צפון-מערב העיר – 5 תכניות מפורטות תא/3700/5-3700/1

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

דיון מס' 11 – 31.7.2019

התנגדות מס' 28: חנה גלברט וגל רענן, ע"י עו"ד ד"ר מיכאל שפטלר והשמאית נחמה בוגין

עו"ד שפטלר:

מרשיי פוצלו לחמישה מגרשי תמורה. אנו סבורים שלא צריך לפצל בעלים בתוכנית לחמישה מגרשי תמורה. שנית אנו סבורים שמהסיבות שפורטו בשמאות ויפורטו כאן, הם הופלו לרעה ושגמעיות להם זכויות רבות נוספות כי לא התחשבו בשיקולים שמאותיים. מעבר לכך, לא היו בפנינו חלק מהשיקולים שנלקחו בחשבון על ידי השמאי. אני רוצה להזכיר שבישיבה האחרונה סוכם שגברתי תיתן החלטה. עד היום לא קיבלתי אותה.

החוקרת:
היא מתגבשת.

עו"ד שפטלר:

לפיה תהיה לנו אפשרות לקבל את הנתונים שהיו לקביעות השונות מהשמאי פן, את ההשוואות של כל הנתונים על פיהם הוא החליט מה שהחליט. יכול להיות שנשתכנע ויכול להיות שלא. אני משאיר את רשות הדיבור לנחמה, השמאית. בהתנגדות הספציפית הזאת יש לי טיעון משפטי שאני רוצה להתחיל איתו. הוועדה נתנה תשובה שאני חושב שהיא לא התמקדה בטיעון האמיתי. היא התמקדה בנימוקים לטיעון ולא בטיעון עצמו. הנימוקים מסבירים את הצדק שבטיעון, ואין לשלול את הטיעון עצמו בגלל שהנימוקים הם לטענת הוועדה לא נימוקים שמאותיים.

החוקרת:
קודם כל מה הטענה?

עו"ד שפטלר:

הטענה היא שבמגרש מסוים כתוצאה מזכויות שיש למרשיי בחלק 6621 חלקה 8, הם קיבלו מגרש מסחרי, מגרש לתעסוקה בלבד. הטענה שלי היא שבעצם מה שעשתה הוועדה או קודם לכן העיריה, היא פנתה ואמרה לעורכי דין מובילים: רבותיי, אם אתם תביאו לנו את רשימת הבעלים שאתם מייצגים, אנחנו ניתן לכם בעלות בהקצאה במגרשים משותפים כדי שהם לא יהיו מפוזרים. . מוצדק לחלוטין. אלא מה? אם בתוכנית מסוימת, בחלקה מסוימת - חלקה 6621 חלקה 8 בה ישנה הבעיה, יש לצורך לדוגמה ב- 80% מגורים ו-20% תעסוקה, אז צריך לבוא ולתת לכל אחד מהבעלים בתוכנית 80% במגורים ו-20% בתעסוקה. אם יש קבוצה שכוללת 50 דונם אין בעיה, שיקבלו 80% מגרשים במגורים ו-20% בתעסוקה ולא יגרמו למצב שבו בעלים ספציפיים יקבלו בשלמות מגרש בתעסוקה. מה זה משנה? נניח שאין לנו ביקורת על המקדמים אבל יש לנו ביקורת על המקדמים פה. אם באמת השווי לאחר האיזונים השונים הוא זהה, מה אכפת לך שאתה מקבל תעסוקה לעומת מגורים התשובה לכך היא אחרת לגמרי,ועכשיו אנמק מדוע הצדק צריך להיעשות ולהיראות. החל מהראשון בינואר 2014 שונו חוקי מס שבח במדינת ישראל והחוקים האלה עושים דבר נורא פשוט. אם אני מכרתי דירות שבבוא היום יהיו דירות פה, אשלם מס לינארי, ואם יש לי דירה אחת אני בכלל פטור. אבל אם יש לי 10 דירות אשלם מס לינארי. זאת אומרת שאם כמו במקרה של מרשיי הם קיבלו בירושה מגרש שנקנה לפני קום המדינה, משמעות המס הלינארי היא שגם אם הדירה תיבנה בשנת 2024 הם ישלמו אז 3% מס בלבד. זאת אומרת על הדירה האחרונה הם ישלמו 0 מס. אבל על כל הדירות שלהם שימכרו ישלמו 3% מס כי החישוב הלינארי. לעומת זאת, כשאני מדבר על מגרש לתעסוקה אשלם במקרה הספציפי הזה מעל 40% מס. למה? כי יש הבדל משמעותי במבנה המיסוי. מרשיי קיבלו חול ועפר בשנת 1946, והם עכשיו מקבלים מגורים או תעסוקה. אם הם

מקבלים תעסוקה הם יצטרכו לשלם את המס הגבוה בעוד שאם היה להם מגורים היו משלמים מס נמוך. אל תתנו להם רק מגורים. תנו להם באופן חלקי לתוכנית גם מגורים וגם תעסוקה. בהתנגדות השניה שלי, שמתייחסת למגרש 407, האדון יובל גל קיבל רק תעסוקה. ואני אומר שזה לא הוגן מכיון שאתם לא הולכים לשנות את מצב האדם הזה כשיש לו תעסוקה ולא מגורים. אני אומר שזה לא יתכן. אם החלקה הספציפית יש לה X אחוזים למגורים ו-X אחוזים לתעוסקה, אז צריך לפצל. לא פיצלו כי העדיפו את הגדולים ונתנו להם מגורים, ולא נתנו להם תעסוקה באופן יחסי כמו שהתוכנית מחייבת. לדעתי, בשביל מה יושבים שמאים, עושים את כל האיזונים ולוקחים את כל השיקולים כמו קרוב לים מזרחי-מערבי, כי יש פה שיקולי צדק ברורים ולא רוצים להפלות אחד לעומת השני. אבל התוצאה הסופית מפלה. זה בהקשר למס שבח. אפשר לטעון שהועדה לא דנה בשיקולים מיסויים. זה דבר שהוא ידוע, יש חוקים במדינת ישראל. היא יודעת שהיטל השבחה על דירה אחת של פחות מ-140 מטר שאני לא מוכר 4 שנים, אני פטור מהיטל השבחה. פה נתנו תעסוקה, כך שאני לא יכול ליהנות מפטור מהיטל השבחה. אולי במקרה הספציפי הזה זה לא חל כי הם מקבלים גם מגורים. בהתנגדות השניה זה ברור לחלוטין. הם לא יהנו מהעובדה שהיו יכולם להיות פטורים מהיטל השבחה לחלוטין. דיברתי עכשיו על השבחה. אמרתי שגם וגם. אמרתי שהיטל השבחה בהתנגדות הזאת פחות רלוונטי, אבל בהתנגדות השניה שלי הוא מאוד רלוונטי. דירה אחת של פחות מ-140 מטר אתה יכול להשתמש בפטור מהיטל השבחה. אם אתה מקבל אך ורק תעסוקה, אתה אפילו לא נותן לי את הסיכוי הזה מלכתחילה.

<u>החוקרת:</u>

אם הבנתי אותך נכון, אתה לא מצפה שנושא המיסוי יובא בחשבון לענין השווי, אלא אתה מביא אותו כטיעון למה היה צריך לתת פיזור שיווני של הייעודים.

<u>עו"ד שפטלר:</u>

נכון מאוד. עכשיו אשאיר את הבמה לגב' בוגין.

<u>נחמה בוגין:</u>

לא אחזור לנקודה שהעלה עו"ד שפטלר אך אני מוצאת לנכון להוסיף עוד משפט. בתגובת הצוות המקצועי, הנימוק היה שאין מקום להתייחס לשיקולי מיסוי בתוכנית חלוקה. שוב הכוונה היא לא לעשות תחשיבי מס ולפי זה לאמוד את השווי, אלא א'-ב' בכללים להכנת טבלת איזון- הוא לפצל בין הייעודים כדי שאותם הבדלים שיש לא יקפחו חלק מהבעלים. אני לגמרי מצטרפת מההיבט השמאי. הטענה היא לא טענה משפטית אלא גם טענה שמאית, וחובה על מי שעורך את הטבלה לפזר בין הייעודים בצורה שתואמת את ההתפלגות ביניהם. חוות הדעת שלנו מאוד מפורטת ואני לא אחזור באריכות. רק אדגיש את הדברים העיקריים וזה מהטעם הפשוט אגב, בהתייחסות הצוות המקצועי לא מצאתי שום התייחסות לטיעונים עצמם אלא רק חזרה על מה שהיה. אם אנחנו טוענים שלא היה נכון להביא מקדם מסוים, התשובה הייתה הובא המקדם המסוים ולא היה בעצם הסבר למה. לכן לצערי שום טיעון שלנו לא מתייתר ואני צריכה לבקש את ההתייחסותכם. אני מפנה לחוות הדעת שלנו,סעיף 6.2 בעמ' 36. הנקודה הראשונה היא שמגרש 114 שבו הוקצו לנו זכויות, נמצא צמוד למגרש שבו הייעוד הוא שב"צ. ומשום מה, במקום לתת מקדם הפחתה ניתן מקדם תוספת. לא ברור לנו למה. ואני מבקשת לבחון ענין זה מחדש ולתת מקדם הפחתה בגין הקרבה. לגבי מגרש 114 שצמוד ל-902, תוכנית מספר 1. צמידות לשב"צ צריכה לבוא לידי ביטוי בהפחתה ולא בתוספת. אותו דבר בסעיף 6.3 לחוות הדעת שלנו. מגרש מגורים שצמוד לשימושים של מסחר תעסוקה ושב"צ לדעתנו לא הובא בחשבון וצריך לתת הפחתה. הטיעון הבא הוא נושא שיקולי המס ולא אחזור על זה.

<u>דני ארצי:</u>

מגרש 114 הסתכלנו על מקדמי התאמה של המגרש לא צמוד למגרש 902.

<u>נחמה בוגין:</u>

זה ממש סמוך אליו.

<u>דני ארצי:</u>

זה לא גובל בשב"צ וזה לא בנין ציבורי גדול. אולי המתכננים יסבירו מה זה בדיוק.

נחמה בוגין:

עדיין מדובר בכביש צר והרי מטרת אותם המקדמים אם יש לי שני מגרשים. אני רוצה רגע לחדד. מדובר על זכויות בניה של 8,300 מטר זה לא ענין של מה בכך.

החוקרת:

מה שטח המגרש?

נחמה בוגין:

שטח החלקה 902. ברשותכם אני רוצה רגע לחדד את הנקודה כי בענין האמדן אני מניחה שתדונו בו אחר כך. אנחנו לא עוסקים כאן בתביעת197 ובדיון האם הוא גובל לפי הוראות הסעיף או לא. אנחנו עוסקים באמדן שווי של המגרש הזה. וברור לגמרי שאם מעבר לאותו כביש צר יש בנין מגורים, המגרש הזה שלנו נפגע פחות מאשר כשיש מעבר לכביש שב"צ. וחזקה על כל רוכש פוטנציאלי לבחון את המגרש הזה ולהסתכל מה קורה סביבו.. יש כביש וכמה מטרים בונים. אני בינתיים ברמה העקרונית. ברמה העקרונית לא ניתן לזה משקל בכלל. אי אפשר להתעלם מהעובדה שיש מגרש ציבורי עם זכויות ל-8,000 מטר ממש מעבר לכביש. בהיבט השמאי, לא בהיבט התכנוני, זאת הטענה שלנו ואנו מבקשים להביא זאת בחשבון. הנקודה הבאה, בסעיף 6.5 לחוות הדעת שלנו. ניתנו מקדמי התאמה כלליים שלא עושים אבחנה בין שימוש למגורים לשימוש לתעסוקה. אנחנו חושבים שצריכה להיות התייחסות להשפעה השונה שיש למקדמים השונים על השימושים השונים. השפעה על תעסוקה מן הסתם הרבה יותר קטנה מאשר השפעה על מגורים, להם שיקולים איכותיים וכו' הרבה יותר משמעותיים, ואנחנו חושבים שצריכה להיות כאן אבחנה. אני למשל מדברת על מקדם הקרבה לים. אני חושבת שצריכה להיות השפעה שונה או יש השפעה שונה שצריכה לבוא לידי ביטוי במקדם, בין שימושים לתעסוקה לבין שימושים למגורים, וזה לא ניתן. ניתנו מקדמים גורפים לכל סוגי השימושים וזה משהו שלדעתי מצריך חשיבה מחדש ותיקון. הנקודה הבאה בסעיף 6.6 לחוות הדעת שלנו. למעשה ניתנו כאן מקדמים שבסופו של דבר יצרו כפילות. למשל, פעם אחת מקדם מיקום ושוב מקדם הקרבה לים.

החוקרת:

על זה דיבר כבר עו"ד שפטלר.

עו"ד שפטלר:

לא בהתנגדות הזאת

נחמה בוגין:

אם כבר דובר על זה אז אחזור בקצרה. המקדם המצטבר שהתקבל פה הוא 32%, שלטעמי הרבה מעבר למקדם הראוי אילו היה ניתן מקדם שלא לוקח אותו בחשבון. הנקודה הבאה, סעיף 6.7 לחוות הדעת שלנו. יש כאן סיווג לאתר עתיקות ואתר היסטורי. לא ראינו שזה הובא בחשבון באיזו שהיא צורה, וצריך כמובן להביא את זה בחשבון. צריך להתייחס לנושא של אתר היסטורי. נקודה אחרונה בקשר לתוכנית הזאת: אני רק 30 שנה בעסק, ולא זוכרת שראיתי הגדרה כמו "מקדמים אחרים". יש מקדם סל ויש סעיף שאומר מקדמים אחרים הם ככה. אין לי מושג מה הם המקדמים האחרים האלה. אני תמיד שמחה לפגוש המצאות שמאיות חדשות. צריך להבין מה הם אותם המקדמים ולתת לנו אפשרות להתייחס אליהם. גם בהתייחסות הצוות התשובה הייתה שהיו מקדמים אחרים. אם היו מפרטים אולי הייתי כבר עכשיו יכולה להתייחס אליהם. לצערי זה לא מתאפשר. זה לגבי תוכנית 1. לגבי תוכנית 4, אני חושבת שהנושא המרכזי לגביו הייתי מבקשת התייחסות, היא העובדה שהם מוקפים במלונאות. יש כמובן את ענין האינטרקציה שהיא לא בהכרח נוחה בין מלונות למגורים ויתרה מזאת, גם מדובר בבניה שהיא משמעותית יותר גבוהה ונושא זה לא הובא בחשבון. אנו מבקשים להביא בחשבון. יש פה הסתרה של הים וכל מה שנובע מזה. אני יכולה להפנות לסעיף 6.2 בחוות הדעת שלנו. למעשה המגרשים שלנו 110-111 צמודים למגרש 703. יש פה חסימה של 3 כיווני

אוויר ופגיעה בפרטיות. יש בעצם כל אותם האלמנטים שהובאו בחשבון לגבי מגרשים אחרים, כאשר פה לא מתקיימים וראוי לתת מקדם הפחתה.

<u>שמואל פן:</u>

עלו כאן כמה וכמה נושאים עקרוניים, ואני שמח להגיב. קודם כל במישור העקרוני, לאחר מכן ניכנס לכמה פרטים. הנושא של שיקולי מיסוי. אני עוסק בתוכניות איחוד וחלוקה הרבה מאוד שנים, ואת התשובה שאני נותן עכשיו נתתי ואמשיך לתת בין אם אנחנו בתל אביב ובין אם אנחנו בכל יישוב אחר במדינה. אנחנו צריכים לחזור ל-1957, לימי פקודת ערים לתקנות התכנון והבניה. תוכנית איחוד וחלוקה כשמה כן היא, אני אומר את זה לפרוטוקול. מאחדת ומחלקת נכסים. בין אם חלקות והופכים למגרשים וכיוצא בזה. כלומר כמו בכל מצב שבו מאחדים ומחלקים, התוכנית עוסקת אך ורק בנושא הקנייני של הנכס עצמו. לא החוק, לא התקנות ולא הניסיון אינם עוסקים באיחוד וחלוקה של שווי זכויות מבחינת מיסוי. מה גם שאני לא צריך ללמד את הנוכחים, שהדבר הכי פחות ברור במדינת ישראל זה מהם שיקולי המיסוי. שיקולי מיסוי משתנים חלופות לבקרים לפי צווים,. ולעולם אין לדעת מה נכנס ומה יצא. אנחנו לא יודעים את הפרטים האישיים של פלוני ואם הוא חברה או לא חברה פרטית. אין בעיה להפוך בעלות פרטית לבעלות חברה פרטית ולהיפך, כששוב משתנה המיסוי וכו'. במילים אחרות פרצליציה לפי שיקולי המיסוי היא בלתי אפשרית, אבל מעבר לבלתי אפשרי אני חושב שזה לא נכון. פרצליציה בבסיסה היא נושא של קרקע שנוצרה וכך היתה בימי פקודת ערים ואחר כך בחוק תכנון ובניה. במילים אחרות אני מעולם לא ליוויתי ולא ערכתי טבלאות איזון לפי שיקולי מיסוי,. גם לא מיסוי כלכלי. זאת התשובה הראשונה. כלומר אנחנו לא הולכים לפי האדם. התשובה השניה היא כללית לכל תוכנית 3700. מבחינה תכנונית הרי בסך הכל מתכננים ואחר כך באים השמאים. העיקרון התכנוני שלה הוא של עירוב שימושים. בזה היא שונה ממרבית יחידות הקרקע של עבר הירקון היא לא ל' והיא לא רמת אביב ג'. היא לא שכונת מגורים מובהקת עם כמה איזורי מסחר. העקרון שעומד בבסיס התכנון הוא להשוות בשטח תוכנית שהוא די גדול. לדעת המתכננים, ומהניסיון שלי בשמאות עירונית מעבר לשמאות מקרקעין ,זהו אחד הגורמים לקסם של תל אביב. מגורים גובל במסחר ומסחר גובל בתעסוקה ובבתי מלון, כל אלה מתערבבים ויש חופש להמרות בין הייעודים השונים. זה החלק העיקרי של התוכנית. לכן אי אפשר לומר שלשימוש מסוים יש יתרון או חיסרון ואפשר לשוות לו מקדם מדויק כזה או אחר. נכון שיש פה מגרשים שהם אך ורק בייעוד אחד (לא הרבה אגב). אבל עירוב השימושים הוא בכולם. אני לא אומר בתור הערה שכאילו העבודה רבה, אבל העבודה היא רבה, ומהו היקף הבעיות וההתנגדויות הצפויות בתוכנית איחוד וחלוקה. לעולם מקדם, אלא אם הוא לא סביר, איננו יכול להיות נכון מבחינה מתמטית. אנחנו לא מרכיבים פה חומרים כימיים והופכים אותם לתרופה. יש בשמאות גם שיקולים של מקדמי מימוש - שמאי שהוא יותר אופטימי ואחד יותר פסימי, הכל בגבולות הסבירות. בגבולות של 1.1 לפה 1.2 או 1.5 לשם, כל שמאי יתן פתרון כזה או אחר. לכן, ובנוסף בגלל ההיקף העצום של יחידות התוכנית, אני מתכוון לא לחלקות ולא למגרשים ולא לדירות, אלא לפריטים. יש בטבלת האיזון של תוכנית 3700 בערך כמו שם התוכנית, כ-3,700 שורות, ובכל אחת מהן יש סממן כזה או אחר. אי אפשר לבוא בדיוק ולהגיד זה גובל בזה וזה שונה מכך. זאת חוות דעתנו. נתנו מקדמי שווי פנימיים, גם בתוכניות המפורטות, כדי לעדן אבל יש גבול למה שאפשר לעשות. תוכנית איחוד וחלוקה אחרת יכולה לתת תוצאות שונות, אבל בכללית אנחנו סבורים שנתנו את המשקל הראוי לכל אחד מהם. הנושא המתמטי הוא קשה במובן התוצאתי ולכן ההתנגדויות. בנושא המתמטי אני מתכוון למכפלת מקדמי השווי. שיטת העבודה השמאית בתוכנית 3700 הייתה של מקדמי שווי ומכפלתם. אי אפשר בממדים אלה לומר ששווי מגרש הוא כך וכך שקלים והשני הוא אחרת. אפשר לומר בצורה כללית. לכן, נוצרה גישת המקדמים, של מכפלת המקדמים זה בזה. זה לא אומר שהתוצאה קופצת ישר ל-1.5, זה יכול להיות להיפך. יכול להיות שסך המכפלות הוא 0.99. אני לא מדבר על מגרש מסוים אלא בצורה כללית. לכן אי אפשר לתת מקדם מדויק לעובדה שהתוצאה היא כזאת או אחרת. לגבי מבחן התוצאה ולגבי היגיון התוכנית- נתנו מקדמי שווי לייעודים השונים. אנחנו סבורים שמקדם התעסוקה הוא כזה והמסחר הוא אחר. מכאן נשמעת ההנחה שלנו, שאם לדעתנו שווי מטר מרובע קרקע או מקרקעין יותר נכון בייעוד מגורים הוא X ושווי אותו ייעוד בתעסוקה הוא אחר Y או Z, אז ה-X או Y או Z מבטאים את השינוי על כך שהוא קיבל מגורים והוא קיבל תעסוקה. ד"ר שפטלר, לאסוף את כל המגרשים בחלקה 8 ולנסות להעמיד אותם זה לעומת זה על פי יחסי השטחים בין הייעודים השונים, זו משימה בלתי אפשרית ולדעתי מוגזמת. יש טולרנס בכל תוכנית, ולא רק בתוכנית פרצליציה.

נושא הים: אומר משהו מאוד לא פופולרי. בדיונים בהתנגדויות אני אומר את דעתי כמובן, ולכן אומר משפט חריף. יש בזה אגדה של מתווכים ומשווקים. קרוב לים - כבר ראיתי מודעות של נכסים ברמלה שאומרים שרואים משם את הים. התוכנית נתנה מקדם שווי שמתייחס לנושא הים ספציפית. מעבר למערב מזרח שדיברנו קודם למגרשים שגובלים בדרך ששמה דרך הים והיא בעצם מעבר מערבה אין בניה פרטית. אלו המגרשים שקיבלו תמורה. זה הנושא היחיד שהבאנו בחשבון את חטיבות הים, פרט לחטיבות הקרקע עליהן דיברתי.

הנושא הארכיאולוגי: אני יכול להעיד בתור מי שליווה הרבה פרוייקטים - אנחנו לא בצפון ירושלים וגם שם מסתדרים. נושא זה לא כל כך מורכב, וודאי לא פה. אין שום בעיה לעשות חפירות הצלה, לממן לרשות העתיקות חפירות. כמי שמכיר את השטח עשרות שנה, לא מצאתי חרסים. אני אומר שהנושא בכלל לא קיים.

נושא אחר- אני מצטער על הביטוי הלא מוצלח שנקרא "אחר". הכוונה היא הרבה יותר פשוטה וכל מי שעוסק בפרצלציה יכול להבין אותי. פרט למקדמי השווי הפנימיים, יש לפעמים מקדמי עידון מסוימים בגלל משהו ספציפי, נאמר חזית צרה, קרבה לאיזה נושא, תחנת דלק וכן הלאה. כרכתי את כולם ביחד, וקראנו להם "אחר". נושא זה אגב מתפרס על פני 30 שורות בקושי בתוכנית. בכל מקום נסביר את המקדמים, בכל מקום שישנו אחר, יאמר כנאמר כבר- ה"אחר" הוא בגלל דבר ספציפי. סמנטיקה לא מוצלחת למילה הזאת.

אמרתי קודם שכל החלקות בכל המגרשים די משולבים זה בזה. העובדה שממול למגרש ישנו מגרש אחר, ולא איזו סמטה צרה או דרך צרה איננה משפיעה על שווי המגרש שממול, במיוחד בתוכנית זו שהיא תוכנית הכוללת עירוב שימושים. יכול להיות שמצד אחד זה מגורים מצד שני יש מסחר ומצד שלישי יכול להיות שהייעודים האלה ישתנו לפי מקדמי השווי שלנו, כי המתכננים שיתכננו בניינים יכולים לשנות את המקדמים האלה, את היעודים האלה. לא סברנו שקרבה של מלון היא גורם להפחתת שוי בגלל מספר הקומות שלו. אנחנו לא יודעים כמה קומות יהיו בבית המלון. בתל אביב יש מספר הולך וגדל של מגרשי מגורים שגובלים בבתי מלון. הייתי אומר גם בתי מלון קטנים. 3700 לא בנויה עדיין ולכן אי אפשר לדעת איזה מלון יוקם שם. כשמאיי התוכנית אנחנו לא סבורים שיש בו איזה שהוא פגם מבחינת שווי. אנחנו רשמנו בדברי התושבה את המספרים נכון. אנחנו, ז"א הוועדה המקומית, אמורים להציג את מקדמי השווי הפנימיים ואת ההתייחסות הספציפית למקדמים למגרשים השונים, למען השקיפות שהיא חובה. יתכן שלאחר מכן נצליח לשכנע אתכם שחלק מהטיעונים שלנו הם נכונים אבל לא היו מספיק הסברים.

<u>דני ארצי:</u>

אמרת שנעביר את כל המקדמים של כל המגרשים, כולל ה"אחר" שלא הזכרת. למרות שאני לא בטוח שהעליתם את זה במגרשים שלכם. אבל אני מציין למען ההגינות.

<u>נחמה בוגין:</u>

לפחות לגבי 5 כנראה שכן. אבל אם יהיה פירוט נוכל להתייחס.

<u>דני ארצי:</u>

ינתן פירוט.

<u>מאיר אלוויל:</u>

אפשר להשליך את התשובה שלי גם למגרשים אחרים. אסביר מה הסיטואציה שנוצרה מבחינה תכנונית. נאמר בישיבה אחרת שכל אחד רוצה להיכנס חלש ולצאת חזק במיקוח על מה שהוא קיבל ואז לקבל יותר. כל מגרש יש לו את הייחוד שלו ולמגרש 114 יש איכויות שאני רוצה לומר. מצד אחד הפאה המזרחית גובלת בשצ"פ רחב מאוד ועל כך קיבלו כנראה תמורה, ההיפך קיבלו הפחתה ויהנו מזה בפועל. מצפון יש מרווח של 22 מ' בגלל קווי בנין. 22 מ' זה כמו מגרש צר בתוכנית הזאת. זה פנוי לגמרי מול רחוב שקט יחסית וצר. אין תנועה כמו בשדרות או בהמשך אבן גבירול. מהצד השני- צריך לזכור שזה שילוב של שב"צ ושצ"פ, זאת אומרת שזה לא כולו שב"צ, אלא מגרש שקודם כל יש בו ציר ירוק פנימי שעובר, וזהו נושא תכנוני שהוא גם מוסיף לאיכויות התוכנית ולמי שנמצא שם.,

נשמר מרווח של 6 מ' לפחות מצד מזרח של המגרש. נקבע גם בהוראות התוכנית שבמגרש כזה 1.2 דונם יהיו פנויים לגמרי. במקרה הזה הוא מגרש של כ-4 דונם. רבע מהמגרש יהיה פנוי. כשיבואו לתכנן יצטרכו גם לשמור 6 מ' גם 1.2 דונם . כפי שאנחנו רואיםאת הסיטואציה, מגרש 114 ממוקם בצורה טובה ולא כמו שהצגתם.

פרנסין דוידי:

לגבי האתר האריכולואגי- בתוכנית המתאר 3700 ביצענו בתיאום עם רשות העתיקות, או יותר נכון הם ביצעו בתיאום איתנו, סקר מקדמי. ממש כל חמישה מ' חפרו. הממצאים היו מאוד דלים. בסופו של דבר ההמלצה העיקרית הייתה להעתיק גת על יד תחנת הדלק אל תחום הפארק , דברים מאוד מינוריים. זה נכון שיש סעיף גנרי של רשות העתיקות שאמור לכסות כל מיני מקרים אם יימצא בעתיד דבר. בעיקרון העירייה מנהלת דיאלוג מקצועי עם רשות העתיקות. זה בטח לא יפריע למימוש הבניה במגרשים הפרטיים. אנחנו נפעל ונעשה כל מה שנדרש.

נחמה בוגין:

לענין המיסוי- אני מסכימה עם שמואל שאלה דברים שמשתנים על פני השנים, וזה בדיוק מה שמתחבר למה שטענו קודם, שברגע שמפזרים את ההקצאה בין הייעודים אז כל שינוי או כל הבדל שקיים היום ממילא באים לידי ביטוי. העובדה שאלו דברים שמשתנים לא משנה, לפי דעתי, את העיקרון שצריך להביא את הענין הזה בחשבון, והוא מאוד משמעותי. לענין ריבוי העבודה ומלאכת הנמלים: ברור לגמרי שיש פה מלאכת נמלים שבלתי ניתנת לתיאור וברור לכולנו שזה לא מדע מדויק ולעולם אי אפשר לדייק בדיוק ב-8 ספרות אחרי הנקודה.. אבל אני חושבת שבדיוק בשביל זה יש ההליך שמתנהל פה ועכשיו, כדי שבאמת כל אחד מהבעלים יוכל לשים זרקור על חלקת האלוהים הקטנה שלו. אני מסכימה לגמרי שצוות שאמור לטפל בתוכנית כולה אף פעם לא יכול לשים לב לכל דבר, אפילו אם מקדישים לזה מאות ואלפי שעות עבודה. בכל זאת אני חושבת שהעלינו כאן נקודות שהן משמעותיות וצריך לבחון אותן מחדש, על אף שהענין מורכב. אם זה לא היה מורכב כנראה שלא היו יושבים כל כך הרבה אנשים מכובדים סביב השולחן. לגבי מקדמים אחרים אני מבינה שנקבל פירוט ולכן אני לא מוצאת לנכון לחזור. קרבה לשב"צ- נאמר שהיא לא בהכרח משפיעה כי מדובר בעירוב שימושים. אני רוצה להזכיר שוב את שאלת מיליון הדולר. אנחנו אמורים לתת שווי יחסי לכל אחת ואחת מהחלקות ולשאול את עצמנו את השאלה הפשוטה, האם היו מציעים לך מגרש אחד צמוד למגורים כמוך ומגרש אחר שצמוד לשב"צ עם כל מה שאמרתם, עם אותו כביש בדיוק, האם היית מוכן לשלם שקל אחד יותר כדי להיות צמוד למגורים ולא לצרה הזאת הלא ברורה, מה גם שיש מרכיב של חוסר וודאות אני חושבת שכל אחד מאיתנו היה מוכן לשלם שקל אחד יותר, או לחילופין היה מבקש לשלם שקל אחד פחות עבור מגרש צמוד לשצ"פ. אי אפשר להגיד שהמגרשים האלה שווים ואין השפעה. גם כשיש עירוב שימושים, מטרת טבלת האיזון היא בדיוק זה. למרות שיש עירוב שימושים רוצים איכשהו לעשות איזון ולתת לכל אחד מהמגרשים את המשקל המתאים. לגבי רשות העתיקות- אני שמחה לשמוע את מה שנאמר כאן על ידי מחלקת התכנון, שאולי הנושא בסופו של דבר לא יפריע כל כך. אבל אם אני מסתכלת על הנושא הזה בעיניים שמאיות, ודאי בעלי הקרקע ירצו לממש את הנכס שלהם. כל גורם עסקי שיראה את הסעיף הזה בתוכנית יחשוש ממנו וירצה לתת לו ביטוי. אם מורידים סעיף זה ואין התייחסות זה דבר אחד. כל עוד הוא נמצא חייבים לתת לו היבט בשווי.

שמואל פן:

הסעיף הארכיאולוגי מופיע בכל התוכניות שאני מכיר.

נחמה בוגין:

אבל עדיין למגרש שלנו יש התייחסות ספציפית ולכן הזכרנו את זה.

שמואל פן:

זה ישנו גם ביתר המגרשים.

נחמה בוגין:

אי אפשר להתעלם מהנקודה הזאת.

<u>עו"ד שפטלר:</u>

זה לא שיקול מיסויי. אין מחלוקת שחוקי המס משתנים. גם משתנים השיקולים המשמעותיים. החלטת ששווי תעסוקה הוא X ומגורים הוא כך ביום אישור התוכנית. ביום שאבנה יכול להיות ששווי התעסוקה יהיה שונה . אנחנו צריכים נקודה זמן מסוימת בה קובעים והיא הנקודה שבה מאשרים את התוכנית. בנקודת הזמן הנוכחי חוקי המס קובעים את אשר קובעים ולכן יש לקחת את העיוות האדיר - מיליונים במקרה של מרשיי - שנוצר מכך שאתה מראש יוצר מצב היום, שאם היתה הדירה מוכנה היו משלמים 3% על מגורים ו-42%-43 על תעסוקה.

<u>אורי שושני:</u>

אתה יכול להפנות לתוכנית שיש בו סעיף על מיסוי?

<u>עו"ד שפטלר:</u>

הסעיף אינו של מיסוי. נכון שקבעה התב"ע ש-80 מטר מסחרי הם שווה ערך ליחידת דיור.

עכשיו הייתי צריך לחלק את ה-26 יחידות ואת ה-100 מטר בין הבעלים. לא הגענו להסכמה והוחלט ללכת להגרלה. ואז טענו שאם אקבל מסחרי אשלם מיסים גבוהים. הוסכם על ידי 100% מהאנשים באותו מקרה, שנוריד את ערך המסחרי ב-25% כדי לקחת בחשבון את העובדה שלמי שיקבל את זה לא יווצר עיוות ביום שימכרו את הדירה ואת המסחר. מכיון שהמקדם המסחרי הוא גרם לכך, המגרש המסחרי בתוכנית גרם לכך שמי שמקבל אותו לא יכול ליהנות מהפטורים או החישובים הלינאריים של המגורים.

<u>אורי שושני:</u>

זה הסכם שעשיתם ביניכם.

<u>עו"ד שפטלר:</u>

נתתי דוגמה איך אנשים בלי תוכנית ובלי שמאים חושבים. אלפי אנשים שהם בעלים בתוכנית הספציפית הזו. חושבים לא על מה הם מקבלים, אלא מה יצא להם בסופו של יום. אנשים חושבים מהו שווה הערך בכסף של היחידה שקיבלו. שווה הערך בכסף של היחידה שקיבלתי היום, הוא נחות בהרבה אם קיבלתי אותו בתעסוקה ולא במגורים.. אין בכלל חשיבות לתשובה שלך לצערי, היא לא מתמקדת בעיקר. אני יודע את היסטוריית הנישומים . נישום אחד הוא חברה, נישום אחד הוא אדם פרטי, אחד קנה בשנה כזאת. שיקול זה בכלל לא רלוונטי. מה שכן חשוב זה שלא יעלה על הדעת שלפני שהתחלת לעבוד לא קבעת מראש את המקדם המרכזי. לא יתכן שקבוצה שבאה אליך עם 100 דונם לא תיקח בחשבון את העובדה שאם בחלקה 6621 חלקה 8 יש 20% תעסוקה, שהיא לא תקבל אוטומטית 20% תעסוקה. אם זה לא מוצא חן בעיניה אז שלא תבוא כקבוצה גדולה ואז כל אחד יקבל באופן יחסי. מבחינת עיוות לא יתכן שהאדם הפרטי יקבל אך ורק בתעסוקה כשזה כל רכושו, ואילו מישהו אחר באותה תוכנית, כשהוא נכנס הוא לא ידע מה הוא יקבל. כשהוא נכנס למושה בגוש 6621 חלקה 8 הוא ידע שיהיו שם מגורים, מלונאות ותעסוקה. למה הוא לא מקבל באופן פרופורציוני תעסוקה? אתה אומר שקשה לבצע זאת כי העבודה גדולה. התשובה שלי- כשהעיוות הוא גדול אז צריך לתקן את העיוות הגדול. גם כשהעבודה קשה. תפקידכם לעבוד קשה ומשלם המיסים משלם לכם בשביל שתעבדו קשה.

<u>אורי שושני:</u>

המשימה שלך לפצל כל אחד לשני מגרשים?

<u>עו"ד שפטלר:</u>

במקרה של מרשי כן. אני לא מייצג את המתנגדים האחרים אלא ההיפך. דעתי היא שבלי קשר אם אדם מתנגד לתוכנית או לא, הבסיס לאור העיוותים האדירים ולא של אפס משהו כי זה בקרבה לכאן

או לכאן. אני אומר שמלכתחילה מה שקרה פה הוא שלא לקחתם בחשבון את העובדה שצריך לתת לכל אדם באופן יחסי, אלא אם הוא מוותר מראש. גרמתם פה לעיוות אדיר.

שמואל פן:

שתי הערות- אני שמח שאתה מסכים איתי שאנחנו לא עוסקים במיסוי. אבל מחר בבוקר, השכנה שלך משמאל או השכן מימין יהפכו לחברה פרטית. זה לא משימה בלתי אפשרית. זה לא דומה - אני לא מכיר כל כך את הגוש הגדול. מכיון שאני סבור כשמאי הוועדה שמקדם שווי המגורים הוא 1 ואליו נצמדים מקדמי שווי שונים, ונניח שהם נכונים, אז כל מקדם שווי כזה מייצג את ההבדל בין האחד לשני ולכן אין חובה לחלק בדיוק קבוצת בעלים שהיא ספורדית ולהגיד לה אתם תקבלו 69% ו-70% מזה.

ליאור דושינסקי:

אני יכול לחשוב על חשיבות תכנון המיסוי והמשמעויות ובהחלט יש פה היבט. אבל מצד שני אני שואל את עצמי - הרי אם הלקוחות שלך שהם בעלים ב-6621/8 רכשו את הזכויות שלהם קודם לתוכנית 3700, אז הם רכשו זכויות באיזור למלונאות ונופש, קרי שימוש מסחרי במושאה שמחייבת איגוד ואיגום של הרבה מאוד בעלים. זה נתון עובדתי שיש לו אותה השלכה על המיסוי שאתה מתריע בפניה. אם לחלופין חלק מהם קנו אחרי ש-3700 קיבלה תוקף, הרי שהם קיבלו "סלט" שיש בו הכל. קשה להחזיר סלט חזרה לעגבניות לחוד מלפפונים לחוד. זה מעורב והשיקול המיסויי באמת נותר שיקול של כל אחד עם תכנון המס שלו.

עו"ד שפטלר:

אתה מפלה אדם אחד בתוכנית, אותם אנשים שקנו לפני 50 שנה אתה מפלה. אתה אומר ש-90% מהם מקבלים רק מגורים. הטענה שלי היא אפליה. טענת האפליה יוצרת את השוני האדיר בשוואים שביניהם.

התנגדות מס' 68: יובל גל, ע"י עו"ד ד"ר מיכאל שפטלר והשמאית נחמה בוגין

עו"ד שפטלר:

ההתנגדות שלי היא לאותו מגרש (מגרש 407 במתחם 1), מרשי מר יובל גל.

חוזר על נושא המיסוי לתעסוקה. מציין שמגרש 407 גובל בתחנת התדלוק ומבקש הפחתת מקדם. מזכיר שבתכנית תא/4444 ותמ"ל/3001 (רובע שדה דב) המקדם לתעסוקה נמוך יותר.

התנגדות מס' 44 – מגדלי נאמן, ע"י עו"ד גלעד נאמן

עו"ד גלעד נאמן טען בדיון מס' 10 (30.7.19), יחד עם התנגדות מס' 62 של לימור נאמן פרמינגר.

התנגדות מס' 45: אלן קחתן, ע"י השמאי שאול לב

שאול לב:

אני רוצה להתחיל בשני ציטוטים של שמואל א'. אומר שמואל פן שב-3700 בגלל מגבלות תעופה לא ניתן לתת את מלוא הזכויות ולכן מניידים חלק למקומות אחרים. הוא אומר גם ששעה שהשמאי עורך את שומתו הוא יכול לשנות את מפתחות ההמרה בין ייעודי הקרקע השווים ובלבד שלא יחרוג מהמכסות שנקבעו. התוכנית הראשית קבעה שלגב' קחטן, בעלת אחוזים בחלקה 6 ובחלקה 8 בגוש 6632, עבור חלקה 6 18.8 יחידות דיור במתחם 1 ובמתחם 3 38.16. כבור חלקה 8 12.74 במתחם 1 ו-25.89 במתחם3. זו מכפלת מספרים: לוקחים את השטח ומכפילים כל חלקה ויש את ההמרות מסחרי ששווה 1.8, תעסוקה 0.15. בעמוד 4 לחוות הדעת אני מסכם ואומר שלגב' קחטן מגיע 9.6

ובמתחם מספר 1 4.3. עד כאן מצטוים את התוכנית הסטטטורית שממנה אין לסטות. אם נמצא שבתוכניות המפורטות שהוכנו על פי התוכנית הזאת קיבלה גב' קחטן את הזכויות שמגיעות לה היא לא יכולה להלין אלא על התוכנית הקודמת 3700 שמועד אישורה חלף והיא לא יכולה להתנגד. כל מה שנשאר לנו- לסכום את הזכויות שנותנת תוכנית מספר 3. היא צריכה לקבל 9.6 יחידות דיור. וגם כאן המלאכה קלה וו כי הטבלאות מאוד ברורות והמכפלות פשוטות. סך הכל היא מקבלת את התמורה במגרש 204, ומגרש 204 במצב חדש מקבלת חלקה 6 זכויות מסוימות 17.92 והגב' קחטן מקבלת 6.32. בחוות הדעת מעמ' 38 עד עמ' 41 אם מגרש 204 יש שטח מסוים וזכויות מסוימות ואמרנו שלחלקה 6 ו-8 יש זכויות וזכויות גב' קחטן כתובות בצורה ברורה, אין מקום לויכוח - מכפילים את כל הדברים ומקבלים מה שהיא צריכה לקבל ביחידות קטנות, גדולות,מסחרי וכיוצא באלו. אם מחשבים לפי המפתחות הברורים שכתובים בשומה, הן בשומה הראשונה והן בשומה השניה, אז אנחנו מוצאים שהגב' קחטן צריכה לקבל 9.6 יחידות דיור. היא צריכה לקבל 9.6 יחידות דיור אבל למרבה הצער המכפלות. שלומי מתמטיקאי ותוכלו להיות בטוחים שהוא הכפיל נכון. ויש לנו רק 7.63. אומרים לנו שיש גם מקדמים, וכיוון שהתוכנית היטיבה איתך ונתנו לך את הזכויות במקום הזה, אנחנו מורידים לך עוד יחידת דיור. זאת אומרת יש לך 9.6 ומקבלת רק 7.5. למה? את נמצאת בצד המערבי ולא בצד המזרחי, אז את מקבלת עוד 10%. זה כבר שווה יותר 10%. בנוסף לזה יש כאן 9 מטר רוחב שצ"פ, זה מוסיף לך עוד 8%. השצ"פ הקטן הזה, שבהתחלה לא הבנו היכן הוא ולמה הוא, מוסיף לך עוד 8%. כל הדברים הללו נותנים לך עוד 13%. למגרשים אחרים יש הפחתה של 15%. יוצא פער ענקי של 25%. ועכשיו אני שואל אותך גברתי, האם את רוצה לקבל מגרש, בסך הכל זה נותן 13%, האם את מעדיפה לקבל 100 יחידות דיור לא באמצע השכונה, אני אעביר אותך לפה ותקבלי רק 75 יחידות דיור. לא נשמע הגיוני. כי את מסתכלת על מה שקיבלת ורואה שבצד השני יש בנין ברובע 2 של 15 קומות מגורים ולידו מלון של 15 קומות. את רואה שבכיוון מערב יש מלון של 15 קומות ואחרי המלון יש ציר - לא קטלא קניא. הדבר הזה נותן 13%? הדבר הזה מוריד עוד יחידת דיור מיחידת הדיור שנגרעה. אם אנחנו מקבלים את המקדמים, אני סומך שתבדקי. רק עכשיו גמרתי לעשות רפרצליה ל-1601/1 ברמת זיו בפתח תקווה. היו שלושה שאמרו שהמקדמים שלי אינם נכונים. הוועדה המקומית אישרה וועדת הערר ביקשה מברי צ'רניאבסקי לבדוק את הטבלה. ברי נתן מקדמים ונוצר פער בדיוק כמו פה של 25% ויותר בין מגרשים בתוכנית. היום על מאתיים ויותר בעלים יש לי 100 מתנגדים. אני אומר לכם שהמקדמים האלה חזקים מידי.

<u>החוקרת:</u>
אלו מקדמים ספציפיים?

<u>שאול לב:</u>

המקדמים שנותנים 13% הם חזקים מידי. גם המקדם ביחס לצד המערבי ולא המזרחי. המקדם ביחס לקרבה לשצ"פ (8% על השצ"פ), המקדם ביחס לקרבת לים. כל המקדמים ביחד אינם הגיוניים. בתכניות שאני עושה, אני מקפיד לראות כמו בפתח תקוה- במקום להעביר יחידת דיור מפה לשם, לקחו מזרניצקי 20 ומשהו יחידות דיור העבירו למגרש שלידו והוא לא מבין למה. לכן בטבלת האיזון החדשה, זו טבלת האיזון של ברי אני רק כתבתי אותה. אני סברתי אחרת. לכן גברתי, אני מאוד מבקש לבחון את הדברים האלה ולראות אם הם אמיתיים. האם את מוכנה לקבל מגרש במעלה הדרך, נגיד של 100 יחידות דיור ולהגיד נסיע אותך קצת קדימה וניתן לך רק 75 יחידות דיור. לדעתי לא. יכול להיות שכל מקדם שאתה בוחן בפני עצמו. אני חושב באמת שצריך לבחון את זה כי אי אפשר לקחת ממישהו 9 יחידות דיור ולהורידו ל-8 ולהגיד בגלל המקדמים אני מוריד אותך ל-7 כאילו שלקחת 100 והפחתת לו 22 יחידות דיור. אני מבקש שתשתמשי בנסיונך הרב כדי שתבחני את הדברים האלה ואת התוצאה הסופית שלהם. אני רוצה להגיד על ההפחתה הראשונה מ-9.6 שכל המכפלות נתנו 8.6 ההפחתה של יחידת דיור כיחידת דיור היא איננה סטטוטורית. גב' קחטן צריכה לקבל בהתאם ליחידות הדיור וציטטתי את שמואל פן "ובלבד שלא יחרוג מהמכסות". החריגה מהמכסה איננה חריגה סטטוטורית להבנתי. למה הדבר דומה? לתוכנית שקבעה שאיזור מגורים ב' מקבל 16 יחידות דיור. לאדם יש דונם בטבלת האיזון, ומוצא שיש לו .14 אומרים לו תיקנו את איזור מגורים ב' מ-16 ל-14 ולכן אתה מקבל רק 14. זה בדיוק אותו דבר. אין כזה דבר לתקן איזור מגורים ב' מ-16 ל-14 במסגרת המפורטת להבנתי. זה סוטה מהוראות התוכנית הראשית וצריך להחזיר לה את יחידת הדיור כי אחרת אין אפשרות לקיים את מה שנקבע. כיון שאנחנו עם הרבה מאוד תוכניות רפרצלציה, גם עבור המנהל, בכל המקומות אנחנו מנסים לראות לא רק את מה שכתוב בתקן 15

ואת מה שכתוב בחוק - אלא את ההיגיון שמאחורי הדברים. גב' קחטן אתה אומר שמגיעה לה יחידת דיור פה ועוד יחידה פה בגלל המקדמים הלא נכונים. חוץ מזה ענין הפיצול שבשמואל א' מצאתי ובשמואל ב' לא מצאתי. בפעם הראשונה אמרו שעל פיצול צריך לשקול לתת מקדם וכאן אין מקדם. ראיתי שגם אחרים סבורים שצריכים לתת מקדם כיון שאם לבן אדם הזכויות מפוצלות בין שתי תוכניות עליו לקחת שני מהנדסים, אדריכלים ומשווקים, כל הדברים הללו עולים כסף ולכן יש היגיון לתת לו פיצוי. בשמואל ב' לא מצאתי את זה. אני תומך בשמואל א'. אם לוקחים את הפיצול ודרך משל תקבלי את הנחתי שזה 15%, את מקבלת שהגב' הזאת הייתה צריכה לקבל סה"כ 9.6, ועם הפיצול 11.06, מקבלת רק 7.6. חסרות לה 3.5 יחידות דיור וזה המון. ישבנו עם מר מרקוביץ'. בתוכנית יש 13,000 יחידות דיור, מסחר מלונאות ועוד. אם את נותנת לה את זה, לחלקה 6.8 את צריכה לתת עוד יותר, זה יוצא 70 יחידות דיור. רובע 1 הוא 660 דונם. יכול להיות שהקומץ הזה מצטרף לערימה גדולה מידי ואי אפשר לתת לה זכויות. בדקנו כיצד אפשר לפתור את הבעיה. לרובע 4 למשל יש כמעט 100% מגורים. רובעים 5,3,2 הם בין 82%-100%. כלומר אין פחות מ-80%. הרובע הזה הוא רק 44% למגורים, כל השאר תעסוקה ומסחר. זאת אומרת שהמקדמים של שמואל א' שנשארו בשמואל ב', כלומר 1.8 למסחר ו-0.5 לתעסוקה, , אינם ,קריטיים ברובעים 5, 2 כמו שהם קריטיים ברובע , 1. אם אני בודק את המקדמים הללו אני מוצא שישנו פער גדול, לא ביני לבין שמואל פן, אלא בין שמואל פן לפסיקות של עשרות שמאים מכריעים שנתנו פסיקות בשנים האחרונות. הבאתי עשר בנספח השומה שלי. לא מצאנו אחד שאומר ששווי בתל אביב הוא למעלה מ-15,000 ₪ למ"ר. רובם אומרים שזה בסביבות 10-12,000 ₪ למ"ר מסחר. השמאי המכריע יצחקי, שבדק שימוש חורג של מגורים למסחר לא מצא שהמסחר עולה על המגורים ולכן אין היטל השבחה. אנחנו לקחנו את הזכויות במקום הכי חם בביאליק, כדי לפנות את הכיכר והעברנו אותם לתל השומר, ויש ויכוח כמה שווה מטר ריבוע מסחרי. עשינו סקר ענקי בכל רחוב ביאליק ברמת גן ולא מצאנו יותר מ-250 ש"ח דמי שכירות למטר. כיוון שעשינו שומות לקניון איילון יש לנו כל השוואים ודמי השכירות בקניון איילון בשנתיים האחרונות לא מצאנו בשום מקום את דמי השכירות עליהם מדבר שמואל פן משנת 2008-2010. להזכירך הוא לוקח 350 ₪ דמי שכירות מחלק את זה ב--9 8%,מפחית 25%,מפחית 8,000 ₪ והוא מקבל כתוצאה 30,000 ₪. אני חושב שזה שגוי, שהמקדם הזה של 1.8 שגוי. גם מקדם תעסוקה של 7,900 שקל למטר ריבוע איננו מכירים. גב' פריאל פסקה 4,300 ₪ ברמת גן באיזור הלוהט ביותר. כל השמאים פסקו בסביבות 4,000-4,500 ₪ וגם השמאים של תל אביב. לכן אני סבור שה-7,700 שגוי. אם נחבר את הדבר השני שאומר שמוליק - "בגלל מגבלות תעופה וגורמים נוספים אי אפשר היה לתת ברובע הזה יותר מ-4 קומות.", רוב המגרשים מקבלים 130%. איפה יש 130%? זה בימי המנדט.

<u>החוקרת:</u>
מה אתה רוצה לומר בזה?

<u>שאול לב:</u>

אם תגיעי למסקנה אחרי שתבדקי, ואין כמוך שיכולה לבדוק את זה, שהדברים השתנו, לא בדקתי את 2010 או 2008 אינני יודע מה היה. אם תגיעי למסקנה שהמסחר צריך להיות 1.1 והמגורים רבע כי הרי בכל צפון תל אביב רמת אביב א-ב'-ג' ל" החדשה, אין פחות מ-5 מילון ₪ לדירה ואין פחות מ-25,000 ₪ למ"ר. ולא יכול להיות שתאמצי מקדם של 1.8 ויחד עם זאת תקחי בחשבון שיש כאן משהו ארכאי שנותנים למגרשים 130% 120% 200%, כאשר ברמת גן נותנים היום 2,000$ לכל המתחמים החדשים, וגם בתל אביב, רח"ק 20. לרובע הזה נפקיד את התוכנית בוועדה המחוזית יחד עם הגדלת הזכויות. בשאר הרובעים הבעיה לא קיימת, אני לא חושב שיש לכם התנגדות שם. אם אתם מגדילים ב-100% מפקידים בוועדה המחוזית את ארבע טבלאות האיזון לרובעים 2-5 אפשר לאשר. ולעשות טבלת איזון עם הזכויות המוגדלות ברובע1. ביחד עם הזכויות שניתנו בשאר הרובעים עקב הניוד לדעתי זה יתן לתוכנית להתאשר, מהניסיון שלי, תוך שנה- שנתיים. אחרת זה יקח 20 שנה. ילכו לועדת התנגדויות, ועדת ערר, בית משפט מחוזי ועליון. כי יש כאן משהו בעייתי. כשד"ר שפטלר אומר שהוא רוצה חלוקה שווה לאנשים שלו, הוא לא רוצה שמישהו יקבל תעשיה ומסחר והשני יקבל מגורים- זה רק בגלל שאולי המקדמים לא נכונים. אחרת למאי נפקא מינא אתה מוכר את זה באותו שווי. שיקולי מיסוי כמעט ואין היום פטורים. אינני מכיר שיקולי מיסוי. אני באמת ממליץ לקחת את הרובע הזה. אי אפשר היה לתת לו יותר מ-4 קומות לתעסוקה. היום אישרנו בכפר סבא ובאשדוד בניינים של 40 קומות. פה יש 4 קומות עם 130%. זה יפתור את כל הבעיות, תשקלו

את זה.עבדתי רוב שנותיי אני גמל שסוס שעבר וועדות ואני אומר לכם שאם אתם רוצים לפתור את הבעיה. אגב, אם תגדילו את זה, זה יכניס הון עתק לעיריית תל אביב שיאזן את ה- 13,000 יח"ד. אחרי שהמגבלות שניתנו יוסרו, אין סיבה לא להעלות את השטחים למסחר ותעסוקה ואז כל מגדל הקלפים של ההתנגדויות עובר מהעולם וגם עיריית תל אביב מקבלת מה שהיא צריכה על מנת לאזן. להעלות את אחוזי הבניה, להכפיל את שטחי המסחר והתעסוקה. רק ברובע הזה שהוא 40% לעומת 60% ואז בדקה אחת הכל נופל.

שמואל פן:

הייתי חוקר ברפרצלציה שעשה השמאי בארי צרניאבסקי ועשיתי לו שמה "שחיטה". קודם כל, הענין הוא בזה שאחד הטיעונים נגדנו הטיעונים הפסיכולוגיים של ההתנגדות- זה הפוך ממה שאתה אומר. האנשים טוענים בדרך כלל למה מקדם שנתת הוא רק 2.25% . זה הרי כלום, עשית כדי לצאת ידי חובה. פה אתה טוען הפוך, שהמקדמים חזקים מידי. נכון שיש מבחן התוצאה. אני חוזר לכמה מילים שאמרתי בהתנגדות שפטלר. עירוב שימושים זה חלק מהתוכנית, ואי אפשר להתייחס בנפרד ולומר שמכיון שיש כמה מגרשים בייעוד אחר- ייעודם צריך להיות זה.

שאול לב:

למה נתת מקדם של 1.08% לשצ"פ הקטן הזה?

שמואל פן:

כי הגדלתי את המקדם הגנרי. תבוא אתה ותיתן 1.6. כל מקדם לקחתי מאיזה שהוא מקום.

שאול לב:

פה לקטן נתת יותר מהגדול.

דני ארצי:

שיקול דעת.

שאול לב:

אני חשבתי ששצ"פ גדול נותן הפחתה יותר גדולה. כאן השצ"פ הקטן קיבל הפחתה גדולה.

שמואל פן:

אתה חולק עליי לגבי שוואים. רציתי להגיד הדבר החשוב ביותר- אני מאוד מכבד שמאים אחרים. כבודם במקומם מונח. אבל שני הדברים שאמרת לא בדיוק מקובלים עליי משום שאני עובד לא רק ברפרצלציות. לאחרונה עשיתי הרבה דוחות שמאיים בוחנים IFRS גם באזור התעסוקה של רמת החייל, באיזור התעשיה הרצליה וגם במקומות אחרים ויש לי נתוני שווי אחרים. אתה יכול לבוא ולומר שיצאתי ממועד מסוים . האמת שמ-2014 או 2016 2019 יש הבדל בשוואים. בעוונתינו היוקר הולך ועולה, אבל היחסים לא השתנו. לגבי שוואי עסקאות בתל אביב, נקודת המוצא שלי יותר נכונה מאשר ברחוב ביאליק ברמת גן. ברור ששמאות זה ענין גם של שיקול דעת, ולגבי המקדמים האלה, כל עוד הם לא קיצוניים יש שיקול דעת. דעתי שצריך היה לתת מקדמי השווי האלה ולא לצמצם.

בנושא הפיצול- עניתי בכתב. לא הייתה ברירה אלא לפצל. מה שנוגע לסמכות של ועדה- אגיד משהו כללי מאוד לגבי הטיעון שלך ואני משוכנע שהצד המשפטי או התכנוני ירצו לענות. אני לא מדבר על כך שמבחינה פורמלית תוכנית 3700 היא בסמכות ועדה מקומית ולא מחוזית. האם גב' קחטן הייתה מוכנה לשקול שתוכנית 3700 תיגנז ונוסיף בניינים וקומות, נשנה ייעודים ונתכנן את 4700?. אני רוצה להעיד על עצמי, אני מלווה את השטח הזה ממש מהתקופה שעבדנו בתקופה מסוימת ביחד, כשהספקתי להיות מהנדס העיר תל אביב. אני 30 שנה ויותר בשטח הזה בתור שמאי וממשיך לנסוע בדיונות. השטח הזה עבר מ-1170 ל-1700. אני הבאתי לוועדה המחוזית והם דחו, ועשו את 2700. הייתה צריכה להיות רפרצלציה מורכבת ואז העיריה הכינה את 3700, ואם תתקבל דעתך שצריך להכין את 4700 ניפגש כבר ב-2025, ולא איתי. לכן באיזה שהוא מקום צריך להיות גבול סביר, כמו שצריך להיות גבול סביר במקדמים. אם אני כותב 1.08 ודעתך היא 1.07 שנינו צודקים אבל אני

שמאי הוועדה וזה היתרון שלי. כידוע לך גם עסקתי בתכנון בתל אביב. אני חושב שצריך לעצור באיזה שהוא רגע. בוודאי תוכנית הבאה תהיה עוד יותר מוצלחת אבל אז צרכי הזמן עוד פעם ישתנו, ולכן אין מקום להגיד את זה. אני חוזר לנושא שהוא כן חשוב לדעתי, וזה הנושא השמאי. אני מתכוון להציג את ערכי השווי ואת התחשיבים. עכשיו למען הסטטיסטיקה שעשיתי בשביל להרגיע אותך ואותי: בערך 35%-40 מהבעלים בכל תוכנית מגישים התנגדות.

<u>שאול לב:</u>

אם תבדקי את המקדמים וזה באמת המחלוקת אם זה 1.7 1.8 או 1.6. כל מה שאמרתי אחר כך, להגדיל את האחוזים ולפתור את הבעיה על ידי הגדלת אחוזים- לא שווה כלום. אין שום צורך לעשות את הדבר הזה ואין לזה גם הצדקה. אבל אם תמצאי שמה שאני אומר נכון, ואני מצטט את השמאים המכריעים. בדרך כלל חושבים ששמאי הוא יד להושיט ופה לדבר. בהרבה מקרים זה נכון. אנחנו מסתמכים על השמאים המכריעים כיון שהם שוקלים את כל הנתונים שמגיעים לפני הפסיקה ועושים שקלול. זאת לא דעתם. זאת דעתם אחרי שהם שמעו עשרות נתונים ולכן אם אנחנו מצטטים 10-12 שמאים מכריעים שאף אחד מהם לא הגיע ל-5,000 ושמואל הגיע ל-8,000 אז צריך לבדוק את זה. ואם הוא הגיע ל-30,000 ₪ ואני אומר שאין שמאי אחד שנתן 15,000 ₪ מכל השמאים שפסקו בתל אביב, אז לפחות צריך לבדוק את זה. עכשיו אם תגיעי למסקנה, ואני מודה שאנחנו לא נכנסים בכוחות שווים - המשקל הסגולי שלו יותר גדול ולמרות שמהשקל הסגולי שלי יותר קטן תגיעי למסקנה שדווקא המשקל הסגולי הזה צודק במקרה הזה, ואני אומר את זה בהרבה כבוד והערכה, באמת ישנו פער. אלו שדווקא קופחו ברובע הזה לא נגיד כדי לא לעשות 4700 שיקח 20 שנה אז תישארו מקופחים. צריכים לתת לאנשים במידה ובמשקל. פרק ג' סימן ז' סעיפים 122 ואילך לחוק, לא אנחנו קבענו את זה. זה עוד מהחוק האנגלי. תמליצי להם כדי לפתור את כל הבעיה במכה ואולי לפתור בעיות תקציביות של העיריה, להגדיל מסחר ותעסוקה. אם תגיעי למסקנה שהוא צודק והמקדמים שלו נכונים- אז כל מה שאמרתי נופל. אבל אם באמת המקדמים שאני מראה לך וההפניה לשמאים המכריעים נכונה, במקרה כזה ראוי ונכון לשקול להגדיל את קיבולת השטחים.

<u>פרנסין דוידי:</u>

אם נחליט שצריך להגדיל קיבולת זה יהיה משיקולים תכנוניים ולא אחרים.

<u>שאול לב:</u>

צריך ליצור שוויוניות בין אנשים. מעבר לענין התכנוני.

<u>פרנסין דוידי:</u>

צריך לעשות אינטגרציה בין הפן התכנוני לשמאי. הפן השמאי אינו חזות הכל. אני מניחה שיפתרו בעיה זו כך או אחרת. אנחנו בוחנים את הענין.

<u>שאול לב:</u>

לא גברתי. אנחנו דנים בענין שמאי.

<u>פרנסין דוידי:</u>

השמאות היא כלי תכנוני. אנחנו נבוא עם המלצה.

<u>שאול לב:</u>

אנחנו עוסקים בעשית צדק בין אנשים באותה תוכנית.

<u>פרנסין דוידי:</u>

החוקרת תקבל המלצות והיא תחליט.

<u>שאול לב:</u>

אם תגיעי לאי צדק, יכול להיות שיגידו מבחינה תכנונית אנו מתנגדים להעלאת מספר הקומות. באיזור הזה מעבר ל-4 קומות 130% אנחנו מתנגדים לזה תכנונית. אני אבין את זה. זאת אומרת לא אבין את זה אבל אקבל את זה. אני חושב שזאת מסקנה שגויה. לקחנו את כל התוכניות באיזור התעשיה של רמת גן ושינינו אותם לקרוב ל-80 או 100 קומות. לא ממניעי צדק. את הצדק את תעשי ותמליצי להם. יכול להיות שאחרי שתמליצי יגידו מבחינה תכנונית, אנו לא מתערבים בזה. אני מודה לכם על ההאזנה.

התנגדות מס' 68: יובל גל, ע"י עו"ד ד"ר מיכאל שפטלר

עו"ד שפטלר:

למר גל במצב נכנס הגיעו 9.387 יחידות אקווילנטיות במגרש 407. כמובן כל הטיעונים המיסויים כבדי משקל, כי כל רכושו היה בגוש-6621 חלקה 8 והוא מקבל את כל חלקו דווקא בתעסוקה. האפליה פה היא אדירה והנזק הכספי הוא אדיר. אבל מעבר לשיקולים אלה, אנחנו טענו בהתנגדות שלנו, שהקביעה שערך המגרש מגיע ל-14.9 יחידות אקווילנטיות הינה סתמית, לא מנומקת ולא מוכחת. ולכן יש לפסול את השומה. למרות שפניתי לעיריה וביקשתי שישלחו לי לפחות שבוע קודם את תשובתם, קיבלתי לפני יומיים ולא הספקתי להיכנס לעומק ולהבין את המקדמים. המגרש גובל בתחנת דלק. לא אומרים לי גובל בתחנת דלק אלא נמצא בקרבה, כאילו רואים מרחוק את תחנת הדלק. הוא גובל בתחנת דלק ועל כך הם נותנים לי מקדם 0.9. אני אומר שקרבה לתחנת דלק מורידה את השימושים המסחריים האפשריים במקום. ולכן המקדם היה צריך להיות הרבה יותר נמוך. לא יעלה על הדעת שהיתרון של המקדם המערבי הוא . אי אפשר להשוותו כמקדם למגורים כשאני יושב במרפסת שלי ורואה את הים לעומת תעסוקה. התייחסו למקדמים האלה ללא ההבחנה ושינו את המקדמים בהתייחס לעובדה שמדובר פה בתעסוקה. יש הכפילות של מקדם מערבי ומקדם דרך הפארק שהוא כאמור לדעתי מקדם אחד ולא צריך לקחת אותו בחשבון בכפל הזה, במיוחד כשמדובר בתעסוקה בלבד. , ,התייחסו פה למקדם של שווי אקווילנטי של תעסוקה 0.5 ביחס למגורים. אני חושב שבעצם השטח העיקרי , לא צריך להיות 0.5 כי מדובר על מטר מבונה עיקרי לתעסוקה של 5,000 ₪ ולא כפי שקבעו - משהו סביבות 8,000 ₪. אני חושב שאם יפרסמו את המקדמים בתוכנית המפורטת הראשונה של תוכנית 4444 שממש גובלת בתוכנית הזאת, היא הופקדה לפני מספר ימים. צריך להסתכל שם על מקדם תעסוקה ולראות מה הוא המקדם שמה ולראות שהמקדם הוא הרבה יותר נמוך מאשר המקדם בתוכנית הזאת מבלי שאפילו בדקתי אני משוכנע בכך.

שמואל פן:

אני יכול באותה מידה לבקש שאסתי כהן תסתכל על המקדמים שלי. כל מקדמי השווי שבחרנו מבוססים על ניתוחי עסקאות שאנחנו נציג. אני אישית כשמאי שעובד בשוק הפרטי יכול להביא נתונים אחרים. לפיכך הגענו למקדם מסוים. אני לא רוצה להתערב בשיקולים של התוכנית השכנה. אתה יודע שהיא לא דומה בתכונותיה לתוכנית 3700. יש לי אליך שאלה כמשפטן. לדעתך, נניח שאני אחשוב שצריך להביא בחשבון משהו בנושא 407. האם נראה לך שימוש בסעיף 106? האם נראה לך שיש דרך אחרת חוץ מ-106?

עו"ד שפטלר:

אענה לך רק דבר אחד- שים לב מה אתה כתבת בטיעון שלך לטיעון שלי לענין המקדם התעסוקה. כתבת שאתה בדקת עסקאות. מאיפה? מאיזור התעסוקה הסמוך בהרצליה ומשטח הגוש הגדול.

דני ארצי:

כשאתה מדבר על המקדם תעסוקה הוא הלך להרצליה. היית צריך להגיד לקחתי ממקום אחר כדי לטעון להיפך.

עו"ד שפטלר:

הוא לא אמר את זה אף פעם. זה הופיע לפני 48 שעות כשביקשתי לקבל את זה לפני חודש. הייתי הולך ומביא את המקדמים האחרים. סוכם שנקבל את כל הנתונים של המגרשים הספציפים.

דני ארצי:

הדבר הנוסף הוא אתה ציינת את תכנית 4444. היא תוכנית שעכשיו בהליכי הפקדה. עדין לא אושרה. יכול להיות שיהיו תיקונים. 4היא לתאריך של היום. אנחנו עם תאריך הפקדה 2017 ופה מדברים על 2019. נכון שתגיד ששנתיים חלפו אבל אני חוזר לטיעון הראשון שהיא עדין הופקדה.

עו"ד שפטלר:

האם לא שווה שנתכנן מחדש את 3700 ויפתרו את כל בעיות ההתנגדות לתוכנית הזאת?

דני ארצי:

לפחות אנחנו מסיימים בקצב אופטימי.

פרנסין דוידי:

לאיזושהי מסקנה נגיע. עובדים על זה.

התנגדות מס' 69: נועם ארצי ושמעון טל דוייב, ע"י השמאי עמית בירן

נועם ארצי:

אני לא מתנגד לפיצול ולא יודע למה רשמתם את זה.

שמואל פן:

מכבדים את זה שטעינו.

נועם ארצי:

אני וטל שמחים על מה שקיבלנו ואין לנו שום טענות. ביקשנו- ענין טכני ביני לבינו - לעשות איזון. שמו אותנו יחד באותו בנין דירות וגם במשרדים וגם על זה תודה. מה שקרה- אצל טל נתתם 6.95 ואצלי 1.23, ולכן אני וטל אמרנו שבשביל להשלים ל-7 אתן לו 0.23 . עכשיו אני מבין שיש מקדמים לתעסוקה וזה חצי לעומת אחד. אעביר לו 0.23 והוא יעביר לי במשרדים 0.46. לטל זה לא מפריע, זה ישלים לו ל-7 הבנתי שהיחס הוא אחד לחצי- אז אם אני נותן לו 0.23 הוא יתן לי 0.46 שם.

שמואל פן:

בתור שמאי תוכנית בישיבה ה-11, אני רוצה להודות לך. אתה הראשון שמסכים שצריך לעשות פה הצרחה.

נועם ארצי:

אנחנו מרוצים ממה שקיבלנו. ובאמת שיהיה בהצלחה. ביקשת כנראה לא לפי המקדם זה עשה בלאגן. הגשתי תצהיר. אין בכלל בעיה. אני מקווה שהייתי הכי קצר.

החוקרת:

אנחנו מקבלים את ההתנגדות כמו שהציגו. מבקשים הצרחה וממליצים לקבל את ההתנגדות.

נועם ארצי:

במגורים במתחם 4 אני מעביר לו 0.23, יהיה לו 7.18 ולי יהיה 1 ובמתחם 1 הוא יעביר לי 0.46 מהמשרדים ואז במשרדים יהיה לו 2.948 ולי יהיה 1.061.

דני ארצי:

אתם משאירים ביניכם או מפרידים לגמרי?

נועם ארצי:

נתתי שיעגל ל-7 ואני נשאר עם 1. במשרדים יותר קל לנו.

דושניצקי:

מאחר והדאטה תוקן בעל פה בהתאם למקדמים לטענתם לעומת מה שרשום בתצהיר, מה שנאמר בעל פה מקובל, שתעבירו תצהיר מתוקן בשבוע הקרוב.

התנגדות מס' 80: אורי ואילנה נאמן, ע"י עו"ד ד"ר מיכאל שפטלר

עו"ד שפטלר:

במושב הקודם, נטען שהמגרש היה במצב הנכנס בחלק המערבי ולכן במצב היוצא לא צריך לתת לו מקדם 1.1. הייתה תשובה של הוועדה שאני לא מקבל אותה. אני לא אחזור על כל הנימוקים שהושמעו בישיבה הקודמת ועל כל התשובות שניתנו על ידי הוועדה. אני מציע שהחוקרת תחליט אם היא מקבלת את הטיעון שלנו, שבעצם מי שהיה מלכתחילה בחלק המערבי, לא צריך לתת לו מקדם כל כך גבוה של 1.1 במצב היוצא.

החוקרת:
אתה רוצה להפנות אותי לאותה התנגדות שבה נאמרו הדברים?

עו"ד שפטלר:

התנגדות המנהלים מטעם בית המשפט.

שמואל פן:

למען הסדר אחזור. ד"ר שפטלר טען שהיות שהחלקה היתה בצד המערבי, במצב חדש לא צריך לתת מקדם 1.1.

עו"ד שפטלר:

כנ"ל לגבי מרשיי אורי ואילנה נאמן. מעבר לכך, המגרש שקיבלו מרשיי לא נמצא בקו ראשון לים, ולכן, גם אם נותנים מקדם יותר גבוה בשל העובדה שמיקום המגרש הוא מערבי, לא צריך לתת אותו לכל המגרשים אלא רק למגרשים שנמצאים בקו ראשון לים, אבל לא במגרש שנמצא בחלק המערבי בקו יותר קרוב למזרחי מאשר למערבי. לכן לא צריך לתת ניקוד כזה גבוה למגרש הזה. זאת בעצם ההתנגדות שלי במקרה הזה. עכשיו, הדבר האחרון הוא שלא צויינו המקדמים השונים שהביאו למסקנות הוועדה. אני מקבל את המקדמים שאחד מהם הוא שהמגרש גובל בדרך פארק. הוא גובל בדרך פארק, ויש מקדם מיוחד כי הנוף שלו יותר יפה. מאפיין ל הנוף הוא בגלל שהוא נמצא בחלק המערבי קרוב לים. מבחינתי לא צריך לתת 30% תוספת בשל העובדה הזו. זה חופף אחד את השני. זאת מהות התנגדותי, לפיה צריך לתת למרשיי יחידות רבות יותר לאור העובדה שהמקדמים שנלקחו בחשבון אינם סבירים אלא חופפים אחד את השני.

החוקרת:

יש כאן נקודה ספציפית שלא הייתה בהתנגדות הקודמת. זה מקדם כפול.

שמואל פן:

זאת אותה התשובה.

עו"ד שפטלר:

תשובתך הקודמת הייתה שאינך חושב שצריך לתת מקדם במצב הנכנס לעובדה שזה נמצא במערבי או במזרחי. פה הטענה היא אחרת. הטענה היא שהמגרש לא נמצא בקו הראשון לים, ולכן גם אם לצורך הויכוח היה צריך לתת מקדם של 10%, היה צריך לתת אותו רק למגרשים שנמצאים בקו ראשון לים ולא למגרשים שנמצאים מאחור.

שמואל פן:

אחזור על התשובה כי היא אותה תשובה.

החוקרת:

התכוונתי שעו"ד שפטלר העלה טענה שאז הוא לא העלה לגבי החפיפה בין שני המקדמים.

שמואל פן:

אמרתי שבמצב קודם, לפי כל הבדיקות שעשינו לפי ידיעתנו את מצב השוק, כולל עסקאות רבות שבדקנו, התנהגות השוק היא שבמצב קודם אין הבדל לגבי מיקום חלקות בין מזרח מערב צפון דרום וכיוצא בזה. ולכן לא ניתן מקדם מיוחד למקומם ביחס לשושנת הרוחות . במצב חדש, עשינו בדיקה, לגבי מגרשים, לא לגבי חלקות, והגענו למסקנה שעקרונית קיימות שתי חטיבות קרקע. מצד מערב שווי המגרשים בממוצע יותר גבוה בכ-10% לעומת בצד המזרח, ולכן ניתן השווי ה-1.1. לגבי הטיעון של ד"ר שפטלר בנושא המכפלות, הרי הסברתי ששיטת תחשיב שלנו לגבי מגרשים במצב יוצא, היא שאנחנו כופלים אותם זה בזה. אם המקדם לשיטתנו 1.1 והמגרש גובל בדרך הפארק (דרך הים) אז התוצאה היא מכפלה. היא מבחן תוצאתי וזאת תשובתי כאן ומן הסתם ליתר ההתנגדויות מסוג זה.

עו"ד שפטלר:

אני לא מדבר על המכפלה. אני מדבר על כך שאתה נותן למגרש הגובל בפארק מקדם של 1.2 ועל מיקומו במערב אתה נותן 1.1, בין אם אתה מכפיל או בין אם לא, אתה מגיע לפער אדיר מבחינה זו שיש חפיפה. אתה לוקח מקדם מסוים, נותן לו 30% בחפיפה בין שני המקדמים. מעבר לזה לא ענית לטיעוני שהמגרש לא נמצא בקו ראשון לים. אתה החלטת שרירותית שכל המגרשים שנמצאים מקו מסוים מערבה, מקבלים 10%. צריך לעשות הבחנה בין מגרשים בקו ראשון לים לבין מגרשים בקו שלישי או רביעי.

שמואל פן:

מגרשים שפונים לים בחזית אחת קיבלו מקדם שונה בגלל זה שהם גובלים בדרך הים. אני לא יודע אם מגרש זה גובל או לא בדרך הים. אם הוא גובל הוא מקבל מקדם, ואם הוא לא גובל- לא מקבל. יש שני מקדמים, החוקרת תחליט.

עו"ד שפטלר:

כנראה שלא התמקדת בטיעון שלי. זה מוקלט אני משאיר את הטיעון להחלטת החוקרת.

החוקרת:
אז עם ההתנגדות הזאת סיימנו.

עו"ד שפטלר:

אולי נדון בהתנגדות השניה לגבי אותו מגרש של נחמה, אבל יש נימוק ספציפי משפטי.

התנגדות מס' 72: חנה סלומון

הודיעה שלא תגיע כי טענותיה נטענו.

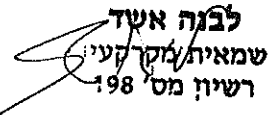
דני ארצי:

אני מפנה להתנגדות של חנה סלומון ולתשובה שניתנה במענה הצוות המקצועי.

---------- סוף הדיון ----------

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

השמאית גב' לבנה אשד:



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