

שמיעת התנגדויות ע"י החוקרת מטעם הוועדה המקומית - גב' לבנה אשד, שמאית מקרקעין

דיון מס' 1 – 5.6.2019

לבנה אשד:

בוקר טוב לכולם. אני החוקרת בתכנית 3700, זה הדיון הראשון. ב"כ המתנגדים יציגו את טענותיהם, ב"כ הוועדה המקומית ישמיעו תגובותיהם ותינתן זכות דיבור אחרונה למתנגדים בסוף. אני מבקשת מכל מי שמתחיל לדבר שיאמר את שמו. לבקשת השמאי מערבי, הוא יקבל את זכות הראשונים היום. יש דרך אגב זמן קצוב לכל התנגדות, אני אומר אותה בתחילת ההתנגדות. פירוש הדבר שהזמן שייאמר, אם זה שעה, זה לכל ההליך, למתנגד, למשיב ושוב למתנגד. אני חושבת שאנו יכולים להתחיל. יש בפנינו התנגדויות כתובות, למדנו את החומר ככל שיכולנו ואין צורך לחזור על הכל, אני מבקשת להתמקד בנקודות העיקריות ובדגשים שצריך, לא להיכנס לחישובים כי הכל כתוב. יש לזה משקל סגולי יותר גבוה מאשר אמירה כזו או אחרת.

התנגדות מס' 9: מיטל קציר ואחרים, ע"י עו"ד ושמאי שלומי מערבי

שלומי מערבי:

בשם בעלי זכויות בגוש 6632 חלקה 296, מיטל וניר קציר ואחרים. אני רוצה להתמקד במס' נקודות, מדובר בחלקה שהוקצו לה זכויות בשני מתחמים, במתחם 1 ובמתחם 3. הדבר הראשון שאני רוצה להתמקד הוא נושא של פינוי שדה דב, הוא מוזכר בחוות הדעת שלי, ולמעשה ב-3700 יש חלוקה למס' מתחמים כאשר למתחם מס' 1 לא הוקצו מספיק זכויות, אבל יש פיל והוא כנראה יוסר מהשולחן ששדה דב יפונה. אין שום היגיון לקחת את מתחם 1 ולחלק לחמישה מתחמים אפשר להגדיל זכויות בנייה במתחם אחד ואז לעשות חמש תכניות פשוטות שכל מתחם יכיל את עצמו. הדבר לדעתי על הפרק, במהלך הדיונים בחודש יולי נהיה יותר חכמים אם ייסגר שדה דב. משהו נוסף בהקשר הזה, התכנית קובעת הוראה שבמידה ותהיה תוספת זכויות בעתיד למי מהמתחמים אז הם יחולקו בין כולם. המערכת הזאת בלתי אפשרית. למעשה גוזרים על כל המתחם של 3700 קופון, ויהיו צריכים לחלק את זה במסגרת איחוד וחלוקה עם כולם במסגרת כל הזכויות. זו הוראה בלתי אפשרית ולכן הפיצול הזה בין כל מתחם ומתחם, עם אפשרות להוסיף זכויות לעתיד אני חושב שזה נכון ואני מניח שזה יתברר בחודש חודשיים הקרובים.

דבר נוסף, יש פיצול בזכויות בין מתחמים, אבל לא קבעו שבין אנשים יש לחלק. לצורך העניין יש דונם עם שני אנשים, חצי לכל אחד. במקום חצי במתחם אחד לאחד וחצי במתחם השני לשני, אם יש חלקה שיש בה מס' בעלים יש לאפשר שירכזו במתחם אחד ולא לחלק את הזכויות בשני מתחמים, שכל אחד מהבעלים יקבל במתחם אחר אבל לא שכל אחד יחלק בשני מתחמים שונים. הפעולה של לחלק לשני מתחמים היא נוגדת את עניין איחוד וחלוקה.

יש פה משהו שיש בו טעות, זה רוחבי לגבי כל מה שהגשתי, יש נושא של אגרה לאזור מגורים ב'. מתחם 3 מגרש 208, קבעו שווי של 157 יחידות דיור, אבל אני חושב שיש פה טעות. יש מגרש עם 144 יחידות דיור, שמתוכן 20 יחידות דיור קטנות. אבל הערך הבסיסי שלהן הוא יותר גבוה מהמספר יחידות שהתקבלו. למה? היה צפוי שיקבל לא יותר מ-144 יחידות, לא ייתכן מגרש שיש בו 120 יחידות גדולות ו-20 יחידות קטנות יקבל יותר מ-144. מה שקרה בנספח העקרונות של השומה בתכנית 3700, היה לגבי מגרש מגורים אפשרות להגדיל את הצפיפות, וקבעו שווי של מקדם 1.15, בגלל שהוא מאפשר הגדלת צפיפות, אבל קבעו שווי 1.04. יש פה מצב שהיה צריך לתת 0.87, אבל

נתנו להם 1.15 כאשר דירת מגורים של 120 זה אחד. הבעיה ביישום הזכויות. כשבאו ליישם את הזכויות נתנו את הזכויות עם הפוטנציאל ובנוסף נתנו במגרש הזה תוספת זכויות של דירות קטנות, נתנו שווי של דירות עם פוטנציאל, אז קיבלתי דירה עם פוטנציאל ופוטנציאל בפועל וקיבלתי עוד זכויות. במגרש 208, קיבלתי שווי של 1.15. למה? מדובר בדירה של 120 מ"ר. בנוסף קיבלתי שווי לעוד 20 דירות קטנות, 0.75. בכל אופן קיבלתי מצב שיש לי יותר דירות מאשר מגיע לי, כאילו קיבלתי דירות יותר מדי, קיבלתי שווי גבוה מדי, אני צריך לקבל 120 דירות גדולות ועוד 20 קטנות. יש פה סיטואציה שיש בה חיוב כפול, גם על הפוטנציאל ב-3700 וגם על מימוש הפוטנציאל פלוס הפוטנציאל בפועל בתכנית עצמה, 3700/1. לכן צריך לקבל פחות יחידות דיוור, כאילו קיבלתי 157 יחידות דיוור אבל זה לא הגיוני. לא יכול להיות שאני מקבל יותר ממה שיש לי, אם יש לי 144 יחידות דיוור עם ה-20 הקטנות, אז איך אפשר אקווילנטיות 157? זה משהו שבכל אזור המגורים.

נושא של מקדמי איזון פנימיים, יש לנו טענה פרטנית שלדעתנו זה קיבל יותר מאחד במגרש 208, אבל זו טענה שמאית ויש לבדוק אותה.

נושא של תכנית ג/1, בטבלאות האיזון לא ראיתי כיצד זה בא לידי ביטוי. מדובר בתוספת יחידות דיוור, לא ראיתי איך זה בא לידי ביטוי.

הערה אחרונה לגבי המקדם של דירות בהישג יד, לדעתנו נמוך, 0.3 הוא מקדם נמוך מדי, זה צריך להיות 0.45, מדובר באותן דירות כמו הקטנות שהם קיבלו 0.575 ונתנו להם הפחתה גדולה מדי, לא ראינו שום הצדקה להפחתה של 48% משווי דירה על אותו גודל דירה. יש מגבלה, אבל 48% זה יותר מדי, זה צריך להיות 0.45, זה משקף את המגבלה אבל לא יותר מזה.

שמואל פן:

כל הטיעונים לגבי נושאים שנובעים משדה דב בתכנית המתאר, מקומם בתכנית המתאר. אנו לא עוסקים בתכנית המתאר. בשלב זה עוסקים בתכניות המפורטות על כל הכרוך בכך. לגבי הבעלים, בחלקות שאתה מדבר עליהן לא היה מנוס מהמתאר אלא לחלק את הזכויות בין 2 מתחמים. הזכויות האלה, וזו הייתה החלטה "שרירותית" שלי, חולקו לפי 0.6 ו-0.4 יחס קבוע מהסיבה שלא להיכנס לשיקולים למה לפלוני הוקצו חלקות במתחם מצד דרום או מצד צפון וכיוצ"ב. לדעתי אין כל מניעה מלהחליף או להצריח את הזכויות בין 1 ל-3 ובין 1 ל-4 ולדווח על זה לוועדה.

אזור מגורים מיוחד ב', היום זה אזור מגורים תעסוקה ומלונאות. האזור הזה מקורו בתכנית המתאר, ואחר כך הגיע גם לתכניות המפורטות. לאזור הזה יש יתרון לתכונות שלו והוא שניתנו לו הוראות שמאפשרות שילוב שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שימושי למבני ציבור לרבות גני ילדים פרטיים, דיוור מוגן, בידור וכיוצ"ב. זה נותן חופש תכנון למתכנן. המגרשים נמצאים במיקום גיאוגרפי מצוין שיש לו איכויות מסוימות ולפיכך מקדם השווי נקבע על 1.15. העובדה שניתן המקדם הזה לא אומרת שאין מעבר לזה עידון, פה אני מגיע למקדמי השווי האקווילנטיים. נניח שלא היה 1.15, וברוב התכניות הבסיס הוא 1, על כל מגרש "מורכבים" מקדמי שווי פנימיים. אם זה היה 1 היו מורכבים עליו המקדמים האלה, בדיוק מה שנעשה כאן, רק שהשווי הבסיסי הוא 1.15 ויש הכפלה של המקדמים הנוספים. כתוצאה מזה, מה שאמרת לגבי דירות קטנות, הנקודה היא שאלה הדברים שהובאו בחשבון במקדמי שווי פנימיים ולא רק דירות קטנות. דירות קטנות זה חלק ממרכיב סה"כ היחידות האקווילנטיות של התכנית.

לגבי דירות ברות השגה. בשעתו דיברנו בוועדה על טיעונים של אנשים שונים שסברו שיש בעיות בנושא. ההוראות כוללות, גם אם היום ישנה חקיקה היא עדיין לא ברורה, יש הנחה במחיר, קשיים בהשגת הון עצמי, הגבלות לידי הגרלות וכן הלאה. לכן נוצר מקדם השווי שניתן אגב אך ורק לשם הציבור, העירייה והמדינה. לכן המקדם 0.3 מגלם את המשמעות של התכונות המיוחדות של הדירות האלה. דירות קטנות הן דירות קטנות. שם השווי למ"ר לדירה קטנה הוא יותר גדול מאשר שווי מ"ר לדירה גדולה. אבל דירות קטנות זה רק אחד המרכיבים בנושא השווי. לכן המקדם הזה הוא מקדם

אחד. לגבי מגרש 208, הובאו בחשבון מרכיבים שונים, גובל בשצ"פ, מקדמי צפיפות ועוד. היו מקדמי שווי ברורים וזה מה שעשיתי.

דני ארצי:

לגבי איחוד זכויות התמורה למגרש אחד, לא דיברת.

שמואל פן:

עניתי על זה.

שלומי מערבי:

נושא המפתח של תכנית 3700, נקבע מקדם 1 לדירה של 120 מ"ר. מקדמי השווי האקווילנטיים מחושבים על פי הקרקע, אני מפנה לטבלה שערכת. יחידת דיור רגילה, שטח עיקרי אקווילנטי 120 מ"ר, מקדם שווי אקווילנטי 1. מסחר תעסוקה וכו', ואז כתוב מגורים עם אפשרות להגדלת צפיפות ו/או מלונאות. ואז כתוב שטח מ"ר אקווילנטי 104.35, אבל מקדם שווי אקווילנטי 1.15. עשיתם הכפלה וזה צריך להיות חילוק. היה צריך להיות 0.87. מגורים ב' משולב עם אפשרות להגדלת צפיפות, לגבי כלהשימושים ששמואל ציין לגבי משרדים וכו' הם נופלים כי השווי העיקרי הוא למגורים, לכן גמישות התכנון למלונאות ומשרדים זהלא מעניין. יש שווי למגורים וזה היה צריך להיות השווי. כשבאו ליישם את הסעיף מהטבלה, משולב עם אפשרות להגדלת צפיפות, אז רואים בתכנית החדשה שקבעו מס' יחידות דיור רגיל והוסיפו יח' דיור קטנות לתכנית. אני קיבלתי 1.15 עם אפשרות להגדלת צפיפות, קיבלתי את מאה היחידות שלי כפול 1.15, קיבלתי עליהן יותר שווי כי יש אפשרות להגדיל צפיפות, וגם על היחידות הקטנות קיבלתי שווי. יצא שאני מקבל זכויות יותר ממה שיש לי. לא מדובר על משהו שעובר את מקדמי המיקום והשווי, מדובר בערך הבסיסי. הטענה שלי היא שיישום הזכויות למגרשים האלה בתכניות 3700/1-5 הוא לא נכון. עם המתאר אני חי. אם נתת פוטנציאל של 20 יח' אז תיקח ותכפיל ב-1.15, אבל אל תיקח את שווי היחידות הקטנות. לא ייתכן שאני מקבל 1.15 על פוטנציאל ועל יישום הפוטנציאל עוד שווי. נושא של דיור בר השגה אני מסכים, יש מגבלה בגודל הדירות. אבל 48% להפחית בדירות של העירייה והמדינה בגלל שהיא תיתן למאגר מסוים של אנשים, אבל היא לא תיתן בהנחה שמשקפת 48% הפחתה. להשכיר אותן בסדר, אז יש הפחתה אבל לא 48%, היא גדולה מדי לטעמי. היא צריכה להיות 0.45.

