

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

ועדת **ערר מחוזית-מחוז תל אביב**
פרוטוקול לישיבה מספר 2017186
תאריך הישיבה : יום חמישי, ט' שבט תשע"ח, 25/01/2018
מקום הישיבה : המסגר 18, תל אביב-יפו

**1. ערר על החלטת ועדה מקומית בהיתר, השבחה, פיצויים ותכנית –
תא/17 /5216+5198:**

התנגדות למתן היתר לבקשה לתוספת גוזזטרות לבניין קיים
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול:

בפני: יו"ר הועדה : עו"ד הילה סירוטה ליבנה
חברי הועדה : מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
מר שמעון בוחבוט - נציג מתכנת המחוז

העוררת בערר 5198: זו-לי בן פורת

העורר בערר 5216: יואב גולדיאק

- נגד -

המשיבים: (1) הועדה המקומית לתכנון ובנייה –תל אביב-יפו

(2) שניר בועז- ע"י ב"כ עו"ד רועי צור

(3) אקסרוב אברהם

(4) בר טל שלום

(5) ברוך אברהם

(6) ברימון רון

(7) גולדיאקוב מינה

(8) וייק מרים

(9) טוקר משה

- 10) טושלר סונה
- 11) יהב רות
- 12) מאיר פיקי
- 13) קסאווי מרסל
- 14) רשות מקרקעי ישראל

תאריך הישיבה: יום חמישי, ט' בשבט תשע"ח, 25/01/18

נוכחים: מר דני הכט

מטעם העוררים בערר

אין הופעה : 5198/17

מטעם העוררים בערר

מר יואב גולדיאק : 5216/17

מטעם המשיבים:

עו"ד רועי צור
עו"ד עידו ואראס
גבי תמר בוקשפן
עו"ד דורון טל
אדר' בועז שנר

מטעם הוועדה המקומית: גבי דנה בן גל

נושא הערר: התנגדות למתן היתר לבקשה לתוספת גזוזטרות לבניין קיים
כתובת: קשאני אליעזר 7, תל אביב
גוש: 6628 חלקה: 633

מזכירת הוועדה: עו"ד קרן שטרן

רעות סיסו

קלדן:

פרוטוקול

יו"ר הוועדה :

קיבלנו לצערנו הודעה שהעוררת בערר 5198/17 נפטרה וביחד עם ההודעה קיבלנו בקשה למחוק את הערר, אלא שמי שביקש למחוק את הערר לא מוסמך על פי דין לבקש את זה בשמה, כיוון שהוא לא הציג צו ירושה או צו צוואה, אבל אנחנו במקרים כאלה נוהגים פשוט לבחון את הערר לגופו ואם לטעמנו דין הערר סילוק על הסף, אז אנחנו פשוט מסלקים אותו על הסף. מבחינתנו הערר לא התקבל ומשלא התקבל, אין צורך לבקש למחוק אותו. אכן עיינו בערר הזה ולא מצאנו בו שום טעם תכנוני שמצדיק קבלתו מלכתחילה ובוודאי לא לקבל אותו לגופו, ולכן אנחנו מחליטים לדחות את הערר הזה על הסף וכך את הבעיה הזו לפתור מבחינתנו. העובדה שמי שחולק עם המנוחה את המגורים בדירה הזו הודיע לנו שהוא מבקש למחוק את הערר, מחזקת את דעתנו שזה מהלך סביר ולכן זה מה שאנחנו קובעים. לכן הערר הזה מבחינתנו נמחק. נשארנו עם הערר השני שהוא ערר של מישהו אחד.

גב' בן גל :

הוגשה בקשה, בקשה לתוספת מרפסות בבניין ברח' קשני 7. אנחנו מדברים על מגרש מאוד גדול בשטח של 112,000 מ"ר. על המגרש הזה נמצאים שני בניינים, הבניין הדרומי והבניין הצפוני. בבניין הצפוני יש שתי כניסות נפרדות, בעצם שני אגפים ובבניין הצפוני מורכב משלושה אגפים. הבניין הדרומי זה קשני 5 ו-7 והבניין הצפוני זה קשני 9, 11 ו-13. כל ההתנגדויות התקבלו מהבניין הצפוני, מרח' קשני 9, 11 ו-13 וגם העורר נמצא ברח' קשני 11. הבקשה היא בקשני 7. מאחר ומדובר במגרש גדול שהוא מגרש בניה אחד שעליו נמצאים הבניינים האלה, אז אנחנו ביקשנו שתיעשה תכנית עיצוב, זה לא אנחנו ביקשנו, זה בעצם התב"ע 3897 היא זו שקובעת שבמצב כזה צריך לעשות תכנית עיצוב עתידית שתקבע את העיצוב של הבניינים גם ליתר הבניינים כשיוסיפו את המרפסות בעתיד. זו תכנית שצריכה להיות בסמכות מהנדס העיר, שהוא זה שמאשר אותה.

הוגשה בקשה. אנחנו בחנו אותה, גם אדריכל העיר בדק אותה וראה שזה הפתרון האופטימלי מבחינה עיצובית וגם מבחינה תכנונית, זה תואם את התכנית ולכן אנחנו המלצנו לאשר את התכנית והוועדה אכן קיבלה את הנימוקים שלנו. היו הרבה מאוד מתנגדים שכולם הגיעו מהבניין השני עם נימוקים שפורטו בדראפט ולכל נימוק התייחסנו. מאחר ומדובר פה במגרש בנייה אחד והבניינים רשומים כבית משותף אחד, אבל לכל אחד מהם מוצמד שטח שהוא בקרבת הבניין שלו, מבחינה קניינית ברגע שאנשים ברח' קשני 7 הגישו את הבקשה, קראנו את התקנון המוסכם ולא הייתה שום בעיה מבחינתנו לאשר את זה.

לשאלת ועדת הערר אני משיבה כי המרפסות פונות למערב ולמזרח.

מר גולדיאק :

אני רוצה למסור את הבקשה שלי לדחייה על הסף עכשיו. לשאלת ועדת הערר אני משיב שהיה שלב מסוים שאפשר היה להגיש בקשות תשובה לבקשה, ולא הוגש. אם הוגשה תשובה ביום 11.1 זה גם מאוחר, זה לא בזמן. לא הוגשה תגובה, אני מבקש לדחות על הסף.

הנימוקים שלי לדחייה על הסף מפורטים בנייר שהגשתי כרגע. מבקשת ההיתר לא עמדה בזמן שמותר לה להגיש כתב תשובה לערר שהגשתי. אני הגשתי תוך 30 יום מהרגע שאמרו לי שאני צריך להגיש את הערר. אני הגשתי אותו ביום 15.11.17, מקסימום הגשת כתבי תשובה זה עוד 30 יום. אני לא יודע מתי הומצא להם הערר. מבחינתי אני לא קיבלתי שום כתב תשובה ובהתאם לספירה שלי, ביום 15.12.17 היו צריכים להגיש ואני לא קיבלתי שום כתב תשובה.

אני מבין שבקשת ההיתר הוגשה על ידי יזם בשם שניר בועז. אני לא הצלחתי לוודא אם יש לו ייפוי כוח של אנשים בכלל. אחד מהדברים שאנחנו מדברים עליהם זה איזשהו מינימום של אנשים שקבעו כבר בתי המשפט, קבע כבר בג"צ גם לוועדות התכנון והוחלט גם בוועדות הערר המחוזיות אם זה בדרום ואם זה בוועדת הערר של מחוז המרכז, שלא יידונו בקשות עד שלא ייפתרו הבעיות הקנייניות, למרות שהתפיסה הייתה עד 2012 שאכן הוועדות האלה בודקות רק את הנושא של תכנון. אבל יש פסקי דין בעניין הזה. היזם טען שיש לו 46 בעלי זכויות שאותם הוא מייצג וה-46 בעלי הזכויות האלה, הם בסך הכל 20% מבעלי הזכויות בקרקע. הקרקע לא חולקה מעולם, היא קרקע משותפת ששייכת ל-240 בעלי דירות ואין שם שום חלוקה למקצים, מבנים או

כניסות או שום דבר אחר. למעשה מה שקורה כאן זה שמנסים לדלג מעל זכויות של הרבה מאוד אנשים, כאשר הפסיקות אומרות שאתה צריך לפחות 51% מבעלי הזכויות שיתמכו בבקשה, ואין להם, יש להם בסך הכל 20%. השטח שמעליו מתוכננות המרפסות האלה, בין שהינן נוגעות בקרקע ובין שהינן מעל הקרקע, זה למעשה גזילת הקרקע שלי מתחת למרפסת. הקרקע הזאת ספציפית, מתחת כל מרפסת שרוצים לעשות בקשני 7, היא למעשה שייכת ל-240 איש. 240 בעלי זכויות ולא רק למה שהצליחו לגרד, אותם 20%-19% שהם אלה שלכאורה תומכים. אני לא ראיתי יפוי כוח לא במסמכים של העירייה ולא בשום מקום. אני לא ראיתי שמישהו קיבל יפוי כוח שהוא מייצג את אותם 20%. יש רשימה של אנשים אבל אין יפויי כוח.

בתי המשפט למעשה מחייבים בפסיקות האחרונות בבית מסוג זה שאין לו חלוקה מסוימת של שטחי המקרקעין המשותף, דרך אגב יש שם מגרש חניה ענק ואין לאף אחד זכות חניה מסוימת במגרש, מי שבא ראשון תופס ראשון. בהתייחס לשטחי המקרקעין סביב המבנים, שבילים, חצר, מגרש החניה ועוד, הרי שעל פי הדין והפסיקה, לא רשאים 20% או 19% מבעלי הזכויות להגיש בקשה להיתר, ולתכנן כל תכנון אדריכלי שיחייב את יתר בעלי הדירות במקרקעין לדורות ללא שהציגו תימוכין קנייניים, זה המילים של בג"צ.

הבג"צ קבע גם בתיק 1578/90 שמקום שעל פי הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת בניית קניין שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע שלמבקש יש זכויות קנייניות בשטח הזה. לא טענו בבית משפט וכו'. אם פעם היה אפשר להגיד לאנשים שמבחינה תכנונית זה בסדר ויפה ומהנדס העיר מסכים, היום הוא צריך להביא תימוכין מסוימים ולא מדלגים יותר על שאר בעלי הדירות. על בעלי הדין המבקשים בוועדה להסדיר תחילה את הזכויות הקנייניות ברכוש המשותף ולהציג תימוכין קנייניים. מה זה התימוכין הקנייניים? הוכחת תמיכה של לפחות 51% מבעלי הזכויות. יש להם 20%. זאת אומרת, לפחות 124 בעלי זכויות היו צריכים לחתום שהם מסכימים לאותן תכניות אם זה בקשה להיתר בניה ואם זה תכנית אדריכלית כלשהי שתחייב אותנו לכל הדורות.

יש פה טענה של דחייה על הסף. יש פסק דין של בימ"ש השלום בירושלים שבו ביהמ"ש קובע שלפחות 75% מבעלי הזכויות, לא מה שבג"צ קבע, בג"צ עוד הוריד את זה. דבר נוסף, יש כאן עבירה חמורה על חוק התכנון והבניה ועל תקנות התכנון והבניה בזה שהתקנות מאפשרות למתנגדים שמגישים התנגדות להשמיע את התנגדותם בפני

הוועדה המקומית. עיריית תל אביב החליטה שהיא מייתרת אותך, לא מזמינה אותך לשום דבר. לשאלת ועדת הערר אין לי פה את התקנה עצמה. כל הבקשה הזו נכתבה אתמול כי חिकיתי לראות אם תגיע איזושהי תשובה לערר. אני בפירוש כתבתי באותה בקשת התנגדות שאני מבקש להזמין אותי להשמיע את דבריי בוועדה מקומית ולא הזמינו.

כל אלה למעשה על בסיסם אני מבקש לדחות על הסף את הבקשה הזו. לעניין התכנון, הבניינים זה לא בניינים אלא כניסות בבית משותף אחד. המבקשת מציגה מספר טיפוסים מרפסות כאשר למעשה מי שלא שם לב לזה או לא קיבל או לא ידע מזה, למעשה לא יודע ששטחי הרצפה של המרפסות האלה הם שונים, אחד מקבל פחות ואחד מקבל יותר. אני רואה את זה בזה שיש חלק מהמרפסות הן קטומות. לשאלת ועדת הערר אני משיבה כי בדקתי את השטחים. חלק מהמרפסות הן בזוויות של 90 מעלות וחלק משולש. המשולש הזה למעשה אין מה לעשות איתו, אי אפשר לעשות בו שום דבר. אצלי זה מרפסת של 90 מעלות.

אני לא אדריכל, מה שאני רואה פה שאנשים שונים מקבלים מרפסות שונות. מבחינה תכנונית, הם הולכים לסתום את החלונות של השכנים שלהם ואז זה מריבות ועניינים. בכל בניין יש 16 מרפסות כאלה, בכל כניסה יש 16 מרפסות קטומות וסך הכל בכל הקומפלקס, 80 מרפסות כאלה. נתתי פירוט בבקשת התנגדות, איזה מרפסות חוסמות איזה חלונות באיזה דירות. המרפסות בבניין 13 יחסמו 24 חלונות של דירות שכנות. מרפסות בבניין 11 יחסמו 24 חלונות בדירות שכנות. מרפסות בבניין 9 יחסמו 16 חלונות של שכנים, מרפסות בבניין 7 יחסמו 24 חלונות. לשאלת ועדת הערר אני משיב כי יחסמו זאת אומרת שאם היום הם פותחים את החלון והם רואים חופשי זווית מסוימת, מעכשיו הם פותחים והם בתוך המרפסת של השכן שלהם. לכל מרפסת תוכנן שם שיטת ניקוז של מי גשמים שהיא מי נגר, ומי שטיפה של המרפסות. הפתרון של מה שאני ראיתי בתכנית בעירייה זה זרבוביות. למעשה אין פה לקיחה של המים האלה לאיזושהו צינור צדדי ויציאה וניקוז למערכת מסודרת של ניקוז מים, אלא זה נשפך אחד לשכן שלו, כשיש רוח בכלל המים האלה נכנסים מזרבובית ישר למרפסת שמתחתיו ובסך הכל, בסופו של דבר זה מגיע לקרקע וגורם לנזקים. מעבר לזה, יש פה עניין של שימוש בקרקע שדיברנו עליו ואלה הסיבות התכנוניות שאני מדבר עליהן.

גב' בן גל :

לגבי הנימוקים הקנייניים, קודם כל לגבי ייפויי כוח, אז יש פה קלסר שלם של ייפויי כוח שניתנו על ידי כל בעלי הזכות בבניין הנדון, למעט איזה שניים שחתמו על הסכמתם על מפרט הבקשה. כולם נמצאים בתוך הקלסר הזה, זה כולל מכתב של ייפוי כוח וגם צילום ת.ז של כל אחד ואחד מהם. אנחנו לא סורקים מפאת שמירה על הפרטיות אבל זה נמצא כאן והוגש לי במעמד ההגשה של הבקשה.

לגבי התקנון המוסכם, אז על פי נסח הטאבו ניתן לראות שקיים פה תקנון מוסכם בבניין הזה והוצג לי שהבקשה הזו הוגשה. יש סעיף ספציפי שמתייחס לנושא של שטח שמוצמד לכל אחד מהבניינים. מצטטת מסעיף בתקנון. אין אפשרות להתייחס לקרקע הזו כמשותפת לכל 240 הדיירים כי לפי התקנון, אם כולם הסכימו על זה, אז אין על מה לדבר כל כך בנושא הזה.

בנושא של זה שאנחנו לא הזמנו את המתנגד לדיון בהתנגדויות, לא התקיים דיון בהתנגדויות ויש סעיף בחוק שנקרא "סעיף 149 (3)". הוא קובע שקיימת חובה על הוועדה המקומית להחליט בעניין ההתנגדות שהובאה בפניה על ידי בעלי הנכס או מחזיקיו וליידע אותם על כך במכתב רשום וזה נעשה. לא קיימת חובה המעוגנת בחוק לקיום דיון בהתנגדויות או זימון המתנגדים כך שבנושא הזה העירייה פעלה על פי חוק. לגבי הנימוקים התכנוניים שהעורר הביע, לגבי המרפסות הקטומות, אנחנו בחנו את התכנון והגענו למסקנה שהתכנון הזה הוא המיטבי ביותר כי התכנון של המרפסת הקטומה הוא נועד לאפשר לאנשים בדירות הסמוכות איזשהו נוף אחר חוץ מהאנשים שעומדים או משתמשים במרפסת וזה פתרון שהוא מותאם לבניין הקיים. אנחנו לא מתכננים פה בניין חדש, אנחנו לא מאשרים בניין חדש, אנחנו מאשרים תוספת לבניין קיים וככל שאנחנו מתייחסים לתוספות, אנחנו תמיד רוצים שהתכנון יהיה מיטבי בהתאם למצב הקיים, בהתאם למה שהבניין הקיים מאפשר. המרפסות הקטומות הן מאפשרות קיום של חיים משותפים, חיים תקינים עד כמה שזה ניתן. הדיירים הסכימו שהם רוצים מרפסות, הגיעו להסכמה אילו מרפסות הם רוצים ובאיזו צורה הן יהיו ולוועדה המקומית אין הרבה מה להגיד בנושא התכנוני הזה כי אנחנו ראינו שהתכנון הוא תכנון מיטבי בהתייחס לבניין הקיים.

לגבי הזרבויות והעף מים, זה תכנון מקובל ופתרון ניקוז מקובל ואין לנו איזושהי התנגדות לפתרון הזה. זה שמוצע פתרון לניקוז של המרפסות זה כבר צעד אחד קדימה כי אנחנו בדרך כלל בודקים שיש פתרון וברגע שיש פתרון, אז אני לא חושבת שלפתרון

הזהה אין זכות קיום. יש פתרונות שמנקזים את המים לצינור כפי שהאדון מציע, אבל זה לא משהו שהוא מחויב. הפתרון שהוצע בבקשה הזו הוא פתרון קביל ולכן אנחנו קיבלנו אותו.

עו"ד ואראס :

אתחיל ואומר שלא שמעתי ולא קראתי בערר במה שגתה הוועדה המקומית. שנית, אומר שהעורר הנכבד לא נפגע כתוצאה מהבקשה שלנו להיתר. הוא לא מפרט שום פגיעה ספציפית בו. דבר שלישי, הוא לא גר שם בכלל בבניין הזה, נכון שהדירה בבעלותו אבל הוא לא גר בדירה ולכן זו גם הסיבה שהוא לא קיבל את התשובה, אנחנו המצאנו את התשובה לכתובת, יש אישור על המצאה, אישור שמי שגרה בדירה סירבה לפתוח את הדלת כך שזו כנראה אחת הסיבות למה הוא לא ראה את התשובה.

עו"ד צור :

זה גם הומצא לו לדירה עצמה וגם נשלח בדואר רשום עם אישור מסירה לתא הדואר שמופיע בערר ככתובתו.

עו"ד ואראס :

אני אתייחס בקצרה ממש כי אנחנו כתבנו במפורט בתשובתנו, ענינו על הכל. אדר' בועז שניר הוא אדריכל, הוא לא יזם. כפי שאמרה הנציגה הנכבדה של הוועדה המקומית יש ייפוי כוח לכל הדיירים בבניין, הכל מסודר בצורה מצוינת בקלסר של הוועדה המקומית.

לגבי הטענות הקנייניות, ענינו בתשובה שלנו לגבי כל הטענות הקנייניות לכאורה של העורר. כל מבנה כאן עומד בפני עצמו כפי שראינו בתשריט. קשני 5 ו-7 עומדים במבנן אחד וקשני 9,11 ו-13 במבנן אחר. העורר מתעלם מהתקנון המוסכם, מהפרדת הרכוש המשותף והנציגויות הנפרדות. נקבע במפורש בתקנון שבתחום כל מבנה, הקרקע מתחת לאותו מבנה תהיה צמודה לדירות שבאותו מבנה ולכן אין ולא יכולה להיות לו כל טענה לגבי קשני 7, הוא גר בכלל ב-11. אין לו זכות עמידה בעניין הזה. אין לו זכות לדעתי גם לא לערור אבל מבחינה פורמלית הוא ערר והמטרה פה היא רק לעכב אתה פרויקט שלנו.

לגבי תכנון המרפסות, היינו שמחים לעשות מרפסות אחידות, באותה צורה. באמת שהיינו שמחים לעשות את זה כדי שלאף אחד לא תהיה לזות שפתיים ולא פתחון פה אבל מה לעשות, יש אילוצים תכנוניים שנכפו עלינו על ידי הוועדה המקומית כמו להכין תכנית מרפסות לכל רח' קשני, משהו שלא רצינו לעשות אבל עיכב אותנו כמובן בעוד זמן, עד שהוועדה אישרה את זה והוועדה היא זו שקבעה שזה התכנון המיטבי, האופטימלי וזה היה לאחר משא ומתן ולאחר דין ודברים שאדריכל שניר הלך לוועדה וחזר מהוועדה הרבה מאוד פעמים. היה משא ומתן ארוך ובסוף הגענו למה שאושר. באמת לאחר משא ומתן ארוך שעיכב אותנו תקופה מאוד ארוכה. בסך הכל אנשים רוצים להוסיף מרפסת, קצת להוסיף איכות חיים לבית שלהם. לגבי התכנון הקטום, זה כורח המציאות, זה האילוץ וזה הפתרון המיטבי בנסיבות העניין כדי שלכולם גם תהיה מרפסת וגם לא תיפגע איכות חייהם ולא יחסמו להם הכיוונים. לגבי הניקוז, אחזור על מה שנאמר כאן, הפתרון שהוצע הוא האופטימלי שאנחנו סבורים וזה הפתרון שאושר על ידי הוועדה. לסיכום, לא שמעתי לאורך כל הערר ולא קראתי בערר במה שגתה הוועדה ובמה נפגע העורר הספציפי הזה. עם כל הכבוד הוא לא יכול לבוא ולייצג את כל תושבי קשני שלא הגישו ערר. הוא עומד בפני עצמו והוא צריך להראות בעצמו במה שגתה הוועדה ובמה הוא נפגע ודבר זה לא נעשה ולכן אני מבקש לדחות את הערר ולאפשר לנו לצאת לדרך עם הפרויקט הזה שמתעכב כבר תקופה ארוכה.

