

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

דיון מס' 14 – 27.8.2019

התנגדות מספר 52 (המשך): משפחת מוגרבי, ע"י עו"ד רמי מנוח והשמאי רן וירניק

עו"ד רמי מנוח:

אנחנו טוענים בשם משפחת מוגרבי. הדיון היום הוא המשך לדיון שהתקיים לפני מספר שבועות ואזכיר שנתקענו בתגובה שקיבלנו כיום לפני הדיון. התייחסות העירייה לטענה המרכזית של משפחת מוגרבי, שהיא מבוססת על פסק הדין של השופטת רות רונן בעתירה מנהלית 36962-01-14, ואני מניח שהדברים מיוחסים למר פן, היא לגבי ניתוח המצב התכנוני הקודם והנוכחי לנתוני החלקות, לתוצאות עסקאות המכר ונתוני שמאיות מכריות התייחסות העירייה היא שאין מקום להעניק מבחינה שמאית שווי יחסי שונה לחלקות אלה, לעומת חלקות אחרות שלא היו לגביהן הפקעות עבר.

שמואל פן:

מתוך מה אתה קורא?

עו"ד רמי מנוח:

סעיף 7 להתנגדות 52. באותה ישיבה אמרנו שחוות הדעת הנזכרת כאן אינה מוכרת לנו, ואנחנו מתקשים לקבלה. קיבלנו את המסמך, זה מכתב שהכין מר פן ונושא תאריך 5.4.2017.

לבנה אשד:

אני לא חושבת שיש לי אותו.

(המסמך מוגש)

עו"ד רמי מנוח:

מסמך זה מתייחס לחוות דעת של השמאי ארז כהן. אסביר את הרקע לאותו מסמך ואגיד כבר עתה, שהמסמך של מר פן לא התייחס, וגם לא יכול היה להתייחס על פי תאריכו, להתנגדות שהגשנו לתוכנית זו ולחוות דעתו של מר וירניק, כאשר אלה הוגשו ב-18 ליוני 2018 כלומר למעלה משנה אחרי שמר פן הכין את מכתבו. ממילא, אותה חוות דעת שנזכרת בתגובה, לא יכולה להיות תגובה להתנגדות. היא פשוט לא מתייחסת להתנגדות ותיכף אסביר גם למה זה מהותי ולא טענה טכנית. לפני זה אגיד בשתי מילים מהי אותה חוות דעת של מר כהן. כאשר נודע שמכנים את התוכניות המפורטות, פנינו לעירייה, דומני שהפניות היו לחברי דני ארצי, והפנינו את תשומת לב העירייה למה שקבעה השופטת רונן. לטעמי היא קבעה שיש לפחות לבדוק את ההשפעה של הפקעות העבר וביקשנו שאכן כך יעשה. צירפנו חוות דעת של ארז כהן שבה הוא חישב ומצא מה צריכה להיות לטעמו ההשפעה של אותן הפקעות עבר.

לבנה אשד:

באיזה הקשר נערכה חוות הדעת?

עו"ד רמי מנוח:

בפניה שלנו לדני ארצי לעת הכנת התוכניות המפורטות הזכרנו לדני שיש פסק דין של השופטת רון לפיו עליכם לבדוק את השפעות העבר. כדי להקל עליכם אנו מצרפים חוות דעת של ארז כהן שעשה את החישוב ומצא מה תוספת יחידות הדיור שיש לתת בגין הפקעות העבר. לחוות הדעת הזו ואליה בלבד, התייחס מר פן בחוות דעתו באותו מכתב מה-5.4.2017 שצוטט בתגובה. נמצאנו למדים שלטענות השמאיות בהתנגדות שיפורטו על ידי מר וירניק, אין תגובה ואין התייחסות בתגובת העיריה.

לבנה אשד:

את זה הבנתי. רק שאלתי באיזה הקשר נערכה בדיקת ארז כהן.

עו"ד רמי מנוח:

לפניתי לדני ארצי. אני מבקש שיתייחס להפקעות העבר- נאה דורש נאה מקיים. אני לא פונה אליו סתם כדי שהעירייה תבזבז משאבים, אלא יש חוות דעת שלפחות על פניה מראה שיש השפעה מהותית מאוד להפקעות העבר. עכשיו למה הליקוי הזה, של אי התייחסות לחוות הדעת של מר וירניק, הוא מהותי? כי היום יצא המרצע מן השק. אנחנו מבינים שהטענה של מר פן לפיה אין השפעה להפקעות העבר, היא לא מבוססת על מחלוקת האם צריכים להתחשב או לא צריכים להתחשב. האמת שהשופטת רון סברה באמת שאין מחלוקת. מה עשה מר פן? מר פן התייחס לעסקאות בשנים 2015 דומי וגם 2013, ומצא בניתוחו שאין הבדל בין המחירים שהוצגו בעסקאות לגבי חלקות קטנות ומהן נעשו הפקעות לבין חלקות שלא כך מצבן. למה הוא שגה? משום שהגישה הזאת לפיה נבחן את השפעת ההפקעות על פי עסקאות משנת 2013 ואילך מרוקנת מתוכן את פסק הדין של השופטת רון. מדוע? כי תוכנית 3700 לרבות עקרונות השומה שנסמכו לה, הופקדה בשנת 2010. כלומר: מאותה עת, שלא רוצה לומר עוד הרבה קודם, אבל בוודאי מ-2010, השוק ידע בבירור, והכיר את עקרונות השומה שהכין מר פן, וידע שמר פן לא מייחס כל משמעות להפקעות העבר. ולכן, התייחסות לעסקאות שנעשו בשנת 2013 ואילך, אין לה כל משמעות והיא מרוקנת מתוכן את פסק הדין של השופטת רותי רון. מה היה באותו פסק דין? באותה עתירה טענה משפחת מוגרבי, שמצב החלקות שלה מיוחד. מדוע הוא מיוחד? כי לגביו חלה תוכנית מנדטורית R96 שביצעה הפקעות בשיעור 26%. תוכנית זו אושרה ונרשמה בלשכת רישום המקרקעין. החלקות כפי שאנחנו רואים אותן היום, הן חלקות שלאחר הפקעות. עקרונות השומה של מר פן שבבסיס תוכנית 3700 המתארית, יוצאים מנקודת הנחה שאין להתחשב בעובדה המיוחדת הזאת. ואכן הוא בכלל לא מתייחס. אנחנו נראה את זה במסמכים שלו לאחר מכן תוכנית R96, ובפסק דינה כותבת השופטת רון כך: "אני סבורה כי מטענותיהם של כל הצדדים (אני מקריא מסעיף 68 לפסק הדין) עולה כי אין למעשה מחלוקת כי מקום בו מוכח מבחינה שמאית כי שווי המקרקעין הוא גבוה יותר בשל קיומן..." (מקריא). עכשיו השופטת רון לא הסתפקה בזה שהיא אמרה "אני מתרשמת שאין מחלוקת", אלא היא ניתחה את סעיף 8.5 הידוע בתקן 15 ופירשה אותו כסעיף שמאפשר. אשתמש בביטוי של זכויות היוצרים של חברי עדי צביקל - שחזור ערכים. כלומר: אמנם אנחנו לא מבצעים שחזור על פי המטרים בפועל, אבל כאשר יש השפעה לשווי- תקן 15 השמאי יביא בחשבון את השפעת הפקעות העבר ככל שהן משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס. המשיכה השופטת רון- היה אפשר לומר שיש אי בהירות בין המלצותיו של החוקר על 3700 לבין ההחלטות של המועצה הארצית. זו אי בהירות כי בסעיף אחד הם אימצו ובסעיף אחר היה משמע שלא- היא קבעה שבשלב שאנחנו נמצאים בו, שלב הכנת תוכניות רפרצלציה, יש לבדוק את התוכניות. מה עשה השמאי פן כשקיבל את הפניה שלנו לדני ארצי? עשה בדיקה. הוא רק עשה בדיקה לפי עסקאות מ-2013, הרבה אחרי ההפקדה, כשהשוק ידע שעקרונות השומה אומרים שאין להתחשב ומתעלמים מפסק הדין. אם אנחנו רוצים לקיים את פסק הדין הזה, אנחנו חייבים לשים בבסיס הנתונים עסקאות שלא משקפות את הציפיות מהתוכנית המופקדת 3700 לעת מתן פסק הדין. וזה בדיוק מה שעשה השמאי וירניק. הוא ערך בדיקה לטעמי יסודית ומקיפה של עסקאות שלא נגועות באותן ציפיות, ומצא

הבדלים דרמטיים שלכל הדברים הללו השמאי פן לא התייחס והעיריה לא הגיבה. אני רוצה להניח שהיא לא הגיבה כי אין מה לומר.

דני ארצי:

השמאי פן יצא לבדוק ואכן התייחס.

עו"ד רמי מנוח:

לכן אנחנו סבורים שהייתה תקלה. במקרה הזה מונתה שמאית בכירה. עצם הבחירה למנות שמאית מעיד על הבנתה של הוועדה המקומית- שהמהות מצריכה מעורבות ובדיקה פרטנית שלך לגבי מה שנעשה כאן. עברנו על פרוטוקול דיון הוועדה המקומית מ-20 במרץ 2019, בו מונית, ועברנו על ההנחיות שניתנו. אנחנו סבורים שהכוונה של הוועדה המקומית מחייבת שתיכנסי ממש לעובי האקסלים ותבדקי מה נעשה כאן, כי בסיס הנתונים הוא לא נכון. עכשיו, דומני שגם בנסיבות שנוצרו עוד מעט נשמע טענות כלליות יותר מפי השמאי צביקל לגבי התוכנית בכללותה והחלטנו לא לחזור על הדברים כדי לא להעמיס עליכם. אתם זוכרים את הבדיחה שעופר טויסטר היה מספר - קוראים לתוכנית 3700 כי בשנת 3700 היא תאושר. אבל אנחנו יודעים היום שיש צורך לבצע תיקונים בהקצאות, יהיה צורך לעשות לכל הפחות פרסומים לפי סעיף 106. אנחנו יודעים שדני בדק ומצא טעויות מהותיות לפחות במתחם 1 ו-3.

דני ארצי:

לא מהותיות. טעויות פרטניות שניתנות לתיקון, ולא צריכות להפוך את כל התוכנית. נעשה סדר בדברים.

עו"ד רמי מנוח:

במקרה ספציפי שלך ולי יצא שיש טעות של 20% בהקצאות של בעל חלקה מסוימת.

אורי שושני:

זה בא על חשבון 20% מההקצאות של מישוהו אחר. זה ניתן לתיקון בלי להפיץ הודעות ביתר התוכנית.

עו"ד רמי מנוח:

אני מרשה לעצמי לחלוק עליך.

לבנה אשד:

נשים את המהותיות בסוגריים.

עו"ד רמי מנוח:

אנחנו חושבים שברור שתוכנית זו בכל מקרה לא הולכת לקבל תוקף מחר, הרי ברור לחלוטין שאם לא יבוצעו תיקונים מהותיים, לפחות עררים יהיו כאן ואז אין אפשרות לתת תוקף לתוכנית. עדי צביקל בחר לעשות את העבודה היסודית. כשתיכנסי לעומק הדברים תבדקי אותם ולפחות תוכלי לתקן הרבה מהליקויים שקרו. עד כאן לגבי הטענה המרכזית של משפחת מוגרבי- יישום פסק הדין של השופטת רונן. דבר נוסף שהיה בעינינו תמוה- זכויותיה של משפחת מוגרבי פוזרו וראינו במענה להתנגדויות אחרות שדווקא העירייה ראתה לנכון לתקן במקרים שבהם היא שגתה ופיזרה זכויות של משפחה שהחזיקה בחלקות במשותף. אנחנו מבקשים גם את הדבר הזה לתקן.

שמואל פן:

מה אתה מבקש לתקן? תהיה ספציפי.

עו"ד רמי מנוח:

בקשה זו מפורטת בהתנגדות שלנו. אפנה אותך לסעיף 17 להתנגדות שלנו. אתם כותבים בתגובה- פסק הדין לא אומר שצריכים לרכז. אני חושב מר פן, שאתה יודע יותר טוב ממני, אתה מכיר את הוראות סעיפים 6 ו-7 לתקנות איחוד וחלוקה ואת סעיף 7.2 לתקן 15. קרתה כאן תקלה, אולי מחמת ריבוי הבעלים. צריך לתקן אותה. לא צריך לגרום למשפחת מוגרבי נזק בעין הזה.

לבנה אשד:

אתה מתכוון שיש לאגם את הזכויות?

עו"ד רמי מנוח:

כן. זה מה שרציתי לומר לגבי הרקע המשפטי להתנגדות. אני מבקש שתשמעו את מר וירניק.

מר וירניק:

הנקודה המרכזית היא קיומן של חלקות קטנות לצד חלקות גדולות, והשונויות ביניהן. במקרה שלנו זה מעבר לשאלת הפקעות העבר. הרקע התכנוני שלנו, מעבר ל-R96 הוא R6. על חלקה של 200 דונם אני לא ידוע לבנות בית כשיש לי 3,000 שותפים. על חלקה של דונם בבעלות יחיד- יש לי יתרון. אני חושב שהעסקאות המופיעות בחוות הדעת שלנו הן לא עסקאות מניפולטיביות או מניפולציה על העסקאות. אלה העסקאות כמו שהן, קבוצה מול קבוצה. קבוצה של חלקות קטנות זו קבוצה של עסקאות שנעשו ללא סלקציה בחלקות קטנות והממוצע שלהן למטר, מול ממוצע בחלקות גדולות, הכל לפני שהופקדה 3700. הממצאים מדברים בעד עצמם. אני רוצה לחבר לזה טענה די חדשנית אבל מבחינתי היא לא: את ההשלכות של פסק דין דאבא, והתייחסנו לכך בחוות הדעת. פסק דין דאבא בעליון ניתן במטריה של הפקעות אבל בסיטואציה תכנונית זהה. הטענה שבפסק דין דאבא הייתה שאלמלא מדיניות של הקפאה ע"י הרשות המקומית יכולתי לבנות והחלקה לא הייתה שווה מה שהעסקאות משקפות. אין מחלוקת שעיריית תל אביב לא אפשרה להוציא אתרי בניה בשטח הזה לאורך השנים, והמדיניות השפיעה על השווי. גם האיחוד והחלוקה וזו התערבות שלטונית בקניין, בשונה מהליכים רצוניים של חלוקה למשל. יש טעם בהחלט להביא בחשבון כללים שבית המשפט העליון קבע. לא ועדת הערר - בית המשפט העליון קבע, לגבי התעלמות ממדיניות הקפאה. היא מאוד רלוונטית לחלקות קטנות ולא ממש רלוונטית לחלקות גדולות.

לבנה אשד:

מה שאתה אומר- להתעלם מערכי השוק?

מר וירניק:

ב-3700 לא עשו את זה. בדאבא כן עשו את זה והתוצאה הייתה פי שמונה מערכי השוק. זאת המשמעות הכלכלית. היו ערכים שהם שמינית מערכי השוק. אלמלא ההקפאה.

לגבי ריכוז הזכויות- רמי דיבר ואין לי מה להוסיף. אני מגיע למגרשי תעסוקה, מסחר תירות. זאת הערה שמופיעה אצלנו, כשאני סורק את ההתנגדויות של כולם- מסתבר שכל השמאים חזרו עליה. יש כמות שעושה את האיכות. אדבר לגופו אבל אני חושב שעצם העובדה שכל שמאי חזר עליה, וברור שלא כולנו מסכימים על כל דבר.

שמואל פן:

איזו טענה בדיוק?

