



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

**פרוטוקול מספר 08-0025
י"ב אב התשס"ח 13/08/2008 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה : ארנון גלעדי
יעל דיין
אליהו אמינוב
אריה שומר
יפה כחלון
רון לוינטל, עו"ד
הרב שלמה זעפראני
שמואל מזרחי

סגן ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה
סגנית ראש העיר
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה : חזי ברקוביץ, אדר'
שרי אורן, עו"ד
שוטה חובל, אינג'
ריטה דלל, אינג'

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מנהלת מחלקת רישוי בניה

חסרים : דורון ספיר, עו"ד
פאר ויסנר
נתן וולוד

סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
סגן ראש העירייה
מ"מ ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה



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

**פרוטוקול מספר 08-0025
י"ב אב התשס"ח 13/08/2008 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
תדמ"ת 2001,2003 בקשה לתביעת פיצויים דיון בפיצויים (3) - דיון לאחר סיור במקום	1	.1

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- תדמ"ת 2001, 2003 בקשה לתביעת פיצויים דיון בפיצויים (3) - דיון לאחר סיוור במקום	13/08/2008 1 - 0025-08

תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישור תדמ"ת 2001 ו-תדמ"ת 2003, רחוב רינגלבלום 2-26 ת"א - 48 יחידות דיון.

בתאריך 14.1.2008 הוגשו לועדה המקומית 48 בקשות לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעות היא תדמ"ת 2001 ותדמ"ת 2003.

התביעות הוגשו ע"י עו"ד בועז עמיר ב"כ התובעים (משק 14, מושב ערוגות 79864)

פירוט נכסי התובעים:

13 בתי מגורים ברח' רינגלבלום 2-26 בצידו המזרחי של הרחוב ובכל בנין 4 דירות, 2 בקומת קרקע ו-2 בקומה א'.
סה"כ הוגשו תביעות ע"י 48 בעלי זכויות.
אזור מגורים בשכונת קרית שלום בתל אביב בסמוך לכביש האילון.

החוכרים	שטח במ"ר	תת חלקה	חל'	גוש	בית מס' ברחוב
גלב חנה	49	1	251	6986	2
קומיאס	120	2			
ברוכים-לא מהוון	134	3			
קאופמן	48	4			
שמיאן	113	1	254	6986	4
שירזי-לא מהוון	43	2			
שמיאן	131	3			
כהן-לא מהוון- נרשם 25.11.07	94	4			
כהן שמשון	100	1	255	6986	6
פוזיאלוב-לא מהוון	98	2			
מיכאלי	110	3			
חביב זאדה	110	4			
פוזיאלוב מבורוכוב 30.1.07	126	1	256	6986	8
בוחבוט	110	2			
ציוני	153	3			
בורוכוב- נרשם 1.5.06	59	4			
חיאייב-נרשם 12.9.06	47	1	257	6986	10
מושל	99	2			
יוספוב	43	3			
אצימן	99	4			
קטנוב	110	1	258	6986	12
חבושה	110	2			
זויה הייטי	128	3			

מאסיחאייב	96	1	259	6986	14
פלסטיאב - לא מהוון	104	2			
אליהו	79	3			
אסור	91	4			
(פסח) - אין רישום	45	1	260	6986	16
עזרא	94	2			
גולדין	43	3			
(ארקין)-אין רישום חכירה	43	4			
לוי יצחק-לא מהוון	117	1	261	6986	18

לוי יעקב-נרשם 16.5.06	43	3			
נתן אליהו	43	4			
מלכימוב	105	1	262	6986	20
זהבי	52	2			
(בבגשת) אין רישום חכירה	43	3			
בורוכוב	43	4			
מנו	59	1	263	6986	22
סולימנוב	109	3			
שירזי	106	4			
סיונוב	86	1	264	6986	24
גרגי-לא מהוון	42	2			
לוזון	79	3			
אהרונוב	110	4			
ירקוני-לא מהוון	104	1	115	6985	26
כלף	80	2			
בצלאל	43	3			

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים שיפוי כנגד תביעות פיצויים של יוזמי התוכנית (70% תכנית דרך):
חברת נתיבי איילון ע"י עו"ד עינת רוטמן (משרד גולדפרב, עורכי דין, ויצמן 2, ת"א)

רכבת ישראל ע"י עו"ד ענבל קנקה (רכבת ישראל, מתחם סבידור, לשכה המשפטית, הנהלה ראשית, ת.ד. 10805 ת"א, מיקוד 61180)

שמאי הועדה והמשפטים, חברת נתיבי איילון: מאיר צור

**פירוט סכום הפיצויים:
9,968,196 ₪ לתאריך הקובע**

רקע:

מיקום בתי התובעים בין רח' רינגלבלום לבין פרויקט האילון בשכונת קרית שלום בתל אביב בסמוך לדרך מהירה הקיימת בפועל ולקו מתח גבוה.

עפ"י תכניות מיתאר ארציות לדרכים ולמסילות ברזל עולה בברור כי בקירבה וממזרח לבתי התובעים עוברת דרך מהירה ומסילות ברזל.

עפ"י תכנית 2205ב' בתוקף משנת 1994 עולה בברור:

ממזרח לבתי התובעים מסומנת דרך מהירה הכוללת בין היתר רצועת מסילות ברזל. בחתך המצורף לתכנית נראה בברור בית מס' 4 וכל מרכיבי הדרך ביחס אליו. בין מרכיבי הדרך נראית במפורש רצועת מסילות ברזל (2 מסילות) ברוחב נטו של 10.5 מ' ובגובה יחסי של 6 מ' מעל מיפלאס חצר בתי המגורים.

התכנית נושקת לבתי התובעים ובין היתר חודרת לבתים מס' 2-4 ברחוב לצורך יצירת שטח לעיצוב נוף הכלול בדרך.

מרחקי הדרך מבתי התובעים הינם כ-5 מ' במס' 2 עד כ-20 מ' במס' 26.

לאור זאת יהיה נכון לקבוע שהדרך המהירה על מרכיביה השונים כולל כבישים, רמפות ומסילות ברזל נקבעה הן בתכניות מיתאר ארציות והן בתכניות מפורטות של נתיבי אילון מס' 1205 (שנת 1973) ומס' 2205ב' (שנת 1994) וגם בתכנית מפורטת 2230 להרחבת הבתים נשוא השומה מצוינת תכנית 1205 של נתיבי אילון.

תכנית תדמ"ת 2001 – פרוזדור למסילת הברזל איילון דרום אינה משנה את המצב התכנוני לעומת תכנית 2205ב' אלא מפרטת את רצועת מסילות הברזל ואת המיגונים האקוסטיים. תכנית זו מראה רצועה דומה למסילת הברזל במרחק לא פחות מהקבוע בתכנית 2205ב' וברוחב ברוטו של 18.2 מ' ורוחב נטו של 9 מ' בלבד.

תכנית תדמ"ת 2003 – תוואי נתיבי אילון בין מחלף קיבוץ גלויות למחלף חולון אינה משנה את המצב התכנוני הבסיסי של תכנית 2205ב' אלא מפרטת את תכניות 2205ב' ותדמ"ת 2001, התכנית אינה גובלת בבתי התובעים 4-26, בינה לבין בתי התובעים קיים ש.צ.פ. וחלקות רישום אחרות.

התכנית מפרטת בעיקר את המיגונים האקוסטיים שיש לבצע כתנאי לישומה. לפיכך מהווה היא אף הטבה לעומת המצב התכנוני הקודם.

בחתיים השונים של מסמכי התכנית נראה במפורש:

המרחקים בחתך מהבתים נשוא התביעה למסילות הברזל לא קטנים יותר מאשר בתכנית 2205ב'. בחתך N 233 רואים שהמרחק לבית המגורים (מס' 2) הינו 47 מ', כאשר בית זה הורחב ב-6 מ' בשנת 1995 לאחר אישור תכנית 2205ב' ולכן המרחק מהבית המקורי הינו 53 מ' כמו בתכנית 2205ב'.

רוחב רצועת מסילות הברזל נטו 9 מ' לעומת 10.5 מ' בתכנית 2205ב'.

גובה מסילות הברזל קטן בכ-1 מ' מגובה החתך בתכנית 2205ב' של מסילות הברזל. עפ"י חוות דעת הד"ר אסנת ארנון מתופ אקוסטיקה בע"מ, שערכה את הנספח האקוסטי הן

לתכנית 2205ב' והן לתדמ"ת 2003, צפויה ירידה במיפלסי הרעש החזויים עקב ביצוע התכנית לעומת מיפלסי הרעש הקיימים בפועל וזאת עקב שורה של מיגונים אקוסטיים עפ"י תדמ"ת 2003. לענין זיהום האויר בשני המצבים שלפני תדמ"ת 2003 ואחרי ביצועה יהיו הריכוזים המירביים בשני המצבים דומים למדי.

נכון יהיה לקבוע לדעתי שתדמ"ת 2003 ו-2001 שיפרו את מצב בתי התובעים באופן ניכר בנקודות הבאות: התכניות פרטו וקבעו מיגונים אקוסטיים הן בגבול המערבי של הדרך והן בין האלמנטים של הדרך באופן שבו פוחת הרעש הנובע מהדרך על מרכיביה השונים.

התכניות רווחו את הדרך על מרכיביה השונים באופן שהתנועה תזרום באופן שוטף וללא היווצרות "פקקי תנועה" בחזית בתי התובעים כפי שהיה במצב הקודם.

התכניות קבעו תחנת רכבת במחלף בן צבי שתשרת את השכונה בכלל ובתי התובעים בפרט.

התכניות והנספחים הנופיים יצרו בין בתי התובעים לבין הדרך פיתוח של גינה ציבורית איכותית עם ריהוט, ככרות, בריכות ועוד לעומת עזובה והזנחה של עשרות שנים.

טענות מקדמיות:

העדר הוכחת זכויות:

לתביעת התובעים לא צורפו ראיות המעידות על היות התובעים בעלי זכויות לעניין סעיף 197, נכון למועדים הקובעים הרלוונטיים. מבדיקה שעשיתי בנסחים היסטוריים כמפורט בנספחים להלן, חלק מבעלי הזכויות לא היו בעלי זכויות במועדים הקובעים הרלוונטיים, ועל כן אין הם זכאים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

העדר גבילות:

בתי 4-26 אינם גובלים בתחום תדמ"ת 2003 ועל כן אינם זכאים לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. עפ"י הנאמר בהילכת ויטנר בין הבתים לבין גבול התכנית עוברות חלקות רישום נפרדות ברוחב של עשרות מטרים וביעוד ש.צ.פ. וכן מקלט ציבורי. ביחס לבית מס' 2 אשר כפי שפורט לעיל נושק לתחום התכנית. חלה השבחה נכרת בעקבות התוכניות נשוא השומה.

התייחסות לשומת התובעים:

- שומת התובעים, הקובעת ירידת ערך של כ-10 מיליון ₪ (!), ושיעור ירידת ערך של עד כ-50% משווי הדירות אשר במצב קודם היו מול כביש קיים (!) הינה מופרזת ומוגזמת.
- שומת התובעים אינה עורכת השוואה בין מצב תכנוני קודם עפ"י התכנית מתאר ארציות ובעיקר בשים לב לתכנית מפורטת 2205' שבה נקבעה במפורש הדרך המהירה על מרכיביה השונים כולל מסילות ברזל לבין התכניות תדמ"ת 2001 ותדמ"ת 2003.
- שומת התובעים יוצאת מתוך קביעה אקראית ואוטומטית של "אחוזי נזק וירידת ערך" ואינה מביאה הוכחות לכך במחירי בתיים.
- שומת התובעים אינה מפרטת חריגות בניה ובניה שנעשתה בפועל ע"י חלק מהתובעים בחצרות הבתים ועל גגות הבתים, ובפלישה לשטח ציבורי פתוח ולכיוון הדרך וכן בפיצול דירות למספר דירות והשכרת בניגוד לחוק. כמו כן אינה מפחיתה בגין זכויות לא מהוונות בחלק מהדירות.
- שומת התובעים אינה מפרטת את גבול תכנית תדמ"ת 2003 ו-2001 שאינן גובלות ברוב בתי התובעים ובינה לבין בתי התובעים מפרידים ש.צ.פ. וחלקות רישום שונות.
- הקביעה בשומת התובעים בסעיף 8.3 "שקיימת הרחבה והתקרבות הדרך לבתי המגורים וסלילת מסילת ברזל ולכן ראויה הפחתה של 15% עד 25% לפחות..." אינה נכונה משום שמסילות הברזל קיימות בתכנית 2205'.