אדר' שניר :

עשיתי הגדלה של תכנית הבינוי, מציג את התכנית. אני למעשה אדריכל של קשני 7 ודרשה ממני העירייה לבצע תכנית בינוי לכלל הבניינים בפרויקט כי זה מקשה אחת, אותו גוש, אותה חלקה. נאלצנו לעשות את זה. היו כאן עלויות לא מבוטלות של בעלי הבניין, זה משהו שהיה מראש ידוע. המטרה שביצענו את זה במשרד הייתה באמת להגיע לאחידות של חזיתות ואיזושהי שפה משותפת וטיפוסים חזרתיים שחוזרים על עצמם בכל בניין, כמו שדרשה בודקת הרישוי וכמו שנדרש ממני, על אחידות בשפה האדריכלית. מה לעשות, כמו שנאמר שיש אזור מסוים של נשיקה מאוד קרובה במפגש של כל הבניינים, באזור הנשיקה הזה בדקנו, היינו פיזית בשטח כמה פעמים לבדוק עם מטרים, לראות מה הפתרון הכי טוב שלא תהיה איזושהי תחושה של מחנק וחדירה לפרטיות של הדירות הסמוכות. הפתרון הכי טוב שהיה לנקודה הזו זה היה קיטום ב-45

מעלות. אני גם בנקודה הזו גם אני חייב להתייחס לנושא ההנדסי שהיה פה- היה פה ליווי של קונסטרוקטור שלמעשה הפתרון שמוצע זה דיי בגדול מרפסות מרחפות. אין בקצוות של המרפסות עמודים שיורדים עד הקרקע ונתקעים בקרקע ולמעשה מהווים איזשהו מכשול לאדם שנמצא בקרקע. הייתה המון מחשבה גם על האנשים במדשאות ובאזור הקרקע לנושא שלא יהיה איזשהו מכשול. אז כן נמצא פתרון של עמוד זיזי של 40 או 60 ס"מ, ועוד עמוד באזור הקיטום עד הקרקע. המרפסת באוויר ולכן לא מהווה מגבלה או מכשול. אם זה מעברים, חניות. הנושא של מרזבים, ניקוזים, אני רק אדגישי- אנחנו מדברים בסך הכל כרגע בבקשה להיתר שנמצאת בבינוי ובמפה הטופוגרפית בקנה מידה של 1/250 ובתכניות של הבניין בקנה מידה של 1/100. אנחנו כבר יורדים לרזולוציות של 1/50, 1/25. לנו זה חשוב לא פחות מהאנשים שבבניין כי אם אנחנו לא ניתן פה פתרונות של ניקוזים כמו שצריך ותהיה הצפה בדירות, אנחנו בבעיה ולא רק הדיירים. אז כמובן שפרויקט כזה מתנהל עם מפקח, מנהל פרויקט, קונסטרוקטור, אדריכל וברזולוציות האלה אנחנו יורדים לפתרונות נקודתיים של ניקוזים. אם בכל בקשה יראו את כל הדברים האלה, אז הגרמושקות יהיו באורך של קילומטרים. לשאלת ועדת הערר אני משיב כי בסוף צינור מי הגשם בכלל יהיה בתוך העמוד ההנדסי ולא יהיה חיצוני וירד רק למטה בפנים, אבל זה כבר כשהקונסטרוקטור נכנס לפרטים לראות כמה הצינור תופס. אנחנו לא נמצאים ברזולוציות האלה. אין לנו כוונה לעשות פרויקט פרטצי. אם אפשר לאפשר צינורות גשם בתוך העמודים ההנדסיים כמובן שזה הפתרון שנלך אליו ואת הפתרון הזה אנחנו עושים בהרבה פרויקטים. מציג הדמיה של איך שהבניין הוא כיום. יש בבניין אלמנטים משנות ה-80.

גב' בוקשפן :

קודם כל חשוב לי להגיד שהתהליך התחיל בתחילת 2015. התחלנו להקים את הוועד, אני נציגת הוועד ומאוחר יותר נציגת הדיירים. עבדנו בשקיפות מלאה מול הדיירים של כל הבניין. עבדתי במשרה וחצי, חצי משרה רק על הפרויקט הזה במיילים שותפים לכל הדיירים, התחבטות בדיוק לגבי המרפסות הקטומות יחד עם הדיירים. יש בעיה, יש שם חלון- חלון שירותים, חדר שינה. חלק מהדיירים תהו מה יהיה ואיך יהיה. ירדנו עם חוט ומטאטא כל הדיירים, שיגענו את בועז בשביל להשיג את המירב לשני הצדדים. נתנו אפילו אופציות שאמרנו "אולי לא קטומה, אולי ניקח את כל המרפסת ונרחיק אותה לאמצע החלון". הדיירים אמרו שהם לא רוצים, רצו שהיציאה תהיה של כל החלון.

עשינו הצבעה, נתנו כמה אופציות ובסוף בתהליך דמוקרטי ושקוף, זו המרפסת שנבחרה בבניין שלנו. לא בכדי יש 46 דירות, כמעט 100% חתימות. כמובן זה לא התחיל ב-100%, ובגלל התהליך וההתדיינות ביחד, כולם הכירו את בועז, אני מסרתי את כל המידע כל הזמן, הכל היה בהצבעות, היו אסיפות דיירים, בסוף היא נבחרה וזו כמות הדיירים שחתמו.

נקודה נוספת, בשנה האחרונה קשני 9 פנו לאדריכל שלנו. הנציגים נפגשו עם האדריכל, הזמינו אותי לאסיפת דיירים בקשני 9. הגעתי, סיפרתי את כל התהליך שלנו. העורר הגיע ושאלתי אם הוא כתב את מכתב ההתנגדות, הוא אמר שלא. חבל, יכולנו להתחיל לדבר אבל הוא אמר שזה לא הוא. סיפרנו שם את כל התהליך. מאוחר יותר בחודשים האחרונים, קשני 13 כבר קיימו אסיפת דיירים במתנ"ס אצלנו, ביקשו ממני להעביר להם את החומרים שאני יכולה להעביר, קשני 5 גם פנו אלי.

עו"ד ואלאס :

חסכנו להם עשרות אלפי שקלים.

גב' בוקשפן :

הייתה פה טענה של אחד המשיבים בעולם שאף אחד לא יודע מזה. זה רחוק מהמציאות. באסיפה הראשונה שלנו ביום 05.05.15 הזמנו את כל הקשנים ולמעט קשני 11, הגיעו.

עו"ד ואלאס :

העורר אומר "זה לא טוב, זה לא אופטימלי, זה פתרון גרוע" אבל לא הציג כל פתרון אלטרנטיבי או תכנית חלופית ולכן רק מטעם הזה צריך למחוק את הערר שלו.

מר גולדיאק :

חלק מהדברים שנאמרים פה לא נכונים. מדובר על בניין בקשני 7, בכניסה מספר 7 שהצליח לגייס 46 ו-7 חתימות בתוך הבניין שלו, גם לא את כולם, ומנסה לכפות את דעתו על 240 בעלי דירות, כאשר גם אם מחלקים את התכנית הזו המוצגת כאן כאילו שיש חלוקת שטח לשני מבנים, אז גם מדובר בזה שהם לא עומדים ב-51% מבעלי זכויות הקניין והם לא מגיעים גם לזה. מעבר לכך, אם זה היה כל כך טוב, מבחינתי מצבי יותר טוב מאשר מצבם של אחרים באותו מבנה כמו שלי, אבל אני רואה לאן זה מוביל וכל הדברים האישיים שניסו להעלות כאן הם לא רלוונטיים בכלל. לגבי הנושא

של הופעה או מתן זכות להביע את ההתנגדות בוועדת התכנון והבניה, לעיריית תל אביב יש כללים מסוימים אבל יש חוק התכנון והבניה ויש תקנות ושם כתוב במפורש שלמתנגדים תהיה אפשרות להשמיע.

מה שיש כאן זה ניסיון שלהם לחייב אותי כשאני ארצה לתכנן משהו ולעשות משהו, לקחת את הדגם שלהם ולעשות שם דברים ואני לא מוכן.

חלק מהמרפסות כפי שאני רואה, אני לא יודע איך האדריכל הנכבד לא רואה ואולי גם הוועדה המקומית לא ראתה ואני רואה את זה רק עכשיו, שלמעשה חלק מהמרפסות מגיעות לגבול המגרש. זאת אומרת, בדרך כלל זה 3.5 מ' מגבול המגרש מותר להתחיל לבנות וכאן הם פולשים עד 0 מבחינת הקונטור של המגרש. גם זה למיטב ידיעתי אסור.

מר הכט :

אני גרפיקאי ואני עוסק בהדמיות. אני יודע כמה שהדמיה יכולה לשקף גן עדן ולא מציאות. אי אפשר לראות בתכנית עצמה את המציאות וגם לא בהדמיה. מציג תצלום. אם מסתכלים על המרפסות, למשל המרפסת הקטומה או המרפסת שלי, אני אשב במרפסת במרחק של מטרים ספורים משני חלונות שירותים וחלון חדר שינה של השכן שלי וכמוני זה רוב הדירות כאן. כשהולכים לתכנן מרפסת של חזית של בניין, ואני חייב לחזור להדמיה כי היא חשובה מאוד לדיירים שהסכימו, הרבה דיירים לא מודעים לזה בכלל. כשדיברתי עם דיירים הם לא מודעים לעניין שהם יושבים בתוך מרפסות כביסה, בתוך מזגנים. זאת אומרת, לשבת במרפסת כזו, גם קטומה, זה לא בדיוק ההנאה הכי גדולה. המזגנים הם מרכזיים, משמיעים הרבה מאוד רעש. מאחר ומדובר בפירים, זה כמו חצוצרות. אני לא מציע שום דבר חלופי, אני לא מעוניין במרפסת.

מציג תצלומים נוספים של קשני 5 וקשני 13. לאן הולכות המרפסות לצאת? לכביש? לגבי השקיפות, הייתה כאן שקיפות מלאה, אני הייתי שקוף לגמרי. עדיין אצלי בבניין יש הרבה דיירים שלא יודעים בכלל שיש כזו תכנית ושיש היתר.

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי דין הבקשה לסילוק על הסף להידחות ואף דין הערר להידחות.

אנו דוחים את טענת העורר כי דין הערר להתקבל ללא שמיעת טענות המשיבים מאחר ולא הוגשה תשובה שכן תשובות הועדה המקומית והמשיבים האחרים הומצאו כנדרש לאחר שקבלו את כתב הערר ביום 31.12.17.

כך גם אנו דוחים את טענת העורר כי יש לקבל את הערר על הסף ולהתלות את ההליך התכנוני בשל העדר היתכנות קניינית, זאת הן בשל חולשתן של טענותיו התכנוניות של העורר (העדרן יש לומר), הן בשל כך שהעורר הגיש ערר מטעם עצמו ודיירים רבים מכלל הבניינים לא התנגדו להליך התכנוני בכללותו ואף לא הגישו ערר, וזאת מבלי להידרש לטענה הנוגעת לשאלה האם מבקש ההיתר הציג את ההסכמות הדרושות אם לאו. כאשר נזכיר כי ממילא המדובר בסמכות בשיקול דעת מוסד התכנון האם לעצור את ההליך התכנוני בשל העדר היתכנות קניינית אם לאו ובמקרה דנן, על פניו, לא מצאנו כי דין הערר להתקבל בשל העדר היתכנות קניינית.

אנו דוחים את טענות העורר בקשר להעדר ייפוי כוח למגיש הבקשה. טענות אלה נטענו בעלמא ללא כל תשתית ראייתית מינימלית ובכל מקרה לאור תשובת הועדה המקומית אין בטענות אלה ממש. כך גם אנו דוחים טענות העורר כי במסגרת דיון בבקשה להיתר יש חובה להזמין את המתנגדים להשמיע טענותיהם. העורר לא הצביע על חובה זו בדיון ומשכך הטענה נדחית.

לפיכך טענות העורר כי יש לקבל את הערר ללא דיון לגופו נדחות.

אנו סבורים כי אין ממש בטענות התכנוניות אותן העלה בדוחק העורר ודינן להידחות. טענות העורר כנגדה שטחי המרפסות אינם אחידים נטענו בעלמא, ובכל מקרה קבלנו הסבר מניח את הדעת מנציגת הועדה המקומית בקשר לצורתן השונה של המרפסות והשתכנענו כי השוני בצורתן נובע מאילוצים תכנוניים המצדיקים את השוני והקשורים בעובדה כי עסקינן בתוספת מרפסות לבניין קיים וכן השתכנענו כי הפתרון שהוצע לתוספת המרפסות הוא פתרון מיטבי. עוד יצוין כי קדמה לבקשה תכנית עיצוב של כלל המבנים אשר אושרה על ידי מהנדס העיר ונתנה את המסגרת התכנונית לתוספת המרפסות.

עוד נוסיף כי לאחר שבחנו את הבקשה ואת תכנית העיצוב כלל לא ברור מהי הפגיעה התכנונית הנגרמת לעורר והעורר לא הצליח להצביע במהלך הדיון על פגיעה תכנונית כלשהי שנגרמת לו. בהקשר זה עוד יובהר כי תכנית העיצוב הינה מסגרת תכנונית

המאפשרת תוספת מרפסות אך אינה מחייבת לעשות כן. ככל שדיירי בניין מסוים לא ירצו לעשות כן, אין הם חייבים להגיש בקשה להיתר לתוספת מרפסות.

יחד עם זאת, אנו קובעים כי פתרון ניקוז של המרפסות יהיה באמצעות צינור מאסף גשם שיעבור לכל אורכו של הבניין וקובעים כי לא יותר ניקוז בזרבובית.

בכל הנוגע לערר 5198/17 לאחר שעיינו בטענות הערר אנו קובעים כי הערר נדחה על הסף בהעדר עילה.

לפיכך, ערר 5198/17 נדחה על הסף וערר 5216/17 נדחה לגופו.

(***)
עו"ד הילה סירוטה- ליבנה
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

(***)
עו"ד קרן שטרן
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

**2 . ערר על החלטת ועדה מקומית בהיתר, השבחה, פיצויים ותכנית –
תא/ 17 / 5213+5209+5208+5207+5206+5204+5203 :**
התנגדות לתכנית תא/מק/3388ב'
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול:

בפני : יו"ר הועדה : עו"ד הילה סירוטה ליבנה
חברי הועדה : מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
מר שמעון בוחבוט - נציג מתכנתת המחוז

העוררים בערר 5203 : אסתר רייניץ ואח' - ע"י ב"כ עו"ד שי כהן

העוררים בערר 5204 : אורה ויסמן - ע"י ב"כ עו"ד גלית קיט/רמי מנוח

העוררים בערר 5206 : עמיחי שילה - ע"י ב"כ עו"ד דוד בסון

העוררים בערר 5207 : בעלי זכויות בחלקה 465 בגוש 6632 ובחלקה 16 בגוש 6896 - ע"י ב"כ עו"ד שמואל שוב/ אורית חזקיהו

העוררים בערר 5208 : דני אהרונוביץ ו-41 אח' - ע"י ב"כ עו"ד משה שורר

העוררים בערר 5209 : קבוצת קנדה-ישראל וקלוד נחמיאס בשם קב' רוכשים עפ"י הרשימה – ע"י עו"ד טלי סלטון ישועה

העוררים בערר 5213 : פרוימוביץ רחל ואח' - ע"י ב"כ עו"ד מרים דונין

המשיבים :

- 1) הועדה המקומית לתכנון ובנייה –תל אביב-יפו
- 2) דורון דר
- 3) דיירים ע"י יואב ודפנה אחיעם ואח'
- 4) אריה נבטי- ע"י ב"כ עו"ד דורון רצאבי
- 5) ישראל אמיר
- 6) יורשי צביה סטרכלביץ-
- ע"י ב"כ עו"ד אריה סוכובולסקי
- 7) ניסנוב יצחק ואח'- ע"י ב"כ עו"ד עודד ישראלי
- 8) דרורה נונה להבי
- 9) לזר בן ציון, דני דוד
- 10) יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה
- משיבים 8-10 ע"י ב"כ עו"ד מיכאל שטיינבך
- 11) שמואל לחוביץ- ע"י ב"כ עו"ד שלמה פרי
- 12) נטלי חורש- ע"י ב"כ עו"ד אורי חורש
- 13) אבי מאיר- ע"י ב"כ עו"ד דנה פירון
- 14) יעקב ליפקין- ע"י ב"כ עו"ד עליזה לוי
- 15) גיל רובינשטיין- ע"י ב"כ עו"ד רם מוסרי
- 16) ישראלה אבנרי-
- ע"י ב"כ עו"ד משה שורר/ מורן טל
- 17) עו"ד ירון גבר
- 18) שולמית פרידמן- ע"י ב"כ עו"ד אפרת ידידיה
- 19) בעלי הזכויות בתחום התכנית-
ע"י ב"כ עו"ד עמי בן יעקב

יום חמישי, ט' בשבט תשע"ח, 25/01/18

תאריך הישיבה :

נוכחים :

עו"ד שי כהן

מטעם העוררים

עו"ד ליאת גולפמן דוד

בערר 5203/17 :

מטעם העוררים
בערר 5204/17 :
עו"ד גלית קיט
שמאי רחמים שרם

מטעם העוררים
בערר 5206/17 :
עו"ד בסון
עו"ד דנה שטיר

מטעם העוררים
בערר 5207/17 :
עו"ד אורית חזקיהו

מטעם העוררים
עו"ד משה שורר
עו"ד מורן טל
שמאי דני טרשנסקי
שמאית שני אהרון
מר יזהר ליכטונשטיין
מר ניסים צפרירי

בערר 5208/17 :
מר יזהר ליכטישנטיין

מטעם העוררים
בערר 5209/17 :
עו"ד טלי סלטון ישועה
עו"ד יונתן ליבצ'יק
עו"ד חיים לנקרי
מתמחה דורין סטריכילביץ
מירב סגל
דני הולף
עו"ד אנה קופרמן
עו"ד שמואל פלגר

מטעם העוררים
בערר 5213/17 :
עו"ד מרים דונין
שמאי שאול רוזנברג

מטעם המשיבים :

מר אריה נבטי
עו"ד בני יעקב
עו"ד עליזה לויין בשם יעקב ליפקין
עו"ד רם מוסרי בשם רובינשטיין ובשם חברת משולם
לוינשטיין

מטעם הוועדה המקומית :

עו"ד חגית המאירי
אדר' אורית ברנדר
שמאי שמואל פן
מר דני ארצי
גב' דניאלה גולבלט
שמאי אורי שושני

נושא הערר : התנגדות לתכנית תא/מק/3388ב'
כתובת : לוי אשכול/ פרופס/ המשך אבן גבירול, תל אביב
גושים : 6630,6632,6896 חלקות : שונות

מזכירת הוועדה : עו"ד קרן שטרן

קלדן : רעות סיסו

פרוטוקול

עו"ד שי כהן :

אני מייצג חלק מהבעלים של חלקה 16 במקור שהיא החלקה הארוכה. רק 27% נכנסו לקו הכחול של התכנית והיתר נמצאים בשדה דב. זה מוצפן. אנחנו חלקה מאוד מערבית. זו חלקה שהאנשים שלנו או היורשים שלהם מחזיקים אותה עשרות שנים, משנות הארבעים של המאה הקודמת. מתחת לחלקה שלנו לא נוצר שום מגרש חדש ופיצלו אותנו ל-400 ו-401.

עו"ד קיט :

החלקה שלנו היא חלקה 116. היא מופיעה במרכז החלק הצפוני של התכנית. זו החלקה שנמצאת מדרום לרח' פרופס ומזרחית לרח' אבן גבירול, בסמוך למגרש 200 שבו נמצא המתקן ההנדסי שמופיע בתכנית הזו. אנחנו עוברים למגרש 607.

עו"ד בסון :

אנחנו גוש 6896 ואנחנו חלקה 66. אנחנו עוברים למגרש 317. אין לי משהו אישי על החלקה שלי. יש לי טיעונים ממלכתיים. אם אוכל לטעון ראשון, אשמח.

עו"ד חזקיהו :

גוש 6896 חלקה 16 וחלקה 465, גוש 6632. הטענות שלנו לא מתייחסות לגבי המיקום. הערר שלנו שונה במקצת ממרבית העררים פה, הוא מתייחס לנקודה משפטית אחת והיא עצם החלוקה של שתי החלקות בין שתי תכניות והסכם שיתוף וחלוקה שעשינו בנושא הזה.

עו"ד שורר :

יש לנו 49 בעלי חלקות שאנחנו מייצגים. הם מפוזרים בגדול בכל התכנית. מציג מפה של הפיזור. יש חלקות קטנות שבשלמות ויש חלקות במושע כמו 34 ו-32 שזה חלקות גדולות שחלקי חלקות. פיזרו אותנו בכל מקום שיש צהוב, פיזור גדול. מציג מפה. למרות שאנחנו מפוזרים, זה לא ששמו כל אחד במקום שלו, אלא ממש עשו מהפכים במיקומים.