מר וירניק:

שאין יתרון לגמישות תכנונית במגרש ביחס למגורים. כשאני במגרש מגורים אני בשווי המיטבי שלי. אם התוכנית מתירה לעשות משרדים, זה נורא נחמד אבל זה לא השווי המיטבי. בהתחלה חשבנו שמדובר על אפשרות להוסיף צפיפות. בדקנו ואין אפשרות להוסיף צפיפות. גם בתשובה להתנגדויות שחזרה על עצמה נאמר שמדובר על גמישות תכנונית, לשימושים פחות טובים. זה וולונטרי, אני לא חייב לקחת אותם, זה בטח לא משהו שמוסיף לי לשווי. אם בעוד 30 שנה משרדים יהיו שווים יותר ממגורים, מצוין. נכון להיום אין לזה שום ערך. זאת הערה שחוזרת אצלי, אצל דני, אצל כל שמאי שיושב פה. לדעתי אין הצדקה לתוספת של 15% לאותו ייעוד של מסחר ביחס למגורים. שמואל פן נתן 1.8 ואנחנו חושבים שזה 1.5 אני חושב ש-1.8 משקף את ערכי השוק. לא משקף כמותית את המאסה של המסחר. אנחנו צופים מעין הפחתה לגודל שתיווצר בהיתן שהעסקאות הן מהיצע מאוד מצומצם של שטחי מסחר. בשונה מהמצב שיווצר זה לשיקול דעתך כמובן. לגבי המשך אבן גבירול-אנחנו לא רואים איך אפשר שלא לקחת הפחתה לחלקות שיהיו על ציר רחוב אבן גבירול או ההמשך הצפוני שלו. אני מדבר בראשי פרקים, אם משהו דורש הרחבה-אני רואה את כל החברים שמחכים ליומם אז אני לא רוצה להרחיב.

לבנה אשד:

ברגע שזה רשום זה בסדר.

מר וירניק:

אותו דבר- היחס בין תעסוקה למגורים. הצגנו סקר. מבחינתנו האזור הכי קרוב הוא קניון רמת אביב. עירוב שימושים שלם. הממצא של 50% לא משקף, אלא שליש יותר נכון. הסקר מפורט בחוות הדעת. יש פה משהו שצפה פני עתיד בהתנגדות שלנו, והוא נוסח במידה ויוסרו מגבלות שדה דב. אנחנו כבר אחרי זה- הן הוסרו. אנחנו מבקשים שהאיחוד והחלוקה חדשה ישפוך את הזכויות האלה. רק במתחם 1 ולא בכל המתחמים. מתחם 1 הוא זה ששילם את המחיר מלכתחילה.

שמואל פן:

לא הבנתי מה קורה במתחם 1 בניגוד לאחרים.

מר וירניק:

שילם מחירים בגלל שדה דב. היות ושדה דב כבר לא שם אנחנו מבקשים לקבל את הזכויות האלה אצלנו ולא בפיזור אלטרואיסטי על כלל התוכנית.

דני ארצי:

אתה תוקף את הסעיף הבעייתי.

עו"ד רמי מנוח:

הסעיף הזה הוא בעייתי. צריך גם לזכור שהתוכנית בכללותה, תוכנית 3700 נראית היום מאוד בעייתית לאור העובדה שהוסרו מגבלות שדה דב. היא תוכנית אנכרוניסטית ולא תואמת את תמ"א 35 ומגמות התכנון העתידיות. כאשר בשבוע הבא דנים בהפקדה של תוכניות בניה לגבי שדה דב, מדברים על תוכנית של 6 יחידות לדונם.

מר וירניק:

9-10. אנחנו מדברים בברוטו.

עו"ד רמי מנוח:

זה רמות ניצול קרקע שאנחנו רואים אותן כבזבזניות מאוד. הדבר הנכון היה לעשות עם הסרת מגבלות שדה דב, הוא לחזור לשולחן השרטוט ולחשוב מחדש על עצימות ניצול הקרקע וצרכי הציבור הנגזרים מזה. אני רוצה לחדד נקודה- כאשר מדברים על הסרת מגבלות שדה דב- זה פועל פעמיים. המשפך האווירי, הגבהים וכן הלאה. גם העובדה בעלת השפעות מרחיקות לכת- שהולכת להיות פה שכונה נוספת. שכונה שהולכת לספק תמהיל מסוים של צרכי ציבור. היא שכונה מאוד מיוחדת מבחינת תמהיל הבעלויות - אני מדבר על שדה דב. יש בה רכיב גבוה מאוד של אדמות ציבוריות שמאפשר לתת מענה לצרכי ציבור ברמות שונות מאשר חטיבות קרקע כמו 3700, שבהן עיריית תל אביב הצליחה להגדיל את חלקה היחסי. אנחנו חושבים שבנסיבות אלה, כשחל שינוי כל כך מהותי, יש לעשות חשיבה מחודשת לגבי התוכנית עצמה. תודה רבה.

שמואל פן:

אתחיל בשתי נקודות עקרוניות. והיות ואתמול ביליתי את הערב בגללך בקריאת המסמך שלך, אני רוצה להגיד שאני ישר עונה. אני מכיר את עדי צביקל והוא יגיב. אתחיל מגילוי נאות, גיליתי אותו כבר כמה פעמים. אני האיש הכי מבוגר כאן, אני זקן היושבים. במשך 35 שנה הבאתי לשולחן הוועדה המקומית שלוש פעמים את תכנון השטח. כמהנדס העיר תל אביב, שתי תוכניות לאחר מכן כשמאי ובצעירותי הייתי מתמחה אצל אליהו פן ועזרתי לנסח את מסמך פן. במילים אחרות אני מלווה את השטח עשרות שנים. ואם תשימו לב כמעט לא קורה שם כלום. עכשיו מה שקורה- וזה חומר למחשבה. אני פחות מדבר כשמאי: יש מדיניות לעירייה והעירייה צריכה להחליט. דבר ראשון שאני רוצה להביא לתשומת לבכם - לא צריך ללמד אתכם שאם תופקד תוכנית חדשה, הרבה יותר טובה, יעבור עוד 5 שנים עד שהשטח ימומש. כלומר שדה תעופה יצא ובתל אביב- מתכננים מחדש. הנושא הזה יכול להמשיך ולהתגלגל דורות כי כל פעם יש צרכים תכנוניים נכונים. לכן דעתי האישית, אני לא מבטא את דעת העירייה, היא שצריך לתקן את התכנית ולאשר אותה. ורק אז לחשוב על דברים חדשים. זאת נקודה מספר אחת. הנקודה השנייה היא פורמלית, לא מחשבה אלא דעתי. הדיון שאנחנו עוסקים בו כרגע- הוא הפקדת 5 תוכניות מפורטות שהופקדו וגב' לבנה אשד היא חוקרת לגביהן. אנחנו לא עוסקים בתוכנית המתאר. תוכנית המתאר איננה חלק מהדיון היום. לכן אם תוכנית המתאר המאושרת קבעה מה שקבעה- אז כל קביעה שלה היא סופית. אינני חושב שהנקודה הזאת צריכה לעמוד לדיון כאן. עכשיו לעצם העניין. דעתי היא- אילו סברתי שפסק הדין של השופטת רון שאני מכיר אותה ואני חושב שהיא שופטת מעולה, לא רק בענייני תכנון ובניה, אילו חשבתי שזה מחייב, ודאי הייתי פועל לפי פסק הדין. פסק הדין של השופטת רון מטיל על שמאי תוכנית להחליט אם לדעתו יש השפעה להפקעות עבר על שווי הנכסים. זאת מהות השאלה. תשובתי כשמאי- אני לא עונה מבחינת פסיקה, היא שאין השפעה על הפקעות עבר, וזה מה שכתבתי ואמרתי. כולנו שמאי מקרקעין או עורכי דין שעוסקים בדיני בקרקעות ובנדל"ן וכו'. באופן טבעי, יש חילוקי דעות. יש מוצדקים ולא מוצדקים וצריך לתקן טעויות או לא צריך לתקן. דעתי האישית כשמאי- שוק המקרקעין הוא המצפן והמפתח לכל מה שאנחנו עושים פה ובמקומות אחרים. השוק איננו מכיר בהשפעות עבר. אני מדבר על השוק ולא על פסיקות. אנחנו יכולים לראות את זה בתקנות. רואים זאת ברוב תוכניות איחוד וחלוקה. אילו סברתי אחרת, הייתי מביא זאת בחשבון. אני לא רואה שום דבר מיוחד, עם כל הכבוד, למשפחת מוגרבי. למה דווקא כאן צריך להביא בחשבון השפעות עבר ולהפוך סדרי בראשית? אני מגיע לתשובה שלי לארז כהן. היא חשובה מפני שהיא בסיס ליתר הדברים. אני לא רוצה להגיד שהוא טעה במצב התכנוני של שטחי עבר לירקון, כל השטחים כלולים בתוכנית המתאר המנדטורית L שאחרי זה הפכה לתכנית "ל". משפחת רובינשטיין חולקת עליי בדברים אחרים- עד לזה לפני כולם אהרן המנוח. קודם כל בשנת 1947, כשאושרה תוכנית L, זה לא היה תל אביב. לאחר מכן השטח הפך לאיחוד וחלוקה. כל מי שעסק בנדל"ן, ויודע זאת מי שעוסק בשדה דב, יש שש יחידות לדונם המפורסמות. יש מצב של תכנון כוזב ואי פעם יבואו ויתכננו את השטח. עכשיו אני חוזר לימי המנדט, בשנות ה-40, נוצרו פרצלציות, לאו דווקא בתל אביב אבל גם בתל אביב, אשר בעצם הן היו פיקציה. אחת מהן R96. באו אנשים לפני מלחמת העולם, שלחו שליחים לחוץ לארץ, בקיצור תכננו את תוכנית R96, קבעו מגרשים ציבוריים, יחידה אחת לדונם ולא שש. היו כמה תוכניות כאלה בעבר הירקון. תוכניות אלה, בין אם בוטלו פורמלית ובין אם לא- מעולם לא הייתה להם השפעה ומשמעות. השטח

מתנהג לפי 1111 במצב קודם. נכון שב-3700 הוא גם מתנהג לפי 1170, כך שהשומה שהתבקשתי לבחון של ארז כהן, התייחסה לפירושים שונים לגבי R96 מוטעית. מסרתי את תשובתי לא רק לרן וירניק אלא כמובן גם לחוקרת ואני מניח שהיא תגיע למסקנות שלי. אני חוזר ואומר - לא נוצרו ערכי שווי שונים. לא לאחר שהגעתי ל מסקנה כזאת ולא לפני כן. תשאלו כל אדם שמבין משהו בשוק. בתל אביב ולא בתל אביב. בדרך כלל יש על חלקה או מגרש מתוכנן, זכויות בניה. איש לא שואל מה היה קודם לכן דעתי ביחס לשאלת כב' השופטת רונן והפסק דין הזה, היא שהתשובה שלילית. אי אפשר להגיד שלא השבתי. ביחס למה שרן כתב, אני מודה שלא התייחסתי בכתב. אבל אני חוזר, אני לא חושב שהדוגמאות שרן הביא מוכיחות משהו וחזרתי עלזה ב-13 השיבות הקודמות. השוק שואל שתי שאלות- מה השטח שנמכר או עומד למכירה- וכמה יחידות אקוויוולנטיות ניתנו לו. לפי זה השוק מתנהג ולא לפי מה היה שם קודם. טעויות הן יתוקנו. אני מקווה שאפשר יהיה לתקן את הטעויות במסגרת סעיף 106 לחוק התכנון והבניה כלומר לא לפגום בהליך הרצוף של אישור תוכנית 3700. לגבי פסק דין דאבח, השתתפתי בנושא ומאז הוא לא מדבר איתי לא הייתי בדעה של בית המשפט. אבל, כמו שנאמר בקרקעות רמ"י, אין הנדון דומה לראיה. יש הבדל בין התנהגות שוק המקרקעין בגליל אני מגיע ל-1.15. נכון שהוא הופיע ברוב ההתנגדויות. נראה שלא הצלחתי להסביר את העניין, ואם לא הצלחתי להסביר ואנשים מתנגדים- אז סימן שהייתי צריך להסביר יותר טוב. נו לא דנים היום בתוכנית המתאר, אבל שם נקבע אזור זה ואחר כך השתנה שמו למגורים תעסוקה ותיירות. אלה שימושים של משרדים, מגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה מבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שימושים לתיירות וכן הלאה. כלומר ניתן למגרשים הכלולים באזור זה, פוטנציאל גדול יותר מאשר למגרשים אחרים. אגב כל המגרשים האלה מתפרסים לאורך שדרות. . חשבנו בימי המתאר שמן הראוי היה לתת מקדם 1.15 למגרשים האלה. באופן פורמלי, המקדם היה קיים במתאר. שמאית ולא פורמלית- שווה יותר. למה 1.15 ולא 1.16 או 1.14, לא ניכנס לזה. 1.15 זה יותר עגול. לאחר שאושרה תוכנית המתאר באו התוכניות המפורטות בהן אנחנו דנים. בתוכניות המפורטות יש המושג של מקדמי שווי פנימיים אקוויוולנטי. אלה מקדמי שווי שמרכיבה תוכנית המפורטת- על תוכנית המתאר. נאמר שמגרש במצב קודם הוא 1 ומגרש אחר הוא 1.15 אבל יש מקדמי שווי אקוויוולנטיים שמן הראוי לתת מסיבות כאלו או אחרות, אז ה-1 הוא המכפלה של 1 כפול מקדם אקוויוולנטי ובאזור הזה 1.15 כפול מקדם. זו מהות כל העניין. נכון שהתוצאה לפעמים נראית מוזרה, אבל זה לא אומר שהיא לא נכונה. יש מגרשים יותר טובים ופחות טובים. אופק תכנוני של תוכנית מתאר הוא בדרך כלל 20-25 שנה. אי אפשר להגיד שיש הרבה מגרשים למסחר באזור הזה, ולכן השווי ירד. אנחנו עוסקים בתוכנית גדולה מאוד, ולא בשיעורי דחיה. ולכן אם לדעתי המקדם הזה נכון ואני שמח שכיוונתי לדעתך, אז הוא הדין. בחנתי את שוק המקרקעין בממדים גדולים מאוד, בוודאי יותר מהשמאים הפרטיים משום שאני שמאי הוועדה. מסיבות כלשהן החומר הזה לא נמצא בפניכם. כל החומר של מקדמי השווי הפנימיים, כל המקדמים, כל העסקאות ששימשו אותי לצורך קביעת מקדמי השווי בתוכניות מפורטות- מבוססים על בחינת שוק המקרקעין. לגבי משרדים, בחנתי בעיקר את אזור התעשייה בהרצליה, ולאחרונה את רמת החייל. לא יתכן שיהיה דיון שמאי שלא יהיו בו חילוקי דעות. אמרתי את זה קודם לידידי שלומי מערבי שהביא בחשבון סטייה של 2%. אולי הוא צודק. אבל אם יש שני אחוז לפה או לשם, אז אני צודק כי אני שמאי הוועדה. חזקה עליו שאני אובייקטיבי.

עו"ד רמי מנוח:

אני רוצה להודות לסמי על תשובה מרתקת ומעניינת. למדנו הרבה מאוד דברים על ההיסטוריה של האזור ועל התכנון שלו. אבל לפחות אצלי, זה לא השכיח את השאלה המרכזית. השאלה הייתה נורא פשוטה. אמרתי שכדי לקיים את פסק הדין של גב' רונן היה צריך לעשות מה שמרן וירניק עשה- לבחון עסקאות שלא הושפעו מהתוכניות שיצרה תוכנית 3700 המופקדת. רציתי להפנות לתשומת לב של החוקרת שבתשובתו הארוכה, מר פן לא התייחס. לתפיסתי בלאו הכי זה משהו שאת צריכה לעשות. לא בכדי מינו כן שמאית כחוקרת. הליקוי הזה כל כך בעייתי שאנו מבקשים שתתייחסי אליו ותתני תשובה מפורטת.

מר וירניק:

הנקודה ש- 3700 היא תוכנית חלוטה לכאורה נגמרה, היא תוכנית עם גמישות. אני לא חושב שכל מה שנאמר פה, גם ככל שהוא סותר את 3700, יש עם זה בעיה. אין עם זה בעיה- יש סעיף גמישות ב-3700, בכל נושא, בייחוד במקדמים השמאיים. לעניין ערכי שוק, אני באמת קצת מבולבל. אומר לך שמואל פן שיש עסקאות וזה חזות הכל. או שאני נותן פרשנות לעסקאות חומר הגלם מראה על מובהקות, אין שאלות בכלל. אי אפשר לחיות עם מצב שיש עסקאות. צריך לתת פרשנות, שאנשים ידעו שהם קונים 6 יחידות לדונם, כי זה משהו אחר שהעסקאות משקפות. זה נורא דומה לתביעות של הרכבת הקלה בארלזורוב. נתקלים במחירי הדירות המפנימים את בעיות הרכבת, הם מפנימים את הפגיעה.

