

תאריך: יז' בסיוון תשפ"ד
23 ביוני 2024

ה"פ 16-09-64975
בפני כב' השופט יעקב שקד

בבית משפט השלום
בתל-אביב - יפו

בעניין: חלקה 204 בגוש 6896 ("חלקה 204" או "הגוש הגדול")
ובעניין: עדכון בית המשפט לגבי התקדמות תכנון בתחום חלקה 204
המבקשים: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)
(להלן: "המנהלים")
מרח' צייטלין 1, תל אביב 64956
טל': 03-6092753; פקסי: 03-6910333
— נגד —
המשיבה: מדינת ישראל
ע"י פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)
מדרך מנחם בגין 154 (בית קרדן) תל אביב 6492107
טל': 073-3736222; פקסי: 02-6468005
(להלן: "המדינה")

עדכון מטעם המנהלים בעניין סטטוס הליכי התכנון בחלקה 204

בהמשך להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 7.12.2023, מיום 5.6.2024, ומיום 13.6.2024 הורה בית המשפט הנכבד למנהלים להגיש עד ליום 15.6.2024 עדכון בכל הנוגע להתקדמות הליכי התכנון בתחום חלקה 204 (להלן: "החלקה"):

חלק החלקה שבתחומי תכנית המתאר תא/4444:

1. תמל/3001 - מתחם אשכול (מתחם 1)
 - 1.1 לבעלי הזכויות בחלקה שזכויותיהם בניהול המנהלים הוקצו בתחומי תכנית זו מגרשים 102 ו-108.
 - 1.2 בהתאם להחלטת בית המשפט, ובהינתן דרישות עיריית תל-אביב, מקדמים המנהלים תוכניות עיצוב ארכיטקטוני למגרשים אלה (להלן: "תוכניות העיצוב").
 - 1.3 היום, 23.6.2023 התקיים דיון בתוכניות העיצוב בפורום מהנדס העיר, דיון המהווה שלב מהותי במסגרתו ניתנות התייחסויות אחרונות של גופי העירייה לתוכניות והחלטה בדבר העברתן/אי העברתן לאישור הוועדה המקומית.
 - 1.4 תוכניות העיצוב זכו לחוות דעתו החיובית של הפורום והומלץ על העברתן לאישור, זאת בכפוף למספר הערות ותיקונים.

1.5 התיקונים הנדרשים אינם נוגעים לשטחי יחידות הדיור/שטחי המסחר ו/או לתמהילן. לפיכך, והגם שתוכניות העיצוב טרם אושרו פורמלית, סבורים המנהלים כי המפורט בהן יכול להוות בסיס ראוי ומספק לקביעה שמאית בדבר ערכן היחסי של הזכויות בכל אחד מהבניינים שבמגרשים אלה.

2. תוכנית מפורטת תא/1/4444 – מרכז הובע (מתחם 2)

- 2.1 התוכנית פורסמה להפקדה ביום 3.3.2024 והמועד להגשת התנגדויות לה היה עד יום 3.5.2024. חרף זאת התנגדויות רמ"י ומהנדס העיר הוגשו רק בראשית חודש זה.
- 2.2 בהתאם להסכמות אליהן הגיעו המנהלים והמדינה, המגרשים המיועדים לבעלי הזכויות בחלקה בתחומי תכנית זו הינם מגרשים 2201, 2204, 2210, 2213, 2214, 2266, 2202 בשלמות ומגרש 2201 בחלקו (מושע עם אחרים).
- 2.3 לתוכנית הוגשו 12 התנגדויות, בכללן התנגדות המנהלים בדבר אופן רישום חלוקת המגרשים אשר הוסכם כי ייעדו למנהלים בתוכנית כפי שהוסכם בינם לבין המדינה ובהתאם להחלטת בית המשפט מיום 4.4.2024.
- 2.4 בישיבה שקיימו המנהלים ביום 18.6.2024 עם מהנדס העיר תל-אביב יפו וצוות צפון (שהינו הגורם המקצועי המלווה/מקדם את התוכנית) נאמר כי דיון בהתנגדויות צפוי להתקיים בוועדת המשנה להתנגדויות בתוך כחמישה חודשים.
- 2.5 על יסוד עיון בהתנגדויות שהוגשו ובהסתמך על התייחסות השמאים להן, הערכת המנהלים הינה כי הסיכוי שהליך ההתנגדויות ישפיע על המגרשים המיועדים למנהלים בתוכנית קטן, ואולם יודגש כי אין ורדאות בכך.
- 2.6 בהינתן זאת, סבורים המנהלים כי ניתן לקדם את ההליכים לקראת חלוקת זכויות על יסוד המצב הידוע עתה ובהינתן שההליכים יארכו זמן מה הרי שכל שישתבר כי כתוצאה מהליך ההתנגדויות חל שינוי מהותי יפנו המנהלים לבית המשפט בבקשה מתאימה.