עו"ד סלטון ישועה :

אנחנו בעלים של זכויות בשבע חלקות - 681,684,687,33,34,282,112. ההקצאה היא בעצם לשישה מגרשים חדשים. מה שמסומן באדום זו החלוקה.

עו"ד קיט :

אנחנו חלקה 116 ואנחנו מקבלים הקצאה במגרש 200, בניגוד למה שנטען מקודם בטעות. אנחנו מקבלים ב-200 שהוא סמוך ואנחנו נמצאים גם בסמיכות למגרש 700 שנמצא בצפון ששם אמורים להיות המתקנים ההנדסיים. אנחנו אחת החלקות

הבודדות אם לא היחידה, שנכנסה בבעלות יחידה ויוצאת במצב יוצא עם בעלים נוספים.

עו"ד המאירי :

מגרש 607 הוא המגרש הכי מערבי. כרגע אי אפשר לתת פה זכויות בניה בשל המגבלות שיש של הגובה והרעש וכו'.

אדר' ברנדר :

נעשה ניסיון לתת אפשרות למקסימום בעלי קרקע לממש את זכויותיהם עוד בשנת 2002 כשנקבע הקו הכחול. מאחר ובשטח הזה שלא ניתן היום לקבוע בו זכויות בניה, זה שטח שהוא בתחום שדה התעופה דב, נכללו בעלי הקרקע בתכנית החדשה, הם קיבלו את זכויותיהם בתכנית החדשה והמגרש הזה בעצם רוקן מכל זכויותיו ולפיכך הוא נרשם כשטח לתכנון בעתיד, כאשר בתכנית העתידית שתקודם לשטח שהוא מערבית לרחוב הקובע את גבול השכונה הזו, להמשך הרח' אבן גבירול, כשתקודם שם תכנית החלקה הזו תיכנס כריקה מזכויות על פי היבטים תכנוניים שיהיו באותה תכנית עתידית.

מר ארצי :

השטח הזה הוא חלק מרה פרצלציה. הרעיון הוא לקחת את הזכויות של כולם ולחלק להם בחלוקה החדשה. כולם קיבלו את זכויותיהם. המגרש מיצה את הזכויות. האנשים שישבו שם בפועל, קיבלו את זכויותיהם בתכנית. המגרש הזה, מכיוון שתכנונית עוד לא יודעים לאן הוא מתכוון, זאת אומרת יודעים שהוא יצורף לתכנית אחרת כנראה ממערב, אז שם הוא יצטרף לאותה תכנית כאשר הוא ריק מזכויות. אותה עירייה שמקבלת אותו היום ואנחנו רושמים על שמה, מקבלת אותו ריק מזכויות. כשהיא תיכנס לרה פרצלציה בתכנית הבאה, היא כבר תיכנס ריקה מזכויות. העירייה שתירשם כרגע כבעלים, מכיוון שאין לנו את מי לרשום כי הזכויות מוצו. העירייה לא תקבל זכויות במקום אחר בגין החלקה הזו. יש ברה פרצלציה מה שנקרא כל אחד נכנס עם זכויותיו.

אדר' ברנדר :

אם זו תהיה החלטה נוציא את כל הבעלים של המשולש הזה. עיריית תל אביב חשבה שהיא מיטיבה עם אותם הבעלים ומאפשרת להם מימוש של תכנית כבר בשנת 2002 כשהתחלנו. על אותו עיקרון יש מישהו שטוען שהחלקה שלנו היא בחלק של הקו הכחול ובחלק שלא בקו הכחול. אז תנו לנו את כל הזכויות בתחום הקו הכחול הזה, למה משאירים אותנו בשדה דב? יכול להיות שצריך, יכול להיות שלא צריך. אז בואו נשאיר את שדה דב במקום, יהיו את כל מגבלות הבניה ואין שום בעיה. אפשר גם להשאיר את התכנית הזו למימוש. אני חושבת שהכוונה שלנו הייתה להיטיב עם כמה שיותר בעלים ככל הניתן, במסגרת הקיבולת של התכנית הזו ומגבלותיה כדי להיטיב עם אותם בעלי קרקע שיוכלו להיכנס למקום. זה לא שבשטח הזה היו מקבלים עוד אנשים. נקודת המוצא היא סך הזכויות שניתן לבנות כאן בתוך המקום הזה. אבל מה שתחליט ועדת הערר.

מר ארצי :

לפי תיאור של חבר הוועדה יש לצורך הדוגמה 120 דונם. הם שואבים את הזכויות שלהם מ-120 דונם שהתוצאה שלהם, נאמר 720 יחידות דיור, כפול 120, מתחלקת כרגע בתכנית הזו. כולם מקבלים את ה-720 שמגיע.

אדר' ברנדר :

הזכויות ניתנות על בסיס של 6 יח"ד לדונם. אם לוקחים בחשבון את כל 120 הדונם, אז הזכויות גדלות באותו מקום. זאת אומרת, אין כאן עניין של מקבלים בשטח הזה יותר בעלים ופחות זכויות.

מר ארצי :

אותם 20 דונם שייכנסו לתכנית הבאה, לא יסחבו איתם זכויות. לשאלת ועדת הערר אני משיב שאין תוספת בגין השטח הזה.

אדר' ברנדר :

אנחנו לא יודעים מה השטח הזה יהיה. הוא יהיה חלק מתכנית עתידית. הזכויות למגורים שם הן לא מתוך אותם 20, אלא מתוך השטח הכללי של כל התכנית מינוס

השטח של המגרש הזה. מדברים על 16,000 יחידות דיור. אי אפשר לקרוא לזה עכשיו
שצ"פ כי זה לא יהיה מתאים לתכנית עתידית. זה לא יכול להיות.

מר ארצי :

הבסיס לקביעת הזכויות אם זה 120 דונם, הוא נקבע שם. 120 כפול 6, נקבע 720.
בתכנית הבאה שתהיה ממערב, את ה-20 דונם האלה, המשולש הזה, הוא לא ייחשב.

אדר' ברנדר :

אני חושבת שצריך לקחת בחשבון כמתכננת ואדריכלית את הנושא של ההיבט התכנוני.
על התכנית הזו חלות מגבלות שדה התעופה והן משיתות מגבלות הן בנושא גובה והן
בנושא של מיקום המגרשים בגלל מגבלות הרעש וכל מה שניתן לראות שם כרצועה
המערבית ביותר שהיא מגרשים שהמימוש שלהם לשימושים של מגורים הוא בלתי
אפשרי בגלל מגבלות הרעש. לכן, הצפיפות בתכנית הזו היא מאוד נמוכה על פי כל
הקריטריונים, אבל זה המקסימום שניתן כרגע להכניס בתחום התכנית הזו בהתאם
לאותן המגבלות.

הצפיפות בתכנית שדה דב היא על פי הנורמות ומדיניות אחרת לחלוטין לכשתגיע,
מתוכננת צפיפות פי 4-5 לפחות. אנחנו מדברים כאן על צפיפות מאוד נמוכה ובשדה דב
צפיפות של כ-50 יחידות דיור לדונם. לכן, אנחנו מדברים כאן על הנושא של ניצול קרקע
עתידית, ועל זה שזה יהיה מרווח יותר זה עניין פרופורציונאלי אבל יכול להיות שזה טוב
לתכנון העתידי, אבל לא זה היה השיקול. כשהתחילו פעם לתכנן, לא הייתה מחשבה על
תכנית שדה דב. הרצון היה לאפשר להכניס מקסימום בעלים שיוכלו לממש בהקדם.

מר ארצי :

כשנוצרת חלוקה מחדש אנשים מבטלים את המיקום הקודם שלהם ומקבלים במקום
אחר. העירייה לא מקבלת כלום בתכנית הבאה.
אני רוצה להדגיש שאם נבטל את החלק הזה מתוך הקו הכחול, זה גם ידרוש הפקדה
וזמן וכל המשמעות וגם יפגע באנשים שהיו בפנים.

אדר' ברנדר :

אין לנו בעיה, אנחנו יכולים לעשות תכנית חדשה ללא המשולש הזה וללא הבעלים האלה. אי אפשר לסמן את זה כשצ"פ כי זה פוגע בתכנון של התכנית הבאה. בתכנית הבאה שכבר יש תכנון שלה, בהבדל גדול מהתכנית הזו, היחס בין קרקע ציבורית לקרקע שכירה זה 70% ציבורי ו-30% שכיר, לעומת כאן שכאן יש מעט מאוד הפקעות לצורכי ציבור. אני לא יכולה להוסיף עוד שטח ציבורי לתכנית העתידית, להפוך את זה במקום 70% ציבורי, ל-73% ציבורי.

עו"ד בסון :

אני רוצה להתחיל ממגרש 607. אני חושב שלפי התגובה שלהם בערר, הם כתבו שהמגרש מוחזק בנאמנות עבור הבעלים. הם גם התבטאו בזה היום. לכן, אני מבקש לגבי מגרש 607 שני דברים - אחד, בטבלת ההקצאות הוא מופיע משום מה מתחת לקו, זה אומר שזה לצרכי ציבור וזה לא נכון. המגרש הזה צריך להיות מעל הקו כי הוא בבעלות פרטית ולא אכפת לי שזה יירשם על שמה בנאמנות. אני מבקש שירשמו את כל הבעלים לפי חלקיהם במושע במגרש הזה משום שאין סמכות לעירייה ויש על זה פסקי דין רבים - פסק דין קצוף בביהמ"ש העליון גם וגם בביהמ"ש המחוזי ששם היה מקרה כזה של שמאי מסוים שנמצא פה, שאני לא רוצה לומר את שמו, ייעץ לעיריית פתח תקווה. איך מפשירים קרקע חקלאית? לוקחים 100 דונם ואומרים ש-10 יהיו שייכים לעירייה. את זה ביטלו. אין דבר כזה. כמו שאמרה יו"ר הוועדה - העירייה לא יכולה להיכנס עם איזשהו ייעוד כזה שיש לה דרכים ופתאום לצאת עם מגורים, אין דבר כזה. לא צריך להגיד שעיריית תל אביב מלאה בקרקעות. שלא תשלח ידה לקרקעות של אנשים פרטיים. התב"ע הזו היא לא בידיים של עיריית ת"א, היא בידיים של ועדת הערר. אני מבקש לא לשמוע את ה"אולטימטומים" שאם ועדת הערר תגיד שהקרקע היא של הבעלים הפרטיים, הוועדה המקומית תבטל את התב"ע. הכדור אצל ועדת הערר שהינה גוף משפטי ותכנוני עליו מהוועדה המקומית ואני לא חושב שזו התנהלות תכנונית שוועדה מקומית באה ואומרת שאם לא יתנו לה מה שהיא רוצה, היא תשרוף את המועדון. אני לא מוכן שהמגרש הזה יהפוך לשצ"פ. זה מגרש לא ציבורי כי אם היה בייעוד ציבורי, אנשים היו שותקים. אין דבר זה ייעוד של תכנון בעתיד שיצמיח משהו. נקודה אחרונה, כששאל מר גופר את מר ארצי, לא ענה לשאלה. מה יצא מהמגרש הזה? איזה טובת הנאה תהיה ממנו? ואם היא תהיה, ברור שהיא תהיה, למי היא תהיה

שייכת? הם רוצים שזה יהיה שייך להם וזה לא חוקי. יש תקדימים לדבר הזה והתקדימים הם בבני ברק וברמת גן יש המון תביעות כאלה. איך היו עושים? היה מגרש עם כל מיני זכויות, לוקחים תביעה מק, מרכזים את כל הזכויות, עושים מגרש 0 ואחרי זה באים לוועדה מחוזית ומבקשים שיתנו להם. הוויכוח הוא רק היטל השבחה כי היטל השבחה הוא ישלם מ-0 כי אין לו זכויות עבר. מבחינה של רה פרצלציה הקצאה, יש לו ערך נחות יותר ממגרש של 120 דונם. אם יבואו עם הקרקע הזו, תבוא קרקע של מישוהו עם 6 יח"ד ברוטו מה שנקרא והוא ייכנס עם 0, אז אם זה ייקבל נניח 70-80%, זה יקבל 30%. יש לזה שווי ויש הרבה תביעות כאלה גם בבני ברק.

הנקודה השנייה היא שאני בדקתי בטבלת ההקצאות. בדקתי את העירייה הזו שהיא עירייה שאני מאוד מעריך אותה. אני תל אביבי ועברתי לגור בגלל שזו עירייה מצוינת אבל לפעמים העירייה מרוב שיש לה, רוצה עוד. הקטע שחום הופך לדירות זה פסול ולא בסדר. אני חושב שאם מישוהו לוקח קרקע שהופקעה ממישהו והופך את זה לקרקע של דירות, זה לא יפה. הקרקע הזו נלקחה ממישהו, תחזירו לו. אני מקריא את המספרים הבאים בטבלת הרה-פרצלציה שעשה גדול השמאים מר פן שנמצא פה. יש הרבה מקרים שעל מדינת ישראל והעירייה יש קרקעות, הבאתי כאן דוגמאות, למעט במקום אחד שעיריית תל אביב נכנסת כבעלים ותאמינו לי שגם שם צריך לבדוק מי הבעלים, אבל בכל הקרקעות האחרות מופיע מקרקעי ייעוד או מטרוקה. אני נותן למשל את גוש 6630, חלקה 701. זו חלקה שהיא מקרקעי ייעוד דרך. איך זה מקבל זכויות ודירות? גוש 6630, חלקה 720. גוש 6632, חלקה 127, קרקע מסוג מטרוקה. מטרוקה זה המינוח העותמאני לקרקעי ייעוד. זה מהמילה טריק, טראקה- לזרוק, הפקר. זה רכוש ערבים, זה דרך. איך דבר כזה יכול לקבל זכויות? אני לא יודע. העירייה הזו, הואיל ואני הרבה שנים במקצוע, ראיתי המון פעמים שהעירייה עושה את זה, זה לא חוקי. גוש 6896, חלקה 105- מטרוקה. מטרוקה קיבלו דירות. עם כל הכבוד, פסקי הדין אומרים ברחל בתך הקטנה שהדברים האלה לא יכולים להיכנס מעל הקו כשהם היו מתחת לקו.

לשאלת ועדת הערר מדוע אני מדבר על מקרקעי ייעוד לפי הנסח אני משיב שקודם כל כשיש פה קרקעות מסוג מטרוקה ומקרקעי ייעוד- על המטרוקה חל המשפט העותמאני ועל הייעוד חל חוק המקרקעין שאומר שאסור לעשות שום עסקה במקרקעי ייעוד כי זה שייך לציבור. מבחינה קניינית ותכנונית זה 0 כי כשהיה חוק הקרקעות העותמאני הוא לפני חוק התכנון והבנייה ואומר שהקרקע בייעוד 0. דבר כזה לא יכול לקבל זכויות כי אם תגיד שזה מקבל זכויות, חייבים לפי סעיף 195 ו-196 להחזיר את זה לבעלים

המקורי או לחליפו. בחוק התכנון והבנייה אין התיישנות. אני חושב שהעירייה לא יכולה לקבל זכויות על הדבר הזה.

בנוגע לזכויות. עשיתי חשבון גס שנתנו פה רחק בערך 2 נקודה משהו. לפי 5,000 יש רחק 3.5. כלומר, אפשר פה לתת עוד זכויות של עוד 50% מהדבר הזה. הדבר השני, שמענו כאן מהגב' ברנדר שבתב"ע הוסכמה אחרי שיסירו את מגבלות שדה דב, בכלל השמיים הם הגבול. לכן אני חושב שאפשר להגדיל את הזכויות ולוועדה יש סמכות. ניתן להוסיף אפילו לפי תיקון 101 עוד 60% זכויות בניה עיקריות כי הם ועדה עצמאית, מיוחדת, כוללנית. הם עירייה איתנה, באמת עירייה עשירה. הם אומרים שיש להם מגבלות של שדה התעופה דב אבל בפירוש, סעיף 6.6 לתקנון אומר שכשתוסרנה המגבלות ואני יודע שכרגע לפי החלטת הממשלה, המגבלות צריכות להיות מוסרות בשנת 2018, אני מאמין שזה יהיה גם ב-2019, מה שאני מבקש, המגרשים שבתוך התב"ע הזו, לא המשולש שהוא באזור המגבלות, אלא המגרשים בתוך התב"ע הזו יכולים לקבל בוסט של זכויות בניה שיהיו מותנות בהקלה או בשלביות. אפשר להוסיף 50% מהזכויות. אנחנו נמצאים במצוקת נדל"ן. למה לא לנצל את זה? אם היום אחד מהקליינטים שלי אומר ליש הוא בונה אני שואל אותו מאיזה תב"ע הוא בונה. אם הוא אומר משנת 2004 דרומה, אני אומר לו שהוא חמור. משנת 2004 צפונה, יש כל כך הרבה תוספות. היום מדברים על 50 יחידות דיור לדונם, שזה יוצא 30 לדונם ברוטו. כשתוסרנה המגבלות אפשר להגיש בקשות להקלה וכתוב שם במפורש שאפשר לשנות את הגובה והנפחים לכל בניין. מי שירצה לבנות, שיבנה. מי שירצה להזדיין בקצת סבלנות ולחכות למגבלות האלה שנה שנתיים, תהיה לו אפשרות לבקש הקלה, כמו בפסק דין המפורסם של אלי קרון. שיכתבו סעיף של הקלה ובא לציון גואל. נראה לי שלבנות בניינים כאלה בהיקף כזה במצוקת נדל"ן כזו, חבל.

שמאי פן :

לדעתי יש פה טעות חמורה. קודם כל, תכנית 3388/ב היא תכנית רה פרצלציה לפי סעיף 120, היא איחוד וחלוקה. אנחנו מאחדים ומחלקים. אי אפשר במסגרת איחוד וחלוקה להוסיף. זה לא שייך לעניין בכלל. מעבר לזה, אי אפשר להגדיל את הצפיפות ולעשות הרבה דברים.

דבר שני, אני כשמאי עשיתי את כל התכניות עבר הירקון ובכולן הצפיפות נבעה מהסעיף שקובע 6 יחידות לדונם ברוטו, כלומר בין אם השטח רשום או לא רשום.

בצורה כזו מתוכננות כל התכניות בעבר הירקון. המושג מטרופקה הוא מושג עותמאני, שייך לחוק המקרקעין ולא לחוק התכנון והבניה. זו לא דרך לפי תכנית בניין ערים. אלה הם שטחים שמבחינה קניינית רשום כך או אחרת, אבל הם אינם דרכים תכנונית בכלל וזה גם לא מקרקעי ייעוד. בשביל שקרקע תהיה מקרקעי ייעוד היא צריכה לעבור תהליך מסוים, היא לא עברה תהליך. כל הקרקעות מבחינת הרישום בטאבו, מטרופקה, אינן בהכרח ובמקרה הזה לא עשינו את זה, חלקות שמשקלן יותר נמוך ממשקל אחר. במילים אחרות, האיזון של תכנית 3388/ב נעשה בדיוק בצורה הומוגנית של 6 יח"ד לדונם ברוטו ולכן לא נגזל פה שום דבר מאף אחד.

מר ארצי :

אמר מר פן שיכול להיות שבחוק העותמאני בזמנו היא הייתה מטרופקה, בטאבו לא שינו את הייעוד שלה אבל היא בעצם לא בייעוד דרך.

אדר' ברנדר :

יש עוד פן אחד שצריך לבוא ולומר שאת התכנית הזו, על גלגוליה התחילו לקדם בתחילת שנות ה-2000 כאשר תכנית המתאר תא/5000 עוד אפילו לא הייתה במחשבה כלשהי. לכן, הבסיס למתן הזכויות בתכנית הזו, מבחינת זכויות, זה באמת 1111. בנוסף, כרגע אנחנו לא יכולים לקדם תכנון שאין לו היתכנות מימוש וכל תוספת זכויות למה שהתכנית הזו מציעה, אין לו היתכנות בגלל המגבלות של שדה התעופה. יש כאן את האיזון- באנו ואמרנו החל משנת 2002 וזה התמשך וגם את התכנית הספציפית הזו בשלב הזה, התחלנו לקדם בשנת 2015 כשעדיין לא הייתה תכנית מתאר מאושרת והיא התבססה על אותה תכנית בסמכות ועדה מחוזית שאישרה את סך הזכויות והשאירה את הטיפול ברה-פרצלציה לוועדה המקומית. כל המטרה שלנו לאורך שנים וגם היום יש חוסר ודאות וריבוי תכנון על השטח של שדה דב ואף אחד לא יודע מה יקרה בו, אז המטרה של הוועדה המקומית הייתה לאפשר את המימוש של השטח הזה כשכונה על פי הזכויות שניתן להקים בה הן מבחינה תכנונית והן מבחינת הזכויות שיש בה וללא תוספת על פי תכנית המתאר לכשתבוא, בשלב התכנוני. מי שירצה, כשיתפנה שדה התעופה דב, יוכל להכין תכנית חדשה ולתת כאן זכויות שוות ערך למה שיקרה בתכנית העתידית לשטח של שדה דב. הבסיס התכנוני הוא שאנחנו לא יכולים כרגע כי יש

מכסה. לשאלת ועדת הערר אני משיבה שאז נקבל את התביעות בגין העובדה שנתנו זכויות שאי אפשר לממש. כבר קיבלנו תביעות על דברים כאלה. שטחי הציבור האלה מחושבים על פי הזכויות היום. זו לא אותה תכנית.