לבנה אשד:

אני חושבת שאין פגיעה בארלזורוב.

מר וירניק:

אני יכול להוכיח לך במספרים. לגבי שאלת המקדם של המסחרי- אולי לא הצלחתי להסביר טוב. זה במובן מסוים הפחתה לגודל. יש כמות די ניכרת של מסחר בתוכנית החדשה. אומר שמואל פן שאנחנו עם אופק של 25 שנה.

אורי שושני:

יש כמות די גדולה של מגורים. אתה גם דוחה את המגורים?

מר וירניק:

לא. כי למגורים יש ביקושים.

אורי שושני:

מסחר שמשרת את המגורים? כדאי להבהיר את הדברים.

לבנה אשד:

אני גם הבנתי למה התכוונת.

מר וירניק:

לגבי פער של 2% ששמואל פן דיבר עליו, למשל פער בין עסקה למגורים שאנו טוענים לחצי לעומת שלישי במסמך עקרונות, הוא הרבה מעבר ל-2%. אלה הטענות שלי.

התנגדויות מס' 13, 93: טופיול, רפפורט ואחרים, ע"י השמאי עדי צביקל,

התנגדויות 65, 103-100: חברת הירקון. ע"י עו"ד יוסי גרנות והשמאי עדי צביקל

מר עדי צביקל:

טופיול קיבל בשני מתחמים ובאחד המתחמים פיצלו אותו לשניים.

עו"ד גרנות – ב"כ חברת הירקון:

עדי צביקל כתב מה שכתב והגשנו חמש חוברות. פה הבמה היא של השמאים, לא של עורכי הדין. אני רוצה רק דבר אחד להגיד – אחר כך ברשותכם אעביר לרשות עדי צביקל. שמעתי כל מה שהיה פה. שמעתי עוד 5 שנים בלי עתירות מנהליות ועוד. הנקודה היחידה שאני מעלה – לא מפריעה לאף אחד. היא יותר טכנית אבל מאוד מהותית כי נוגעת ל-80 יחידות. לכל מתחם הגשנו חוברת. נספח א' הינו חוות הדעת של עדי צביקל. אנחנו כותבים בסעיף הראשון בכל החמש חוברות נימוקי ההתנגדות מפורטים בחוות דעת של השמאי עדי צביקל המצורף למכתב ההתנגדות כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד. אבל בסעיף 2 התייחסנו למה שנקרא אצלנו חלקה 42 בגוש 6620. זה באמת ענין לא גדול להשביע את רצוננו – אבל נורא משמעותי לגבינו, שעשוי ליצור עוד סכסוכי משנה מיותרים, וזה גם לא לפי החוק. בכל חוברת כזאת יש נספח ג' שהוא הסכם שעשינו עם עיריית תל אביב. עשינו חשבון קרקעות עם עיריית תל אביב. חברת הירקון במשך השנים מכרה שטחים להקמת בתי מלון וזה רק נטו וברוטו ואחר כך מתברר שזה לא 1,000 מטר שהצטרפנו לתת כי נתנו בגוש 6620, זו חוות דעת של פנ – בן בסט (הדוד של שמואל פנ, אליהו פנ). בהסכם יש פירוט איך התוצאה הסופית היא שהעירייה גם מאשרת אותה. בסוף באנו לעירייה, אמרנו קנייתם פעם מאה דונם אנחנו חייבים לכם. חייבים לכם פה 33 לפי בן בסט וזה 43. אנחנו ניתן לכם את הכל, עשינו את הסדר הזה והעירייה מאשרת אותו והתוצאה היא שיש לנו עודף. נשאר לנו בחלקה 42. 16.376 דונם. בחוות דעת של עדי צביקל, בנספח א', ובסוף יש פה כל החישוב. איך קרה שנשארו לנו 16.376 דונם? עכשיו אנחנו באים ומתמרמרים. למה לא הלכתם לפי החוק, כי מה אומר החוק כאשר יש לנו הערת אזהרה? יש לנו הערת אזהרה על החלקה הזאת ואפילו יותר גדולה היינו צריכים לצמצם, אך העירייה גוררת רגליים ועוד לא צמצמה. נתנו שטחים. מה אומרות התקנות ומה אומר החוק? החוק אומר בצורה הכי ברורה שיש, וזו לא בעיה לעשות את זה. לא יודע למה להתעקש נגדנו.

דני ארצי:

הכל נעשה. נענה לך אחר כך. הכל מול עיריית תל אביב.

עו"ד גרנות – ב"כ חברת הירקון:

החוק אומר "שעבוד... תחילת תוקפה על אחת החלקות שבמחלוקת" (מקריא). תארו לכם שזה היה עיקול והיו נוהגים עם המעקל כמו אתנו והיה נעלם השטח המעוקל. זה החוק, סעיף 126. יצאו תקנות שאמרו במפורש שבמקרה כזה צריך לציין בטופס בדיוק איך לעשות את הטבלה. כל מה שביקשתי – תעשו טבלה. יש לכם אישור של עיריית תל אביב. בחתימה מלפני 2011. לא אומר לזעזע את התוכנית. 16 דונם זה יותר מ-80 יחידות. לא רוצה להגיד כמה. למה אצטרך לבוא לעירייה ולהגיד זה כן שלי ולא שלי. זו הנקודה המשפטית היחידה. משפט ושמות זה נושק. אם אתם רוצים אעביר לכם גם את התקנות והחוק. לחברת הירקון יש גם קרקעות בשדה דב. שם לגבי חלקה מסוימת, שמאי הוועדה קבע חד משמעית (עמ' 12) שהואיל וכך וכך וזה העביר לזה, העברנו למדינה.

שמואל פנ:

אני רוצה להשיב בשם עיריית תל אביב. אין מחלוקת שיש הסכמים בין חברת הירקון, וגיוורא רובינשטיין יכול להעיד על כך יותר טוב ממני וממר.

עו"ד גרנות – ב"כ חברת הירקון:

הייתי חלק ממחברי ההסכמים האלה.

שמואל פנ:

על אחת כמה וכמה. על פי מה שקיבלתי מאגף הנכסים של עיריית תל אביב, שלצורך הענין מדבר בשמו - למגרשים שהוקצו לחברת הירקון בחמשת התוכניות המפורטות יש, שלא כרגיל, לא רק שם הבעלים אלא גם כוכבית. זאת משום שקיבלנו הנחיה משפטית לפיה אי אפשר לכתוב בלוח את השם אלא כוכבית.

מר עדי צביקל:

בדקתי ולא מצאתי.

שמואל פן:

אם ישנה מחלוקת או אם אתם סבורים ...

עו"ד גרנות - ב"כ חברת הירקון:

אין מחלוקת.

שמואל פן:

אדבר בשמך. האם אתה סבור שיש מגרשים נוספים שהיו צריכים להירשם?

עו"ד גרנות - ב"כ חברת הירקון:

לא.

שמואל פן:

דברו עם אלי לוי - אני מוכן להשתתף בשיחות. אין בכלל מחלוקת.

דני ארצי:

אני אל בטוח, כמו שעדי צביקל אמר, שיש כוכבית, אבל הנושא הזה סוכם עם אלי לוי. יש הסכמות ביניכם והוא ביקש מאתנו לייחד את אותם מגרשים במתחמים 5 ו-4. סוכם אתכם שמגרשים מסוימים יעברו במסגרת ההסכם, בגלל שהיום אלה של עיריית תל אביב אבל הם יעברו לידי חברת הירקון.

עו"ד גרנות - ב"כ חברת הירקון:

חלק מהקרקעות מכרנו לקנדה ישראל. הם קיבלו כוכבית ואנחנו לא. אני שואל האם צריכים לקיים דיון? האם זה לא מובן מאליו? נתתי לכם את החוק הקובע איך לעשות את הטבלה, למה כוכבית? החוק אינו קובע כוכבית. תבינו גם את השוק. מכרתי את הקרקעות לקנדה ישראל לפני הרבה שנים. באים לעשות עסקאות כל עורכי הדין המכובדים שיושבים פה. למה לא לכתוב בהתאם לחוק? להגיד יש לך כוכבית - שלא לדבר שאין - מה אכפת לך לעשות את זה?

דני ארצי:

חייבות להיות הסכמות בין אלי לוי מנהל אגף הנכסים לביניכם חברת הירקון. אלי לוי בפירוש אמר לייחד מגרשים מסוימים לטובת אותם 16.376 דונם.

אורי שושני:

אתם רוצים בטור נפרד או בכוכבית?

עו"ד גרנות - ב"כ חברת הירקון:

תראו את הסעיף בחוק. אין לנו ויכוח בכלל. עם כל הכבוד לאלי לוי, שאני מאוד מעריך (אפילו עבדתי בשבילו בתור ב"כ עיריית תל אביב) אין לו את הסמכות לשנות את החוק על דבר פרוצדורלי. בשביל זה אתם יושבים פה ושמים מבינים מהי שמאות. כשאני אופיע בטבלה איך אני מכרתי לקנדה ישראל?

אורי שושני:

כבעלים? אתה רוצה שנשנה? איך אתה רוצה שזה ירשם?

עו"ד גרנות – ב"כ חברת הירקון:

החוק קובע- שאם יש הערת אזהרה או עיקול אתה רושם עיקול לא כוכבית. אלא בטבלה. תראי איך עשו בטבלה של שדה דב. יש רובריקה מיוחדת. תכתוב את זה שם. את העיקול עשיתי רק כדי שתבינו את הקושי שזה יכול לעשות. דווקא אצלי אני צריך להתחיל להסביר למה זה שלי, כי הכוכבית שאיננה והייתה... למה להתווכח על זה בכלל.

שמואל פן:

אתה מתפרץ לדלת פתוחה.

לבנה אשד:

אני רואה שהתשובה אצל אלי לוי.

שמואל פן:

האם שמאי הוועדה התייחס לחלקות האלה בטבלה, והשאלה השנייה- איך צריך לכתוב את זה בטבלה. התשובה לשאלה הראשונה- אני מציע לבדוק. לא נלאה את החוקרת כיוון שאין ויכוח על זה. אלא אם כן תגיד ששכחתי משהו, ואני מוכן לשבת איתך, עם גיורא, עם מי שנחוץ, ונבדוק. זאת תשובה ראשונה. התשובה לשאלה השנייה- משפטית טהורה. אני מפנה את השאלה ליועץ המשפטי - אני לא יודע להשיב עליה.

מר עדי צביקל:

הבעיה היא בכלל אחרת. הנושא הוא שמאי. יש חלקה רשומה על שם עיריית תל אביב ולחברת הירקון יש עליה זכויות. אנחנו לא רוצים להישאר ב-13% אלא לייחד אותנו עם זכויות אחרות שלנו. מבחינתי שיעשו בצורת כוכבית. אבל אני רוצה לדעת איפה הזכויות שלי. לא רוצה שיפזרו אותי בין כל הזכויות. אני מבקש וביקשנו את זה בכתב ובעל פה ובכל צורה שהיא, שייחדו את הזכויות שלנו במקום ספציפי. אני מבין משמואל פן שהוא עשה את זה. זה לא מופיע בטבלאות ההקצאה לכן לא יכולנו להתנגד לזה.. אולי הקצו לנו יחידות שמשלימות את היחידות שלנו בדיוק כמו שאנחנו רוצים. האינפורמציה הזאת איננה בתוכניות המופקדות.

לבנה אשד:

באיזו צורה רשומות הזכויות שלכם?

דני ארצי:

העירייה צריכה להסכים עם חברת הירקון איפה היא בדיוק נותנת. כרגע היא אמרה תנו במקומות אלו ואלו. אני אומר שצריך שתהיה הסכמה בין אגף הנכסים, אלי לוי, לבין חברת הירקון, ואז צריך לראות איך עושים את זה.

עו"ד גרנות – ב"כ חברת הירקון:

שמואל פן יקבע איפה אנחנו נקבל?

ענת הדני - היועמ"ש:

זה ענין שצריך לבדוק.

לבנה אשד:

לאלי לוי יש התנגדות לייחד?

עו"ד גרנות - ב"כ חברת הירקון:

לא.

דני ארצי:

אלי לוי לא התנגד על הרקע הזה. אני אומר- כמייצג אגף הנכסים כמובן לצורך הענין בשלב הזה- הם צריכים להגיע להסכמות ואז להגיב. זה מה שהם אמרו לנו: אנחנו מבקשים לייחד כך וכך יחידות במגרשים נפרדים לטובת חברת הירקון.

היועמ"ש:

צריך להבין אם זה רלוונטי לדיון שלנו כאן או שזה נושא קנייני. אני מבינה שצריך לבדוק את זה.

לבנה אשד:

טוב, תעשו בדיקה.

עו"ד גרנות - ב"כ חברת הירקון:

אני מוכן ללכת איתך לאלי לוי ולמי שאתם רוצים כי זה נראה לי אבסורד. בטבלה זה צריך להופיע.

שמואל פן:

ענין הכוכבית הוא ענין משפטי.

עו"ד גרנות - ב"כ חברת הירקון:

כתוב בסעיף 125. יגיד לך מישהו סעיף 122

שמואל פן:

זה לא הופך אותי למשפטן. יש פה משפטנים ולא נתווכח על זה. לדעתי זו סערה מיותרת. אלא אם כן תמצאו, וזה תפקיד השמאי שלכם, להגיד "לא עשית מה שנחוץ" ואז יש ויכוח שמאי.

עדי צביקל:

ביקשנו בחוות דעת שלנו לייחד את חלקנו במגרשים מסוימים מתוך המגרשים שהוקצו עבור חלקה 42. לא קיבלנו על זה תשובה.

דני ארצי:

זה חייב להיות בהסכמות עם עיריית תל אביב. ברגע שיהיו הסכמות יכול להיות שיצורפו כוכביות.

עו"ד גרנות - ב"כ חברת הירקון:

אני רוצה למכור את זה.

דני ארצי:

אז תדבר עם אלי לוי מנהל אגף הנכסים.

לבנה אשד:

זה ענין קנייני. ברגע שהזכויות ייוחדו במגרשים ספציפיים לא צריכים כוכביות. המצב ברור.