3. חלק החלקה שבתחומי תוכנית המתאר תא/3700

- 3.1 בפגישותיהם עם יו"ר הוועדה המקומית ועם מהנדס העיר תל-אביב יפו שב והובהר למנהלים כי תכנונו מחדש של מתחם 1 בתחומי תכנית תא/3700 אכן יוסיף כמות משמעותית של זכויות, וכי זו תחולק בין כל בעלי הזכויות בתחומי תכנית המתאר.
- מהנאמר ע"י ה"ה אלה אין ביכולת המנהלים להעריך את שיעור השפעת התוכנית הכוללת תא/5500 שמקדמת עיריית תל-אביב על שאר מתחמי התוכנית תא/3700 ונושא זה יצטרך למצוא פתרונו במקדמים שיקבע השמאי בשומתו המעודכנת עובר להגרלה.
- 3.2 רובן המכריע של הזכויות שתקבל החלקה כולה בתחומי תכנית תא/3700 (נכון למועד זה כ 396.42 יח' אקו"י) מצויות במגרשי מגורים במתחם 2 שם (תכנית

מפורטת 507-0469593, ומיעוטן (כ 14.38 יח' אקוו') מצויות במתחם 4 (תכנית מפורטת 507-0509646) בתא שטח 703 שייעודו אחסנה ומלונאות.

3.3 בהינתן היערכותם לקיום הגרלה, פנו המנהלים באמצעות השמאי שאול רוזנברג למדינה לגיבוש הסכמה בדבר חלוקת המגרשים שייעודו למנהלים ולמדינה בהתאמה. במסגרת חלוקה זו ביקשו המנהלים כי כל הזכויות שיוקצו להם ירוכזו ויוקצו במגרשים שבמתחם 2. זאת כפי שנעשה בעבר בין הצדדים בחלוקת המגרשים במתחם אשכול (תוך השארת אפשרות לדיוק ההתחשבנות ככל שיידרש).

כפי שנמסר למנהלים ע"י השמאי מר רוזנברג, שמאי רמ"י הודיע על התנגדות רמ"י לכך.

3.4 יודגש כי לא רק שריכוז הזכויות ייעל ויקל על חלוקת הזכויות לבעלים, ובהינתן שלחלקה תינתנה בוודאות זכויות נוספות במסגרת תכנונו מחדש של מתחם 1 שבתוכנית ניתן יהיה לבצע עם כניסתה לתוקף איזון והתאמה של זכויות המדינה למנהלים ככל שזה יידרש, אלא שריכוז זכויות המנהלים במתחם 2 מתחייב מסעיף 5.2.3 להסכם 2020 בו הוסכם כי הזכויות שיוקצו לבעלים יהיו ביעוד מגורים בלבד. הזכויות המעטות שבמתחם 4 אינן, כאמור, במגרשי מגורים. חכרעה בנושא זה חיונית להיערכות לחלוקת הזכויות

המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול (6869)