפשר העברת תשתיות או קומת קרקע מזמינה- לכן קבעה התכנית שמה"ע יהיה רשאי לדרוש הריסה מסוג זה.		
6.	מתנגדים לשלביות התכנית המאפשרת מיצוי זכויות קיימות באמצעות תכנית עיצוב אדריכלי ותוספת הזכויות בתכנית נקודתית.	לדחות את ההתנגדות התכנית הינה תכנית מתארית ונדרש תכנון מפורט הן לאופן מיצוי זכויות קיימות והן לתוספת הזכויות		
7.	מתנגדים לתנאים להיתר בניה	לדחות את ההתנגדות במגרש הנושא זכויות של למעלה מ- 81.000 מ"ר חובה על מוסדות התכנון לבדוק השלכות תנועתיות, מרחביות, סביבתיות.		

5. התנגדות מר שי משל בשם חברת מיקרודף מיוצג ע"י עו"ד יוסי כץ רחוב זבוטינסקי 7 רמת גן 5250 חוכרים מע"תא חלקה 34 בגוש 7094

פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חוו"ד הועדה המקומית
----------------	-------------	---------------------

1.	בגלל שלא סומנה זיקת ההנאה בתכנית המופקדת- יש להפקיד את התכנית מחדש.	לדחות את ההתנגדות דבר הטעות הטכנית נמסר לעו"ד ולבעלים בע"פ בישיבה שיוחדה לענין בתאריך 15.5.08- טרם הגשת ההתנגדות.
2.	התנגדות לרצועת הקרקע המסומנת לזיקת הנאה- פוגעת ברמפות, פתחי אורור ומדרגות קיימים.	לדחות את ההתנגדות התכנית קובעת כי זיקת ההנאה ו/או כל שינוי אחר ידרשו בעת שינוי מהותי שיבקשו בחלקה .
3.	טוענים לאפליה בגלל המדרג בזכויות ביחס לגודל המגרש	לדחות את ההתנגדות התכנית מתמרצת איחוד חלקות במטרה להגדיל שטחים פתוחים ולאחד רמפות ושטחי שירות עיליים- ובהתאם קובעת זכויות באופן יחסי לגודל מגרש.

6. סיפולוקס		
מיוצגים ע"י עו" אביטל אופק רחוב היצירה 3 רמת גן- 52521		
חכירה מעת"א חלקות 111, 112 בגוש 7094		
פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חוו"ד הועדה המקומית
1.	תיקון טעות בהתנגדות- חלקה 107 בבעלות עת"א והבעלים בה אינם מיוצגים ע"י עו"ד אביטל אופק. כמו כן לא מדובר בבעלים של החלקות 111,112 כי אם בחוכרים עד שנת 2010, עם אופציה להארכה.	הערה למתנגד
2.	הזכויות למגרש 9 צריכות להיות 16,194 מ"ר שטח עיקרי	לקבל את ההתנגדות בטבלה נפלה טעות. לתקן במקום 14,645 מ"ר יהיה 16,194 מ"ר.
3.	לשנות את ההפקעה העקרונית ע"פ ס' 9.5.2.	הבהרה ס' 9.5.2 אינו מתייחס למגרש 9 שהינו מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש. הזכויות לגבי מתחם זה מפורטות בס' 9.8, ואכן הזכויות מחושבות מ- 100% ולא 75%.
4.	מתנגדים לדרישה של הכנת תכנית מפורטת כתנאי למיזוי זכויות	לדחות את ההתנגדות תוספת זכויות במתחם מחייבת בדיקה של הבטי פיתוח, סביבה וכד' שיבחנו בתכנית מפורטת.
5.	מתנגדים למיקום הפקעה בפינת רחובות יגאל אלון ותובל בגלל פגיעה בפרויקט. מסכימים לאיזכור מבנה	לדחות את ההתנגדות ההפקעה במקום זה נקבעה משיקולים של תכנוניים. בכל מקרה, המבנה ממוקם בשטח שיופקע ואופן הטיפול בו יקבע בתכנית מפורטת. יחד עם זאת תתאפשר גמישות מכסימלית בעת התכנון המפורט כדי

	לאפשר ניצול מיטבי של השטח.	סיפולוקס- מהו אופן השימור הנדרש?	
	תכנית נקודתית מפורטת תכלול טבלת איזון שתחלק את השפעת ההפקעה על כל הבעלים בחלקה. בנוסף, נתנו הזכויות ע"פ שטח של המגרש טרם ההפקעה.	6. מבקשים חלוקת ההפקעה בין כל בעלי החלקה	
	הבהרה הרחוב יורחב בשנה הקרובה כחלק מביצוע תכנית אמקור, לכן תבוטל התניה זו.	7. ביטול התנאי להיתר בניה של הרחבת רחוב תובל	
	לקבל את הבקשה. התכנית, גם במתכונתה הנוכחית, מתירה חניה מתחת לשטחים פתוחים פרטיים.	8. מבקשים שיתורו מרתפי חניה מתחת לשטח פרטי פתוח.	