עו"ד קיט :

החלקה שלנו היא חלקה 116 כפי שצוין, שטח של כחצי דונם. לטעמנו וזו הטענה העיקרית שלנו בערר, מה שנעשה בטבלת ההקצאות הוא למעשה שחזור זכויות דה פקטו. לשאלת ועדת הערר אני משיבה כי שחזור זכויות יכול לקרות בשני מצבים. דרך אחת היא בעצם להכניס בתכנית שטחים שכבר הופקעו בעבר במסגרת תכניות אחרות לאחר שייעודו לשטחים ציבוריים, לרבות דרכים ובמסגרת התכנית העתידית בעצם הכניסו גם את השטחים שכבר הופקעו והכניסו אותם לא בייעוד של דרך, אלא בייעוד סחיר. זו דרך אחת. דרך נוספת, כפי שנעשה גם במקרה הזה, היא בעצם גם אם השטחים לא הופקעו בפועל אלא רק הייעוד שלהם שונה כבר בתכנית המפקיעה, הייעוד נקבע במסגרת התכנית העתידית וגם בתכנית הזו על פי הייעוד הסחיר שקדם לתכנית המפקיעה. כלומר, במקרה הזה, לשטחים ציבוריים שהייעוד הציבורי שלהם נקבע כייעוד קבוע כבר בתכנית 1111, בין היתר לדרכים ולדרכים עירוניות, הייעוד במצב נכנס בטבלת ההקצאות נקבע למגורים ולא לדרך. כלומר, נעשה כאן בעצם שחזור זכויות. באה הוועדה המקומית וגם חלק מהיושבים ואומרים שברגע שמדובר בהליך דו שלבי, לא קוראים לזה שחזור זכויות. לטענתנו הטענה הזו שגויה לחלוטין. בפסק דין ניסן אברהם שפורסם לפני מספר שבועות כבר בביהמ"ש המחוזי, גם שם דובר במקרה מאוד דומה. דובר בהפקעת שטחים לכביש עירוני אבן גבירול. שם הוועדה המקומית המליצה לבצע שחזור זכויות ולכלול את כל השטחים שיועדו לכביש או שהופקעו בתכנית העתידית. ביהמ"ש הורה לאחר שהוא קיבל את עמדת הוועדה המחוזית, הוא הורה לוועדה המקומית לבטל את שחזור הזכויות שנעשה באותה תכנית. אפרט על פסק הדין הזה בהמשך. כלומר, ביהמ"ש קבע במפורש שהטרמינולוגיה שבה באים וטוענים שהיא לא שחזור זכויות, זה בהחלט שחזור זכויות. עצם העובדה שקובעים בטבלת הקצאות ייעוד שהוא ייעוד היסטורי ולא את הייעוד האמיתי שנקבע כבר בתכנית המפקיעה, זה דה פקטו שחזור זכויות ואת זה לא ניתן להתיר בתכנית הזו ממספר טעמים. קודם כל, לטענתנו לא מדובר בהליך דו שלבי ואפרט על כך בהמשך. היום כבר מונחת בפני הוועדה המחוזית וגם בפני ועדת הערר אני מניחה, חוות הדעת

של היועמ"ש שקובע במפורש ששחזור זכויות ייעשה אך ורק במקרים חריגים, במקרים שבהם הייתה רשומה במפורש בתכנית המפקיעה הוראה בדבר שחזור זכויות עתידי, זה במקרה שלנו בוודאי ובוודאי שלא נעשה וגם על זה ארחיב בהמשך. דבר נוסף, מעבר לאותה הוראה מפורשת וברורה שצריכה להיות בתכנית המפקיעה ולא בתכנית העתידית, צריכים לבוא אותם בעלים ולהוכיח שהייתה גם הסתמכות משמעותית על איזשהו שחזור זכויות שייערך בעתיד וגם זה לדעתנו אין כאן ולא הוכח.

לגבי הוועדה המקומית וגם השמאי, אני קוראת לזה שחזור זכויות ולדעתי לא צריכה להיות מחלוקת לאחר פסק דין ניסן אברהם. הם סומכים את טבלת ההקצאות על תכנית 1111. תכנית 1111 אם מעיינים בה בעיון, היא לא קובעת ולו במילה אחת, שיבוצע בעתיד שחזור זכויות. כל מה שהיא קובעת בסעיף 12 זה שהמפתח השמאי לקביעת הזכויות בעתיד לכל התכנית, תהיה לפי 6 יחידות דיור לדונם ברוטו. זה הדבר היחיד שהיא קובעת ואין שם זכר לשחזור זכויות או לכך שהייעודים ייקבעו בהמשך בדרך של איחוד וחלוקה, שגם לכך ארז קמיניץ מתייחס בחוות הדעת ואומר שישנן מספר דרכים לבצע תכניות. אם לא מצוין בתכנית המפקיעה במפורש שתיערך תכנית איחוד וחלוקה, אז בעלים כלשהם שטוענים שהייתה להם הסתמכות כזו או אחרת, זה לא מהווה הסתמכות. בפסק דין ניסן אברהם יש התייחסות להוראה דומה אם לא זהה לסעיף 12 שבו יש התייחסות לכך שייעשה חישוב זכויות לפי 6 יחידות דיור לדונם ברוטו וביהמ"ש קובע במפורש שאותה הוראה שקובעת שייערך חישוב זכויות לפי השטח ברוטו, אין לה שום קשר לשחזור זכויות. מכאן לא ניתן להבין שייעשה בעתיד שחזור זכויות ומי שהסתמך על כך, הסתמך בטעות. בפסק הדין ניסן אברהם חוזרים על כך ואומרים שברגע שייעוד של קרקע משונה לייעוד ציבורי, אותם בעלים צריכים להתכבד ולהגיש תביעת 197 או תביעת הפקעה לאחר מכן ובטח שלא צריכים להסתמך על כך שייערך איזשהו איחוד וחלוקה בעתיד. היום ברור לכולם כבר שיש לעשות שימוש מאוד מצומצם במדיניות הזו ורק במקרים מאוד חריגים. המקרה שלנו לא נופל באותם מקרים חריגים. אפשר לראות שהקו הכחול, אחד התנאים שנקבעו גם בחוות הדעת של קמיניץ וגם בפסק דין ניסן אברהם, קובעים שהקו הכחול של התכנית המפקיעה ושל התכנית העתידית, צריכה להיות חפיפה שלמה ומלאה בין הקווים הכחולים. במקרה שלנו אין מחלוקת שהקו הכחול של תכנית 1111 ובתכנית הזו ובטח ובטח שלגבי תכנית 2700/9, זה לא אותו קו כחול. זה אומר שהבעלים לא היו צריכים להניח שבעתיד תוכן איזושהי תכנית איחוד וחלוקה לגבי השטחים שלהם.

דבר נוסף וגם לכך ניתנה הדעת בפסק דין ניסן אברהם, עצם העובדה שחלפו כ-50 שנה מתכנית 1111 ועד לתכנית הנוכחית, מנתקת את הקשר התכנוני שצריך להיות קשר תכנוני הדוק, ישיר, מהותי ובלעדי וזה קשר תכנוני שלא נמצא כאן. בפסק דין ניסן אברהם התייחסו לזה שחלוף תקופה כל כך ארוכה מנתקת את הקשר התכנוני ובמקרה כזה לא ניתן לומר שמדובר בהליך תכנוני דו שלבי כביכול.

דבר נוסף, בתכנית 1111 נכון הוא הדבר שנקבע שיכול להיות שיהיו שינויים בתשריט, אבל יכול להיות זה לא אומר שיהיו בהכרח ולטעמנו, הדבר נקבע ביחס לייעודים מאוד ספציפיים, לדוגמה בסעיפים 23,24 ו-28 לתקנון נקבע במפורש לגבי שטחים מאוד ספציפיים שהם ייקבעו לשטח לתכנון בעתיד. נקבע שהם יהיו אזור מוקפא או נקבע לגביהם שהם מהווים דרך זמנית. זה לא המקרה שמונח בפנינו. כמו שהיה בתכנית שלגביה דובר בפסק דין ניסן אברהם, כך גם כאן. מדובר בדרכים שנכללו בתכנית בייעוד במצב נכנס למגורים במקום לדרכים, כשמדובר במעשה לא בכביש שכונתי המשמש אך ורק את התכנית הזו, אלא מדובר בדרכים עירוניות, ראשיות שבתכנית 2700/9 מצוין שהדרך לא תשרת את התכנית אלא רק את החלקות הגובלות בה והיא לא משרתת את הקו הכחול. מדובר בעצם בכביש עירוני וגם מהטעם הזה, שהוא משרת את כל תושבי העיר ועוד שכונות רבות, לא צריך לבצע שחזור זכויות בתכנית הזו. אני מדברת על הכביש של אבן גבירול, גם פרופס וגם הדרכים שעוברות לאורך לוי אשכול שנמצא ממזרח לתכנית.

דבר נוסף, שחזור הזכויות מנוגד לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה ועמד על כך גם היועמ"ש. באותו סעיף נקבע במפורש שתכנית איחוד וחלוקה לכשתיעשה, צריכה וחיבת לשמור על שווי יחסי. במקרה הזה, במצב הנכנס העיקרון המחייב הזה לא נשמר. בעצם השווי היחסי הוא שווי ארטילאי, איזושהי פיקציה שנעשתה ללא שלפני כן בתכניות הקודמות הייתה התייחסות לכך שתוכן תכנית איחוד וחלוקה בעתיד ולכן לא ניתן לעשות בתכנית הזו שחזור זכויות לפי ייעוד למגורים לאותם ייעודים ספציפיים.

דבר נוסף, מכל הפסיקה, במיוחד לאור הפסיקה האחרונה שקיימת בעניין שגם הוועדה המקומית התייחסה אליה, פסק דין ניסן אברהם, עולה במפורש שחייב שיהיה קשר תכנוני הדוק, ישיר ובלעדי ולא די באיזושהי הסתמכות שהיא לא משמעותית ובטח שלא הוכיחו לנו כאן איזושהי הסתמכות ולא כדי שיהיה קשר תכנוני מסוים. צריך להיות קשר תכנוני בלעדי וזה אומר, כפי שפורש בפסק דין ניסן אברהם, שמדובר

בייעוד שמשרת אך ורק את התכנית הספציפית ולא תכניות נוספות. אם זה לא מתקיים, אז לא צריך ואי אפשר לבצע שחזור זכויות בתכנית הזו. דבר נוסף, שחזור הזכויות כמובן מנוגד גם לתקן מספר 15 שקובע במפורש שאין להביא הפקעות עבר ואין לבצע שחזור זכויות בתכניות איחוד וחלוקה. בעצם התכנית הזו נועדה להוות מכשיר לפיצוי אותם בעלי קרקע שהייעוד שלהם שונה. אין על כך מחלוקת וגם המשיבים עצמם שטענו בעניין מודים שפיצוי על אותו שינוי ייעוד, הם לא קיבלו. בכל הכבוד, תכנית לאיחוד וחלוקה לא צריכה להוות מכשיר לפיצוי בגין הפקעות עבר או בגין שינוי ייעוד שנעשה בעבר לדרך ציבורית ולא ניתן להתיר זאת בתכנית הזו, בטח שלא לכביש עירוני ולדרך ראשית. לעניין ההליך הדו שלבי, גם בפסק הדין נקבע, מצטטת מסעיף 61 לפסק הדין. זאת אומרת, קשר תכנוני אין כאן בין שתי התכניות ובטח שלא קשר תכנוני בלעדי. הבעלים שהייעוד שלהם שונה צריכים אולי לפנות לוועדה ולבקש אורכה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ובהמשך תביעה לפיצויי הפקעה אבל בטח שאין לתת להם את הפיצוי על חשבון סל הזכויות שהוא מאוד מאוד נמוך ובטח שאי אפשר לחלק את זה בין ייעודים שנקבעו כבר בתכנית הקודמת כייעודים קבועים ולא כייעודים זמניים או כאלה שנקבעו לשטח לשימוש בעתיד. אני מפנה גם לפסק דין רבקה בן משה שזו ההלכה המחייבת וגם פסק הדין הזה קובע שאין להשתמש בתכנית לאיחוד וחלוקה כמכשיר לפיצוי ובטח וזה נקבע גם בפסקי הדין האחרונים, כשאין הוראה מפורשת וברורה עוד בתכנית המפקיעה, על כך שיעשה שחזור זכויות בעתיד. זה בטח שאין לנו כאן. בפסק דין ניסן אברהם מדובר על כך במפורש שהוראה על כך שייקבעו זכויות לפי שש יחידות דיור לדונם ברוטו, זה נקבע בהתחייבות שניתנה במכתבים שניתנו על ידי מהנדס הוועדה באותה תקופה, הם לא מהווים איזושהי התחייבות לכך שיבוצע שחזור זכויות בעתיד וזה מקרה זהה למקרה שאצלנו. לכן אנחנו חושבים שאין זה צודק לכלול את כל הבעלים שהייעוד שלהם שונה בתכנית הזו לפי ייעוד למגורים ולהטיל את כל הליך הפיצוי או את הצורך בפיצוי אותם בעלים, על גבם של הבעלים שכלולים בתכנית וככל שיוחלט לעשות כן, בהחלט ובהחלט שתיגרם פגיעה מאוד קשה לכל הבעלים שממילא הזכויות שלהם מאוד נמוכות.

דבר נוסף, לגבי מגרש 607 כפי שכבר צוין, אנחנו חושבים שמדובר למעשה בהפקעה דה פקטו וכפי שכבר נטען כאן, אי אפשר ולא ניתן להפקיע שטחים לייעוד שיהיה בעתיד ייעוד שכיר. ניתן להפקיע אך ורק לייעודים ציבוריים. אם הוועדה לא מוכנה כבר היום

לקבוע שמדובר בייעוד ציבורי, אז לא ניתן להפקיע. כפי שצוין גם בפסק דין סופט, צוין במפורש שוועדה מקומית לא שראית להפקיע שטח ולאחר מכן להשתמש בו כעתודות או לפיצוי בעלי זכויות אחרים או כדי שזה ישמש לייעוד שכיר.

אנחנו מצטרפים כמובן לבקשה למנות שמאי בורר מטעם הוועדה, לפחות לגבי החלקה שלנו העלינו טענות שמאיות רבות לגבי המקדמים ואנחנו חוזרים על הטענות שלנו בעניין.

לגבי חוות הדעת שצורפה פה על ידי המשיבים רובינשטיין, אני רוצה לציין שמכשיר שחזור הזכויות זה לא מכשיר שמאי. זה לא מכשיר שצריך להחליט אם לבצע אותו או לא באמצעות חוות דעת שמאית כזו או אחרת. לכן אנחנו מבקשים להתעלם מחוות הדעת השמאית בעניין הזה. אין שום קשר בין שווי של מקרקעין כאלה ואחרים לבין האפשרות התכנונית ליישם שחזור זכויות בעתיד ובטח ובטח בדרך של איחוד וחלוקה שמהווה מכשיר לפיצוי. ככל שימונה שמאי בורר או שמאי יועץ מטעם הוועדה, אנחנו נרצה כמובן להביא את הטענות שלנו ככל שייקבע שיש צורך, גם לסוגיה הזו בפן השמאי.

עו"ד המאירי :

אני רוצה לדייק בפסק הדין של ניסן אברהם שטיפלתי גם בו. חברתי עשתה סקירה מאלפת של הסוגיה של שחזור זכויות. אין לי דבר וחצי דבר לומר, למעט שני דברים. הטענה המרכזית שלנו היא שלא נעשה פה שחזור זכויות ולכן ממילא לא צריך להיכנס לכל השאלה אם אנחנו עומדים בכללים, חריגים או לא. עניין מהותי וקריטי, עמדת הוועדה המקומית היא שלא צריך לעשות שחזור זכויות בניגוד למה שהיא עשתה. הוועדה המקומית אמרה שאי אפשר לעשות שחזור זכויות וזו גם דעתנו. מה שהיה שם זה בדיוק בהפוך, מלכתחילה עשו ואז בדיעבד אמרנו שאי אפשר לעשות ואחר כך היו אנשים שטענו היה כן צריך לעשות. אנחנו גם חושבים שאי אפשר לעשות ככלל למעט החריגים. במקרה הזה הטענה שלנו היא שלא מדובר בשחזור זכויות אלא במנגנון פיצוי שנקבע בתכנית הקודמת ואנחנו לא בחנו את עניין החריגים.

שמאי פן :

אני חושבת שעורכתה דין נתפסה על טעות מהותית. שטח יכול להגיע לידי הציבור בשתי דרכים. או על ידי הפקעה או על ידי איחוד וחלוקה. לכן מה שנעשה פה, לא

נעשתה פה הפקעה. הבסיס התכנוני למצב הקודם של כל הקצאת הזכויות בתכנית הזו, לא נעשתה על ידי הפקעה אלא התבססה על תכנית 1111 שאושרה לפני כמעט 50 שנה וזה שהיא בת 50 שנה לא אומר שהיא לא בתוקף. התכנית אומרת במפורש כמה דברים. מצטט מסעיף 12 לתכנית. תכנית 1111 מתחלקת לרובעי מגורים. רובעי המגורים מותחמים עד לציר הדרך וכל מה שבתחום הרובעי מקבל זכויות. על זה נעשה התחשיב של השש יחידות. כלומר, לא נעשתה לא הפקעה, לא שחזור זכויות, אלא ניתנו זכויות. אין תכנית בשטח 1111 שלא הוקצו לה זכויות בדיוק בדרך הזו- כל התכניות, כל מה שנבנה.

אני רוצה לצטט דרישה שקיבלנו ממושרד הפנים בינואר 2008 שהנושא הוא תכנית 3388 שהועלתה כתכנית שאנו עוסקים בה היום. מצטט ממסמך משרד הפנים. זה מה שעשינו. במצב הקודם, לפי הוראה שקיבלנו והפירוט שלהם ולפי דעתנו הפירוש המשפטי שקיבלנו כך היה בעבר וכך נעשה גם פה.

מר מוסרי :

לבקשת ההצטרפות של לוינשטיין, אני מפנה לעמוד 4 בתשובה שלנו לחלק הרלוונטי של תשריט תכנית 1111. תכנית 1111 חלה על שטח מאוד גדול, היא מחלקת את השטח שבתחום הקו הכחול שלה לרובעים ולמקטעי תכנון. השטח נשוא התכנית שלנו 3388/ב הוא חלק מרובע ד', מקטע תכנון 2. כדי לסבר את האוזן, אנחנו אמנם הגשנו תגובה וגם עו"ד כהן הגיש תגובה לנושא הזה. זה לא הבייבי שלי ולא הבייבי של עו"ד כהן. בתשריט של תכנית 1111, הטענה של עו"ד קיט היא שכל השטחים שמסומנים לדרכים וכל שטחי השצ"פ, שזה אומר עשרות רבות של בעלי זכויות שלא נמצאים פה, לא התנגדו לתכנית ולא יודעים על עצם ההליך הזה, הולכים להיפגע. זה נכון שלפי התכנון אין חובה לצרף אבל שתבינו את המשמעות. זה לא רק הבייבי שלנו, יש פה חלקה 33 שרובה בכלל בשצ"פ וחלקה 34 שחלק גדול ממנה הוא שבצ"פ. כל החלקות האלה נכנסו בשווי זהה וזה לאור ההוראות של תכנית 1111 שקבעה זכויות לפי מפתח של שש יחידות לדונם ברוטו. לא משנה מה הייעוד.

אנחנו מאוד מבקשים שלוינשטיין תצורף כמשיבה כדי שאם הטענה הזו תתקבל חלילה, לוינשטיין תוכל בעתיד לתקוף אותה איפה שתמצא לנכון.

תגובה בשם רובינשטיין- אנחנו מסכימים עם עמדת הוועדה המקומית שזה לא שחזור זכויות. שחזור הזכויות שהפסיקה הסתייגה ממנו בשנים האחרונות, זה מקרה שבו יש

איזושהי תכנית דרך שלוקחת שטח מסוים ומשנה את הייעוד שלו לדרך. דרכים ארציות שלא משרתות תכנית מסוימת אלא ציבור רחב. אחר כך, בדרך מאולצת לוקחים את שטח הדרך שייעודה שונה בתכנית קודמת ומכניסים אותו לתכנית איחוד וחלוקה לאחר מכן. זה לא המקרה אצלנו. מי שקבע את מקטעי התכנון ואת המתחמים לאיחוד וחלוקה זו תכנית 1111 וחבל שהתשריט שלה לא נמצא פה על הלוח. אני מפנה לעמוד 4 לתשובתנו. מציג תשריט תכנית 1111. יש רובע ד' שזה הרובע שלנו. לאורך רח' אשכול יש קו אדום שמסמן את מקטע התכנון. זאת אורמת שהכללת השטח הזה, ולא כל השטח של הרחוב נכלל בתוך הקו הכחול שלה תכנית, היא בדין ותואמת את תכנית 1111 כמו שהכללת שטח השצ"פ גם היא בדין ותואמת את הוראות תכנית 1111. אין פה שום התנהלות מאולצת שהמטרה שלה היא רק פיצוי. כמו שאמר השמאי פן, בכל התכניות שנערכו לגבי שטחים שמצויים בתחום תכנית 1111, נעשה בדיוק אותו הדבר. אנחנו לא ממציאים פה את הגלגל. הוועדה המקומית לא המציאה פה את הגלגל. התכנית הזו החלה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית. התכנית 3388/א כללה בצורה המופקדת שלה גם טבלאות איחוד וחלוקה שנערכו בדיוק באותה צורה בהתאם להנחיית הוועדה המחוזית. אז לבוא ולהגיד שבפסק דין ניסן הוועדה המקומית והוועדה המחוזית התנגדה, זה לא רלוונטי בכלל. פה ניתנו הנחיות של הוועדה המחוזית איך לערוך את הטבלאות. זה לא שמישהו המציא פה את הגלגל. מעבר לזה, כשהפסיקה דיברה על שחזור זכויות היא דיברה על מצב שבו יש תב"ע שמשנה שטח לייעוד ציבורי כלשהו, אחר כך מכניסים את השטח הזה לתכנית מאוחרת בייעוד המקורי שלו, בניגוד להוראות התכנית הראשונה. פה זה הפוך לגמרי כי התכנית הראשונה היא זו שקובעת איך להכניס את כל השטח שבתחום הקרקע לתכנית האיחוד והחלוקה. אז נכון שבתכנית שאושרה בסוף שנות ה-60 לא כתבו את הדברים ברחל בתך הקטנה. מה יותר מובהק משש יחידות דיור לדונם ברוטו?