עדי צביקל:

הכנתי עוד פעם אותן ההתנגדויות שנתתי לעירייה. הכנתי קובץ נספחים וכתבנו כאן כל מקום באיזה מספר בנספח. זה יעשה את החיים יותר קלים. עיריית תל אביב היא גוף ציבורי. נכון שהחוק מקנה לה זכות לאשר תוכנית בסמכות ועדה מקומית, אבל הייתי מצפה מחמת ההגינות וניהול תקין, הסדר הציבורי הראוי והשקיפות, שבתוכנית בה עיריית תל אביב לטענתה בעלים של 1,623 יחידות דיור אקוילנטיות, שלפי דעת שמואל פן כל אחת שווה 2 מיליון שקל בערך, שתגיד שיש כאן חשש לניגוד עניינים. לאט לאט אראה איך בתוכנית הזו הכוונה היא שזה לא סתם חשש. בתור ראש העיר הזו הייתי אומר שאני לא רוצה את הידיים בפנים - תנו למחוזית לעשות את זה. אתם כאן בעלי ענין גדול מאד. נכון שהחוק היבש מאפשר, אבל צריך גם לקרוא חקיקה, ואני אומר את הדברים האלה לפרוטוקול כי אני מניח שהתוכנית הזו תגיע בהמשך לדיונים בערכאות יותר גבוהות, ואני חושב שהמשפט הזה הוא משפט חשוב. הדבר השני הוא שאת, לבנה אשד, פה חוקרת ולא שמאית, ויש לך סמכות להגיד שצריך לשנות בינוי, לשנות הוראות בתוכנית. את לא צריכה להתמקד אך ורק בעניין השמאי. אנחנו מכירים מהברנז'ה השמאית ובעצם הסמכויות שלך כאן הן הרבה יותר רחבות. התוכניות האלה הן תוכניות שלדברי שמואל פן כבר 30 שנה מתכננים את השטח. אני די נדהם מהצורה הרשלנית שבה זה הוגש. די אם אגיד לכם שבמתחם מספר 3 למשל, תוכנית בנין עיר שלמה, כל המגרשים באותו שטח באותו ייעוד - כך זה מופיע. במקום רח' אבן גבירול יש סימני שאלה. שעתיים בזבזתי בשביל למצוא בתוכנית את דרך הפארק. דרך הפארק זה דבר חשוב בתוכנית כי הוא מקבל מקדם 1.2 בכל התוכניות. בנספחים, ויש עשרות כאלה בכל אחת מהתוכניות, המילה דרך הפארק לא מופיעה. לך תדע איפה אתה מקבל מקדם 1.2. זאת תוכנית שמופקדת 30 שנה עובדים על תכנון השטח? אז קחו עוד שלושה ימים ותעשו הגהה. יש שם מגרשים בלי זכויות בניה. שכחו למלא את הרובריקה של זכויות הבניה. איך ישלימו את זה? אני לא מדבר על זה ש-90% מהמגרשים מסתכמים סך הכל הזכויות בהם מסתכמים ביותר מ-100% או בפחות מ-100%. איך יתקנו את זה אחר כך? בטאבו רוסמים מונה חלקי מכנה. אם היו מכניסים 720 מספרים אחרי הנקודה זה היה מתקצץ- איך ירשמו את זה מחר בטאבו? שיש מגרש 99.6 או 100.4 יחידות דיור? איך פותרים את הבעיה של השבר? תיכף אדבר ספציפית. הבסיס הוא תוכנית 3700 ואנחנו צירפנו את ההתנגדות שלנו לתוכנית 3700. עם החלטות המועצה הארצית שהן קריטיות להבנת התהליך שנעשה בתוכניות המפורטות. משום שנתגלו שם הרבה מאוד פגמים בתוכנית 3700. פגמים כמו מגרשים שהם חלקות במצב קודם נמצאות לארכיאולוגיה או באזור שמוגבל בתוכניות מתאר ארציות בגלל הים התיכון. באו למועצה הארצית ואז שמואל פן חזר על אותו נאום- כבר 30 שנה מתכננים, ואם לא נאשר לא יהיה כלום. הוא אמר אז שיתקן את זה בהחלטות המפורטות. הוא לא תיקן. זה דבר מהותי ולכן תוכנית 3700 היא חלק מזה. אבל מעבר לכך- מזל שלא קרה כלום - יש כל כך הרבה טעויות שממילא התוכנית הזאת היא VOID כי אפשר לתקן אותה. ב-1.7.2019 הופסקה פעילות שדה דב ופרנסין קודם זרקה שאין הבדל בצפיפויות. דווקא כן יש הבדל.

פרנסין דויד:

לא אמרתי את זה. ההבדל בצפיפויות בין שדה דב וכאן הוא 50 בתכנית שדה דב ופה 25.

עדי צביקל:

אז אני הבנתי לא נכון. התכנון הוא יפהפה. הייתי רוצה לגור שם. התכנון הוא יפהפה אבל אני חושב שלא ראוי. תיכף נדבר על הפגמים שיש. עשיתי כאן טבלת השוואה בין שדה דב לתוכנית המופקדת עליה נדון בעוד 3 ימים, לתוכנית 3700.

לבנה אשד:

למה זה רלוונטי?

עדי צביקל:

זה אותו מקום, אותו אזור ואני חושב שחוקר שלומד את מהות התוכנית, יכול לבוא ולהעיר גם במבוא לחוות דעתו שהיום לא ראוי לתכנן בצפיפות כזאת במקום הזה. לא פגע ביופי של התוכנית, ואילו אצלנו על 1900 דונם יש בסך הכל 11,500 יחידות דיור אקוויולנטיות, אני חושב שזה חבל ברמה הלאומית. זה קרה כי אין ברירה, צריך היה לתכנן בגלל שדה דב. במתחם מספר 1 הכי קרוב לשדה דב, יש 1.3 יחידות דיור לדונם נטו. אין דוגמה לדבר הזה. גם לזה אמרנו שיתנו לפחות מקדם פוטנציאל, אמרו נפתור את הבעיה. בדיונים לפני 4 שנים סביר היה ששדה דב יזוז, והעיריה אמרה שתעשה עיבוי של התוכניות. את הזכויות הנוספות נחלק לכל ה-3700. עכשיו יוסיפו 40 קומות ואותן יחלקו לכל תושבי 3700. מי שקיבל את ההחלטה הזאת לא מבין מהחיים שלו יש לכך פתרון בתוכנית- יצטרכו לחלק את זה לכולם רק אם זה יאושר בעשר שנים הראשונות. עשרים. כבר עברו חמש שש, ועד שיאשרו יעברו עוד 15 שנים. פוטנציאל אין כאן. לא הובא בחשבון שום פוטנציאל. כל הבלגן של התוכנית הזאת, שהקשה מאוד על הכנת טבלאות, הוא בגלל הרעיון שבמתחם מספר 1 שהוא הגדול ביותר (660 דונם) אי אפשר להכניס די זכויות. במקום לפצות אותם בכסף, נתנו להם זכויות במגרשים אחרים במתחמים 2-3-4-5. תתפלאו רוב הפיצוי הזה היה צריך ללכת לעיריית תל אביב, אבל עיריית תל אביב תפצה את עיריית תל אביב? אז עיריית תל אביב תקבל 1,623 יחידות דיור. זאת הוראה שהתוכנית נתנה. אנחנו חיים בסביבה חוקית שיש היררכיה של חוקים. בהיררכיה אני חושב שהחוק הוא עומד מעל הוראות תוכנית המתאר. להקצות במתחמים 2-3-4-5 לאנשים שלא נמצאים בקו הכחול זה נוגד את החוק ואת הפסיקה. אני חושב שנעשה כאן דבר לא חוקי למרות שהוא תואם את תוכנית המתאר. אבל היום לא צריך את זה. וגם לא צריך לזרוק את התינוק עם המים. התוכנית הזאת באמת תוכנית נהדרת. תראו מתחם 5 הוא בצפיפות מספיקה, אפשר לאשרו מחר ולעשות רפרצלציה חדשה בתוך המתחם. מתחם 1 צריך לעשות עיבוי כמו שממילא מתכננים לעשות בעיריית תל אביב. וכל מתחם יעבוד בצורה נורמלית, יקבל את הזכויות שיש לו לזכויות של האנשים בתוך המתחם. במאמר מוסגר- אני רוצה לספר לכם שלפני חודש, נפסק בבית המשפט העליון, שופט עמית מינץ ושטיין, פסק דין מאוד מעניין. פסק הדין ע"מ 2279-19 אומר ש"הגישה העקרונית שוללת...". אם יש כאן הליך שכל מטרתו לפצות זכויות בקרקע, אלו קרקעות שלא צריכות להיכנס לאיחוד וחלקה מחדש. זה רומז בכלל על תחום האיחוד והחלוקה. יש כאן שני – שלושה אלמנטים לפחות שאני יכול להצביע עליהם בבירור. אקריא אותם בהמשך בצורה מאוד ספציפית. אין אלמנטים לשימוש הציבור הרחב, לא רק הציבור השכונתי ואפילו לא הציבור העירוני. הציבור הכלל ארצי. אני מדבר על פארק החוף, איצטדיון ל-5,000 אנשים. אני מדבר בכלל על גינות ציבוריות וכל מיני דברים שהם לא שייכים לתכנון הזה. למשל לקחו גינה ציבורית קיימת בה יש מתקני משחקים, באזורי חן, הכניסו אותה לתוך התוכנית. במצב החדש היא הגינה נשארת והעיריה מקבלת עליה ה 70 יחידות דיור. הקצאת זכויות בעלי קרקע מחוץ לתחום התוכנית: העיקרון שתוכנית צריכה לחלק את זכויותיה לבעלי קרקע בתוך התוכנית ולא מחוצה לה הוא עיקרון נכון וראוי. כשאישרו את זה בוועדה המחוזית היה רועי בר ואמר שעשה עשרות כאלה. אין דוגמה לזה. אני לא יודע אם זה יצא כאן ואיך זה יעבוד. העדר עסקאות השוואה ומקדמים: בקטע הזה אני קצת כועס על שמואל פן. התוכנית הזאת ערוכה בשני טקטים. טקט ראשון- לקחו את המצב הקודם copy paste מתוכנית 3700. ב-3700 כתוב כמה מגיע לכל אחד. כאשר הגישו את תוכנית 3700, ואמרתי לכם את זה בעבר- אמרו שיתקנו את העיוותים. לא תיקנו אלא עשו copy paste. ביקשנו לדעת על סמך מה קבעו את המקדמים האלה. ואז זה הגיע למועצה הארצית כי לא רצו לתת לנו. למרות חוק חופש המידע. המועצה הארצית אמרה שהיא מורה על צירוף עסקאות השוואה למסמך עקרונות השומה כחלק

ממנו. למה הם מורים את זה? בשביל שהשמיים יוכלו לראות מהן העסקאות האלה, לנתח אותן ולהתנגד. אותו שמאי עצמו שקיבל את ההוראה, מכין תוכנית חדשה ושוב לא מצרף, ואתמול כותבים לנו שניתן לכם די זמן להגיב. אני מבקש לדעת מראש, ולא קיבלתי תשובה בכתב. לא ניתן לכם. זה סודי. אגיד לך למה זה סודי. כי הערכים האלה, שאני לא מסכים להם- הם מבוססים על עסקאות מ-2008 והם מבוססים רק על עסקאות בתוך השטח. לגבי המצב החדש - יוק. עד היום לא ראיתי עסקה אחת.

לבנה אשד:

קיבלתי החלטת ביניים שכל החומר יעמוד לרשותכם.

עדי צביקל:

תעבירו את החומר עם האקסלים ויכול להיות שאני עושה מניפולציות. המניפולציות שלי מראות תוצאות מאוד גרועות. תעבירו את החומר. למה מחכים?

לבנה אשד:

ליצירת מצב שיווני בין כולם, כדי שכולם יקבלו את זה באותו שלב.

עדי צביקל:

אני חושב שזאת התנהגות לא ציבורית ולא ראויה. בייחוד אחרי ההוראה החד משמעית של המועצה הארצית. בוודאי איפה שהעירייה טוענת לזכויות של 1,623 יחידות. 4 מיליארד שקל. העירייה אומרת שהיא הבעלים של סכומים שהם לא יאומנו. העירייה מצהירה שיש לה אינטרס כאן. כותבת בתשובה- יש לי זכויות מסחרית כמו כל אחד. זה המקום להסתיר נתונים, לא לגלות מספרים ולא לגלות עסקאות? אחר כך להגיד נראה לכם אבל אחרי שישגמרו ההתנגדויות? לכמה זמן יתנו לנו לעיין בזה? יהיה דיון נוסף על ההתנגדויות? מקדם אחר א' ומקדם אחר ב'. אתם יכולים לתאר לעצמכם מה יקרה כשזה יגיע בעתירה מנהלית לבית משפט העליון ויבוא השמאי ויגיד 15%. זה הסבר של שמאי על השווי שמקצה שכתוצאותיו העיריה מקבלת 1,625 יחידות דיור ואנחנו צריכים לקבל 500 במקום 700? דרך הפארק מקבלת מקדם 1.2. אין דרך הפארק. הבאתי את כל התוכניות והנספחים - יש דרך הים. דיור בהישג יד- זה דבר שכבר הופיע בעיתונות. אני חושב שמירי דונין פרסמה את זה. תוכנית 3700 הוצגה עם מקדם 0.3. בעינינו מקדם 0.3 הוא מקדם ראוי לדיור בהישג יד. כי דיור בהישג יד זה דבר שמתגבש בימים אלה. יש חקיקה חדשה, יש תקינה, יש פסיקה, יש תוספת לחוק התכנון והבניה. דיור בהישג יד ברובו זה דיור שצריך להשכיר לטווח ארוך במחיר שוק. זה שמשכירים אותו במחיר נמוך מוגבל - כמה אפשר להוריד את המחיר וכמה אפשר לא להוריד את המחיר - וחצי ממנו אפשר למכור בשוק החופשי ואת כולו אפשר אחרי עשור למכור בשוק החופשי ויש מגבלות על בעלות ולא על בעלות והדבר נדון בפני שמאים מכריעים יש על זה מחקרי דלפי. אז הפקידו את התוכנית לפי מקדם 0.3 ואף אחד לא התנגד. 0.3. 0.5 נראה לנו סביר. והנה התוכנית פורסמה למתן תוקף בלי דיון בהתנגדויות עם 3 נקודות הסבר של שמואל פן שהגיע למסקנה שטעיתי לא צריך להפקיד את זה מחדש, לא צריך לשמוע התנגדויות, באה התוכנית למתן תוקף, ניתן תוקף עם מקדם 0.3 ואומץ כמוהן לתוך התוכנית. המשמעות היא מאות יחידות דיור שעיריית תל אביב מקבלת על חשבון כולנו.

היועמ"ש:

הטענות שלך מתחילת הטיעון ועד עכשיו- הן טענות לתוכנית המתאר. אלה לא טענות רלוונטיות לכאן.

פרנסיין דויד:

הייעוץ המשפטי הוציא חוות דעת איך הגענו ל-0.3.

עדי צביקל:

השירות המשפטי יכול להסביר למה לעירייה מגיע עוד 1,623 יחידות דיור. זה לא עובד ככה במדינה דמוקרטית. יש הליכי תכנון. לא באתי לכאן להתווכח, באתי להציג את עמדותי לפני החוקרת.

היועמ"ש:

אני רק מבקשת שאם אתה רוצה להמשיך את הטיעון הזה- אין בעיה, רק תסביר איך החוקרת בתוכנית הזאת יכולה לשנות את הדברים האלה. איך שאנחנו רואים- זה בתוכנית המתאר. אם תבהיר איך זה רלוונטי לתוכנית הזאת - בבקשה.

עדי צביקל:

אמרתי וצירפתי את זה גם ותיכף אפנה- תוכנית 3700 היא תוכנית גמישה. הנחיית המועצה הארצית שבהתאם להמלצות של שמואל פן לפיהן את המקדמים האלה צריך לשנות והוא ישנה ויתאים אותם למועד ולזמן בתוכניות המפורטות. לכן זה רלוונטי.

דני ארצי:

מצוין שהשמאי יבחן, לא כתוב שהוא צריך. חייבים להדגיש את זה. אי אפשר להגיד צריך לשנות. צריך לבחון לשנות.

עדי צביקל:

זה לא נבחן. אם זה נבחן זה לא הוצג. אומר שמאי הוועדה על מי שלוקח לעצמו 1,623 יחידות דיור וזה הרבה יותר כי חלק מזה צריך להכפיל ב-3, כי כל מה שקיבלת בתור יחידת דיור בהישג יד זה 3. יש 6,000 יחידות שהעירייה מקבלת חלקן בהישג יד. גם אם לעירייה אין אינטרסים צריך לעשות גילוי נאות, לשים את זה ולפרסם. ואם הוא בחן- שיראה איך הוא בחן.

דני ארצי:

כשאתה אומר 1,623 זה אקו ואקו מגלם בתוכו את הכל. אז אל תכפיל את זה ב-3.

עדי צביקל:

כשאני אומר העירייה לוקחת לעצמה 1,623 יחידות דיור

דני ארצי:

אקו.

עדי צביקל:

בפועל זה הרבה יותר.

לבנה אשד:

בפועל זה פחות.

עדי צביקל:

על כל יחידה אקו' מקבלים 3 יחידות דיור בהישג יד.

לבנה אשד:

ששונות שליש לדעתם.