חוות דעת היועמ"ש עו"ד עמי פזטל**סעיף 197 – תדמ"ת 2001 – 48 דירות ברח' רינגלבלום 2-26**

1. נשוא התביעה: תביעת 48 בעלי דירות ברח' רינגלבלום בקרית שלום הטוענים לפגיעה בנכסיהם בעקבות סמיכותם לתכנית תדמ"ת 2001, שקיבלה תוקף ביום 28.8.06 ולתדמ"ת 2003 שאושרה ביום 27.2.06 (להלן-"התכניות") ובגלל כוונת התכניות לקבוע רצועת מסילת ברזל בקטע המחבר בין "תחנת ההגנה" למחלף קוממיות" ותוך "יעוד שטחים להרחבת פרוזדור תחבורתי עבור דרך מהירה מספר 20 ומסילת ברזל במסגרת נתיבי איילון דרום" (כולל שינוי מסויים ביעוד שטחים חקלאיים "לדרך" ומסילת ברזל").

לטענת התובעים הפגיעה היא בהגדלת עוצמת מטרדי הרעש, העשן וזיהום האויר, הסתרת "נוף כפרי" של מקווה ישראל, "ובטול חורשה נטועה".

2. מוגשות לועדה המקומית חוות דעת משפטיות מטעם נתיבי איילון ורכבת ישראל, יזמי התכניות, הנתמכות בשומתו של השמאי מאיר צור (גם מטעם הועדה) והדוחות את התביעות מכל וכל (להלן-"חוות הדעת המצורפת").

3. בחנתי לעומק את "חוות הדעת המצורפת", אף ליוויתי את עריכתן, והנני ממליץ לועדה המקומית להצטרף אליהן ולאמץ, כאילו הוגשו מטעם מומחה הועדה המקומית, ובהסתמך עליהן- לדחות את כל התביעות שהוגשו בענין הנדון.

4. עפ"י "חוות דעת המצורפת", הנימוקים העיקריים לדחיית התביעות, הינם:

א. רוב רובם של הנכסים התובעים אינם גובלים בתכניות, במובן סעיף 197;

ב. אין שינוי לרעה, בתוקף התכניות, לעומת "מצב קודם", מה גם שתוואי המסילה כבר אושר בתכניות קודמות (שמבחינתן פג זמן התביעה עפ"י סעיף 197, ולכן תדמ"ת 2001 אינה "תכנית פוגעת").

ג. התכניות הביאו אף להשבחת נכסי התובעים, בגלל הקמת תחנה נוחה וקרובה לשימושם, הקמת מיגונים אקוסטיים שיפחיתו הרעש שקיים במקום מזה שנים, צומצמה רצועת דרך שהורחקה מנכסי התובעים, פיתוח שצ"פ חדש לטובת התובעים ותושבי האזור.

ד. תכנית תדמ"ת 2001 נפרדת מתכנית תדמ"ת 2003 ואינן מהוות מהלך תכנוני אחד.

ה. חלק נכבד מהנכסים התובעים נבנו ללא היתר כידן.

ו. חלק נכבד מהתובעים לא הוכיחו זכויותיהם בנכס התובע, וחלקם רכשו זכויות לאחר "המועד הקובע", ולגבי חלקם פגו זכויות החכירה.

ז. שומת התובעים אינה מבוססת כל עיקר ואינה יכולה להוות ראייה "לירידת ערך".

ח. טענות התובעים, לגבי "נזקים במהלך ביצוע העבודות" כבר נקבעו בפסיקה כבלתי רלוונטיות לסעיף 197.

5. סעיף 200: בכל מקרה, גם אם קיימת פגיעה כלשהי בנכסי התובעים, היא אינה עולה כדי תשלום פיצויים ואינה מצדיקה פיצוי עפ"י סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

חוו"ד מה"ע:

לדחות את התביעה לפצויים מהטעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0021-08ב' מיום 09/07/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

סיור במקום של ארנון גלעדי נתן וולוך ומיטל להבי.
הועדה תשוב ותדון בנדון בעוד שבועיים לאחר הסיור במקום.

משתתפים: ארנון גלעדי, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, נתן וולוך, אריה שומר ויעל דיין.

בישיבתה מספר 0023-08ב' מיום 06/08/2008 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ארנון גלעדי יצאה ביום שישי הקרוב 8.8.2008 לסיור במקום.
הועדה תשוב ותדון בנושא ביום רביעי הקרוב בתאריך 13.8.2008 לקבלת החלטה בלבד.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, יעל דיין, נתן וולוך, אריה שומר דוד עזר ומיכאל אטיאס.

בישיבתה מספר 0025-08ב' מיום 13/08/2008 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את התביעה לפיצויים מהטעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ארנון גלעדי, שמואל מזרחי, אריה שומר, רון לוינטל, יפה כחלון, שלמה זעפראני, אלי אמינוב ויעל דיין.