כשקוראים את הערר וגם את ההתנגדות, הטענה המרכזית של אותה עוררת הייתה "זה בא על חשבוננו, נוגסים לי בזכויות". זו כבר טענה דמגוגית כי לא יעלה על הדעת שהשטח של הדרך ושל השצ"פ יקצו או יתרמו להשבחה המצרפית בתחום התכנית, אבל בחלוקה הבעלים שלהם לא יקבלו שום דבר. זאת אומרת, גבי ויסמן הנכבדה תהנה מהשבחה שהקרקע שלנו יצרה. לא יכול להיות דבר כזה. זו דמגוגיה וזה ניסיון להתעשר בצורה שלדעתנו לא ראויה ולדעתי גם לא חוקית. מעבר לזה, לחילופין, אם ועדת הערר תקבע שבכל זאת מדובר בשחזור זכויות, אני רוצה לומר שזה בדיוק

המקרה החרוג שאליו התייחסה הפסיקה ואין מוצדק ממנו לשחזור זכויות. הפסיקה שהסתייגה מהמנגנון הזה של שחזור זכויות שהיה מקובל עשרות על גבי עשרות של שנים, בטח בתקופת אישורה של תכנית 1111, אחד הנימוקים המרכזיים היה שבמקרה כזה מעבירים את נטל הפיצוי מכתפי הוועדה לכתפיים של בעלי הזכויות. במקום שעכשיו הזכויות תתחלקנה ביניהם, הם צריכים להפריש מהזכויות שלהם לטובת מי שצריך לפצות אותו. זה לא קורה אצלנו. גב' ויסמן לא מפצה אותנו. אנחנו באים עם שטח שמקצים בגינו זכויות. אנחנו תרמנו לתכנית בדיוק כמו שתרמה גב' ויסמן ולכן העניין הזה לא מתקיים. זה יכול היה להתקיים אם הקצאת הזכויות הייתה נעשית לפי שש דירות לדונם נטו. אז יכלה לבוא ולשאול מה תרמתי לתכנית. גם לזה הייתה לי תשובה אבל זה לא רלוונטי כי זה לא מתקיים. אני מקצה זכויות ומקבל זכויות. לעניין הקשר התכנוני, הקו הכחול נקבע בתכנית הקודמת. אבל גם הקשר התכנוני, אני קורא את ההוראות של תכנית 1111 ואני לא מבין את הטענה. התכנית הנוכחית היא יישום מובהק של תכנית 1111 שקבעה בסעיף 10 לתקנון שלה שלא תאושר שום בניה בתחומה לפני שתאושר תכנית מפורטת ותיעשה חלוקה של הקרקע בתחומה. הרי היא קבעה מקטעים לאיחוד וחלוקה, מה יותר הדוק מזה? נכון, עברו משנת 1970 עד היום עברו עוד מעט 50 שנה. מה לעשות? זה מנתק את הקשר בין התכניות? הרי זה יישום פר אקסלנס של התכנית הראשית.

לגבי הסתמכות, זה לא הבייבי שלנו, זה הבייבי של עשרות מבעלי הזכויות בתכנית הזו. אני לא מכיר אחד שהקרקע שלו מופיעה בתכנית 1111 בייעוד שצ"פ או דרך או שב"צ שיועד להפקעה, וקיבל פיצוי. אין דבר כזה. דבר לא נעשו סתם. אנשים התנהלו ככה פעם אחת כשהיה ברור מה תכנית 1111 קובעת, פעם שנייה כי ככה קבעה הוועדה ופעם שלישית, כשרואים את כל התכניות מסביב, כך בדיוק נעשה. איפה פה ההבדל? איזה עוד הסתמכות היא רוצה שנראה?

מעבר לזה, דובר על זה שלוי אשכול היא דרך עירונית. זה נכון ש-1111 קובעת רובעים ומתחמי תכנון, אבל התכנית הזו, רח' לוי אשכול משרת בראש ובראשונה את התכנית. נכון שהוא משרת גם את רובע ו' ורובע ה' אבל משרת בראש ובראשונה את התכנית. זה לא שאנשים שעכשיו מגיעים מחולון להרצליה יעברו דרך רח' לוי אשכול. זו דרך שכונתית. גם אם היה מקום להגיד שבמקרה הזה נעשה שחזור זכויות שמעביר את נטל הפיצוי על הכתפיים של בעלי הזכויות בתחום התכנית, זה הכי מוצדק בעולם. לא יכול להיות שהם יהנו מזה ולא ישלמו.

לגבי תכנית 3700 שהיא לא חזרה עליה בטיעון ולא בכדי כי כנראה ששם הם נתפסו בטעות באמת מהותית. לגבי התכנית הזו, שחזור הזכויות שהם טוענים לגביה בתכנית שגם עלתה לדין במועצה הארצית, זה לא אותו הדבר. תכנית 3700 כמעט על 2,000 דונם שחלק מאוד קטן זה רובע ו' שנמצא בתכנית 1111. השטחים האלה נכנסו בייעוד מגורים כולם וכל מילימטר בשטח הזה קיבל הקצאה במצב קודם לפי שש יחידות לדונם ברוטו. לכן הטענה שלהם פשוט לא נכונה, היא שגויה. אני לא רוצה להגיד שהם מטעים כי אני מאמין שהם לא שמו לב לזה. כשהמועצה הארצית דנה בשחזור זכויות היא דנה על תכניות נקודתיות אחרות שהפקיעו שטחים.

לגבי תקן 15, הוא אושר הרבה שנים אחרי שאושרה תכנית 1111, הוא בטח לא יכול לשנות אותה, הוא כלי עזר. הוא לא חיקוק ולא חזות הכל והוא בטח לא מגביל לא את סמכות ועדת ערר ולא סמכות בית משפט. גם התקן כשלעצמו קובע – מצטט מסעיף 8.5. אנחנו צירפנו חוות דעת שאנחנו חושבים שהיא מאוד רלוונטית שמראה ששוק המקרקעין של האזור הזה לא מבחין בתחומי תכנית 1111 בין קרקע שהייעוד שלה מגורים לבין קרקע שהייעוד שלה דרך. בחוות הדעת מפורטות שורה של החלטות של שמאים מכריעים לגבי תכנית 3700 ששם החישוב של המצב הקודם נעשה בהתאם להוראות תכנית 1111 ולפי 6 יח"ד לדונם ברוטו, גם בשטחים שהייעוד שלהם ב-1111 הוא לייעוד ציבורי.

עו"ד קיט :

לגבי הטענה שיש מספר בעלי זכויות שלא טענו ויכולים לטעון לגבי שחזור זכויות- ככל שהוועדה הנכבדה תקבל את הטענה, אפשר לפרסם הודעה לפי סעיף 106/ב. כמובן שאותם בעלי זכויות יוכלו להגיש התנגדות, יוכלו להעלות את הטענות שלהם כנדרש. יש פה הרבה טענות, ככל שתקבל טענה כזו או אחרת לרבות ריכוז, מקדמים, כל טענה יכולה לפגוע בכל בעלים אחר ולא רק אלה שנמצאים פה אז בטח שאי אפשר להביא את כל בעלי הזכויות ולצורך זה יש את סעיף 196/ב ככל שתשונה התכנית.

לגבי טבלת ההקצאות, במקרה הזה שוב חזרו על הטרמינולוגיה ואני שוב חוזרת ואומרת שבפסק הדין ניסן אברהם נקבע במפורש שעצם קביעת הייעוד ההיסטורי בטבלת ההקצאות, מהווה בפני עצמו שחזור זכויות דה פקטו. הניסיון להראות שזה לא שחזור זכויות הוא שגוי ומוטב היה שלא נאמר כאן ומוטב ולא היו חוזרים אליו לאחר שהפניתי מספר פעמים לפסק דין ניסן אברהם. משום מה לא נעים להם לקרוא את

פסק הדין הזה. אני אגיש אותו לוועדה הנכבדה. בפסק הדין הזה נקבע במפורש שמדובר בהחלט בשחזור זכויות. עת"מ 17-04-34561. הייתה חלקה אחת באותו פסק דין, שרק לגביה אישרו בסופו של דבר שחזור זכויות למיטב הבנתי. בדקתי את התקנון שחל על אותה חלקה ובה צוין במפורש שבעתיד ייערך שחזור זכויות לגביה כך שצוין במפורש ששחזור הזכויות ייערך בדרך של איחוד וחלוקה. זו החלקה היחידה שלגביה נקבע באותן נסיבות שיבוצע שחזור זכויות.

לגבי תכניות קודמות שאושרו או לא אושרו בהם שחזור זכויות או המדיניות של הוועדה המחוזית שהייתה בעבר, גם פסק דין ניסן אברהם מדבר על זה וגם הוועדה המחוזית מציינת שעצם העובדה שבעבר היא התנהלה על פי מדיניות שגויה, זה לא מחייב אותה לחזור ולפעול על פי אותה מדיניות ובטח שלא בתכנית שאין בה שום הוראה לגבי שחזור זכויות לא במפורש, לא במשתמע ולא ניתן להסיק דבר כזה. לגבי צדק חלוקתי זה בוודאי המקרה שבו עקרונות הצדק החלוקתי מחייבים לבטל את שחזור הזכויות שנעשה בתכנית כי זה לא מוצדק להטיל את נטל הפיצוי שנקבע שש יח"ד לדונם ברוטו מכלל התכנית, זה הסל שנקבע לכל התכנית. שחזור זכויות גורע מכל אחד מהבעלים את הזכויות היחסיות שהיה צריך לקבל.

עו"ד שי כהן :

יש פה המון אנשים שיושבים פה כנראה וגם בהם זה נוגע לשני הכיוונים ואף אחד לא תמך את הטענה. אני שואל את עצמי מה יועיל גבי ויסמן אם תתקבל הטענה. אני חושב שהיא לא נכונה וצריך לדחות אתה אבל אם היא נכונה חס וחלילה, זה משנה את כל התמונה של התכנית פה ורוב האנשים שנפגעים יהיה איזה הליך של 106/ב, לרבות טענות עם תביעות 197 ובקשות להארכות מועד, זו פצצה מאוד גדולה, הרבה יורת גדולה מכל הטענות שאני הולך לטעון פה. למרות שאצלנו בחלקה יש הפקעה של איזה 2 דונם מתוך 8.5-9 דונם אבל הם לא נמצאים בחלק שנכנס לתכנית. אם כל הסיפור פה זה 10,000 או 50,000 ₪ לגבי ויסמן, אולי צריך לעשות מגבית ולסיים עם זה.

עו"ד חזקיהו :

הערר שלנו מוגש באשר לבעלים של שתי חלקות. חלקה אחת חלקה 16 בגוש 6896 ואחרת חלקה 465 בגוש 6632. מה שקרה, בעקבות ההתנגדות ניתנה החלטת הוועדה המקומית והיא לא נתנה את דעתה לעניין הזה. הרובריקה שם נשארה ריקה כך שאנחנו

חשבנו שמדובר בעניין טכני. בשתי ההחלטות האלה בעצם הבעלים חתמו על הסכם שיתוף וחלוקה. במקום שהבעלים יקבלו את הזכויות שלהם בשתי תכניות נפרדות שאחת מהן היא התכנית נשוא הערר הזה, הסכימו ביניהם שיקבלו חלקם את מלוא זכויות התכנית הזו וחלקם האחר את מלוא זכויות התכנית האחרת. זה מביא גם למימוש יעיל יותר של התכנית, לא פוגע בבעלים האחרים, מסתדר עם ההיגיון והשכל הישר, כולם בעלים רשומים בחלקות המדוברות. ההסכמים האלה הובאו לידיעת הוועדה המקומית, דווחו לרשויות המס במועד, הוצאו אישורי מיסים, גם יצאה שומת היטל השבחה ושמאי מכריע הכיר בחלוקה הזו. הסכומים שולמו למשיבה כדין כך שהיא בעצם הכירה בחלוקה הזו גם במסגרת שומות שהיא עצמה הוציאה. זה לא דבר חדש. אני לא רואה למה זה לא בא לידי ביטוי בטבלאות האיזון וגם ניסינו להימנע מעצם הגשת הערר ופנינו קודם לכן אבל נראה שלאף אחד אין תשובה מהותית בנושא הזה. לשאלת ועדת הערר אני משיבה שאני מניחה שמה שהם מחפשים זה היטל השבחה, אני לא יודעת מה המניעים שלהם.

עו"ד המאירי :

אנחנו כמובן מכירים בעסקה לצורך היטל השבחה, זה לא משנה כהוא זה לעניין הרישום. אנחנו צריכים שהעסקה תהיה רשומה על מנת להתייחס אליה. כתבנו בתשובה שלנו שלפי החוק ולפי התקנות אנחנו צריכים שהטבלאות יוערכו לפי הבעלות שרשומה. במקרה הספציפי הזה יש לנו בעיה נוספת כיוון שמדובר בשתי תכניות שונות ואז בעצם זה אומר שיש לנו פה בעלים שנמצאים במצב נכנס אבל לא במצב יוצא והפוך לגבי התכנית השניה- יש בעלים שנמצאים פה ותלויים באוויר, יש להם איזשהן זכויות בענן ואני לא יכולה לגלם את זה וזה נראה לנו משהו שלא נכון להכניס לטבלאות האיזון וההקצאה.

עו"ד חזקיהו:

לא מדובר באנשים שלא כלולים לגמרי בתכנית. מדובר בהסכמות שבוצעו בין בעלים מקבוצה א' לבעלים מקבוצה ב'. זה מגיע לסל זכויות, הם מתחלפים ביניהם. יש לנו הסכם שיתוף לכל דבר.

עו"ד המאירי :

טבלת האיזון וחלוקה צריכה להיות לפי הבעלויות.

עו"ד סלטון-ישועה :

מצטטת מסעיף 42 לתקן. זאת אומרת יש איזושהי יצירתיות. צריך הסכמה של כל הנוגעים בדבר.

אדר' ברנדר :

לשאלת ועדת הערר אני משיבה שזו חלקה שלמה שפשוט נמצאת שם. זה סוג של מצר מאושר, סוג של קומפילציות של תכניות שניסו להעביר בדרך כזו או אחרת למרות פעילות שדה התעופה וכמו שאנחנו יודעים, אין היום גישה ממערב לשכונות שנמצאות וגובלות בשדה התעופה וזה כל מיני שאריות של תכניות שיצטרכו להסתדר בצורה הגיונית בתכנית עתידית שתהיה ואז בוודאי שזה לא יהיה משולש כזה וניכנס לאיזושהי רשת הגיונית ורגולטיבית. הכוונה הייתה להכניס עוד תכניות ולאפשר להן מימוש בתחילת שנות ה-2000.

עו"ד שי כהן :

אני מייצג אנשים שהם בעצם חלק מאלה שנכנסו עם התכנית בחלקה 16 בגוש 6896. זו חלקה מאוד מערבית. אני רוצה להציג. רק כ-27% מהחלקה נכנסו, 38 מהם מיוצגים על ידי. הבעיה שלנו, חוץ מאשר הפיצול שאף אחד כאן לא אחראי לו כי זה פיצול שנגרם על ידי זה שהקו הכחול קטע את התכנית והכניס רק חלק מהחלקה שלנו פנימה. החלק שכן נכנס לתכנית יושב על שטח שבמקומו לא נוצר שום מגרש, לא מגורים ולא מגרש מסחרי. ממזרחה לו מיד יש שני מגרשים חדשים 400 ו-401 שהם מגרשים מסחריים. אני קורא להם מסחריים למרות שיש שם הקצאה גם למשרדים וגם למסחר. מה שקרה לאנשים שלנו זה שרובם בני משפחה אחת או שתי משפחות בעצם, הם פוצלו בין שני הבניינים האלה, חלק אפילו בתוך אותה משפחה פוצלו למגרש 400 ו-401. צריך לומר שהוועדה ושמאי הוועדה ניסו לעזור לנו כי אני חושב שגם הם הבינו שיש פה איזה פיצול מוגזם. הם לא מסכימים אבל אפילו הם ראו שיש פה מקום לתת לנו סד והם ניסו לראות אם אפשר לתת לחלק מהאנשים סד. בסופו של דבר הם הלכו לדרך הקלה ודחו את כל ההתנגדויות שלנו. אנחנו חושבים שמה שהיה צריך לתת לאנשים שלנו זה

מגורים ולדלג על פני המגרשים המסחריים האלה גם בגלל שהם אנשים פרטיים, גם בגלל שמי שכן חלקות המקור שלו יושב על המגרשים המסחריים הוא הוסט למגורים ומכל מיני סיבות שפירטתי בערר ואני לא רוצה להיכנס כאן אליהן.

אנחנו התלבטנו כיוון שאנחנו לא קבוצה מאוד גדולה, בסה"כ 10 בעלים, כמה דונם, 10 אולי 15 יחידות, לא מעבר לזה. אבל הקיפוח שנוצר, אני לא מאשים אף אחד אבל התוצאה הסופית היא כל כך גרועה לאנשים האלה, שאי אפשר לא להיות פה. אחרת היינו מוותרים על זה. אנחנו גם רוצים שהתכנית תתקדם ושאפשר יהיה לממש משהו. אנשים שיושבים 50-60 שנה על המגרשים האלה ולא מצליחים לראות מזה כלום. אין לנו עניין לעכב אבל התוצאה היא חריגה ומאוד חמורה. התוצאה היא חמורה כי בסופו של דבר הם מקבלים רסיסים של זכויות, חלקם במסחר וחלקם במשרדים. אדם פרטי, אפילו אם יש לו חצי דירה, הוא יכול איכשהו להתקדם עם זה ולהתאגד עם אנשים ובנייני מגורים נוצרים. אבל מי שיכול להיות שיש לו 10 מ"ר משרדים ו-8 מ"ר במשרד, אין לו כלום. כל הפיצולים האלה גרמו לתוצאה כל כך חמורה שאנחנו מנסים למצוא סד. הוועדה ושמאי הוועדה ניסו לעשות את זה אבל ויתרו כי הנושא מורכב. אני חושב שכשמסתכלים על התמונה השלמה של מה שקורה בתכנית, אני מבקש לשים לב שיש פה המון מתנגדים. מרבית הבעלים מתנגדים לתכנית הזו. כולם אנשים שרוצים לממש. צריך לשאול למה אדם שרוצה לממש מתנגד כשמסבירים לו שכל התנגדות כזו זה עוד כמה שנים לחכות. התוצאות והחלוקה לא הצליחו כאן. הכל נעשה בתום לב אבל התוצאה היא חמורה. גם בשלב הזה, מרבית הבעלים מאוד לא מרוצים ומוכנים לעכב את זה ועומדים על טענותיהם. אני חושב שהנתון הזה אומר דרשני וצריך לחשוב מה עושים. אני לא טוען טענה משפטית אבל אני חושב שהפתרון פה הוא לנסות להגיע למצב שמישהו ידבר עם האנשים שהם בעלי התכנית כאן וינסה לפחות את הבעיות הגדולות לפתור. הרעיון של שמאי בורר שעו"ד דונין העלתה אותו לראשונה בהתנגדות והיו שם לא מעט עורכי דין שהצטרפו לזה באופן ספונטני וחלקם לא הגישו עררים אבל רוחם איתנו, וחלק אחר הגיש ערר ואני חושב שרוצים ללכת לפתרון. גברתי העלתה רעיון שאולי הוועדה תחליט למנות איזשהו שמאי בורר. אני חושב שזה יכול להיות רעיון טוב אבל להשאיר את התכנית כפי שהיא או חס וחלילה לדחות את כל ההתנגדויות כי הכל נורא מורכב, זה ודאי לא הפתרון. אני מבקש להיות קשובים, יש פה תכנית בעייתית, איזון בעייתי ואני חושב שצריך למצוא חצי פתרון קסם שיפתור את הבעיות של כולם או לפחות יסביר לאנשים למה הם לא יכולים לקבל את מה שהם

רוצים. אנחנו מכירים את זה מהשוק הפרטי, לוקחים הרבה בעלים, מושיבים אותם עם שמאי ומסבירים להם. אני חושב שזה אפשרי גם כאן, זה לנושא הפתרון. ניסיתי לחשוב איך אפשר לפתור את הבעיה של הלוקחות שלי. ברור לי שרק בשבילם לא הייתם משנים את התכנית אבל אני חושב שיש פה מספיק סיבות אחרות לעשות שינוי ומשהו משמעותי ולכן הפתרון של שמאי בורר ואולי שמאי יועץ, יכול לעזור. הטענות הענייניות שלנו היו בין היתר שבמסגרת ההקצאה היו שגיאות די חמורות גם בניגוד לחוק וגם בניגוד להנחיות של הוועדה המחוזית ביחס למיקום של חלקת המקור. זו טענה שיחזרו עליה. אפרט לעניין הזה שבעצם אם הבנתי נכון את מה שמר פן אמר במהלך הדיונים, הוא בעצם לקח את מי שהיה בחלקות המקור המערביות והזיז לכאורה את כולם מזרחה. הוא הזיז אותנו קצת מזרחה והופ נפלנו על המזרחי. הוא אומר שהוא נהג ככה באופן סיסטמטי. אנחנו בדקנו ומסתבר שהתוצאות הן לא כאלה כי בסופו של דבר לא כולם זזו מזרחה. יש כאלה שזזו, יש כאלה שלא זזו. אם זה המצב, אז אני אומר שישאר את מי שנמצא על המגרשים המסחריים שם ושיעביר אותנו למגורים. יש בזה גם היגיון. בתכנית שיש בה כל כך מעט מסחר יחסית לתכנית, אל תיקח את האנשים הפרטיים ותשים אותם במסחרי, זה לא הגיוני. זה אחד העיוותים שנוצרו. אולי זו לא טענה משפטית או שמאית אבל זה חוסר היגיון בתוצאה. מעבר לזה, לכאורה אתה מקבל מסחר, משרדים, מגורים. לכאורה הכל מאוזן בטבלה והכל בסדר ומבחינה כספית לא הפסדת, יש לך קצת בעיות במימוש, נניח שהשמאי לא לקח אותן בחשבון. מתוך הנתונים שאספנו כאן יש פער מאוד משמעותי בגלל שמסיבות כאלה ואחרות שאולי יש לשמאי פן הסברים לגביהן, המחיר שאנחנו קונים מסחרית הוא מאוד גבוה והמחיר שקונים בתכנית הזו מגורים, הוא מאוד נמוך. לא רק לגבי היום, בכלל. גם אם משווים את זה לתכניות אחרות ולמקדמים אחרים שנעשו בעבר והכל מופיע בשמאות של השמאי רוטברגר אלוני שמצורפת להתנגדות שלי, לערר ולכאן. הפגיעה היא קשה ולכן אנחנו עומדים פה. אני יכול להדגים. אני יכול לקום ולשאול אם יש פה מישהו שמוכן להחליף את המסחרי שלי עם המגורים שלו, אפילו שהוא מתנגד מבחינת המיקום של המגורים שלו. יש פה איזו טעות מתמטית. אנחנו מסתמכים על דברים משמעותיים.

