

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

דיון מס' 13 – 14.8.2019

לבנה אשד :

בוקר טוב לכולם. שמי לבנה אשד - שמאית מקרקעין. מוניתי כחוקרת, בתכניות 3700 / 1 עד 5. אנחנו נשמע את ההתנגדויות לפי הסדר שנקבע. אני מבקשת מכל מי שמדובר, לציין את שמו ולהשתדל לשמור על אווירה מכובדת ומנומסת.

התנגדות מס' 10: קצ'לניק רפאל ואליזבט, ע"י עו"ד משה אוהד והשמאי יגאל יוסף

משה אוהד :

אני עורך הדין משה אוהד, יחד עם עורך דין ושמאי מקרקעין יגאל יוסף, אנחנו מייצגים את הזוג קצ'לניק רפאל ואליזבט, שיש להם זכויות במתחם 4. חלקות מקור 329, 330, מגרשים יוצאים 313 ו-316.

יגאל יוסף :

הגשנו התנגדות, רק אחזור על עיקריה למתנגדים היו שתי חלקות מקור צמודות, כל אחת בשטח של 1,000 מ"ר. למתנגדים היו רבע מהזכויות בכל אחת מחלקת המקור. לפי ההקצאה שניתנה, כל אחת מחלקות המקור זכאית ל - 12 יח' - דיור במצב החדש. לכן, למתנגדים יש זכות ל - 3 יח"ד במצב החדש בגין כל אחת מחלקות סך הכול 6 יח"ד. חלקות המקור הן במה שמכונה מתחם 1, ההקצאה היא במתחם 4. למרות שמדובר בסך הכול ב - 6 יח"ד ולמרות שיש בכל התכנית הזאת סדר גודל של 4,600 יח"ד וכ- 56 מגרשים, איך שהוא לא הצליחו למקם את ה- 6 יח' האלה במגרש אחד. הקצו להם בגין חלקת מקור 329 - 3 יח"ד במגרש 313, ובגין חלקת מקור 330 - 3 יח"ד במגרש 316. לצורך הנוחות אני רוצה להציג בהגדלה את ההקצאה.

אני מניח שאין צורך, בטח בפני החוקרת ובפורום הזה לחזור על העקרונות המנחים בהכנת הטבלאות של איחוד וחלוקה. הפנינו בהתנגדות גם לתקנות התכנון והבנייה מ - 2009. גם תקן 15, גם מה שאמרו מלומדים לגבי העיקרון בו במקרה שלאדם אחד יש במצב נכנס זכויות במס' חלקות, השאיפה צריכה להיות ככל האפשר לעגן את הזכויות שלו למגרש אחד, במצב היוצא. הפנינו גם להוראה בסעי' 22 לתכנית 3700, על כך שיש להעדיף איגום זכויות, וגם בפרק עקרונות בנספח הטבלאות, נאמר שהשאיפה היא לאגם את בעלי הזכויות במתחם אחד. אפילו נעשתה פנייה לכל בעלי זכויות שרוצים להתאגד ולבקש שהזכויות שלהם ייקבעו באיזה שהוא מגרש ספציפי, שיפנו לוועדה המקומית, והאמירה הייתה שהוועדה המקומית תפעל ככל האפשר לאגם את הזכויות של שותפים.

למרות שכתוב בתקנות ובתקן 15 ובהוראות של תכנית 3700 ובעקרונות של הטבלאות האלה של איחוד וחלוקה, בעניין של המתנגדים הדבר לא נעשה. לא ברור איך מצד אחד הוועדה המקומית פונה לשותפים במקרקעין, שואלת איך הם רוצים להתאגד, אבל היא לא מאגדת את הזכויות. הרי ברור שבעלים שואף לאגם את הזכויות. המתנגדים סבורים שאין כל מניעה לא תכנונית לא קניינית לא שמאית, לאגם את הזכויות שלהם במגרש אחד. מדובר ב - 6 יח' כאשר יש למעלה מ - 50 מגרשים, ב - 4,600 יח"ד. אין שום מניעה לעשות את האיגום הזה. בעצם ההימנעות נוגדת את כל מה שפרטתי עד עכשיו. טענה זו של המתנגדים מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שאותם שזכויות דומות באותן חלקות מקור כן אוגמו במגרש אחד. אפשר לראות שבחלקת מקור 329, יש בעלי זכויות נוספים בשם פלפל פז זאב, טננבאום בת - שבע, טננבאום שמואל. כולם קיבלו את הזכויות שלהם גם בחלקת מקור 329 וגם בחלקת מקור 330. כל הזכויות שלהם אוגדו למגרש אחד 313. זה ברור שאין ולא הייתה מניעה לאגם גם את הזכויות של

המתנגדים. הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות, מהטעם שלמתנגדים אין בעלות מלאה בחלקות המקור, לכן ניתנו להם מגרשי תמורה לכל חלקה בנפרד. עוד נאמר שניתן להמליץ על הצרחה עם בעלים אחרים. כלומר לקחת בעלים במגרש 313 ולהעביר אותם למגרש 316, ואת המתנגדים להעביר במקומם כך שיהיו במגרש אחד. אבל מטילים על המתנגדים לעשות את זה. לגבי הנימוקים על כך שלמתנגדים אין זכויות בעלות בחלקה מלאה, אי אפשר לקבל ההוראה בתקן שאליה הפנינו בתקנות התכנון והבנייה, לא מתנה את האיגום בכך שלבן אדם יהיו זכויות מלאות בכל חלקת מקור והלאה, אלא היא אומרת – "היו כמה חלקות רשומות על שם אדם אחד, במלואן או בחלקן, תיעשה הקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של אותו אדם". ככל האפשר זה לא איזו אמירה שאפשר לנפנף אותה. עם כל כך הרבה מגרשים וכל כך הרבה יח"ד, אין שום מניעה לאגם במגרש אחד 6 יח"ד. והראייה שאוגמו זכויות של בעלי זכויות אחרים, שהם גם לא בעלי זכויות בחלקה במלואה. אנחנו גם לא חושבים שזה תפקיד המתנגדים להציע לבעלי זכויות אחרים לעשות תחלופה של זכויות.

שמואל פן :

רק למען הסדר הטוב - אתם פניתם?

יגאל יוסף :

לא פנינו. אנחנו בעלים.

שמואל פן :

לא, לא. אני שואל אם טכנית פניתם.

יגאל יוסף :

לא פנינו. אנחנו חשבנו שזה ברור מאליו שכל בעל זכויות רוצה שזכויותיו יתאגדו. הפנייה הייתה לכאלה שרוצים שהזכויות יאוגמו עם בעלי זכויות אחרים מהטעם שהם אולי כבר מאורגנים באיזו שהיא קבוצה.

שמואל פן :

למען הדיוק הפנייה נעשתה לכלל הבעלים.

יגאל יוסף :

בעלים בוודאי רוצה שהזכויות שלו יאוגמו. אני מניח שאפשר לעבור על כל ההתנגדויות שהוגשו, אני מניח שיש לא מעט התנגדויות שאנשים רוצים לאגם את הזכויות שלהם. לא חושב שיש התנגדות אחת שמישהו מבקש לפצל את הזכויות שלו בין מגרשים. כלומר, לא צריך מכתב ופנייה לבעלים כדי להבין שזה מה שצריך, וזה גם מה שתקן 15 קובע וגם מה שנקבע בהוראות התכנון 3700 ובעקרונות להכנת הטבלאות האלה. אנחנו מבינים שיש פה איזו שהיא מלאכת מחשבת בהכנת התכנון האלה. ברור שאם מזיזים אחד אז נדרש פה שינוי, אבל אני מניח שסביר שהטבלאות יתוקנו לאור אוסף ההתנגדויות שהוגשו. אם לא יתוקנו, אני רוצה להפנות לעתירה מנהלית 6513-11-13 סוהב נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון. שם קבע בית המשפט בעניינה של התכנית לאיחוד וחלוקה, פגיעה בבעלי זכויות בשל לחץ אינו מצדיק התעלמות מקשיי התכנית והתעלמות מהצורך למצוא פתרונות במסגרת התכנית. את הפתרונות צריך למצוא מי שמכין את התכנית. אי אפשר להטיל את זה על בעלי הזכויות. לסיום אגיד שאין ספק שאין שום מהותי מבחינת הכנת טבלאות איחוד וחלוקה, בין המתנגדים ובין בעלי זכויות האחרים בחלקות המקור שהזכויות שלהם אוגמו. אין ספק גם שמי שזכויותיו אוגמו מצבו הוטב בהשוואה לזכויותיו לא אוגמו. לכן יש פה איזו שהיא סיטואציה של בעלי זכויות שהם שווים, ניתנה איזו שהיא הטבה לחלק מהם. בהגה המשפטי קוראים לזה אפליה אסורה. מי שעשה אפליה אסורה הוא זה שצריך לתקן אותה ואי אפשר להטיל את זה על המתנגדים.

יגאל יוסף :

אני רק אומר שאנחנו כמובן מבקשים שהזכויות יאוגמו, אם אפשר במגרש 313, בעדיפות ראשונה.

שמואל פן :

העובדות בהתנגדויות נכונות. ברור שאנחנו לא מתכחשים לא לחוק ולא לתקנות אלא למציאות. בתכנית 3700 יש מאות ואני חושב מעבר ל - 1000 בעלים. אם להוסיף לזה את הבעלויות במושעה אז המס' הוא עצום. עושים ככל האפשר כדי לאחד בעלויות במגרשים שלמים. הבעיה שלמשפ' קצ'לניק יש זכויות במושעה גם ב - 300 באחת משתי החלקות. נכון שלא קיבלנו בקשה מסוימת, אבל קשה מאוד לדעת, כשמתייחסים לכמות כזו של בעלויות במושעה, מה גם שאפילו השותפים שלכם ב - 329 ו - 330 הם שונים. גם אם נאחד אתכם ביחד באחד המגרשים לא תגיעו עד לכלל זכויות במגרש שלם. אלו הן העובדות.

יגאל יוסף :

אנחנו לא מבקשים לאגם זכויות במגרש שלם.

שמואל פן :

אם במצב הנוכחי, להוציא "בכוח" נגיד את אופיר בארי או משפ' פלפל ולהעביר אותם למקום אחר, זה מחייב סע' 106 וגם מחייב הצדקה. זהו תהליך ארוך וכפוף להתנגדויות - אינני יודע אם זה יצליח, אינני יודע אם זו החלטה נכונה. לכן כתבתי בהמלצה, שתנסו להגיע להצרכה, אנחנו נעמוד מאחורי זה, ואעשה הכול בשביל לעזור לכם. אבל אני לא חושב שאפשר בכוח להוציא מישהו, לשים אותו במקום אחר. כולכם הרי במושעה.

יגאל יוסף :

ביקשתי שיאגמו את הזכויות שלהם למגרש אחד. אם אפשר למגרש 313. היום יש להם במגרשים 313 ו - 316.

שמואל פן :

אפילו אם נעשה את זה, עדיין אנחנו צריכים להוציא משם את פלפל ואחרים, שגם במושעה. לכן אני לא יודע אם זה כל כך פשוט. זו ההצעה שלי. אני לא יודע מה תהיה ההחלטה. ההצעה שלי היא שתנסו להגיע לדין ודברים איתם, ניתן לכם את הפרטים. אנחנו אומרים אם תוכלו במסגרת מקדמי השווי.

דני ארצי :

אני דווקא רוצה ללכת לקראתכם, יגאל, כי אני רואה שלמשפ' פלפל שווי יחסי מאוד קרוב לשלכם. הייתי מציע שבכל זאת נבדוק את האפשרות הזו.

יגאל יוסף :

אתה לא יכול לעשות את זה עם משפ' פלפל, כי כל הזכויות שלהם רוכזו במגרש אחד. אני לא מניח שהם יסכימו להתפצל.

דני ארצי :

לא. בכל מקרה צריך לבדוק וזה כמובן תחת 106 (ב).

יגאל יוסף :

אבל למה? זה לא נכון כאילו להטיב איתנו ולפגוע בהם. מה שצריך לעשות זה לקחת בעלי זכויות באחד המגרשים האלה.

דני ארצי :

נבדוק את ההצעה, אני לא שולל אותה. לא מעביר אליכם אלא נבדוק אצלנו את האפשרות לעשות את זה.

שמואל פן :

יחד עם זה אני מציע שאתם תקבלו מאיתנו פרטים. זו הצעה. היא לא מחייבת. תנסו בכוחות עצמכם להגיע.

יגאל יוסף :

אני רק רוצה לומר שלדעתי זו לא משימה שאפשר להטיל על בעלי זכויות. גם כשפונים אליו אין שום סיבה שהוא יציע לו להיכנס למגרש הזה, וייתן לנו את הזכויות שלו במגרש אחר. עכשיו הוא יצטרך לקחת שמאי מטעמו.

שמואל פן :

אנחנו נבדוק את זה. לערבב בין הזכויות ב- 313 ו- 316.

שמואל פן :

אני לא מחליט. אני מציע.

דוברת :

... שמישהו יקליט את הדיון?

דובר :

הבחור פשוט מקליט את הדיון.

לבנה אשד :

היה אפשר לבקש.

דובר :

זה נהוג? אני לא יודע. אסור לשים הקלטה?

לבנה אשת :

צריך לבקש. זה לא אוטומטי שאתה בא ושם מכשיר שלך. מה המדיניות שלנו כלפי הקלטות?

דובר :

אנחנו נבדוק את זה משפטית.

שי ארליך :

תודה רבה.

לבנה אשד :

זו הפעם הראשונה, אנחנו כבר לקראת סוף שמיעת ההתנגדויות. לא היה לנו מקרה כזה.

התנגדות מס' 125: משרד האוצר, נכסי הדיור הממשלתי, ע"י שי ארליך

שי ארליך:

שמי שי ארליך בא כוח מינהל הדיור הממשלתי. אני מתייחס להתנגדות מכללת לוינסקי ברחוב שושנה פרסיץ 15. חלקי חלקה תמ"א / 42 בגוש 6620 וחלקי חלקה 12 בגוש 6610. בהתאם לתכנית אלה תאי שטח 404 ו- 403. אנחנו מדברים על תאי שטח מוגדרים, להבדיל אולי מקודמי שהתייחס לעניין האיחוד והחלוקה, מיזוג וכדומה. הבקשה היא מאוד פשוטה. בפני הוועדה הוצגו מסמכי בעלות של מדינת ישראל על שטח המכללה. נכון, אני ראיתי את התגובה, ישר קופצים לזה שהוועדה לא נכנסת לעניינים קנייניים. אנחנו מאוד מאוד (לא ברור) כי זה מוקף בפסק הדין בני אליעזר אבל אין פה סכסוך קנייני כלל וכלל. להבדיל מעניין של סכסוך קנייני שמובא בפני הוועדה והוועדה בדרך כלל ובצדק בהתאם לפסיקה לא נדרשת לכך, המקרה פה הוא שונה. מדובר בתאי שטח ספציפיים, כשאני נוטה להאמין שעיריית תל - אביב שהיא הבעלים הרשום, מודה לבעלות המדינה על השטח הזה. יש הערת אזהרה במקרקעין לטובת מדינת ישראל. כל הדיון הוא בכלל לא סכסוך קנייני, זה מבחינה פרקטית עניין תכנוני לחלוטין. כאשר יש שטח מוגדר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וניתן לקבוע חלופי בעלויות, כאשר זה נעשה בעצם בהסכמה מפני שהצד השני (עיריית תל- אביב) אמורה להסכים לעניין - אני לא נוטה להאמין שהיא תתכחש. אני כן מבין שהנושא ולובן מבחינתה. בית המשפט העליון במגוון פסיקות מדבר על הליך מנהלי שהוא צריך לעשות בראש ובראשונה לאחר בחינה מדוקדקת של הנושא בפניו. לבוא לזרוק בסיטואציה הספציפית הזו ולהגיד לא מתעסקים בנושאים תכנוניים, זה פשוט בזבז כספי ציבור. בסופו של הדיון יגיעו להליך פרצלציה במקום. אמנם זה כבר 20 שנה מתגלגל אבל בסופו של דבר יעשו פרצלציה. זה ייקח זמן ומשאבים. כרגע בפני הוועדה מוטלת תכנית לאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, ויש התייחסות ספציפית לתאי שטח אלה. אני חושב שהאינטרס הציבורי בראש ובראשונה הוא לקבל את הבקשה, כמובן כפוף להסכמת עיריית תל - אביב. זה לא סכסוך קנייני.

דני ארצי:

בדקתי מול אגף הנכסים של עיריית תל - אביב-יפו, ויש איזה שהוא הליך ביניכם, זאת אומרת בין העירייה לבין המדינה, על נושא הבעלות. לכן כתבנו בתשובה ש עניין של הסדרת זכויות איננו עניינה של התכנית, טבלת האזון חייבת להתייחס למה שכתוב בנסח הטאבו. בנסח הטאבו מופיעה עיריית תל - אביב. יותר מזה, אי אפשר לפי תקן 15 להכניס שם של מישהו אחר, שהוא עוד לא החליף בעלות. אם בהמשך יסתיים ההליך ביניכם לבין העירייה, והמדינה תירשם, אז המדינה תהיה רשומה ברישום הסופי על שם מכללת לוינסקי. אין מה להתערב בעניין קנייני זה.

שי ארליך:

אנחנו מבקשים בכל אופן לבדוק כי הערות אזהרה תיוותרנה.

דני ארצי:

הערות אזהרה ימשיכו להירשם. ימשיכו להירשם כמו שהוא יהיה בטאבו. עירייה עם הערת אזהרה למדינה.

שי ארליך:

היועץ המשפטי שלכם אמר ככה.

דני ארצי:

כן.

שי ארליך:

אני בכל אופן לא מושך את ההתנגדות, אני מבקש שזה יישקל. בדרגים הנכונים.

דני ארצי :

זה לא עניין של יישקל. אני אומר לך בפירוש שזה יירשם כמו שזה היום בטאבו. אם יהיה שינוי השינוי יופיע ברישום הסופי של התכנית.

התנגדות 11: שלמה בן דוד ועו"ד הראל בן דוד, ע"י עצמו

הראל בן - דוד :

קודם כל אני רוצה לברך על פרסום התכנית. הרבה זמן חיכינו לו. אלא שלאחר פרסום התכנית, אופן יישום התכנית, אני לא מתכוון להיכנס פה לעקרונות שמאיים כי אינני שמאי, אלא למושג דה יורדי גרידא. המושגים המשפטיים הם ראשית, פסקי דין בהלכת אירני שלא כמו שחברי אמר, אני לא מדבר פה על עתירות מנהליות אלא ממש על הכלכלה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון, אשר קבעה מס' תנאים.

אנחנו בעלי זכויות במגרש בחלקה 191 במצב הנכנס. הוקצו לנו זכויות בשני מגרשים, במגרש 509 במתחם 1 ביעוד מסחרי, ובמגרש 311 במתחם 4 ביעוד מגורים. פנינו בבקשה בהתנגדות, הבנתי שרוב ההתנגדויות נסובו על העניין העקרוני של פיצול זכויות. בעצם אדם שרוכש קרקע היסטורית, או לא משנה, הייתה לו הסתמכות מסוימת. ברגע שאדם פרטי יש לו פטורים מסוימים, אני מדבר על אופן המיסוי. יש לו הסתמכות שהיעוד יישאר יעוד מגורים. אבל מה לעשות? זו תכנית רובע עירוני. ראיתי את ההתייחסות של הוועדה הנכבדה, לכן ההתנגדות שלי היא סובה בבקשה לייחד ולמקד את זכויותינו, לאגם אותן ליעוד מגורים בלבד. הבאתי פה מס' טיעונים, בעיקר משפטיים. הראשון הוא בסע' 122 לחוק התכנון והבנייה. ביקשנו להיות כמה שניתן קרובים לחלקת המקור. פה אני שוב נכנס לדבריו של חברי עורך דין משה אוהד, חוזר גם על הטענות ולא ארחיב, אלו אותן טענות. היום באנו לבקש מהוועדה להיות כלולים ולאגם את זכויותינו, במגורים בלבד. דבר שני, מסמך עקרונות השומה. הנספח הוא לא טבלת הקצאה ואיזון. הוא מסמך עקרוני. וזה נדבר חשוב לבקשה שלנו, לאגם את זכויותינו ליעוד מגורים. עכשיו אנחנו נמצאים במרווח זמן שהדבר כן אפשרי. הוא דיבר גם על קיפוח. הוא קרא לזה אפליה, אתה קורא לזה קיפוח. אני לא רוצה לחזור על אותן טענות. לסיום אני מגיע להלכת איראני. מה שנקרא ראשון ראשון ואחרון אחרון. בעצם כמו שרובנו יודעים הלכת איראני קבעה את חלוקת הזכויות בין מתחמים. ישנם עקרונות לשימור ההלכה. אנחנו מבקשים מהוועדה לשקול בכובד ראש את איגום הזכויות ביעוד מגורים בלבד. במגרש 311, במתחם מס' 4.

לבנה אשד :

על איזה הסתמכות אתה מדבר?

הראל בן - דוד :

ראשית, כשאנחנו רכשנו את המקרקעין, ידענו שהיעוד הוא פחות או יותר יעוד מגורים. כאשר מפצלים לנו זאת אומרת כבשת הרש, זה לא שאנחנו עכשיו באים עם עשרות מגרשים. באנו עם חלק קטן צנוע. מבקשים רק שבמקום מה שנקרא גם לקחת את כבשת הרש פשוט לקחת את הכבשה לשים אותה במקום אחד.

שלמה בן - דוד :

אם מגורים אז מגורים.

הראל בן - דוד :

זה אבא שלי

לבנה אשד :

הם קנו למגורים וזה מה שהם רוצים. נשמע את תגובת שמאי התכנית.

שמואל פן :

בגלל שהזכרת את הלכת איראני, העיקרון שלה היה שצריך להתייחס למציאות ולא להנחות תיאורטיות. אנחנו לא מתכחשים לא לחוק ולא לתקנות. יש פה שני נושאים שבהם אין הבדל בין חלקה 91 בבעלותך לבין חלקות אחרות. בגלל העובדה ש-40 אחוז מהתכנית נמצאים במתחם 1, כפוף עדיין, על פי התכנית המופקדת, לקיומו של שדה דב, לא הייתה ברירה אלא או להעניק את הזכויות לכל הבעלים במתחם 1, בחסר. כלומר, עד למגבלה מסוימת והשאר לעתיד כלשהו. במקום זה הוועדה נקטה בדרך חדשנית אבל מקובלת שאושרה בתכנית המתאר, והיא בוודאי חוקית. על ידי כך כל הבעלים להם יש זכויות בעלים במתחם 1, חלק מהם קיבלו בכל חלקה חלק מהזכויות התקבלו במתחם 1 וחלק נידו למתחם אחר. במקרה שלך למתחם 4. זאת אומרת שהחלקה שלך מקבלת זכויות גם ב- 1 וגם ב- 4. הדבר הזה לא שונה מאף חלקה אחרת, החלוקה שעשיתי כשמא אפילו הייתה דווקנית, כלומר לא זזתי כהוא זה מבחינת האחוזים בבעלות ב- 1 וב- 4. מכיוון שזה גם על פי תכנית המתאר וגם נעשה בשביל לעזור לבעלים לקבל את מלוא זכויותיהם. לכן תכנית 3700 כולה, ואחר כך התכניות המפורטות, העניקה את זכויות הבניה בכל אחד משני המתחמים האלה. אתה לא יוצא מן הכלל. יש הרבה התנגדויות כאלה, וזו אותה תשובה. בנושא המגורים, תכנית 3700 שונה מאוד מרוב התכניות שמוכרות מעבר לירקון - היא לא רמת אביב ג', לא הגוש הגדול לא תל - ברוך וכו'. זו לא תכנית שכולה בנייני מגורים, ויש בה גם כמה בנייני מסחר וכיוצא בזה. העיקרון התכנוני שעומד בבסיס 3700 הוא עירוב שימושים. יש מגורים מסחר, תעסוקה, מלונאות וכיוצא בזה. אנחנו מאמינים שעירוב השימושים הזה יהפוך את הרובע לחי יותר, תוסס יותר כדוג' תל - אביב שמדרום לירקון. זאת הערה כמתכנן, לא כשמאי. כשמאי המצב הוא מס' קטן מאוד של מגרשים שייעודם אך ורק מגורים. כמעט כל המגרשים, בכל תכנית 3700, עם כמה יעודים. התכנית נותנת מקדמי שווי לכל אחד ואחד מהיעודים, אבל אפשר גם לשנות ממגורים למשהו אחר, ולא להיפך. ולפי כך אנחנו חושבים שמבחינת שווי, ושווי זה מה שעומד בבסיס איחוד וחלוקה, השווי לא נפגע. לדעתי כשמאי התכנית, אם מגרש מקבל את מקדם השווי של נניח מטר מרובע מגורים שווה כך וכך מסחר, כך וכך תעסוקה וכן הלאה, אז השווי לא נפגע. כלומר, לדעתי, חד משמעית, אין פגיעה בשווי החלקה, בוודאי לא בשווי יחסי, כאשר היא מקבלת את מגרשי התמורה. פשוט אי אפשר שלא לנייד, אי אפשר להעניק את כל הזכויות במגורים כי כמעט אין מגרשי מגורים.

הראל בן - דוד :

אני חוזר על בקשתו של אוהד, אם אפשר באמת למצוא איזה שהוא פתרון במגרש היעד במתחם מס' 3114, העברה של מסחר למגורים.

שמואל פן :

אני לא רוצה להשלות אותך. זה בכלל לא דומה לקצ'לניק.

הראל בן - דוד :

מושעה.

שמואל פן :

הייתה מושעה במושעה.

הראל בן - דוד :

כן.

שמואל פן :

זה משהו שונה.

אתה מבקש לקבל את כל הזכויות נאמר במתחם 1 או 4. דבר זה בלתי אפשרי פיזית. שנית לא נעשה בעשרות אם לא מאות חלקות בתכנית זו. אין שום יוצא מן הכלל בחלקה 191, אני יכול רק לומר את דעתי המקצועית, אני בכנות לא חושב שנפגעת.

דני ארצי :

נושא החלוקה בין 1 ו- 4 היה כבר בתכנית המתאר של 3700, ונקבע שם שהחלקה שלך, למרות שהיא חצי דונם, מקבלת גם ב- 1 וגם ב- 4. באותו שלב של 3700 היו מתנגדים מסוימים שהסכימו, שקיבלו את ההתנגדות שלהם, וריכזו אותם במקום אחד. אתה לא היית שם, בתכנית הראשית אפשר לראות שיש אנשים שכבר איחדו להם כי הם התנגדו בזמנו. אצלו לחצי דונם יש פיזור וחייבים להיצמד לתכנית הראשית.

התנגדות מס' 18: לאה חכמי, ע"י עו"ד נורי קונפורטי והשמאי דני טרשנסקי

נורי קונפורטי :

המתנגדת במצב הנכנס הייתה בעלים של 5 חלקות בגוש 6632. לא בעלת מלוא הזכויות ב- 5 החלקות, בעלת מלוא זכויות בחלקה 1, וב- 4 חלקות נוספות בעלת כ- 50 אחוז מהזכויות. ובכן היה לנו כ- 330 מטר, בגוש 6610. החלקות במצב הנכנס היו במרחק של כ- 200 מטר מחוף הים במתחם 1. בצד המערבי של המתחם. אם אנחנו לוקחים את החלוקה של מר פן מערב מזרח, אז אנחנו מערבית לרחוב אבן גבירול העתידי. בהתאם לתכנית, מוצע להקצות למתנגדת 30 בגין זכויותיה ב- 6632, ו- 38.25 יח"ד במגרש 410 במתחם 4, יחד עם 18 שותפים, ביניהם אגודת ספורט מכבי תל - אביב. בגין זכויותיה ב- 6610 להקצות לה 1.75, זכויות ל- 1.75 יח', במגרש 302 במתחם 3. כלומר ההצעה היא לפצל אותה בין שני מתחמים. אני חושב שמר ארצי אמר קודם לגבי מתחם 1.

דני ארצי :

מה שנקבע בתכנית הראשית.

נורי קונפורטי :

לא. גב' חכמי ויתרה על מתחם אחד, מה שאמרת קודם, לגבי אלו שוויתרו, היא ויתרה על מתחם 1 לכן הייתה אמורה לקבל את זכויותיה במתחם 4. אני חושב שזו תקלה. קיבלה חלק במתחם 3 וחלק במתחם 4. כמובן, גם במתחם 3 זה יחד עם 42 שותפים. המגרש שהיא קיבלה הוא המגרש המזרחי ביותר של הבעלים הפרטיים. מגרש 410. מגרש זה מיועד ל- 74 יח"ד, מתוכן למתנגדת יש 71% מסך היח'. בין יתר השותפים המכובדים מכבי, שבועדאי אין להם שום אינטרס לבנות, ולכן כמעט ברור שהמגרש הזה הולך לפירוק שיתוף עם כל כך הרבה שותפים.

דני ארצי :

אני חייב להעיר שלמיטב ידיעתי, מכבי כבר יזמה עם חברת בנייה שאולי אפילו התנגדה, חברת שיכון ובינוי, ומכבי כן מתכוונת לממש דרך אותה חברת בנייה. כך שלפי דעתי יש לכם אפשרות לממש.

נורי קונפורטי :

קיבלנו את האינפורמציה שהם לא מתכוונים. שוב, זה צד שלישי.

שמואל פן :

רק הערה במאמר מוסגר.

לבנה אשד :

זה המגרש היחיד שמכבי קיבלו?

שמואל פן :

אני יודע שמכבי במגעים.

דובר :

5 - 6 מגרשים.

שמואל פן :

מכבי קיבלו כמה מגרשים, כן.

נורי קונפורטי :

אני רוצה לדבר על ההיסטוריה. המתנגדת הגישה התנגדות בוועדה המקומית, בוועדה המחוזית, בוועדה הארצית, הגישה עתירה לבית המשפט המחוזי, יש גם פסק דין, הגישה ערעור לבית המשפט העליון. לפני השמיעה בערעור בבית- המשפט העליון, התקיימה פגישה עם מר ארצי, מר פן, עורך דין רובין והגענו באותה פגישה לאיזו שהיא הבנה - לפחות כך הבנו זאת. שהמתנגדת תוותר על זכויותיה בכלל במתחם 1 ותקבל את מלוא הזכויות במתחם 4. לקראת הדיון בערעור בבית המשפט העליון, הגענו להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין של בית המשפט העליון. אצרף את עותק פסק הדין בו כתוב בפסקה 2 שהוועדה תנחה את השמאי לפעול במידת האפשר באופן שכלל זכויות המערערת בהתאם לתכנית, יוקצו לה ככל הניתן במגרשים נפרדים בהם ירוכזו רק זכויות של המערערת, ככל האפשר בצד המערבי. אני מסתכל עכשיו על התגובה שקיבלנו אתמול מהוועדה, והם אומרים לנו קודם כל שאין מקום להתייחס לשיקולי עבר. כלומר, אנחנו לא צריכים בעצם להתייחס לפסק דין. אנחנו מתייחסים למצב שאמנם שמענו קודם ונשמע גם עכשיו. אנחנו מתייחסים אליו לסעי' 122 וסעי' 9, אבל יש לנו אילוצים. אני חושב שכן היה מקום להתייחס לפסק הדין. בעצם זה עיקר ההתנגדות שלנו. אנחנו סבורים שהוועדה לא התייחסה כלל ועיקר לפסק הדין, ולא נתנה לו את המשמעות שהייתה אמורה לתת לו. מהקריאה הזו, אנחנו שאלנו את עצמנו אתמול אם בכלל הם התכוונו לקיים את פסק הדין או שמראש אמרו שלא יכולים לקיים את פסק הדין. אז לא היה צריך לחתום על ההסכם הזה. פסק הדין, או ההסכם, נועד לתקן עוול שנגרם למתנגדת שבסיבוב הקודם זכויותיה פוצלו בין 3 מתחמים 1, 3, ו- 4. מהטעם הזה היה חוסר הגינות וחוסר התחשבות, לכן הגענו לאותה הסכמה תוך ויתור שלנו על כל מיני טענות שהיו לנו. אנחנו סבורים שאת המילים ככל האפשר במקרה של פסק הדין, יש לפרש "אם אפשר, צריך לתת". אם אפשר ולא אם אפשר שמאית, אם אפשר צריך לראות אם יש מגרש, צריך לתת אותו. כמובן בלי לפגוע בזכויות של אחרים. ובלי לפגוע בתקנות וכללים אחרים קיימים כמו כללי שמאות. אם אנחנו עומדים בסעדים האלה חייבים היו לתת לנו את מה שכתוב באותו הסכם, דהיינו לתת לנו את כל הזכויות במגרש אחד נפרד בצד המערבי של התכנית.

דני טרשנסקי :

אם תסתכלו בסעי' 8.3 בשומה שצורפה להתנגדות, יש רשימה של 10 מגרשים שעומדים בכללים של פסק הדין, שקובעים בהתאם לעקרונות של שמואל פן, מס' היח' האקוויוולנטיות

נורי קונפורטי :

בהמשך למה שדני אמר, אני רוצה לפרט את מס' המגרשים. יש מגרש 104, שמיועד להקמת 40.5 דירות, הוקצה ל- 12 בעלים שונים. אנחנו בעלים אחד שכמעט היינו ממלאים מגרש שלם. מגרש 108 מיועד ל- 34 דירות, הכל במתחם 4.

נורי קונפורטי :

מגרש 108 מיועד ל - 34 דירות, הוקצה ל - 2 בעלים. מגרש 110 37 דירות ל - 2 בעלים, מגרשים 303 ו - 304 עם פחות דירות מאשר הוקצו למתנגדת, הוקצו למדינת ישראל. האם מדינת ישראל לאור פסק הדין היא קודמת לנו?

דני טרשנסקי :

האם העירייה קודמת לנו?

נורי קונפורטי :

הקצו למדינת ישראל מגורים. שני מגרשים שבהחלט היו מתאימים להקצות למתנגדת. אותו דבר מגרש 204, 39 יח"ד אנחנו כמעט מגיעים ל - 39 יח"ד. שמעתם את הטיעון שעכשיו לאור פינוי שדה דב, מתווספות זכויות נוספות לבעלים. לפי חישוב השמאי המתנגדת תהיה זכאית לעוד 8 - 10 יח' לאור פינוי שדה דב. מגיע כבר כמעט ל - 50 יח"ד. יש עשרות מגרשים שמתאימים למתנגדת. המגרשים עליהם דני דיבר, מתוך 60 מגרשים בצד המערבי של מתחם 4, 6 או 8 מגרשים שאנחנו מדברים עליהם. כלומר, יותר מ - 10 אחוז היו מתאימים לה. אפשר היה ואנחנו אומרים צריך היה לאור פסק הדין של בית המשפט העליון, צריך היה להקצות למתנגדת.

יוסי חכמי :

אתה יכול להוסיף את מגרש 206. הוא הוקצה לעירייה עם 39 דירות. אם מחברים את הזכויות של אמי זה מתאים. העירייה בקו שני מערבה לים, אמי צמודה לדרך נמיר, בניגוד להחלטה של בית המשפט העליון.

לבנה אשד :

יש לכם כאן את ההחלטה?

נורי קונפורטי :

כן.

לבנה אשד :

את הפסיקה?

דני ארצי :

הסכם פשרה.

יוסי חכמי :

זו עדיין החלטה של בית המשפט העליון.

נורי קונפורטי :

הסכם שקיבל תוקף.

נורי קונפורטי :

אני רוצה להגיד שההסכם הזה הוגש לבית המשפט העליון, הוא לא הוגש כלאחד יד, גם התבקשה חוות דעתם. חלק מהמשיבים השיבו לשיקול דעת בית משפט, ובית משפט שקל את ההסכם, בחן אותו ובסופו של יום החליט לאשר אותו.

אני רוצה לדבר על הפרשנות שצריך לתת לאותו הסכם או לאותו פסק דין. כפי שאמרתי, אנחנו מפרשים את פסק הדין כמחייב אם אפשר להקצות למתנגדת מגרש בנפרד בצד המערבי של התכנית. במקרה שלנו, יש פערי פרשנות. אנחנו סבורים שהפרשנות שצריך לתת להסכם הזה היא פרשנות בדרך המטיבה עם המתקשר הפרטי מול הרשות. יש שורה של פסקי דין שאומרת שברגע שמצד אחד עומדת רשות ומצד שני עומד אדם פרטי, תמיד אם יש איזה שהוא ספק או אם אין ספק

אבל רוצים לפרש את ההסכם בצד הנכון, מפרשים אותו לטובת הצד הפרטי. זה אומר שהייתה חובה להקצות למתנגדת את המגרש הנפרד. יש פה מס' פסקי דין שאני רוצה להפנות אליהם ואקריא מס' משפטים. אין כיום חולק כי הרשות הציבורית כפופה לעקרונות המשפט הציבורי, וחובת ההגנות בכלל זה, ואינה נהנית בתחום זה מאותו חופש פעולה המוקנה לפרט בניהול ענייניו. חובת הרשות לנהוג ביושר ובהגנות הנשאבת מהמשפט הציבורי, עולה בחומרתה על זו הנדרשת מהפרט. עוד הוא אומר בקשר לחוזים עם המינהל למשל בהם מעורבת הרשות, יש לפרש את החוזה אף ביתר שאת כנגד הרשות. כלומר זה לא שזה עומד על כף המאזניים, אלא יש לפרש את המשפט הזה (או המשפטים האלה), ביתר שאת נגד הוועדה ולטובת המתנגדת. לכן אני חוזר שהיה צריך להקצות לה מגרש אחר. שמעתי פה על פניות. בזמנו פנינו, לפחות אני פניתי, גם למר פן וגם למר רובין, וביקשתי להיפגש, לראות איך מתקדמים העניינים. לא הצלחנו להיפגש. מנגד נפגשתי עם עורך דין שורר שהוא אמר שישבו איתם עם השמאי. לנו לא התאפשר, לא הצלחנו להיפגש עם השמאי על מנת לנסות להגיע איתו להסכמות. לכן אנחנו סבורים שצריך לקבל את ההתנגדות.

דני טרשנסקי :

אני רוצה עוד כמה דברים שמאיים להוסיף. בשומה שלנו, בסע' 9 מפורטים העקרונות השמאיים והבעיות השמאיות שאנחנו רואים בתכנית, בטבלה ובתוצרתה. אנחנו חושבים שהטבלה היא טבלה "אילמת". יש לי טבלה יש לי שווי יחסי, אין לי את כל המקדמים שנבחרו. אני חושב שלמען השקיפות יש להראות את כל הטבלה.

לבנה אשד :

אתם תקבלו אותה בקרוב. תקבלו אפשרות כשזה יעלה לאתר.

דני טרשנסקי :

בסדר גמור. דבר שני יש מקדם שנקרא מקדם "אחר". אני לא מצליח להבין מה הוא, לראות למי הוא ניתן. אנחנו מבקשים גם אותו לראות, לבדוק לאיזה מגרשים ניתן המקדם האחר. השאר מפורט פה.

שמואל פן :

אנחנו אמורים, תוך שבועיים לאחר הדיון בהתנגדות האחרונה, לפרסם את כל מקדמי השווי האקוויוולנטים הפנימיים שערכנו, לגבי כל חלקה וחלקה, לגבי כל מגרש ומגרש במצב חדש, לרבות המקדם נקרא "אחר" שהוא די ספציפי, ולגביו להגדיר שומה כדי שלא ייאמר שמסרנו את החומר ובלבד שתהיה שהות למתנגדים להגיב, תוך 30 יום כמדומני. אני רוצה לומר לעורך דין קונפורטי שאינני יכול לפרש פסקי דין, אני שמאי. אף על פי כן שוחחתי עם עו"ד רובין, היועץ המשפטי שלנו לתכנית זו, הבנתי ממנו כמה דברים ואקריא כמה קטעים מפרטי ההסכם. המשיבה 2 תנחה את השמאי לפעול במידת האפשר (ההדגשה היא שלי), באופן זכויות וכו', סע' 5. בסע' 6, הפנתה לבקשת המערער לקבל את הזכויות וכו', בלב פתוח ובנפש חפצה, אבל מבלי לגרוע מהאופן בו הוא שוקל בקשות דומות על ידי אחרים, תוך התחשבות בעקרונות שמאיים חוקיים ומקדמים שמאיים אחרים. אני לא מניח שאתם סבורים שפגעתי בעקרונות שמאיים. אבל אני חוזר ומדגיש, הדגשה שלי, שכל האמור לעיל לא גורע בשום צורה ואופן, משיקול דעתו העצמאי של השמאי בהכנת טבלת הקצאות או שיקול דעתם העצמאי של מוסדות התכנון, שידונו בתכניות מפורטות ובטבלאות הקצאה. מבחינת "הקיפוח" (כי אני לא חושב שהחלקה קופחה) בניגוד לכמעט כל החלקות בתכנית, הזכויות רוכזו במגרש אחד.

חוץ ממס' קטן של זכויות, 38 יח"ד אקוויוולנטיות רוכזו במגרש אחד. במתחם 4 שהוא נראה לי מה שנקרא מתחם טוב, נכון שיש 1.75 יח' שקיבלו תמורה במגרש 3. הסיבה היא בניגוד למתחם 4, שפה מדובר בחלקה 2 שהיא חלקה גדולה מאוד ויש בה מס' רב מאוד של בעלים במושעה. ולכן, היא קיבלה, לא הייתי אומר רסיסי זכויות, כי 1.75 זה לא רסיסי זכויות, אבל זכויות יחד עם אחרים. אבל פרט לנושא הזה, שבו אני סבור שלא הייתי לא מידתי אלא הלכתי לפי עקרונות של "צדק חלוקתי". כל ה - 38 קיבלו את התמורה במגרש אחד. נכון שהמגרש הזה כשמש' היח' לא ממלא את המגרש, אבל הבעיה בתכנית 3700 שהמגרשים גדולים מאוד. לא תמיד אפשר למלא את כל הזכויות במגרש או

במגרשים. אני לא סבור שהצד המערבי או המזרחי משנה כהוא זה מבחינת השווי היחסי משום שנתנו מקדמי שווי לכל אחד, לשיקולנו כמובן, לכל אחד ואחד גם מבחינת זכויות, גם מבחינת משקל היעודים השונים. הבעיה בתכנית 3700, בעינינו היא לא בעיה אבל אולי בעיניי חלק מהמתנגדים שכמעט כל המגרשים ביעודים מעורבים. אנחנו סבורים ואמרתי את זה קודם, בהקשר להתנגדות הקודמת, שיש בזה יתרון, שיפוטת פה רובע מאוד טוב בגלל עירוב השימושים. ובכל מקום, נתנו מקדם שווי לכל יעוד בנפרד. לתת את כל הזכויות באחד המגרשים, ביעוד מגורים, לא היה נראה לי נכון.

יוסי חכמי :

אלה הוראות אבל החלטת העליון. אני לא מבין.

שמואל פן :

בית המשפט העליון המליץ. הוא נתן שיקול דעת. בית המשפט העליון לא קבע משהו, אני קראתי מתוך פסק הדין.

יוסי חכמי :

אענה לך על זה מבחינה משפטית

שמואל פן :

אמרתי שאני לא משפטן.

יוסי חכמי :

כאשר אתה יכול, אתה חייב. זו הוראה. זה החוק.

אורי שושני :

וכאשר אתה לא יכול?

יוסי חכמי :

אבל אתה כן יכול. יכולת לעשות את זה על 10 מגרשים, למנוע אפשרות לפירוק שיתוף.

אורי שושני :

שמאי צריך לאזן בין הזכויות של אנשים שונים. אם מילוי המגרש שלך פוגע באחרים

יוסי חכמי :

אבל למה הוא פוגע באחרים?

במדינת ישראל, בעיריית תל – אביב.

יצרת בכוח אפשרות לפירוק שיתוף במגרשים שאמי קיבלה. זה עוד פעם בניגוד לחובתך החקוקה בהוראות בית המשפט העליון. שיקול הדעת הוא אם אתה לא יכול לעשות, אבל מכיוון שיכולת לעשות את זה ביותר מ- 10 מגרשים, היית חייב לעשות את זה, וזה לא נתון כל כך לשיקולך. לקחת את המילה מערבי ולזרוק אותו לחלוטין לקו ראשון מזרחה על דרך נמיר, זה מעשה של דווקא. לא שום דבר אחר. אי אפשר להגיד את זה בשום צורה אחרת.

שמואל פן :

קודם – לא כל המגרש גובל בדרך נמיר.

יוסי חכמי :

הוא גובל, הוא קו שני למדינת ישראל.

שמואל פן :

צר לי, אני חולק על דעתך בצורה מוחלטת. אני רוצה להצהיר בשמי ובשם כל מי שעבד על התכנית, שאין שום סיבה בעולם וגם לא נעשה, לקפח בכוונה את משפ' חכמי. לא עשינו את זה לאף אחד. אני מוחא על הטענה. אני מבין שנאמר קצת ברתחה. לפי הפירוט שקיבלתי, החלטת בית המשפט העליון איננה קטגורית, היא מאפשרת לי שיקול דעת כשמאי. אני חושב שמגרש 410 שבו כל הזכויות שלכם רוכזו, זה דבר נכון ביחס לבעלים אחרים. אנחנו לא נמצאים בחלל ריק, ולא עשינו תכנית רק עבור משפ' חכמי. אני לא חושב שאתם קופחתם. כפי שנאמר על ידי עו"ד קונפורטי, שותפות עם עיריית תל - אביב זו לא שותפות עם בעלים סטוטורי מהבחינה הזו שהעירייה היא גוף סטוטורי שיש לה כמובן רכוש ציבורי ונעשה שיתוף. עיריית תל-אביב, לצורך החלקות האלה ואחרות, היא בעלים ככל בעלים אחר. היא לא שונה מבעלים אחרים. אני חושב (אבל זה אתם כמובן יכולים לחלוק על זה - דני יכול להסכים או לא להסכים כי זו הערת שוליים) ששותפות עם בעלים גדול מאפשרת פירוק שיתוף ומימוש הרבה יותר מהיר. אבל זו טענת שוליים ולא טענה עיקרית. לסיכום, אני חושב שהתייחסנו לפסק הדין, שעשינו לפי שיקולנו ככל האפשר. אמרתי קודם שקיבלתי ייעוץ משפטי - לא ייעוץ משפטי כאשר היועץ המשפטי ראה כמה יח' המגרש קיבל, לא הראיתי לו מכיוון שזו עבודה שמאית - אבל הבנתי שהיה לי שיקול דעת שמאי מסוים. אם אתם סבורים שמבחינה משפטית אני טועה, אז צריך לענות היועץ המשפטי ולא אני.

יוסי חכמי :

כאשר מגרש 303 שתפור לאמי ונשארות לה שאריות כמו שהיה בגוש הגדול, מוקצה למדינת ישראל. מגרש 304 מוקצה למדינת ישראל עם 33 דירות, והיו נשארות 7 דירות. במגרש 206, אתם בתור בעלים מוקצה במדויק על אמי עם 39 דירות והם בצד המערבי, במגרש 206, אתה מקצה לאמי בקו שני לדרך נמיר? כאשר קו ראשון לדרך נמיר זו מדינת ישראל כולה? זה שיקול דעת שמאי? זה לא.

שמואל פן :

ההחלטה הסופית היא של החוקרת. היא ואליה אתה צריך להפנות את דבריך.

יוסי חכמי :

היא שמעה את דברי.

שמואל פן :

היא גם שמאית אבל גם חוקרת.

אין יועץ משפטי יש second to the best. אמנם נאמר שהמביא דברים בשם אומרם כאילו מביא גאולה לעולם, אני לא בטוח שזה המקרה לעניין משפ' חכמי. התבקשתי על ידי היועצת המשפטית שנאלצה לצאת והשאירה לי להקריא דברים שבסך הכול נאמרו, אבל נכון שייאמר לפרוטוקול. זו עמדת היועצת המשפטית: היא אמרה לגבי הסכם הפשרה שאמנם החלק הראשון צוטט על ידיך נכון, אבל החלק השני לא צוטט כשלם. בחלק הראשון, המשיבה 2 (הוועדה המקומית) תנחה את השמאי לפעול במידת האפשר באופן שכלל הזכויות להן זכאית המערער, בהתאם לתכנית, יוקצו לה ככל הניתן במגרשים נפרדים שבהם יוקצו רק הזכויות של המערער. בפסקה השנייה משיבה 2 תפנה את תשומת לבו של השמאי לבקשתה של המערער לקבל את זכויותיה במגרשים למגורים, וככל האפשר בצד המערבי של המתחם, ותבקש ממנו לשקול בקשה זו בלב פתוח ובנפש חפצה. מבלי לגרוע מהאופן שבו הוא שוקל בקשות דומות על ידי בעלי קרקע אחרים תוך התחשבות בעקרונות שמאיים וחוקיים ומקדמים השמאיים שייקבעו על ידו. נתתי את ההדגש הנוסף לדברים שסך הכל נאמרו.

יוסי חכמי :

אני חושב שהדברים הם כל כך הזויים. אתם יושבים מחוץ לבית המשפט העליון, מנהלים איתנו משא ומתן, נכנסים לקבל פסק דין ואתם מכתיבים את הדברים, כאשר בפועל מה אתם אומרים? אתם אומרים בכלל לא הייתה לנו כוונה לקיים את מה שאנחנו ישבנו בבית המשפט העליון.

שמואל פן :

מי שיכול לענות עליהם

יוסי חכמי :

זה חמור. זה פשוט ביזיון של בית המשפט העליון.

שמואל פן :

למען הסדר אתה מעלה פה דברים שאף אחד מהנוכחים לא היה...

לבנה אשד :

אתה קצת מרחיק לכת.

יוסי חכמי :

בוודאי.

לבנה אשד :

בסדר. אמרת.

נורי קונפורטי :

אני רוצה משפט אחד גברתי. אני חושב שהסדר הטוב היה לפחות שהיו באים היום ולא שאני מקבל את זה ולא שאנחנו לא נלך הלאה. אנחנו נגיע פה גם לערכאות משפטיות כי יש פה גם פרשנות של ההסכם. אבל את ה-1.75, שמעתי פה קודם שהציעו שיחליפו. לנו אפילו לא מציעים את זה. זה מראה על תום לב? יש לנו 1.75 יח'. אי אפשר היה לתת באותו בניין 1.75 יח'?

יוסי חכמי :

כאשר זה גם הנחיות של העליון.

נורי קונפורטי :

זה מראה רק על דבר אחד, שאף אחד לא הסתכל על פסק הדין הזה כשעשו את החלוקה. אמרו יש לנו קבוצות עם אנשים יותר חזקים, ניתן להם מערבה, פה אנחנו נותנים כי זה אדם אחד - ניתן לו מרוכז אבל גם זה לא נתנו את כל הזכויות במגרש אחד.

שמואל פן :

עורך דין קונפורטי, אני חושב שיתכן ויש פה אי הבנה מצד העירייה, לפחות לגבי אפשרות להצרכה. ככל שהיא ניתנת, אני חושב שהעירייה לא תראה מניעה. לא רק שזה יקרה, אם אתם יכולים להוביל וליזום, הדברים שנאמרו קודם לכן. אני חושב שבאותה מידה גם יינתן סיוע על ידי העירייה.

יוסי חכמי :

במקרה הזה זו לא עבודה שלנו זו הוראות בית המשפט העליון. ראית שצריך לרכז את זה.

שמואל פן :

אתה פונה אליי אישית וזה לא אני.

יוסי חכמי :

מעבר לתקן 15. זה לא אליך אישית.

דני ארצי :

אנחנו נמצאים היום במצב נתון. אנחנו מוכנים כמו שציינתם קודם, ללכת לקראתכם בהחלטה של החוקרת, לנסות לבדוק את האפשרות יחד אתכם.

יוסי חכמי :

מר ארצי, אנחנו גם ישבנו במשרדך, והדברים היו על השולחן.

דני ארצי :

בסדר.

יוסי חכמי :

בניגוד לאחרים.

דני ארצי :

זה לא משנה את העובדה.

יוסי חכמי :

בניגוד לאחרים. ישבנו והיה ברור על השולחן שאתה צריך לרכז את הכל יחד. זה לא נעשה. היה גם ברור זה צריך ללכת מערבה.

יוסי חכמי :

גם יצא סיכום של הישיבה.

דני ארצי :

יצא סיכום וכתבתם את זה פה. אני לא רוצה להיכנס לזה. גם אם כבר סוכם כי ירוכז.

יוסי חכמי :

נכון.

דני ארצי :

המילה שסוכמה שם זה ככל האפשר.

יוסי חכמי :

ככל האפשר אבל אפשר.

דני ארצי :

טוב.

יוסי חכמי :

אתה רק לא עשית.

לבנה אשד :

טוב.

דני ארצי :

אני חושב שמצינו.

לבנה אשד :

מצינו.

התנגדות 43: גבריאלי ביטון

דני ארצי :

נקריא את התנגדותו בסוף. עבור כל מי שלא הגיע אנחנו נקריא.

התנגדות 67: רבקה לחאם, ע"י רונן לחאם (בנה)

רונן לחאם :

קוראים לי רונן לחאם, הבן של רבקה לחאם.

רונן לחם :

חשוב לי להגיד קודם כל שאנחנו הגשנו את ההתנגדות הזו לפני שכל המגרש התאגד. לאחר מכן ייצג את כל מגרש 296 שמאי המקרקעין שלומי מערבי. בהתחלה הגשתי את ההתנגדות לבד, אחר כך בעלי קרקע רצו להתאגד אחרי 10-12 ימים. נכנסנו להתנגדות עם שמאי מקרקעין שמייצג את כל המגרש. אני מדבר עכשיו על החלק של אמי.

שמואל פן :

תבדוק עם מערבי אם נכללת בטענות שהוא מייצג משום שבקבוצה, כפי שהבנת, האפשרות לעשות החלפות או הזזות היא דבר שיש לו איזו שהיא תקווה לפתרון. אז כדאי שתבדוק את זה. אם זה נכלל אולי זה יחסוך לך.

רונן לחם :

אני יודע שכן, כי אני רואה את ההתנגדות שלו פה והשם מופיע.

דני ארצי :

שלומי מערבי בכל מקרה לא מייצג קבוצה.

שמואל פן :

שלומי מערבי לא ייצג קבוצה?

דני ארצי :

לא. הוא מייצג בודדים. לא הייתה קבוצת מערבי.

רונן לחם :

זו ההתנגדות של שלומי מערבי לגבי המגרש שלנו. לא בנפרד, עם התנגדות של הרבה אנשים.

לבנה אשד :

ואתם מוזכרים שם.

רונן לחם :

אנחנו מוזכרים פה.

דני ארצי :

אז זה כן קבוצה.

רונן לחם :

את ההתנגדות הזו, כמו שאמרתי, אנחנו כתבנו לבד. יש לנו רבע דונם. אחרי 12 יום כל בעלי המגרש, דונם שלם, חברו ביחד אצל שמאי המקרקעין שלומי מערבי.

לבנה אשד :

הוא מתייחס ספציפית גם לזכויות שלכם?

רונן לחאם :

חלק מהזכויות. כי אנחנו רבע מהדונם.

דני ארצי :

מערבי מתייחס בפירוש. יש לכם חלקה 296 בבעלותכם.

לבנה אשד :

הוא טוען שזה גם מגולם בהתנגדות של שלומי מערבי. אבל אם אתה כבר פה.

רונן לחאם :

אמרתי את זה רק למען הפרוטוקול, שיהיה רשום גם את זה.

דני ארצי :

הערת אגב, זה דומה לרוב ההתנגדויות שהוא הגיש.

רונן לחאם :

אנחנו לא מבינים למה אנחנו מופרדים בזכויות למתחם 1 למגרש 307. במתחם 3 למגרש 208. כאשר יש לציין במתחם 1 בניינים מגרשים 115 116 117 118 119, שמקיפים את מגרש 307, כולם מגורים, מגרש 307 משום מה לא רק מגורים, הוא גם מסחר ומשרדים. אנחנו רוצים אם אפשר, כמובן בלי לפגוע באחרים, שהמגרש שלנו יהיה כולו מגורים. מן הסתם אני יודע שהרבה מבקשים את זה. אנחנו רואים שהמגרשים שמקיפים את 307 מיועדים כולם למגורים. בנוסף לזה רשמתם בתמצית ההתנגדות, לקבל זכויות רק ביעוד מגורים במגרש יחיד. לא דיברתם עדיין על הגדלת זכויות כי כל טבלת איזון, מתייחסת ללא פינוי של שדה דב. עכשיו אני שואל אם הזכויות יוגדלו עקב פינוי שדה דב? לא ציינתם זאת בתמצית ההתנגדות. בנוסף לזה אנחנו מדברים כמובן על שינוי במקדמים. לגבי חלוקת המתחמים, שזה נייר שיישלח לכולם מן הסתם, רשום שמתחם 1/3700 לא יכול להכיל את מלוא זכויות בנייה שכלולות בו, וזה בשל הקרבה אל שדה דב. מן הסתם עכשיו אין שדה דב ויכולים לאחד את כל הזכויות למתחם 1. מכתב מדני ארצי הגיע אלינו, ואני מניח שהגיע לעוד הרבה. אם שדה דב לא קיים, זה אומר שאפשר לאחד את כל הזכויות למתחם 1.

1. לאחד את הזכויות שלנו למתחם אחד.
2. להגדיל את הזכויות עקב פינוי שדה דב.
3. לשנות את המקדמים (ממה שהבנתי משלומי מערבי לאחר מכן שגם החישוב במקדמים הוא לא נכון).

דני ארצי :

איזה מקדמים?

שמואל פן :

הקשבתי לשלומי מערבי בכמה וכמה התנגדויות. אורי ואני בחנו מס' רב מאוד של עסקאות. מקדמי השווי נקבעו כבר בשלב תכנית המתאר. לצורך תכניות מפורטות נדרשנו על ידי הוועדה המחוזית וגם הוועדה, ובחנו מחדש את המקדמים. למעשה אנחנו סבורים שהם קיימים ונכונים, על זה השבתי באריכות. התשובות שלי לשלומי מערבי כוחן גם יפה למשפ' לחאם בנושא המקדמים. בנושא של המגורים בלבד, אמרתי שיש מס' קטן מאוד של מגרשים שמיועדים למגורים. שמעת אותי אומר שאני

חושב שלרובע הזה שייבנה פה עם עירוב שימושים, יש הרבה תכונות חיוביות ולא דווקא מגרשים שהם אך ורק למגורים כמו בשכונות שמדרום לו.

א - לא הייתה דרך אחרת.

ב - אנחנו חושבים שנתנו את מקדמי השווי על פי היעודים. פיתוח הרובע יאפשר לקבל מגרשים טובים, עם שימושים שונים. הנושא הכבד ביותר שהעלית זהו נושא הניוד.

רונן לחאם :

הגדלת זכויות בנייה.

שמואל פן :

הסברתי שאנחנו נמצאים כרגע לצורך הדיון בשלב הפקדת התכנית.

תכנית 3700 לא מאפשרת, בגלל שדה דב, לתת את כל זכויות הבניה במתחם 1. לכן נעשה ניוד זכויות, כדי שלא ייווצר מצב שמאות חלקות יישארו ללא זכויות.

רבקה לחאם :

אבל שדה דב איננו.

שמואל פן :

אם תתקבל החלטה לחרוג מהטבלאות שעשיתי, לשנות את תכנון תכנית 3700, להוסיף קומות ולהוסיף בניינים, לערב שימושים, אז זו תהיה תכנית אחרת. גם אם שדה דב לא קיים, המשמעות של מה שאתה אומר, זו תכנית אחרת ואנחנו לא דנים בתכנית אחרת. אני רוצה רק להעיר בתור מי שמנוסה הרבה מאוד שנים, שאם תהיה תכנית אחרת, עד שהיא תמומש, יעברו 5 או 6 שנים. זה לא שאנחנו עושים משאל, אני לא יודע אם אין אנשים שהיו מעדיפים לממש את זכויותיהם ולא לחכות לעתיד לבוא. אבל מכל מקום, התשובה הרשמית שלי בתור שמאי התכנית, שפעלתי על פי העקרונות התכנית, כשהחלוקה למתחמים כבר נקבעה בתכנית המתאר שנעשתה על מנת למנוע קיפוח זכויות. ולכן אני לא סבור שבמקרה הספציפי של משפ' לחאם, אתם קופחתם.

רבקה לחאם :

לפני 80 שנה אמי קנתה את האדמה. על כל הזכויות שילמנו מיסים. היום אתם אומרים שאלה הזכויות. אמרו לנו ב - 2002 שנקבל 3 דירות, בבניין הראשון בפרופס או אחר. 80 שנה אנחנו משלמים מיסים וזה מה שמגיע לנו לקבל. אני משלמת על המגרש הזה, לא שילמתי על מגרש אחר.

שמואל פן :

גב' לחאם למען הסדר, מה היה ב - 2002?

רונן לחאם :

היעוד היה מגורים.

רבקה לחאם :

כן. ב - 2002 קראו לנו וישבנו עם מישהי.

שמואל פן :

ב - 2002 אי אפשר היה לעשות שם כלום. לא היה שם אפילו כורכר. אני מלווה את השטח מ - 80 ומשהו.

רונן לחאם :

תכף אגיד באיזה תהליך זה היה.

רבקה לחאם :

זה של העירייה? הפתק הזה של העירייה?

שמואל פן :

זו בקשה אם רוצים להתאחד.

רבקה לחאם :

קראו לנו אחרי זה אמרו לנו מה נקבל.

שמואל פן :

את המכתב שלחו.

רבקה לחאם :

לא, לא. מאחורי זה כתוב מה בדיוק אנחנו נקבל.

שמואל פן :

מר ארצי מיד יסביר מה הוא כתב. זה לא עומד בסתירה. גברתי, משפט אחד בעקבות מה שעניתי לבן שלך ואחרי זה דני ארצי יענה. אם אתם לא רוצים לחכות עוד כמה שנים.

רבקה לחאם :

80 שנה חיינו? אז עוד 5 שנים.

דני ארצי :

זוהי הודעה על הפקדת התכנית.

רבקה לחם :

לא אתה רשמת. הפקידה שהזמינה אותנו שם רשמה את זה.

דני ארצי :

אני לא יודע. אני לא אחראי על דברים שנרשמו מאחורי הדף.

רון לחאם :

שמואל פן לא התייחס לזה שמר ארצי באחד המסמכים רשם שהוא לא יכול להחיל את מלוא זכויות בנייה על החלקות הכלולות בו, זאת בשל הקרבה לשדה דב. עכשיו אם שדה דב יצא אני לא מדבר על הגדלת זכויות בנייה. אם רשום פה שלא יכולים בהתחלה לאגד את זה למתחם אחד עקב שדה דב, עכשיו אין שדה דב. מה זה אומר? זה אומר שכן אפשר לאחד את זה.

לבנה אשד :

אבל זה כרוך בהכנת תכנית חדשה. ואלו ה - 5 שנים שדיברו.

רון לחם :

אם את שואלת אותנו, אין בעיה לחכות.

לבנה אשד :

בסדר.

רון לחאם :

מבחינתנו? את יודעת.

לבנה אשד :

זכותכם.

רונן לחאם :

זה שאתם אומרים כאילו זה ייקח.

שמואל פן :

שיעקבי יהיה למישור.

רונן לחאם :

אני כבר לא יודע אם מר פן יכין את זה.

רונן לחאם :

אבל אתם אומרים

רבקה לחאם :

שאנחנו נקבל את הזכויות.

רונן לחם :

עכשיו אני מדבר על הגדלת הזכויות. מה קורה עם הסיפור הזה עכשיו ששדה דב פונה?

פרנסיין דויד :

הבנו את העמדה שלכם. אתם מוכנים להמתין לתכנית אחרת. רשמנו.

רונן לחאם :

אנחנו רוצים אנחנו מבקשים דורשים ככה.

פרנסיין דויד :

דורשים זו מילה קשה.

רונן לחאם :

נכון. מה המילה הנכונה?

לבנה אשד :

מצפים.

רונן לחאם :

מצפים. מצפים שנהיה מאוגדים במתחם אחד, אם אפשר כמובן למגורים בלבד. זה מה שאנחנו דורשים, בהסתמך על זה שיש מגרשים שסביב אותו מגרש, כולם למגורים. מה עושים עם הטענה שלנו שמייצג אותנו שלומי מערבי גם כחלק?

דני ארצי :

אני מניח שהחוקרת תתייחס לכל מה שמערבי כתב.

לבנה אשד :

כן.

התנגדות מס' 92: עו"ד אריאל שוב

אריאל שוב :

ההתנגדות בשמי. אני מניח ששמעתם חלק מהאחים שלי. אני פה לגבי המגרש הפרטי שלי. ברשותכם אתחיל מהמאקרו לגבי המגרש הספציפי הזה, מעבר לטענות הכלליות. העירייה חותמת עם בעלים אחד ומתחייבת להקצות לו מגרש ספציפי, לבד, מערבי. משהו שהוא לדעתי שערורייתי. דושיניצקי כותב בסוף כמו יתר הבעלים שירצו לפנות. אם הייתי אחד האחים שלי מייצג הרבה בעלים, הייתי קופץ. התאפקתי. מגרש 106, המגרש עליו מדובר בו הוקצו לי הזכויות. מגרש מערבי במתחם 4, חלקה 53 גוש 6609. ההקצאה טובה, מצוינת, אין לי שום התנגדות. לא מבקש לעבור לשום מגרש, אבל אם נסתכל על המגרש הספציפי הזה במתחם, הוא למעשה בנוי משני מבנים, שני אגפים. מבנה אחד יושב על החזית המערבית, על הטיילת המתוכננת, שמסומנת כדרך אבל זו טיילת. הוא כלוא בין מנדרין לסי אנד סאן, עם זיקת הנאה, ואגף שני אחורי. המתחם כולו במגרשים בין 100 ל- 111. מתחם 100 - 101 הוא מתחם די מיוחד. יש עליו הרבה מגבלות לעומת יתר התכניות. הוא דורש תכנית עיצוב לכל המתחם כהוראה סטטוטורית. הוא כולל גם הוראה שאני בדרך כלל לא רואה בוועדות מקומיות, אשר כובלת את הידיים שלהן. אי אפשר יהיה לבקש הקלות. זאת אומרת שאם מתברר שמחר אני צריך שינוי בבינוי כי יש זכויות שקשה לי לנצל, אני לא יכול ללכת בדרך של הקלה. אני צריך תב"ע בסמכות מקומית. אותה אינסטנציה תכנונית, אותה רשות שתאשר תכנית כובלת לעצמה את הידיים כדי לא לעשות את זה בהקלה.

לבנה אשד :

זה רק בשורה הזו?

אריאל שוב :

זה אך ורק במתחם הזה. יש לו הוראה סטטוטורית בתכנית, יש הוראות מיוחדות (הנחיות מיוחדות סע' 4.1.2 ב.) בתאי שטח 100 - 101. בין היתר כתוב שזו תהיה סטייה ניכרת, אך ורק במתחם הספציפי הזה. הדבר הזה לדעתי לא נלקח בחשבון מבחינה שמאית. יש לנו הקלות (סע' 6 הכללי בכל התכניות), בהקשר למגבלות שדה דב. אם יוסרו המגבלות ניתן יהיה לבקש את הגובה כהקלה. אין שדה דב, ולכאורה גם לא צריך לבקש הקלה. היא יכולה כחוקרת וכוועדה המקומית להחליט היום שהיא מאמצת באופן גורף לכל התכניות, כל מגרש פרטי צריך להגיש בקשה להקלה, לפרסם את כל הפרסומים להקלות לפי סעיף 149 עד שתירשם פרצלציה. אפשר בהחלטה אחת של הוועדה המקומית שמאשרים לכל הבניינים באופן גורף את המקסימאלי לפי התכנית, הקלה של 5 קומות וכו', לפי המגבלות סטייה ניכרת. במתחם הזה הספציפי אי אפשר היום אלא בתב"ע חדשה. זאת אומרת שיש לי במגרש הספציפי הזה בעיה - אי אפשר לנצל את כל זכויות הבניה. תיכף אראה גם למה החשש וממה הוא נובע. אני מגיע למצב בו אני לא יכול לבקש הקלה. למה הוועדה המקומית, שהיא האינסטנציה, כובלת לעצמה את הידיים? לא נראה לי הגיוני שהוועדה המחוזית כובלת את שיקול הדעת של הוועדה המקומית, לא שהוועדה המקומית כובלת את שיקול הדעת של עצמה. יש פה מגרש 106, מגרש בכל המגרשים החזיתיים, הכי קטן. בין המגרש הקטן לגדול יש הבדל של 25 אחוז, מרחק 17-18 אחוז בין המגרש הספציפי הזה ליתר המגרשים. צפיפות זו גורמת לי חשש - לא ירדתי לתכנון מפורט כמובן. המגרש שלי הכי קטן. המרחק שלי הכי גדול. אבוא לתכנון מפורט ואגיד שאני צריך עוד קומה - להגדיל את קומת הגג מ- 65 אחוז ל- 80 אחוז. ישלחו אותי לעשות תב"ע. לא הגיוני. אני מניח שאף אחד לא בדק מגרש פרטי. כל המגרשים שאנחנו רואים 5 מגרשים, 4 מגרשים באותה חזית. כמעט כולם באותו אורך חזית לכיוון הטיילת, לכאורה כוחות המסחר, לעומת מגרש שיש לו שתי חזיתות בגלל שהוא בנוי בהמשך הציר. כך יש לו חזית צדית של מסחר. לכל החלקות האלה לכאורה אמור היה להיות אותו שטח מסחר. ברגע שהחזית כמעט אחידה כלפי הטיילת, היה היגיון תכנוני שלכולם יהיו אותו שטח מסחר. אתן בתור דוגמה המגרש הזה עם המסחר הכי גבוה. למגרש הזה 700 מטר מסחר לעומת 504 מטר במגרש 102. למגרש 102 לכאורה אותה

חזית, פה 500 מטר פה 700 מטר. הדבר היחיד שאני יכול לחשוב עליו הוא שאולי מבחינה איזונית הוספנו 100 מטר מסחר, הורדנו 100 מטר מסחר. לא תכנוני, כי אני לא רואה פה היגיון תכנוני. אם אני מסתכל על מגרש 100 עם שתי חזיתות מסחר, לכאורה היה אמור להיות במגרש הזה יותר מסחר, ויש לו רק 630. יש לי למעלה מ-10 אחוז יותר ממנו מסחר במגרש הקטן הזה. מאחר והמסחר אמור להיות מרוכז, יש הוראה שבכל בניין מגורים אפשר לעשות מסחר בקומת הקרקע. זו לא הייתה הכוונה פה שבפנים יהיה מסחר. יש פה קווים מאוד יפים ומדויקים של מסחר על הטיילת, מסחר על דרך הים, ועל הפינה הכניסה את המסחר. אבל יתר המסחר בפנים אמור להיות לפי מה שאני מבין תכנונית איזה שהוא מתחם עם תכנית מאוד גבוהה בבנייה יחסית נמוכה. הולכים בפנים במעברים, לא כיכרות עם מסחר כי אחרת היו מכניסים פה מסחר, לכיוון זיקות ההנאה. ראיתי את תשובת הוועדה המקומית: במבנה הקדמי הזה יש 820 מטר, אפשר להכניס 700 מטר. אריתמטיקה זו תשובה של אקסל, לא תשובה של מתכננים. אנחנו רוצים שיהיו לובאים נורמאליים, צריך שיהיו שטחים ציבוריים, חדרי אופניים מועדון וכו'. לבוא לאנוס את השטח עם 700 מטר כשאין היגיון למה פה זה יהיה 700 ופה זה יהיה 500. לא מחפש לפתוח את כל הטבלאות, אני מחפש לפתוח איזו שהיא גמישות תכנונית. אבי תמיד נתן דוגמה: בתכניות באיחוד וחלוקה אם כפתור אחד לא בסדר, אז כל כפתורים לא בסדר. אני לא מחפש לעשות שינויים ולהתחיל להעביר את כל ההצרחות בין אנשים. כן ביקשתי איזו שהיא גמישות בין מסחר למגורים. תן לי אפשרות להגיע ל-500 מטר או 600 מטר מסחר כמו לאחרים, ולהמיר את זה למגורים לפי המפתח השמאי. בדיוק כמו בתכניות של הגוש הגדול, בהן יש מפתחות המרה בין מסחר למגורים. ברגע שקבעו שם 70 ל-120, המקדמים של אז לא רלוונטיים להיום. בדיוק כמו שקבעת פה, תאפשר לי להפוך אותו למגורים. ראיתי את התשובה ולא מבין אותה: לפי הוראות תכנית המתאר לא ניתן להמיר זכויות מסחר או תעסוקה ליעוד מגורים. קודם כל, תכנית המתאר בכלל לא קובעת שום דבר כזה. היא קובעת יעוד מגורים, ובתוך מגורים יש שימוש של מסחר. היא קובעת הגדרות של רח"ק בין 2.5 ל-4.5. אפרופו המגרש הזה שהוא הכי צפוף, הוא 2.9. זאת אומרת שאני מאד רחוק מתכנית המתאר.

אם אלך לפי 3700 זה עוד יותר טוב.

דני ארצי:

אז מה הלכת לתא/ 5000?

אריאל שוב:

אתם אומרים שזה לא בסמכותכם, אז יש לכם סמכות לפי תכנית המתאר להגדיל זכויות גם ב-3700.

לבנה אשד:

לאיזה מתאר אתה מתכוון?

אריאל שוב:

5000 מאפשרת לכם להוסיף זכויות, להגיע לרח"ק 4.5. גם היום 3700 לא סותרת, 3700 חזקה ממנה. לכן אין לכם שום בעיה לפי 5000. מעבר לזה תכנית המתאר זו בכלל מאוד יפה. במתחם 4, לפי תכנית המתאר 3700, טבלה ס' עמוד 26, ס' 12.1. היא קובעת כי באזור 4 יש 480,960 מטר מרובע מגורים. כמה מגורים יש בתכנית במתחם 4? יש שתי נק' שאפשר לבדוק. מטרות התכנית, דברי ההסבר של התכנית. שם כתוב 465,600 מ"ר מגורים. יש פחות 15 אלף מ"ר מגורים במתחם 4. עשיתי את זה באקסל. יש סטיות בכל אחד מהפרמטרים. יש פה סטיות של 1,000, 500, 600 מטר, בכל התכניות. יש לנו פה 15,360 מ"ר מגורים שלא ניצלו במתחם 4. את המסחר למשל כן הגדילו. היה 4,170, והגדילו ל-14,262. הסבר 10,000 מ"ר מסחר. עכשיו שתי שאלות: אם אנחנו לא הולכים לפי תכנית 5000 מאיפה הסמכות שלכם להגדיל מסחר? כתוב שמותר 4,170. איך הגעתם ל-14 אלף? זה אומר שאין בעיה להכניס את ס' ההמרה של 40 אחוז משטח כדי שאוכל להגיע ל-500 כמו מגרש 102, כדי להפוך את זה למגורים לפי היעוד שלכם. יש פה 15,000 מ"ר מגורים במגרש. יש פה עוד 10,000 מ"ר אין לי מושג באיזו סמכות, אלא אם אתם

נשענים על תכנית 5000. לכן אני לא מבין את התשובה ששאלו בהתנגדויות, לפיה זה סותר. לפי הוראות התכנית לא ניתן להמיר. להיפך אתם עשיתם - לקחתם שטח ממגורים והפכתם אותו למסחר. בגלל הדבר הזה, כדי ליצור גמישות, יש פה מתחם בו אנחנו רוצים לשמור על תכנית. אפשר לקבוע הוראת תכנית של לפחות 50 אחוז. זאת אומרת אין שום בעיה לבוא לקבוע קטגוריית שחיבים לשמור על 40-50 אחוז תכנית. אבל יש פה מגרש אחד למלונאות עם 13 קומות. יש מלון מנדרין שהוא 20 קומות, הרבה מעבר ל-13 קומות. פה קבעו לנו בין 4 ל-5 קומות. אני לא מכיר מס' קדוש של 4 או 5. אין בעיה להשאיר את התכנית כמו שאתם רוצים. אם במקום ה-4 - 5 קומות יהיו פה 6 - 7 קומות, תכנית זה משנה משהו? זה נותן גמישות, כשאתם תצטרכו לאשר לי את תכנית העיצוב. יש פה משחק שאני לא רוצה, מאולץ. אנחנו רוצים לתאם מסחר נורמאלי. תכריחו אותי לעשות מסחר במבנה האחורי שאנחנו לא רוצים, כי אחרת הייתה פה חזית מסחרית. אני לא אוותר על מטרים. כל מטר פה שווה הרבה כסף. לכן אני חושב שהמס' 4 ו-5 הוא לא קדוש. אפשר להגדיל את זה ל-6 ו-7. אפשר להשאיר פה את אותו בינוי עם הגדרות תכנית שיהיו מינימאליות. אני לא אדריכל, אני פחות אוהב את זה, אבל אני מניח שהכל נעשה במחשבה ואתם מבינים יותר ממני. זאת אומרת לאפשר גם הקלות וסטייה ניכרת. לחלופין תנו לי כבר היום.

לבנה אשד :

זאת אומרת בעצם ההתנגדות שלך תכנונית.

אריאל שוב :

ההתנגדות שלי היא תכנונית. אוסיף לגבי העניין השמאי. ראיתי את ההתנגדות. פה מקדם 1.1. אני מניח שיעלו אותו לכולם כי בשיחות זה עולה כל הזמן. לגבי מלונאות, נקבעו פרמטרים של כמה מלונאות ליח' אקוויולנטית. יש מלונאות שיושבת על הים בתכנית 3700 במצב הקודם, ויש מלונאות שקו שני או שלישי או רביעי לים. מיקום הים אותו מיקום, פשוט יח' אקוויולנטית. אבל ברור שמלון על הים לא שווה למלון שהוא לא על הים. האקוויולנט שהיה ב-3700 קבע את ההמרה של מלונאות לעומת מגורים. יצרתם מנגנון של יח' אקוויולנטיות, אבל ברור שלאקוויולנט הזה צריך להוסיף את שאלת המיקום. בדיוק כמו שהיום לא אמרת שהכל אקוויולנטי, אמור להיות במצב חדש. אני מבין שלהיכנס לרזולוציה של מגרש בודד גם במצב קודם זה דבר מאוד בעייתי. אני מקבל את העיקרון שיכולים להיות עיוותים כאלה או אחרים, אם אנחנו רוצים להתקדם עם התכנית. אבל את אותה עיקרון צריך להחיל על המצב הקודם. זאת אומרת לא יכול להיות מישהו שהיה לו מלון בקו השני או שלישי לים, אבל מזרחית לאבן גבירול המקדם יהיה אותו מקדם בדיוק. לדעתי זה חייב להיות מתוקן במצב קודם. לגבי המסחר, במגרשים האלה למעשה נתנו מקדם 1.49. למגרשים האחרים בקו שני לים, היה מקדם של 1.1. אם אני מסתכל על הבינוי במתחם זה, זה מובנה משני אגפים - הקו הראשון לים, מצוין - שווה 1 ל-2, לא 1 ל-1.49. אני מוכן לקבל את זה. כל החלק האחורי שווה פחות כי אין לו חזית בכלל. הוא כלוא בין שני בנייני מגורים. זאת אומרת הערך שלו חייב להיות פחות מזה. אם אקח ערך של 2 ואכניס לכל האגף האחורי, שם רוב הזכויות, אם יש 56 דירות, 16 דירות חזיתיות לים ו-40 דירות אחוריות. גם אם אתן לו מקדם של 2 ואתן לו מקדם כמו מגרש 107 (לא פחות כי אין לי חזית) אני מגיע למקדם 1.35. יש פה לדעתי עיוותים. לקחו מגרש ואמרו שזה מגרש מערבי לים, אבל אתם הכרתם אותנו בתב"ע (אני אומר באופן חיובי) לשמור על זיקת הנאה ולפצל לשני אגפים נפרדים. גרמתם לכך שהחלק האחורי הוא לא בקו ראשון לים. הוא באותו גובה הוא לא בים והוא לא יותר טוב מהמגרש שנמצא מאחוריו. לכן אני חושב שצריך לחדד ולפצל בין המבנים ולא להסתכל כמגרש מערבי כולו 1.49. הדבר העקרוני ששמעתי בהתנגדויות של מתחם 1, במקום לשמוח אני רואה שכולם רוצים לחזור בחזרה למגרש 1 או לאחד אותם למגרש בודד שיטת "המפל" שנעשתה בזמנו במתחם 1.

לבנה אשד :

"צונאמי".

אריאל שוב :

כשישבתי בוועדה המחוזית, הוא אמר לי שהוא חושב שזה תקין, זה כמו מפל. במחוז לא אוהבים את זה, תכניות בפי גלילות לא אוהבים את זה. אני מביא להם דוג' של 3700, אמרו לא לדבר על זה. ההוראה בתכניות אומרת שאם תוך 20 שנה... הוראה שרק המועצה הארצית יכולה לתת, אם תוך 20 שנה תאושר תכנית, אז הזכויות יתחלקו בין כל המתחמים. למי? אני בעוד 10 שנים מוכר את הדירה שלי למישהו, מי מקבל אותן? זה שעכשיו הבעלים של הדירה? אני זה שהייתי הבעלים המקורי כשנקבעה 3700 ואושרה. אני לא יודע איך יתמודדו עם ההוראות האלה, וזה ייצור סטגנציה. מתחם 1 לא יזוז. גם אם תאושר תב"ע, טבלאות האיזון לא יהיו שם בחיים.

שמואל פן :

רק הערת אגב: מה שכתוב במתאר זה לא במפורטות.

אריאל שוב :

זה במפורטות כתוב גם.

שמואל פן :

לא.

אריאל שוב :

המפורטות מצטטות את המתאר.

שמואל פן :

אתה לא יכול לשנות.

אריאל שוב :

למה אני לא יכול לשנות? איחוד וחלוקה, ועדה מקומית מוסמכת לשנות. לכן היום היה יותר חכם להוציא כל מתחם 1 לאור השינוי של שדה דב, החלטה שהיא דרמטית אולי. להוציא אותה מכל התכניות. בכל טבלאות האיזון, להוציא מתחם 1, לעשות למתחם 1 תכנית כמו 4444, לתת היום זכויות בשמיים, זה לא הייתי נוגע, כדי שנוכל להוציא היתרי בנייה. מתחם 1 לא ילך להיבנות. לעשות שם תכנית כמו 4444, לתת את זכויות לעצמם, לבטל את ההוראה כי אנחנו באיחוד וחלוקה, ומותר לבטל הוראות כאלה, לתת להם שם ולעשות תב"ע חדשה, כמו 4444. להריץ אותה כמו שידועים להריץ. שם יש זכות גם למדינה וגם לפרטיים יבואו פה אנשים כמו שישבו פה קודם, יגידו שאין להם בעיה לחכות עוד 5 שנים. הם צודקים אולי מבחינתם.

דני ארצי :

זה מבטל את הסע' הבעייתי.

אריאל שוב :

בוודאי. נוריד את הסע' הבעייתי. לגרוע בטבלאות האיזון למעשה, לחלק כל מתחם בפני עצמו. יש פה שינוי דרמטי. לעצום עיניים זה נראה לי פשע לדורות, כי מתחם 1 לא יזוז. אם הייתי בעלים - אני בעלים עכשיו, בעוד שנתיים אמכור את הדירה. בעוד 15 שנה שיעשו טבלאות האיזון? מי זכאי? זה שרשום היום בנסח? לעבור את כל הבעלים או ללכת היסטורית לבעלים המקורי? נתקע עם מתחם 1 עם בניין משרדים או עם תב"ע שאי אפשר לממש. היא לא תיתן למצות את הזכויות. ולכן אני יודע שזו החלטה דרמטית, אבל אני שומע פה את כל האנשים שאומרים למה מפצלים אותם. אני לא רוצה להתפצל. יש לי הסכם של בית המשפט העליון. תנו להם מתחם 1, תריצו שם תב"ע, יודעים להריץ היום מהר. אין מגבלות, אין שדה דב יותר. אני חושב שתעבור שנה עד שיהיו המלצות של החוקרת, ויהיה נכון לבקש להעביר זאת לוועדה המחוזית כשהיא תהיה זו שתכריע, זאת מכמה סיבות. 1. יש פה ועדה מקומית ועירייה נגועה באיזה שהוא ניגוד עניינים לגבי זכויות בנייה, וכל החלטה שהיא תצטרך לקבל. 2. עררים. מה שקורה פה זה פרומו של מה שיהיה אחר כך בוועדת ערר. הזמן שלוקח

לוועדת ערר הוא שנים. כל החלטה זה 06 (ב). כל שינוי, כשהיא תזיז את השמיכה לכיוון אחד מישהו אחר ימשוך. לכן אני חושב שבמלא עברה שנה, וכמגיש התכנית רק הוועדה המקומית יכולה, החוקרת תוכל להעביר את המלצתה לוועדה המחוזית.

שמואל פן :

כמה זמן זה ייקח שם?

אריאל שוב :

הרבה יותר מהר. היום אני מעביר תכניות במחוז תל - אביב יותר מהר מאשר בוועדה המקומית. אני לא מדבר על אנשי מקצוע.

פרנסיס דויד :

בגלל זה יש החוקרת.

אריאל שוב :

היא לא זו שמחליטה.

פרנסיס דויד :

לא. היא ממליצה.

אריאל שוב :

אני מזכיר שביקשתי מהראלה שתמנה לא חוקרת, אלא בוררת. הבוררת הייתה מחליטה. אין עררים כי זה לפי חוק בוררות.

דני ארצי :

אין דבר כזה בכל הארץ. בוררות.

אריאל שוב :

יש לי מינוי.

דני ארצי :

בורר לתכנית.

אריאל שוב :

בורר לאיחוד וחלוקה. תסתכל תכנית הר / 1302. ברגע שמינו בורר כולם התיישרו בהתנגדויות שלהם. כולם הורידו עררים. יש תקדימים כאלה - החלטה של ועדת ערר במחוז מרכז לגבי תכנית הר / 1302, שאני הגשתי את הבקשה שם. הוד השרון.

לבנה אשד :

הייתי הבוררת בפתח - תקווה.

אריאל שוב :

אני חושב שצריך לעבור לוועדה המחוזית. הוועדה המקומית יכולה להעביר. הרי זו המלצתה של החוקרת, היא לא צריכה לשמוע אף אחד. היא צריכה לשמוע את החוקרת אתכם אולי, ולקבל החלטה. אנחנו יודעים כל התכניות יהיו בתוקף. ובא לציון גואל.

שמואל פן :

רוב התשובות הן תכנוניות. אבל יש נק' חשובה אחת לגביה אני מוכרח לומר את דעתי כשמאי התכנית, כי יש דעות שונות גם בעירייה. לכן אני אומר את זה לפרוטוקול. אילולא אמרת את זה, לא הייתי מעיר. הרעיון לקדם את מתחם 1, לשנות אותו ולהשאירו לחוד ולהמשיך ב- 2 עד 5, נראה לי בלתי אפשרי. לא מבחינה הגיונית לא מבחינת צדק, לא מבחינת יכולת להעביר את התכנית. אנחנו יודעים מה גורם הזמן שהוא שיקול בשמאות. שלא לדבר על זה שחלק מהזכויות הן של מתחם 1 וחלק במקומות אחרים. מצב בו 4 מתחמים יקודם היום, ו- 40 אחוז משטח כל 3700, יקודם עוד כמה שנים - נראה לי בלתי אפשרי.

אריאל שוב :

עם כל אחד הייתי מתחלף שם, כי אם ייקחו שם זכויות לפי 4444. ייקח 5 שנים 6 שנים אבל הזכויות יהיו פי כמה ממה שיש לנו פה.

שמואל פן :

עכשיו זו הייתה הערה כללית. הערה משפטית פורמאלית: אנחנו עוסקים כרגע ב- 3700 מפורטות, אנחנו לא עוסקים ב- 4444. עוד הערה אחת ועל כל היתר נושאי תכנון. המקדם שהמגרש קיבל הוא 1.35.

אריאל שוב :

1.49.

דני ארצי :

קיבל 1.1.

דני ארצי :

איפה שהם עוברים, המקדמים הפנימיים לקחו בחשבון את מבחינת מיקום המלון וכן הלאה.

אריאל שוב :

הבנתי שאתה מתכוון להפיץ אותם נכון?

שמואל פן :

כן.

לבנה אשד :

יש החלטת ביניים שלי.

שמואל פן :

1.35, עובדה שכוונתי לדעת גדולים.

אריאל שוב :

זה לא לדעתי.

אורי שושני :

לשאלתך 107 רק מערב.

אורי שושני :

רק מערב לא 1.35.

אריאל שוב :

לכן הסתכלתי על המשוקלל. החלק האחורי אמור להיות כמו 107 ואפילו פחות מ-107. בגלל שהאגף עם 40 יח"ד מתוך 56, היה צריך להיות פחות רק מערב, בגלל שהוא מתחם כלוא ואין לו אף חזית.

פרנסין דויד:

אני רוצה להתייחס לנושא התכנוני. אנחנו מדברים על מתחם מיוחד. דווקא הייחודיות והנדירות שלו יכולות לקבל ביטוי בשווי שלו. מפני שהדבר מיוחד כמו נווה צדק, זו הדוג' שבעיני המתכנן ובעינינו. מרחב שוטטות, בנייה נמוכה יחסית, קרובה לים. אזור איכותי שהוא אחר. מכאן נובע חוסר גמישות יחסית שנתנו לעצמנו. אתה קורא לזה לכבול את ידיו, אנחנו אומרים שזה הדבר הראוי שצריך לתכנן במקום הזה. בניינים של 6-7 קומות יש הרבה. גם במקום הזה, גם במקומות אחרים בתל - אביב. אנחנו דווקא נותנים יתרון למתחם בתכנית גבוהה, בין 50 ל-75 אחוז. כתוב שעם הסרת המגבלות הגובה, אפשר, אמנם בהליך של הקלה ובלי לשנות את שטחי הבנייה הכוללים, להתיר תוספת קומות.

אריאל שוב:

לא. אסור.

פרנסין דויד:

לא.

אריאל שוב:

יש לכם הוראה.

פרנסין דויד:

יש הסכמה בנושא.

אריאל שוב:

אבל יש לכם הוראות ספציפיות לגבי מגרשים 100 עד 111, שזו סטייה ניכרת. ס' 6.2.2. אם מה שאת אומרת לי נכון אני עכשיו קונה את זה. יש הוראות מפורטות לגבי מגרשים. 4.1.2.ב. שם קבעתם בעמוד 20 שזו תהיה סטייה ניכרת.

פרנסין דויד:

הכוונה היא ליצור אופי מיוחד למתחם. אנחנו לא מסתירים את זה. אנחנו רואים יתרון לצורת הבינוי הזו.

לבנה אשד:

אז כן לאפשר הקלה במגרשים האלה?

פרנסין דויד:

נבדוק. בכל מקרה, הבנת שב-5 התכניות האלה אחד העקרונות היה ליצור גיוון תכנוני.

לבנה אשד:

כתוב פה גובה הבינוי הכולל, כולל קומת הגג החלקית, לא יעלה על 25 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. חריגה מגובה הזה ומס' הקומות המקסימאלי הרשום בתא שטח בנספח הבינוי, תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

אריאל שוב:

זאת אומרת במתחם הזה, אך ורק במתחם הזה, בסעי' 4.1.2 ב הוראות בינוי מיוחדות בתאי - שטח 100 עד 111.

לבנה אשד :

אבל 25 מטר זה 4 קומות.

אריאל שוב :

כתוב שכל סטייה או חריגה מגובה זה וממס' הקומות המקסימלי הרשום בתא - שטח בנספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת.

לבנה אשד :

שם כתוב 4 - 5?

אריאל שוב :

בסעי' 5 בתקנון בגובה כתוב 4 - 5.
אז למעשה זו הסטייה הניכרת. אז אם מבטלים את הסטייה הניכרת.

פרנסין דויד :

לא, אנחנו לא מבטלים מהסיבות שמניתי.

אריאל שוב :

אם אני לא יכול לנצל את הזכויות?

פרנסין דויד :

אפשר. כל המתכננים בדקו כל מגרש ומגרש. אנחנו יכולים להעיד על כך.
נתנו את הגמישות בתכנית, לא בגובה אלא בתכנית, בין 50 ל - 75 אחוז. זו החלטה תכנונית גרידא.
לא קשורה לנושא השמאי, ואני חושבת שצריך לכבד מפני שעיריית תל - אביב מנסה לגוון, לא ליצור את השטנץ שאנחנו מכירים ברמת אביב ובכל מיני מקומות. בגלל זה פיצלנו את תחום 3700 ל - 5 מתחמים שונים, איכותיים ושונים. זו הפררוגטיבה של הרשות המקומית. זה כולל אפשרות של מסחר, חוץ מהמסחר בחזית המסחרית שהיא באמת חובה. זה נותן את איכות השוטטות, האפשרות להסתובב. כמו בנווה צדק או ביוון, יש כיכר עירונית עם עץ קטן. זה משהו אחר. זה חשוב לנו להגיד את זה, לעיר ולרובע הזה. שלא יהיה רובע סטרילי. זה גם קשור לשורה השנייה לים, לפארק הים. זו סיטואציה עירונית תכנונית שמתאימה לדפוס הזה. עכשיו, אתה מדבר על תוספת זכויות. הבנת שתוספת זכויות ...

אריאל שוב :

לא ביקשתי תוספת זכויות. ביקשתי רק אפשרות.
מה ההיגיון דווקא במגרש הכי קטן לעשות מסחר של 700 מטר לעומת מגרש יותר גדול עם 500 מטר?

פרנסין דויד :

יכול להיות שזה מגרש פינתי.

אריאל שוב :

לא, לא. בפינתי יש פחות מהמגרש הזה. אם זה לא שמאי.

פרנסין דויד :

זה לא שמאי.

אריאל שוב :

מה הנימוק התכנוני?

פרנסין דויד :

הנימוק התכנוני הוא שיש פה ושם מסחר קטן, 500 מטר 700 מטר 200 מטר, כדי לא לקבל סופרמרקטים אלא מסחר קטן שאנחנו רוצים לשמור בתל - אביב. זה המקום.

אריאל שוב :

יש היגיון אם הייתם לוקחים את המסחר ואומרים יש מגרש של 4 דונם ועל כל 4 דונם אני רוצה X מטר מסחר, אז יש לי מגרש של 3 דונם.

פרנסין דויד :

לא, מה שאתה אומר זה אקסל.

אריאל שוב :

לא. החזית המסחרית זו אותה חזית מסחרית לכולם. למגרש הפינתי יש שתי חזיתות של מסחר, ויש 10 אחוז פחות מסחר מהמגרש הכי קטן. והוא מגרש יותר גדול. אני כן מסתכל תכנונית.

פרנסין דויד :

אתה רוצה גמישות? זה חלק מהגמישות.

אריאל שוב :

כל מה שביקשתי, לא אמרתי לשנות את כל המסחר. אני כן מבקש גמישות גם אם אנחנו נכנסים לתכניות שלכם. אני כן חושב שנכון לבקש, את רוצה לצמצם את ההקלות רק לקומה אחת ולא ל-2. אני חושב תמיד שכדאי גמישות ולא שישלחו אותי אחר כך עבור מגרש בודד לתב"ע. מתחם 4 הוא המתחם הכי גדול, הוא מתחם ענק, ברור לי שלא בדקו מגרש מגרש.

פרנסין דויד :

בדקו מגרש מגרש.

אריאל שוב :

בסדר. תמיד יכולות להיות טעויות ונפילות, גם כשמישהו בודק מגרש מגרש. אני לא חושב שאם מישהו היה בודק דווקא את המגרש הזה, שהוא הכי קטן מכולם, היה לו משמעותית מסחר יותר גדול מאחרים. ביקשתי רק להמיר ממסחר לתעסוקה עד 500 מטר. אבל שכן אוכל להגיד, יש מגרשים של 500. בין ה- 500 ל- 700, שבכל תכנית העיצוב תהיה גמישות שאפשר יהיה לשנות אותה לפי המקדמים של השמאי. הגמישות הזו תהיה שכמו שאתם ראיתם, בניגוד למה שכתבתם לי בתשובה, אתם שיניתם בין מסחר ומגורים. אז אפשר לשנות מסחר למגורים.

ליאור דושניצקי :

אמנם אני שומע מצד אחד את הטענה פרוביידד שהיא נכונה, שאתה אומר שסה"כ מטרים למגורים יותר ממה שנדרש.

אורי שושני :

יש פחות.

אריאל שוב :

יש 480 אלף זה בתכנית 3700.

אורי שושני :

נתנו פחות.

אריאל שוב :

בתכנית שלכם יש 465 אלף. 15 אלף מטר מרובע מגורים נעלמו. מצד שני, שמת' בצד גם את ההפרשים, הוספתם 10 אלפים מטר למסחר. אז כאן תגידו בניגוד למה שכתבתם, שזה תקין.

ליאור דושניצקי :

אני מציע שהנושא ייבדק.

אריאל שוב :

תודה. אני אומר עוד פעם שהמקדמים השמאיים שהקריאו לי קודם, לקחתי מלמעלה ולא מלמטה. אבל אם 107 זה אחד על אחד, אז החלק האחורי - 40 דירות מתוך 56 זה לא המגרש הספציפי שלי אלא כל המתחם של מגרשים 100 - 111, צריך להיות 1.1.

אורי שושני :

לא מדויק.

107 אם תסתכל על הקו המערבי שלה הוא די גובל בקו המזרחי. כלומר, 107 בהחלט נחותה ביחס לחלקה שלך.

אריאל שוב :

המגרש שלי מחולק לשני אגפים. אבל בפועל לצערי הוא רק 25 אחוז מהזכויות.

אורי שושני :

האגף המזרחי שלך עדיין מערבי יותר מ - 107.

אריאל שוב :

אבל אין הבדל, אם יש לך 4 בניינים של 4 קומות מקדימה אני 4 קומות ויש אחריי עוד 4 קומות אני היום כלוא בין 4 ל - 4. אני לא מבין מה הבעיה. כמו שאמרה פרנסין קודם, תכנית מטורפת של 75 אחוז. זה לא שזה מבנה עם חללים באמצע. זאת אומרת יש לי פה 4 קומות מקדימה 4 קומות ועוד 4 כלואים באמצע. 4 כלואים באמצע הכי פחות טובים. מה לעשות? הכי טוב זה החלק המערבי על הים. על דרך הים 107 יש לו חזית לרחוב ובאמצע יש לך בניין שלא נהנה מהים, למרות שהוא קרוב לים, ההבדל בינו לבין 107 הוא 2 מטר. רק שהוא כלוא לכן אני אומר שהאגף הפנימי שווה הרבה פחות. 16 דירות טובות, 40 דירות לא טובות, זה כל השורה הזו. כל שורת הקו ראשון בנוי משני אגפים. לגבי הקטע התכנוני, אני חושב שעניין ההמרה זועק. לא יכול להיות שבמגרש הכי קטן נותנים הכי הרבה מסחר. אונסים לנו את התכנית שנצטרך לעשות מבואות לחדרי מדרגות מצ'וקמקים. לא מבקש להוסיף זכויות בנייה, אני מבקש רק לשמור על המקדמים השמאיים כדי לשמור על האיזון.

שמואל פן :

גמישות במתן זכויות בנייה בזמן שלב רישום.

אריאל שוב :

בתכנית העיצוב.

התנגדות 116 : עו"ד חיה אזולאי ושנקמן

חיה אזולאי :

מר ארצי, במרץ 2018 כתבת לי כאילו יש לי רק חצי מחלקה 554.

דני ארצי :

המכתב , הוא מכתב אינפורמטיבי, ידיעה לכולם.

חיה אזולאי :

לא, אני רק רוצה להיות בטוחה.

דני ארצי :

הוא לא מכתב על קניין.

חיה אזולאי :

רוצה להיות בטוחה שאצלכם אני רשומה כבעלת מלוא החלקה.

לבנה אשד :

בואו נבדוק בטבלה.

דני ארצי :

בדיוק. הזכויות שלך הן אלה שמופיעות בטבלה, לא במכתב שנשלח לידיעה כללית על תכנית מופקדת.

חיה אזולאי :

לא. אבל היא מבוססת על רישומים שלכם. אולי תתקנו את הרישומים שלכם, זה מה שאני רוצה.

דני ארצי :

נתקן אבל עדיין מה שקובע אלה טבלאות האיזון.

חיה אזולאי :

בסדר. תודה רבה. החלקה המקורית שלי היא חלקה 270 בגוש 6632. מקומה היה על הים, על הגבעה. במקום נישא שרואים את כל הים מדרום ועד מזרח. הייתי מפוצלת בין שני מגרשים. בין מתחם 1 למתחם 3. במתחם 1 היה לי 1.86 והעודף במתחם 3. כשהופעתי ב – 2012, טענתי נגד הפיצול ואכן התקבלה התנגדותי, והזכויות אוחדו למתחם 3. לא מפני שנורא רציתי, אבל בנסיבות שהיו אז זה מה שנעשה. הייתי ליד הרחוב פרופס, היום אני בהרצלייה, בקצה השני במרחק ק"מ. אני לא צריכה להגיד לכם שזה לא לפי החוק, קרוב ככל האפשר וכו'. יש גם שינויים בשווי בין תל - אביב לבין הרצלייה.

לבנה אשד :

מתחם 3 זה לא הרצלייה.

זה סי' אנד סאן.

חיה אזולאי :

זה ממש מגדלי נאמן, מול סי' אנד סאן. זה נושק הרצלייה. זה ק"מ מפרופס. אם זה לא היה מספיק, אז נתנו לי באמת בצד מערב, ולפי 1.1, נתנו לי במגרש 105.

דני ארצי :

סמוך לכביש אבן גבירול

חיה אזולאי :

זה נושק לפארק. סגור אחורנית על ידי בניין. יש ליד זה שצ"פ עם ירידה לים.
כל היתרונות יש כאן. יש מסחר ויש הכל. אמרו 1.1. ממגרש מצוין כזה שהיה לי הפכתי למגרש כזה.
התחברתי לגב' דונין ב - 2015 / 2016. כבר אין לי כוח להתמודד עם כל הקשיים. אז רק היה חסר לי
פירוק שיתוף. היא אמרה לי שכל הבעלים של 104 "תבחרו לך בין 104 ו - 105" אמרה לי לקחת
104. היא אמרה שלפי דעתה, גם אני חושבת, שאולי 104 יותר טוב כי הוא רחוק מהכביש. אני
אלרגית לכביש, לרעש וזיהום. הצטרפתי אל מירי דונין.

שמואל פן :

אז קיבלת ב - 105. זה לא אומר שאת לא יכולה לעשות הצרחה.

לבנה אשד :

זה מה שהיא אומרת.

חיה אזולאי :

לא. להצרחה, אני מאוחדת אבל כל הזכויות שלי ב - 105. אין לי פיצול.

שמואל פן :

לא. אני יודע שאין לך פיצול. זה יתרון דרך אגב.

חיה אזולאי :

כן.

שמואל פן :

יתרון גדול ביחס לאחרים.

חיה אזולאי :

היום מסתבר שזה לא יתרון. אתה יודע למה?

שמואל פן :

למה?

חיה אזולאי :

כי ב - 1 לפי דעתי זה ילך טוב מפני ששם יוסיפו...

שמואל פן :

1 יהיה מי יודע מתי.

חיה אזולאי :

אני לא בטוחה.

שמואל פן :

אם את רוצה לממש. אני בגילי הייתי מממש.

חיה אזולאי :

אני לא בטוחה שזה שווה הרבה יותר מ - 3.

שמואל פן :

בתוך קבוצת דונין, מצדנו אפשר לעשות

חיה אזולאי :

לפי ההסכם.

שמואל פן :

אז מה ההתנגדות?

חיה אזולאי :

קיבלתי את 104. אבל לומר לך שזה שווה ערך למה שהיה לי? מאף בחינה.

שמואל פן :

זה ביחד. במצב קודם כל החלקות שוות אותו דבר. אין כל משמעות למיקום. זה לכל 3700.

חיה אזולאי :

מר פן, מהבחינה הזו בתכנית כפי שהיא, הצד המזרחי היינו של סי אנד סאן יותר טוב. כאן אתה סתום מכל הכוונים. הבניינים של סי אנד סאן הם בניינים גבוהים. לא רואים בכלל את הים, באף מגרש לא רואים.

שמואל פן :

זה לא ממש ליד המגרש, הם הרבה יותר בפנים.

חיה אזולאי :

הם לא בפנים הם למטה בשיפולי המורד.

דני ארצי :

מכל מקום צריך להיות כביש. זה דרך הפארק.

פרנסין דויד :

זה רחוב מקומי.

חיה אזולאי :

2040?

פרנסין דויד :

לא. אל תסתכלי על 2040 שעובר היום ממערב למגדלי נאמן. אבן גבירול מוסט מזרחה. זה רחוב פנימי של 16 מטר, רחוב מקומי שכונתי. רחוב 2040 הקיים הוא לביטול. 3700 המתארית ביטלה והעבירה אותו מזרחה.

חיה אזולאי :

אז הוסיפו כאן גם מסחר, גב' פרנסין?

פרנסין דויד :

כן. חזית מסחרית, בהחלט. אמרו לך שאנחנו לא מתכוונים להקים פה, שכונת שינה. אלא רחוב אורבני, בו אנשים ניגשים מדברים.

חיה אזולאי :

ויש סופר למטה ויש רעש.

פרנסין דויד :

זו עיר. זה תל - אביב. יש אנשים ופעילות עירונית. נפגשים אנשים. זה לא כפר.

חיה אזולאי :

אבל עם כל הכבוד, ויש לי כבוד רב לגב' פרנסין, היא עושה עבודה נהדרת וקשה מאוד, היא ומר פן. יחד עם זאת, אני דואגת לכבשת הרש שלי. באו כאן עורכי דין, אני מתביישת מהם. יש להם עשרות דירות. אני באה עם המגרש שלי אבל אני רוצה להגן עליו במידת האפשר. אל תכעסו עליי.

לבנה אשד :

לא.

חיה אזולאי :

אני מבקשת שתישמר לי איכות חיים, אני רוצה לגור במגרש הזה. אני מקווה שעוד אזכה לראות. אני לא רוצה שיהיה מסחר, אני בורחת ממסחר. אני מבינה את מר פן - אני לא יכולה לקבל על שפת הים למעלה. אבל זה צריך למצוא איזה שהוא ביטוי בשווי. זה לא מתקבל שאני אתרום מגרש מפרוז 554. זה לא שקניתי את זה לפני כמה שנים וקניתי 100 מטר, תן לי לקבל יח"ד, 2 יח"ד. באמת מי שקנה 170 מטר מקבל למעלה מ- 2 יח"ד. אני עם 554 מטר, שהוא מגרש לבנייה מאז 1939. אני מקבלת את הדבר הזה. זה לא צודק. אז זה צריך למצוא ביטוי. אני רוצה להראות לכם את התכנית. נעזרתי במר צביקל ויש לכם את חוות הדעת זו המקורית של 30 - 40 עמוד. לא רציתי להלאות אתכם. רק את התמצית צירפתי להתנגדות שלי.

פרנסין דויד :

אולי זה מ - 3700 המתארית? זו חוות דעת שניתנה במסגרת ההתנגדות שלך לתכנית 3700?

חיה אזולאי :

כן.

פרנסין דויד :

זה היה בסיבוב קודם?

חיה אזולאי :

כן.

לבנה אשד :

זה היחיד שיש לי.

חיה אזולאי :

הוא רלוונטי מהבחינה (מדוברים בו - זמנית, לא ברור) שכל השטחים האלה את רואה אותם אלו הופרשו לצורכי ציבור, מעולם לא הופרשו פרקטית. היום מי מקבל את זה? 65 יח"ד מדינת ישראל מקבלת. על מה ולמה? לקחו מהאדמה שלי 19 אחוז, והם לוקחים, מעצמם, לא קיבלנו תמורה, עשרות שנים יש לי את המגרש הזה. זה יכול למצוא ביטוי באיזון ואם יורשה לי להציע כעת, הייתי מציעה, היות ובין כה וכה הייתי מפוצלת בין 1 ל - 3, למעשה הייתי מעדיפה את 1 על פני 3 כי זה קרוב יותר לתל - אביב. אני לא רוצה להפוך לכם את הכול. אני חושבת שאם הושקעה כאן עבודה כל כך כבירה בכל העניין הזה, יכול להיות שהיום היה צריך לבטל את כל המתחמים, עם פינוי שדה דב, ולעשות תכנית חדשה. להרוס מהר מאוד מתחם 1 והכול יהיה

בסדר. זה לא פרקטי מהרבה בחינות, אבל גם לא צודק שמדינת ישראל, עיריית תל – אביב תקבל זכויות ואנשים שהפרישו מהמגרש שלהם ולא נעשה בהם שימוש לצורכי ציבור. דה פקטו זה לא הומר לצורכי ציבור. ועכשיו, מי שגורף את כל הקופה אלה מדינת ישראל ועיריית תל – אביב. צריך למצוא את האיזון הנכון והצודק. לפי דעתי, ניתן לעשות את זה במתחם 1, להקצות לכל אלו. הרי בהתחלה חשבו בגלל שדה דב 5 קומות או אפילו צמודי קרקע, היום אפשר לעשות שם בנייני קומות גבוהים. לתת לאנשים שקופחו לפחות מגדל במתחם 1. לא אתנגד לפיצול כעת. תנו לי בגלל הפרשי שווי, גם בגלל שטחים שנלקחו ממני (1.5 יח"ד בערך). זה שהמדינה לוקחת ממני היא לקחה. עשיתי רשימה ממה מורכב מה שהמדינה מקבלת.

ענת הדני:

אלה פשוט טענות שהן רלוונטיות לתכנית המתאר. צריך להבין את זה. הן לא לכאן.

חיה אזולאי:

אצטט מדברי מר דושניצקי, באותה ישיבה שהייתה. ליוויתי את התכנית מראשיתה עד 2015, כשהצטרפתי לגב דונין. אז החוקר היה מר ויטקון. טבלת האיזון והקצאה על - פי עקרונות הדין התקינה תיעשה בשלב התכנית המפורטת. תשובת עורכי דין כי שומת המקרקעין תיעשה בשלב הקצאת הזכויות. כאן מה הוא אמר? אמרנו שכל הקריטריונים להתחשבות בפרמטרים לפי 122 יובאו בחשבון בשלב ההקצאה של המפורטות.

חיה אזולאי:

זה שהמסחר בצד מערב של הרחוב, זה בגלל זה שאני בצד מערב. אומרים שקיבלתי במערב, נותנים לי 1.1 ומחשבים, על זה 10 אחוז יותר? זה פשוט אי - צדק. אני חושבת שמן הראוי שהזכויות האלו שהיו מוקנות לי, מן הדין שתיתנו לי כעת במתחם 1, בו תהיינה המון זכויות. ולא מי שזכאי לזה, שתרמתי מגרש מפרוז של 554 מטר במיקום מעולה. זה המיקום הטוב ביותר שיש קרוב לתל - אביב. תרמתי את זה ומהבחינה הזו מגיע לי. אם תוסיפו לזה את נטילה המדינה לעצמה של 65 יח"ד על חשבון הבעלים ועל חשבוני, זה 1.5, אבקש 1.5 במתחם 1. כסף העירייה לא תוציא מכיסה, אחרת היה כתוב באיזון. תנו לי זכויות בנייה במתחם 1, ותחשבו כפי שצריך לחשב. יש כאן אי הבנה בהתנגדות שלי, מפני שאני רואה שכתוב כאן לאחד. הנק' הראשונה כתוב לאחד תמורות במגרש אחד. אני מאוחדת. גם לא כתבתי את זה בהתנגדות שלי. ההתנגדות שלי לגמרי אחרת. להקצות קרוב ככל האפשר לחלקת המקור להוסיף 15 אחוז בשל מיקום חלקת המקור. לתת 10 אחוז בשל מקדמי המושעה - לא דיברתי על זה אבל רמזתי שנתתי מגרש מפרוז ואני מבקשת שיתנו לי בשטח שאני תורמת, מגרש שלם. אני לא מפוצלת. אני ובתי שני בעלים 554 מטר כשכל שטח מגרש 105 הוא 3 ורבע דונם. אני מהווה כמעט 10 אחוז מהמגרש, אז מן הראוי שאקבל את הפיצול על המושעה.

בגלל זה שגב' פרנסין אומרת שהמסחר הוא יתרון. זה לא יתרון, זה מוריד מערך מגרש. אני מתנגדת לזה שהוסיפו מסחר. מקדם שווי למלונאות, זה עם כל הכבוד למר פן ויש לי כל כך הרבה כבוד אליו, זו נקודה אחת. עם כל היתרונות של המגרש שלי לא היה הבדל בין שווי שנתנו למגרש כזה, לבין שווי מגרש מגורים לבין מלונאות, ובכל זאת מפחיתים 10 אחוז בגלל זה שבמקור זה תכנית 1111. המגרש שלי נחשב כאילו למלונאות. חלקה 270 בגלל זה הופחת ערכו? במקום לקבל 6 יח"ד / דונם זה נחשב לפי 5.

לבנה אשד:

לא, אבל הטענה היא שבגלל שזה היה מסומן בעצמו כמלונאות.

חיה אזולאי:

אז הם קיבלו פחות אקוויולנטי.

שמואל פן :

נכון.

חיה אזולאי :

פחות אקוויולנטי.

שמואל פן :

מגורים 6 ודרכים 2 וחצי.

דני ארצי :

זה נקבע במעמד של 3700.

שמואל פן :

זה בתכנית של 1111. שאושרה ב - 1953. לא אני נתתי.

חיה אזולאי :

כן. אבל היח' האקוויולנטיות שניתנו כעת.

שמואל פן :

נכון. זה כתוב.

ליאור דושניצקי :

נמחק את המשפט האחרון.

חיה אזולאי :

אז המגרש אז יח' - דיור אני מקבלת לפי?

דני ארצי :

למען הפרוטוקול זה חשוב, גם כשבקרוב החוקרת עומדת לסיים. אני מוכרח להגיד כמה דברים. לא רציתי להפריע לך מהיכרות וכבוד. יש לך טעות בסיסית. כל השטח של תכנית 1111 החל מהירקון עד לקו שמעבר לאזורי חן היום, זו הייתה תכנית בימי המנדט, דיברת על 39. השטח היה no men's land. הוא לא היה תל - אביב, הוא נקרא שיח מוניס.

שמואל פן :

היו שם פרצלציות ספקולטיביות של אנשים שעשו כל מיני תכניות מפורטות שאין להן שום משמעות. ואם כבר, אז הייתה יח' אחת לדונם. למעשה השטח הזה לא היה ניתן לפיצול. אני מדבר על כל השטח הענקי שמתחיל בירקון עד בערך אזורי חן. תכנית 1111 היא משנת 67. היא נתנה בצורה מתארים 6 יח"ד למגורים, 5 למלונאות ו - 2 וחצי לדרכים. זה לא שהעירייה לא שהמדינה הפקיעה שטחים אלא היו לה מגרשים שלה, חלקות שלה. כשתוכננה תכנית 3700, תכניות קודמות שהיו כאן בוטלו. נוצרה תכנית המתאר, שעל בסיסה עשו תכניות מפורטות. היא חילקה את הזכויות, נתנה את מגרשי התמורה, מצאה צפיפות כפולה כמעט כולה ממה שהיה ב - 1111. ואז נוצרו המגרשים. מתכנית המתאר אנחנו יוצאים ומשם הגענו למפורטות. מה שמר דושניצקי אמר זה בדיוק מה שעשיתי. הוא אמר בעצם שבזמן המפורטות, תיעשה תכנית איחוד וחלוקה, ויינתנו המקדמים השונים. הוא לא אמר משהו אחר.

ליאור דושניצקי :

בדיוק. אם יורשה לי לרגע להיכנס לדברך. חזקה על גברת אזולאי שאת מבינה בנושאים שבהם מדובר. את לוקחת אותנו לדון היום על תכנית שקיבלה תוקף. אני מציע שנתרומם כי סיימנו את התכנית ההיא. 3700 קיבלה תוקף. אנחנו לא פותחים אותה.

חיה אזולאי :

לא התכוונתי לפתוח.

ליאור דושניצקי :

יפה. לכן אנחנו מדברים כרגע על המפורטות. חלק מהטענות שלך היו ספציפיות למפורטות. למה המגרש שלך לא במיקום מספיק קרוב למתחם 1 למרות שהעדפת, בשביל להימנע מפיצול הזכויות, לקבל אותו במתחם 3. אז אם יש משהו בנושא הזה בואו נתרכז

חיה אזולאי :

הבינותי כל אחד וגם ההתנגדות של מר רוזנברג שסומכת את ההתנגדות של גב' דונין, שאליה אני מסופחת. אלא אני מדברת בצורה כללית ולא ספציפית עלי. ובגלל שהגשתי את התנגדותי, כמה ימים לפני שמר רוזנברג הגיש, כי לא יכולתי לקבל פגישה איתו.

שמואל פן :

את לא מקופחת.

חיה אזולאי :

לא יכולתי לקבל את הביטוי הנכון בהתנגדויות. אז הגשתי בעצמי. אבל כל הנק' הכלליות עליהן מדבר מר שאול רוזנברג חלות גם עליי.

שמואל פן :

אמרנו למר רוזנברג ועורכת דין דונין שכל מה שייאמר גם חל עליך. עכשיו נדלג מ - 1111 לעתיד ואחרי זה נגיע בחזרה להווה. כל מה ששייך לפינוי שדה דב, כל מה ששייך לתכנון מחדש של השטח - זה לא תכנית 3700. אם וכאשר תתוכנן תכנית 4700 (אני ממציא מס'), אז אפשר יהיה לדון בכל מיני דברים. אנחנו כעת דנים בתכנית הזאת. עכשיו אני חוזר להווה. חלק מהמקדמים שקבע מר רוזנברג אני חולק עליהם כשמאי, כי אני בדקתי את המחירים. אגב, את חושבת שגם השטח שמול סי' אנד סאן שווה יותר או פחות מהרצליה? אנחנו לא עוסקים בהרצליה. שווה יותר מהרצליה דרך אגב. פרקטית, אם בקבוצת דונין את יכולה להתחלף ולהגיע ליתרונות גדולים יותר, צריך לעשות את זה.

חיה אזולאי :

אבל אני אומרת שאותם חסרונות שהיו ב - 105 קיימים ב - 104. בקשר לטענתך בעניין מתחם 1, ששייך בכלל לשדה דב. אני לא חושבת מפני שבמתחם 1 הקצו זכויות מועטות מאוד.

שמואל פן :

זכויות נידו לא קופחו. הם קיבלו חלק ב - 1 וחלק ב - 3 או 4.

חיה אזולאי :

מה שאני מתכוונת תוכנן מס' קטן של דירות בגלל האילוצים. אני אומרת היום בהיעדר האילוצים האלה הרי בתוך במסגרת התכנית 3700, תוכלו לשנות את זה.

שמואל פן :

אבל את משפטנית, אני מכיר אותך עשרות שנים כמשפטנית טובה. את לא יודעת שזה תכנית חדשה?

חיה אזולאי :

כעת שאין הבעיה הזו של שדה דב, מן הסתם ניתן יהיה להעלות את יח"ד במתחם 1. אני לא רוצה להתפצל, אני אומרת הפיצוי שמגיע לי כעת עבור החלקה בגלל אותם חסרונות שמניתי, אני מבקשת שאפוצה במתחם 1 בתוספת הבנייה שתהיה. לבטח תהיה וניתן לעשות את זה במסגרת תכנית 3700, ולא צריך להסתפח ל - 4444 לשדה דב. .
אני אומרת היות ולא מן הדין שמדינת ישראל תקבל את זכויות שמגיעות - 19 אחוז מהמגרש שמגיע לי אז יהיה להם. הם קיבלו בחלקות 201 205 245 246. על המגרשים האלה, הם קיבלו 65 יח"ד, כולל החלקה שלי. מפני שהחלקה שלי במקורה הייתה 203 ואחרי זה פוצלה וכו'

חיה אזולאי :

גזלתי הרבה זמן ואני מתנצלת על כך. אני מבקשת שתועילו לעיין בהתנגדות הכתובה שלי, תודה רבה לכם.

התנגדות מס' 33: נתן מוגרבי, ע"י אייל כהן

אייל כהן :

ההתנגדות של נתן מוגרבי נקבעה בזמנו לפני מס' שבועות. משום מה לא הודיעו לנו עליה. תיאמו לנו להיום.

דני ארצי :

מי אמר לכם להגיע?

דבר אייל כהן :

אמרו לנו להגיע ב - 14 באוגוסט להתנגדות של נתן מוגרבי. לא קיבלנו הודעה בכלל.

דני ארצי :

יש לנו רוני מוגרבי.

דובר :

נתן מוגרבי. רוני מוגרבי קשור לנתן מוגרבי?

דבר אייל כהן:

לא בעניין הזה.

שמואל פן :

עם ייצוג עם רן ורניק.

ענת הדני:

זימנו אותם כנראה להיום. מכיוון שאתם לא מופיעים היום, אז גם לא ניתנו מענים בכתב. יש אפשרות לדחות ולהגיע למועד הבא.

אייל כהן :

לא, אנחנו מ - 9.00 פה ואנחנו נדבר היום.

לבנה אשד :

הטענות העקרוניות זהות? דומות?

לבנה אשד :

תקבלו את המענה במסגרת הדיון בהתנגדות שכן מופיעה.

אייל כהן :

ההתנגדות של מוגרבי היא במס' טענות, שחלק מהן גם הנדל נכלל בתוכן. נתן מוגרבי גם מכסה את טענות הנדל.

ענת הדני:

איפה הם רשומים? בתאריך הבא?

שמואל פן :

זה לא נושא של הפקעות עבר? פסיקת בית משפט?

דני ארצי :

לא, זה מנוח ורן ורניק.

ליאור דושניצקי :

אפשר לשמוע את הטענות ולהשיב בפעם הבאה.

ענת הדני:

לא. אפשר לענות בעל פה.

דני ארצי :

100 אחוז. אפשר יהיה לענות.

אייל כהן :

אני חושב שהטענות לא יחדשו לכם, הלה לא טענות חדשות.

ענת הדני:

אז יענו לכם בעל פה, אם יהיה משהו שנדרש לבדוק ייענה בכתב. בסדר?

רחל אזולאי :

ברשותכם הייתי רוצה רק להפנותכם לפסק דין בעליון 1374/06. נאמר שם במפורש על ידי בית- המשפט שלאור שינוי המטרות הציבוריות שלשמן הן הופקדו, הם אמורים לחזור לבעלים המקוריים, בין בפועל ובין באמצעות תשלום כדון. אמרתי כסף לא תוציאו, אבל תשלום איזון בצורת הקניית זכויות.

לבנה אשד :

למה התייחס פסק הדין?

רחל אזולאי :

זה בקשר למה שהמדינה לקחה ולוקחת.

ענת הדני:

אלו טענות של תכנית המתאר, לגבי מה ההקצאה לכל מגרש.

לבנה אשד :

כן.

ענת הדני:

זה כבר בוצע ואושר בתכנית המתאר, על כן זה לא רלוונטי לתכנית.

לבנה אשד :

זה לא נלקח בחשבון. הרי שמעת מה שאדון ליאור אמר. הוא אמר בפירוש שיילקח בחשבון בעת ההקצאה.

ענת הדני:

עכשיו הזמן בעת ההקצאה.

רחל אזולאי :

לא ידענו לאן אנחנו מסופחים.
כשהופעת ידעתי שיבטלו את הפיצול? לא ידעתי בכלל.

ענת הדני:

זו לא השאלה. מה שאת טוענת לגבי הקצאות

רחל אזולאי :

עם כל הכבוד לך גברתי, ישבנו אצל ויטקון, עוד לא ידענו מה יהיה, מה תהיה החלטתו. אז אמר לנו אדון ליאור שנוכל לטעון את כל הטענות הספציפיות בעת ההקצאה. עכשיו זו ההקצאה.

ליאור דושניצקי :

גב' אזולאי, אנסה לגשר ביניכם. שתי עורכות דין מכובדות. העלית עכשיו טיעון לעצם מי זכאי לקבל זכויות בגין המקרקעין הרשומים על שמו בתכנית 3700. הדבר הזה ככל שנוגע לרשויות הציבוריות, שקיבלו בין בהפרשה בין ברכישה בין במכירה, נדון ונסגר ב - 3700. זה אומר הנק' מי נכלל בזכות לקבל בגין המקרקעין שלו זכויות, זה דבר שמפורט בהוראות 3700. עכשיו את מעלה נושא אחר, שקשור במיקום ההקצאה לבעלים, לא למקרקעין. לבעלים של אותם מקרקעין שנושאים זכויות. על זה, נכון, בזמנו הצטרפתי למענה להבהיר איך תיעשה ההקצאה בשלב המפורטות, כפי שאישר שמואל פן שאכן בהתאם לכך הוא גם פעל וביצע את ההקצאה. ואלו שני נושאים. אני מקווה שהבהרתי אותם. תודה.

התנגדות מס' 126: אילן גולדשטיין ואחרים, ע"י עו"ד רחל הנדל והשמאי גלעד המאירי

אייל כהן :

היינו רשומים למפגש אחר והסתבר לנו בדיעבד שלא קיבלנו זימון. אגב, גם לא קיבלתי תשובה בכתב וחשבתי שזה מאותה תקלה. בעקבות פנייה שלנו נודע לנו שהתחילו לשמוע. ביקשנו לדעת מתי, אמרו לנו שאנחנו צריכים להיות למחרת. אמרנו שזה לא היה אפשרי וקבעו לנו מועד אחר, לדעתי ל - 21 ביוני בהתחלה, ודחו אותו שוב ל - 14 באוגוסט. פנתה אלינו מהוועדה אחת המזכירות ואמרה שלא יכולים ב - 21 ביוני, ושנופיע ב - 14 באוגוסט.
אני חושב כמו שגלעד אמר. הגשנו 3 התנגדויות כתובות. לכל תכנית שהוקצו לו זכויות, הגשנו התנגדות נפרדת. אני חושב שהתמונה תהיה בהירה. נעלה את הסוגיות המרכזיות, לחלקן היה מענה בדברים ששמעתי כאן, חלקן לא מקובל עלינו, אבל מענה שיש טענות לוועדה מולנו, ולחלקן אני מניח שיהיו נק' מסוימות שאנחנו רוצים לשים עליהן דגש. אבל אלה לא בדברים שחברי הוועדה מנוסים, בוודאי לא גברתי החוקרת, אלה לא דברים שלא יובנו. אני מבין, וגם זה הצעה נוספת, שהולכים להפיץ בציבור את המקדמים.

שמואל פן :

כן.

לבנה אשד :

כן.

אייל כהן :

תהיה זכות תגובה לכך.

לבנה אשד :

כן.

אייל כהן :

אז יכול להיות שספציפית לנו תהיה אפשרות להרחבה נוספת לאחר מכן.

דני ארצי :

לא יהיה מפגש.

אייל כהן :

תהיה תגובה בסדר. אז נגיש תגובה.

שמואל פן :

לא הרחבה נוספת.

ההתייחסות תוכל להיות לנושא המקדמים.

לבנה אשד :

אבל איך שלא יהיה אני מעדיפה שנתחיל באותה התנגדות שרשומה אצלנו. אחר כך נשלים.

ליאור דושניצקי :

376, וחלק מחלקה 12.

לבנה אשד :

נכון.

אייל כהן :

כולם עם התנגדות 33?

גלעד המאירי :

אנחנו מדברים על ההתנגדות של עורך דין רחל הנדל.

גלעד המאירי :

יש קבוצת המתנגדים שכלולה בהתנגדות הזו שמאוגדים. מי שהכין את הטבלאות לא היה מודע לזה כנראה באותו זמן, הם אולי לא הודיעו, אבל הם קבוצה אחת מגובשת. ההקצאות שלהם מפוזרות בכל המגרשים. מבקשים שתתייחסו אליהם כקבוצה אחת, ושיתנו להם הקצאה מרוכזת אחת ולא לפזר אותם בין מגרשים שונים. אז זה דבר אחד. הם למעשה היו מפוזרים על פני 3 מגרשים ורוצים להתרכז במגרש אחד.

שמואל פן :

פניתם או מה?

גלעד המאירי :

עכשיו פה. לא פנינו. הם לא היו מודעים לתהליך. הם היום מרוכזים ביחד. הם היו גם קודם מרוכזים אצל אותו עורך דין ואותו מרכז קבוצה. פשוט רוצים לקבל את ההקצאה במגרש אחד. הם לא היו מגרש בשלמות ככל הנראה, זאת אומרת מבחינת החלקים שלהם.

שמואל פן :

אתה שומע את הייסורים והכאבים שצריך לפתור לכאלה שפנו מבעוד מועד.

:

גלעד המאירי :

אין לי בעוד מועד כי המועד הוא במועד הזה גם אפשר להגיד. לא צריך לבוא למשרד הוועדה לדבר איתה. אפשר לבוא עם התנגדות להגיד אנחנו קבוצה מגובשת. כמו שגב' דונין ממשיכה לרכז אנשים ולהגיד שהם איתה בקבוצה.

דני ארצי :

באיזה חלקה יצאתם חלקות? מס' מגרשים.

גלעד המאירי :

אני לא רוצה לבזבז את זמנכם הכול כתוב בהתנגדות במפורט. היא הוגשה על ידי עו"ד רחל הנדל. התנגדות שכולה מקורה בחלקה אחת 6609 חלקה 52. הם כולם קיבלו במתחם 4. אבל במתחם 4 יש 3 מגרשים. פשוט אומרים שיתנו להם מגרש אחד.

שמואל פן :

איזה מגרשים?

גלעד המאירי :

הם קיבלו במגרש 309 חלקים יחד עם אחרים. ומגרש 213 ומגרש 305. כאשר למעשה אני רואה שבקבוצה הזו יש בן - אדם אחד במגרש 213, בן - אדם אחד במגרש 305. זאת אומרת אם מעבירים את שני אלו למגרש 309 הם רוכזו במגרש אחד. אם אפשר למצוא להם מגרש בודד, מה טוב. אני לא נאיבי בעניין הזה, זה עניין מסובך.

לבנה אשד :

כמה אנשים בקבוצה?

גלעד המאירי :

10. אבל יותר חשוב החלקים שלהם. אני מפנה את תשומת לבכם לעניין הזה. אם זה פתיר במגרש אחד, מה טוב. אם לא - אז לפחות לרכז אותם לאותו מגרש שנמצא במושעה.

דני ארצי :

אדון גולדשטיין הוא אחד מ - 10 שביקשו יחד כקבוצה?

גלעד המאירי :

יש שם משפ' גולדשטיין. יש אילן גולדשטיין וגולדשטיין בני גלובע אהרון, דמטי גיל ונאמן צורי, עובדיה אלעד. כל אלו היו מרוכזים במגרש 309. לכל הפחות אפשר את השניים - אברהם ניר במגרש 213 וסמולנסקי גיל במגרש 305, לצרף אותם למגרש של השאר. אם אפשר - כל הקבוצה הזו למגרש נפרד, מה טוב. הדבר הנוסף בהתנגדות הוא נושא המקדמים. מקדמים בין מסחר למגורים. מוגרבי נמצא אז נדון על הכל שם. זו הטענה היחידה שכרגע שונה ממוגרבי, שמתייחסת אליהם ספציפית. נושא המקדמים הוא גם אצל מוגרבי באותו טיעון.

אייל כהן :

צורפה חוות דעת. אצלכם זה רשום כהתנגדות אחת מס' 33. הגשנו את זה כ - 3 התנגדויות, לכל אחת מהתנגדויות שפוצלו.

התנגדות מס' 33: נתן מוגרבי, ע"י עו"ד אייל כהן והשמאי גלעד המאירי

אייל כהן :

אתן סקירה קצרה, כי בדרך כלל אני אומר ראשית מה שכתוב בהתנגדות אנחנו עומדים על כל מה שבכתובים, וכמובן במקרה שלנו יכול להיות שזה יהיה נכון במיוחד לעיין בדברים שכתבנו. לא כל ה - 3 זהות מכיוון שהיה הבדל בחלקות.

למר מוגרבי הייתה חלקה אחת בשלמות ועוד זכויות ב - 2 חלקות. חלקה אחת חלקה 389 בגוש 6632. הייתה חלקה של דונם, בשלמות, רק של נתן מוגרבי. והיא פוצלה למתחמים 1 ו - 4. זכויות נוספות היו לו בחלקה 376 גוש 6632.

גלעד המאירי :

הזכויות שלו שם היו 170 מטר מתוך דונם, היינו קצת יותר מ - 16 אחוזים באותה חלקה. גם כאן זה פוצל, נתייחס תכף לנושא של פיצול על פיצול. זכויות נוספות יש לו בגוש אחר בחלקה 12 הגדולה המוכרת של 237 דונם. אנחנו מדברים על 233 מטר מתוך שטח מאוד נרחב. יש שני דברים שתפסו אותי בתשובות הקודמות. אחד - מר פן אמר שהנושא פה נורא מייגע. אני חושב שנעשתה כאן עבודה שמבחינתי מורכבת, שטחים גדולים וכו' אבל לא נתנו מספיק את הדעת למקרים מסוג זה. המקרה של נתן מוגרבי שיש לו שטחים מסוימים, פזורים משטח מקורי מאוד פשוט, דונם אחד חלקה שלמה, יעוד מגורים, אנחנו גם מדברים על זכויות לפי 1111, דבר נוסף, שתפס הוא שלא התכחשו לתקנות ולכללים. אני חושב יש כאן, כשמסתכלים על התקנות ועל הכללים בנושא איחוד וחלוקה, יש כאן סטייה שהיא גדולה מדי. תכף אסביר ספציפית למקרה של מוגרבי. הפניתי בהתנגדות שלי לתקנות 6 ו - 7 תקנות התכנון והבנייה איחוד וחלוקה, הכותרת כמה חלקות בבעלות אחת כמה חלקות רשומות על שם אדם אחד במלואן או בחלקן, תיעשה הקצאה ככל האפשר. על - ידי ריכוז זכויותיו של אותו אדם במגרש אחד, או כמה מגרשים בבעלותו המלאה. חלקות בבעלות משותפת תש / 2013 תקנה 7. בעריכת טבלאות הקצאה יפעל עורך הטבלה ככל הניתן, להפריד במקרקעין ולהקצות ככל האפשר מגרשים לבעלות יחידה. לתכנית איחוד וחלוקה, חלק מהמטרה הוא לרכז זכויות. זה נכון שגם היא נותנת לרשות את הכלים להטיב את התכנון. מישוהו כאן אמר שהוא לא אוהב להגיד את המילים "צדק חלוקתי". גם צדק חלוקתי הוא אחד מהדברים שתכנית איחוד וחלוקה אמורה לתת. אבל אחד הדברים המרכזיים שתכנית איחוד וחלוקה רוצה לתת והתקנות אומרות את זה, זה התקנות זה גם החוק, גם סע' 122 לחוק. הדברים מאוד ברורים, המטרה לרכז זכויות. כדי לאפשר לתת כלים יותר טובים לממש את התכנית. ם יתר על כן, גם בתכנית 3700 בסע' 22 אנחנו רואים ם שיש פה את הרצון. שוב, אלה הוראות החוק היבשות. אני מפנה לסע', הדברים הם מאוד ברורים, שהמטרה לייצר מצב של מגרש קרוב. אני מבין שבתכנית גדולה, אני לא מצפה שבאמת יהיה המגרש קרוב למקום שלו אבל בוודאי שהיה צריך לייצר מצב, לחשוב על זה, לתת את הדעת על זה, לנסות לייצר סינרגיה ולא פיצול. מה התוצאה שקרתה עם מקרקעין של מר מוגרבי שהסך הכול שלהם הוא בערך 1.4 דונם, יש לו 12 מטר מרובע שטח תעסוקה במגרש 302, 9.6 מטר במגרש 214 למסחר, 22.28 במגרש אחר לתעסוקה, במגרש 306 17.87 מטר לתעסוקה במגרש 510. 99.81 לתעסוקה ב - 511 ועוד 199.51 מטר שטח מסחרי ב - 511.

לבנה אשד :

כל זה החלקה במפרוז?

אייל כהן :

הרוב זה חלקה במפרוז. מהחלקה ההיא, וגם מהחלקות הנוספות.

דני ארצי :

יש לו כמה חלקות.

אייל כהן :

אם מראש היו לוקחים תעודת זהות, זה לא משהו שקשה, יש פה נסחי טאבו, רשומים, חלקות רשומות זכויות ברורות - רואים שלנתן מוגרבי יש 1.4 דונם, השאיפה הייתה לא להגיע למצב שיש לו 9.6 מטר כאן לתעסוקה, מי יודע מה הוא יעשה עם זה, ועוד 17, זה לא הגיוני. קרתה פה תוצאה, אני לא יודע לדבר על הכלל, אני לא יודע אם זה קרה אצל כולם, אבל כאן זו תוצאה בלתי אפשרית. לא הגיוני לחלוטין. הייתה לו חלקה עם זכויות לבנייה למגורים, שאם הם היו רוצים היו משאירים את 1111 פשוט מייצרים זמינות והיה לו שווי פי 3 מהשווי שנוצר מהתכנית לאיחוד וחלוקה.

גלעד המאירי :

דבר אחד חשוב. אנחנו מודעים לנושא של פלחים של תכנית 1437 עם האילוצים שלה. אבל ב-1437 הוא מקבל 2 מגרשים באותה תכנית.

אייל כהן :

זה לא בהתנגדות. הפגיעה היא כפולה. לא רק שלקחו מפרוז והפכו אותה למושעה, אלא גם את המושעה פיצלו למתחמים שונים. זה ממש תסכול. לקחו זכויות מעוגנות, הגיוניות, שאפשר לנצל אותן, פזרו אותן לכל רוח. יש כאן ב-5 מגרשים שונים, את ה-1.4 דונם שזה שטח נכבד במצב קודם, בתכנית הגדולה זה אמנם לא הרבה אבל זו תוצאה בלתי אפשרית. ב-3 ההתנגדויות שאנחנו הגשנו הדברים באו לידי ביטוי בצורה חזקה. דבר נוסף שאנחנו מדברים עליו, הוא נושא הפיצול, שהוא עצמו לא הגיוני ואנחנו מתנגדים אליו. אנחנו מבקשים לייצר איזו שהוא מחשבה מקודשת לנסות לרכז את החלקיקים לפחות בשני מגרשים או במרכז הישוב. מעבר לזה לא ראינו, יכול להיות שנלמד אחרת כשנקבל את הנתונים המלאים, לא ניתן שום מקדם הפחתה לסיטואציה הזו. לקחו את המפרוז פיזרו אותו לחלקים ואין לזה שום משמעות כלכלית בשומה המאזנת. לא ניתן לו איזה שהוא מקדם. השמאי התייחס למקדמים, אם זה 3 אחוזים לזה שפיצלו אותי, אם זה 15 אחוזים. אבל בוודאי שהייתה חובה לתת איזה שהוא מקדם הפחתה שנגרמה לו ופיצוי במטרים האקוויוולנטיים. בר נוסף הוא שבמקור השטחים היו למגורים, ביעוד מגורים. אני לא יודע אם בתכנית היה בצורה עקבית שמי שבעבר לא היה מגורים, יצאה תוצאה שבתכנית החדשה הוא פתאום מגורים. ומי שיש למגורים בסופו של דבר יצא רק במסחר ותעסוקה. אבל כמעט כל ההקצאה שנעשתה במקרה הספציפי של מוגרבי, היה מערב ממגורים למסחר ותעסוקה. וזה היה מאוד קיצוני כשאנחנו יודעים שיש מגורים בתכנית. אז נאמר שאין הרבה מגורים בתכנית. אני שומע כאן בהתנגדויות שהמדינה והעירייה קיבלו הרבה מאוד שטחים למגורים. אני לא יודע מה היה השטח שלהם במקור אבל יש כאן תחושה חזקה של אי נוחות, כי מבחינת פרטיים נושא הזמינות וגם בנושא שאני רוצה שתכנית תצא לפועל, יותר קל לפרטי להתמודד עם מגורים. יש לזה גם היבטים שמאיים, יתרונות מס וגם יתרונות ביצוע. כשאני לוקח מרכז מסחרי גדול ההיגיון מחייב לתת אותו דווקא לגוף גדול. המדינה יכולה להוציא הרבה יותר בקלות, בוודאי שהעירייה יכולה להוציא הרבה יותר בקלות מרכז מסחרי לפועל, מאשר מישהו שיש לו 178 מטר מתוך 10 אלפים מטר מרובע. אני חושב שלא ניתן משקל מספיק ליעוד הנכנס. אמרו יש לי מעט מגורים, אבל הייתי מצפה שלפחות 50 אחוז מהזכויות שיינתנו לו זה יהיו למגורים. גם אם יינתנו לו זכויות בשטחי מסחר ותעסוקה, יש פה חוסר פרופורציה כשאני יודע שיש מגורים בתכנית. הפכנו מיעוד מגורים ליעוד מסחר ותעסוקה, ולכן לא הייתה ברירה. יש כאן ברירה ואנחנו יודעים שזכויות למגורים מתגלגלות דווקא לגופים גדולים. יש כאן חוסר היגיון, גם חוסר הסתכלות נכונה על אפשרות המימוש, יציאת התכנית לפועל כי בסופו של דבר בשביל זה אנחנו עובדים. אנחנו לא רוצים שהתכנית תישאר על הנייר. דבר נוסף - נושא המועד הקובע והממירים. נראה לי כמו בריחה מהעבודה. אני יודע שהעבודה פה הייתה גדולה ואני יכול להבין למה הם לא רצו להוסיף עבודה, אבל בטבלאות שנעשו קביעת שטחים אקוויוולנטיים - אולי גלעד ירחיב יותר ממני.

הנתונים השמאיים שהמאירי הגיש כאן, מראים בצורה מובהקת הבדל גדול בין העלייה בערך המגורים לבין העלייה בערך התעסוקה והמסחר. אלה הבדלים עצומים. יותר מ- 30 - 40 אחוז פער בשווי. התכנית 3700 קובעת בצורה מפורשת בסעי' 22 - שכאשר נגיע לטבלאות החלוקה, יש מקום לבחון את סוגיית השווי. האם הייתה איזו שהיא סמכות? הייתה סמכות. ברור שיותר קל לכתוב "הסתכלנו - אין שינוי, נשארים בדיוק באותו מטר אקוויוולנטי". אבל זה מנוגד גם לתקנות, כי תקנות איחוד וחלוקה 2009 קובעות בצורה מפורשת שחצי שנה לפני המועד של החישוב, אני צריך לראות אם שמרתי על איחוד. לכאורה שמאות אמורה להיות סמוכה למועד מתן תוקף. התקנות אמרו 6 חודשים. אני לא מכיר שאין פה סמכות. להוציא מסמך שזה בדיוק אותו דבר, 2011 ו- 2019 או 2018 או יכול להיות שהתשובה ניתנה ב- 2018. יש כאן משהו שלא סביר על פניו. אנחנו יודעים שהנתונים הם נתונים אובייקטיביים. השמאות קיימת. יש עליה של 45 אחוז, יתקן אותי אם אני טועה, בתקופה זו של מגורים, עליה הרבה יותר מינורית בתעסוקה ומסחר. עכשיו מה קרה כאן? ההחלטה שאני לא משתמש בסמכויות שיש לי מכוח תכנית 3700 ואני לא בודק את המטרים אקוויוולנטיים פעם נוספת, בודק את נתוני ההמרה, המשמעות היא פגיעה מאוד קשה במי שנכנס במגורים ויצא במסחר ותעסוקה. על פניו זו פגיעה מאוד קשה. כי הוא בעצם משאיר אותי עם אותו מטר אקוויוולנטי במסחר ומגורים לפי תחשיבים של 2011 כשאני ב- 2019. ומי יודע מתי תאושר התכנית? ב- 2020 אני לא יודע אם הפער יגדל. יש כאן חוסר סבירות קיצוני, ואני חושב שגברתי חייבת להתערב כאן. נכון שזה קשה לבדוק שאולי נתוני ההמרה השתנו.

לבנה אשד :

צירפת את הטענה?

גלעד המאירי :

כן, כן. מצורף להתנגדויות עם הנתונים המלאים.

לבנה אשד :

מקדמי השוואה?

גלעד המאירי :

כן. מקדמי השוואה.

גלעד המאירי :

אגב, אני אומר את הדברים כאן בקלות כי אני לא חושב שמישהו פה חולק עליי. אולי שמואל כן יחלוק עליי ...

לבנה אשד :

לא, הטענה הועלתה כבר. אני מכירה את התשובה שלו.

גלעד המאירי :

כאן אנחנו רואים את הפגיעה בצורה יותר חריפה. גם נכנסנו במגורים גם להוציא אותי לרסיסים למסחר ותעסוקה, וגם נתנו לי שטחים אקוויוולנטיים לפי ערכים של 2011. לא השתמשו בסמכות-אפנה לסעי' 22 לתקנון תכנית 3700. בשלב שני במסגרת תכניות מפורטות בכל אחד ממתחמי התכנון, יבוצע הליך איחוד וחלוקה וכו'. יש כאן נק' נוספת חשובה, ויש נושא ההמרה, בנושא הזה של מקדם פיצוי שהתייחסתי אליו קודם בדבריי. אני גם מפנה לנושא של מקדם פיצול שצריך להינתן. יכול להיות שאקבל מענה בתכניות אבל צריך לתת מקדם פיצול למי שהיה במתחם 3700 / 1. נקוב בסעיף 22 בתקנון בצורה מפורשת שלבעלי זכויות במתחם 3700 / 1 המקבלים בתמורה זכויות במתחמים אחרים יש מקדם פיצול. זה בדיוק המקרה שלנו. ראינו שלא ניתן שום מקדם פיצול. לא ניתן מקדם מושעה, כבר התייחסתי קודם. בכל אחת התכניות המפורטות אם יהיה ניתן לשנות מפתחות המרה, בין ייעודי הקרקע והשימושים השונים, למפתח המרה עדכני שייקבע עקרונות

שומה, בעת הכנת כל אחת מהתכניות המפורטות שיהיו חלק ממסמכי התכנית המפורטת. זה בדיוק העניין. עכשיו נכון ששמואל כתב שבכל התכניות אין לו שום שינוי. אני אומר שעל פניו זה חסר סבירות. הבאנו ראיות לכך. אני חושב שהדברים האלה צריכים לבוא בחשבון. אפנה לתקנה המדויקת בעניין החובה לתת עדכון בלי קשר להוראה ספציפית מכוח התקנות. סעי' תקנה 2.4 לתקנות התכנון והבנייה תקנות איחוד וחלוקה 2009 קובעת כי פרטים בדבר שווי החלקות ומגרשים מועד קביעת השווי, קביעת שווי וחלקות במגרשים כאמור תהיה מעודכנת עד חצי שנה לפני מועד פרסום ההודעה בדבר הפקדת התכנית. במקרה כאן נלך ללוחות זמנים כנראה מאוד ארוכים. דיברתי על ביטול מרכיב המושעה. לא אחזור על הדברים, זאת אומרת הפחתה כפולה בגין פיצול ובגין הפיכתו למושעה באותה חלקה שהייתה חלקה מלאה. אגב, לגבי נושא הפנייה לאפשרויות של איגום זכויות עם אחרים. המתנגד במפורש אמר לי שהוא לא קיבל שום פנייה והודעה כאמור. אבל אני לא רואה איך זה יכול לעזור. אלה עיקרי הדברים מבחינתנו.

אייל כהן:

אנחנו מבקשים לנסות להקצות מקרקעין, לאחד מקרקעין. לתת במקרה שלו מקדמי הפחתה לנושא של מושעה, מקדם הפחתה לנושא הפיצול. לעדכן שווי אקוויוולנטי למועד ההקצאה. בסוף היינו רוצים מגרש ביעוד מגורים בנסיבות האלה, כאשר אנחנו אומרים שיש מגורים בתכנית ואנחנו רואים שהוקצו מגורים דווקא למוסדות שלטון. אגב, אני אומר את זה לפרוטוקול, אנחנו רואים את זה לא רק בתכנית הזאת. אנחנו נתקלים בזה בהרבה מאוד פעמים שבאיזו שהיא צורה הקרקעות המשובחות יותר מתגלגלות לרשות, אם אנחנו מדברים על מתחם הבאסה בהרצליה, כולם מכירים את זה. הפלא ופלא קרקעות פרטיים כולן מיועדות לפארק, הקרקע של הרשות, של העירייה מיועד לקניון. במקרה לגמרי, אנחנו רואים את זה במתחמי תע"ש, אנחנו רואים את זה בראשון – לציון... אנחנו רואים איך בדרך פלא כמעט תמיד הזכויות המשובחות זולגות לידי הרשות, והפגיעה מוחצנת על בעלי קרקע פרטיים. אנחנו יודעים שאין הרבה בעלי קרקעות פרטיים בישראל, סך הכל 7 אחוזים. נראה שבתכנית הזאת ייתכן שהפקידים שעושים את מלאכתם מאמינים שכך הם עושים סוג של צדק חלוקתי, הם לוקחים לטובת הרשות על חשבון הפרטיים, אבל זה לא הדין זה לא החוק וזו לא הדרך הנכונה. אני חושב שכאן הסוגיה חייבת להיבחן בצורה מאוד רצינית על ידי גברתי, לראות אם באמת הייתה כאן הקצאה למגורים דווקא לטובת העירייה והמדינה, ודווקא חלקות פרטיות שנכנסו ביעוד מגורים קיבלו יעודים שלכאורה מבחינה אקוויוולנטית הם שווים, אבל לך תראה מה עם הדבר. יש כזה ביטוי במקורות. אתה רואה מה אנשים רוצים, ואתה מבין שזה לא אותו דבר. מסחר ותעסוקה יותר מורכב, הוא יותר קשה. יש דחייה יותר ארוכה למימוש. רוצים מגורים. אז יש לזה מקדם בשוק.

גלעד המאירי:

אם זה אקוויוולנטי בין מסחר ומגורים לתעסוקה ומקדמים נכונים, אז הרשות יכולה לקחת אותם על עצמה וזה לא פוגע באף אחד. לרשות אין יתרונות מס שיש לפרטיים ככה שזה win - win באמת. זה היה צריך להיות ברירת המחדל לכל הטבלאות, להגיד קודם כל שטחי מגורים הולכים לפרטיים. מה שיותר ילך לפרטיים ולרשויות ולא בוודאי פרטיים שיקבלו ביעוד מגורים במקור. זו הערה כוללת לכל הטבלה. בנושא מקדם המושעה, אני חושב שזה ברור, ורואים את זה בהמון טבלאות איזון. לאדם שהיה מפרז ונכנס למושעה, נותנים הפחתות. אם אני בא לשוק אני לא מקבל את הטענה ששמעתי קודם שהשוק משלם מחיר אחיד למטר באזור. בלי קשר לדיפרנציה בין במיקום כזה או אחר, אדם שקונה דונם מתוך 200 דונם, אם הוא קונה דונם בבעלות פרטית מלאה, הוא משלם יותר על אותו דונם. בין אם הוא יודע שכאשר יהיה איחוד וחלוקה, יתנו לו איזה שהוא בנפית על כך שהוא היה בבעלות מלאה על השטח מסוים. לגבי מקדמי מסחר ותעסוקה, אנחנו קצת סותרים אותך כי אני חושב שמקריאת התשובות להתנגדויות אחרות, נעשתה בחינת המקדמים לא אימצו אוטומטית אלא הפעילו את הסעיף שאומר שנבחן את המקדמים. יחד עם זאת אני חושב שיש כמה עובדות ברורות. אני אומר את זה כי אני מדבר בפני שמאים. אין ספק, וכולם יודעים, ששוק המגורים בשנים האחרונות המשיך לעלות כמעט יותר מכל יעוד אחר. טבלאות תכנית 3700 לכאורה נכונות למועד אישורה לשנת 2015. ספק אם נעשו ב- 2011 או במועד ההפקדה שלה. הן לא עודכנו אבל לא היו צריכות להיות מעודכנות כי זה בכלל לא היה תכנית איחוד וחלוקה. לכן ההנחיה לעדכן חצי שנה קודם לא

רלוונטית. יש כאן בעצם מקדמים שמבוססים על ניתוח משנת 2011, או לכל המאוחר 2015. במסמכים שהגשנו ראינו בנתוני מאקרו מובהקים שהשוק במגורים עלה בתקופה זו בעשרות אחוזים יותר משוק התעסוקה והמסחר. אם באים ואומרים זה נשאר אותו דבר, זאת אומרת הדבר הזה לא קרה, העלייה הייתה אחידה. אני מנסה להגיד שהעלייה הייתה אחידה. יגידו לי לעזוב את ההשוואה אני ראיתי בתשובות שבחנו עשרות עסקאות ודברים. אז קודם כל לא ראינו עדיין כלום מזה. אם היו מציגים אפשר היה להגיב. הטבלאות היום הן טבלאות עם יחסיות, כותב השמאי של התכנית, בעקרונות על - פי תקן 15 כשהוא מיישם את הוראות סעי' 9 של המועצה, שקובע כי נתון לשווי יחסי יוכל להביא לשווי האבסולוטי בטבלה אם דעת השמאי שכך בכדי לסייע לחלוקת זכויות בתקופות בהן קיימת אי - יציבות במחירים. אנחנו לפי זה נמצאים היום באי - יציבות במחירים. כשאנחנו בתקופה של אי - יציבות במחירים אומרים לי שלא קרה כלום מ - 2015? אם לא קרה כלום מ - 2015 - יש יציבות במחירים. זה אומר מ - 2015 עד היום זה יציב. המחירים יציבים הם עולים אותו דבר, הם יציבים. כותבים לי שאין יציבות. זו הסיבה שהטבלות יחסיות כי אין יציבות למחירים. אז איך באותה נשימה אומרים לי לא קרה כלום מ - 2015? המקדמים היחסיים הם אותם מקדמים יחסיים. לא יעלה על הדעת.

אורי שושני :

מה אתה חושב שהמועד הקובע לקביעת המקדמים?

גלעד המאירי :

כשנעשה התכנית, יעבור חצי שנה, תתאשר תבדוק את זה שוב. אלה התקנות. אם חצי שנה תעבור, תבדוק. יכול להיות עוד חצי שנה, תגיד שהכול בסדר. השוק נראה כמו שהוא. אלה התקנות. דבר נוסף, יכול להיות שהוא נעשה יכול להיות שהוא לא נעשה. להגיד כמה תהיה שווה קרקע למגורים זה נורא פשוט. אנחנו יודעים שהקרקע למשרדים ומסחר בוודאי באזור הזה, יותר קשה. אלה נתונים צריך להשליך מאזורים אחרים, לחלץ וכל השיטות עם הבעיות שלהן. הלוגיקה שאומרת מ - 2015, 2018, אולי מ - 2011, 2018, יש הבדל, צריכה להאיר לנו בזרקור את התשובה שלא קרה כלום. אבל אני אומר גם אם היום יבדקו ויגידו שרואים כמה מטר מבונה מסחר, כמה מטר מבונה משרדים כמה מטר מבונה מגורים, ואני רואה שהפרופורציות זהות, אני חושב שמה שצריך להביא בחשבון ואולי לא נלקח, שמחר מגרש מגורים הראשון שיימכר, גם כשהאזור עוד לא מפותח, יהיו מחירי המגורים יציבים וגבוהים. כשכל השכונה תתפתח אולי המחירים קצת יעלו. לגבי שטחי התעסוקה, ובוודאי שטחי המסחר, עד שהשכונה לא תהיה במלוא הפיתוח שלה, אם מחר קבלן קונה קרקע למסחר או לתעסוקה, הוא לא ישלם את המחיר שאנחנו מחלצים או שאנחנו משווים לאיזה שהוא אזור אחר. ראו דוג' קניון TLV. נמצא במרכז תל - אביב במקום הכי טוב ומדשדש. למה? מסיבה פשוטה, השכונה עוד לא מפותחת.

ליאור דושניצקי :

זו אחת הפרשנויות למצב.

גלעד המאירי :

אני מביא את זה כדוג' ללוגיקה. אני אומר דבר אחד, בשכונה חדשה מחירי מגורים פחות או יותר מתחילים ממצב גבוה ומשם הם יכולים עוד קצת לעלות כי השכונה מתפתחת. בן אדם בסוף גר כאן, אמנם יש כאן עדיין אתר עבודה, אבל בסופו של דבר הוא גר כאן, נוסע לעבודה מכאן ומבלה באזור, וזה המיקום. אבל כשמישהו צריך ליזום פרויקט מסחרי, הוא יודע שאם הוא יוציא מחר היתר בנייה ומחרתיים יהיה לו פרויקט בנוי וקהל הלקוחות לא מתחיל למצות את עצמו כשהשכונה מתפתחת, אז הוא מראש ...

אורי שושני :

זה נכון רק לגבי מסחר ולא לגבי מגורים?

גלעד המאירי :

בוודאי.

אורי שושני :

אתה קונה קרקע למגורים על נייר.

גלעד המאירי :

זה יותר אדיש. כי אם עכשיו אני צריך למכור לקבלן את הקרקע למסחר בשכונה שלא נבנתה עדיין, הוא ישלם מחיר שיביא בחשבון שהכנסות במצב המלא, ייקח לו הרבה יותר זמן

ליאור דושניצקי :

למגורים אתה לא מצפה לשלם בינתיים דמי שיכרות במקום אחר.

גלעד המאירי :

לא. יש לי קרקע למגורים ויש לנו קרקע למסחר. אנחנו יודעים כמה שווה קרקע כזו זמינה, בשכונה מפותחת. בדקנו ברמת אביב ג', חילצנו נתונים. אם אני מחר מוציא למכרז את הקרקעות האלה, את הקרקע למגורים הקבלן יקנה במחיר דומה לרמת אביב ג'. לצורך העניין בכל שכונה צפון תל - אביב באזור, הוא אומר שזו רמה דומה. אבל אם הוא צריך את הקרקע למסחר, הוא יודע עכשיו שהוא קונה את הקרקע הזו והוא יצטרך לבנות את הפרויקט שלו בשלבים, עד שהשכונה תתמלא, אם הוא בונה אותו מחר בבת אחת הוא יודע שהשכירות שישלמו הן עוד נמוכות כי אין עוד קהל של הולכים ושבים גדול.

לבנה אשד :

איך הדבר הזה צריך לבוא לידי ביטוי?

גלעד המאירי :

כיוון אחד יכולתי לבוא להגיד שנבדוק נתוני שוק. נראה אם השוק השתנה ובכמה מ - 2015 או אולי מ-2011. נראה אם השוק עלה באותה צורה בכל היעודים. אם כן. המקדמים זהים, ואם הוא לא עלה בצורה אחידה אז נתאים אותם לפי עלויות השוק.

גלעד המאירי :

גישה אחרת אומרת שלא מעניין אותי השוק, לא מעניינים אותי המקדמים בתכנית מ - 2015. אני בודק היום את השוק, כמה קרקע למגורים כמה למסחר. אם הגיעו לתוצאה שלא קרה כלום, לא הביאו בחשבון את ההבדלים בין שווי מטר מרובע מבונה באזור לא מפותח למטר מרובע מבונה באזור מפותח.

שמואל פן :

גלעד אתה שמאי - מבקש ממך נתונים.

גלעד המאירי :

הגשנו נתונים.

שמואל פן :

לא. נתונים של עסקאות.

גלעד המאירי :

עסקאות. הוגש בכתב.

שמואל פן :

בהתנגדות.

גלעד המאירי :

בהתנגדות הוגש.

שמואל פן :

מתי הגשתם?

אייל כהן :

זו הייתה טעות במזכירות כמו שאמרנו.

גלעד המאירי :

אני יכול לצטט לך. בדקנו את נושא השתנות השוק. למעשה אנחנו רוצים להעלות ספק אחד מבחינתי. טבלאות 3700 לא זהות למצב היום. בכמה הן שונות? יש שמאי לתכנית, שיבדוק את זה.

ליאור דושניצקי :

שאלתי אם אתה יכול לצטט מעסקאות שהצגת בהתנגדות.

גלעד המאירי :

הבאנו מקורות של השמאי הממשלתי הראשי ושל הלמ"ס.

ליאור דושניצקי :

את זה גם לשמאי התכנית יש.

גלעד המאירי :

כשבדקים את השינוי ברמת המחירים ב - 3 שנים האחרונות אתה מגיע למסקנה חד - משמעית שגרסו מודו המחירים למגורים בצפון תל - אביב, עלו ב - 30 אחוז. מול זה, כשאתה בודק את השינוי לגבי שטחי תעסוקה, לא קרה כלום כמעט. לקחנו בניין מסוים למשרדים לפני 3 שנים והיום, אין שינוי במחירים. אני אומר ששוק המשרדים לא משתנה. שוק המגורים משתנה.

שמואל פן :

אתם יוצאים מהנחה שגויה. חלק גדול מההתנגדות על הנחה שגויה. אתם שוגים בצדק מכיוון שלא נאמרו לכם כמה דברים. זה לא נכון שאני התייחסתי ל - 2005 ואמרתי לא חל שינוי, ואנחנו ב - 2019. אורי ואני ערכנו בדיקות מאוד מרחיבות של שווי קרקע של חוזי חכירה של שמאיות של שמאים ממשלתיים ושמאים אחרים, של חוות דעת, ושל דוחות IFRS. כולל שלי. אני עובד הרבה מאוד בשוק הפרטי, אני מלווה עסקאות כלכליות. אני רוצה להציג את הדוחות, את הנתונים שלי, ומזה הגעתי למסקנה שעקרונות מקדמי שווי, בגדול, של מגורים ומסחר מגורים ותעסוקה וגם מגורים ומלונאות, שם אולי אפילו עוד יותר לא השתנו. אני יכול להגן על זה. הדברים האלה נבחנו. אפשר לחלוק על זה אבל אי אפשר להגיד שלא עשיתי את זה.

גלעד המאירי :

אני חושב שממילא אתם אמרתם שתפרסמו את זה.

שמואל פן :

המשפטים האלה כמו "לא יעלה על הדעת" כולנו יודעים שאלה לא ביטויים שמאיים. ביטויים שמאיים זה שווי. לא ציטטתם פסקי דין, , אנחנו מדברים על שווי. ולכן אני חוזר ואומר, שאני יכול להוכיח על ידי הנתונים שבידיי, אפשר להגיד - מר שמואל אתה טועה במסקנות. אבל אלו הנתונים. אין אף אחד

מהמתנגדים, כולל אתם, שעשה באופן טבעי כי לכל אחד יש המכולת שלו הקטנה, שבדק את כל הדברים כמוני. זה קודם כל בקשר לטענה שחשבת ש - 2015 זה 2019. גלעד, אני חולק על שני דברים אצלך. כמו שאמר ליאור דושניצקי, אתה גזרת את המסקנות שלך ממגדל טויוטה. אבל אי אפשר לקחת את מגדל טויוטה ולהשליך ממנו על שטח עצום של 3700, שיש בו כל מיני מרכיבים שונים ומשונים של שווי קרקע. שנית אנחנו יודעים שאתם משרד מאוד מקצועי, לכן אתם יודעים שבשיטת החילוץ אפשר להגיע לכל תוצאה. בוודאי במגדל ביגאל אלון 65.

אייל כהן :

לא עשינו חילוץ. ניסינו לראות האם היה שינוי בשוק המסחרי.

שמואל פן :

מה שאתה קורא שמאי ממשלתי זה משהו כולל למדינה כולה.

אייל כהן :

לא.

שמואל פן :

אי אפשר להגיד בממוצע עלויות הן כך וכך, כי יש תל - אביב ויש לא תל - אביב. בדקתי גם את השטח עצמו, גם שכונות מדרום גם שכונות עם מרכזי מסחר בסביבה, גם בנייני משרדים בעיקר באזור תעשייה בהרצליה שהוא יותר מקרין על תל - אביב מאשר משרדים אחרים. גם רמת החייל וגם מקומות אחרים. אני אומר להגנתכם, לא ידעתם שעשינו.

גלעד המאירי :

לא היה שום שינוי?

לבנה אשד :

ההערות קוטעות את חוט המחשבה.

שמואל פן :

אחר כך, מקדם הפיצול הוא נכון אם הוא חל על חלקות מסוימות, על מגרשים מסוימים. המקדם שבגללו הזכויות פוצלו מ - 1 ל - 1.3 ו - 1.5 הוא בכולן, אין חלקה אחת שלא פוצלה בגלל קיומו של שדה. נניח שמקדם הפיצול הוא X, אז X שווה לכולם. זו מתמטיקה טהורה.

אייל כהן :

אבל לא כולם בתוך החלקה.

שמואל פן :

לכן הנושא הזה לא בא לידי ביטוי כי אם היה בא לידי ביטוי הייתי חוזר לאותה נק' בדיוק. אני מדבר מבחינה מתמטית. כל החלקות פוצלו. למה הן פוצלו? בגלל הימצאותן של שדה דב עד לא מזמן. והוא השפיע על העובדה שנעשה ניווד זכויות. גלעד לא הובא לידיעתנו שקבוצת הלקוחות שלך היא קבוצה אחת. פרסמנו ודני ארצי קיבל רשימות של אנשים שביקשו להתאגד. יש קבוצות שביקשו להתאגד ואנחנו חושבים כמו מר כהן, שזה חשוב שהם יתאגדו. לא אמרתם לנו וקשה מאוד לבוא עכשיו בשלב שההתנגדויות קרובות לידי סיום. אני מקווה ש בתקופת זמן סבירה גם נגיע למתן תוקף לתכנית. עכשיו לאגד אותם מחדש, כלומר להזיז אנשים, זו בעיה. לכאורה הייתי עושה את זה בשמחה, אבל אני לא יכול. אני אומר משהו שהוא כמעט בלתי אפשרי לגביכם אם הייתם יחד עם קבוצה אחרת. אם תימצא דרך או רצון מצד בעלים של מגרשי התמורה של הלקוחות שלך, שיקבלו את התמורה במגרש אחד וירצו לעשות הצרחות, אנחנו נברך על זה ונעזור. אני לא חושב שאנחנו יכולים, אבל ההחלטה הסופית היא של החוקרת, להכריח אנשים בלי לשוחח איתם קודם. להוציא את הזכויות שלהם

למגרש אחד להעביר אותן למגרש אחר, משום שכעת נוצרה קבוצה. יש פה בעיה. יש מצבים שדברים לא ניתנים. לגבי מר כהן אני אומר לך שהבעיה היא פשוט טכנית. לא ראיתי את חוות הדעת שלך, ואני מאוד לא אוהב להגיב על דבר שלא ראיתי, במיוחד כשהוא דבר די קונקרטי. אני בפירוש חושב שמכיוון שעד ל- 27, תהיה ישיבה, אני מניח שהחוקרת תקבל החלטה מיידית, שאקרא לפחות מה כתבת ואוכל להגיב. על חלק מהתשובות הכלליות עניתי, עם מה שקרה לרכוש של מוגרבי, פיצול הזכויות בין מתחמים. אם השאלה היא למה הוא קיבל חלק ב- 3 וחלק ב- 4 או חלק ב- 1, יכול להיות שזה נובע מנידוי אבל יכול להיות שלא. דני ארצי ימציא לך את התשובות שלי קודם, ותוכל להגיב. כרגע אני נעצר בנק' הזו, לפיה אני לא יודע מה היה לנתן מוגרבי וממילא ניפגש איתו בעוד שבועיים.

דני ארצי :

לא, לא. עוד שבועיים אתה לא פוגש את נתן מוגרבי אתה פוגש מוגרבי אחר. אין קשר ביניהם.

שמואל פן :

לסיכום: אמרתי שאני יכול להגן על ערכי השווי. אמרתי שיש כרגע בעיה שייתכן כי כמעט ואין לכך פתרון אלא אם יהיה רצון טוב לגבי איגום המתנגדים למגרש אחד.

גלעד המאירי :

דבר ראשון לגבי הפיצול אנחנו מבינים את הבעייתיות לגבי הפיצול בתכנית 1, 3 ו- 4. זה משהו הרבה יותר במאקרו. אבל אני מפנה למקרה שלנו, אותה חלקה, שאגב זו אותה חלקה במפרוז, של דונם, חלקה 389 בגוש 6632. בתכנית אחת, קיבלה הקצאות בשני מגרשים שונים. מגרש 510 ומגרש 511. אגב מגרשים מאוד קרובים אחד לשני, ממול הרחוב. לא ברור למה. אין לאדון מוגרבי יותר מדי מטרים במגרשים האלה. לתת לו במגרש אחד ולא בשני מגרשים, באותה תכנית, זה אפילו אותם יעודים. קצת מסחר וקצת מגורים. אלה אותם יעודים אותם מגרשים, סתם מפוצל לשני מגרשים מאותה חלקת מקור. זה פיצול שלא ברור למה. לגבי מקדם פיצול בין תכניות שיינתן לאנשים מחלקה ממתחם 1 למתחמים אחרים, ברור שכולם באותו סטאטוס ולכולם מגיע. אבל זה לא משחק שחוזר לנק' ההתחלה. הרי האנשים שאמורים לקבל את מקדם הפיצול, נכנסים במקרה לתכנית 4. בתכנית 4, יש גם אנשים שהיו מאז ומעולם שם. אם אני נכנס עם דונם בתכנית 4 והייתי במקור במתחם 1, אני נכנס עם מקדם פיצול של כמה אחוזים, אני בחלק היחסי בתכנית 4 גדול יותר. אני וכל הקבוצה שהגיעה איתי מתכנית 1.

שמואל פן :

אבל האנשים של 4 יכולים לטעון מה הבאתם לי את האנשים האלה מתכנית אחרת?

גלעד המאירי :

היינו מעדיפים להישאר ב- 1.

שמואל פן :

הייתם צריכים להתנגד לזה בתכנית 3700 המתארית, ולהגיד שמתנגדים למקדם פיצול. אתה צודק - הם יגידו את זה ואנחנו נגיד שיכולתם להגיד את זה בתכנית המתארית, אבל נגמר הזמן הזה. קבענו שיהיה מקדם פיצול. המקדם הוא תמיד חיובי, לא שלילי. זה באמת על חשבונכם והיה לכם את יומכם לטעון כנגד זה, ולא טענתם או שלא קיבלו את הטענה שלכם.

אורי שושני :

אתה אומר שאסור לנו בעצם לתת מקדם?

גלעד המאירי :

לא.

אבי שושני :

מקדם מושעה לצורך העניין.

גלעד המאירי :

אני אומר שהיה לי דונם ב - 1.

אבי שושני :

מותר לתת מקדם פיצול?

גלעד המאירי :

היה לי דונם ב - 1. יכולת לתת חצי ב - 1 וחצי ב - 4. את החצי שנתת ב - 4, תעריך לי אותו עם תוספת פרמיה על כך שפיצלת אותי. זה על חשבון אנשי 4? בטוח. זה משחק סכום 0 בתוך התכנית במתחם. זה יוצא על חשבונם. במתארית יכלו להתנגד או התנגדו וענו להם. תקרא לזה צדק חלוקתי, לא משנה, לא לתת מקדם פיצול מסיבה מתמטית זה פשוט לא נכון. כי זה משפיע מתמטית. יש עדיין אנשים במקור מ - 4. מה יגידו אנשי 4? לא יכולים להגיד כלום היום. זו התשובה שלי. לגבי נושא של המקדמים. בסופו של דבר, מר פן הנכבד בא ואומר ניתחתי את השוק, הגעתי למסקנה שהמקדמים האקוויולנטיים היום בשוק למסחר ותעסוקה ומגורים זהים למה שהיה ב - 2015 והייתי אומר למה שהיה ב - 2011 למעשה. מר פן הנכבד, במסמך לא התייחסתי לשמאי דירות בישראל. אלא לשמאי ממשלתי בתל - אביב וללמ"ס בתל - אביב.

שמואל פן :

מדד תשומות הבנייה עלה.

שמואל פן :

התכנית דומה במהותה לתל - אביב מדרום לירקון. יש בה עירוב שימושים. כתוצאה מזה, כמעט כל המגרשים, נכון שיש מגרשים אחרים גם בתל - אביב הדרומית בהם יש מגורים, אי אפשר בתכנית כזו בה למעלה מ - 90 אחוז מהמגרשים לא רק למגורים, לבוא לומר שמר מוגרבי קופח לכן אני צריך לתת לו אך ורק מגורים. היות וזה לא ניתן, נוצרו מקדמי שווי עליהם אתם חולקים כלומר, לא פיצוי אבל הזכות ניתנת, התמורה ניתנת ביעוד אחר.

גלעד המאירי :

אתייחס לנושא של המושעה.

אנחנו עושים הרבה תכניות, רואים את זה בחלקות חקלאיות בהן הבעלות במושעה או במפרוז. בוודאי במקרה שלו זה לא קרקע חקלאית אלא קרקע בתכנון יותר מתקדם. להגיד שלאדם שיש לו דונם בבעלות מלאה מתוך 200 אלף דונם, שזה נכנס באותו משקל, אני חושב שזה לא נכון. ואנחנו ראינו בתכניות אחרות, מהשנים האחרונות ותמ"לים, שנתנו במושעה במצב הנכנס תוספת של 10 אחוז, או 5 אחוז. אנשים עם הסכם שיתוף בקרקע קיבלו תוספת במצב הנכנס, לעומת אנשים גם שהם היו עדיין במושעה בהסכם שיתוף.

גלעד המאירי :

אני נורא מודה לכם על הסבלנות. נושא הפיצול לגביו אמרת שכולם פוצו ולכן צריך לתת מקדם X לכולם ולכן לא היה צריך לעשות המרה, אבל שמענו שיש אנשים שיצאו עם מגרשים שלמים. גם אם מיישאו התארגן ויצא עם מגרש שלם, עדיין מבחינת טבלאות איזון, זה צריך לבוא לידי ביטוי וגם צריך לקבל את המקדם.

אבי שושני :

בגלל שהוא הסכים להתרחק. אתה רוצה שניתן לו מקדם על עוגמת נפש עקב המרחק?

שמואל פן :

הוא גם שמע שנמצאה עוגמת נפש חדשה.

אבי שושני :

אלו שהסכימו לוותר על הזכויות שלהם ב - 1 ולעבור.

אייל כהן :

אולי צריך לתת לזה גם מקדם. התייחסות לכך שלא כולם יכולים לקבל מגורים. אני מבין את זה, לא כל מי שנכנס עם מגורים יכול לצאת עם מגורים בגלל התמהיל שיש היום בתכנית, אבל אני לא יודע למה הוא צריך לצאת בלי מגורים, רק עם מסחר ותעסוקה. זה נראה לי קצת קיצוני.

נתן מוגרבי :

כהדיוט, אני רוצה לומר לכם כמה דברים. יושבת פה קבוצה של אנשים מלומדים שדנים ביניהם על הנושא הזה. אני רוצה לומר תמונה אמיתית מהמציאות, ואתם תפרשו אותה איך שאתם רוצים. לפני בערך שנתיים קיבלתי עבור דונם שלם שהיה בבעלותי המלאה, הצעות בסכומים נכבדים מאוד. וזה גם התבטא בהיטל השבחה של 6 מיליון ש"ח שעיריית תל - אביב דרשה ממני. אתם מבינים על איזה הסכומים הציעו לי לרכוש את הדונם הזה. בשבועות אחרונים אני מנסה לגשש בשוק, ומסביר לקונים פוטנציאליים, מה באמת יש לי היום לפי כל השינויים שחלו בקרקע שלי. וראה איזה פלא. אנשים ברחו. זאת אומרת לא שהם מציעים לי 2 מיליון פחות, הם לא מציעים לי. אתם יכולים לדבר במאקרו כמה שאתם רוצים. תעשייה שווה ככה, מלונאות שווה כך, מגורים שווים כך. כשאתם מדברים על עסקאות גדולות של אנשים שקונים לתעשייה או של אנשים שקונים למסחר. אבל אתם לא מדברים במיקרו על אנשים כמוני שמוכרים 18 מטר פה 20 מטר פה ועוד 200 מטר שם. רבותיי, אני מצטער מאוד אבל הפרשנות שלכם לגבי המציאות בשוק, של אנשים כמוני, אני לא יודע על מה היא מבוססת. אני חי מציאות שלא הבנתי אותה עם כל הדיונים המלומדים ששמעתי פה היום. תחשבו כל אחד לבד, אם היה לכם כך וכך והיום יש לכם 0 - איך הייתם מתנהגים, מה הייתם עושים. תודה רבה.

התנגדות 43: גבריאלי ביטון (לא הופיע)

דני ארצי :

מקריא את עיקרי ההתנגדות: ומפנה למענה של הצוות המקצועי. גבריאלי ביטון מבקש להקטין את מקדם השווי על ידי הקטנת מקדם הקרבה לים. תשובה מפורטת בדף המענים.

התנגדות 82: הסכנות היהודית (לא הופיעו)

דני ארצי :

מקריא את תמצית ההתנגדות:

בקשה לתיקון התקנון והוספת התייחסות לרישום עתידי על שם המדינה. התשובה נמצאת במענה להתנגדויות.

----- סוף הדיון -----

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

לבנה אשד
שמאית מקוקעין
רשיון מס' 198

השמאית גב' לבנה אשד:

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