עדי צביקל:

לספור יחידות בפועל כולל יחידות בהישג יד מגיע ל-6,000-5,000. 1,623 הם מקבלים מעל הקו. זכויות ששונות 1,623 יחידות דיור בבעלות מלאה חופשית, לא דיור בהישג יד ולא כלום. אקוויולנטי מלא בין במסחר בין זה. לא חשוב אקוויולנטי. אם אתם חושבים שזה הרבה- אז אתם טועים. זה מה שהעירייה מקבלת מעל הקו. מתחת לקו העירייה נכנסת לשטחי ציבור. 73,270 מטר מרובע מסחר בלי חשבון. זה מתחת לקו. על זה קיבלנו תשובה אתמול- אמרו מזנונים בשטחים ציבוריים. אי אפשר להעריך את זה כותב שמואל פן. 73,000 מטר שטחים מסחריים. בחלקם מסחר לפי תוכנית צ'. בחלקם מסעדות חנויות מתחת לקו. בחלקם- מרכז לוגיסטי. במגרש 808 מרכז לוגיסטי. בחלקם וחוף מזה- עוד דברים. שימו לב למשל, הטבלה הזאת מרכזת רק דוגמה של מכל מתחם. לקחתי מגרש אחד ושימו לב שלמגרש 500 יש 28,000 מ"ר, זאת אומרת קניון איילון. מזנון: מגרש מספר 5 אני מתעסק עם מגרש של 500 מטר. השטח של המגרש הזה הוא 1,501 מטר. למה 1,501? כי בצ' מה שמעל 1,500 מקבל פי 2 שטחי מסחר. זה כשלעירייה יש אינטרס בתוכנית שהיא מכינה. אז זה 1,501 ואל תגידו לי שבמקרה זה יצא כי אני לא מאמין. עכשיו אני רוצה להגיד לכם שהשטחים האלה הם באמת נמצאים בתוך שטחים שמיועדים לבנייני ציבור. איך מפרידים את זה מתחת לקו? יש פטנט. עיריית תל אביב יודעת לייחד לעצמה שטחים ציבוריים בתוך מגרשים סחירים. היא עושה את זה ב-4444 בצורה פשוטה. היא כותבת שטחי קומה מבונה לצרכי ציבור לרבות החניות הצמודות להן לפי תקן ירשמו בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. מה הבעיה לעשות את זה גם כאן, ולא לקחת לעירייה חוץ מה-1,623 אלא לחלק את זה לבעלים? אל תשאלו אחר כך למה אני חושב שלא העירייה צריכה לאשר את התוכנית הזאת אלא מישהו אחר. תחום הרפרצלציה- כפי שהפניתי אתכם לפסק הדין, יש כאן פארק החוף שהוא פארק ציבורי לכלל הציבור הארצי וגם מתחם הספורט. אתם יכולים לראות את פארק החוף לאורך כל התוכנית ותרואו מה אומרת על זה הוועדה עצמה. הוועדה קוראת לזה ברמה הארצית והמחוזית תפקיעו תשלמו כסף יש לכם כאן מלא זכויות, מלא כסף גם אם לא מקבלים אף יחידה 50% היטל השבחה יש לפי סעיף 13 מיועד בדיוק לזה. תפקיעו ואת הזכויות תחלקו לבעלי הקרקע שעושים שכונה. המשך הפארק בהרצליה ובעיר המרכזית מגרש ספורט לצרכים כלל עירוניים. למה אני צריך לתת את הזכויות שלי לצרכים כלל עירוניים? זה בדיוק פסק הדין בעליון. והכי נחמד, זה הפארק הזה שנמצא במצב קודם ובמצב חדש, באזורי חן. נכנסים עם פארק יוצאים עם פארק ועם עוד 84 יחידות דיור. מבינים למה העירייה לא יכולה לתכנן לעצמה תוכנית כאלה? אם זה היה בוועדה המחוזית אף אחד לא היה נותן לעשות דבר כזה. אם זה היה אדם פרטי שבא לעשות את זה היו מורידים לו את הראש. מקדם מזרח ומערב- קובע שמואל פן שמה שלמערב לאבן גבירול שווה 10% יותר ממה שבמזרח. הוא כנראה צודק. מה שקרוב לים שווה יותר. זה לא נכון במצב קודם? איך זה יכול להיות שיש לי זכויות במערב ואני מקבל זכויות במערב, ואני מקבל אותן זכויות כמו מי שיש לו במזרח ומקבל במערב. ועל זה בדיוק קבעה המועצה הארצית שצריך להביא בחשבון והוא לא הובא בחשבון. בתוכניות המפורטות אמרתם שזה יובא בחשבון. התחייבתם למועצה הארצית. לגבי הרכיב הזה, לגבי רעש מטוסים יש שם רשימה ארוכה. יגיד שמואל פן שעשה רשימה ארוכה ואני חושב זה לא זה. מצב קודם זה לא היה שווה?

לבנה אשד:

הוא יסביר את זה אני מניחה.

עדי צביקל:

שיביא עסקאות. אני חושב שזה מיותר לשמוע את ההסבר. בדקתי וכך גיליתי. אני רוצה לראות. בינתיים העסקאות שראיתי הן מ-2008-2011. הוא מביא בחשבון שמשרדים מהווה 20 ש"ח למטר בלי אף עסקה. מלונאות: סתם שיטת החילוף מקדם שווי- במסגרת התוכנית הובאו מקדמי שווי

שגויים. לכל הסעיף הזה אני מתנצל ויכול להיות שאני טועה. זה הכל ספקולציות שלי כי אני לא יודע איזה מקדם שווי הפעילו ועל מה. אבל יש למשל מקדם שווי שצ"פ קטן וגדול. אני מסתכל על תוכניות 2,3,4. יש לנו בתיק של טופיול מספר 4 ליד מגרש 107 יש שצ"פ קטן ושביל מעבר באורך 2-3 מטר מהכביש לים. לאנשים זה שווה יחידת דיור, לבניין שלנו כי זה תורם 5% לשווי. מקדם צפיפות זה בכלל דבר הזוי. עם מקדם צפיפות שמואל פן קובע שבניינים מעל 6 קומות שווים פחות כי הם צפופים. צפיפות זה דבר אחר. צפיפות זה כמה מטר מגרש יש לכל יחידת דיור. זה לפעמים הפוך לגמרי ממה שהוא אומר. יש שם דברים אבסורדים. מגרש שכתוב עליו 6 קומות, בנין שבנוי 7 קומות. ה-7 קומות שווה פחות מה-6 בגלל המקדם שניתן כי הוא צפוף יותר. שתי יחידות אתה מפסיד. מקדם סמיכות לדרך נמיר: במתחם מספר 3 יש מגרש אחד שהוא צמוד לדרך נמיר. איתרע מזלנו וקיבלנו אותו. מקדם הקרבה הוא 0.95. בניינים לדרך נמיר נמכרים ב-15%-20 פחות. נותנים מקדם הפחתה לדרך הים, כמו לכביש חיפה. יש שם הוראות בתוכנית לבניה אקוסטית המגרש הזה צמוד למסוף תחבורה. לעומת זאת, אתם יודעים כמה שווים שטחי פרסום באזור תעסוקה לאורך דרך נמיר? זה מקדם אדיר, זה עוד מרכיב ברווח. כמה קיבלו שם? 0. מי קיבל את זה? עיריית תל אביב. כל מגרשי התעסוקה של עיריית תל אביב הוערכו נמוך. יש כאן תחנת דלק על דרך נמיר, ליד מסוף האוטובוסים. במתחם 4 תחנת תדלוק, כמה שווה? 2.1 יחידות דיור אקוויוולנטיות. יגיד שמואל פן שככה זה שווה. אני אומר שזה שווה פי 10. פי 20. זה על חשבון הירקון, טופיול, על חשבון כל אלה שיושבים פה. זה מקרה שעיריית תל אביב מקבלת את זה? ויש מקדמי שווי שלא הובאו בחשבון בכלל, שאני כשמאי לא יודע איך אפשר לא להביא אותם בחשבון. מושעה: יש אנשים שמקבלים מגרש בבעלות מלאה ויש אנשים שמקבלים 42 שותפים פרטי-עירייה. אין מקדם מושעה. זה לא צריך להביא בחשבון, לא במצב קודם ולא במצב חדש. צירפתי בחוות הדעת שלי הסבר ארוך ומפורט על איך הפסיקה והספרות מתייחסות למושעה. הנחיות מיוחדות: יש מגרשים שכאשר תאושר התוכנית אפשר להוציא היתר בניה. יש מגרשים שצריכים ללכת למהנדס העיר. אין אבחנה - הם שווים אותו הדבר. מקדם זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר כלי רכב: זה משפיע או לא משפיע? אם זה לא משפיע- למה הביאו את זה בחשבון במתחמים 3 ו-4? ואם זה כן משפיע- למה לא הביאו את זה בחשבון במתחמים 1,2 ו-5? זה דבר שחייבים לתקן. דני, זה לא דבר שנסגר בתוכו, זה מגדל קלפים. זה לאחד נותנים יותר או פחות.

דני ארצי:

אנחנו רוצים לשמור על המגדל קלפים הזה. מה אתה מציע?

עדי צביקל:

אמרתי- אני מציע להשאיר את תוכנית מספר 5,4 אותו הדבר ולהקצות אותה ברפרצלציה בלי טבלאות. במתחם מספר 1 לעבות את הזכויות ולעשות טבלאות וב-2-3 לעבות קצת את הזכויות ולעשות את הטבלאות. יש שם יופי של תשתית לתוכנית נהדרת, אפשר לאשר אותה מהר. זכויות כמו שצריך, להוציא את כל הדברים שלא צריכים להיות ולא להקצות לעירייה 70,000 מטר מסחר על חשבון האנשים אלא לחלק לאנשים לעשות עבודה הוגנת. הייתי נזהר פי מאה בגלל שאתם בעלי זכויות שם.

דני ארצי:

שתהיה מופקדת מחדש?

עדי צביקל:

חייבים. מקדם הפחתה למגרשי מגורים- אנחנו יודעים שבמגרשים בהם יש מגורים עם חזית מסחרית למטה יש פגיעה במגורים שלא הובאה בחשבון. קווי מתע"ן: יש החלטות בעיריית תל אביב.

אורי שושני:

יש מקדם כזה.

עדי צביקל:

לא ברוב בטבלאות. צריך לנחש. אני חושב שמי שצריך לנהל את הדיון היא החוקרת ולא עיריית תל אביב.

לבנה אשד:

יהיו 30 יום להגיב על זה.

עדי צביקל:

אנחנו נגיש על זה עתירה.

לבנה אשד:

30 ימי עבודה.

עדי צביקל:

זה צריך להיות לפחות כמו זמן ההפקדה.

לבנה אשד:

אין כאן הרחבת חזית. זה מיועד רק לאותם רכיבים שלא הופיעו בתשובות, המקדים ועסקאות. יש הרבה גורמים אחרים שהתנגדתם להם.

עדי צביקל:

בתיק הזה ידונו בעתירות מנהליות, בין שאר המקדמים שלא הביאו בחשבון. העליתי גם נושא של ציפוף ליד קווי מתע"ן. אם אני מקבל מגרש מיועד לציפוף או מגרש שלא מיועד לציפוף יש לו ערך אחר, אי אפשר להתעלם מזה. תגיד שבדקת וזה לא שווה עוד זכויות בתל אביב. גם תגיד שבדקת ואתה לא רוצה להראות. מקדם זכויות מתכלות: בתוכנית נקבע שזכויות תתכלנה. אף אחד לא חשב שמישהו לא ינצל זכויות שיש לו. מה שיש- ינצלו. אבל תראי אחר כך בחוות הדעת שלנו במתחם 4 ומתחם 5 בדקנו שני בניינים, והזכויות לא נכנסו במגבלות של התוכנית. יעלה על הדעת שאנחנו נשלם עליהן היום, נקבל הקצאה של זכויות שלא נכנסות?, אי אפשר לקבל הקלות והיום מעריכים כאילו שזה שווה 100%? התוכנית הזאת עם זכויות מתכלות, חייבת או לעבור שינוי וצריך להמליץ שיאפשרו הקלות ברמה שתאפשר ניצול כל זכויות הבניה, או להעביר לאדריכל שיבדוק מגרש מגרש אם הזכויות נכנסות. על שני מגרשים עשינו את העבודה יש חוות דעת אורי זרובבל. בדקנו על שניים. תפתרו את זה איכשהו. אבל לא יכול להיות שזה לא יובא בחשבון. או שתבדקו את זה עד הסוף ותגידו שדקתם, ואם זה לא נכנס נתבע את העיריה על שקיבלנו שטח שלא נכנס. אני כבר ליוויתי תביעה כזאת במתחם רוקח נגד המינהל שמכר חלקה עם זכויות בניה שאחר כך מסתבר שלא נכנסות למגרש והעריך אותן. תהיה לנו עילת תביעה או שתתנו לזה ערכים. זה דבר שהוא לא יתכן. גמרתי את הטענות הכלליות.

הפסקה.

לבנה אשד:

הוחלט להוסיף עוד מועד. מי שנמצא בתחתית הרשימה לא נשמע אותו היום.

עדי צביקל:

אדבר על מתחם מתחם כי כל מתחם זה תוכנית אחרת. הכנתי 3-4 שקפים לכל מתחם. אפנה לנקודות בחוות הדעת. המתחם הגדול ביותר מכל המתחמים 660 דונם 866 יחידות דיור מספר יחידות הדיור נמוך ביותר. לקחתי דוגמה של ארבעה מגרשים. יש שם שתי יחידות דיור בקומה אחת (מגרש 303) בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה. זה הוערך לפי 6.7 יחידות דיור אקו'י שבעיניי זה לא ראוי. המגרש השני - שתי יחידות דיור בקומה אחת (מגרש 304) על פארק החוף בצפון תל אביב - 7.5 יחידות דיור, זה רבע מחיר ממה שמוכרים בכפר שמריהו בגודל כזה. שתי יחידות דיור (מגרש 306) בשטח של 1574 מ"ר, שתי קומות (מגרש 413). כאן רואים את האבסורד בהתגלמותו ואת זה חייבים לתקן בתוכנית חדשה. מגרשי מלונאות (מגרשים 601-604): ארבעה מגרשים האלה הם מגרשי מלונאות על הפארק. יש כאן ארבעה מגרשים בשטח בין 1.700 ל-2.568 דונם. מותר לבנות עליהם מעט מאוד. שתי קומות או קומה אחת על המגרשים 603-604. הם הוערכו באופן מופרז נמוך לפי מקדם מלונאות בזמן שמותר לעשות שם אירועים, מסעדות, מסחר, כל מה שרוצים אפשר לעשות שם. הוערך לפי מקדם 0.6 לדעתי, אני לא בטוח כי לא הכל פתוח- התוצאה היא תוצאה מגוחכת. מגרש של שני דונם עם 778 מטר בפועל למסחר על חוף הים זה כמו דירת חמישה חדרים בצפון תל אביב - מוגזם מאוד. סך כל החלקים במתחם הזה, במגרש שקיבלנו, מגרש 107 עולה על 100%. איך פותרים את הדברים האלה? נקבל רק 100 כשמגיעות לנו לפי הטבלאות של שמאי התוכנית יותר מ-100? אל תזלזלו באחוזים הקטנים האלה, זה מצטבר להרבה מאוד מיליונים. הקצאות ובקשות- לא אתעכב על זה. זה מאוד ברור כאן. בטבלה בצד ימין יש מה הוקצה ומה אנו מבקשים להקצות. בעיקרון במתחם מספר 1 לחברת הירקון היה מגרש בבעלות נפרדת (מספר 308). פיצלו אותנו בין שני מתחמים, 1 ו-3. אנחנו מבקשים את כל זכויות לקבל במתחם, זה אפשרי כי כל היתרה היא של עיריית תל אביב. נכון שגם השלמת המגרש רשומה על שמנו- זה רשום בעבור זכויותינו בחלקה 8. אני חייב להציג את הנושא המורכב של חברת הירקון. לחברת הירקון יש 4 סוגים של טענות לבעלות. סוג אחד- נכסים שרשומים על שמנו והם בבעלותנו. אין בעיה. סוג אחר- נכסים שרשומים על שמנו אבל לא הכל בבעלותנו - חלק מגיע מעיריית תל אביב ואנחנו רוצים לדעת איזה חלק מתוך זה שהכל רשום על שמנו, יישאר אצלנו כי אנו לא רוצים אותו מפוזר בכל המגרשים. אנחנו רוצים לצרף. חלק הם מגרשים בחלקות שרשומות על שם עיריית תל אביב אבל מגיע לנו חלק. הכל מוסבר באריכות בחוות הדעת. גם שם אנחנו רוצים, לקבל כפי שהסברתי קודם, את החלק שלנו עם הזכויות שלנו. חלק אחר הוא תביעות שיש לנו כנגד עיריית תל אביב. שלוש חלקות: שתי חלקות 87 ו-88 במתחמים 4 ו-5 שהעברנו עבור שטחי ציבור - אם מקבלים עליהן הקצאה אנו רוצים אותם ויש לנו הסכמים איתם, וחלקה 12 ליד סי-אנד-סאן שהפקיעו ושינו ייעוד בתוכנית קודמת. אני לא מצפה שאת תהיי שופטת. זה נמצא בבית המשפט ואני לא מצפה שאת תקחי את תפקידו.

דני ארצי:

זה ביניכם לבין עיריית תל אביב?

עדי צביקל:

זה מופיע בחוות הדעת. החוברת הזאת מפנה לכל מיני מסמכים שבשביל לעשות את החיים יותר קלים, רשמנו בעיפרון בצד שמאל את המספרים שלהם. יש טעויות סופר, אני רוצה שנעבור ביחד ונתקן. יש כאן שבע התנגדויות, חמש של הירקון ושתיים של טופיל. יש טבלת הנספחים ששייכת לכל ההתנגדויות שלנו. בעמ' 5 למטה כתוב ערר 5146 וזה 5416. בעמ' 19 שורה 3 כתוב 9 זה סעיף 39. כשתקראי את זה ותרצי- זה מפנה ממש לסעיף 7 בעמ' 20 שורה 3 כתוב לפני למעלה מארבע שנים מסתבר שזה לפני למעלה מעשור. עמ' 22 בסעיף 7.1.5 מתחת לכותרת כתוב שומת שווי המגרשים בוצע בשני שלבים, בשלב ראשון... חסרה השורה: בשלב השני נעשה שימוש במקדמי איזון פנימיים. פשוט הושמטה שורה. עכשיו אני רוצה לעבור בכלליות על המתחם הזה ונרוץ הלאה. בעמ' 16 השפעת מגבלות הבניה נובעות ממיקום מתחם 1 בסמוך לשדה תעופה דב. אני חושב שדיברתי על זה מספיק. פגם בהסתרת נתונים. זה גם טיעון שהוא כחוט השני בכל התוכניות, ואציג אותו רק בתוכנית הזאת ואחר כך תעשי קופי פייסט לשאר התוכניות. הוא בחר לנקוב בערכי שווי אקוויוולנטיים. אילו היו נוקבים כאן בערכים מוחלטים של שווי מגרשים, האבסורדים היו קופצים.

כשאתה עושה מקדם על מקדם על מקדם פתאום אתה רואה משהו לא הגיוני, וכבר שנינו ששמאות מקרקעין זה לא לעשות חשבון אלא לעשות שומה. ועל מה הוא מסתמך? אני חושב שבמקרה, הספציפי הזה, חייבים היו לנקוב בערכים מוחלטים בשקלים. החוק עצמו קובע - ואני ציטטתי - מפורשות שצריך לנקוט בערכים תשלומי האיזון בשקלים. הוא כותב גם למתי צריך להיות נכון - חצי שנה לפני אישור התוכנית. נכון שבתקנות יש אפשרות שאם יש אי יציבות במחירים, לדבוק בשטחים אקוויוולנטיים ולהציג את הדברים. זה שלא הציגו את התחשיבים והבסיס-דיברתי ארוכות. אבל יש כאן טענה לכאורה שאין יציבות. איך אפשר לטעון שאין יציבות מחירים כשאנחנו מאמצים את האקוויוולנטיים המדויקים שנקבעו ב-3700? לדעת שמאי התוכנית היציבות כזאת פנטסטית שמ-2008-2019 אין שינוי ולא צריך לתקן את האקוויוולנטיים והיחסים בדיוק אותו דבר. אם זה המצב, יתכבד השמאי - אם אין יציבות אז לעדכן, ואם יש - להציג את המחירים המלאים. זה כתוב בסעיף 7. מקדמי האיזון הפנימיים בעמ' 23. הם מופיעים בכל תוכנית והם כמעט בכולם זהים, דומים. חסכו כנראה הרבה עבודה, היה מסובך להכין מקדמים פנימיים לכל תוכנית ותוכנית. כל תוכנית בפני עצמה עומדת ויש לה תקנות בפני עצמה ותשריט בפני עצמה ויש מצב שתוכנית אחת תקבל תוקף והשנייה לא, אין אפשרות בחוק, והנה אני רואה מקדמי האיזון הפנימיים שיש: יש מיקום אזור מזרחי מערבי, פארק לינארי, אין פארק לינארי במתחם מספר 1. אני לא ידוע איפה הפעילו את מקדם פארק לינארי. גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה. לא גובל בדרך נמיר. אני מרגיש כמו במבחן בשמאות שמכניסים נתונים סתם בשביל לבלבל. מקדם אחר א' ומקדם אחר ב'. לא צריך לדבר על ההמצאה הזאת, וציפיות כבר דיברנו - מעל 6 קומות אין כאן בנין עם מעל 6 קומות. כאן ממריאים מטוסים הרי. המריאו. אולי מישהו יגלה לי איפה זה דרך הפארק. דרך הפארק לא רשומה בשום מקום. יש מקדם לדרך הים. לא תאמינו- המקדם לדרך הים הוא 0.95. זאת אומרת שמי שעל דרך הים הוא כנראה דפוק. המקדם לדרך הפארק הוא 1.2.

לבנה אשד:

זה מה שזכרתי.

עדי צביקל:

לא יודע איפה דרך הפארק. המקום היחיד בו זה מופיע- במקדמי איזון פנימיים. עכשיו יכול להיות שבמתחם מספר 1 איפה שרק דרך הפארק, הכוונה לדרך הזאת ואז נתנו מקדם 1.2. זה נשמע לי לא בלתי סביר. תסבירו לי איך במתחם 2 נוסף סעיף מיוחד. גובל בדרך הים 0.95. עכשיו כשאנחנו מסתכלים על התוכנית הזאת וחושבים על איזו שהיא שיטתיות, לאורך הכביש הזה, מי שקיבל את המגרש הזה מקבל 0.95, מי שקיבל את המגרש הזה- מקבל 1.2. הבדל של 25%. 33% מלמעלה. בקיצור- אני לא כל כך מבין מה קורה כאן עם המקדם הזה. אבל גם על זה אני לא עומד כי נקבל את הטבלאות פתוחות ואז נוכל לראות. טבלאות חישוביות- גם כאן אני חושב שאפשר לדלג. ניסיתי לקחת את המקדמים, לקחת את המגרשים שקיבלנו להכניס את המקדמים להכפיל אותם, ואני מקבל ערכים אחרים. איפה שאני מקבל מגרשים- מסתבר שאני מקבל מגרשים שהוערכו ביתר לפי המקדמים שכתובים כאן. אולי המקדם האחר יסביר הכל ואז יהיה צריך לזרוק את זה AS IS. אני חושב שלא הביאו כאן בחשבון למשל מקדם מעורב למגורים. אני חושב שיש כאן הרבה מאוד דברים תמוהים מאוד. אבל אני מדלג גם על זה. מקדמי האיזון המיובאים מתוכנית 3700 לא עודכנו כמתחייב- דיברתי על זה גם בכללי ויש גם הפניה למסמכי המועצה הארצית לתכנון ובניה, עם ההתנגדות שלנו. הכל נמצא אצלך בתוך הזה. הגענו למקדמים של מסחר תעסוקה ומלונאות. גם אלה נגזרים מ-3700 אבל אמורים היו להתעדכן, ולא רק שאמורים היו להתעדכן- גם צריך היה ליישם נכון. עכשיו בחוות דעת השמאית שקיבלנו, נעשו כאן הערכות שוות בשיטת החילוף. מסחר, דמי שכירות, היוון לפי שיעור 9% 46,000 בניכוי יזמות, בניכוי עלות ברוטו למטר מרובע. אנחנו מכירים את השוק, שדמי השכירות האלה הם למ"ר ברוטו במסחר ובוודאי בתעסוקה. וגם במלונאות- שווי חדר טיפוס וועלות מודגש במפורש בניכוי עלות כוללת למ"ר ברוטו. כתוב ברחל בתן הקטנה. דא עקא שאת המקדם של 1.2 לדעתי יישמו בצורה לא נכונה. לקחו את השטחים נטו, העיקריים חילקו ל-120 הכפילו במקדם וזה המספר שאנחנו רואים. פשוט טעות. למה זה כואב לי? כי

רוב השטחים לתעסוקה- כל השטחים לתעסוקה הם עיריית תל אביב, זאת אומרת זה על חשבוננו. גם זה מפורט בחוות הדעת בצורה רחבה. דיור בהישג יד- א' הכנסתי כאן וגם צירפתי את כל החקיקה והתקינה בנושא. דיור בהישג יד- לא כזה דבר רע. אנחנו במתחם 5 מוכנים לקבל את היחידות בהישג יד. עכשיו אל תבוא עיריית תל אביב ותגיד אני לתושבים שלה היא נותנת 40% הנחה. זו פרוגרסיבה. כשם שלא תעריכו את הזכויות שאני מקבל אם אומר שלבני נותן את זה בחינם. ככל שזאת פרוגרסיבה ולא משהו מנדטורי אני לא חושב שאפשר להביא את זה בחשבון שווי שוק. אם אתם רוצים ב-40% בשביל זה אתם עירייה, גוף ציבורי לכן יש לכם שיקולים שאינם כלכליים ומותר לכם. אבל לא על חשבוני. על חשבוני מספיק מקבלים מתחת לקו ומעל הקו. היטל השבחה, מס שבח. יש כאן מע"מ מספיק לוקחים כאן מסביב. ואם אנחנו מדברים על שווי יחידות דיור בהישג יד- במקום סתם לזרוק 0.3 במקום 0.5 צירפתי כאן אסמכתאות גם למחקר דלפי שעשה אלי כהן, שהגיע ל-0.72 ושמאי מכריע גיל הרצברג.

לבנה אשד:

כולם לגבי דיור בר השגה?

מר עדי צביקל:

בהישג יד. בין 0.72-0.75.

דני ארצי:

אני בטוח שזאת לא אותה כוונה. צריך לעיין בזה.

עדי צביקל:

אותה כוונה. ההחלטה של גיל הרצברג היא מלפני כמה חודשים. זה ממש לא הדבר. אני גם עשיתי איזה שהוא חשבון, איזו פגיעה זה בקרקע אם מפחיתים 20% הנחה ביחידות. יש לפחות חצי מהיחידות שאפשר להשכיר בדמי שכירות מלאים בשווי שוק, ואחרי עשר שנים אפשר למכור בשווי שוק. זה לא כצעקתה ואני אומר שוב שלפי 0.3 נשמח לקבל את היחידות ואין בעיה - זה יכול להיות בבעלות פרטית. אנחנו מוכנים לקבל ארבעה מגרשים לדיור בהישג יד. במקום החמש שהוקצו לנו. ולא נערער על השווי. אני גם מלין על השינוי בין 0.5 ל-0.3 ללא אישור. על מקדם מזרחי מערבי דיברנו. מקדם לשצ"פ מעורב במבנה ציבור (מגרש 107) המגרש שהקצו לנו במתחם מספר 1 גובל במגרש 902. זה נראה מאוד נחמד, הוא צבוע ירוק בתוכנית המתאר. אבל בשטחים פתוחים האלה, מותר על מגרש 902 ששטחו 3 דונם מותר לבנות 6,000 מ"ר עיקרי ו-2,166 שטחי שרות. קווי הבנין הם שלושה מטר. ובמקום להביא לנו תוספת של קרבה לשטחי ציבור צריך לעשות הפחתה. כי אנחנו צמודים לבנין ציבורי. גם אם צובעים את זה בירוק- זה לא משנה את המצב. הבאתי כאן דוגמה ממחקר דלפי על קרבה למבני ציבור. צריך לעשות הפחתה. מגרשי מלונאות הביאו אותם בחשבון לפי מקדם 0.6. לדעתי צריך להביא בחשבון לפי מקדם 1.8 של מסחר. השימושים המותרים שם הם שימושים מסחריים. מותר לעשות שם, אני מקריא מתוך תקנון התוכנית- מסחר משרדים מוטי תיירות בידור פנאי ונופש. איך אפשר להגיד שזה מקבל מקדם 0.6? זה שווה פי 3 ממה שהוערך. רק לפי האלמנט הזה עוד לפני צפיפות. מספר קומות קומה אחת או שתיים. הסרת מרכיבים חשובים מקדם זיקת הנאה. למגרש 107 יש זיקות הנאה מכל הכיוונים. היות שמותר לעשות דירות גן במגרשים האלה, זיקת הנאה בקווי הבנין במגרשים כאלה- פוגעות בשווי המגרש. לא לכל המגרשים יש זיקת הנאה ולכן אלו שיש צריכים לקבוע הפחתה כפי שעשו במתחם 3 ו-4, 1, 2, 5 לא עשו. צפיפות - היא בדיקה של כמה יחידות דיור לדונם וגם כאן אני לא רוצה להלאת אתכם במספרים - הכל נמצא בחוות דעת. טעויות ופגמים בתוכנית, זה דבר מדהים שתוכניות ברמה כזאת לא עברו הגהה. אבל יש סתירות בתוך התוכנית, כשהטבלה לא מתאימה לתשריט, התשריט לא מתאים לתקנון, התקנון לא מתאים למה שכתוב בעמוד אחר. עשיתי עבודת הגהה עבורכם. בתוכנית תל אביב 5,000 יש סעיף מדהים ונדמה לי שאנחנו כפופים לתוכנית 5000. התוכנית קובעת בסעיף 2.5.3 שבתוכנית

עתידיית יקבע כי כל תוכנית מפורטת, למעט תוכנית זאת, בטלה. אמרו במקום שמי שמתעניין מה מותר לבנות יצטרך לפתוח 150 תוכניות, תוכנית 5,000 עושה סדר. רוצים לבנות על הגג- הכל תכניסו כאן. עיריית תל אביב לא כפופה כנראה גם לחוק הזה. החילה את תוכנית ע' לחוד. בתשובה שקראתי, אמנם זאת תשובה של יהודה- קראתי דבר מדהים, שאת ג' 1 לא מביאים בחשבון במסגרת הטבלאות כי זה תוכנית מתאר. לא יודע איזה תירוץ שמעתי שם.. אם היא מקנה לבנות זכויות על הגג, בבנין של 30 קומות יש יחידה אחת, בנין של ארבע קומות יש על כל 16 ולא על כל 70. אי אפשר לקבל, לא יודע מאיפה ההנחיות, יש דברים שלא מביאים בחשבון. כל מה שמשפיע על השווי צריך יש להביא בחשבון. זה דבר שאני לא צריך להסביר בכלל.

לבנה אשד:

יש הנחיה לא להביא את זה בחשבון?

עדי צביקל:

יש תשובה. קראתי והרמתי גבה. חוסר עקביות- תגידי איך יכול להיות שהתוכנית הזאת השטח שלה במצב קודם הוא 660,300 מטר ובמצב חדש היא 659,678,54 מ"ר? זה נכון לגבי כל התוכניות - מצב קודם מצב חדש אלה שטחים אחרים.

דני ארצי:

מדידה חדשה של מודד.

עדי צביקל:

אז גם השטח במצב קודם.

דני ארצי:

יש הסבר לכל מדידה.

עדי צביקל:

מגרש 107, וזה נכון לכל המגרשים, מדובר על זכויות עיקריות ולא מגלמות זכויות עיקריות נוספות שנמצאות בהערות למטה. יכול להיות שזה בסדר כי זה בנוסף. אבל נקבע בתחילת התוכנית שיתנו שטחי שירות בהיקף 40% מהשטחים, ללא השטחים העיקריים שנוספו בעקבות ההערות התחתיות, 5 מטר לכל יחידה. התקנון כולל טבלה ואחר כך הרבה הערות. יש דירות עם מרפסות יותר גדולות- זו תוספת של שטחים עיקריים עם הערת אזהרה, שלא יסגרו את המרפסות. בחישוב של 45% לא לקחו בחשבון, וחבל כי זה עוד זכויות שיתנו לכולם (מקריא סעיף 8.6). אני חושב שזאת טעות ואבקש שתבדקי ותורי לתקן את זה. חניה לרכבים שיתופיים בחניונים פרטיים- יש הוראה בסעיף 6.9 סעיף קטן 5' לתוכנית. נקבע כי בחניונים הפרטיים בתחום התוכנית ככל הניתן יוקצו מקומות חניה לרכבים שיתופיים. בנספח הסביבתי נקבע שהוראה זו מחייבת. א' זה חייב להשפיע על השווי. אני רוצה לדעת אם אני חייב לעשות חניה לרכב שיתופי, לבנות ולתת לשימוש רכבים שיתופיים. קיבלתי על זה תשובה- נוריד את זה מתקן החניה. גם יורידו לי שני מקומות חניה וגם אקבל פחות חניה - זה רצחתי וגם ירשת. אם זאת התשובה וזה מחייב אז אני מבקש שאת תורי לוועדה להכניס כמה צריך לתת. שהוועדה תקבע את הקריטריונים היום ולא מחר, שנבין כמה צריך לבנות ושיובא בחשבון נושא זה בשווי. יכול להיות שזה לא סיפור מכיוון שאם זה פוגע בכולם באותה מידה, אז זה לא פוגע באיזון אלא ביחסיות. אבל זה לא יכול להיות כי יש בניינים גבוהים ויש בניינים קטנים. זה דבר שמחייב התייחסות של החוקרת לתוכנית. זו לקונה לא ברורה והיא משפיעה באופן דרמטי. בתא שטח 703 יש דבר מוזר. בסעיף 5 לתקנון התוכנית מפרט את השטחים המותרים לכל מגרש. 26,000 מטר עיקרי ו-179,130 שטחי שירות.

מגרש 703. זה מגרש האצטדיון. בהערה 125 נקבע שיהיו שטחי שירות בתת הקרקע בתכנית של 890%. תכנית של 890%. ברור שזאת טעות וצריך לתקן את זה. אנחנו בכלל חושבים שזה צריך להיות מחוץ לפרצלציה כי זה אצטדיון עירוני. זה לא יכול להיות ברפרצלציה לפי פסק דין של בית המשפט העליון. אי התאמות בין נספח הבינוי לתקנות התוכנית יש סתירות (מפנה לעמ' 44). פיצול יחידות דיור- גם דבר שעובר כחוט השני בכל התוכנית - יש הוראה בסעיף 6.3 סעיף קטן 16 לתקנון שהוועדה המקומית תתיר פיצול עד 35 מתוך סך יחידות הדיור הרגילות בתוכנית לעד 70. יש סעיף כזה בכל אחד מהתוכניות. אני מבקש שתורי לוועדה לקבוע את הקריטריונים. מי יקבל את זה? כל הראשון זוכה?

לבנה אשד:

לא הבנתי את המשפט.

עדי צביקל:

עד 35 יחידות הוועדה יכולה להתיר חלוקה לשניים..

מאיר אלוזיל:

זה סעיף יישום. אנחנו נערכים לזה.

עדי צביקל:

אם כך אני לא רוצה לשמוע תשובות כמו "אנחנו נייצר מנגנון". המנגנון צריך להיות מיוצר בתוך התוכנית. זאת עמדתי. צריך לקבוע מי יקבל איך יקבלו, ובמקרה כזה מי שמקבל בנין עם 35 דירות הוא שווה יותר מאשר בנין עם 4, כי בנין עם 4 דירות יכול לפצל רק 4. בנין עם 35 דירות יכול לפצל רק את ה-35. יש השפעה על השווי לפחות למי שיקבל. אולי שיקבלו במסגרת הקלה וישלמו היטל השבחה.

דני ארצי:

לא מדובר על הקלה.

עדי צביקל:

יש לרכוש שטחי ציבור באמצעות העירייה. לעירייה יש זכויות של 176 במתחם הזה, ועוד זכויות במתחם הזה שמקבלים במתחמים אחרים. הבאתי כאן אסמכתאות, פסקי דין וציטוטים מספרות מקצועית לפיהן ראוי שהמדינה תשתמש בזכויותיה על מנת לרכוש שטחי ציבור. שימו לב, (מפנה לעמ' 45) שהעירייה תתכבד עם הזכויות שיש לה לרכוש את שטחי הציבור ולא לקבלה מתחת לקו. נתחיל לספר מה מתחת לקו. מגרש 708, המגרש הזה מיועד למבנים ומוסדות ציבור. שטחו כמעט 19 דונם.

דני ארצי:

אם אני לא טועה הראית חמש דוגמאות כאלה. אנחנו חוזרים על עצמנו.

עדי צביקל:

הוא כולו ניתן למטה בנוסף ל-5,100 מטר. זה לא מגרש שצריך להינתן מתחת לקו ללא תמורה. לעירייה שתקבל בתמורה אין בעיה, ויש לה יחידות שהיא יכולה לקבל בתמורה. מגרש 703 של

האיצטדיון- זכויות הבניה למסחר הן 27,000 מטר בערך, קניין אפשר לבנות שם מתחת לאיצטדיון. מגרשים 901 ועד 909 מיועדים לכאורה לשטחים פתוחים.

לבנה אשד:

קח בחשבון שהדברים כתובים, ואנחנו יודעים לקרוא. חבל לחזור, להלאות בכל הדוגמאות הפרטניות האלה. אקרא את כל הדברים.

עדי צביקל:

מגרשים 901 ו-909 אלה המגרשים היפים האלה. שצ"פ - מה מותר לבנות בשצ"פ. מותר לבנות 11,100 מטר מרובע רק שטחי בניה למסחר. אלה השצ"פים שמתחת לקו. מתקן אנרגיה - לא מצאתי שזה שטח ציבורי מתחת לקו, לא לפי סעיף 188 ולא לפי סעיף 190. זה מתקן מיועד לייצור אנרגיה ומכירתה לסביבה. יש לזה ערך. תעלו את זה, תקצו תעשו מכרז תקבלו על חשבון זכויות העירייה בשביל שתוכלו לשלוט בו, בדיוק בשביל זה לעירייה יש זכויות. מגרש 1002 פארק/ גן ציבורי, מוקד פיתוח 3. יש כאן סימבול. לכאורה שום דבר. מוקד פיתוח 3 זה מוקד בו מותר לבנות 500 מ"ר. אני מקריא מתוך תקנות התוכנית: 500 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימושים של בילוי בידור שירותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי. אם זה ציבורי שצריך להיות מתחת לקו- לא קוראים לי עדי צביקל. סיימתי עם מתחם 1. מתחם 2. אני מניח שבמידה והתוכנית לא תתבטל זה יגיע לעתירות מנהליות וחשוב לי שהדברים יופיעו בפרוטוקול שאפשר יהיה להראות אחר כך. אנחנו גם מצפים לקבל תשובות ענייניות לכל אחד ואחד מהטענות. הקצו לנו שם שני מגרשים. בשניהם סך החלקים המוקצים במגרש עולה על 100%. מדובר על אותה חלקה שרשומה על שם עיריית תל אביב ולירקון יש זכויות בה ואנו מבקשים לייחד. בחוברת יש תיקון טעויות סופר (עמ' 4 שורה רביעית) למטה. כפי שפרטתי בהרחבה בסעיף 10 (זה צריך להיות סעיף 9) שורה רביעית מלמטה. אשלח בכתב את התיקונים שהם טעויות סופר. תל אביב, מקדמי האיזון הפנימיים- מפנה לעמ' 24. אתם יכולים לראות שמתחת לטבלת מקדמי האיזון הפנימיים, יש בתקנות בתוכנית, כתוב במפורש, מגרשים בקו ראשון הגובל בדרך הים 0.95. לא ברור לי כל כך אם במתחם 1, לבניינים מקדמים 1.02 איך כאן 0.95. דרך הפארק מופיעה כאן - אין דרך פארק. למגרש 308 (עמ' 26), התוצאה והמכפלה לא תואמות את המקדמים. אולי יהיו לנו תשובות אחרי שנקבל את הטבלאות הפתוחות, לכן אני גם על זה לא מתעכב. אני חושב שאנחנו יכולים לעבור לטעויות ופגמים בתוכנית, והם רבים מאוד. פגיעה בקניין הבעלים, 82.12% משטח התוכנית אלה שטחי ציבור. במתחם 2 זה חוץ ממה שהעירייה לוקחת מעל הקו.

דני ארצי:

כל עוד הבעלים מקבלים- אין שום בעיה.

עדי צביקל:

נכון. כל עוד העירייה מקבלת אין שום בעיה. אני עובר למתחם 3. מתחם 3 הוא מתחם מדהים מהרבה בחינות. למגרש 106 שהקצו לנו אין זכויות בניה בתוכנית. צריך להורות לוועדה להשלים. סך הזכויות במגרש מסתכם ל-99.98. במתחם 3 בכלל כל המגרשים באותו שטח ובאותו ייעוד בטבלאות שלכם.

דני ארצי:

עד היום לא טענו את זה. אני גם יכול להגיד לך שהיו טענות סותרות של שמאים.

עדי צביקל:

לעירייה הוקצו במתחם הזה 480 יחידות דיור. עשיתי טבלאות מסודרות בנספח 34. חלק ניכר מאוד מזכויות הבניה שהעירייה מקבלת במתחמים האלה ובמתחם הזה הוא קרוב ל-400 יחידות, במקום פיצוי על מתחם 1. זה עבור זכויות מחוץ לקו הכחול. לקחו את כל הזכויות שיש לחלק לבעלי הזכויות בתוך הקו הכחול, והחליטו לתת חלק לעירייה במקום לתת להם פיצוי בכסף לעירייה. דבר דומה היה ב-3700 כשהעירייה ביקשה להקצות בתוכנית עבור מחויבות העירייה למינהל מקרקעי ישראל.

דני ארצי:

התוכנית אמרה. לא העירייה אומרת. תוכנית 1116 אמרה לתת למינהל 65 יחידות דיור. זאת התוכנית האחרונה שנשארה שמקבלת.

עדי צביקל:

אמרנו אי אפשר לתת למישהו מחוץ לקו הכחול. זה הגיע עד לבית המשפט - נקבע שאי אפשר לתת

שמואל פן:

זה עבר לשדה דב.

עדי צביקל:

בשדה דב אטען ביום שני הבא בדיוק על הנקודה הזאת. זה די מדהים שאמרו לכם שלא. זה עבר לשדה דב. 480 יחידות דיור. מה שאתם רואים כאן בטבלה אלה יחידות דיור שניתנו לעיריית תל אביב בגין שטחים שמיועדים לשטחי ציבור בתוכנית הנכנסת. במצב הנכנס. היה לנו פארק יצאנו עם שמונים וכמה אחוז. אמרנו פארקים ושטחי ציבור, שטחי הציבור מקבלים עוד 480 יחידות דיור. בכל התוכנית כל המגרשים הם בשטח 2193 וכל הייעודים שלהם הם מגורים תעסוקה ותיירות. השקף הבא הוא הקצאות ובקשות. את טעויות סופר אתן. לעירייה דרך אגב 670 יחידות דיור בתוכנית, מתוך זה 470 יחידות דיור עבור שטחי ציבור. מקדמי איזון פנימיים: במתחם 3 טעויות חישוביות. מקדמי שווי שהובאו בחשבון ודרך יישומם נפלו פגמים מסחר ותעסוקה דיברנו על זה. מגרשים 112 ו-113 הוערכו בטעות כדיור בהישג יד. מגרשים 112 ו-113 הם לא דיור בהישג יד- הם מגרשים למגורים. אמנם מוקצים לעירייה, אבל מאחר והם לא דיור בהישג יד, צריך להעריכם מלא. אני חושב שטעו בטבלה וזה אמור להיות כן דיור בהישג יד. ברור שזה דבר דרמטי שמשנה את כל סך השווי של התוכנית, ותיקון כזה מחייב לעשות רה-ארגון בטבלאות ולהפקידן מחדש. זה לא דבר שאפשר להקל בו ראש. דיברתי על דב". הייתי מצפה שכשמקבלים את ההתנגדות הזאת שהוגשה לפני חודשים, יקראו אותה, ולפחות את ההגהות שעשינו יתקנו ויגידו לי אתה צודק שכחנו לכתוב שזה דב", שכחנו שלא כל המגרשים באותו ייעוד. מקדם קרבה לשצ"פ קטן, קרבה למכללת לוינסקי נתנו מקדם לא סביר ולא ראוי. מקדם גובל בדרך נמיר דיברתי על זה, המגרש היחיד בתוכנית של מגורים על דרך נמיר- הוקצה לנו ואני חושב שטעו כאן בגדול מאוד בהערכת השווי שלו בהפחתה. צריכה להיות הפחתה הרבה יותר גדולה. בנושא צפיפות- עשיתי כאן איזו בדיקה. קיבלנו את מגרש 110. מוקצים לו 61 יחידות דיור. זה יוצא 30.5 מטר מרובע לכל יחידה. בעוד שרשימה ארוכה של מגרשים שלכולם יש כמעט פי 2, זאת אומרת צפיפות חצי מהצפיפות שלנו. יש לזה משמעות, בייחוד כי מותר לעשות כאן דירות גן. דיברתי על סעיף 6.4 בעמ' 33. מקדם מושעה כמובן. כבר דיברנו על זה והבאתי תקדימים ופסקי דין. לדרך נמיר יש גם הוראות של בניה עם מיגון אקוסטי, זה מייקר את הבניה ופוגע בשווי וצריך להביא לזה מקדם. מקדם קרבה למסוף תחבורה. מסגרת ההתנגדות מתבקשת הוועדה להורות לשמאי שיוסיף שווי. זה מסוף אוטובוסים ראשי וצריך להביא בחשבון הפחתה. אנחנו על תחנת האוטובוס על כביש חיפה.

לבנה אשד:

איפה הגישה למסוף?

עדי צביקל:

מכביש חיפה. תחנת תדלוק בצפון. מסוף תחבורה לאוטובוסים, שאיבת ביוב ומתקן לייצור חשמל. מקדם דירות גן - קובע מגורים בכל הקומות לרבות קומת קרקע. זה בסעיף הכללי. למרות זאת בסעיף 6.4 לתקנות התוכנית, סעיף קטן ט'1 נקבע (עמ' 37) כאן אסור היה לעשות דירות גן. או שישנו ויחזירו לנו את דירות הגן או שיביאו בחשבון הפחתה לשווי. אין אפשרות אחרת אם רוצים לא לגעת בטבלאות אז שיתקנו את התוכנית כי יש כאן בעיה. מקדם זכויות מתכלות - דיברתי עליו. תוכניות סותרות. גם במגרש הזה סך הזכויות מתכנסות לכדי 99.98%. לא יודע איך זה ירשם בטאבו אחר כך.

דני ארצי:

איזה מגרש?

עדי צביקל:

מגרש 110. הכל כתוב בצורה מסודרת בחוות הדעת שלנו. הוקצה במספר סידורי 812 לירקון 15.45% במספר סידורי 1 למרכז הספורט של מכבי 84.53% ביחד 99.98%. השמטות וחסרים. זה עובר כחוט השני בכל התוכניות. לא יישמו את השטחי השירות 40% על כל השטחים העיקריים. הוראות לעניין פיצול דירות דיברנו על זה. צרכי ציבור וקניין (עמ' 44) למדינת ישראל עוד 190. כאן הפניתי לפסק דין. מפנה לעמ' 44-45. ויש כאן בעיה עם מגרש 117. חלקה מספר 117. היא כאן מסומנת חלקה שעוברת לשני המתחמים 2 ו-3 ומקבלת חלק מהזכויות במתחם 2 וחלק במתחם 3. דא עקא לא יכולה לתת זכויות לתוכנית 3700 מכיוון שהחלק הזה בתוכנית קודמת כבר נתן זכויות למגרשי מגדלי נאמן. יש תוכנית על זה, צירפתי אותה בתוך חוות דעתי. יש כאן עודף זכויות שניתנו - לא תאמינו למי - לעירייה. יש כאן במגרש 840 מפעל כלכלי מיעוד לאספקת חשמל ומכירתו מגרש 403. 9,500 מטר מרובע מסחר למעונות סטודנטים וחברי סגל. זה חוץ מהמסחר. מגרש 702 מוקדי פיתוח בפארק שטרם סומנו. שימוש לבילוי בידור שירותי הסעדה ומסחר מוטי בילוי בתי אוכל. מסומן באדום כאילו זה כביש. אבל הדבר הזה מסומן באדום הוא שטח שמותר לבנות, יש לו 1,000 מטר בניה עיקרי ועוד שטחי שירות וייעודו המגרש נרשם בתוכנית. הייעוד זה YHHK, כנראה שם קוד.