7. מר אוהד שפירא סמנ"כל החברה הכלכלית לירושלים (מתחם איווקו)

**מיוצגת ע"י עו"ד רות לוי רחוב כנפי נשרים 24 ירושלים
חוכרים מעת"א חלקה 109 בגוש 7094**

פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חו"ד הועדה המקומית
1. מתנגדים להוראת התכנית לאפשר 2 בניני תעסוקה על דרך השלום בגובה יחסי של 130 מ'. מבקשים לאפשר שתי חלופות בינוי נוספות: א'. בנין אחד בגובה +205 מ' גובה +מתקנים ב'. בנין אחד בגובה +166 מ' גובה ובנין נוסף בגובה +42 מ' +מתקנים	לקבל את ההתנגדות בתנאים במידה ותשתכנע הועדה המקומית, שתכנית הבינוי מציעה שיפור משמעותי, ניתן יהיה להגיע במגדל המערבי לגובה מכס' של 170 מ' גובה יחסי (במקום 130) ובמבנה המזרחי לגובה 45 מ' גובה יחסי (במקום 130). קידום תכנית מפורטת זו תותנה בבדיקת הצללות.	

8. מר שלמה שכטר בשם מתחם אלון (המשביר)

**מיוצג ע"י עו"ד יניב כהן רחוב מנחם בגין 11 רמת-גן 52681
חוכרים ממ"י חלקה 64 בגוש 7096**

פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חו"ד הועדה המקומית
1. מתנגדים להתרת שימושים נלווים למבנה הציבור כגון מזנון בית קפה מהווה תחרות לשימושים במתחם	לדחות את ההתנגדות לשימוש מסוג זה נועד להנעים את השהיה למשתמשים במבנה הציבור. התכנית אמורה לאפשר תחרות בונה לשימושים מסחריים.	

2.	לקבוע שלא יוקמו מתקנים לוגיסטיים בשטח המיועד למבנה ציבור שכן ממוקם בסמיכות למבנה מגורים.	לדחות את ההתנגדות יש לאפשר כל שימוש שידרש אשר יתאים ע"פ החוק ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות לכך בעיריית תל-אביב.
3.	מבקשים לקבוע לוחות זמנים לביצוע המנהרה מדרך השלום לרחוב הסוללים.	לדחות את ההתנגדות התכנית קבעה שתדרש בדיקה לענין המינהרה כאשר מימוש הזכויות במתחם יהיה בהקף של למעלה מ- 400,000 מ"ר בניה. הבחינה שתדרש בשלב זה תקח בחשבון את קצב קידום מערכת הסעת המונים, רכבת ובהתאם יבחן הצורך במינהרה.
4.	לקבוע את גשר ביצרון שד' יהודית כגשר גם לכלי רכב.	לקבל את ההתנגדות ס' 9.3.4 מאפשר גשר גם לכלי רכב.
5.	מבקשים שהס' הדורש גובה קומה נטעות ומעבר תשתיות מעל מרתמים לא יתייחס למרתמים הבנויים כיום.	לקבל את ההתנגדות בחלקה התכנית מתייחסת למרתמים חדשים יחד עם זאת יתכן וידרשו שיפורים, בגדר האפשרי, גם במקומות בהם קיימים מרתמים בנויים.
6.	תכנית העיצוב האדריכלי תכחול שלביות התואמת את עקרון השלבויות במימוש הזכויות.	לדחות את ההתנגדות תכנית העיצוב האדריכלי במהותה נועדה לבחון ובהתאם לאשר את הבינוי המוצע עד 200% במתחם, באופן המציג את האפשרויות לתוספת זכויות עתידיות- בכל הנוגע לתכנית, הפקעות מיקום שטחים פתוחים וכד'.
7.	אפשרות לחזית מסחרית על רחוב עמינדב.	לקבל את ההתנגדות התכנית מאפשרת מסחר על רחוב עמינדב- בתנאי שאינו מטרדי ותואם רחוב מגורים.
8.	התנגדות לדרישה לקיים סקר קרקע, לאור העובדה שמקור הזיהום במתחם תע"ש.	לדחות את ההתנגדות יזם המעונין במימוש הבניה נדרש לבדיקות קרקע ע"פ החלטת ועדה מקומית אשר קבעה את נוהל תע"ש מגן.
9.	מבקשים לבטל את סמכות מה"ע לדרוש הריסת מבנים או ביטול שימושים העומדים בסתירה לתכנית.	לדחות את ההתנגדות סמכות זו במידה ותופעל אמורה להשיג מטרות עירוניות לטובת הציבור, שעיקרם בחינת מצב הבינוי הקיים אל מול בקשות היזם לתוספת זכויות במטרה להגיע לתכנון מיטבי.

9. צ'ק פוינט טכנולוגיות בע"מ מיוצג ע"י עו"ד שמואל לכנר רחוב תובל 5 תל-אביב 67897 חוכרים מעת"א חלקה 69 בגוש 7094		
פירוט ההתנגדות	המלצת הצוות	חוו"ד הועדה המקומית
1.	מתנגדים להגדרת שטח ביעוד זיקת הנאה לטובת הציבור בחזית המזרחית של החלקה.	לדחות את ההתנגדות תכנית חדשה יכולה להפקיע שטח לטובת הציבור. הועדה המחוזית דרשה ברחוב ההשכלה מערב, רחוב מדרכות של 6.5 מ'.

