



## בתי המשפט

א 038175/03

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 04/04/2005

בפני: כב' השופטת שושנה אלמגור

1 עוה"ד: השרטוטים המקוריים מוצגים ומסומנים נ/ 14.

2

3 עו"ד בראון: מתנגד לחלקים שהם משפטיים בחוות הדעת. אני לא מתנגד לעדות העדה. אני  
4 אחקור אותה. אני מתנגד ששאלת הייעוד היא שאלה משפטית. למומחית הזו אין שום מומחיות,  
5 על פני חוות דעתה בייעוד תכנוני. אין גם כל קשר בין ההשכלה שלה שהיא מהנדסת בניין. כל  
6 הנושא התכנוני לא רלוונטי לתיק הזה כי לא על זה תבענו.  
7 מתנגד להגשתם של כל המכתבים שצורפו לחוות הדעת.

8

9 עדת הגנה גב' מהנדסת אילנה גוטנברג - בר זאב מוזהר כחוק  
10 חקירה נגדית:

11

12 ש. בחוות דעתך את מספרת מהם המסמכים שעמדו בפנייך, סעיף 2 לחוות דעתך. אלה כל  
13 המסמכים שעמדו בפניך כשהכנת את חוות הדעת.

14 ת. ראיתי גם מסמכים נוספים. לא השתמשתי בהם לצורך הכנת חוות הדעת.

15 ש. באילו מסמכים השתמשת.

16 ת. במסמכים הרשומים בחוות הדעת. לא בשום מסמך אחר. ראיתי גם מסמכים אחרים.

17 ש. למשל.

18 ת. כתבי טענות.

19 ש. איפה תמה 13.

20 ת. זה מסמך גדול. אני לקחתי דברים מאוד ספציפיים ממנו לעניין סעיף 25 לחוות דעתי.

21 ש. מציג לך את התקנון של תמה 13.

22 ת. אני קראתי ומכירה אותו.

23 ש. הסתמכת עליו כשכתבת את חוות הדעת.

24 ת. בנושא ספציפי. חוץ מעניין העקרוני שמדובר על הרצועה של 100 מטר מהים והמשמעויות

25 שלו. לעניין הספציפי של חוות הדעת הזו, התייחסתי בסעיף 25 לעניין השימוש החורג.

26 ש. לפי תוכנית מדרון יפו 2236, באיזה מבן נמצא חלקה 38.

27 ת. באזור מגורים א'. אזורים א' ו-ב' מחולקים למבנים.

28 ש. איפה חלקה 38, באיזה מבן.

29 ת. מפנה לסעיף 25 לתביעה, מתייחס למבן ג' 2.

30 ש. איפה כתוב בסעיף 25 לתקנון התוכנית שחלקה 38 כלולה בו.