לבנה אשד:

אני רוצה להבין את כוונת התכנית, את המנגנון שנוספו 20 יח' דיור, האם הם פרי הפוטנציאל של החלוקה.

שמואל פן:

יש מה שתוכנן, לכל דירה תוכנן שווי למ"ר אקווילנטי על פי מקדם. אנו לא מתכננים את הבניין, מתכננים שווי למ"ר אקווילנטי על סמך מקדם.

לבנה אשד:

כמה יח' דיור יהיה אפשר לבנות בסך הכל? כי הבנתי שנושא חלוקת הדירות, של המסה הגדולה שלהן, לא שייכת לתוספת ה-20 האלה.

שמואל פן:

אפשר להוציא מרכיב אחד מתוך התכנון, יש בהן כמה וכמה מרכיבים.

שלומי מערבי:

הוסיפו את הכמות, לא לכל המגרשים אבל הוסיפו. הטענה שלי היא כלפי יישום התכנית בטבלאות הנוכחיות. אני לא צריך לקבל על היחידות הבסיסיות 1.15 בגלל הפוטנציאל, ולקבל עוד שווי על היחידות שנוספו לי. הייתי צריך להכפיל את המאה ב-1.15 ובזה להסתפק, או להחזיר את הדירות של ה-120 מ"ר ל-1. הדירות שלי לא הופכות להיות מיוחדות כי יש להן פוטנציאל.

שמואל פן:

ערכו של המגרש שווה בפוטנציה יותר

שלומי מערבי:

יש לי מגרש של 100 יח' דיור רגילות עם התכונות להפוך אותן לשימושים של משרדים ומלונאות. האם אקבל שווי גבוה יותר בגלל שיש אפשרות למשרדים ומלונאות? ודאי שלא, יש שני בנייני מגורים ושניהם יקבלו אותו שווי.

שמואל פן:

מקדמי שווי אקוויוולנטי הם לא זה, הם נושאים שונים.

שלומי מערבי:

אני לא מדבר על השפעות חיצוניות. אם בבסיס קיבלתי יותר יחידות כתוצאה מהיישום, זה כמובן שאחד מתוסף לשני. הייתי אמור לקבל 120 דירות, לא הייתי צריך לקבל יותר מ-120 בבסיס.

לבנה אשד:

למתכננים יש מה להגיד בנושא? לגבי כך שיש חפיפה בתוספת בין 20 יח' דיור לבין מתן מקדם של 1?

פרנסיין דויד:

מבחינה פיזית מרחבית ניתן לנצל את הפוטנציאל במגרשים מסוימים.

שלומי מערבי:

הם קבעו שלמגרש יש פוטנציאל ואנו מדברים על התכנית שמממשת אותו, ורואים שנתנו את היחידות ונתנו תוספת פוטנציאל. אי אפשר להוסיף פעמיים.

פרנסיין דויד:

מה שקובע או מנחה, אלה השיקולים התכנוניים העירוניים ולא השמאיים. אם הצענו שיהיה פיצול, אפשר וזה נכון מבחינה עירונית. יש לזה בסיס תכנוני.

ערן וקסלר:

יש פיצולי חובה ויש פיצולי רשות, בפיצולי רשות קיים הפוטנציאל שלהם.

שלומי מערבי:

התוספת היא לא פיצול.

ערן וקסלר:

התכנית מאפשרת עדיין פיצול עד סף מסוים.

שלומי מערבי:

אבל קיבלתי יחידות בסיס ועוד תוספת.

מאיר אלואיל:

השמאים החליטו להשאיר את המקדם 1.15 על אותם מגרשים כי תכנונית יש להם עדיפות על פני מגרשים אחרים, אם זה במיקום. יש גם סמיכות לצירים ולשדרות, יש מיקום שמאי שהוא מדבר על מזרח מערב, ויש מיקום תכנוני.

שלומי מערבי:

שמואל נתן מקדמים אחרים זה ריב אחר. מדובר על תוספת יחידות דיור ולא על פיצול. אבהיר את זה בדיונים הבאים. אני נאלץ לצאת.

התנגדות מס' 26: אחוזת גוש 6632 חלקה 17 בע"מ, ע"י עו"ד אלי וילצ'ק:

עו"ד אלי וילצ'ק:

שלחתי בעניינים פרוצדורליים בקשה. יש עניין מקדמי, אנחנו בשבועיים האחרונים פנינו מס' פעמים לוועדה המקומית לשאול גורמים רלוונטיים אם יש תגובה בכתב להתנגדויות שלנו. אמרו שכן, אבל שלשום אמרו שלא מגישים תגובה בכתב ונשמע את התגובות בדיון. משפטית יכול להיות שאין חובה, כשאני מייצג יזמים אני לא מציג תמיד תגובות בכתב. יזם לא צריך לגלות את תשובותיו מראש. אבל מצד שני למתנגד יש את המילה האחרונה ובסוף זה מתאזן. אבל גוף ציבורי שנמצא מולי, זה לא משחקים שיש לך טענות ואתה שומר אותם בכיס ואומר אותם רק כשיש תשובה. היה נכון וראוי שתהיינה תשובות מסודרות לעניין הזה, שנוכל לבוא לפה באופן שבו רק נשיב על התשובות שלהם. היה ראוי ונכון, וזה לא מאוחר לגבי הדיונים שלאחר מכן. אם החוקרת תחליט לא לחייבם בתגובה בכתב, לא הגיוני שהם ישנו את דעתם ויגישו טבלאות לחוקרת. אם זאת הבחירה שלהם אז זכותנו להגיב עליהן. מעבר לכך, מכיוון שהדיון מתפצל להרבה דיונים, יש פה סיטואציה בעייתית כמתנגד. אני מניח שחלק מהטענות שאני הולך להעלות יועלו בהמשך ע"י מתנגדים אחרים, כל אחד מהזווית שלו. המשמעות היא שמעת לעת, ככל שהמהלכים יתקדמו, לוועדה המקומית יש הזדמנות נוספת לשפר את תשובותיה ולתקן אותה כאשר לי לא תהיה היכולת לשמוע אותה. כי הוזמנתי רק לדיון אחד ו/או חלקו. כשהמתכננים יגיעו ויש להם יתרון עצום. אני בכל מקרה מבקש שיכול להיות שאבקש לקראת הסוף, לאחר שאלמד את תשובות הוועדה, אבקש להגיב. אלה הדברים המקדמיים ומכאן נעבור להתנגדות.

לבנה אשד:

שני הדברים שדיברת עליהם יוכרעו עם המחלקה המשפטית.

ענת הדני (השירות המשפטי):

אין חובה לפי החוק להגיש מענים בכתב. הוועדה אינה שונה מכל אדם אחר. בדיונים יש זכות לצדדים להעלות את הטענות בעל פה, וכך קורה. לא מגישים לחוקרת מסמכים בכתב למעט אולי אם יהיה משהו שמופיע בדיון ואז נוכל להעבירו פה. באופן כללי המענים הם לפי החוק, חמישה ימים לפני הדיון. המענים הם כרגע בעל פה ונכתבים בפרוטוקול. הדיונים הם פומביים וכל אדם רשאי להיות בהם. יהיו מספר דיונים וכל אחד יוכל להגיע ולשמוע אותם כך שאין שום דבר נסתר, למעט העובדה שאין לנו ברירה לעשות את זה במס' דיונים. אין אפשרות לעשות הכל ביום אחד, מצומצם ככל שניתן. המענים שלנו בעל פה ונכתבים בפרוטוקול.

עו"ד אלי וילצ'ק:

אני חולק על חברתי בנושא האם יש חובה לוועדה המקומית כמו לכל אחד אחר. זו רשות ציבורית אז אין לה משחקים. צריכה להיות עמדה של הוועדה המקומית, זה לא שהפקידים הכי בכירים מחליטים על מה יהיה. לוועדה המקומית צריכה להיות עמדה, לא מוסתרת ומוזכרת. כך צריך להיות וכך נכון להיות ועדיין לא מאוחר מדי. באופן עקרוני אנחנו לא מגישים נייר בכלל, אם יתברר שכן אז נגיש נייר מראש. השאלה אם אבוא לכל אחת מההתנגדויות ותהיה תשובה שקשורה לטענות שהעליתי, אני תוהה אם תהיה זכותי להגיב שוב. אני לכאורה סיימתי היום ואין לי עוד זכות לטעון, למרות שלעירייה יש זכות להשתפר בטיעונים, ולכן אבקש לטעון שוב פעם בסוף במידת הצורך.

עכשיו אכנס לגופן של טענות. מילה לשמואל פן, שעשה עבודת קודש למרות שלדעתי טעה בכמה דברים. אבל נעשתה עבודה משמעותית ורצינית. אני מייצג בעלים של קרקע שנמצאת במתחם דרום התכנית, בבעלות כמעט דונם. כאשר לקחו את חלקתנו, לקחו חלקה בבעלות פרטית של 4 דונם כמעט, וחילקו זכויות לשני מתחמים, 6 יח' לדונם ברוטו, ומשם נתנו לנו הקצאה בשני מקומות, פעם אחת במתחם אחד במגרש עם 509 המיועד ומסחר, פעם הבאה במגרש 209 המיועד למלונאות. זה מרוחק מדי, נתנו לנו שותפים, במקום אחד 22 שותפים ובמקום השני 42 שותפים. כל זה לאדם שנכנס בבעלות יחידה לתכנית. פה לא פעלו על שום עקרון של איחוד וחלוקה, לא תקן 15, לא התכנית הראשית.

אני רוצה לחדד ולהגיד שהחלקה שלנו בדרום התכנית, היא מוקפת מכל הצדדים בחלקות אחרות, לא קרובה לאף כביש ראשי אלא באמצע המתחם, על גבעה בגובה 20 מ' שנישאת לים. החלקה הטובה הזו היא בעצם מחולקת היום למקומות אחרים. על פי המסמך של תכנית 3700 עקרונות השומה שנעשו פה, אנו אמורים לקבל 44.56 יח' דיור אקוויולנטיות, ונתנו לנו 14.70 במתחם אחד, 29.86 במתחם שלוש עם שותפים רבים. נדמה לי ש3700 דיברה במפורש שלאור העובדה שמצורפים טבלאות וחישובים, היא קבעה שבמהלך התכניות המפורטות, "צירופו של מסמך העקרונות אינו תחליף לטבלאות איחוד חלוקה, הם יבוצעו כהלכתם עם התאמות נדרשות..." כלומר רצו להראות עקרונות כיצד לחלק את הזכויות במתחמים אבל בסוף פה צריכה להיעשות הטבלה גם אם ב-3700 הראו משהו מסוים אבל כשמכינים הטבלה ובעבודה בשטח התברר שזה לא אחד לאחד וזה לא תואם את מה שצריך לעשות. כי אחרת יש פה פגם בעייתי. היום עשויה להישמע הטענה ש-3700 כבר קבעה עקרונות אז לא יכולים לסטות ומיישמים את 3700, ואני חושב שזו הפרשנות הנכונה. סעיף 22 בתכנית 3700, חלק מהדברים לא באו לידי ביטוי. אחד הדברים זה שנקבע שבין יתר העקרונות יישקל מקדם פיצוי בסעיף 22, מקדם פיצוי לבעלי זכויות. לא ראיתי שניתן מקדם כזה לפיצול.

דני ארצי:

נדמה לי שההחלטה אמרה לשקול.