דני ארצי:

כנראה טעות תכנית. חוות הדעת שלי ממשיכה בחלקה 12 ואנחנו בתביעה משפטית. חלקה 12 המקורית.

עדי צביקל:

אנחנו עוברים למתחם 4.

צירפנו חוות דעת של אורי זרובבל, כנספח לחוות הדעת. אי אפשר לנצל את כל זכויות הבניה. במגרש הזה בדקנו. יש חוות דעת מפורטת ואם יש שאלות אשמח לענות. ובכל מקרה, את מגרש 106 קיבלנו עם שותפים ואני חושב שלאור ההערות שלנו אפשר לקבלו ללא שותפים. תחנת התדלוק - מתחם 4. יש כאן תחנת תדלוק שהוערכה ב-2.1 יחידות דיור אקוויולנטיות. 4 מיליון ש"ח - אני מוכן לקנות. נשמח לקבל את התחנה לפי הערכים האלה. אנחנו מסירים את ההתנגדות שלנו לנקודה הזאת. העירייה קיבלה. שטחי התעסוקה הוערכו בחסר. כל שטחי התעסוקה במתחם הזה הוקצו לעירייה. כל מה שמסומן בוורוד כזה שייך לעירייה. זה הכל העירייה. זה הוערך לפי שטחי נטו בעוד שהערכים מתייחסים לשטחי ברוטו. אין מקדם של קרבה לדרך חיפה. לשטחי מסחר אין מקדם יחס חזית עומק. מגרש 106 הוא מגרש שמותר לבנות עליו חנות של 500 מטר בעומק של 10 מטר. לעומת זאת יש מגרשים בהם יש חנות של 360 מטר בעומק 7.2 מטר, וזה הבדל דרמטי בשווי. שימי לב שאנחנו הלנו על זכויות הבניה של 500 מטר עיקריים במגרש 106. 500 מטר זה בדיוק המטראז' שהחל ממנו מחייבים אותנו לתת חניה תפעולית. 499 מטר לא צריך לתת חניה תפעולית. אם אנחנו

יכולים לוותר על מטר ולוותר על הצורך לתת לחניה תפעולית - נשמח. אם לא- אנא תנו לנו מקדם הפחתה. זה לא שווה כמו מגרש של 450 כמו מגרש 100. היחס חזית עומק הוא אחר. הוא לרעתנו והחויב בחניה ציבורית גם הוא אחר. קיבלנו תשובה מעניינת. בתשובות שקיבלנו רק אתמול (גם זה לא בסדר), כתבו לנו שזה נמצא במסגרת המקדמים האחרים. אז סוף סוף יצא המרצע מן השק- זה המקדם האחר. לכל מה שאין תשובות- זה מקדם אחר. בדקנו- התשובה לא נכונה. צירפנו בתשובה של אתמול - המגרשים 106 ו-102 קיבלו בדיוק אותו מקדם תוספת שווי למרות ההבדלים שהצגתי. אז אל תגידו הבאנו בחשבון מקדם אחר. הצפיפות שלנו היא במיוחד צפופה 55 מטר מגרש לעומת כל השכנים 63, 64, 65 זה שונה בייחוד במגרשים עם איכויות בניה גבוהות מאוד עם דירות גן. סך החלקים כמובן עולים על 100% (100.01%) ויש לנו שותפות ולא הביאו מושעה. יש סתירות פנימיות בנוגע לפריקה וטעינה לא מעמוד על זה. דיברתי בגדול על ה-500 מטר. מבקש שתורי גם כאן ליישב את הסתירות. שטחי מסחר בתא שטח 808 - זה תא שטח שהגדילו עשות וייעדו אותו למרכז לוגיסטי לשירות המסחר בתוך התוכנית, מתחת לקו. בשביל לקנות אותו לא משתמשים בזכויות של עיריית תל אביב, מקבלים בחינם מתחת לקו. בנוסף למרכז הלוגיסטי- 7,500 מטר מסחר. מה שנקרא בתשובה ששלחתם- מזנון קטן שלא ניתן להעריך. הקצאות ובקשות: אני מדלג ועובר לחוברת 4 - טופיול. אדבר נקודתית על המגרש עליו דיברו. מתחם 5, חלקו המערבי של מגרש 18 נמצא בתחום הסביבה החופית. כאן סימנו בכחול כאילו אסור לבנות וזאת טעות. נדמה לי שתוכנית 3,700 המתארית עברה והורשה לחרוג כפי שחרגו במתחם 1,2,3,4, ואני לא יודע למה כאן הייתה המגבלה הזאת. היה והמגבלה קיימת אי אפשר לנצל את זכויות הבניה. יש חוות דעת של אורי זרובבל ויש כאן זכויות מתכלות כי אי אפשר לבנות את כל הזכויות. ודאי שזה מחייב לתת או הפחתה או להוריד את המגבלה הזו. לדעתי המגבלה לא מחויבת. שטחי המלונאות הוערכו ביתר- אנחנו גם על זה הגבנו בכתב בתגובה שלנו ואני מבקש שתעפי עליה מבט. בחוות הדעת עצמה יש תחשיב שעשינו. אני חושב שיש שם טעות בשיטת החילוף - הביאו עלויות בניה שלא ממלונאות וכשמביאים את העלויות הנכונות- מגיעים לערכים סבירים. בשומה מכרעת של גד נתן נקבע מקדם מלונאות במקום יותר טוב מזה לעומת מגורים של 0.21%. בשומה מכרעת של יצחק ברמן נקבע 0.2. אני לא יודע מאיפה לקחו 0.6 ואם לקחו 0.6 זה לא נכון, זה מעוות ומקפח אותנו מאוד. מקדם מגורים מיוחד- משולב עם אפשרות להגדלת צפיפות או למלונאות- שמעתי את ההסבר המלומד של שמואל פן לרמי רמי מנוח ואני לא מקבל אותו. תוספת 15% זכויות נובעת מזכויות מיוחדות שהיו ב-3700, שם המתחם מרמז על הכוונות האלה. אפשרות להגדלת צפיפות- יכולה להוסיף 15%. כי כשאתה מגדיל צפיפות אתה מקבל עוד ממ"דים ומרפסות, מקבל עוד שטחים עיקריים להגדלת המרפסות. אין ספק שהגדלת צפיפות מאפשרת להגדיל את השווי. ברגע שהורידו את הזכות הזאת- לא יכול להישאר אותו מתחם. אפשר להסביר את זה באיזה תעלול שלא רוצים, זה לא יכול להיות. יכול להיות שגם היום יש גמישות פנטסטית. אם זה מקנה 15% עכשיו זה צריך להתאים וזה צריך להיות הרבה פחות. פשוט לא הביאו את זה בחשבון. מקדם קרבה לרח' יוניצמן- זאת התוכנית שמצורפת לכל התוכניות המפורטות ב-3700 והבאתי אותה לכאן שתראי את רח' יוניצמן. במסמכי התוכנית כתוב שכאן תהיה כניסה נוספת לתל אביב. עד כדי כך ירדו שם לפרטים לצפיפות רכבים. 2,260 כלי רכב לשעה. יש כאן בגלל צפיפות הרכבים הוראות לבניה אקוסטית. לבוא ולהגיד לי שמי שנמצא ליד ציר זה הוא שווה חמישה עשר אחוז יותר- כי זה ציר שדרת רוחב- זה כמו לומר שדירות על דרך חיפה שוות יותר מאשר דירות בפנים. הדירות כאן מקבלות הפחתה לאורך דרך הים 5% וכאן מקבלים תוספת. דרך הים ברוחב מדובר על כביש ברוחב 15 מטר לעומת 47 מטר. כאן יש לנו תוספת כי אנחנו על הפארק הלינארי.

דני ארצי:

אענה לך עכשיו, כי אחר כך אי אפשר לענות עם כמויות האדירות של הנתונים שאתה מציג. ביררתי עם המתכנן. זה המתכנן השני שלנו שלא הגיע לכאן היום. כביש 5 הוא כביש גדול ומרכזי. פה בתכנית שהצגת הולך להיות שדרות מוצרות עם מדרכה רחבה וכביש צר. הולך להיות טיילת יפה בדרך לים וכל הסיבות האלה- גרמו לעליית שווי שמסבירה 15 אחוז.

עדי צביקל:

אני מבקש שהחוקרת תתייחס לתוכנית ולמה שכתוב בה ולמה שמוצג- כאילו זה מה שהולך להיות. ואם יעשו משהו אחר- שיעשו תוכנית חדשה ויקבעו היטל השבחה. יש תוכנית בה כתוב כניסה ראשית לתל אביב, הוראה לבניה אקוסטית, רוחב של כביש. אם יש להם פנטזיה לעשות כביש משוקע ולמעלה פארק- עשו את זה בבוסטון נהדר, שיכינו תוכנית ויגישו היטל השבחה. הערכתי לפי התוכנית וכך גם את צריכה לנהוג. מקדם קרבה למתקן תשתית עירונית. כאן יש מקדם קרבה למתקן. הקרבה עצמה לא הובאה בחשבון. כאן הביאו בחשבון כנראה מקדם קרבה לפארק. דא עקא שיש חזית צרה לפארק. יש כמו אגם זה מתקן לסילוק וטיהור ויש שם הרחבה. בחוות דעת שלי ציטטתי את זה. המתקן הזה לדעתי מקלקל ופוגע. יש כאן הפחתה ולא תוספת בגלל הקרבה לפארק. בתשובה אמרו שלפי התוכנית אפשר להזיז את זה עד 100 מטר. שיקבעו שזה לא יתקרב יותר מ- 100 מטר. אל תעשו הפחתה. מקדם זכויות מתכלות- כבר דיברנו על זה. במגרש הזה אי אפשר לבנות את כל הזכויות במגרש מספר 18. הקצאות ובקשות אני לא הולך לדבר עליהן אז סיימנו בזה את מתחם 5, ואני עובר לשני הדברים האחרונים - טופיול.

לטופיול אברהם יש זכויות במתחם 5. הזכויות רוכזו כאן ליחידה בשלמות בעוד שאנחנו קיבלנו הקצאה ביחד עם שרון קיבלנו 93%, הוא קיבל 7% וסך הכל חילקו במגרש הזה 100.04%. אני חושב שדבר ראשון צריך להפוך את השברים האלה לשברים שנסגרים ל-100% כשאפשר יהיה להעביר לרשם בטאבו.

דני ארצי:

במקרה הזה התפרצת לדלת פתוחה.

עדי צביקל:

כל הטיעונים הכלליים המקפחים שהעלינו נוגעים גם לכאן. אנחנו עכשיו במתחם 4 הקבוצה קיבלה יחד עם שותף במגרש 107. ליד מגרש זה יש שביל להולכי רגל ברוחב של שלושה מטר, פוגע במגרש, בטח לא מועיל, ולא יכול להיות שיביאו לזה מקדם תוספת ערך. תוספת הערך כאן עלתה לנו ביחידת דיור. בגלל השביל להולכי רגל. הדבר השני הוא מקדם הנחיות מיוחדות שלא הובא בחשבון. פירטתי בחוות דעתי שזה לא כמו מגרשים שאין עליהם הנחיות מיוחדות. מקדם היעדר תכנון דירות גן- היות שיש לנו כאן זכויות מעבר בתוך המגרש, ממש כל המגרש הזה הוא מנוסר ומנוטר בתוך זכויות מעבר. לא רק שלא הביאו בחשבון או כאן כן הביאו בחשבון הפחתה, אבל הפחתה על תכנון דירות גן לא הביאו בחשבון. מקדם הפחתה למגרשי מגורים עם חזית מסחרית - אני סבור שלא הביאו כאן. יכול להיות שהביאו. במגרש הזה יש חץ לכניסה לחניון. הפניתי בחוות דעתי. לא בכל המגרשים בתוכנית יש כניסה לחניון מתוך קווי הבנין. במגרש 107 יש חץ שמסמן שהכניסה לחניון בתוך קווי הבנין. לעומת זאת במגרש 322 או לא זוכר אלו מגרשים, במגרש 412 נדמה לי, 809 הכניסה בתוך קווי הבנין. זה שינוי דרמטי, אלה עלויות שונות לגמרי וצריך להביא בחשבון מקדם שישקף אותן. אם אני מקבל בנין ואני יכול להיכנס לחניון דרך המעבר בקו הבנין, ולרדת למרתף ולנצל את כולו, או אני צריך את כל הירידה בתוך קווי הבנין- דהיינו לוותר על שטחים בקומת הקרקע כי אני נכנס בגובה ראש ולוותר על חלק מהחניון והחניון הרבה פחות יעיל- ההבדל גדול מבחינת שווי ולא הביאו את זה בחשבון. אזור מערבי אזור מזרחי- דיברנו על זה קודם לכן. שמואל פן הביא רק אזור מזרחי אזור מערבי. הבאתי דוגמה למה אני מתכוון, היות ואנחנו נכנסים עם חלקה שהייתה מערבית קודם לכן אין שום היגיון שנקבל אותן זכויות כמו שמקבלת חלקה 50 והיא באה ממזרח. המשמעות של מזרח מערב- מאבדת את ערכה אם לא מביאים אותה בחשבון גם במצב הקודם. מקדם קרבה לשטחי תעסוקה- זכויות העירייה הוערכו בחסר. ככל שהן יוערכו ביותר- יהיו יותר זכויות לחלק. זכויות בניה מגרש 107 יש טעיות בחישוב הבניה - לא הקצו שטחים מהשטחים ברוטו. סך הכל השטחים 100.05% כבר אמרנו על זה. כניסה לחניון דיברנו. הקצאה אפשרית. הדבר האחרון שאני רוצה להגיד- אני חושב שאם יתקנו את כל העיוותים שישנם- אפשר לקבל את מגרש 107 בשלמות. אבל גם אם לא יתקנו כלום וישאירו את כל הערכים כפי שנקבעו, נבצר מבינתי למה לא הקצו לנו בנפרד את מגרשים 104 או 111 בשלמות כי הזכויות שלנו מתאימות לזכויות הבניה שם,

ואנו מעדיפים לקבל מגרש בשלמות בלי שותף. אנחנו מוותרים בשמחה ובששון על שותפות במגרש. והאחרון אחרון חביב- זה במתחם 5 המגרש של אברהם טופיול. לטופיול יש קרקע של דונם וקיבל עליה 6 יחידות דיור, שלמרות ששמואל פן אמר בתשובה לרמי מנוח שבעצם זה לא משנה איך השטחים צבועים ומה הזכויות שיש כי כולם נסחרו אותו דבר, והוא צודק במצב קודם, כאן שמואל פן חשב שהיה צריך לתת למי שהיה צבוע בירוק בתוכנית 1111 חצי מהזכויות. זה דבר שהוא כבר פסה. שש יחידות הדיור של אדון טופיול, והוא מתקרב לגיל 100 ומאוד רוצה לראות זכויות בניה כאן, את שש היחידות שלו פיצלו לשני מגרשים. חילקו אותו לשני מגרשים, בכל מגרש עם 100 שותפים ולא הביאו בחשבון מושעה. אחד המגרשים שקיבלנו פונה לפארק- הוא בערך ברוחב של 4 מטר וממולו המתקן ההנדסי. אקבל את הטבלאות ואראה אם הביאו בחשבון שם תוספת לקרבה לפארק, או הפחתה, ואז נהיה יותר חכמים. אני מניח שהביאו הפחתה. כמוכן שהקצו כאן פחות ממאה אחוז מהמגרש, הקצו 99.68% במגרש 8. אנחנו מבקשים לרכז את כל הזכויות שלנו במגרש 8. תודה.

לבנה אשד:

תודה רבה לך. שמואל פן ישיב בכתב לטענות של עדי צביקל.

עדי צביקל:

אני מוותר על התגובה בעל-פה.

----- סוף הדיון -----

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

השמאית גב' לבנה אשד:

לבנה אשד
שמאית מקרקעי
רשיון מס' 198

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