## בתי המשפט

א 038175/03

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 04/04/2005

בפני: כב' השופטת שושנה אלמגור

- 1 ת. תקנון התוכנית, אני לא זוכרת לכמה חלקות, לא מזכיר חלקות באופן ספציפי בשום מבן  
2 וגם לא לגבי חלקה 38. מדובר על מאות חלקות.  
3 ש. נכון שאת לא עיינת בתשריט התוכנית 2236.  
4 ת. עיינתי.  
5 ש. אם היית מעינת בתשריט היית רואה באיזה מבן נמצא חלקה 38.  
6 ת. אתה מתייחס לשם המבן. אני לא מבינה את השאלה. אם אתה מתייחס למספר מבן ג' 2  
7 ש. מציג לך את התשריט, נספח כ"ט לתצהיר התובע. את מאתרת את חלקה 38 בתשריט  
8 כ"ט.  
9 ת. כן.  
10 ש. החלקה הזו מסומנת בצבע בורדו בתשריט.  
11 ת. כן.  
12 ש. האם זה משקף אזור מגורים א'.  
13 ת. אתה קודם שאלת אותי איזה מבן. המבן גם הבורדו וגם הירוק זה מבן ב' 8.  
14 ש. על פי המקרא שנמצא בתשריט, ייעוד האזור הזה הוא מגורים א'.  
15 ת. נכון שבתשריט של 2236 האזור שמסומן בחום – כתום – בורדו, הוא חלק ממבן ב' 8,  
16 חלקה 38 ו-39 מסומנות בצבע חום – כתום. במקרא הוא מגדיר אותנו כמגורים א'. אני התייחסתי  
17 לכך בחוות הדעת שלי לעניין הסתירה בין התשריט לתקנון בתוכנית הזו.  
18 ש. איפה בחוות הדעת שלך התייחסת לסתירה בין התשריט לבין התקנון.  
19 ת. מפנה לסעיף 39 לחוות דעתי. התייחסתי לסתירה. באופן עקרוני יכולה להיות סתירה  
20 במסמכי תב"ע ואז צריך להתייחס בפרשנות לסתירה לפי העניין.  
21 ש. את בונה את חוות דעתך על סעיף 25 לתקנון התוכנית. סעיף 25 לתקנון התוכנית מתייחס  
22 למבן אחר. הוא נספח לתוכנית. הוא מתייחס למבן ג' 2 ולא ב' 8.  
23 ת. נספח 3 סעיף 25 אכן מתייחס למבן ג' 2. אם הולכים לסעיף 18 באותו תקנון של אותה  
24 תב"ע מגדיר את אזור החוף. סעיף א' וסעיף ב' מתייחס למבן ג' 2.  
25 ש. מי שקורא את התקנון מבין כי מטרת התוכנית היא לשקם את מדרון יפו.... מפנה לשורה  
26 6. בחוות דעתך לקחת הוראות שמתייחסות למבני החוף ומלבישה אותם על מבני אזורי  
27 המגורים תוך התעלמות מהחלוקה הברורה בין אזור המגורים לבין אזור החוף.  
28 ת. לא נכון.  
29 ש. איפה יש הוראה בתוכנית שמתייחסת לחלקה 38 וממנה עולה שזה אזור חוף ים.  
30 ת. בניגוד לאיך שאתה מנסח את השאלה שלך. תב"ע 2236 לא מגדירה גבולות של מתחמים  
31 ומבניים שמתוארים בה באופן מדויק מדדתי. למעט נתון אחד שהוגדר בתב"ע 2236 להבדיל



## בתי המשפט

א 038175/03

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 04/04/2005

בפני: כב' השופטת שושנה אלמגור

- 1 מתעבות קודמות וזה אזור החוף. זה ה- 100 מטר. זה חוזר על עצמו בכל מבן מחדש ש - 100  
 2 מטר לא לגעת. העובי של קו בתשריט הוא כמעט בעובי של חצי חלקה. אין הגדרה של מגרשים  
 3 בתב"ע.
- 4 ש. נכון שתשריט התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
 5 ת. בוודאי.
- 6 ש. נכון שבתשריט יש חלוקה ברורה בין המבנים.  
 7 ת. כן.
- 8 ש. תראי לי איפה בתוכנית כתוב ש- 100 מטר מהים זה אזור חוף הים.  
 9 ת. ב' 8 הוא לא שייך לצורך השאלה של - 100 מטר מהחוף. הגימלים הם אזור החוף. סעיף  
 10 18 בתקנון התבע כותרתו אזור החוף מגדיר מבנים ג' 1 - ג' 3 כאזורי חוף. מפנה לסעיף 18 א' 3  
 11 לתקנון. וכל סעיפי משנה שונים בסעיף 18.
- 12 ש. אני אומר לך שכל ההוראות שהקראת כרגע מתייחסות למבני ג' 1 - ג' 3. הם לא חלות  
 13 על כלל התוכנית.
- 14 ת. הן חלות על כל קו המים. בתשריט 2236 לעניין הסימון של אזור מגורים ב' 8 ישנה סתירה  
 15 למה שיש לגבי ה- 100 מטר מהים. הצבע חרג מהמקום.
- 16 ש. אני טוען שהתשריט הוא חלק מאוד חשוב בתוכנית מדרון יפו והוא מגדיר מהם אזורי  
 17 המגורים ומהם אזורי החוף. התקנון קובע את אזור המגורים ותקנות אחרות לאזורי החוף. את  
 18 מיבאת הוראות שחלות אך ורק על מבני ג' ואת מחילה אותם על אזורי המגורים.
- 19 ת. חוזרת על תשובתי. אנו מדברים על חלקה ספציפית ולא על המבן כולו. לגבי חלקה 38,  
 20 39 ו- 2 יש סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט.
- 21 ש. נכון שגם הבית שצמוד מצד מזרח לחלקה 38, נמצא בטווח של פחות מ- 100 מטר מהים.  
 22 ת. נכון. זה אזור חוף ים שלגביו נתנו את הדעת הן בתמה 13 בעניין שמוש חורג והן בתב"ע  
 23 2236 בסעיף 25, סעיף א' 13 שנותן הקלה לגבי מבנים קיימים בלבד. התמה ידעה שיש בניינים  
 24 בתחום ה- 100 מטר ואמרה שכל בניין קיים יישאר עד שהוא ייהרס. כשהוא ייהרס לא ניתן יהיה  
 25 לבנות.
- 26 ש. למה לשיטתך לא מוזכרת בתקנון חלקה 38, מדוע הוא גובר.  
 27 ת. בעניין חוף הים התקנון מגדיר בצורה ברורה את קו החוף. לגבי סתירה בין תשריט  
 28 לתקנון יש סתירה כזו. בהיררכיה תמה 13 עומדת מעל תב"ע 2236 ואם היא גם סתורת את התמה  
 29 אז התמה גוברת. בהתאם לכך צריך לבטל את הוראות התשריט.
- 30 ש. אני אומר לך שכל הקבוע בתמה 13 זה שיחולו הוראות בדבר איסור של הקמות מבנים ב-  
 31 100 מטר מהים. בגן יצחק שדה אין מבנים.



## בתי המשפט

א 038175/03

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 04/04/2005

בפני: כב' השופטת שושנה אלמגור

- 1 ת. תמה 13 מתייחס גם למרחק של 100 מטר מחוף הים צריך גם להיות פתוח לציבור .
- 2 ש. נכון שתמה 13 קובעת שסטיות הנובעות מתנאים טופוגרפיים וכד' תהיינה מותרות.
- 3 ת. כתוב .
- 4 ש. נכון שאת מהנדסת בניין.
- 5 ת. כן.
- 6 ש. האם למדת תכנון ערים.
- 7 ת. לא.
- 8 ש. איזור הכשרה פורמלית אחרת יש לך בקביעת יעודי קרקע.
- 9 ת. אני יודעת לקרוא תב"ע ולהכין בקשות להיתר בנייה על בסיס הוראות של תב"ע.
- 10 לשאלתך, כן ניהלתי פרויקטים שגם יזמו תב"ע שהייתי מנהלת הפרויקטים מטעם היזמים.
- 11 ש. לא ישבת בוועדות תכנון ובנייה כמתכונת.
- 12 ת. לא. כיועצת לפרשנות של תב"ע, כן למשל הייתי יועצת של ראש עיריית הרצליה בכל
- 13 הנושא של המרינה.
- 14 ש. נכון כאשר כתבת את חוות דעתך לא עמד לנגד עיניך תשריט 2236.
- 15 ת. לפני שהתחלתי להכין את חוות הדעת הזו הלכתי לארכיון לעירייה ובדקתי את כל
- 16 התעבות שקשורות לאזור וכן את התקנון שלהם וכן את התשריטים שלהם. לרבות 2236. ראיתי
- 17 את הטענה והתייחסתי לעניין הסתירה בחוות דעתי.
- 18 ש. מפנה לסעיף 35 לחוות דעתך.
- 19 ת. כתבתי "נוסח שממנו ניתן להסיק" הכתם צבע שנמצא בתשריט 2236 מוכר לי גם
- 20 מתשריטים אחרים שלפעמים יש טעות. נסחפים עם הצבע. הוא לא במקום. הנוסח הוא בדרך כלל
- 21 המסמך שעל פיו אדם שצריך להשתמש בתב"ע כדי לתרגם אותה לבניין או לפרויקט, זה כמעט
- 22 המכשיר החשוב ביותר ולא גבולות הצבעים. לפעמים עובי הקו יש לו משמעות.
- 23 ש. את מכירה החלטות של המועצה הארצית משנת 89 לגבי השטח.
- 24 ת. לא. אני מכירה החלטה לגבי התב"ע.
- 25 ש. תוכנית מדרון יפו מהווה תיקון לתמה 13.
- 26 ת. כן. יש בה הקלה. ביקשו הקלה. מפנה לסעיף 25 א' 13 לתקנון של 2236.
- 27 ש. מציג לך את התמה. זו התמה 13.
- 28 ת. כן. **תמה 13 מוגשת ומסומנת ת/ 1**
- 29 ש. את כל הזמן אומרת שמה שקובע זה התקנון ולא התשריט. מפנה לתקנון מדרון יפו סעיף
- 30 12 א'. כתוב שזה אזור מגורים בתקנון התוכנית ולא אזור חוף ים.



## בתי המשפט

א 038175/03

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 04/04/2005

בפני: כב' השופטת שושנה אלמגור

- 1 ת. בנוסף לכל מה שאמרתי קודם, כאן אומרים שאם תלך לשטח שצבוע בתשריט בצבע  
2 כתום, זה אזור מגורים. בתב"ע מפורטת 2236 היא לא, היה בצד רשימה של כל המגרשים וכל  
3 החלקות שכל אחת מהן למה היא שייכם עם השטחים שלה. במקרה הזה התוכנית 2236 היא לא  
4 תוכנית מפורטת. היא נותנת הוראות כיצד להוציא תוכנית מפורטת.  
5 ש. מפנה לסעיף 9 א' לתוכנית התקנון. איך יכול להיות שתוכנית מפורטת תסתור את סעיף  
6 12.  
7 ת. הוא לא יסתור. הוא יסמן 100 מטר מהים ומנקודה זו ייתן תוכנית מפורטת של מגרשי  
8 מגורים.  
9 ש. בשביל מה צריך תשריט אם הכלל היחיד הוא 100 מטר.  
10 ת. צריך תשריט כי הוא נותן אינפורמציה במבט. 100 מטר מהים אתה מסמן כדי להראות  
11 אינפורמציה חזותית.  
12  
13 חקירה חוזרת: אין.  
14  
15  
16 עו"ד בראון: מדובר בתצהיר בלבד ולא בחוות דעת מומחה.  
17  
18 עד הגנה מר דניאל לס מוזהר כחוק  
19 חקירה נגדית:  
20  
21 ש. אתה מכיר את תוכנית מדרון יפו 2236.  
22 ת. בוודאי. גם את התשריט שמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.  
23 ש. אתה יכול להראות לפי התשריט 2236 היכן נמצאת החלקה.  
24 ת. כן. הקטע הצהוב.  
25 ש. תאשר לי שחלקה 38 צבועה באיזה צבע.  
26 ת. באזור מגורים א'.  
27 ש. כמי שמכיר היטב את התוכנית אתה יכול לאשר שהחלוקה העיקרית שהתוכנית עושה  
28 היא בין אזור המגורים לאזור חוף הים.  
29 ת. נכון.  
30 ש. מבני ב' 8 הוא אחד ממבני המגורים שבו נמצאת חלקה 38.  
31 ת. נכון.