מעבר לזה, כשבוחנים מה היו הבעיות, אני חושב שכבי' השמאי פן לא נתן פירוט ערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון. הוא אמנם אומר שהוא נתן איזשהם נתונים שהם מספקים, אבל אנחנו חושבים שגם אם אתה רוצה ללכת על ערכים אקוויוולנטיים, אתה

צריך לתת את בסיס הנתונים שלפיהם ערכת את זה ואת הנתון הזה הוא לא נתן בחלוקה שלו וגם לא נתן לבקשתנו וזה הקשה עלינו, אם היה נתון אז היה לנו יותר קל להוכיח את זה. חלק מהטיעונים שלנו מסתמכים גם על דברים שמר פן אמר במהלך הישיבות. אני חושב שזה מוכיח את הטענות שלנו עוד יותר מאשר הן היו מוכחות קודם מכוח חוות דעת שהגשנו.

הנושא החשוב ביותר בתוך הערר של הלקוחות שלי זה הנושא של הפיצול. הפיצול הסופי נובע משלושה פיצולי ביניים שנוצרו גם כתוצאה מזה שלא נשמר העיקרון של קרוב ככל האפשר, גם בגלל שלא נשמרו עוד עקרונות של ריבוי בעלים והניסיון להקטין מימוש וכן הלאה ואני מפנה למה שכתוב בערר. אוסיף לעניין זה שאנחנו הגשנו בתגובות שלנו התנגדות לטענות של גב' אורה ויסמן באמצעות עו"ד מנוח ואנחנו הצטרפנו לכל אלה שביקשו למנות שמאי בורר כדי לפתור את הבעיות האלה ואני חושב שגם הרעיון של שמאי יועץ יכול להיות רעיון טוב.

עו"ד המאירי :

אני גם לא אחזור על הדברים כי כתבנו בכתב התשובה. היה ניסיון בסופו של יום ליצור איזושהי חלוקה חדשה באמצעות סעיף 106/ב. הניסיון לא צלח בשם התנגדויות ולא בשל איזושהו חוסר רצון להתמודד. בשל ההתנגדויות הוחלט להשאיר את הטבלה כפי שהייתה קודם. אנחנו סבורים שאם הטבלה מאוזנת אז הטענה בדבר הייעוד המסחרי לעומת ייעוד של מגורים היא לא רלוונטית.

שמאי פן :

התכנית הזו מתפרסת על 190 דונם ויש בה 800 בעלים. 800 בעלים שחלק מהאנשים רואים בהם את חלקת אלוהים הקטנה שלהם וערכי הקרקע הם מהכי גבוהים בארץ ובאופן טבעי שכל אחד מסתכל ולרוב, מסתכל מה קיבל השכן. במילים אחרות, להגיע למצב שכולם יהיו מרוצים הסיכוי הוא 0.

אני מבין את המצוקה של הלקוחות של עו"ד כהן בעניין הספציפי. יש פה בעיה- אני לא יכול לשנות את העובדה שיש בחלק המערבי של התכנית שני מגרשים מסחריים. המחלוקת הזו היא כמו מספר השנים שיש רפרצלציות. עשיתי את הרפרצלציה הראשונה שלי לפני 50 שנה. נדמה לי שאני שמאי שעשה את מרבית הרפרצלציות בארץ. או מזיזים, או מקפיצים, בלשון פשוטה. כיוון שהלקוחות של עו"ד כהן הם בצד המערבי

ולא יכולים לקבל איפה ששדה דב, הם זזו מזרחה. אומר מר כהן שאקפיץ אותם. התכנית לא תבטל עכשיו את השטח המסחרי. אני לא רואה דרך לעזור להם בנושא הזה. אולי אפשר היה להחליף משהו בתוך המגרשים המסחריים, אבל לא יותר מזה. בקשר לשמאות- השמאי מטעמו של עו"ד כהן עשה משהו שלא מקובל עליי. אי אפשר לעשות שומה, בוודאי לא ברפרצליות לפי שיטת דלפי. שיטה זו יכולה להיות עזרה למישהו אבל לשנות שווי של מגרשים? זה דבר שכל אחד מסתכל על השני וממש מגיעים למימדים הכי מיקרוסקופיים. השומה שהביא השמאי מטעמו של מר כהן לא הביא אף עסקה. הוא לא הוכיח שהמספרים שאני נקטתי בהם הם לא נכונים. הוא אמר שצריך לשנות פה ושם.

כל ה"התקפה" על המקדמים והרצון לשינויים, השינויים לא מגיעים ליותר מ-15%. 15% שינוי זה שינוי שאיננו מהותי ואם נשנה את כל אחד ואחד מהמקדמים קצת, זה יוצר אנדרלמוסיה מוחלטת ואף אחד לא יהיה מרוצה. לכן, עיני לא צרה לשמאי המומחה. מצידי שימנו מישהו אחר ויקח ממני את המעמסה הזו והוא יהיה בדיוק באותה נקודה שאני נמצא. ההתנגדות למקדמים בין ההקצאות שעשיתי, פרט לנושא מסוים משפטי שנדבר עליו אחר כך, היא לנושאים שוליים של לא יותר מ-15% בין שווי לשווי, למצבים שהמשתנים משתלבים אחד בשני ואין שום תשובה חד משמעית של בית ספר שתגיד למה דווקא שומה שלי יותר טובה משל אחרים, חוץ מדבר אחד שאני מעיד על עצמי, אני לפחות חבר ועדה. אני מצווה או לפחות אני מאמין שניסיתי להיות אובייקטיבי על סמך הניסיון שלי. שמאי אחר, כולם טובים וחכמים ונבונים, אבל הם בכל זאת גם שמאים מטעם בעלים. אני לא רואה איך שמאי מומחה שימנו אם ימנו, יפתור את הבעיה.

אני רוצה לחזור לנושא המקדמים- כל נושא המקדמים שהייתה מחלוקת ביחס לשומות שלי, כולם בגבולות של קצת פה וקצת שם. לא נראה לי שיש פה איזושהי התנגדות מאסיבית לאיזה משהו נורא ואיום שעשיתי.

אני חוזר למר כהן, אני מאוד הייתי שמח לראות דרך לעזור להם, אבל אני לא רואה דרך לבטל את הייעוד המסחרי. אם לא ביטלתי את הייעוד המסחרי, הוא הכי קרוב לחלקות.

אדר' ברנדר :

אני חושבת שצריך להציג איזשהו רקע מאוד כללי לתוכנית הזו ולהבין את המורכבות שלה. מדובר על תכנית ששטחה 200-190 דונם. מדובר על קרוב ורחוק במרחק שהוא מאוד קטן, כ-350 מ' בין קרוב לרחוק. התכנית מונה למעלה מ-800 בעלים, כאשר המיוצגים כאן על ידי עורכי הדין הם כ-200 מתוך אותם ה-800. אנחנו רואים כאחריות הוועדה המקומית גם לדבר בשם אותם אלה שאינם נמצאים כאן ושאיני והיחידה לרפרצלציה מקבלים את הטלפונים של אותם האנשים האלה שהם בודדים ושואלים מתי התכנית תקבל תוקף ואפשר יהיה לממש. יחד עם זאת יש נתון מספרי נוסף- מספר החלקות במצב הנכנס הוא 180 חלקות מאחר שהיה מדובר במגרשים מאוד קטנים. מספר החלקות בתכנית החדשה הוא 37. בתוך זה צריך למקם את אותם חלקי חלקות של הבעלים השונים במרחב התכנית הזו. דבר נוסף זה באמת המגבלות שמטיל שדה התעופה. כל השטח המערבי הוא כרגע בצורה שסותרת את האמונה התכנונית שלי, אבל הוא מיועד רובו לשטחים שהם שטחי ציבור שלא ניתן לממש אותם ואת השימושים בתחומם כדי לא לפגוע בבעלים הפרטיים וכדי לתת להם לאפשר את המימוש, כשאם יידרשו שם שטחים לצרכי ציבור, כמה תושבים יצטרכו להשתמש בשטחים שנמצאים מחוץ לתכנית הזו- בתי ספר, גני ילדים וכו'. המעט שניתן היה להעביר קצת יותר מזרחה מהקו שעליו חלות המגבלות, זה המעט שמחכים לו גם תושבי השכונות הדרומיות נופי ים וכו', כי גם שם יש את אותה בעיה שנדחפו כל שטחי הציבור לגבול המערבי ואין היום שירותים ציבוריים לתושבים האלה, זאת אומרת יש בקושי. אני כמתכננת חושבת שיש חשיבות לסיים את הוויכוח הזה.

נתון סטטיסטי- לתכנית ראשונה הוגשו 59 התנגדויות, לשנייה 46 התנגדויות, לשלישית, זו שאנו דנים בה כעת- 25 התנגדויות ועכשיו הגענו שיושבים כאן כשבעה עורכי דין. לשאלת ועדת הערר אני משיבה כי יש היבט תכנוני. מבחינת ההיבט התכנוני אנחנו בתכנית החדשה שעליה אנחנו דנים ניסינו להוסיף זכויות, להוסיף 30% כחלון, להציג תכנון שהוא קצת יותר מעודכן ממה שתוכנן לפני 20 שנה בתכנית הראשונה ויש לנו לפחות איזושהי חשיבה לגבי מה שאמור לקרות מערבית לתכנית הזו, זו חשיבה שאנחנו עוד לא יודעים מה יקרה בסופו של דבר. חשבנו מבחינה תכנונית לשפר את התכנון בתוך המקום הזה ולהציע לאנשים משהו אולי טוב יותר מאשר התכנית שהתחילה לפני למעלה מ-10 שנים. אבל גם זה נשאר אותם 350 מ"ר, נשאר עדיין אותן הבעלויות של שדה התעופה ונשאר מספר המגרשים במצב היוצא שהוא קטן.

מר ארצי :

לשאלת ועדת הערר אני משיב כי אנשים ממתינים המון זמן לתכנית הזו, בסביבות ה-20 שנה. לאורך השנים הם כבר מחכים שהתכנית תתקדם, רוצים לראות את המימוש שלה. בדקנו את המספרים סטטיסטית, יש פה שבעה עררים שמייצגים בערך בין 150 ל-200 בעלים מתוך ה-800. זאת אומרת שרוב הבעלים בתכנית רוצים שהתכנית תתקדם. התכנית הזו קשה הייתה מאוד להרכבה. ביקשנו וניסינו להזיז והאיזון נעשה דרך שיתוף של תכנון ושמאות. כל מה שאי אפשר היה לעשות, זה לא מרצה. גם שמאי שיבוא, אם ותהיה החלטה כזו ואנחנו מאוד מקווים שלא, עדיין אנחנו לא רואים שהוא יצליח להגיע להקצאה יותר טובה. ההקצאה הזו לדעתנו הייתה אופטימלית. כל המשך רק יעכב את התכנית וחבל.

שמאי שושני :

לגבי המאמצים שעשינו לרכז את הקבוצות. אני מציג את מפת מיפוי הבעלויות שעשינו בהתחלת ההקצאות. באמת ניסינו לרכז ככל האפשר. נעשו מאמצים אדירים לרכז את הקבוצות. התקשרנו לאותם עורכי דין שהציגו את עצמם כראשי קבוצות כדי לקבל מיפוי מדויק ככל האפשר ולפי זה התחלנו לעבוד.

עו"ד סלטון-ישועה :

אציג את הערר של קבוצת קנדה ישראל וקלוד נחמיאס. אנחנו צירפנו לערר שלנו כנספח 3 את אישור ההתאגדות של הקבוצה הזו ואני מחדדת את זה כי זו קבוצה הומוגנית. שמענו פה הרבה כינויים של רסיסים וקבוצות אקראיות וזה לא המצב כאן. חברת קנדה ישראל היא חברה יזמית מובילה במשק ובין השאר, ההתמחות שלה היא לקחת קרקעות עם ריבוי בעלים ויש קושי רב להוציא אותן לפועל, היא הקימה קבוצה, רכשה זכויות. הזכויות נרכשות בפועל על ידי חברי הקבוצה אבל זה לא זכויות שמישהו רכש פוזיציה אחוז ב-200,000 ש"ח. זו לא קבוצה אקראית. הנושא של קבוצות הוא נושא מקובל אבל הקבוצה הזו היא ייחודית. זה בעלי קרקע, הם חתומים בהסכם שיתוף מחייב. הם קשורים בהסכם שיתוף בינם לבינם ומה שהם רוצים לעשות זה יום אחרי שהתכנית מתאשרת, ללכת ולבנות.

אנחנו נכנסנו למתחם הזה עם זכויות בשבע חלקות- 684, 681, 684, 33, 34 ו-112. הזכויות שלנו הן זכויות בשישה מגרשים, שש חלקות יוצאות. התייחסו לשאלה מי היו

אלה שמכרו לנו ולא בצורה מלאה, אבל לקבוצה לא הייתה שום התייחסות. זה חמור בעינינו כי את הנתונים העברנו לפני שהתכנית הופקדה. עורכת הדין שמטפלת בפרויקט ומייצגת את חברת קנדה ישראל באפן שוטף, העבירה את הרשימה המפורטת של בעלי הזכויות והיא מופיעה פה ולמרות זאת יש התעלמות מוחלטת. אפילו משני פסקי הדין שאזכרה חברתי, מפסק הדין של עת"מ דפנה מרים ומעניין קמינסקי, גם ועדת ערר וגם ביהמ"ש אמר שיכולים להגיד שהתאגדו כקבוצה. אם מתעלמים מקבוצה הומוגנית ומשייכים לפי בעלים מקומיים שכבר שרשרו 10 פעמים את הזכויות שלהם, נוצר בניין שיש בו עשרות זכויות שהם בטח קבוצה אקראית.

אנחנו לא קבוצה שולית- הזכויות שרכשו בעלי היחידות שלנו מייצגות 122 יחידות אקוויוולנטיות, זה הרבה מאוד. נכון להיום יש לנו זכויות מפוזרות ברחבי התכנית ואנחנו סבורים שזו תוצאה לא נכונה. אם מוסיפים את שתי הקבוצות האחרות ומתייחסים גם למדינת ישראל ועיריית תל אביב, אז יש פה קבוצה של בערך 50% מבעלי הזכויות במתחם.

אם אנחנו היינו באים פה לריב על מקדמים או על עניינים אחרים שנוגעים למומחיות, אז אני מבינה שהייתם אומרים שיש כל מיני גישות. הטענה המרכזית שלנו היא שהתכנית הזו תהיה יפה ותאושר ויגידו בסטטיסטיקה למחרת שאושרה תכנית של 700 יחידות. הסטטיסטיקה המצוינת של משרד האוצר תהיה סטטיסטיקה גרועה של בתי המשפט. כל בניין צריך פירוק שיתוף. אם אין מנוס, יש 2,000 בעלי זכויות ואין ברירה אז מערבבים אותם והם אחר כך מוצאים אחד את השני. אבל זה לא המצב פה. אנחנו הנחנו רשימה של אנשים והסברנו שהם קבוצה אחת והוכחנו את היותם קבוצה אחת והייתה פה התעלמות מוחלטת.

הרכישה שלנו היא של חלקים משמעותיים מחלקות, לא זניחים.

מציגה על גבי תכנית שעליה מסומנות כל החלקות הנכנסות של רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב, כל אחת בצבע אחר. אפשר לראות בעין שמדובר על פיזור. זאת אומרת, רסיסים של חלקות בכל רחבי התכנית. עדיין ידעה הוועדה המקומית ועורך הטבלה להגיד "אני לא אתן להם 2 יחידות פה, 7 יחידות שם וכו'...", אני מתייחס אליהם ונתן בניין לעיריית תל אביב ושורה של בניינים לרשות מקרקעי ישראל". כך בדיוק צריך לעשות וזה לא נעשה בענייננו. העובדה שנתפסים לאיחוד של קבוצה שהשיטה הראשונית שלה היא אחרת, היא שגויה כי זו המאה ה-21 וכך היו עושים. יזם מסורתי לא יודע לקנות פה זכויות. היחידים שיודעים לקנות פה זכויות ולהרים פרויקטים זה מי

שמארגן קבוצות ולכן זה בעייתי להתעלם. ההחלטה היא תקדימית לא במובן שלא החליטו כמוה אלא יש לה השלכה מאוד רבה. תכניות כאלה יש בתל אביב, צפון תל אביב, ראשון לציון, חולון ויש בשפע ולכן זו הכרעה ערכית. אני רוצה להתייחס לעבודתו של מר פן. אין לנו טענה לעבודתו אבל הוויכוח שלנו הוא עם ההנחיות. תכנית איחוד וחלוקה היא בבסיסו של דבר תכנית והוועדה המקומית צריכה לתת הנחיות והעקרונות שלפיהם צריך להיעשות האיחוד והחלוקה, לא חישובים של מקדמים. העקרונות שלפיהם צריכה להיערך הטבלה והיעד שהיא באה להגשים, לא הובאו בחשבון באופן מוחלט. הבקשה שלנו למינוי שמאי בורר אינה נובעת חלילה מאי אמון במר פן, אלא בגלל שצריך לבוא שמאי שמקבל הנחיות, לא הנחיות איך לסדר את המגרשים ואפילו לא לגבי המיקום שלהם, אלא הנחיות של מהות שצריך להתייחס לעיקרון ריכוז הבעלויות ולהתייחס לקבוצות, בוודאי קבוצה של אנשים שיש ביניהם הסכם מחייב למימוש ואין דרך אחרת להגיע למימוש. ריבוי הבעלויות- לדעתי יש יותר מ-800. זאת אומרת, לכל אדם יש שתי דירות בממוצע. דווקא בסיטואציה הזו, הם צריכים לרצות ולעודד שיהיו קבוצות כי אחרת לא יהיה פה שום דבר, רק תביעות. המטרה המרכזית מבחינתנו והפגמים המרכזיים שנפלו בעבודה פה זה שסדרי העדיפויות באופן שבו נקבעה הטבלה. זה אומר לשים לב לנשוא ישימות בהתייחס לנושא הקבוצות ואפליה אין רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב שהכניסו זכויות וזכו להיות בצורה מקובצת, עלינו לא מקובלת ואנחנו סבורים שהיא שגויה.

צריך לתת משקל מהותי לקבוצות שמתארגנות ואני מזכירה שהודענו מבעוד מועד. אם ביום 31.12 הודענו לשמאי התכנית שאנחנו קבוצה ושמאי התכנית התעלם, אז אי אפשר לבוא אליי היום ולהגיד שעבר זמן.

הקצאה למדינת ישראל ולעיריית תל אביב, כל אחת בנפרד, מחייבת נקיטה באותה דרך לגבי בעלים אחרים ולא לבעלים הפורמליים שהוועדה יודעת כבר שמכרו את זכויותיהם.

במהלך הדיון הוצע לקבוצות לנסות להציג הצעה מוסכמת. הקבוצה הציגה הצעה מוסכמת בין חבריה, כמובן שלא הייתה לה שום דרך להגיע למאות אחרים. ההצעה המוצעת מצורפת, מבלי לגעת ברשות מקרקעי ישראל ובעיריית תל אביב. אנחנו סבורים שההצעה טובה. הם אמרו שהיא לא טובה כי אנחנו לוקחים לעצמנו דווקא את הפריים לוקיישן ולא שטחים אחרים, אבל זה לא העניין. אנחנו סבורים שאפשר לקבל את ההצעה והיא טובה. וגם אם היא לא טובה בעיניהם, זה שלא שקלו בכלל את נושא

הקבוצות, זה לא תקין. יש כללים. מבחינת העשייה הנורמטיבית יש את חוק התכנון והבניה, התקנות, ההסדר של חוק התכנון והבניה לגבי המתכונת של עריכת תכנית, תקנות לעניין עריכת תכניות איחוד וחלוקה, תקנות איחוד וחלוקה משנת 2009, התקן שלפיו השמאי עובד.