עו"ד אלי וילצ'ק:

אני מבין שהעירייה תגיד שכאשר היא קבעה אז התכנית קבעה וכאשר לא נוח לה היא תגיד שצריך לשנות. כאשר אדם שיש לו מקום בחלקה אחת וכל החיים רוצה להיות בה ופתאום מפצלים, אז לא סתם אמרו "יישקל", פה לא החליטו לשקול את הדבר הזה בכלל. אמרו שניתן יהיה לשנות מפתחות המרה לייעודי קרקע שונים. תכנית 3700 אמרה אחרת. הכי חשוב נקבע ששינויים בין גבולות בתכניות ההקצאה יתאפשרו ככל הנדרש בניכוי זכויות, כדי לרכז בעלויות אפשר לא לפצל מתחמים. אז מה עשו אצלנו? כדי לפצל בין בעלויות חילקו לשני מתחמים, כלומר במקום ההיפך. מפצלים אדם לשני מקומות שונים, בדיוק ההיפך ממה שהתכנית אמרה. יתר על כן, תכנית 3700 שקבעה את נושא ריכוז הבעלויות, נעשתה לאחר התנגדויות. והחוקר כותב שיש לרכז ככל הניתן זכויות בבעלות אחת ולהקטין הפיצול. מה שנעשה פה, הפוך על הפוך. הרעיון היה שאם לאדם בעלויות בכמה מקומות או קבוצות שרוצות ללכת ביחד, הרעיון היה לרכז ביחד. אם יש קבוצות שרוצות ללכת ביחד אז יילכו

ביחד. ואז העירייה תפרסם מודעה לכל מי שרוצה להיות ביחד, אז לקבל את הרשימות ולשים ביחד. ואז כל מי שיש לו בעלויות מפוצלות ואנשים שרוצים להיות ביחד מקבלים ביחד. אבל מי שמלכתחילה בא ביחד אותו מפצלים. מי שיש לו בעלות אחת אותו אפשר לפצל לאלף בעלויות, התכנית התעלמה ממנו. איפה ההיגיון ב זה? לא מובן לחלוטין. לקחו קבוצות, שמו אותם ביחד, ואותי שבאתי לבד פיצלו אותי. אז אנחנו, אחרי שדיברתי על עקרונות 3700 קבעה, ופה לא פעלו לפי העקרונות, אז נתנו לי במתחם 1 מגרש 509 של מסחר, 44% מתוך המגרש הזה. במגרש הזה יחד עם 22 בעלי חלקות. זאת אומרת אני שיכולתי להיות עד היום לבד עם עצמי מקבל עוד 22 איש יחד איתי. זו הייתה מטרת התכנית שאמרה בעלויות נפרדות וריכוז בעלי זכויות? מקצים לי במקום אחר שהוא ירוד מבחינת המיקום, 400 מ' רחוק מהחלקה שלי, וזה מה שאנו מקבלים במגרש הזה. לגבי מגרש 209 במתחם 3, שהוא מגורים תעסוקה ותיירות, נותנים לי פה 40.19% כאשר פה מתנה יותר טובה, 40 בעלי זכויות נוספים יחד איתי. יש לי 66 שותפים עכשיו. המגרש הזה נמצא באחד המקומות הכי נמוכים בתכנית, אני שמגיע במקום גבוה מעל הים שמים אותי בשורה השנייה בדרך נמיר. אני שנמצא רחוק מהקבישים, בלב השטח, אני חושב שהחלקה שלי בין הטובות בשטח, ושמים אותו בדרך נמיר.

עכשיו, לטבלה שהכין השמאי פן, הוא עשה טבלה שאומרת, בנספח עקרונות מקדמי השווי, כדי שנבין מה נעשה בתכנית ואיך נתנו מה שנתנו לכל אחד. זה נחמד שיש טבלה שאומרת מה מקדמי השווי אבל אני חושב שלצד זה חצי עבודה. כי עכשיו אפילו בתשובה הראשונה ששמעתי לשלומי מערבי, אז מחזיק מר פן נייר ואומר שמקדם כזה קיבלת ומקדם כזה קיבלת, את זה היה צריך להיות בטבלה, כי אני לא צריך להסיק את זה בעצמי. יש מקדם אחר בין 0.9 ל-1, הוא החיל את זה עליו? אחרי שכתב את מקדמי השווי היה צריך להגיד איך הוא מיישם את זה, איזה מקדמי שווי הוא נתן לי. הטבלה הזו לא ערוכה בדרך שהיא גם כדוין, אבל מעבר לכדוין, אבל בדרך שאני יכול להתנגד לה ולדעת מה עשו לי. אני צריך לדעת איך להתמודד עם טבלה כזאת כי אני לא יודע איך קבעו את מקדמי השווי על המגרש הספציפי שלי. נגיע לזה בהמשך למקדם 1.15 של יחידות הפיצול שגם זה היו צריכים לנחש כדי להבין מה נעשה שם. כמו שאמרתי יש את הנושא של המקדם האחר שלא מוסבר מהו והטווח שלו גם לא ידוע, אין שיקול דעת. יכול להיות שהאחר נפל עליי והחליטו לתת לי פחות כדי שיתאזן אצלם, בלי הסברים אי אפשר היה להתנגד לתכנית כמו שצריך.

הכלל מדבר על כך שצריך להקצות מגרשים בקרבה המירבית ככל הניתן. מה זה ככל הניתן? "השתדלנו ועשינו מאמצים" והעיקרון הזה לצד הרבה פעמים את הכוח שלו, כי תמיד שמאי יכל להגיד שהוא ניסה ולא יצא מספק לחלוטין. העיקרון שכותב השמאי בתכנית בסעיף 10.2, שהחלוקה נעשתה למיקום מזרחי ומערבי בדרך אבן גבירול, כדי לכונן את ההקצאה קרוב ככל הניתן. זה נחשב קרוב ככל הניתן? זה המאמצים? זו הפסיקה שאומרת שיש לשאוף לעשות את זה? העבודה הייתה קשה פה אבל המלאכה נעשתה קלה. מה עם הצד הצפוני של התכנית? המזרחי? מי שקרוב לכבישים ומי שרחוק? כל זה לא רלוונטי. נדבר על מה שאנחנו קיבלנו ומה נתנו לנו. חלקת המקור שלנו היא במרחק 360 מ' מדרך נמיר, היא גבוהה טופוגרפית. קיבלנו מגרש 400 מ' מאיתנו, ולא מצאו שום דבר קרוב אלינו בחלקה אחת, וכמובן טופוגרפיה נמוכה. ומגרש 209 במתחם 3 שהוא ליד דרך נמיר וכמובן חוק מאיתנו עד אין קץ. עכשיו בואו נדבר על מה נמצא בחלקת המקור שלנו. על המגרשים שלנו נמצא 124 ו-127. על חלקת המקור היום יש מגרשים 124, 127, הם מיועדים למגורים. בהבנה שלי המינימלית, אם היו נותנים לי אותם זה היה קרוב ככל הניתן. ובחלקות האלה דרך אגב 124 הוא 17.6 יחידות אקוויוולנטיות, 127 הוא 15, גם שניהם ביחד מגיעים ל-32 יח' ואפשר לתת במקום אחר את התוספת של ה-44. את אלה לא נתנו לי. נתנו את מגרש 24 לחלקה 340 שהיא 180 מ' ממני, כלומר אנחנו לוקחים חלקות אחרות ונותנים להם על השטח שלי ואותי מרחיקים ב-400 מ' כדי לתת לאנשים אחרים.

בעיה נוספת חמורה שאני רוצה לחדד ולהראות באופן פרטני, זו הקצאת הבעלות האחודה. כאשר אני נכנס בבעלות נפרדת ויוצא עם הרבה בעלים. יגידו שעשו מאמצים, אבל לא כך זה נעשה. אין מחלוקת, גם תקן 15 וגם תקנות איחוד וחלוקה, כולם מדברים על כך שצריך לרכז בעלויות וגם שהן לא מאוחדות יש לרכז את הבעלים ביחד. הוועדות הרחיבו את הנושא הזה לכך שאם יש כמה אנשים שהם לא ביחד אבל רוצים אנחנו עושים מאמצים שהם יהיו ביחד. מה קורה למי שמלכתחילה בעלות

אחת? עליו הכללים לא חלים, כי אין כלל שאומר שמי נכנס לבד נשאר לבד. שמאי התכנית אומר בסעיף 11.2 למסמך העקרונות, הוא אומר שרוכזו ככל האפשר הבעלויות על פי קבוצות בעלים. יש כל מיני קבוצות שרוצות להיות ביחד, מה עם מי שרצה לבד מלכתחילה. יש פה התעלמות מוחלטת מכך שהחלקה שלנו נפרדת. בואו נראה מה באמת אפשר היה לעשות, במגרשים סמוכים לחלקה שלנו, גם 129 יש 11 יחידות, מגרש 116 20 יח', מגרש 117 17 יח', יש מלא מגרשים לידנו שאפשר היה לתת בעלות מלאה על המגרשים. יש לי מספיק זכויות כדי לקבל כמה מהן? אם יגידו לי שכך עשו לכולם הייתי מבין את זה, אבל בוא נראה מה עשו לכולם. למשל בעלי חלקה 3 בגוש, הם קיבלו מגרש אחד בשלמות, ומגרש במתחם 4 מגרש 110 בשלמות. כל המגרשים בשלמות. משפח' איימפליץ וקיאסקי, הם במושעה והם קיבלו את מגרש 106 בשלמות. הם מחזיקים בגוש שני דונם, מקבלים את מגרש 110 בשלמות. חיון רפאל, ראובן אדוארד, הם נכנסו, יש חלקה של 284 דונם. הם ארבעה דונם בחלקה של 284 דונם, מוש"ע שאין כדוגמתה עם עשרות בעלים. הם מקבלים בנפרד, קרקע בשלמות במתחם אחד מגורים ולא מפצלים אותם בכלל. אפשר להסביר את זה איכשהו? אותו דבר לחלקה 8 בגוש 6621, נכנסו פעמיים באותו 284 המקורי, יש להם 3 דונם וכל השאר הכל בבעלות, הם מקבלים בשלמות. המגרש השני הוא גם לתעסוקה אבל במתחם אחד. אז כל העקרונות של 40% מתחם אחד ו-60% מתחם 3 כנראה לא התקיימו פה. מי שבא בעלות אחת אי אפשר לגביו לחרוג מהחלוקה למתחמים? כמובן נתנו גם דוגמאות איך במתחם 2 ובמתחם 4 יכלו לתת מתחמים בשלמות אבל אף אחד לא התאמץ לכך. לא רק שעשו את זה, אם שמעתם את רשימת המקדמים שציינתי קודם, שמאי התכנית החסיר מקדם אחד, מקדם מושעה. אם הייתה בבעלות נפרדת בחלקה אחת, אין מקדם שמפחית את הזכויות. הוא כנראה לא רלוונטי ואין שום התייחסות לכך, אין שום הסבר לכך וכנראה שהוא לא מקדם רלוונטי. אני לא ראיתי מקדמים. אם חס וחלילה תחליטו להשאיר אותי במגרשים הללו שהוחלט לגביהם אז כמובן שגם בשווי האקוויוולנטי במגרשים אלה יש בעיות. במתחם 3700/1 יש זכויות למסחר ותעסוקה, ולכאורה נתנו זכויות למסחר שזה שווי גבוה יותר מתעסוקה, ויש שם 36.46 יח' אקוויוולנטיות במגרש 509. הגודל של המגרש וזכויות הבנייה לא מאפשרים לנצל את המסחר בקומה אחת, מכיוון שזה כמעט 3,000 מ"ר מסחר במגרש של 2 דונם, ואני יכול לשים כמות מוגבלת של מסחר וזה יכול לגלם שווי מלא. לכן ישנה טעות בכך שכל המסחר כולו, למרות שרק שלישי יכול להיכנס בקומה הראשונה נתן לנו שלישי למסחר. אם מקבלים את העיקרון שהמסחר שלא נכנס בקומה הראשונה שווה פחות מהמסחר למעלה, שווי יח' אקוויוולנטיות מגיע ל-20. כמעט 2,000 מ"ר של מסחר זה שלישי מהשווי. יש פה עיוות גדול ואנו חושבים שיש לשנות את המקדמים למסחר בקומות העליונות.