	במהלך המגעים לרכישת החלקה, הוצגה בפני הרוכשים התכנית העתידית ודרישות העיריה. כמו כן הודגשה החשיבות שהמתכננים רואים בפיתוח קומת הקרקע ומהלך הולכי הרגל. זיקת ההנאה נדרשת לשם קבלת רצף מדרכה ברוחב אחיד. החוכרים חתומים על הסכם מול עיריית תל-אביב אליו מצורף תשריט התואם את התכנית.		
--	---	--	--

10. אדר' חזי ברקוביץ התנגדות מה"ע			
1.	ביטול ס' 9.5.1 ב' ו-ג'	לקבל את ההתנגדות מאחר והתברר שתכנית 1043 חלה גם על מגרש 4, כלומר הזכויות למגרש זה ע"פ זכויות קיימות 200%. ס' 9.5.1 ב' החדש יהיה: הסבת 80%, זכויות שלא מומשו - ע"פ תכנית 1043 שבתוקף, במגרש מס' 4 מתחם אלון מיעוד תעסוקה ליעוד מגורים.	
2.	בטבלה בעמוד 16, זכויות בניה למתחם איחוד "סיפולוקס" מגרש מס' 9 נפלה טעות חישוב.	לקבל את ההתנגדות במקום זכויות בסך 14,645 מ"ר צריך להיות זכויות בניה בסך 16,194 מ"ר.	
3.	בטבלה בעמוד 15, בעמודת ההערות למתחם אלון מגרש מס' 4 נשמטה הערה שקובעת שטח ממוצע ליח' דיור 110 מ"ר.	לקבל את ההתנגדות המטרה היא לקבל מגורי משפחות כחלק מכוונות התכנית לחזק את המגורים הקיימים בסביבה.	
4.	תיקונים טכניים בתקנון	לקבל את ההתנגדות א'. לענין שימושים: ס' 9.1.1 ס"ק ג' יש להוסיף לשימושים בעלי אופי ציבורי " וכן מסחר ומשרדים המשרתים את התכלית הציבורית העיקרית". ב'. לנושא גובה המבנים: ס' 9.6.2 ס"ק 2 הגדרת הגבהים צריכה לכלול גובה יחסי לרצועות הגובה 45 מ', 100 מ', 130 מ' וגובה אבסולוטי- ע"פ הנחיות רשות התעופה לגובה 180 מ'. ג'. תנאים להיתר בניה: ס' 9.5.1 להוסיף ס"ק 5- תנאים למתן היתר לבניה חדשה הבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית תל אביב יפו רירקים ופנויים מכל אדם מבנה וחפץ. ד'. תנאים לאיכלוס: ס' 9.5.1 להוסיף ס"ק ו'- תנאים לאיכלוס- "תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה ביצוע בפועל של כל התנאים	

	<p>להיתר בניה" ה'. לענין התכסית המותרת: , ס' 9.5.1 ד' 2 יהיה: תכסית מירבית תהיה עד 60% משטח המגרש קודם לאישור תכנית זו, לבינוי המכסימלי המתאפשר במגרש. ס' 9.5.3 2 יהיה: במגרשים ששטחם כ- 8 דונם ומעלה, מיצוי זכויות ע"פ תכנית זו יותנה בתכסית מכסי של 60% משטח מגרש טרם אישור תכנית זו- יתרת השטח יוקצה לטובת הציבור להלן: שפ"פ, שצ"פ, דרכים, זיקת הנאה, שב"צ להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו. בעמוד 16, ההערה המסומנת ב- **** תמחק- התוכן מופיע בסעיפים שתוקנו לעיל ו' מניעת כפילות בקביעת שטחים פתוחים: בטבלה בעמוד 15, במתחם אלון להסיר את השצ"פ ברחוב יגאל אלון- מופיע בכפילות כשפ"פ ברחוב יגאל אלון.</p>		
	<p>לקבל את ההתנגדות 1. סימון זיקת הנאה לאורך המדרכות נשמטה בבלוק המשתרע בין דרך השלום בצפון, רחוב הסוללים במזרח, רחוב יגאל אלון במערב והאמנים בדרום. 1. קו הבניין ברחוב יגאל אלון בקטע מול מגרש 4, יהיה 2.5 מ' בקומת הקרקע (ירשם כזיקת הנאה) ו- 0 בקומות בגלל מבנה קיים. 2. קו הבניין ברחוב יגאל אלון בגבול הצפוני של מגרש 5 יהיה 0 ע"פ תכנית בינוי שאושרה אצל מה"ע ותכנית מפורטת 3475 שאושרה להפקדה בועדה המקומית והועברה לדיון להפקדה במחוז.</p>	<p>תיקונים טכניים בתשריט</p>	<p>5.</p>
	<p>לקבל את ההתנגדות 1. בתרשים מדרג הגבהים סומנו המגבלות ממזרח למערב ונשמטו המגבלות מדרום לצפון. צריכה להופיע רצועה של 40 מ' שתסמן גובה בניה עד 45 מ' גובה יחסי, לאורך הגדה הצפונית של רחוב עמינדב. 2. הגדרת הגבהים צריכה לכלול גובה יחסי לרצועות הגובה 45 מ', 100 מ', 130 מ' וגובה אבסולוטי- ע"פ הנחיות רשות התעופה לגובה 180 מ'.</p>	<p>תיקונים טכניים בנספח הבינוי המנחה</p>	<p>6.</p>

ח'ד הצוות :

ממליצים לקבל את ההתנגדויות הבאות :

1. סיכומי תנועה

- לקבל את התנגדות התושבים משכונת ביצרון ורחוב עמינדב ולבטל את החיבור של רחוב ההשכלה מערב לרחוב יצחק שדה.
- לקבל את התנגדות התושבים משכונת ביצרון ורחוב עמינדב ולבטל את החיבור של רחוב עמינדב עם רחוב ההשכלה מזרח.
- בהתייחסות לגשר ביצרון שדרות יהודית להדגיש שהכוונה התכנונית היא לגשר להולכי רגל ורוכבי אופנים עם אפשרות פוטנציאלית לגשר לכלי רכב.
- להתייחס להתנגדות של חברת פז באופן שידגיש שהמרחק בין הכניסה לתחנה לכניסה למינהרה לא יקטן מ-40 מ' ע"פ התכנון המוצע, קיימת נגישות לתחנה. על אחת כמה וכמה אם תוואי המינהרה יזוז דרומה.