העיקרון המרכזי והתכלית של איחוד וחלוקה היא כמובן תכנית תכנונית. תכנית איחוד וחלוקה היא לא נועדה ועל זה יש פסיקה, לא נועדה לעשיית הסדרים קניינים אלא יש לה תכלית תכנונית. כשאנחנו מתמודדים עם צורך לתכנן מתחם קרקע גדול ויש בו ריבוי בעלים, אז הדרך של איחוד וחלוקה היא הדרך לסדר ולא להיכנס ולהגיד שאם כל אחד יפקיע 40% ויפקיע 60% אז יהיה תכנון.

כשמוסד תכנון מסתכל על תכנית, גם אם היא איחוד וחלוקה, צריך לשקול את מידת הישימות שלה, בטח נוכח משבר הדיור. אני מפנה להחלטה בעתירה בעניין טרשית פרטיאלי 16-03-1761. גם ביהמ"ש וגם המלומדים אומרים שתכנית איחוד וחלוקה עומדת על שתי רגליים. התכלית העיקרית היא תכנונית והפיכתו של התכנון לישום. עשית רגל אחת של תכנון נהדר ולא עשית תכנון ישים? לא עשית כלום וגם להפך. נדמה לי שלנושא הישימות הוועדה המקומית לא נתנה את דעתה בכלל.

אם הוועדה לא יודעת שמישהו מכר זכויות אז היא הולכת לפי בעלים רשום, זה בסדר. אבל להתעלם אם היא יודעת?

השווי היחסי הוא עיקרון אבסולוטי והוא מבטיח את ההגינות. הוא חייב להישמר אם לא בקרקע אז בכסף.

עיקרון הקרבה- מדבר על זה שכל מגרש יהיה קרוב למגרש שהיה קודם של מקבל ההקצאה. בעצם יש אבולוציה. יש התפתחות עם הזמן. קרוב ככל הניתן הוא בסיס של החלטות חקלאיות. עם השנים הדבר הזה מאבד משקל ולכן גם הפרשנות של ככל האפשר, אם בעבר פירשו את קרוב ככל האפשר כ"זה לא אפשרי אם יש אצלי שב"צ", אז גם ככל האפשר אם זה מביא לאיבוד של מטרות בתכנית. מפנה לפסק דין אירני ומצטטת מפסק הדין. אני רוצה להפנות להחלטה חשובה בעניין מרגליות מרגלית-1001/03. שם ביהמ"ש מדבר על מתחם ש-70% ממנו מיועד להפקעה. יש את ה-30%. האם אלה ברי מזל שאצלם לא נערכה ההפקעה, האם רק אצלם יהיה קרוב ככל הניתן? התכנית הזו וגם השמאי פן וגם הוועדה המקומית מדגישים שזו תכנית שיש בה המון אילוצים לתת משמעות לביטוי "קרוב ככל הניתן". יש לנו פסק דין שהוועדה ראתה עצמה מחויבת לגביו שמתייחס לבעלים בחלקה 34 שחייבים לקבל בחלקה 34. יש לנו

את עיריית תל אביב ורמ"י שאנחנו רוצים לקבץ אותן ועוד תכנית לא גדולה. העוקץ של הקרוב ככל הניתן הוא לא משמעותי בתכנית הזו. זה לא שיש פה משהו שהוא נטל נכבד ולכן מבין השיקולים, השיקול הזה הוא לא קריטי. כשאומרים לנו "התייחסנו לצורך לרכז בעלויות אבל היינו חייבת לקטנים לתת קרוב ככל הניתן", איזה משמעות יש לקרוב ככל הניתן בתכנית כזו כש-40% הולך לשטחי ציבור בצד המערבי. לכן השיקול הזה עולה מפורשות גם במה שהם אומרים והוא שיקול לא משמעותי. מצטטת מספרה של שרית דנה. זה מבחינת השיקול.

לשאלת ועדת הערר אני משיבה כי אני אומרת שדיני לא שונה מדינו של המנהל ושל עיריית תל אביב. רכשתי זכויות פזורות ברחבי התכנית. ללכת ולתת לי שישה מגרשים ברחבי התכנית זה דבר לא הגיוני. מנמקים את זה בזה שמגנים על הקטנים בזה שנותנים להם קרוב ככל הניתן ואז לא ניתן לתת לנו בצורה מקובצת. אי אפשר להגיד בהינף אחד שבתכנית כזו לקרוב ככל הניתן יש פחות משמעות. מה שהקשה על היכולת הנטענת לעמוד בבקשות של הריכוז זה איזשהו ניסיון מגונן על הקטנים. עומדים חצי מבעלי הזכויות ואומרים שיש הצעה שיכולה לאפשר מימוש של חצי התכנית. לא מתייחסים לזה? אלו היו פני הדברים. אין לנו ויכוח על שווי יחסי, חייב להישמר. קרוב ככל הניתן התפרש בפסיקה כדי לשמור על אינטרסים אחרים. זה עיקרון שיכול לסגת. זה כלי משני.

פירוק שותפויות וריכוז בעלויות- אנחנו מוצאים את הנושא הזה גם בתקנות וגם בתקן. מצטטת מהתקנות. עם העיקרון הזה נדמה לי שהוועדה לא מתווכחת. המשמעות של העיקרון הזה היא שאם יש לי שלוש חלקות ובכל אחת יש מספר בעלים ואומר לי התקן שבמידת האפשר לאסוף ולתת מגרש אחד, תמיד תעלה השאלה מה עם השאר שנשארים שם? בכל מקרה התקנות אומרות את זה כי יש פה יעד של זמינות. אז אתה לא מסדר אותם אבל הם מלכתחילה היו בקבוצה אקראית. אני לא מרעה את מצבם, אני לא יוצרת להם קבוצה משלהם וכל הקבוצות האחרות יכולות להתאגד גם כן. אף אחד לא מונע מאף אחד להתאגד. אני מפנה לספרה של שרית דנה. קבוצות מאורגנות דינן כדין בעלים. השמאי לא יכול לנחש אבל להגיד שיש יתרון ואומרת את זה הוועדה בהחלטתה, שהשמאי התייחס לבעלים שהוא ראה ביניהם קשר מובהק וכזה קשה למשל זה קשרי משפחה. לפחות במשפחה שלי, העובדה שיש שם משפחה משותף לא תמיד מבטיחה שיתוף פעולה פנטסטי. מצטטת מהחלטת הוועדה המקומית.

איזה נתון עובדתי יכול היה לגרום לו להגיד את האמירה הזו כאשר רגע לפני זה אומרים שיצירת קבוצות הומוגניות יותר הוא יתרון משמעותי (משפחות, גופים ממשלתיים ולאומיים וקבוצות שאוגדו אד הוק לצרכי התכנית). הוועדה לא התייחסה לזה בשום צורה. זה פגם, גם אם הוועדה לא אהבה את ההצעה שלי.

אני רוצה להפנות למספר החלטות. לעניין של ריכוז בעלויות והתייחסות לקיבוץ הזה של בעלויות דיברתי על פסק דין קמינסקי עררים 5730/14 ו- 5763/14. עתירה מנהלית דפנה מרים 9062-09-14 ששם מלינים על זה שהייתה התאגדות. מצטטת מפסק הדין. אני אומרת את זה בהקשר של זה שהוועדה ראתה לנכון לגונן על בעלי הזכויות הפרטיים. אבל כשעושים תכנית ורוצים ליישם אותה במנגנון של קבוצות, אני חושבת שזו התעלמות לא ראויה. אני מפנה לדיון בהתנגדויות לתכנית תא/3700, מצטטת. כנ"ל אני מפנה לרצמן ק/1/1000/2 שהופקדה בשנת 2016, מצטטת. זאת אומרת שם היה גם תעסוקה וגם מגורים. אומרים שיש מעט מגורים וקבוצות שהתאגדו יקבלו. מצטטת מדברי מר פן לעניין תא/3700. אני מפנה לערר מרכז 184/14 שרגא רבין, מצטטת מהחלטת ועדת הערר. זאת אומרת, מכלול של שיקולים בעריכת תכנית איחוד וחלוקה, הנחיות שצריכות להינתן מהוועדה המקומית או ועדת ערר שבאה בנעליה, שנושא של ריכוז בעלויות הוא מן העניין. הוא לא עול. כאשר מתייחסים לקבוצות, רוצים לתמרץ שיווצרו קבוצות. עריכת טבלה היא ללא ספק מלאכה מורכבת ומסובכת. אף אחד לא אומר שהיה פתרון קל והוועדה התעלמה ממנו. השיקול של ישימות ואיחוד קבוצות לא היה על הפרק בכלל. לדתענו אם ועדת ערר מחליטה ללכת לשמאי מטעמה או שמאי בורר, ההנחיה צריכה להיות שונה, ריכוז בעלויות הוא קריטי.

הראינו שהקרוב ככל הניתן נזנח גם על ידי הוועדה בין בהקשר של המנהל ובין אם בהקשרים אחרים. להבנתנו השותפות הרצונית היא שותפות שיש לקדם אותה בשונה משותפויות אקראיות שהן רק יצריכו עוד ועוד הליכים. לא יהיה בכך שום קיפוח של מי שהיה בחלקת המקור כי התקנות אומרות שניתן לאסוף בעלים.

לעניין קרוב ככל הניתן, מצטטת מהחלטת הוועדה המקומית. מצטטת מדבריו של פן. הם בעצמם אומרים שזו לא תכנית שיש בה צופה לירושלים ולא צופה לירושלים, הכל פחות או יותר באותה סביבה.

לנושא של חלקה 34, אותו פסק דין, אני לא נכנסת אליו. נדמה לי שאם מכבדים את ההחלטה ש-34 צריכה לקבל מענה אצלה, אז בטח שקרוב ככל הניתן הופך פחות משמעותי.

הונחה בפני הוועדה הצעה. הוועדה דנה בה מהרגע להרגע, הודיעה שהיא לא מתקבלת. נתנה תוקף לתכנית, התקוממה על כך שההצעה לטענתה ריכזה את מרבית הזכויות בפנים של התכנית. ביחס לזכויות שלנו אנחנו סבורים שזה לא נכון. הזכויות שלנו חלקן נובעות מהיקף התכנית וחלקן מחלק פנימי של התכנית. ברגע שיש בניין אחד שהצענו על פרופס שזה על כבישים היקפים ושאר הזכויות בפנים, לדעתנו זה הולם גם את הכללים של התכנית אבל גם אם הוועדה המקומית לא אהבה את ההצעה, זה לא פותר מהתייחסות. התכנית מספיק גדולה כדי לסדר גם את שאר הבעלויות בצורה טובה.

לגבי מראש 607 הדברים נאמרו. לפני הכל יש פה שאלה של טבלה. בטבלה יש מעל הקו חלקות פרטיות עם שווי כזה או אחר ויש מתחת לקו קרקעות ציבוריות. 607 יושב מתחת לקו, אבל זו חלקה שיש לה ייעוד, חלקה לתכנון מחדש, לא הפקעה. חברתי כתבה שזה מוחזק בנאמנות. אם זה בנאמנות עבורנו אז שירשם עבור כולם במושע. אם זה בנאמנות עבור אחרים, אני לא מכירה קונסטרוקציה משפטית כזו. אנחנו לא היינו באים לפה בשביל 607. כולנו רוצים להתקדם. שמאית אני לא מבינה איך הדבר הזה יכול לעבור.

אנחנו היינו מבקשים כמו שנתנו לי שמאים עוד תכניות כמו 3154 בגבעת שמואל ותכניות אחרות, צריך להתייחס להצעה. יהיו חלופות נוספות כמובן. אנחנו מעוניינים לממש את התכנית.

עו"ד לוי :

אני מייצגת את מר יעקב ליפקין, זו חלקה 118 בגוש 6632. הוא קיבל זכויות במגרש 207, חלק מגורים וחלק מסחרי. הערה ראשונה- שמענו כאן את המתכנתת הנכבדה שהוועדה המקומית רצתה גם להתחשב בבעלי הזכויות הבודדות. הלקוח שלי הוא בעלים מלא של המגרש 504 מ"ר. אני רוצה להיות הפה של האדם הקטן הזה עם ה-504 מ"ר. אין חובה להתאגד ויש בזה קצת איזושהי כפייתיות שממקומות שונים מתאגדים. זה לא שלוקחים את כל החלקות הפתוחות ובאים כקבוצה אחת שיכול להיות גם לדעתי אם היו עושים מבצע כזה, אז יש בזה אולי ערך, אבל כאן באים מכל מיני קצוות. אני לא יודעת איזו השפעה תהיה לעררים שלהם ואני מבקשת פשוט לשים לנגד העין גם את האנשים וראינו גם שהרוב בחרו שלא, אז מי אומר שזה צריך ללכת ללחצים של הקבוצות האלה. זו לא חובה חוקית להתאגד בקבוצות האלה.

הערה שניה- לגבי הערר של גב' ויסמן. היא גם בעלת חלקה שלמה אחת. הבקשה שלי היא שאם הטענות תתקבלנה או חלקן, שהן תחולנה כמובן על מי שבעלי מעמד דומה. היא אומרת שהיא בעלת בעלות מלאה בחלקה, גם הלקוח שלי. אנחנו חלקות לא רחוקות. אנחנו 118 והם 116, זה לא רחוק.

עו"ד דונין :

לא אמחזר טענות שטענו לא בערר ולא בתשובה. הייתי רוצה למקד מספר נקודות מבחינת איך אנחנו רואים את הדברים, את התכנית ואת מימושה. בסופו של דבר זו תכנית שצריכה להיבנות, רוצים שהיא תיבנה ותמומש. אני שומעת כאן את אותה עו"ד לויין שמייצגת כאן את האדם הקטן שהוא בעלים של חלקה של חצי דונם. אני מייצגת הרבה אנשים קטנים, לא כרישי נדל"ן, בעלים מזה הרבה שנים. לחלקם יש חצי דונם, דונם. כולם בעלים ותיקים. כל הבעלים האלה וזה לא משנה מה שמם אם זה קנדה או נחמיאס או שלם או מי שלא יהיה, הם בעלים במתחם במכיל 190 דונם וכולם בעלים וזכויותיהם צריכות להיות מוקצות לפי החוק, התקנות והתקן כאשר בסופו של דבר צריכים לראות את היישום. באה העירייה ואומרת בלשון מנומסת אל תטילו בי רפש, אנחנו ישות נפרדת ואנחנו עובדי ציבור והשמאי לא שייך לעירייה, עשינו את מלאכתנו ובמילא תמיד ייתבכינו. במילא לא יהיו מרוצים אז נדחה. זו מנטרה מבחינתי, לא מחזיקה מים. אף אחד לא שקל בצורה הגיונית למה כל התכניות עד היום כשלו. זה התחיל 1111/2 שנפלו. אחרי זה 338 ששנים התגלגלה ונפלה. לאחר מכן 338/א עם בטלאות איזון. עו"ד חגית צירפה לתשובה שלה הנחיות שניתנו לה לתכנית 338/א המופקדת. התכנית אושרה לתוקף בשנת 2013 ואז זה ירד לוועדה המקומית על מנת לעשות טבלאות איזון שונות, נכונות. אנחנו היום ב-2018. נתנו את כל השמות של הלקוחות שלנו לעיריית תל אביב על מנת שתפעל לפי החוק ותאגד אותם. כאשר מדובר בקבוצת דומים, היא לא קבוצה הומוגנית. יש אנשים במזרח, בדרום ובצפון. לא ביקשנו שכולם יאוגדו לאותו בניין אבל ביקשנו שאנשים שנמצאים בחלקות קרובות אחת לשנייה, ירוכזו באותו בניין. עשו לנו מערב – מזרח, מערב- מזרח. לא פלא שיש אנשים שבעי רצון שלא יגיעו להתנגד כי זה אנשים שמצאו את עצמם פונים לפארק הפנימי. אני חושבת שהקצר הוא לפעמים הארוך והארוך הוא הקצר. אנחנו מסתובבים סביב העניין של התכנית הזו של ה-190 דונם עם בעלים שחלקם מחזיקים 60 ו-70 שנה את הקרקע הזו, כאשר זה מתנהל ימינה שמאלה. עד שלא תהיה כאן הכרעה של גורם אובייקטיבי

שאינו בעל עניין ושיראה את כל התמונה ויקשיב לבעלים וינסה לפעול לאגד אותם כמו שאפשר ולראות איך קמים פרויקטים, רק אז זה יגמר. לכן בקשתנו הראשונה היא למנות כאן שמאי שישמע את כולם, את כל הטענות שלהם ויביא את הכרעתו או המלצתו לוועדה כדי שבאמת תקבל החלטה מושכלת, פרקטית ונראה שיש סוף לעניין. נכון שלא כולם יהיו מרוצים. נכון שאנשים שרוצים לא להתאגד, לא יהיו מאוגדים, אבל נדאג שהם לא יהיו יחד איתנו בקבוצה כי אתה לא יכול להיות חופשי חופשי ואז לרצות להקים פרויקט. כל מי שטרם והתאגד כדי לראות איך הוא מממש את הזכויות שלו, לא צריכים להחזיק לו את זה לרועץ.

צירפנו חוות דעת של השמאי שאול רוזנברג שהוא מציין את הכלכלות שנפלו בהקצאות בהתאם לעקרונות המחייבים. הכל כתוב והכל נטען.

נקודה נוספת שאנחנו לא כל כך הבנו אותה, בשלב מסוים בירכנו על החלטה שהייתה בחודש מרץ 2017 נדמה לי, של הוועדה המקומית. הם אמרו שהם שמעו ושנביא הצעה ישימה. ישבנו על המדוכה מייצגים של הקבוצות הגדולות שאנחנו מהווים כ-50% מהזכויות בתכנית והביאו איזושהי הצעה שאפשר לבלוע אותה והיא תואמת את כל העקרונות, לא בגלל שאנחנו הגדולים והנהדרים יתנו לנו מה שלא מגיע. למעשה, ההצעה צבעה והראתה את חלקות המקור ואיפה הולכים. השמאים נפגשו עם מחלקת הפרצלציה של עיריית תל אביב. לא באמת נשקלה ההצעה אלא ההתניה הייתה שאולי יסכימו לבוא לקראתנו שנקבל בניינים שלמים ובלבד שנראה את מצבנו ונקבל את הבניינים על רח' לוי אשכול. זה לא יכול להיות שבגלל שאתה מאוגד אתה צריך להיות באיזושהו חיסרון על מנת שיקצו לך ביחד מגרשים. אני לא הייתי בפגישה הזו, הייתה פגישת שמאים. המשתתפים נמצאים פה. לא הייתה כאן הקשבה ונכונות אמיתית, זה היה יותר "לדפוק" פרוטוקול וללכת. מה שהיה זה מה שהיה. אני מדברת על מה שיהיה. מה שייקבע פה יהיה איזושהי מתודה שתנחה איך שיתנהלו הרשויות בעיריית תל אביב לגבי התכניות האחרות שרצות, שהן הרבה יותר גדולות. אני רואה היום איך זה עובד נכון כאשר שומעים את קולם של הבעלים ונותנים משקל לאנשים שמתארגנים על מנת שיאפשרו בניה. אנחנו רואים את זה בגבעת שמואל בתכנית 3154 תכנית מאושרת. השטחים כבר מפוקחים כולם, השטחים נסללו, מקום נהדר בלב הצנטרום כאשר אותם אנשים שבאו לוועדה המקומית והביאו התנגדויות והקצו להם מגרשים ביחד- בונים. במגרשים אחרים מתנהלים היום חמישה פירוקי שיתוף. בא קבלן, קונה חצי יחידה- יחידה, רץ לבית משפט. אנחנו לא רוצים שזה יהיה כאן.

עו"ד שורר :

אני מייצג כאן 49 בעלי קרקע. מצד אחד הייתי רואה עצמי כסוג של מישוה שמרכז קבוצה במטרה ליזום ולבנות ושמביא יכולת מימוש. מצד שני, אני מייצג גם את אותם 49 בעלי קרקע קטנים שמחכים לתכנית הזו כבר 60 ו-70 שנה והתאגדו מהסיבה שהם מפחדים שאם הם לא יתאגדו והתכנית תפזר אותם לכל התכנית, יבואו אותם יזמים גדולים, יקנו אותה חצי יחידה ויפרקו וכל אותם 60-70 שנה של המתנה ילכו לאיבוד ואותו יזם גדול הוא זה שירוויח את רווחי היזמות כאן. מתוך הפחד שהם הולכים לאבד את הקרקע שלהם, הם הלכו והתאגדו. ביחד עם המדינה, אנחנו מגיעים ל-50% מהתכנית הזו שהתאגדו לדעתי בגלל הפחד הזה.

אנחנו עוד בתכנית א/3388 העברנו לעירייה את הרשימות של הבעלים המאוגדים וביקשנו, מאחר וזה כמויות גדולות, אין שום בעיה לתת להם מיקומים שונים ולמקם אותם ביחד איפה שהם ירצו. אפשר היה לשמור על כל הכללים על פי חוק, אבל לצערי הדברים לא נעשו ועל בסיס זה פסלו את טבלאות האיזון של א/3388 ועל בסיס זה ניגשו להכין את א/3388. היינו בקשר עם העירייה במטרה להגיע להסכמות ובסופו של דבר פיזרו אותנו בחזרה.