לבנה אשד

מבקשת ממר פן להתייחס לטענה שקיים אילוץ שלא מאפשר לתכנן את כל המסחר בקומת הקרקע

עו"ד א. וילצ'ק :

גם במגרש 209 יש בעיה גדולה, את זה אמר שלומי מערבי מקודם, ואני שמח שהעיר את עינינו. ניסינו לראות איך הגיעו לשווי אקוויוולנטי של 75.4 יח' אקוויוולנטיות כאשר לפי המפתחות של השמאי פן בנספח לטבלאות, שמנו את המקדמים שהבנו שמתאימים הגענו ל-65 במקום 75. הבנו שכנראה הסיבה היא אותו הפיצול, שאפשר לפצל יחידות ויש מקדם של 1.15, וגם אז מגיעים ל-73.9 ולא ל-75.4, פער קטן אבל עדיין דורש הסבר. אבל יש טעויות נוספות לתת מקדם 1.15. ראשית, התכנית מ אפשרת לפצל עד 426 יח' דיור רגילות ל-852 יח' דיור גדולות. כך שאפשר עד מחצית מהיח' הקיימות, לכן לתת 1.15 לכל הדירות לא נכון כי רק מחציתן יממש את הפיצול. בעיה שנייה שקיימת היא משום מה שהמקדם ניתן רק ל מגרשים ביעוד מגורים, תעשייה ותיירות. אבל אפשר לעשות את הפיצול בכל מגרשי המגורים. את כל יח' הדיור בתכנית ניתן לפצל. לכן הקביעה שבמגורים תעסוקה ומלונות אפשר לפצל לא ברורה לחלוטין. שמעתי את ההערה קודם שתכנונית אולי יתנו לפצל במקומות אלה יותר מאלה, אבל זו אמירה שלא מופיעה בתכנית, לא מבוססת על שום דבר. את הכל אפשר לפצל עד 426 יח' דיור. 1.15, בסופו של דבר זה רק 426 יח' דיור מתוך כל היחידות הקיימות בתכנית הזאת, נראה לי שהוא מאוד גבוה. מעבר לכך, ליח' הדיור הקטנות גם גורמות לפגיעה

מסוימת. חלקן לפחות מיועדות להשקעה והשכרה, ולטעמנו השווי שלו הוא פחות מהרגיל. מצד אחד אי אפשר לתת מקדם שאפשר לפצל אבל לא להפחית על בניין שיש לו שווי נמוך יותר.

הדבר הנוסף הוא שלא ברור לנו מתי החליטו ומהם הקריטריונים, וקריטריון חשוב זה שיש לאנשים רצון ואתם תשמעו את זה בהרבה התנגדויות, כי בעלי הקרקע החזיקו בנכס הרבה שנים כדי לקבל מגורים. יש פה בעיה גדולה שבאמת לא ברור למה לחלק מהאנשים, יש בעלים שקיבלו הקצאה למגורים ויש בעלים שלא קיבלו הקצאה למגורים. והקריטריון לפי מה השמאי קבע ש- X למגורים ו-Y לתעשייה מסחר זה לא ברור. מה הקריטריון, זה לא מספיק לבוא ולהגיד שזה שווי אקווילנטי. אני אסביר עד כמה זה משנה. היו טבלאות קודמות, אנו יודעים בתכנית, בטבלאות הללו הרבה מהזכויות של המסחר והתעסוקה והמלונאות ניתנו לעירייה. אם אין הבדל בין מסחר ותעסוקה למגורים כי זה שווי אקווילנטי, למה לא לתת לאנשים שנכנסו מלכתחילה עם מגורים לתת מגורים? איזה קריטריון היה לא לתת להם מגורים? מה העירייה עושה עם מגורים?

דבר נוסף זה הרכב 3700/1. יש מגרשים שנתנו להם זכויות מרביות ויש מועטות. בפועל ניתחנו את הדברים בהתנגדות, כאשר ישנם מגרשים עם יח' קטנות. יש מבנים בבנייה רוויה ויש מבנים שמבחינת יחידות דיור שלהם ונתוני המגרש אפשר לבנות כצמודי קרקע. אפשר לבנות חלק מהיחידות, אפשר לבנות בצורה שלכולם יש גינה, בונים קיר משותף, בונים תלתים או דוים, אין לנו כאלה. מנגנון שמאפשר לבנות קרקע וגג, המשמעות היא שכל אחת מדירות גג האלה יכולים לקבל 40 מ"ר נוספים על הגג, ודירות הקרקע יכולות לקבל מרתפים שצמודים אליהן. כך יוצא מצב מקום שיש בו 8 יח' דיור, הוא מקבל על 8 יח' הדיור שלו עוד 40 כפול 8 שטחים של גג. דברים אלה לא נלקחו בחשבון. אלה קיבלו מעט זכויות ויכולים להגדיל אותם, ולכן אי אפשר לתת שווי זהה לדירות בבתי משותפים גבוהים יותר לבתי שאפשר לבנות צמודי קרקע דו קומתיים. הדבר הנוסף זה הערה טכנית שבמתחם 1 כתבו שהשטח למסחר ותעסוקה, ויש להגדיר מה לעשות בתוך זה. בסעיף 4.7 מוגדר אזור תעסוקה ולא מוגדרים שימושים שמותר בתעסוקה. גם גודל מגרש 209, זה פעם 2 דונם, פעם 2.02 דונם, פעם 2.193, ברור שפה זה רלוונטי וזה משפיע על הגודל ועל הזכויות. בסופו של דבר אנו מבקשים להקצות לנו מגרשים, כל המגרשים, חלק מהמגרשים, למגורים ובבעלות שלנו. נכון שאנו מופיעים בבעלות כחברה, היא בבעלות אדם אחד שהיא גב' חנה הולצמן, החברה לא עושה עסקאות, זו חברת מקרקעין.

שמואל פן:

יש קונספציה שונה שלהבנתי של התכנית מאשר נקודת המוצא שלך, כולל תקן 15. מה שקורה פה, זה שהשטח הזה עבר במתאר וזה היה החלק התכנוני הסטטוטורי. למעשה כל אחת ואחת מהחלקות האלה בחמשת התכניות אוחדו והפכו להיות מושעה והמצב החדש חולק. אני לא מסתתר מאחורי הסטטוטוריקה, מבחינה קניינית אני יצאתי לעבודה שמאית ואנו עובדים לפי השווי. אספתי עשרות נתונים של עסקאות, חוזים, שמאים אחרים, דו"חות IFRS. התנהגות שוק המקרקעין בשטח 3700 כולה היא הומוגנית, אין כל משמעות קניינית אם אתה במזרח או במערב או בגבעה או ליד הים. הכל שווה. העסקאות מוכיחות את זה. אתה בא לקנות שם חלקה במצב הקודם, אתה רוצה לדעת כמה שטח יש לך וגם במצב החדש. בסך הכל השוק מסתכל במצב החדש בנתוני השווי. אי אפשר לצאת ממיקום במצב הקודם. בנוסף לזה, גם המשמעות אין לזה שום משמעות טופוגרפית גיאוגרפית. אלה הן החלקות שנכנסות ומהן תוכנן המצב החדש. דבר שני, אי אפשר להחזיק במקל בשני הקצוות, אי אפשר גם להגיד שרוצים מקום קרוב ככל האפשר, וגם רוצים להיות במקום הקודם וגם זכויות כאלה ואחרות. השטח הזה מתוכנן מחדש, יש מגרשים חדשים ויש ייעודים חדשים. אתה יכול להישאר באותו מקום ואתה יכול ללכת למקום אחר. זה שיש לך במקום חדש זה לא משמעותי לתכנית הזאת, וזו תשובה גורפת לך ולכל מתנגד אחר. מצב חדש, עקבתי גם אחרי שוק המקרקעין במצב החדש בייעודים השונים, ויש הבדל בין שווי קרקע ומקרקעין בייעוד מסחרי ובייעוד מגורים ובייעוד אחר. לכן נוצרו מקדמי השווי. זה לא שאם אתה מקבל תמורה במגרש מסוים אתה חייב לקבל את התמורה באותו ייעוד. אתה יכול להגיד למה קופחת כי אתה רוצה מגורים. אני מדבר על מושעה, נשכח מקדם המושעה, בוודאי שלא נשכח. אלא שיש פה מצב שאין פה השוואה בין מגרשים מסוימים במצב

מוש"ע וודאי לא מגרשים במצב מוש"ע לבין מגרשים בבעלות שלמה. בכל התכנית הזאת יש מאות חלקות, קטנות או גדולות, הרוב קטנות שאין מצב קנייני מאושר. ויש עשרות שמקבלות תמורה. יוצא אפוא שמה שלא תעשה, יש מגרשים שהם בבעלות משותפת, אולי יש אחד יוצא דופן אני לא בטוח. נושא המושעה לא יכול לבוא בחשבון, אילו היה אז הייתי מביא בחשבון. לגבי מגורים, כל המהות של התכנית הזאת מבחינה תכנונית, כל התכנון נעשה מנקודת השקפה תכנונית של עירוב שימושים. זה ההיגיון שלה. בעירוב שימושים יש משקל לשימושים השונים. אילו היו פה הרבה מגרשים למגורים, יש תכנית סמוכה שם 90% למגורים והשאר מסחרים, ובתכנית הזאת שיש מעט מאוד למגורים, מס' המגרשים בייעוד מגורים הוא קטן. ודווקא אני מבקש לקבל את המגרש בייעוד מגורים וזה לא הולך, אחד התקבל ואחד לא. אז אתה י כול להגיד שנתת לשכן שלי ולי לא. יש מגרשים בייעוד מעורב. מבחינה שמאית יש יתרון גדול באזור הזהו בתכנית הזאתו בתל אביב דרך אגב, יש יתרון גדול למושעה לאזור עירוני. יש פה מסחר ויש פה תעסוקה ומלונות שלא דיברת על זה. מה עושים? נותנים מקדמי שווי, אני מחשב אותם על פי שיקולי השמאים. אני לא ממציא אותם. לכן אספתי נתוני שווי של נכסים מסחריים ותעסוקה רלוונטיים למקום. לאזור תעסוקה יצאתי קצת צפונה להרצליה כי זה יותר רלוונטי לתל אביב. כך נוצרו מקדמי השווי, שקודם היו במתאר. עכשיו אני חוזר למתאר. אני לא מסתתר מאחוריה. ישנה תכנית מתאר, כך נקבעו המקדמים וזה מה שיש, כך מפורטות התכניות. זה לא כך, התכנית קבעה מקדמים. לדעתי, כשמאי, לא חלו שינויים. אם לא חלו שינויים מפליגים אולי אפשר גם להוסיף למקדם 2% או להוריד, לדעתי מקדמי השווי טובים ולזה הוספתי את העידון. העידון הוא שיש נושאים מסוימים שהם רלוונטיים יותר לתכניות המפורטות. הם בוודאי גלויים, אפשר לחלוק עליהם אבל הם ברורים. המקדם האחר נועד להתייחס למקרים ספציפיים בהם יש משהו מסוים. המשהו הזה גלוי וידוע, ויחד עם זה במקרה הרלוונטי של הלקוחות שלך הוא לא חל והוא לא רלוונטי אליהם. אבל הוא לא סוד ולא מסתורין שכתוצאה מזה עשינו משהו שלא ימצא חן.

לגבי הלקוחות, בוודאי שלא הבאנו בחשבון שמדובר בחברה. יש פה רצון חזק מאוד לנסות להגיע לאיגוד בעלויות, אני לא רוצה להלאות עם פרטים לפי כל סעיף, אבל היו פניות של אנשים שרוצים להתאגד, והיו קבוצות שאוגדו.

עו"ד אלי וילצ'ק:

איחדתם אחרים ואותי פיצלתם.

דני ארצי:

יש תכנית ראשית 3700 והיא מורה הדרך. לגבי אותה חלקה היא אמרה לתת גם פה במתחם הזה וגם פה במתחם אחר. התכנית מורכבת מבעלי קבוצות שמנסים לשמור עליה על הבעלים בקבוצה, במקרה זה גם קיימת הקבוצה שרוצה לשמור עליה. נאמר לנו שאי אפשר היה בעבודת שמאות רגילה לחלק בתוך הקבוצה בין הבעלים, עבודת השיבוץ של הבעלים במגרשים קשה יש אילוצים תכנוניים קשיחים לכן אפשר להוסיף ימינה או שמאלה כדי לנסות להתיישר. לכן הגענו למצב שהקבוצה מקבלת גם פה וגם פה, כלומר אותה קבוצה גם במגרש א' וגם במגרש ב'..

שמואל פן:

הניוד שהיה בצורה שקיבלתם במתחמים 1 ו-3, זה כל כך אובייקטיבי ולא שונה מאף בעל ואף חלקה. על רסיסי זכויות ריחמתי ונתתי במקום אחד. לא הייתה ברירה מכיוון שהזכויות נולדו בחלקה, וחלק במתחם 1 וחלק במתחם 3. האלטרנטיבה שהייתה בפני הוועדה המקומית עוד לפני תכנית המתאר הייתה לא לתת תמורה לבעלים בחלק הדרומי, וטוב שלא עשינו את זה, ובידיעה שזה לא יהיה קל. לגבי מה שיצא, הלקוחות שלך, הייתה להם חלקה מסוימת בבעלות אחת. כפי שאמרתי קודם, מס' מגרשי התמורה הוא קטן מאוד. לכן כמעט כולם הורדו כולל חלקה 17 שחלקה במגרשים מספר 509- וחלקה במגרש 209, וזה מה שנעשה. אם הייתי נותן מגרש אחר הם עדיין היו עם אנשים אחרים. יש נושא אחר, כי אתה הזכרת בדוגמאות, יש שם חלקה ששטחה פחות, היא מתפרסת משדה דב עד הרצליה, ויש שם הרבה מאוד בעיות. בעניין הזה הייתה הוראה בשעתו של תכנית המתאר, וגם

הוראה הגיונית לחלקה לפלחים פלחים ולתת תמורה לחלקים מהפלחים האלה. יכול להיות שמישהו מחלקה 8 קיבל תמורה במקום כזה וכל במקום אחר. באיחוד וחלוקה מס' האלטרנטיבות כמס' הבעלים.

אני רוצה להגיד משהו בתור מהנדס או מתכנן. מה שברק פרידמן עשה בזמנו זה תכנית אחרת עם מהות אחרת. מה שקורה ב-3700 שניתן למתכננים הפיזיים חופש תכנוני במסגרת המגבלות. זה זכותו וחובתו של מתכנן, הוא מקבל את המגרש, את ייעודי הקרקע, את המטרים שהתכנית מכתובה לו, ויש לו חופש תכנוני במסגרת כך. איך הוא מתכנן את השטח בתוך המבנה? זו זכותו ולא חבותו. זה לא שיקול של תכנית מתאר או פרצלציה, זה מה שהוא מקבל ועם זה הוא יכול לשחק. אם התכנית מאפשרת לחלק את הייעודים השונים, את השימושים בתוך הייעודים בצורה חופשית.

ליאור דושניצקי:

מה שפן מתכוון לומר זה שבמגרשים המסוימים האלה יש גמישות לשימושים. היה והמסחר לא ניתן למימוש לפי רצונך בצורה המיטבית, ויש לך סרח עודף של מטרים מסחר שאתה תוהה מה לעשות איתם והם לא שווים משהו מיוחד, יש לך אפשרות שימושים אחרים במגרשים אחרים. אתה יכול לעשות את הסלט שאתה מעוניין.

ערן וקסלר:

גם אצל וילצ'יק וגם אצל מערבי עלתה הטענה לגבי מקדם שווי פיצול, אותו אקווילנט שמקבל מגורים מיוחד ב', או מגורים תעסוקה תיירות. 1.15 הוא המקדם של מגורים תעסוקה ותיירות והוא מוסבר על ידי אפשרות לשימושים מסוימים, חופש מעבר ביניהם, המיקום והעלייה לגובה שתתאפשר בעתיד. הטבלה המתארית 11.1 מדברת על אפשרות של פיצולי יחידות דיוור. פיצול חובה שבוצע בתכניות המפורטות, בוצע על ידי המתכננים ופיצול רשות שנותר לבעלי המגרשים בשלב היישום. הטבלה הזו אפשר לראותה בתחתית הנושא של מקדם. נותר חופש לפיצול יחידות דיוור, זה עלה בתכנית 3700/3, אני יכול להפנות לסעיף 6.2 לתכנית מפורטת 3700/3, פיצול יחידות דיוור בייעודים כוללים למגורים, ניתן לפצל 426 מתוך 852 יחידות דיוור. מותר חופש לכל מגרש.

שמואל פן:

אני מגיע למגרש 509 משום שהדגשת את זה כמה פעמים, לגבי מצב קודם כבר אמרתי, לא אחזור. אבל לגבי המצב החדש מגרש 509 לא נמצא ליד דרך נמיר, הוא נמצא גיאוגרפית מערב מאזורי חן.

עו"ד אלי וילצ'יק:

דיברנו על 209 שנמצא 60 מ' מדרך נמיר.

שמואל פן:

מודה באשמה שלא זוכר איפה הוא נמצא בדיוק. יכול להיות שהוא 60 מ' משם אבל עדיין אני לא חושב שזה דבר שלילי. נתתי את המקדמים הנכונים. הנושא הוא לא שרירותי, במקרים שלכם זה גם לא מעלה ולא מוריד. הוא דיבר על לחלק בעלות במושעה בין 1 ל-3, אז אני אענה לך. החברה קיבלה תמורה במתחם 1 ובמתחם 3. אני משוכנע שנפלו לי כמה דברים שאמרת, אני מקווה שענית על 90% לפחות.

ליאור דושניצקי:

עלתה אפשרות לתיקון גבולות של מתחמים לפי הוראות 3700. אנו לא מדברים על משהו רלוונטי כי הזכויות פוצלו,

עו"ד אלי וילצ'יק:

לא דיברתי על זה. אני אגיב לדבריו של שמואל פן. העובדה שהוועדה המקומית לא נתנה תשובה מסודרת מעמידה אותך בבעיה קשה. כי עם כל הכבוד, לכאורה, וגברתי קראה את כל ההתכתבויות, ולא היה צריך להרחיב כי קראת את הכל, הוועדה המקומית אם היא בחרה לא לכתוב תשובה מסודרת לטענותי, אני לא יכול לחיות לפי מה שאומר שמואל פן שאומר שלחלק מהטענות לא הצליח להתייחס ולא זכר. יש את ההתנגדות הכתובה, יכלו לתת תשובה נגדית לכל סעיף, נאמרה פה תשובה בשלוף ובאופן כללי מה נעשה בתכנית ושום התייחסות ספציפית לטענותי. זאת לא תהיה תשובה ואני לא מבין איך החוקרת תוכל לתת תשובות למה שהעליתי. כנראה שהעירייה תלמד לקראת הדיונים הבאים כאשר אני לא אהיה פה. מסתכלים על התכנית מלמעלה ובסוף לא מגיעים לפרטני. התשובות שאומרות שזה מסובך וקשה בלי להגיב למה זה לא מקובל. שמואל פן אומר שהמצב ההומוגני והמצב הקודם הכל שווה ואותו דבר. אם הכל אותו דבר אז בשביל מה לעשות איגום זכויות? זה לא משנה השווי של כולכם, זה לא משנה אם תצאו במושעה או לא. אז העירייה פונה מיוזמתה ומבקשת שאנשים יהיו ביחד? מה זה רלוונטי? זה שהשווי אותו שווי, מה זה משנה? אם הכל לא רלוונטי אז למה ביקשו לאחד אנשים? כנראה שיש משמעות לאיחוד הזה. אם רוצים להגן על אנשים שיהיו ביחד, אז למה שמים אנשים יחד איתי כשהמגרש שלי בנפרד? יש דברים שיש לשנות. העקרונות, נכון שמדובר על שווי נכסים, אבל הם לא מופיעים סתם. אדם שקונה את הקרקע התחשק לו דווקא החלקה הזו, מכל מיני סיבות, זה רלוונטי. יש קשר לקרקע בזכות הקניין. זה שמזיזים אותנו מהקרקע. מבחינת שווי אולי יש אותו שווי, אבל אני בחרתי לקנות דירה מסוימת מסיבות אישיות שלי. לכן כשמזיזים אותי, ואומרים קרוב ככל הניתן אז זה צריך להיות קרוב ככל הניתן. ולפי שמואל זה לא משנה בכלל.

אני רוצה לבוא ולהגיד עוד דבר חשוב, בסוף מעבר לטיעונים השמאיים יש טיעון מאוד חשוב שהוא לפעמים מזלזלים בו וזה נושא האפליה, התייחסות שונה בין שווים. כי הטענות שלי חייבות תשובה פרטנית, שמסבירים לי שבחלקה ארוכה החליטו לחלק בעלויות, אם בחלקה 8 יש 284 דונם והרבה בעלים, יש בעלים עם 3.5 דונם, במושעה מטורפת עם עשרות בעלים, הם קיבלו חלקה נפרדת בבעלות נפרדת ואני קיבלתי קבוצה. על זה צריך תשובה. זו לא תשובה להגיד לכולם שאין הבדל בין תעסוקה למגורים. תסביר אילו חלקות זכו לכך שנכנסו במתחם אחד וכולם יצאו מתחם אחד. אני מצפה שאם תהיינה תשובות בהמשך, יכול להיות שיהיה סיבוב נוסף והעירייה תיתן את ההסברים אני רוצה לדעת ולהתמודד עם הדברים האלה. עכשיו, אני פשוט ממש לא נוח לי להגיד את הדברים האלה. שמואל פן אמר מקדם אחר, כולם יודעים מה זה, אני לא יודע מה זה. אני לא מבין מה זה. מה הוא אומר? שכדי לעשות התאמות עושים, אבל אמר שאצלנו לא שם. ברגע שנתת לו מקדם אחר לקחת מאחרים ונתת לו מקדם אחר, אז הפחתת לי. אין דבר כזה אחר, אחר משפיע. אם אתה נתן בין 0.9 ל-1 אחר אני רוצה לדעת למה נתת ואיפה נתת אותו.

לבנה אשד:

אני באופן אישי חושבת שחשוב שהתשובות יהיו בפניי לפני הישיבה, אני אשאר את זה כך.

עו"ד אלי וילצ'ק:

עלתה הטענה של המסחר, שום דבר שנאמר פה על ידי חברי, ליאור דושניצקי ולא על ידי שמואל ולא ענו לשאלה הזאת. נתנו לי 3,000 מ"ר מסחר שוויו אחיד ובו אני לא יכול להחזיק קומת קרקע כי המגרש הוא דונם. אז במקום מסחר אני יכול לעשות תעסוקה, אבל היא קיבלה שווי נמוך יותר. אם הוא לא אומר לי שזה אותו שווי אז מה קורה עם המסחר שנתנו לכולם אותו שווי. אני לא משחק משחקים עם העירייה. בסופו של דבר אם יתברר שלדברים האלה לא ניתנו תשובות ויימצאו תשובות יש מאין, כרגע לא קיבלתי תשובות על 90% מהטענות שלי. אני אומר שוב, החוקרת תעשה לפי כשרונה אבל כרגע הסיטואציה צריכה להיות לדעתי שיש לשלוח את כולם הביתה בלי תכנית כי אין תשובות.

התנגדויות מס' 5 עד 8: רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ע"י עמי אלמוג:

מדינת ישראל קיבלה בכל המתחמים זכויות שנעות סביב ה-20%-13. יש דבר אחד בסיסי שחוזר בהתנגדות, רובה שמאית, והוא הנושא הבסיסי של טבלת האיחוד והחלוקה בסעיף 5א'. יש משהו בסיסי בסעיף 22 סעיף קטן ב'. בתכנית 3700 כתוב שיש להעדיף ככל הניתן איגום של זכויות השותפים בחלוקת הקרקע. בכל אחת מהתכניות ניתן יהיה לשנות מפתחות המרה בין ייעודי הקרקע והשימושים השונים למפתח המרה שייקבע בתכניות שומה. המקדמים נקבעו ב-3700 בשנת 2014 ואילו כל התכניות המפורטות הוגשו בשנת 2018, ולטעמנו המקדמים השתנו. פירטנו מה אנו חושבים שהמקדמים צריכים להיות. לגבי מקדם 1.15 גם אנו חושבים שאם מותר ל-X יחידות דיור להתפצל, לא ייתכן שכל יחידות הדיור יקבלו את אותו מקדם. שיהיה לאותן X יחידות שיכולות להתפצל ולא לשאר, זו בעיה אריתמטית. לגבי תכנית 3700/3, אופן ההקצאה על נושא האיגום, מפנה לסעיף ג' בהתנגדות, לאשר זכויות מעורבות עם העירייה בשני מגרשים. אפשר להפוך מגרש אחד לרמ"י בלבד, את האחר לעירייה. אנו יכולים לקבל אחד שלם והעירייה לא. לגבי מכללת לוינסקי, מגרשים 403 ו-404, בתכנית מפורטת 3700/3 (בתכנית מתאר נקראים ב"צ-2) לא נכנסו הגושים והחלקות הנכונים. אם זה לא נכנס אז הרישום לא יהיה נכון בטבלה. מכיון שיש הסכם חליפים עם העירייה והמינהל, ברור לנו שכרגע זה על שם העירייה, אבל יחד עם זאת מבקש שתהיה כוכבית מתחת לטבלה שתסמן שידוע שהמגרש יחזור לבעלות מדינת ישראל. כל מה שאמרנו אמר גם אלי וילצ'ק. גם ב 4 יש טענה לאיגום זכויות. זה בסיס ההתנגדות, הדברים מפורטים.

שמואל פן:

נכון שהתכנית אושרה בתאריך מסוים והתכניות המפורטות הרבה אחרי זה, אבל בדקתי ואני מוכן להראות לכל מי שיבקש, בדקתי את סקר המחירים לקרקע למסחר ותעשייה וכיוצ"ב, ועקרונית חוץ מבנושא ספציפי אחד שיש בו שינוי, לא חל שום שינוי בנושא הזה. אני חושב שיש לך טעויות בכמה דברים.

עמי אלמוג:

יש ויכוחים שמאיים לפה ולשם, אנו חולקים על כמה מקדמים שמאיים, זו קרבה לנמיר, לשצ"פ וכיוצ"ב. אפשר להתווכח על זה.

שמואל פן:

לגבי לוינסקי יש תשובה.

דני ארצי:

אנו נבדוק בהחלט את האפשרות לרשום כוכבית עם הערה בגלל שיהיו התנגדויות של הסוכנות ומינהל הדיור הממשלתי שביקשו באותו נושא בדיוק. גם מה שנציג המדינה ביקש לגבי המגרשים של העירייה והמדינה, הוא ביקש למלא את מגרש המדינה ולהשאיר את מגרש העירייה, יש לבדוק ולתת תשובה בהתאם.

התנגדות מס' 3: קבוצת מוסרי, ע"י עו"ד גיא מוסרי והשמאי שי סקיף

עו"ד מוסרי:

אשתדל לקצר כי חלק מהטענות הושמעו על ידי עו"ד וילצ'ק. בחלק אני אצטרף ואחדד את מה שנשאר. אני מצטרף לטענתו לקבל עמדה של הוועדה המקומית. אנו בהתנגדויות אחרות, כמו בפי גלילות, יו"ר הוועדה קבעה שעל רמ"י להוציא בכתב כל טענה מנומקת. שאנו מעלים שאלות עקרוניות אי אפשר לקבל תשובות חלקיות בעל פה. כשאנחנו מבקשים בהתנגדות שלנו לבדוק האם ננקטה

מדיניות שונה על ידי הוועדה, כלומר לחלק מבעלי הזכויות נמנע הפיצול בין המתחמים, אני חושב שאם יגידו לנו בעל פה "לא, זה משהו אחד" ושיכתבו זה משהו אחר. כשיבדקו שבעתיים אם נעשה או לא נעשה אותו פיצול ונמצא את התוצאה שאנו מחפשים. כשכותבים ובודקים לפני זה מקבלים תשובה, וזה הולך כחוט השני לכל שאר טענותינו.

הטענה המרכזית היא, העובדה שהתכנית המתארית קובעת פיצול מתחמים זה אומר פיצול חלקות. כשמר פן עשה את החלוקה בנספח החלוקה, הוא קבע שחלקה מקבלת שלישי, ושני שלישי במתחם אחד ושלישי במתחם אחד. המשמעות מבחינתנו צריכה להיות ברורה. אם אנו מייצגים 95% בעלי זכויות שמאוגדים תחת הסכם שיתוף אחד, והוראות התכנית המתארית אומרות שהם מקבלים אותנו, שומעים אותנו, יש מטרה לאגד זכויות, איגום זכויות. ברגע שמכירים בחינויות ובצורך לאגד בעלי קרקע ולהכיר בהתארגנות שלהם, לא רק שעושים להם טובה אלא גם לעורך התכנית ולעירייה משום שהמטרה של התכנית הזאת היא שהמגרשים יהיו ישימים לבנייה בהזדמנות הראשונה ולא נתחיל במלחמת גוג ומגוג בדחיות שיתוף להרבה שנים. הפיצול הזה גורם לאסון למי שמחזיק יחידה תב"עית אחת. מפאת חוסר היכולת לקבל את מה שהם יכולים לקבל, אני מקדים כבר תשובה לטענה "מי אמר שהבטיחו להם?", אז גם אם לא הובטח להם שהם יקבלו יחידה אבל ניתן לקבל על ידי מניעת פיצול הבעלים להבדיל מפיצול החלקה, אז יש לפעול בצורה הסבירה. אנו ביקשנו שהאנשים יחולקו חלק במתחם אחד וחלק בשלוש על מנת שלא יכפו עליהם את אותו פיצול בלתי רצוי. אדם עם שלישי יחידה במתחם כלשהו, הסיכוי שיוכל לממש את זכויותיו קלוש, כפי הנראה במסגרת הליך הבא של שיתוף, דחיית מימוש של שנים, להבדיל מפיצול זכויות, תוצאה לא הכרחית. זה לא זר שיש שיקול דעת לחרוג מהפיצול הזה, להפעיל שיקול דעת בניסיונות העניין, אנו מבקשים שיפעילו אותו. ככל שהפיצול בין המתחמים הכרחי אנו מבקשים שחלק מהבעלים בחלקה הרלוונטית ישויך למתחם אחד ואילו החלק ישויך למתחם 3, לא פיצול בין הבעלים אלא בין החלקות. ככל שנקבל תשובה לטענה הזו בפנייה נוספת או בפגישה נוספת אילו מבעלי הקרקע מבקשים להיות במתחם אחד ואילו באחר, אז תימנע הפגיעה המיותרת הזאת וכך בהיבט הזה של מניעת הפיצול נבוא על סיפוקנו. אנו חושבים שזה נכון לעשות את זה וזה יעשה סדר בתכנית.

בהתנגדות במלל יש מס' טעויות אריתמטיות שיש לתקן. חשוב שנגיד את זה קודם כי זה עניין פשוט ובר תיקון. קודם כל, יש גב' קדם יעל שרשומה בלשכת רישום המקרקעין בסעיף 14 להתנגדות כבעלת X חלקים במקרקעין, בפועל מחצית נעלמה לה.

ליאור דושניצקי:

מישהו אחר קיבל את החלק שלה? או שזו טעות חישוב?

עו"ד מוסרי:

כנ"ל לגבי גבריאל דנציג הרשום כבעלים של 200 מ"ר. אלה דברים מאוד ברורים.

דני ארצי:

הייתה בעיה עם הדו"ח של השמאי של המתנגדים שאולי הקובץ היה יותר מדי גדול וייתכן ולא נכנס בסריקה, אני לא ראיתי אותה עכשיו, אולי היא הגיעה אבל לא אליי ולא לשמאי התכנית..

עו"ד מוסרי:

ההתנגדות הוגשה כולל חוות הדעת של השמאי סקיף, מר פן אישר שקיבל את חוות הדעת וייתכן אליה. ככל שאין נגיש עותק סדור כדי שהכל יהיה בצורה ברורה. אותו דבר לגבי גבריאל דנציג, גם השמאי סקיף ירחיב על זה. 2 יח' אקוויולנטיות נכנסות על יחידה 84 תוך שאין פירוט על מה נעשה עליו, הוא לא שונה מכל בעל זכות אחרת שקנה במעמד איתו. כנראה טעות חשבונאית. שפירא יעל ומשה גוש 6610 חלקה 12, שויכה לקבוצה אחרת בעוד היא שייכת לשלנו, יש לצרף זכויותיה לקבוצה שלנו, סעיף 17 להתנגדות שלנו, פסקה אחת לפני 18. למר עזריה עשו פיצול תת מתחמים,

זכויות שיש לו פוצלו במגרש 3 לשני מגרשים. לא סביר, לא נכון. אם יש אדם אחד שמחזיק ב-X זכויות, השמאי מצווה לשים אותו. אין פה ויכוח של אחזקה שגולשת מעבר למגרש אחד. לכן ביקשנו בצורה מפורשת, לאחד את הזכויות של מר עזריה בסעיף 50, לא היה מקום לפצל אותו למגרשים 115 ו-117, אלא לאחד את זכויותיו למגרש האחד שהוא נמצא בו.

עכשיו נמשיך לנושא הטענות הכלליות, כי היה חשוב לתקן את הטעויות האריתמטיות שהיו ברות תיקון. יש לנו טענה כללית שאני מבקש שהשמאי ירחיב עליה. יש החלטה רוחבית שבאה ואומרת שכל מגרש מערבה לאבן גבירול קיבל אקווילונט של 10%, כאשר לא נעשתה אבחנה שמאית בין מגרש קו שני לים לעומת האחרון שלהם שעדיין מערבי באבן גבירול. יחידה שמצויה בקרבת הים לבין יחידה שמצויה סמוך לעורק תחבורה כמו דרך נמיר או אבן גבירול, יש הבדלים שמיים וארץ, אני לא רוצה לדבר על הכפלות בשווי. כאן לא ניתן ביטוי מספק להבדלים האלה. מאחר והחלוקות שלנו הן מערביות, מרבית האנשים שאנו מייצגים מחזיקים בחלקה המערבית ביותר. אנו רואים שאנשים שמחזיקים בחלקות רחוקות משלנו, או דומות לשלנו קיבלו מגרשים מערביים יותר. אנו מבקשים בהיבט הזה לבדוק למה אנחנו לא קיבלנו את ההקצאה בקרוב ככל האפשר כמו שאותם אנשים קיבלו. אם ממילא השמאי אומר שהוא לא נוהג להקצות בניינים בשלמות, אז לכאורה היה מקום לאזן הפגיעה בנו באופן שגם הם היו מקבלים מחצית מהמגרש הפחות טוב כפי שאנחנו קיבלנו והיינו מתאזנים באופן כזה שהיינו מקבלים את המגרשים המערביים.

אנחנו חושבים שהיה מקום להציג טבלה ברורה של האקווילונטים, איך יושמו בפועל, אנו לא צריכים לנחש אותם. אדם רשאי, זכאי ומצפה להבין שאם הוא קיבל מיקום X במגרש X צריך שיהיו אקווילונטים מפורסמים, על עיקרון השוויון לחול בצורה מוחלטת, לפחות בנראות. ההבדלים בין מיקום למיקום הם משמעותיים ומהותיים. לכן ציינו בסעיפים 28 ואילך שחייבים לקבל עקרונות ברורים וכתובים ולא רק הם אלא איך יושמו בכל מגרש ומגרש.

אחדד את הנושא של הקניית מקדם השווי 1, תוספת של 10%, היא לא פרופורציונלית, לא ייתכן שמגרשים מערביים יותר מול מערביים פחות יקבלו אותו שווי, זה מקפח.

אם הופעל מקדם אחר, צריך לציין במפורש מהו אותו מקדם אחר, אם האחר הוא מספר קריטריונים ויושמו בפועל רק חלק מהם, אז לציין מה מתוך האחר יושם בפועל. זו זכות וגם חובה.

אנו חושבים שהיה מקום, מאחר ואנו מייצגים מספיק בעלי זכויות, לשאוף לכך שההשתדלות שתהיה עוד יותר מבלי לפגוע באחרים, להקצות מגרשים בשלמות ולא לכפות פיצול מיותר שגם פוגע בוועדה עצמה וביישום התכנית. בפועל יהיו התנגדויות ועתירות מנהליות שיגרמו לפגיעה בהתקדמות התכנית.

שפירא יעל ומשה בסעיף 56 כבעלי חלק מחלקה 12 בגוש 6610, בנפרד מקבוצת מוסרי ובהקצאה נפרדת, זו הייתה טעות כנראה ואנו מבקשים לשייכם לרשימה שלנו.

דני ארצי:

אני רואה את מתחם 4 ומשפ' שפירא נמצאים שם.

עו"ד מוסרי:

הם מופיעים פעמיים. יש לאחד את ההקצאה למשפ' שפירא בתמורה אחת ביחד עם קבוצת מוסרי. אנחנו גם ביקשנו במפורש בסעיף 57, וזה עניינים אמנם טכניים אבל ראוי לשים לב. מאחר וכל החלוקות אין חולק שהן מחולקות בין תכנית 3700 ותכנית 3388, בהתאם להסכמה ספציפית עם הבעלים האחר, הוא ייחד את זכויותיו אך ורק לתכנית 3700 ולא לתכנית 3388 ואילו האחר נהג אחרת. בכל מקום שמופיעים שני אנשים יש להפוך אותם לאדם אחד. בעל הקרקע השני כבר משויך לתכנית האחרת. ראינו בקשה של המדינה לשים כוכבית.

שמואל פן:

פרדי גולדנברג בא במקום צרפתי?

עו"ד מוסרי:

גולדנברג הוא המוכר ואחד מהקונים הוא צרפתי. במפורש אחד קנה ב-3700, והאחר קנה רק ב-3388, אנו מבקשים לתקן את הטבלאות באופן שיופיע רק צרפתי בתכנית 3700. אנו רוצים כוכבית, כי אם למדינה מגיע אז גם לנו.

ליאור דושניצקי:

מתי ירשמו זכויות של צרפתי?

עו"ד מוסרי:

הושלם כבר. לסיכום מבקשים התייחסות כתובה של הוועדה המקומית. מבקשים שתיתן לנו שהות קצרה להתייחס לנתון הכתוב, זה יהיה נתון ויעשה סדר באותה תכנית כתובה. לגבי הטענות הפרטניות עברנו, אני מבקש להעביר את השרביט לשי סקיף השמאי.

שי סקיף:

אעשה זאת בקצרה. בעניין העקרוני של אותה הוראה נגררת לגבי מיקום הקצאת החלקות בתכנית במפורטות, אציג כמה עובדות. יש חלקות שב-3700 נכתב מפורש שיקבלו זכויות בשני מתחמים וקיבלו מתחם אחד. יש חלקות שהוחלט שיקבלו בשני מתחמים וההקצאה לבעלים פוצלה, חלק מהבעלים קיבלו כאן וחלק שם, כל אחד מהבעלים בתוך מתחם מפורט קיבל את הזכויות בנפרד. זו בקשה שעלתה ע"י עו"ד מוסרי כלפי הוועדה המקומית לעשות את זה ולא עלה בידינו לקבל את הדבר הזה. אני לא חושב שצריך לפגוע באלה שפוצלו, אלא להמשיך את זה עם יתרת הבעלים ככל שהדבר מאפשר. כפי שהמאגדים מוסמכים לייצג, הם יכולים לבקש את הפיצול הפנימי בשמם. קבוצת מוסרי מייצגים למעלה מ-100 בעלים. כאשר יש בעלים של מיעוט זכויות אין ברירה אלא לפצל בין מגרשים כאלה ואחרים, אך כשמגיעה רשימה של מאוגדים, אפשר היה להצליח בשיעור קצת יותר גבוה מזה שניתן בסופו של יום אצל קבוצת מוסרי, כפי שהצליח אצל מאגדים אחרים, שיעור ההצלחה אצלם היה גבוה יותר, יש לי את הרשימות בצורה מסודרת. אנו מבקשים לעשות את אותה השתדלות כלפי קבוצת מוסרי כדי שהבעלים יממש את זכויותיהם, זה לעניין החלוקה של קבוצת מוסרי.

לעניין מקדמי השווי של המגרשים, אני חושב שהטבלה שצורפה לתכנית שלא מייצג מס' יחידות אקווילונט יתואם, אותם מקדמי בסיס שניתנו על פי מפתח השימושים השונים במגרשים ועליו הולבשו השימושים במגרש, אני חושב שצריכה להיות לי אפשרות לראות את הטבלה של אותן יחידות דיור. לגבי אותו מקדם מזרח ומערב, החיתוך החד הזה של מגרש שנמצא בצד אחד של אבן גבירול ומצד השני שלו, זה לא עומד במבחן המציאות לעניין התנהגות השווי קרקע ליח' דיור בין מזרח למערב. להבנתי, אותו מקדם הוא צריך להיות מדורג יותר כאשר אני מפריד אותו, ואני מסכים עם המקדם שניתן לאותם המגרשים שקרובים לים, אבל אותו מקדם של מזרח ומערב צריך להיות מעודן יותר שיתייחס למספר קווים רב יותר בין מזרח למערב כדי שיתן ביטוי לעובדה שהשוק מתנהג בצורה חיובית יותר למגרשים שנמצאים קרוב יותר לים ובחלקים המזרחיים, וזה לא קשור לעובדה שהוא ברחוב ראשי. אני חושב שהמקדם הזה עושה חוסר צדק למי שבצד המערבי של אבן גבירול ואחר מקבל אותו בצד המזרחי, אז אני מקבל 105, 106 ו-109 נמצאים בקו ראשון לים, ו-303, 304, 316 ביחס לסחורה שקיבלתי. מגרשים 105, 106 ו-109 נמצאים בקו ראשון לים, ו-303, 304, 316 נמצאים סמוך לאבן גבירול.

בסעיף 7.1.3 לחוות הדעת בהתייחס למתחם 3, יש בעייתיות עם מקדמי השווי שניתנו למגרשים, ואני מתייחס למגרש 101 שהוא קיבל מקדם זהה למגרשים 102 ו-105, למרות מאפיינים נחותים של 101 שנמצא בסמוך למגרש 202 בייעוד מגורים, מסחר ותיירות. כשבדקים את המקדם של המגרשים האלה ביחס לאלה, אני חושב שיש פה עיוות בנקודה הזו ומן הראוי לבחון את זה וככל שיימצא נכון גם לתקן את זה.

בהתייחס לפיצולי הקצאה וטעויות הקצאה שנעשו לחלק מהבעלים, זה מצוין בחוות דעתי בצורה ברורה, אני לא מוצא מקום להרחיב בעניין הזה. בחלקה 15 ב-632 הם קיבלו את ההקצאה במגרשים נפרדים למרות שהם אותה משפחה, טבוך. כשמסתכלים על נסח טאבו קשה לדעת קירבה משפחתית, אבל מבקשים להציף את זה.

לגבי הקצאתו של מר עזריה, עניינו ראוי בדיקה מעמיקה כי זה לגמרי לא סביר ההקצאה המפוצלת הזו. גם אם הוא היה בא לבד היה צריך לקבל את ההקצאה שלו בשלושה מגרשים.

מבחינת זכויותיה של קדם יעל יש לתקן את הטעות.

עניין נוסף של משפחת שפירא, כמובן שאם יש משהו בחוות הדעת שלא מובן ולא ברור אשמח להבהיר את הדברים ככל שיידרש. יש להם הקצאה במגרש 302, כבעלי חלק מחלקה 12 בגוש 6610. במפוצל למרות שהוצבו כחלק מקבוצה. אותם בעלים, מקבלים את ההקצאה שלהם בשני מגרשים נפרדים. מגרש אחד שמיועד לקבוצת מוסרי ומגרש אחר שלא מיועד לאותה קבוצה.

ליאור דושניצקי:

הם אוגדו עם קבוצה אחרת?

עו"ד מוסרי:

הם שויכו בטעות לקבוצה אחרת. בחלקה 4 הם קיבלו 318, אין שום מניעה להעביר את שפירא יעל ומשה למגרש 318 ולתקן את אותה טעות, זה אפילו לא משהו חריג, כנ"ל לגבי קדם יעל שצריך להתאים את זכויותיה הקנייניות למצב התכנוני.

שי סקיף:

בסיכום של הדברים אנו מבקשים לעשות את התיקונים הטכניים והמהותיים שיש לעשות. בעניין הזה אם תאפשרו לפחות למאגדים להגיש לכם רשימות של הצרחה של בעלי הקרקע כדי שיקבלו את זכויותיהם בצורה מסודרת במתחם אחד והשני, זה יועיל לכל הצדדים. אם יכולה הוועדה לקבל את העובדה שמאגד כזה או אחר מייצג בעלים כדי לבוא ולדרוש בשמו הקצאה מאוגדת עם אנשים שהם מאוגדים, אז אין שום בעיה גם בעניין הזה לקבל את בקשת המאגד לפצל.

ליאור דושניצקי:

הוא יקבל סמכות להציע שינויים ברישום ה בעלים במגרשים, שזה על דעת כלל הבעלים באותם המגרשים.

שי סקיף:

אני לא רואה בזה הבדל בין לרכז אותם במגרשי תמורה. התשובה פה היא כן. אני מצטרף לטענה שסוגיית שדה דב הפכה להיות רלוונטית לעניין מימוש זכויות, כי אם בעתיד יקבלו כל בעלי הזכויות את עודף זכויותיהן, הדבר יעשה עוול. אם משתנה משהו משמעותי היה ראוי לטפל בהגבלות בגלל מגבלות שדה דב.

דוד עזריה:

אני בגוש 6632 חלקה 449. אני גר בסביבה, מסתכל על 3700 כל יום 360 יום בשנה, נמצא שם משנת 1993. כך שאני מכיר כל פינה בכל מקום ויודע יותר טוב, סליחה על הביטוי, מהשמאים מה ערכה של כל קרקע. אני הייתי בוועד השכונה הרבה מאוד שנים במערב העיר. אני מכיר כל פינה, את שבילי האופניים, גן סדובסקי וכו'. הכל נעשה בשיתוף פעולה עם העירייה. אני קניתי את המגרש שלי כדי לראות מה האבסורד בתכנית. פיצלו אותי לשלוש, אני קניתי מגרש בשביל לבנות למשפחה 4 יח' אקוויולנטיות. בהצעה אחת אני מקבל 75% יחידה אקוויולנטית, בהקצאה שנייה 72%, ובחלקה 4 אני מקבל את זה בעוד כמה שנים? אלוהים יודע מה. זה לא הצפי, זה לא מה שהשקעתי, זה לא התכונן. אני מבקש להתייחס לנושא הזה בדיוק כמו שאמר עו"ד מוסרי, להתייחס לאלה שבאים לבנות ולא לחכות לעוד שנים של התדיינויות.

לגבי מקדמי השווי, אני לא מכיר את מפתחות השווי של השמאים, אני רק יודע שאני נמצא מול גן סדובסקי זו פינה, אתה מרחיק אותי ממנו ונותן לי פחות שווי, למה? אני לא יודע איך תתמודדו עם ההצרכה, אני רק יודע שיח' שלמה אקוויולנטית אחת לא קיבלתי. זה נראה לכם ה גיוני? לכן ביקשתי להיות נוכח, כי אני חושב שלפחות בקטע הזה שהבאתי לכם את זה כמקרה בוחן, תיתנו את הדעת לאותם אלה שבאים לבנות, לא עושים עסקים עם מגרשים של 3 דונם. עם כל הסימפטיה לאלי וילצ'ק, הוא 3 דונם והוא יכול להרשות לעצמו לחלק, אני לא יכול.

ליאור דושניצקי:

בזמנו קיבלת מכתב פנייה להציע תשובה מה רצונותיך, הגבת?

דוד עזריה:

באמצעות עורך הדין.

עו"ד מוסרי:

לא יכול להיות הבדל בין גזע מין ודת בין יחס לזכויות או חברה כזו או אחרת, כולם שווים. יש מאפיינים שמאים, תקינה, אבל לא יכול להיות שזהות המאגדים תביא לכך שחלקה רחוקה תקודם קדימה וביכולת לקבל בניינים או מגרשים שאנחנו היינו זכאים לקבלם בגלל הקרבה הגיאוגרפית, לא יכול להיות בגלל שאני ככה או אחר ככה יהיו תוצאות שונות. התוצאות צריכות להיות מוסברות מבחינה שמאית. לא זהות המאגד, כמות אחזקותיו ולא היכרות עם עורכי התכנית. אנו לא יודעים שום דבר, אלא יודעים להגיד שמאגדים אחרים קיבלו זכויות משופרות, ולכן נרצה להשלים את הטיעון אחרי התייחסות כתובה. אחרי שמצאנו לנכון לשתף את גברתי בכך שיש לי חלקה מערבית קלאסית לא יכול להיות שפחות טוב ממני עם אותה רשימה מאגדת יקבל יותר ממני. ואם כן? אז שיהיה לזה הסבר. אם הוא מניח את הדעת מבחינה שמאית, גם אם נמצאנו במגרש כזה אבל המאפיינים של המגרש שהם פחות טובים משמעותית, הם יבואו לידי ביטוי? זה הסבר ובסופו של דבר גברתי תחליט. אבל כשאין הסבר ואין אמירה מצד הוועדה ויש הבדלים משמעותיים במיקום המגרשים ולא השווי האקוויולנטי שלהם, פה אני מרגיש שאני חייב לזעוק את הזעקה שלו ושל הרשימה.

שמואל פן:

אשיב למר עזריה. הייתי מהנדס העיר ת"א, ליוויתי אישית את הקמת השכונה שאתה גר בה. החלקה שלך נמצא במגרש המיועד עם הבית ספר, ואתה לא תרצה את זה, נכון? אני מקדים את המאוחר, הפיצול שלך לשלושה מגרשים במקום שניים, זה נכון שמבחינה קניינית זה נסגר, וזה אחד הדברים שאחזור אליהם שצריך לפתור. ברור שאין כוונה אישית נגדך.

לעצם העניין, קיבלנו מעו"ד מוסרי רשימה של כל הקבוצות באיגודו, ולפחות לפי הרשמים שלי, רשמי קבוצות, אני מצאתי את קבוצת מוסרי בארבעה מגרשים שונים ויש גם כמובן דברים שהם נגרעו

החוצה. לגבי המצב החדש, יש להבין שאנו חיים במיטת סדום של מגרשים מתוכננים ומסודרים שהמתכננים נתנו לנו. יש לנו את החלקות ויש מגרשים. לתוך המגרשים יש לתפור את בעלי הזכויות שמקבלים תמורותיהם, ולעיתים קרובות צריך לגזור, זה לא עבודה של חייט עילית שצריך לתפור. חלק יוצא וחלק נכנס. לכן לא תמיד אפשר להצליח להכניס, לאו דווקא אצלך אלא גם אחרים. לגבי המצב הקודם, אני חוזר על מה שאמרתי לז'ילצ'יק, גם מבחינה משפטית וגם הרבה יותר חשוב מבחינה שמאית, הקרקע במצב הקודם היא הומוגנית. זה גם נכון מבחינה קניינית. ברגע ש-3700 אושרה, השטח הפך להיות אחד. גם קודם, התכניות הקודמות היו הומוגניות. אני אספתי הרבה נתונים שמאיים של שווי. תיארתי לעצמי ש-3700 ההתנגדויות יהיו במישור השמאי. אני מאמין באמונה שלמה כמו כל שמאי אחר שהעסקאות, אחרי שתפרש אותן, הן משקפות את השווי.

שי סקיף:

לא נטען שיש הבדל בין שווי של חלקה במיקום א' או ב'. הטענה הייתה שאם באתי במקום עם חלקות מערבי הייתי מצפה לקבל את המגרשים שלי באזור מערבי.

שמואל פן:

אנחנו אספנו נתונים לגבי מזרח מערב, לגבי שווי מדרום ל-3700, גם באזור של הגוש ה גדול וגם של ל' הישנה, ויש הבדל בין חטיבת הקרקע המזרחית למערבית ולכן זה בא לידי ביטוי במקדמים. עכשיו לגבי הנתונים,

עו"ד מוסרי:

הבדלים בפועל של תכניות שמגיעות לפעמים ל-50%. הבדלים דרמטיים. 10% בקרקע היום אם שולחים, לא צריך שמאי. רואים ביד 2 כמה נמכרת דירה כשהיא צופה במגרש מערבי בשדה דב, הבדלים שיכולים להגיע למיליון שקל של דירת ארבעה חדרים.

שמואל פן:

אני לא רוצה להפוך את הנושא לוויכוח.

לבנה אשד:

הצגתם אסמכתאות לטיעונים האלה?

עו"ד מוסרי:

אנחנו ביקשנו לקבל את היישום בפועל של כל מגרש ומגרש. אנו רוצים שברגע שתהיה תשובה ספציפית של הוועדה נדע מה חסר לנו להשלים ואילו אסמכתאות. אנו חושבים שאין מחלוקת, ואם יש אז אפשר לפתור אותה. אין מחלוקת שהבדלים בין מזרח למערב או מערב יותר או פחות, זה לא 10% שחור או לבן, זה הבדלים קיצוניים יותר שלטעמנו לא קיבלו ביטוי נכון בטבלאות שערכת.

שמואל פן:

צר לי שאני חולק עליך. נראה את הנתונים, יש לי אותם.

לבנה אשד:

מי שטוען נגד בדר"כ ממציא אסמכתאות לטיעונו.

עו"ד מוסרי:

אילו היינו מקבלים התייחסות להנמקה מדוע 10% היינו יכולים להגיש משהו כנגד, להתפרץ ולהגיש משהו כנגד בלי לדעת מה בסיס קביעת השמאי זה חטא כלפיי. נכון יהיה להמציא אותן לאחר שאדע. הביצה יותר חשובה כאן וזו הוועדה לדעת.

שמואל פנ:

בגדול אני רוצה להשיב לך על זה ובעיקר תקף אותי וילצ'ק בצורה דרמטית יותר. ישנם מקדמי המתאר, לאחר מכן נוצרו מקדמי השווי של התכניות המפורטות, ובתוך זה יש משהו שולי שהוא אחר וחבל שכתבתי את המילה אחר, זה שולי שבשולי. לעצם העניין המקדמים האלה מבחינתי ומבחינתכם הם גלויים, אני יכול להראות לכם אותם, התחשיב קיים. אפשר לחלוק עליהם, אבל זה ישנו. אינני מסתיר דבר.

כמה משפטים ספציפיים לגבי דברים שהעליתם. משהו כללי מאוד לפני זה שבו אני מצטרף לדברי שיקי, יכול להיות שהיועץ המשפטי חושב אחרת, לא יודע, דעתי חד משמעית שצריך ככל האפשר על מנת ליישם את התכנית אי פעם, זה לאפשר הצרחות במסגרת המקדמים ולעשות את זה על ידי ראשי המאגדים משום שאז יהיה אפשר לדבר איתם, אם זה יעשה כל אחד לחוד זה לא יתבצע. עכשיו לגבי נושאים ספציפיים. קודם כל פרדי גולדנברג וצרפתי, הכל ילך לפי הרישום. אם צריך כוכבית אז תהיה. לגבי מקדמי השווי דעתי היא שהמקדם 101 זהה למקדמים של 102 ו-104, בנוסף השניים האחרונים גובלים בפארק. לא הצלחנו להכניס הכל, אולי נצטרך לחשוב על הצרחה. מה שקרה עם יאיר קדם היה פנצ'ר כפול. מסתבר ש בטאבו היה תיקון והגיעו לו יותר זכויות. אבל יש פה בעיה לא נוחה, מתברר בסוף שכולם קיבלו את מה שמגיע להם. יש שניים אחרים שקיבלו פחות. אז אנחנו נצטרך לפתור את זה. אני מאמין בדרך הפרקטית של ניווד זכויות בקשר למקדמים שלי האובייקטיביים, או הצרחות, והדברים ניתנים לביצוע. אני לא חושב שיש תכנית שיש בה העדפה מסוימת ספציפית גם אם זה נראה ככה לקבוצה כזו או אחרת.

דני ארצי:

לגבי מר דנציג, לא ברור מה הטענה שלכם שהוא קיבל הקצאה לא טובה, לא קיבל עם הקבוצה?

עו"ד מוסרי:

כל הבעלים, למעט התאונה הקטנה של 302 קיבלו במגרש 318, כל אחד קיבל בהתאם למצב הנכנס שלו. למעט אותו דנציג שמשום מה 0.16 מזכויותיו נעלמו. מאחר ולהערכתך כולם תמימי דעים פה והחוקרת תקבל החלטה סופית, שנושא מניעת הפיצול ישים, אז אני מציע שכל שיש מאגדים שקיבלו או הצטרפו לבעלי זכויות נוספים ואנו בסיטואציה של כמעט בניין שלם, תובעת הוועדה שנגיש רשימה מעודכנת על מנת להגיע למצב של בניין שלם. למשל אני במצב של 91% בבניין 101 במתחם 3, כבר היום אני מספק אלטרנטיבה לבעלים אחרים שלא מאוגדים כדי להשלים לבניין אחד. פרקטיות יותר חשובה מהכל, ואם ייעשו תיקונים של שינויים כאלה ואחרים, הזדמנות לתקן את הרשימה שלנו כדי להשלים את הבניינים לשלמות, אני מציע שהחוקרת תשקול זאת.

דוד עזריה:

יש לי 4.1 יחידות. שני שלישי אקווילנט יחידה אחת, שני שלישי יחידה אקווילנטית שניה, זה שניתן לבניו ב-3700/1, היתר זה רחוק. איך אתם עושים את הצרחה?

לבנה אשד:

זה לא בפורום הזה.

התנגדות מס' 2: שלי מישקין-כהן, ע"י עו"ד רונן כהן

רוכן כהן:

אנו מדברים על רסיסי זכויות שהופכים להיות שברי רסיסים. נתחיל עם שלי מישקין כהן, אצלה יש אלמנט קצת שונה, הם בעלי זכויות ב-461, שהזכויות שלה פוצלו לשני מתחמים. לשלי מישקין כהן הזכויות שלה פוצלו ל-4, גם בשם כהן וגם בשם מישקין.

שמואל פן:

לא ידענו שמדובר באותה משפחה.

רוכן כהן:

461 הייתה חלקה ישנה 421 שפוצלה ל-468 שם כבר יש בניין, והחלקה מהצד השני של רחוב קדושי השואה, שם נתנו את חלקה 461. כל מה שנאמר על ידי עורכי הדין והשמאים האחרים לגבי הפיצול נכון לגבי הפיצול הזה, דובר על חלקים מאוד קטנים, כנ"ל לגבי הקרבה לחלקת המקור. אנחנו לא המצאנו שמאות מטעמנו כי מהבחינה הזו אין טענות. אבל דבר אחד מחויב מעיקרון השוויון, אנו יודעים שיתר בעלי הזכויות של 461 יש טענות כהנה וכהנה לגבי השווי הקודם. מה שאנו מבקשים, שכל מה שהוחלט לשנות לגבי השווי הקודם, שיחול גם עלינו.

לגבי מישקין וכהן, דבר ראשון נשמח אם נצורף לדוד מישקין, מכיוון שכל האחים, המגרשים החדשים שם זה אותם מגרשים, כנ"ל גם שלי מישקין כהן, אבל לה תיתנו עוד פיצול. בסך הכל אנו סבורים שיותר נכון שכל בעלי הזכויות ב-461.

שמואל פן:

מי הם האנשים ב-461 שיש להם טענות?

רוכן כהן:

אני חושב שאוגדו ע"י עו"ד דונין. השווי הקודם הוא אותו שווי ומה שיחול לגביהם יחול גם לגבינו. עכשיו ראינו שיתר בעלי הזכויות ב-461 קיבלו זכויות במגרשים כגוש אחד. יתר הזכויות קיבלו ב-123 בחלקה 1, אני חושב שיהיה נכון שכל בעלי הזכויות ב-461 יהיו במקום אחד אם זה אפשרי. כמו שדיברו על אנשים שייכנסו רק לצורך בקשות לפירוק.

דוד מישקין:

השברים האלה מביאים אותנו למצב שאנחנו לא קיימים בעצם. באופן כללי אשמח להיות עם שברי אחוזים, כדי שיהיה לנו 99% ולא נפריע להם. חייבים לאחד אותנו, יש מקומות שאנחנו אפס נקודה ואין שם אפילו אחרי הנקודה משהו. חייבים לסדר את זה.

דני ארצי:

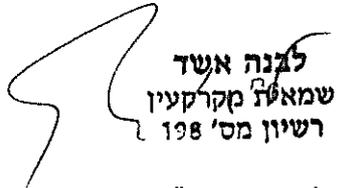
מי שלא הגיע זה עו"ד ערן לס שלהבנתי וממה שאני זוכר הוא יהיה בדיון נוסף. בנוסף אייל פרוסט שכפי הנראה יש לו עוד דיון אז הוא יבוא עם זה לדיון הנוסף, ואייל כהן עם גלעד המאירי שאני לא בטוח אם יש לו דיון נוסף. אני רואה שהוא מוזמן לדיון נוסף.

ענת הדני:

הוא יגיע לדיון הבא והוא מוזמן אליו.

----- סוף הדיון -----

על החתום עפ"י סעיפים 17, 18 לתקנות התכנון והבניה (סדר נהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו) תשמ"ט - 1989:


לגנה אשד
שמאית קרקעין
רשיון מס' 198

השמאית גב' לבנה אשד:

הועלה לאתר האינטרנט של עיריית תל-אביב-יפו ע"י אגף תכנון העיר, בתאריך

.....