2. לנושא הזכויות

כללי- התכנית קובעת מדרג זכויות ע"פ שטח המגרש, ובהתייחס לכלול בתחום הקו הכחול. בטבלת המגרשים, מפורטים המגרשים בהם בנויות סככות המיועדות להריסה או שטחים פנויים לבניה באופן המוגדר בהוראות הבניה.

- לעניין ההתנגדות של חברת מוטורולה, המגרשים נושאים זכויות ע"פ התנאים הנכללים בהוראות הבניה לעניין נפח ותכסית של 60% מהמגרש המקורי. מגרשים אלה לא נכללו בטבלה מכיון שבנויים בהם בנינים עדכניים. באם ירצו לשנות את הבינוי הקיים, ניתן לעשות זאת בהתאם למדרג המגרשים ולתנאים שבתכנית.
- לעניין מתחם אלון- מגרש מס' 4, המגרש כלול בתכנית 1043 א' ומכאן קיימות זכויות של 200% במגרש. השינוי שנעשה הוא שינוי השימושים מתעסוקה למגורים- ובכך מתקבל נפח בניה קטן יותר מכיון שזכויות לתעסוקה הן 450% ולמגורים 300%. תיקון/ הבהרה אלו מובאים בהתנגדות מה"ע.
- לקבל את ההתנגדות של חברת חשמל- תכנית מפורטת ע"פ עקרונות תכנית זו לא תדרש להפקעות נוספות מעבר למצויין בתכנית זו.

3. לעניין הבינוי

- לקבל את התנגדות תושבי רחוב עמינדב ולהגביל גובה בניה ברצועה הראשונה צפונית לרחוב ל- 9 קומות.
- להתנגדות של מתחם איווקו, מגרש מס' 2, לאפשר בתכנית מפורטת, במידה ותשתכנע הועדה המקומית שתכנית הבינוי מציעה שיפור משמעותי ניתן יהיה להגיע לגובה מכסימום במגדל המערבי ל- 170 מ' גובה יחסי (במקום 130 מ') ובמבנה המזרחי לגובה מכסימום של 45 מ' גובה יחסי (במקום 130 מ') כל זאת בתכנית מפורטת.
- לישים את השינויים הטכניים של חברת חשמל- לסמן כניסות לרכב למתחם, להדגיש כי מיקום השפ"פ (בשטח 2.6 ד') והשב"צ (בשטח 2.2 ד') יקבע בתכנית מפורטת.

4. לנושא מתחמי האיחוד

כללי- מתחמי האיחוד נקבעו במטרה לעודד איחוד חלקות (רובן חלקות קטנות בשטח של כ- 600 מ"ר) במטרה לקבל בינוי מיטבי תוך איחוד רמפות ופינוי שטחים לטובת הציבור.

- להתנגדות החוכרים בחלקות 38, 40 ניתן להציע שני מתווים : להוסיף את ח' 38 לאיחוד הנדרש במגרש 10 בתכנית או לאפשר איחוד של ח' 38,40 ו- 41,42 בתנאי הוכחת פתרונות תנועה ובינוי להנחת דעתו של מה"ע.

5. לנושא שימושים

- לקבל את התנגדות תושבי רחוב עמינדב_ולאסור שימושים מטרדיים ברחוב.
- לקבל את ההתנגדות של גבי' חיה ברונפלד- במידה ולא יבוטל החיבור לרחוב יצחק שדה לשנות את השטח החום לשטח ירוק- במידה ויתאפשר בגלל המצאות השטח מחוץ לקו הכחול.
- לקבל את ההתנגדות של מתחם הארגז לענין החניה מתחת לשפ"פ. לענין החניה מתחת לדרך הדרומית- ניתן יהיה לבחון חניה תת קרקעית מתחת לדרך החדשה במסגרת תכנית מפורטת – באם שוכנע מה"ע כי החניה נדרשת והכרחית לצורך תפקוד סביר של המתחם וכי לא נפגע התפקוד הציבורי- תשתיות, נטיעות לא יהיה באישור החניה משום סטיה ניכרת.

6. התנגדות מה"ע

לקבל את ההתנגדות שעיקרה תיקונים טכניים.

7. סעיף משימות הפיתוח

בעלי מתחם הארגז ונציג חברת חשמל התנגדו לסעיף הקובע שחתימה על הסכם משימות הפיתוח יהיה תנאי לקידום תכנית חדשה.
לקבל את ההתנגדויות בחלקן. ביצוע תשתיות ציבוריות הינו עיקרון חשוב עת בוחנים את היקף זכויות הבניה שמעניקה תכנית המתאר מול הצורך בפיתוח תשתיות ציבוריות החיוניות למימוש זכויות הבניה במלא היקפן. לכן עיקרון זה חייב להקבע ברמה של תכנון כולל במסגרת תוכנית המתאר, כאשר במסגרת תכנון מפורט ניתן מענה פרטני לביצוע התשתיות הציבוריות.

סעיף 15 יתוקן באופן הבא :

פיתוח תשתיות ציבוריות תנאי להפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית יהיה הסדרת ביצוע התשתיות הציבוריות המפורטות להלן, וזאת מבלי לגרוע מסמכות הועדה המקומית לקבוע הוראות שלביות מפורטות לביצוע התשתיות.

בישיבתה מספר 0022-08ב' מיום 23/07/2008 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן החליפה את עו"ד שרי אורן כיועצת משפטית בנושא זה. הצוות המקצועי הציג בקצרה את התכנית. המתנגדים התחילו להציג את עיקרי התנגדותם. לאחר דיון שנמשך כשעתיים והסתיים הזמן שנקצב לשמיעת ההתנגדויות החליט יו"ר הועדה לדחות את המשך שמיעת ההתנגדויות לתאריך אחר.

הועדה מחליטה:

לקבוע דיון חדש לשמיעת ההתנגדויות, ולבקש מהועדה המחוזית לדחות את שמיעת ההתנגדויות אצלם.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, שלמה זעפראני, מיטל להבי, יפה כחלון, אריה שומר, דוד עזרא ופאר ויסנר.

בישיבתה מספר 0027-08ב' מיום 10/09/2008 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הועדה שמעה חלק מההתנגדויות בתאריך 23.7.2008 בנוכחות של חברי הועדה שמוליק מזרחי, שלמה זעפראני, מיטל להבי, יפה כחלון, אריה שומר, דוד עזרא, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ודורון ספיר. הועדה המשיכה את שמיעת ההתנגדויות בתאריך 10.9.2008 בנוכחות של חברי הועדה דורון ספיר, יפה כחלון, אריה שומר ודוד עזרא. כמו כן נכח בדיון שמוליק מזרחי. שמוליק מזרחי השתתף בשמיעת ההתנגדויות ובמהלך הדיון אך לא היה נוכח בעת קבלת ההחלטה.

המתנגדים השמיעו את עיקרי ההתנגדויות והצוות התכנוני ענה בפירוט להתנגדויות כולל הצגת התנגדות מה"ע.

הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – דורון ספיר, אריה שומר ודוד עזרא, 1 נמנעת יפה כחלון) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה:
1. יש לבדוק אופציה של יציאה ימינה לכיוון יגאל אלון.
 2. תנאי להיתר בניה מיון פסולת אשפה בכל בנין ובנין.
 3. הגובה ע"י המדיניות ולא לחרוג ממנה.
 4. יש להוסיף בסעיף 12.2 ח' בתקנון התכנית את המשפט הבא "וזאת מבלי לפגוע במימוש הזכויות הקיימות".

1. סיכומי תנועה ותחבורה

- לקבל את התנגדות התושבים משכונת ביצרון ורחוב עמינדב ולבטל את החיבור של רחוב ההשכלה מערב לרחוב יצחק שדה.
- לקבל את התנגדות התושבים משכונת ביצרון ורחוב עמינדב ולבטל את החיבור של רחוב עמינדב עם רחוב ההשכלה מזרח.
- בהתייחסות לגשר ביצרון שדרות יהודית להדגיש שהכוונה התכנונית היא לגשר להולכי רגל ורוכבי אופניים עם אפשרות פוטנציאלית לגשר לכלי רכב.
- להתייחס להתנגדות של חברת פז באופן שידגיש שהמרחק בין הכניסה לתחנה לכניסה למינהרה לא יקטן מ-40 מ'. ע"פ התכנון המוצע, קיימת נגישות לתחנה. על אחת כמה וכמה אם תוואי המינהרה יזוז דרומה.
- לקבל התנגדות תושבים לביטול צומת דו- מפלסי בהצטלבות רחובות יגאל אלון ויצחק שדה.
- לגבי מתחם אלון, דורון ספיר מבקש לבדוק אופציה של פניה ימינה לכיוון יגאל אלון במסגרת תכנית מפורטת.

2. לנושא הזכויות

- כללי- התכנית קובעת מדרג זכויות ע"פ שטח המגרש, ובהתייחס לכלול בתחום הקו הכחול. בטבלת המגרשים, מפורטים המגרשים בהם בנויות סככות המיועדות להריסה או שטחים פנויים לבניה באופן המוגדר בהוראות הבניה.
- לעניין ההתנגדות של חברת מוטורולה, המגרשים נושאים זכויות ע"פ התנאים הנכללים בהוראות הבניה לעניין נפח ותכסית של 60% מהמגרש המקורי. מגרשים אלה לא נכללו בטבלה מכיון שבנויים בהם בנינים עדכניים. באם ירצו לשנות את הבינוי הקיים, ניתן לעשות זאת בהתאם למדרג המגרשים ולתנאים שבתכנית.
 - לעניין מתחם אלון- מגרש מס' 4, המגרש כלול בתכנית 1043 א' ומכאן קיימות זכויות של 200% במגרש. השינוי שנעשה הוא שינוי השימושים מתעסוקה למגורים- ובכך מתקבל נפח בניה קטן יותר מכיון שזכויות לתעסוקה הן 450% ולמגורים 300%. תיקון/ הבהרה אלו מובאים בהתנגדות מה"ע.
 - לקבל את ההתנגדות של חברת חשמל- תכנית מפורטת ע"פ עקרונות תכנית זו לא תדרש להפקעות נוספות מעבר למצויין בתכנית זו.
 - למתחם סיפולוקס- הזכויות לשימושי תעסוקה יגזרו משטח חלקות 111,112 ערב אישור תכנית זו. מימוש זכויות אלו והזכויות הנוספות יתאפשר במתחם האיחוד המוצע בתכנית. חלקה 112 מיועדת לציבור.
 - עו"ד עופר טויסטר טוען שיש סתירות בסעיף 12.2 ח' בתקנון התכנית. לסעיף 12.2 ח' בתקנון יתווסף משפט "וזאת בלי לפגוע במימוש הזכויות הקיימות, לגבי תוספת הזכויות תדרש בחינה תחבורתית".

3. לעניין הבינוי

- גובה הבינוי יהיה ע"פ המדיניות.

- לקבל את התנגדות תושבי רחוב עמינדב ולהגביל גובה בניה ברצועה הראשונה צפונית לרחוב ל-9 קומות.
- להתנגדות של מתחם איווקו, מגרש מס' 2, לדחות את ההתנגדות.
- לישם את השינויים הטכניים של חברת חשמל- לסמן כניסות לרכב למתחם, להדגיש כי מיקום השפ"פ (בשטח 2.6 ד') והשב"צ (בשטח 2.2 ד') יקבע בתכנית מפורטת.

4. לנושא מתחמי האיחוד

- כללי- מתחמי האיחוד נקבעו כדי לעודד איחוד חלקות (רובן חלקות קטנות בשטח של כ- 600 מ"ר) במטרה לקבל בינוי מיטבי תוך איחוד רמפות ופינוי שטחים לטובת הציבור.
- להתנגדות החוכרים בחלקות 38, 40 ניתן להציע שני מתווים : להוסיף את ח' 38 לאיחוד הנדרש במגרש 10 בתכנית או לאפשר איחוד של ח' 38,40 ובנפרד חלקות - 41,42 בתנאי הוכחת פתרונות תנועה ובינוי להנחת דעתו של מה"ע.
- להתנגדות החוכרים בחלקות 111,112 –איחוד מינימלי מחייב כולל חלקות 111, 112, 107. ניתן יהיה להגדיל את מתחם האיחוד .

5. לנושא שימושים

- לקבל את התנגדות תושבי רחוב עמינדב_ולאסור שימושים מטרדיים ברחוב.
- במידה ולא יבוטל החיבור לרחוב יצחק שדה לשנות את השטח החום לשטח ירוק- במידה ויתאפשר בגלל המצאות השטח מחוץ לקו הכחול.
- לקבל את ההתנגדות של מתחם הארגז לענין החניה מתחת לשפ"פ. לענין החניה מתחת לדרך הדרומית שבין מוטורולה לארגז- ניתן יהיה לבחון חניה תת קרקעית מתחת לדרך החדשה במסגרת תכנית מפורטת – באם שוכנע מה"ע כי החניה נדרשת והכרחית לצורך תפקוד סביר של המתחם וכי לא נפגע התפקוד הציבורי- תשתיות, נטיעות. לא יהיה באישור החניה משום סטיה ניכרת.
- לעניין תחנות דלק- התכנית קובעת מיקום מותר לתחנות דלק. בדרך השלום יותרו תחנות מערבית לרחוב הסוללים.

6. סביבה

- אופן אוורור חניונים יקבע בתכניות מפורטות
- תנאי להיתר בניה יהיה מיון פסולת בכל מבנה כמפורט בתקנון.

7. התנגדות מה"ע

- לקבל את ההתנגדות שעיקרה תיקונים טכניים.

8. סעיף משימות הפיתוח

- בעלי מתחם הארגז ונציג חברת חשמל התנגדו לסעיף הקובע שחתימה על הסכם משימות הפיתוח יהיה תנאי לקידום תכנית חדשה.
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן. ביצוע תשתיות ציבוריות הינו עיקרון חשוב עת בוחנים את היקף זכויות הבניה שמעניקה תכנית המתאר מול הצורך בפיתוח תשתיות ציבוריות החיוניות למימוש זכויות הבניה במלא היקפן. לכן עיקרון זה חייב להקבע ברמה של תכנון כולל במסגרת תוכנית המתאר , כאשר במסגרת תכנון מפורט ינתן מענה פרטני לביצוע התשתיות הציבוריות.

סעיף 15 יתוקן באופן הבא :

פיתוח תשתיות ציבוריות תנאי להפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית יהיה הסדרת ביצוע התשתיות הציבוריות המפורטות להלן , וזאת מבלי לגרוע מסמכות הועדה המקומית לקבוע הוראות שלביות מפורטות לביצוע התשתיות . כמפורט להלן :

1. גשר מביצרון לשד יהודית (שכונת מונטיפיורי)
2. פיתוח שדרות ההשכלה.
3. מינהרת כלי רכב מדרך השלום מזרח לרחוב הסוללים.
4. שטחי הציבור בנויים במבנה עצמו ו/או במגרש עצמו.

5. בניית/שיפוץ מוסדות ציבור בסביבה כגון בתי ספר, מתנ"ס וכו'

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, דוד עזרא, אריה שומר ויפה כחלון.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3806 - רחוב הטייסים - קו בניין דיון בהפקדה	10/09/2008 6 - 0027-08

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

דרך הטייסים בין רחוב לה גארדיה לרחוב ההגנה

כתובת:

דרך הטייסים 28

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש		2, 4, 5, 9, 298, 299

שטח התכנית: 14.40

מתכנן: אדרי' שמעון רודה נורדאו 22 פתח-תקוה 40460

יזם: אגף הנכסים עיריית תל-אביב יפו רחוב אבן גבירול 68 תל אביב 64952

בעלות: אגף הנכסים עיריית תל-אביב יפו רחוב אבן גבירול 68 תל אביב 64952

דייר: דשאטק ספורט בע"מ ת.ד. 8314 מגשימים 56910

מצב תכנוני קיים: קו בנין מערבי של דרך הטייסים ע"פ תכנית 466 הוא 20 מ'.

מצב תכנוני מוצע: הקטנת קו הבנין בתחום בית ספר עירוני ט' ל- 3.6 מ' לצורך הקמת מבנה מלתחות ומשרדים עבור מגרש הספורט במקום.

זמן ביצוע: 3 שנים

אם תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אורית ברנדר, אדרי')

מומלץ לאשר כדי לאפשר את הפעילות במקום.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

אישור מה"ע מתאריך: 11/02/2008

אישור יוהמ"ש מתאריך: 11/02/2008

בישיבתה מספר 10/09/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתכנן הציג את התכנית.

החלטת הועדה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית תאום עם נת"ע.
2. אישור התכנית הוא ל 15 שנה בלבד – בתום 15 שנה קו הבניין יחזור למקורו.
3. לא תתאפשר בניה קשיחה או בניה נוספת בקווי בנין אלו.

משתתפים: דורון ספיר, דוד עזרא ואריה שומר.

התוכן	מס' החלטה
תא/3823 - (2) תוספת קומות בן יהודה 14-16	10/09/2008
דיון נוסף	7 - 0027-008

מטרת הדיון : הפקדה

מסלול התב"ע : בסמכות ועדה מחוזית

מיקום : מצפון: חלקה 5 בגוש 6910, ממערב: רח' בן-יהודה, מדרום: חלקה 7 בגוש 6910, ממזרח: חלקות 6910, 10, 11, 12 בגוש 6910

כתובת : בן יהודה 14-16

גוש חלקה :

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6910		6	

שטח קרקע : 0.873 דונם

מתכנן : אדר' גידי בר-אוריין

יזם : אבנר לוי מלונאות בע"מ-מלון מרקיור ת"א

בעלות : פרטית

מצב קיים בפועל : על המגרש בנוי בניין בן 11 קומות המוגדר למלונאות לפי תכניות 975, 975, 975, א, 975. במשך השנים שימש המבנה בפועל למשרדים. למבנה חניון תת-קרקעי. לאחרונה שופץ המבנה בתיאום עם מח' מהנדס העיר והחל לשמש כבית מלון תחת מותג בין-לאומי. במקביל הופקדה תכנית בסמכות ועדה מקומית, תכנית 3631, מטרת התכנית היא התאמה בין המבנה הקיים על תוספותיו לתכניות בניין עיר כדי לעמוד בתקנים הדרושים ובתקנות החוק. השינויים התבטאו בתיקון קוי הבניין והסדרת נושאי רישום שטחי הבניה בהיתר. התכנית אושרה למתן תוקף. כיום משמש המבנה כבית מלון עם 107 חדרים. קומת הקרקע היא קומה מסחרית עם חנויות לאורך רחוב בן-יהודה, שחלקן שופץ ושודרג ע"י הבעלים. האזור - חלקו הדרומי של רחוב בן-יהודה- עדיין במצב ירוד ולא מתרחשת בו התחדשות יזמית כפי שקורה באזורים אחרים של העיר.

מצב תכנוני קיים : התכניות הראשיות החלות במגרש הן: 44 על שינוייה, 2363, 2720, 975, 975, א, 975, ב, תמ"א 38, תמ"א 13, ע 1 וכד'.

המלון הוקם מכוח תכניות 975 (משנת 1968), 975 (משנת 1975) שהפכו אותו לבית-מלון.

כל זכויות הבניה לפי התכניות הנ"ל נוצלו, אך ניתן לשקול בחיוב תוספת שטחי בניה במסגרת תכנית בסמכות ועדה מחוזית.

תכנית 3631 נותנת תוקף לקיים בפועל והבניין פועל שוב כמלון. סטטוס התכנית: אושרה למתן תוקף.

המגרש נמצא בתחום ההכרזה של אונסק"ו קוי בנין עפ"י התשריט -

קו בנין קדמי- 0.9 מ' לקומת הקרקע וקומה א', 2.1 מ' לקומות ב'-י'

קו בנין אחורי- 0 מ' לקומת הקרקע עבור שימושים כמוגדר בתב"ע, 4.7 מ' לקומות א'-יא'

קו בנין צידי צפוני- כ- 3.5 מ' לקומת קרקע וקומה א', כ- 6.5 מ' לקומות ב'-יא'

קו בנין צידי דרומי- 0 מ' לקומת קרקע וקומה א', כ- 5.5 מ' לקומות ב'-יא'

מדיניות קיימת : עידוד בניית בתי מלון ברמה של שלושה וארבעה כוכבים במרכז העיר. ועידוד התחדשות עירונית בחלק ממרכז העיר ההיסטורית.

מצב תכנוני מוצע : מוצע לשנות את התכניות הראשיות כדלקמן במטרה ל-

- א. להוסיף חדרי מלון ולהגיע למספר של 200 חדרי מלון מספר שיאפשר לתפקד כמלון ברשת בינלאומית כמקובל בשאר העולם, ולשפר את תפקודו כמלון.
- ב. לשפר את חזות הבניין הופעתו ונוכחותו בעיר, הן בקו הרקיע שלה והן במפלס הרחוב.
- ג. לשפר את עמידותו בפני רעידות אדמה,
- ד. לשפר את רמת הבטיחות בו .
- כל זאת באמצעות קביעת-
1. זכויות בניה-תוספת שטחי של 2018 מ"ר עיקרי ו- 2070 מ"ר שירות סה"כ 4088 מ"ר.
 2. גובה- תוספת שבע קומות וקומה טכנית על הגג שמתוכם 2 קומות יבואו על חשבון 2 קומות גג טכניות קיימות.
 3. קווי בנין- א. שינוי קוי הבנין בקומות ב' ומעלה במטרה לאפשר את החיזוקים הנדרשים כולל תמ"א 38 ולצורך שידרוג חזיתות המבנה.
- ב. שינוי של קו הבנין הצידי הצפוני בקומות ב' ומעלה עפ"י קו הבנין הקיים בקומת קרקע וקומה א' במטרה לאפשר תוספת של מיגון ומילוט כנדרש עפ"י החוק.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	348%	580%
	מ"ר 3043 עיקרי	5061 עיקרי (תוספת של 2018)
גובה	11 קומות	17
	מטר 44 מעפ"י	67.2 מטר מעפ"י
תכנית	90%	90%
	קומה א'	60%
	קומות ב' ומעלה	45%
חניה	כ-21 מקומות חניה	כ-21 מקומות חניה

זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה במגרש, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשיות.

ח"ד הצוות :

1. ניתן לאפשר תוספת קומות עבור חדרי מלון, סך הכל תוספת של 3 קומות, ע"י הורדת החדרים הטכניים העיליים אל מרתפי הבניין, והסבת שתי הקומות הטכניות העליונות לקומת חדרי מלון ולהוסיף אליהן עוד קומה אחת חדשה.
2. הצוות ממליץ לעשות כל מאמץ להוסיף מקומות חניה במרתף הקיים, (ע"י לדוגמא: התקנת מכפילי חניה).

בישיבתה מספר 0013-008/ב' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' התכנית הציג את התכנית. היזם מוסר שהוא מחוייב לחזק את המבנה תמורת הוספת המטרים. צוות מרכז ממליץ להסב שתי קומות אחרונות/טכניות לקומות חדרי מלון רגילות, להוריד חדרי טכניים למרתף, ולהוסיף עוד קומה אחת של חדרי מלון, סה"כ 3 קומות חדריים.

ממליץ על תוספת קומה אחת בלבד למרות מחסור בחדרי מלון בת"א.

החלטת הועדה:

לצאת לסיור במקום תוך שבועיים ימים. להחזיר לדיון בועדה תוך חודש וחצי גם אם לא היה סיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ודוד עזרא

בישיבתה מספר 0015-08' מיום 16/04/2008 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר סיור של חברי הועדה במקום הועדה תשוב ותדון בנושא בישיבתה הקרובה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, עודד גבולי, חזי ברקוביץ, נילי פוך והיזם.

בישיבתה מספר 0016-08' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לבקש מהיזם חלופות בניה שונות בהיקף של 450% בניה. הועדה תשוב ותדון בחלופות הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, יפה כחלון, יעל דיין ואריה שומר.

מצב מוצע לאחר הדיון ביום 14/5/08:

מוצע לשנות את התכניות הראשיות כדלקמן:

הגדלה מ-107 חדרי מלון קיימים ב-60 חדרים ובסה"כ 167 חדרי מלון (במקום 200).
וקביעת:

1. זכויות בניה- תוספת שטחים של 885 מ"ר עיקרי, ו-705 מ"ר שטחי שירות (מדרגות מעליות ומרחבים מוגנים).
בנוסף השטחים שנוצרו בין מעטפת הבנין הישן והמעטפת החדשה מבוקשים כשטחים שיוגדרו במיוחד עבור מרפסות מקורות לחדרי המלון בשטח של כ-800 מ"ר.

2. גובה- שתי חלופות:

א. תוספת חמש קומות מלאות וקומה טכנית על הגג שמתוכם 2 קומות יבואו על חשבון 2 קומות גג טכניות קיימות.

ב. תוספת שבע קומות וקומה טכנית על הגג, בדרוג ועם חלל ריק באמצע המבנה, שמתוכם 2 קומות יבואו על חשבון קומות גג טכניות קיימות.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	348%	450%
	מ"ר 3043 עיקרי	3928 עיקרי (תוספת של 885)
גובה	10 (+ 2 ק. טכניות)	15 (+ ק. יציאה לגג)
	מטר 44 מעפ"י	61 מטר מעפ"י
תכנית	90%	90%
	קומת קרקע	קומה א'
	קומות ב' ומעלה	51%
חניה	כ-21 מקומות חניה	כ-21 מקומות חניה (לבדיקה אפשרות התקנת מכפילי חניה)

בישיבתה מספר 0027-008/ב' מיום 10/09/2008 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גידי בר אוריין הציג את התכנית. חברי הועדה הביעו את התנגדותם לגובה הריג במקום ולמס' קומות טכניות.

החלטת הועדה:

- לאשר להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים :
1. להתאים את אחוזי הבניה לגובה של תוספת 3 קומות + קומה טכנית חלקית.
 2. הבנין הקיים + התוספת יהיו לייעוד מלונאות בלבד.
 3. יש להתאים את המלון לתקנים של משרד התיירות ולקבל אישור על כך ממשרד התיירות.
 4. תנאי להיתר בניה אישור תכ' עיצוב ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 5. תנאי להעברת התכנית לדיון בועדה המחוזית חתימת היזם על כתב שיפוי כמקובל.

משתתפים: דורון ספיר, אריה שומר ודוד עזרא.