אני רוצה להביא דוגמאות שממחישות את הדבר והיפוכו שהעירייה עשתה. מצד אחד, יש לי כאן תשריטים שהעבירו מצפון לדרום ומדרום לצפון, ממזרח למערב וממערב למזרח. זאת אומרת, את בעלי חלקות 111 ו-36 בגוש 6896 שזה חלקות דרומיות, שיבצו אותן במגרשים צפוניים. את חלקה 701 בגוש 6630 שזה חלקה מזרחית, שיבצו אותה במגרש מערבי. את חלקות 89, 281, 104-100 בגוש 6632 שזה חלקות צפון- מערביות שיבצו אותן במגרשים דרום-מזרחיים. מצד שני, את המנהל קיבצו ביחד. גם כן, לא שמרו על קרוב ככל האפשר.

דוגמה אחרת- יש בעלי קרקע ספציפיים שפיצלו אותם למגרשים נפרדים למרות שזה שם אחד. אני לא מדבר על קרובי משפחה או קבוצות, אני מדבר על אדם אחד. למשל בנימין גלנטל שובץ ב-308 ו-320. יהודית אהרוני שובצה ב-200 ו-310 ויש דוגמאות נוספות. בחוות דעתנו הבאנו טבלה שלמה שמפרטת לפחות 10 בעלי קרקע שפוצלו. זאת אומרת לבוא ולטעון שיש איזושהי התחשבות, לפחות בשמות בהתאם לתקן, הייתי אומר שהדברים לא בוצעו.

אני מודע לזה שמדובר כאן בתכנית מורכבת ואני חושב שהשמאים עשו את הכל בתום לב, הם ניסו לעשות לפי מה שהם הבינו. לדעתי לא היו הנחיות ברורות לשמאים ולכן

מה שקרה, קרה. אני לא בא בטענות למי שעשה את העבודה כי אני מניח שהוא השקיע הרבה זמן בעבודה והוא אדם אובייקטיבי ולא ניסה להפלות אף אחד. אבל בדיוק בשביל זה הגענו לוועדת ערר שאמורה לראות מלמעלה את התמונה הכוללת והאינטרסים הכוללים. תפקיד ועדת הערר אחרי שקובעת מה המטרות, האם הן לממש ולשמור על הזכויות של בעלי הקרקע הפרטיים שהתאגדו כי זו הדרך היחידה שהם יממשו את הקרקע שלהם, אחרת ייקחו להם אותה, לתת הנחיות ברורות לשמאי, הנחיות שיביאו את התכנית ליישום ולא רק את התכנית אלא גם את בעלי הקרקע הפרטיים הקטנים, שמדובר במאות.

לשאלת ועדת הערר אני משיב – הנחיה אחת. יש הנחיה אחת, לרכז אנשים שהתאגדו לפי שיקול הדעת של השמאי. אני מוכן לוותר על "קרוב ככל האפשר". מה שעשו למנהל ולעירייה, שיעשו לנו.

אני הייתי מעורב גם בתכנית של נווה זמר רע/2015, גם בתכנית כפר סבא הירוקה כס/60 ו-80. גם בתכנית גבעת שמואל, גם בבת ים בי/410/1. בכל התכניות בגוש דן השמאי היה קשוב לבעלי הקרקע, גם היו לפעמים הנחיות של הוועדה המחוזית כמו שהקריאה עו"ד סלטון יש גם הנחיות מ3700. אותן קבוצות שאורגנו הן היום בהיתרי בניה. מי שלא התארגן קיבל את אותן זכויות בלי הפניה. הוא לא רצה להתארגן אז הוא יחכה עוד קצת אבל אין יזמים שאוכלים את אותם בעלי קרקע. הוועדה הזו צריכה לראות את הדברים האלה, כל מה שהיה בהיסטוריה ולראות איך לפתור את הבעיה.

שמאי פנ :

צר לי לומר, אבל מה שהכי גרוע זה חצי אמת. הסתירה בין שני עקרונות בחוק תקנות ותקן של "קרוב ככל האפשר" ו"איחוד בעלויות" היא כימי הרפרצלציה. היא נמשכת, עוד תפגשו אותה בתכניות העתידיות. המחלוקת קיימת. אם אתה נותן קרוב ככל האפשר, אתה לא יכול לאגד ולהפך. הוויכוחים האלה נמשכים ואלה חלק מהבעיות של תכנית איחוד וחלוקה, כולל תכנית 3388 עם 800 הבעלים שלה. קיימות שלוש קבוצות ונכון, כל השלוש הגיעו אליי ומסרו רשימות של בעלים שרוצים להתאגד. הבעיה שלי כשמאי התכנית היא שיש קבוצה רביעית וזה אנשים שלא מאוגדים ולא יודעים שהם צריכים להתאגד או לא רוצים להתאגד וגם הם קיימים. אמרתי שלפחות אני אהיה להם פה. שיקולים יש למאגדים, לא לי. קיבלתי את הרשימות אבל לא ניתן היה לפתור את הבעיה. לכן התקיימו פגישות עם דני טרשנסקי ושאל רוזנברג שבהן דובר על הצעה

שהזאב יהיה שבע והקופסה שלמה. זאת אומרת גם יקבלו ריכוז בעלויות וגם לא ייפגעו הבעלים שקרובים ככל האפשר כי אין להם מה לומר. אם ללכת לפי ההיגיון, במיוחד אחרי קנדה ישראל שהם מלקטים, הבעלים האלה מתפרסים על פני כל התכנית. אם ללכת קרוב ככל האפשר אז לאן? אין לזה תשובה אמיתית. כל שלושת המאגדים, הייתה להם הצעה משותפת, אלא שהיא הייתה שניתן להם במרכז התכנית. הם הציעו פתרון שהוא במרכז התכנית. במקרה כזה הבעלים האחרים היו אמורים לצאת מאותו אזור ולכן מגרשי התמורה של שלוש הקבוצות של טלי והאחרים, יהיו לאורך רח' אשכול מפני שזה פותר את הבעיה. הם לבד אומרים שאין משמעות אם זה ממזרח או ממערב והשוק מתנהג לפי יחידות אקוויוולנטיות ולא לפי קרבה. לכן, אם הם כל כך רוצים להתאגד, שיתאגדו לאורך רחוב אשכול.

אני פונה לבעלי הקבוצות ושואל אם הם מוכנים לפתרון שכל הלקוחות שלהם יאוגדו לאורך רח' אשכול? נעשה שינויים, יזיזו ימינה, יזיזו שמאלה, יקבלו מגרשים לאורך רח' אשכול ופתרנו את הבעיה.

מר ארצי :

הקבוצות נפגשו איתנו כבר במהלך הכנת התכנית. כבר אז אני הצגתי ואמרתי להם שהם יפתרו את הבעיה דרך זה שהם יקבלו במזרח. הם אמרו שהם רוצים במרכז ולכן ניסינו בכל זאת ללכת לקראתם. דבר נוסף שאני חייב להדגיש זה העניין שנדמה לי מרים דונין אמרה, לגבי הוועדה המחוזית שב-2013 התכנית הובאה דרך קבוצות הבעלים ולא קרוב ככל האפשר. התכנית הזו נפלה כי בעלי הקבוצות אמרו שהם לא מוכנים לקבל.

אדר' ברנדר :

הוועדה המחוזית אישרה את התכנית מבחינת זכויות, אבל את הטבלאות היא לא קיבלה והעבירה את פיתוח האדמה לוועדה המקומית.

מר ארצי :

הוועדה המחוזית לא קיבלה כי בעלים מסוימים אמרו לוועדה המחוזית לאשר את התכנון ולא לקבל את הטבלאות.

שמאי שושני :

פיצול המגרשים מלכתחילה נעשה כדי להיטיב איתם. כשהבנו שבעיניהם המגרשים הפנימיים נתפסים כטובים יותר, אמרנו שניתן להם גם במרכז ולא רק לאורך ציר אשכול. הצענו להם במהלך הפגישה לקבל את המגרשים לאורך אשכול, הם אמרו שיתיעצו עם עורכי הדין שלהם. חזרו כולם כאחד בתשובה שלילית. המגרשים הפנימיים הם מצומצמים וקטנים בהיקפם ולכן מירב המאסה נמצאת לאורך ציר אשכול.

עו"ד המאירי :

אני חוזרת על האמור בתשובה.

עו"ד שורר :

אני חושב שהתשובה היא פשוטה. בעיקרון אי אפשר במסגרת כזו לבוא ולהגיד "אתה רוצה שאני אשים אותך כאן?", צריך להבין את המשמעות של הדברים. אני חושב שמתוך הדברים שלהם ומתוך מה שהיה, זאת אומרת שכן היה משא ומתן, אז אני חושב שגם הוועדה המקומית וגם השמאים מבינים שיש בכל זאת צורך באיגוד של הקבוצות. אני חושב שבשיח כן אפשר להגיע לפתרון. אני לא פוסל שום דבר. אני לא פוסל אפשרות שמישהו יוותר על משהו, נגיד הלוי אשכול פחות טוב אז אולי נשים יותר שמה מהקבוצות, אני לא פוסל כלום. אני רק אומר שצריך לשבת ולדבר ואני בטוח שאפשר להגיע להסכמות בלי לדפוק אף אחד כולל את אותם קטנים שלא מאוגדים. אני חושב שהפתרון הראוי זה אותו שמאי בורר או שמאי יועץ שישב וידבר עם העירייה. הוא לפחות ירכז. דבר אחד אני בטוח- אם הוועדה תיתן הנחיות שיש חשיבות לריכוז לקבוצות, אותו שמאי בורר יגיע לקבוצות.

עו"ד המאירי :

לשאלת ועדת הערר אני משיבה כי כל הדיון הזה התחיל במסגרת ההתנגדויות. אם היה להם פתרון יותר טוב, אז נקשיב. מלכתחילה הייתה פה טבלה וחשבנו שהיא מאוזנת וראויה.

עו"ד שורר :

הסיבה שהעירייה דיברה איתנו זה כי הייתה החלטה לפני הוועדה המקומית. הוועד המקומית אמרה למתכננים שידברו וינסו להגיע להסכמות.

עו"ד סלטון-ישועה

מאוד חשוב לי להגיד שהזכויות של הלקוחות שלי הן לא רסיסים מחלקות. יש מקום של כמעט 3 דונם, ועוד 2.7 דונם ועוד 2.4 דונם. זה ממש מאסה. אני לא מקבלת את העמדה שיש סתירה בין החוק לתקנות. אני לא חושבת שבאופן כן יכולה העירייה להגיד שהיו לה קשיים כי היא ראתה את עצמה מחויבת לעיקרון קרוב ככל הניתן כי נתנו הרבה דוגמאות כולל אמירות ספציפיות שלהם והם לא קיימו את העיקרון פה. דבר שני, כשאומרים ש"אני אהיה פה לאנשים לא מאוגדים", אז זה לא אומר ש"אני אקח זכויות ואפור אותן לפרורים". הוועדות רוצות לתמרץ התאגדות. ההתאגדות נועדה לזמינות והזמינות זה יעד שצריך להגשים אותו.

לנושא הפתרון, הבאתי ציטוט בערר שלנו על ידי אחד מחברי הוועדה שאומר שלא מובן לו למה לא לתת עדיפות לאותן קבוצות מאוגדות. אנחנו הגשנו הצעה, אני מתייחסת למגרשים של קנדה. ההצעה התייחסה למוקד על כביש פופס ומוקד אחד בפנים. יש לנו גם זכויות בחלקה 34 ולא מעטות וזה כלל שהוועדה הזו קבעה. מצטטת מהתכתבותם של דני ארצי ושאול רוזנברג מיום 16.05. לשאלת ועדת הערר האם היום אנחנו מוכנים לזה, כיוון שמרשיי כבר לא נמצאים פה, זו תשובה שנוכל להשיב. חובה של ועדה מקומית לעשות תכנית זמינה לא קשורה להסכמות שלנו.

אנחנו העברנו הצעה, ישבנו איתם, הם אמרו שהיא לא מקובלת ושנציע משהו אחר. למה אם אנחנו התאגדנו, צריך להגיד שאם אנחנו מתאגדים אז שמים אותנו במקום אחר?

שמאי רוזנברג :

מה שקרה כאן זה היה הליך של שני שלבים בוועדה המקומית. השלב הראשון היה בוועדה המקומית, אחרי שההתנגדויות נשמעו, הוועדה המקומית נתנה 30 יום להצעת הצעה. אל יקל העניין בעיניכם- שלוש הקבוצות האלה, הגענו למצב שבו הצגנו תשריט. אז אפשר לבקר אותו, להגיד עליו כל מיני דברים. הנקודה הייתה שאנחנו באנו מוכנים לפגישה לנהל דיאלוג בנושא של ההצעה שלנו. היינו אז על גבול ה-30 יום, אולי אפילו

עברנו ביום יומיים, אבל הייתה ישיבה. החלק הראשון התנהל בסדר גמור. בשלב מסוים, אמרו לנו שאם אנחנו רוצים להתאגד, אז כל המגרשים שלנו יהיו בלוי אשכול. אני לא נכנס כרגע לסוגיה האם זה כבוד להיות בצד המזרחי או המערבי, אבל אם מישהו אומר לך שאתה נהנה ממשהו, קרי, נהנה מעיקרון ההתאגדות, אם אני מתאגד אז סימן שיש משהו חיובי גם מבחינת הוועדה המקומית. בתום אותה ישיבה לא דחינו על הסף את אותו נושא, אלא אמרנו שמאחר ומרשינו לא נמצאים, שהם 200 אנשים, בכדי שאני אסכים בשמם על תכנית מופקדת, צריך לדבר איתם. למחרת אותה פגישה אני מקבל מייל שמבקשים ממני תשובה באותו יום. אז היו חילופי מיילים באותו היום. באותו יום שאמרנו את דעתנו שאנחנו לא מסוגלים לתת תשובה, למחרת התקבלה החלטה לדחות את ההתנגדויות. הוועדה בעצם סתמה את הגולל על הסיטואציה הזו שהייתה הידברות. היום אנחנו נמצאים במצב שבו ישנה על השולחן הטבלה עם ההחלטה של הוועדה המקומית ועם העמדה המקצועית האחרונה ששמענו- שנהיה בלוי אשכול. אני לא אסתור את הדברים של עו"ד סלטון שאומרת שישקלו. אני אומר שצריך לשקול לבצע את מיקום ריכוז הזכויות לצורך היישום באופן חכם, בדיוק לפי מה שהעירייה רוצה. אני אומר שאני מסכים שאני לא יכול לרכז את הזכויות של בעלים שאנחנו מייצגים ויושבים במזרח על לוי אשכול, אני לא יכול לבקש אותם לא על הפארק ולא בצד מערב. אבל לא יכול להיות מצב שבו אנשים שהמגרשים שלהם יושבים במרכז, ודרך אגב חלק מהם הם אנשים שהוקצו להם מגרשים במרכז, עכשיו רק בגלל שאני רוצה לאחד שני חצאי מגרשים גובלים- 208 ו-209 תולדה של חלקה 34 שבכל אחד מהם הקבוצה שלנו קיבלה מחצית, אז כדי שאני אוכל לאחד אותם, אני צריך לעבור ללוי אשכול. לכן התשובה היא שצריך ונכון לצורך השימות לארגן את הקבוצות ולשים אותן באופן נכון איפה שהן היו. אם לפעמים לאותה קבוצה יש מזרח ומערב ואני לא רוצה לייצר יתרון, אז בסדר, שהקבוצה תהיה במזרח. אבל אי אפשר להעביר את כולן למזרח.

מר נבטי :

קיבלתי את מגרש התמורה 311. המגרש שלי הוא בגוש 6632, חלקה 72. לאור מה ששמעתי פה בין הוועדה המקומית לבין הטייקונים נקרא להם, אני אזרח רגיל, לא חברה ואני אדם פרטי שיש לי חלקה של 500 מ"ר. המצב הוא כזה שאני מבין שיש בעיה בין הוועדה המקומית לבין הקבוצות ושאני בתור אחד שקטן, אני מבין שבאמת יש כאן

בעיה מפני שאני מבקש מהוועדה המקומית ומהוועדה המחוזית שידאגו לקטנים כאן. אני לא יכול ללכת ולעמוד מול קבוצה עם עורכי דין, בגלל זה אני גם לא מיוצג. אני לא אלך לקחת עו"ד כדי לקבוע איך ומה ומי ועדה מקומית וועדה מחוזית תעשה. אני חושב שזה צריך להיות לפי החוק, הכלל והמציאות. לי יש את החלקה הזו, אני הגשתי על החלקה הזו התנגדות היות והמרחק מה-311 לחלקה 72 הוא רב מאוד. לעומת אם לקחת את רוחב כל הרצועה הזו, זה 20-30 מ' ברוחב, אולי 40 מ', אבל זה אולי 100-150 מ' באורך. זאת אומרת, אי אפשר לחשוב שאם לוקחים מצד אחד לצד שני, זה כמו שלוקחים מישהו מהצפון לדרום. אם אני במרכז ונתנו לי בדרום, זה אומר שיש לי מרחק יותר גדול מכל הרוחב.

אני הגשתי את ההתנגדות ואפשר להגיד שהוועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות שלי ואמרה שיתנו לי בחלקה 400 המסחרית. אני גם כן תמיד ביקשתי במשך כל השנים האלה עוד בזמנו, מסחרי. יש כאן מצב שאולי אפשר לעשות משהו איזה סידור שכן יהיה אפשר. אני מסכים למה שהוועדה אמרה, שאקבל את מגרש 400.

מר ארצי :

ניסינו ללכת לקראתו אבל לא קיבלנו הסכמה מהצד השני שהיה מוכן לעבור ממסחר למגורים.

יש פה עוד אחד מהמשיבים, עו"ד מיכאל שטיינבך. אני אזכיר את תגובתו לפרוטוקול. הוא אמר שהוא בין המשיבים שעם כל הכבוד להתנגדות הספציפית שלו שהייתה בהתנגדויות, הוא מייצג אנשים שרוצים שהתכנית תתקדם. הוא לא רוצה שיקבלו את העררים אבל שהתכנית תתקדם.

מר ליימן :

אני מחלקה 92, סבא שלי קנה את החלקה הזו. אני רוצה להבהיר את גודל האבסורד שמיוצג פה. יש פה מישהו שלא מיוצג ומתייחסים אליו. אני כן מיוצג, שילמתי כסף ואז אומרים לי שבגלל שאני מיוצג, אז אני נדפק כי אני גדול. יש עשרות אנשים שמיוצגים, בעלים גדולים של חלקות. אני בעלים קטן יחסית ובגלל שאני מיוצג אני נדפק ואומרים לי שאני יכול רק בלוי אשכול.

אם הקטנים הלא מיוצגים עוברים ללוי אשכול כי הם יותר קרובים ללוי אשכול, מה זה אומר? אני בחלקה מאוד מערבית, שמו אותי במגרש הכי רחוק שיכלו. אני ב-314.

העבירו אותי מצפון מערב לדרום מזרח. מה ההיגיון? אם אני מיוצג ואני רוצה להיות בקבוצה של מירי דונין, אני מוכן להגיע לזה אבל גם את זה לא מקבלים. יש פה התנגדות לא מובנת של הוועדה.

עו"ד כהן :

לאור ההתפתחות של הדיון, אני מבקש לראות גם את הקבוצה שלי כקבוצה אבל שתצטרף לאחת מהקבוצות האחרות. זה יכול להקל בהמשך. במידה והולכת להיות הידברות בין שמאי הוועדה או השמאי המייעץ או הבורר לבין הקבוצות, אני רוצה להצטרף אליהן, כמיעוט אפילו.

מר ארצי :

כל החלטה שלא תאשר, היא תעכב עוד את התכנית.

החלטת ביניים

לאחר ששמענו את הצדדים ובטרם תינתן החלטתנו בערר אנו מורים לשמאי הוועדה המקומית להציג, בתוך 90 ימים, אפשרות לתיקון טבלת האיזון אשר תיתן משקל לעיקרון ריכוז הבעלויות וקבוצות מאורגנות אשר היו בדיעת הוועדה המקומית בעת הפקדת התכנית, כפי שפורטו במהלך הדיון שהתקיים בפנינו, ולרבות בכל הנוגע לקבוצה המתייחסת לחלקה 34 בגוש 6632. זאת תוך התחשבות בעיקרון קירבת מגרשי התמורה למיקומם הקודם של זכויות הבעלים, ככל האפשר (להלן: "עיקרון הקירבה"), באופן שבו, כאשר דנים בזכויות של קבוצה מאורגנת, עיקרון הקירבה יחשב כנשמר אם מגרש התמורה ניתן בקירבה למיקום הקודם של זכויותיו של אחד מחברי הקבוצה המאורגנת.

(***)
עו"ד הילה סירוטה- ליבנה
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

(***)
עו"ד קרן שטרן
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

3. ערר על החלטת ועדה מקומית בהיתר, השבחה, פיצויים ותכנית - תא / 17 / 5217 :
התנגדות למתן היתר לבקשה לתוספות ושינויים
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול:

העוררים: שי שלמה רפוביץ, - ע"י ב"כ עו"ד אלון חילו

- נגד -

המשיבים: (1) הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב- יפו

(2) לביץ תמיר

(3) גולדנברג ג'ולי ומרק

החלטה

הערר נמחק בהתאם לבקשה שהוגשה ביום 07/12/17

ההחלטה ניתנה בתאריך: 23/01/18

_____(***)_____
עו"ד הילה סירוטה ליבנה
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

_____(***)_____
עו"ד קרן שטרן
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב