

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

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

דיון מס' 15 – 11.9.2019

החלטת החוקרת לעניין התנגדויות מס' 13, 65, 103-100: חברת הירקון קבוצת טופיול ומשה טופיול

לבנה אשד - חוקרת :

בהקשר להתנגדויות מס' 13, 65 ו- 100-103 הוחלט כי תגובת שמאי התכנית, מר פן, תוטמע בפרוטוקול. כמו כן, תהיה לוועדה המקומית זכות להשלים תשובות תכנוניות. החומר יהיה נגיש למשרד צביקל, שיוכל להגיב על התשובות של מר פן ושל מחלקת התכנון, תוך 10 ימים ממועד קבלת החומר.

רותם (מטעם השמאי עדי צביקל):

אם ניתנה למר פן שבועיים הזדמנות לכתוב את התגובה, לדעתי מן הראוי שגם אנחנו נקבל את פרק הזמן.

לבנה אשד - חוקרת :

מדובר ב- 10 ימים ברוטו.

שמואל פן :

אני רוצה להסביר בקיצור נמרץ מה מהות הצורה של מסמך התשובות שלי. א - לצורך מפגש מס' 14 שהיה ב- 27 באוגוסט: כבר אז, כנהוג אצלנו, רשמנו את תמצית ההתנגדות ומענה הצוות המקצועי, ושמאי המתנגדים הגיב על כך בין השאר. בעיקר בישיבה האחרונה, שמאי המתנגדים מסר בפרוטרוט נושאים רבים בהם הם מתנגדים לתכנית לחלק השמאי. יחד עם זאת ביקש שמאי המתנגדים, כי אנחנו נשיב באותה ההזדמנות על נושאים שהיו בכתב בחוות הדעת שהוא הגיש. המסמך שאמסור שמשתרע על פני 34 עמודים, מתחיל בתשובות קצרות יותר לגבי נושאים שהועלו בכתב ולא בעל פה. לאחר מכן, כל היתר מוטמע בתוך הפרוטוקול. מוטמעות תשובות, רובן של שמאי התכנית, מיעוטן של המתכננים ולפעמים במשולב על פי הנושא. השתדלתי ללכת לפי סדר הצגת הנושאים של המתנגדים, אבל יש מקרים שהוא חזר על עצמו, באותם מקומות כתבתי "ראה".... אני מוסר את המסמך.

לבנה אשד - חוקרת :

100 אחוז.

התנגדות 3: קבוצת מוסרי, ע"י עו"ד יוסי מוסרי

יוסי מוסרי :

התנגדותי משלימה. אבקש לרשום בפרוטוקול כי מעיון בהתייחסות הוועדה המקומית וגם מהתנגדויות של משרדים אחרים, אני מתריע כי משרד שוב הגיש התנגדות שבחלקה חופפת את ההתנגדות או מתייחסת לאנשים שאנחנו מתייחסים אליהם. מאחר ושמעתי שמשרד שוב מתעתד להגיע ב- 11, אני מבקש שככל שתועלה התנגדות שמתייחסת לבעלי הזכויות המיוצגים על ידינו,

היא לא תישמע על ידי גברתי. אנחנו בקשר עם עיריית תל - אביב ודיווחנו על התארגנותנו כקבוצה לצורך הקצאות זכויות עוד בינואר 2015. ההקצאה של פן בתכנית, בין אם אנחנו חולקים עליה יותר או פחות, היא הקצאה קבוצתית למעט טעויות אריתמטיות וטענות כלליות שאני טוען לגבי שווי ומקדמים, אבל ההתייחסות אלינו היא קבוצתית. לא אכניס את גברתי למה שקורה בעולם עריכת הדין היום - תחרות.

לבנה אשד - חוקרת :

דווקא מעניין.

יוסי מוסרי :

אבקש שככל שיש כוונה לשמוע התנגדות של מישהו אחר, ביחס לבעלים המיצגים על ידי, שגב' לא תתיר זאת. מהטעם הפשוט שאין כל ספק שההטעמה של היותנו קבוצה מצויה בטבלת ההקצאה המופקדת, ולא ניתן בשלב זה לבקש להחליף ייצוג או לנייד אנשים למגרשים אחרים, בשעה שברור כי מנוגד לתכלית ההקצאה כאן. כרגע אני מדבר באופן כללי. מאחר וסברתי כי גם משרד שוב יגיע ב - 9 כפי שבררתי אתמול עם מר ארצי, אני לא בטוח שאמתין עד 11. אבל ככל שיועלה טיעון של אנשים שיש לכם את הרשימה של המתנגדים כאן, אני מבקש שגב' לא תתייחס, זו התנגדות ראשונה. אבקש לפרוטוקול דבר נוסף, שככל שתהיה השלמת טיעון מצד הוועדה המקומית וייקבע על ידי גב' מועד נוסף כזה או אחר, אני מבקש לקבל התרעה סבירה מראש על מנת שנוכל להיות נוכחים. אני נכנס לטיעון הענייני, מה שקורה לאחרונה וזה משותף להרבה אנשים שאנחנו רואים פה, יש לגב' היום במידה מסוימת יתרון כי נשמעות התנגדויות ביחס לתכניות אחרות, בגודל שלהן הן לפחות דומות לתכנית הזאת. אנחנו טענו כי נושא הפיצול למתחמים הוא מאוד בעייתי. גם אם הפיצול הזה נקבע בתכנית המתארית, היה מקום לפצל חלקות ולא בעלי זכויות. זאת אומרת אם היחס בפיצול הוא, לצורך העניין, שליש ושני שלישי, והוא מתייחס לחלקת מקור מסוימת, היה מקום לקחת שליש מחלקה פלונית למקם אותה במתחם 1 בהתאם לחלקה במתחם, ושני שלישי מהחלקה הנותרת במתחם האחר. אין שום היגיון בפיצול קנייני של הזכויות של בעלי זכויות לשני מתחמים, בשעה שאפשר לנהוג אחרת. למה אני אומר את זה? כי זו גם הגישה שרווחת עכשיו בוועדה המחוזית בהתנגדויות, שחלק מהנוכחים פה שומעים אותה. גם בשדה דב וגם בתכנית פי גלילות העמדה של רמ"י ושל עיריית תל - אביב שלא מתנגדת, היא שבמקום שניתן למנוע את הפיצול בזכויות - כך יעשה. שלשום שמענו הצהרה מפי מתכנן המחוז ברמ"י שאומר שהוא פותר את הבעייתיות המוכרת כשלוקחים אנשים עם זכויות קטנות, ומפצלים אותן בין מתחמי משנה. איך הוא פתר את זה שם? הוא הציע שכל בעל זכות עד 6 יח' תב"עיות ממוצעות יוכל להודיע לרמ"י על רצונו להיות במתחם אחד במקום באחר, זאת אומרת שלא יהיה פיצול לשני מתחמים או יותר. כך תושג המטרה. עיריית תל - אביב לא מבקשת לעשות תכנית ערטילאית. היא מבקשת תכנית שתמומש בימנו אנו. הפיצול יוביל, כפי שטענו, לשתי תוצאות הרסניות. קודם כל הוא יוביל לפירוקי שיתוף בהכרח כי למרבית האנשים לא יהיו יח' - דיור שלמות ויבואו בעלי קרקע אחרים שלא מיוצגים באותו מגרש ויבקשו פירוק שיתוף. זו תוצאה הרסנית כי אנשים רכשו זכויות על מנת לקיימן. אם יש להם יכולת לקיים אותן על ידי התאגדות לא צריך למנוע זאת מהם. תוצאה שנייה - נניח וירצו לתקן את העוול על ידי חילופי זכויות או מכר זכויות. יש כאן מיסוי גם של השבחה גם של שבח, זו לא תוצאה שניתן לחשוב עליה. אני רוצה להמחיש את מה שאמרתי לגב'. נניח שיש למישהו יח' - דיור תב"עית ממוצעת ושליש ממנה יקבל במתחם 1 ושני שלישי במתחם 3. אם לא תתקבל עמדתנו שצריך לייחד לכל בעל זכות מתחם ולקיים את הוראות תכנית המתאר, זאת אומרת לשמור על הקביעה שיש שלישי ושני שלישי אבל לא לפגוע בזכויות האנשים אלא לחלק את החלקה. כי אותו בעל שלישי יח' במתחם 1 יאלץ לרכוש שני שלישי במתחם השני, ומי נמצא במתחם 3 ינהג ההיפך. זה מכר כפול ומיותר כדי לשמור על שלמות היח'. גברתי יכולה למנוע זאת בהחלטה פשוטה שתואמת את מדיניות העירייה ואת מדיניות הוועדה המחוזית. זה לא מקרי שבשדה דב יש הסכמה כזו. למיטב זיכרוני החלטת יושבת ראש הוועדה המחוזית הייתה גם במתחם פי גלילות, לצמצם את מתחמי המשנה. גם להכיר ביכולת של בעלי זכויות להודיע לשמאי הוועדה או שמאי התכנית על רצונם להתמקם במתחם אחד תחת מתחם אחר. כל זמן שזה לא פוגע וזה בהסכמה, אני חושב שטובת התכנית לקיים את ההוראה

הזו. דבר נוסף, אני בהתנגדות הקודמת שלי העליתי טעויות אריתמטיות. אני מקווה שכולן יתוקנו. למשל לבעלת זכות אחת קבעו שיש לה חצי יח' בעוד בלשכת הרישום מקרקעין היא מופיעה עם כפל זכויות. הובטח לתקן. כך לגבי טעויות נוספות שקבעו. מה שנרשם מפי הוועדה המקומית חזקה שתקיים. אבקש להתייחס לנק' של דוד אזריה כי קראתי את התייחסות הוועדה המקומית לפיה לא ניתן לייחד זכויותיו למגרש אחד במתחם אחד. המתנגד דוד אזריה קיבל את הקצאתו במתחמים 1 ו 4. ההקצאה במתחם 1 ניתנה למר אזריה במגרשים 115 ו 117. במגרש 115 הוא פוצל וקיבל 3.82 אחוז ובמגרש 117 4.19. מאחר ואין שום בעיה לייחד את זכויותיו למגרש 115, כפי שביקשנו מלכתחילה, לייחד את זכויותיו בקבוצה שלנו. לא ברורה לי ההתייחסות של הוועדה המקומית, שאומרת שזה לא ניתן כי במגרש 115 יש מספיק מקום להקצות את הזכויות. אני מניח שהכול נרשם בפרוטוקול ויבוצעו התיקונים. אבקש לסיים בנק' שהעלינו, טענה כללית על מקדמים שניתנו למגרשים. טענה כללית ביחס למגרש המערבי והמזרחי לאבן גבירול. טענו טענה נוספת לגבי מקדמים המגרשים באותו החלק המערבי. טענו שלא הגיוני, שמגרש כמו שלנו שהוא קו שני או שלישי, יקבל את אותו מקדם שווי כפי שקיבל הבניין הראשון שכולו צופה למערב. במתחם 3 קיבלנו 90.62 אחוז במגרש 101. היה וגב' לא תקבל את בקשתנו להקצות לנו את המגרשים כפי שביקשנו, ברגע שגב' תתייחס למקדמי השווי סביר להניח שיינתן למגרש 101 שווי אחר, נמוך יותר, כפי שאנחנו טוענים שצריך לתת לו, כי אז ההקצאה שלנו יותר מ - 90.62 אחוז ויפתרו לנו ה - 10 אחוז שלכאורה נכנסים אלינו למגרש ואנחנו לא יכולים להשלים אותם.

שמואל פן :

בנק' העיקרית החשובה ביותר שבה אני חולק עליך מכל וכל, אני אסביר למה. ברור שלאזנה של החוקרת. קודם כל, לנושא המקדמים, לרבות מה שנקרא מזרח מערב וכיוצא בזה, השבתי בכמה תשובות בהן הסברתי, וגם נפיץ בקרוב, את ההנמקות למקדמים השונים התנהגות שוק המקרקעין במצב תכנוני חדש היא שכללית שווי החלקות בחלק המערבי עולה בכ-10% על שווי החלקות בחלק המזרחי (הנמקות בצורת מחירים ישלחו בטבלה שאפיץ). בהקשר לטעויות חשבונאיות - במידה ויש, יש לי קשר טוב עם השמאי סקיף, יש דברים שניתנים לתיקון אם ימצא צורך בכך. ניתן יהיה לסכם נושאים מסוימים גם לאחר החלטת החוקרת. לא תמיד ניתן לקחת פלוני ולשים אותו במגרש האחר ממנו צריך להוציא את השני. אבל נדמה לי שיש דברים שניתן לתקן. היה גם רישום בעלות שונה.

יוסי מוסרי :

נכון.

שמואל פן :

בנושא המשפטי, המיסוי יחול לאחר שהתכנית תאושר. כל מצב שבו בעקבות החלטת הוועדה המקומית, יש שינוי בהקצאות לא מחייב מיסוי.

יוסי מוסרי :

אני רוצה להתייחס ברשותך לנק' הספציפית הזו. לא דיברתי על המיסוי כמיסוי אחרי תחילת תכנית. נתתי דוגמא לטענה המרכזית שלי. אם יש לדוגמא דונם בחלקה מסוימת שהקצית למתחמים 1 ו 3, והתכנית המתארית קובעת יחס כניסה של אותו דונם שליש ושני שלישי, אני מבקש שתיקח שליש מבעלי החלקה הזאת ותשים אותם רק במתחם אחד. בהסכמתם.

שמואל פן :

תאמינו לי שאני הבנתי.

יוסי מוסרי :

אז לא יהיה מיסוי.

שמואל פן :

עכשיו אני מגיע לעיקר, - במה תכנית 3700 שונה . אני יודע מה זה רה - פרצלציה. תכנית 3700 יש בה מרכיב שונה מכל תכנית אחרת, לרבות הגוש הגדול ושדה דב. ההבדל בזה שזו התכנית הראשונה שאני מכיר, בה נעשה ניוד זכויות. על פי עקרונות תכנית המתאר נעשה ניוד זכויות . לא נתווכח על שדה דב. בזה התכנית שונה מהתכניות האחרות. היו לנו החלטות של המועצה הארצית, אבל גם פנינו בכתב וקיבלנו איגומים, קבוצות, לרבות קבוצה שנקראת קבוצת מוסרי שמופיעה ורשומה אצלי. הקבוצה שנקראת מוסרי קיבלה איגום זכויות ככל האפשר. עד כאן התשובה הקונבנציונאלית. מה קרה? בתכנית 3700 מתחם 1 רוב החלקות, עשרות חלקות ומאות בעלים אילו הייתי מחליט לקחת כל אחת מהחלקות ולחלק לכל אחד, לפלוני בדרום ולאלמוני בצפון, א - זה לא ניתן מבחינה מידתית בגלל הכמות העצומה והשונות בין חלקות שונות. שנית, כפי שאנחנו יודעים היטב ואנחנו, גם אתם, מכירים את תהליך איחוד וחלוקה מבחינה פרוצדוראלית, יש פה פורמלית 50 התנגדויות. אם להכפיל זאת במס' מתחמים יש פה כ - 500 התנגדויות. להערכתי בשדה דב (שוחחתי עם שמאית התכנית), יכולות להיות מאות התנגדויות. אם הייתי מתחיל לקחת כל חלקה וחלקה, שהבעלים שונים בה והיחסים ביניהם שונים, אף חוקרת לא הייתה עומדת במתחם. לכן קיבלתי החלטה עם עצמי, לטוב ולרע, לעשות מה שקראתי "גילויטינה". לחתוך משהו בין שליש ל - 40 אחוז באיזהשהו מקום כלומר להקצות בצורה שוויונית אותו אחוז זכויות הניתנות לבעל בחלקה המניידת ובחלקה המנויידת . אבל נאמר גם על ידי וגם במסגרת תשובות להתנגדויות - מעבר להתנגדויות שלכם זה עניין אחר, שבכל מקום שקבוצה של 2 אנשים ירצו להתחלק ביניהם, אנחנו, במסגרת מקדמי שווי, נקבל את זה בברכה. אם כל 2 - בכוונה אני אומר כל 2 - אין בעיה בכלל. לא רק אברך על כך, אשמח לפעול לכך. מה שאני לא יכול לעשות, לא יכולתי ולא רציתי ואני סבור שלא הייתי צריך, זה באופן שרירותי לומר א - פה ו - ב - שם.

יוסי מוסרי :

נחה דעתי. בהיבט הזה אם אתה אומר שתפעל לכבד בקשה של 2 לפחות שאומרים זה רוצה פה זה שם.

שמואל פן :

חד משמעית בעל פה ובכתב.

יוסי מוסרי :

בהיבט זה הסתיימו טענותיי.

דני ארצי :

שיהיה ברור שאותם שוויים יחסיים יורכבו הם יהוו בסיס לחלוקת הבעלים בקבוצה.

יוסי מוסרי :

ברור לי. הכל באופן פרופורציונאלי למגרש המוקצה ולאחוז הכניסה.

לבנה אשד - חוקרת :

אני רוצה לחזור לנק' הראשונה. איך אנחנו אמורים לדעת? למי אתה מתייחס?

ליאור דושניצקי :

לשאלה של לבנה, איך אפשר לזהות מי. קיבלנו תשובות מהמאגדים והבעלים במענה למכתבי פנייה של העירייה. צריך לבדוק, פשוט כי העבודה נעשתה על סמך הפנייה הזו של בעלים.

יוסי מוסרי :

מאחר ופנינו מוקדם, קיבלתם את בקשתנו וקיבלתם את קבוצת מוסרי, לא ניתן לשמוע טיעונים מחוץ לקבוצה של אותם אנשים.

ליאור דושניצקי:

אני לא מתייחס וזו החלטה כמובן של החוקרת. אם פלוני רוצה לעבור ממה שהוא היה בזמן שפנו אליו ולקבל את תשובתו נכון ל-2018, לפיה הוא רוצה עכשיו להיות אצל מאגד אחר. זו תהיה החלטה שלך. מה שאני מנסה להסביר עקב כמות העבודה האדירה שקשורה בלנייד אנשים וקבוצות, חשוב שבעלים בזמן שנתבקש ייתן את המידע, ומה המידע שהוא מסר. בהתאם שיוכנו הטבלאות.

לבנה אשד - חוקרת:

בהחלט. אני מקבלת את מה שאתה אומר.

יוסי מוסרי:

אני רוצה להגיד את זה על השולחן.

לבנה אשד - חוקרת:

על מי מדובר?

יוסי מוסרי:

מדובר על חלק מבעלי הזכויות שבשמם הגשתי את ההתנגדות, שקיבלו החלטה שלטעמנו לא אפשרית, אבל קיבלו החלטה עם עצמם לבקש את ייצוגו של משרד אחר, מאגד אחר. משרד שוב. אז מן הסתם במסגרת ההתנגדויות שקראתי אתמול, גיליתי שלא רק שהם מבקשים להחליף מייצג שזו שאלה משפטית שלא גב' תכריע בה אלא בתי משפט, הם גם ביקשו להתנייד למגרשי תמורה אחרים באופן שפוגע במתנגדים אחרים שלי, ובאופן שפוגע בעבודת העירייה שנעשתה זה מה מס' שנים.

שמואל פן:

בסדר. מר דושניצקי התכוון למשהו אחר לגמרי.

ליאור דושניצקי:

לא, לא. בדיוק לזה.

לבנה אשד - חוקרת:

אתה הרי ביקשת בתחילת דבריך, שלא נשמע אותם. אבל לגבי מי?

שמואל פן:

נתתי לשאלה אם כביכול בפירוש מידת הקרבה של קווי המגרשים לים איננה מהווה גורם. ניתן מקדם למגרשים הגובלים לדרך הים והם קיבלו מקדם שווי.

יוסי מוסרי:

כן.

דני ארצי:

אני חושב שהוא הקריא את זה ואמר עו"ד מוסרי שבצד מערב כל החלקות שנמצאות ממערב קבלו מקדם.

שמואל פן:

הוא התכוון ממערב למזרח. לא קבוצות מגרשים.

יוסי מוסרי:

לא. גם וגם. דיברתי פעמיים. אמרתי נק' אחת מתייחסת לחיתוך (אני קורא לזה חיתוך גס, בלי להעליב). אבן גבירול מערב אבן גבירול מזרח שלטעמי החתך לא יכול לשקף מציאות כלכלית. כי אם היום נחפש בערוצים דיגיטליים וגם בשטח איזה הבדלים יש בין שוואים של יח' או דירות שממוקמים מערבית או מזרחית לאבן גבירול אנחנו נראה שמים וארץ. אבל זה טענה אחת, טענה שנייה כתובה.

אורי שושני :

על איזה קטע של אבן גבירול אתה מדבר?

יוסי מוסרי :

אני חושב שיש הבדלים דרמטיים.

דני ארצי :

מבחינת מה יש הבדלים? מערב ומזרח אבן גבירול?

יוסי מוסרי :

אם אני מתייחס למגרש המערבי לאבן גבירול, הוא קיבל קנס של 10 אחוז. כי הוא מערבי לאבן גבירול גם אם הוא ממש צמוד לאבן גבירול. אותו מקדם קיבל מגרש מערבי הרבה יותר שנמצא סמוך לדרך הים. זה הטיעון הראשון.

דני ארצי :

מתוך המערב.

יוסי מוסרי :

מתוך המערב לא נעשתה מידתיות מספקת. ההחלטה שלך על גיליוטינה בהיבט זה, שווה רק הבדל של 10 אחוז בין מתחמי מערבי למזרחי, כשהמערב מספיק רחב ויכול להכיל הרבה מאוד תתי - מקדמים, זו לטעמי טעות. עכשיו, השמאי תמך בה.

שמואל פן :

השבתי על זה. אשיב בקרוב כשאסביר על מקדמי שווי.

יוסי מוסרי :

הטענה השנייה שלי היא בתוך המערב ולא בהבדלים בין מזרח למערב, מפורטת בסע' 44 כשהשמאי נותן מקדם שווי במגרש 101 זהה למקדם שווי במגרשים 102 - 105.

שמואל פן :

נכון.

יוסי מוסרי :

למרות מאפיינים נחותים של מגרש 101 בשל צמידותו למגרש 621 למלונאות ממערב, ולמגרש 202 מצפון ביעוד מגורים מסחר ותיירות. קביעת שמאי בעניין זה לא נראית סבירה. זאת אומרת אני פשוט לא נכנס למי קיבל את המגרשים הסופר מערביים, את זה גברתי לא צריכה לשמוע ממני. אני חושב שדי לי אם נראה מגמתיות בהקצאות, אבל טענתי את זה כטענה כללית בהתנגדותי. אני פשוט זהיר בלשוני, גברתי. נתת לי משהו? ביקשתי לקבל מגרשים אחרים. גברתי תחליט שלא נכון הדבר? לפחות במגרש שקיבלתי שתתייחס למקדמים שלא יכולים להיות זהים למגרשים שיושבים על דרך הים.

סעיף 44 להתנגדות שלי. ובשומה של שי סקיף.

זה מתחיל מסעיף 7 בעמוד 21 לשמאות של שי סקיף. נדמה לי שגברתי לא ראתה את השמאות והגשנו לה אותה בדיון הקודם ועכשיו הכל בפניה.

דני ארצי :

זה הגיע בנוסף, לא בזמן ההוא. אתה מזכיר לנו עורך דין מוסרי, שזה הגיע מאוחר יותר.

יוסי מוסרי :

הגיע באותו יום אבל הופרד.

אורי שושני :

אתה מציג את מקדם מזרח מערב לכאורה שהוא יחיד, אבל מתעלם מהקרבה לדרך הים. זה בדיוק המדרג וההבדל בין מגרש מערבי שנמצא ליד אבן גבירול ליד מגרש מערבי שנמצא ליד דרך הים.

שמואל פן :

לסדר היום. המסמך שנפיץ כולל לא רק הסברים על שומה ומקדמים אלא יש פירוט מקדמי שווי פנימיים בכל המגרשים, כולל המגרשים שלכם. על פי החלטת החוקרת, בצדק, אפשר יהיה להתנגד, להשיג להגיב וכן הלאה. במקום שנכתוב מסמך משני תקראו את התשובות שלי ואם תחליטו שיש מקום להתנגד, תתנגדו שם.

יוסי מוסרי :

לכן לא חזרתי על זה. רק הבהרתי שזו עמדתי.

דני ארצי :

אני רוצה רק להתייחס למה שאמרת לגבי שדה דב. קודם כל תכנית שדה דב עדיין בדיונים להפקדה. זו לא תכנית מאושרת. היה שם רעיון שהציעה אותו רשות מקרקעי ישראל שיזמה את התכנית ושיש לה חלקים גדולים בה. היא אמרה לבעלים, בשביל שלא יהיו להם יח' קטנות (הרעיון של שדה דב היה ש תכנית המתאר מחולקת ל - 3 וכל אחד מהבעלים, גם אם נמצא בצפון גם אם בדרום, מקבל את חלקו בכל אחת מ - 3 התכניות. רשות מקרקעי ישראל הציעה מנגנון דומה אבל לא דומה ל - 3700: כדי לפתור את בעיית הריססים, היא אמרה שהיא מוכנה להחליף עם כל אחד מהבעלים שיש לו עד 6 יח' דיור כי יש לה מספיק יח' דיור. אז הוא יציע לו בדיוק אותו מספר יח' דיור בשביל שיוכל להיכנס בנעליו ולרכז לו את הזכויות. לדעתי זה דומה במידה מסוימת למנגנון שהצענו פה, כשאמנם לא העירייה מקבלת, אלא שהבעלים יבואו ויציעו.

יוסי מוסרי :

נכון.

אורי שושני :

הצרחה פנימית מרצון.

יוסי מוסרי :

כן. המודל הזה, גם הניואנס, קיבל ביטוי בנושא פי גלילות. גם שם היו ערים לקשיי חלוקה של 3 מתחמים באופן שהחלוקה למתחמים לא תואמת את הגיאוגרפיה, כי יש שם שתי חלקות גדולות שהן רוחביות והמתחמים יצרו חלוקה אחרת. המדינה אומרת שהיא אחראית על התכנון. היא חילקה לפי צרכים תכנוניים. אומרים לה להתאים לפחות קניין לתכנון ולא תפגע באנשים. גם שם המדינה בעלת זכויות.

דני ארצי :

אם החוקרת תאמץ את הרעיון של רמ"י, אולי זו דרך אחרת שתאפשר למנוע את הפירודים.

יוסי מוסרי :

ברגע ששמעתי מכם ש - 2 יכולים לבצע בהסכמה ביניהם את ההצרכה האישית של כל אחד מהם במחירי ההקצאה לכל מגרש תמורה, נחה דעתי. זה פותר את הבעיה.

לבנה אשד - חוקרת :

מצוין.

יוסי מוסרי :

אני מבקש מגב' לאמץ. כי זה פותר את הקשיים הנוראיים של האנשים שרכשו.

לבנה אשד - חוקרת :

זה מחייב אתכם לבוא להציע את עצמכם.

יוסי מוסרי :

זה מה שאנחנו עושים.

ליאור דושניצקי :

אני רוצה להציע ולסייג את מה שהעירייה צריכה לבדוק. מה שעושים האנשים, זה ביניהם בלבד. שיכנס פלוני למשבצת מסוימת במגרש X ואלמוני במגרש Y. ויגישו לזה את ההסכמה.

יוסי מוסרי :

זו הייתה כוונתי - החלפה פר סה.

לבנה אשד - חוקרת :

ברור.

יוסי מוסרי :

בהתאם לשווי היחסי.

דני ארצי :

אבל צריך להבין, שמדובר קודם כל על החלטות של החוקרת לגבי מקדמים.

יוסי מוסרי :

ברור.

דני ארצי :

אם תהיה תזוזת דברים, כל העסק יזוז.

יוסי מוסרי :

הכול פונקציה של המקדמים שייקבעו בסופו של דבר ביחס לאותו מגרש תמורה.

התנגדויות מס' 46: קבוצת יגאל לויט ואחרים

מס' 95: קבוצת אליוף ואחרים

מס' 96: קבוצת וולפיש ואחרי

מס' 97: קבוצת דר ואחרים, ע"י עו"ד שמואל שוב והשמאים יהודה זיסר וש.מערבי

שמואל שוב :

טיעוניו של יוסי גרנות וצביקל תואמים לשלנו. קודם כל, אנחנו חוזרים על כל מה שנאמר בכתב ההתנגדות שלנו ובחוות הדעת שצורפו לכתב ההתנגדות. אנחנו נמקד במס' נק'. אני מבין שהחוקרת והצוות שמעו חלק גדול מבעלי הקרקע. שמענו פה ארוכות את עדי צביקל במס' נק', אז לא נרחיב בהן כי שעשינו את זה בהרחבה בפעם שעברה. הנק' הראשונה שאני רוצה להעלות היא נק' שעלתה הרבה מהבעלים, והיא אירוע שארע מאז הכנת התכניות והפקדתן, פינוי שדה דב. אני חושב שאנחנו מייצגים פה מעל ל - 100 בעלים, שכולם רוצים לקבל את הזכויות, אבל ברגע פינוי שדה דב הוא דבר ממשי ומוחשי אנחנו חושבים שאי אפשר להתעלם ממנו, אי אפשר לומר שגומרים את התכנית ומעניקים את הזכויות בלי לעשות תיקון בטבלאות האיזון. בפרט במתחם 1, כשאנחנו יודעים שהוא מתחם שגרר הרבה מאוד ספיחים למתחמים האחרים בגלל היעדר אפשרות ניצול בו עקב שדה דב. אנחנו חושבים שצריך לעשות, ולא ייתכן לא לעשות, כאשר מדובר על תכנית כזאת גדולה שתיבנה במהלך שנים ארוכות, בלי לבדוק את המציאות בזמן הפקדתה. לכן צריך לעשות רויזיה תכנונית לחלוטין במתחם 1 והסמוכים, וכמובן לבצע בהתאם את טבלאות האיזון. האמירה בתכנית 3700 שדיברה בסעיף 17 / 1 / ב' לפיה אם תהיה תוספת זכויות במתחם 1, כל בעלי הזכויות יוספו לחלק יחסי של תוספת זו בהתאם לטבלאות האיזון וכו', זו הייתה אמירה כדי לפייס את דעת בעלי זכויות אחרים שחדרו להם למתחם, ומחר הם ייהנו מתוספת זכויות. אני חושב שסעיף זה לא תכליתי. ברור שאנשים שקיבלו במתחם 1 לא יעשו תיקונים כדי להתחלק עם אחרים - זו אמירה מיותרת לדעתי. אנחנו יודעים שהיום מתחם 1 תוכנן לאור מגבלות שדה דב. צריך לקדם תכניות חדשות, כולל במתחמים האחרים ולחלק לאנשים את עודף הזכויות. נק' שנייה - אני חושב שבטבלאות האיזון חטאו בכך שלא נתנו לבעלים הפרטיים שאנחנו מייצגים, את העדיפות לקבל מגורים. יש כאן בעלויות מדינת ישראל, יש בעלויות עירייה ויש בעלויות חברות גדולות עסקיות כמו חברת הירקון. אני מדבר לדוגמה במתחם 2 מגרש 400. נתנו ללקוחות שלי, אנשים שיש להם יח' אחת, את הזכויות שלהם במלון. לפני 3 ימים הייתי בדיון בהתנגדויות של שדה דב (4444). אמר בגאווה צחי דוד, מנהל מחוז תל - אביב במינהל, שיעשו פה דבר מבורך לבעלים ומבורך למדינה ולמתחם, כי רוצים שהמתחמים הציבוריים ובתי המלון ייבנו. הוא אומר שההנחיה שלהם ברורה מאוד. את המבנים הללו נותנים למדינה, אני מוסיף אם לתת אותו לעירייה. נותנים להם - הם יכולים להיות בבעלות אחת, הם יודעים לעשות מכרזים נכונים, יודעים לפתח את המתחם. דבר שייתן לכל פארק החוף את מתחם המלונאות להיבנות. מה יקרה אם בעלים כה רבים יקבלו יח' במלון? זה לא יקרה. אם אנחנו מסתכלים על חוזר מנכ"ל משרד התיירות מ - 2011 ועל תמ"א 12 / 1, המלונות צריכים להיות בבעלות אחת. זה מכריח את האנשים לעשות פירוק שיתוף. בליל של אנשים זה פירוק שיתוף שייקח הרבה זמן. בוודאי אני לא חושב שזה נכון לנקוט כך בבעלים קטנים שמחזיקים מס' יח' בודדות. תנו להם בניין מגורים. ננסה לאחדם בבנייני מגורים שיביאו לבנייה או משהו ממשי, גם אם יש למישהו כמה יח' בודדות, בוודאי לא יח' למלונאות וכו'. תקצו אותן לגורמים שיודעים לפתח אותם. מבחינתי, קודם כל מדינה ועירייה ואחר כך, אם יש, גופים עסקיים. כמו לדוג' חברת הירקון שמקבלת מגורים. נותנים לקטנים יח' שם ולחברות מגורים. זה לא נראה הגיוני. זה יעזור לפתח ולא יגרע וינשל את האנשים. דבר נוסף לפני שאגע בנושא איחוד קבוצות. אני חושב שנעשה פה נזק מאוד גדול לאנשים. הגינו למסקנה שמתחם 1 לא יכול להכיל את מלוא הזכויות, ונתנו למתחם 1 במתחמים אחרים. דבר מבורך, שוויוני. היום אני חושב שזה יכול להיות התיקון, להוסיף את הזכויות לאנשים במתחם 1. אבל מה עשו? לא אמרו שבמתחם זה מגיעות X יח'. אדם X שיש לו 3 יח' יקבל במתחם 1, השני יקבל על פי אותו שווי אקווילנטי במתחם 4. גזרו את האנשים בתוך המתחמים, כלומר יכול להיות בן - אדם שיקבל יח' אחת במתחם 1 ו - 2 יח' במתחם 2. צרפנו להתנגדויות שלנו דוגמאות, של מס' התנגדויות למתחמים 1 ו - 3. אני נותן דוג' של אדונים בשם שקולניק. במצטבר הם מקבלים במגרש במתחם 1 כ-0.8 יח' דיור ובמתחם 3 פחות מ - 2 יח' דיור. לקחתם בן אדם עם 3 יח',

אתם נותנים במגרש 130 במתחם 1 מגורים, במגורים תעשייה ותיירות עם מלונאות 0 נק' משהו. אתן עוד דוגמא. לאדם בשם יגאל לוי נותנים 0.1664 יח' אקוויולנטית, נותנים לו עוד 1.49 יח' במלונאות ממתחם 3. לדוגמא אדם בשם יורי גרמן. נותנים לו במתחם 1 0.332 יח' אקוויולנטית. במתחם 3 נותנים לו 1.36 יח' במלונאות. הרי ברור שכל אחד מהאנשים אומר אם יש לי 2 יח' תן לי באחד המתחמים. אל תחתוך אותי לחתיכות, זה לא הגיוני לחלוטין. זו נק' אחת שאני חושב שחייבת תיקון בתכניות, אלא אם כן ההתנגדות הראשונה תתקבל ויוסיפו זכויות במתחם 1 כך שלא יעבירו אותם וזה יתר בעיה משרשרת אבל בוודאי, גם אם חלילה לא מתקנים, חייבים לתקן את הטבלאות.

לבנה אשד - חוקרת :

להיות באותו מתחם מספק אותם? או באותו מגרש?

שמואל שוב :

נדבר על העוול שנעשה. 1 - חלוקה למגרשים. אם נלך ל- 3 הנקודות' תראו שלא שמרו על אף אחת מהן. גם אם אתה רוצה להעביר 1000 יח' דיור אקוויולנטיות או X יח' דיור, דבר שלא צריך היום גם בהנחה שישללו את העמדה גם אם יאשרו את התכנית עם היקף הזכויות הנוכחי, מה שנראה לי, צריך שאנשים יקבלו זכויות במתחם אחד ולא שברירים במתחמים שונים.

אורי שושני :

את מי תרחיק ואת מי תקבע?

שמואל שוב :

אם אני בעלים חשוב לי באיזה שווי ובאיזה מגרש אני מקבל. אם אנשים מסתכלים על יח' מגורים שהם רוצים לקבל, השווי קיים.

אורי שושני :

לא אכפת לך איפה לקבל ברחבי התכניות בלבד שזה יהיה במגרש אחד?

שמואל שוב :

אני רוצה לקבל הכי מגורים הכי מערבי בבניין הכי טוב. ברור לי שאני רוצה לקבל את הכי טוב עם שווי אקוויולנטי הכי נוח. אנחנו מתנגדים אבל אנחנו בעד התכנית. אנחנו בעד, רק אנחנו חושבים שיש פה דברים שצריך לתקן.

שמואל פן :

יש פתרונות ותשובות.

שמואל שוב :

אני אומר שאם מחר בבוקר יש לי 2 יח' דיור, אני מעדיף לא לקבל 0.6 ו- 1.2. עשית הרי טבלאות. איך קבעת מי מקבל איפה במגרשים? מישהו שיבץ ולא עשה הגרלות. אראה לך שאנשים קיבלו במקום אחד ועשו סוג של העברה. כאשר אתה עושה טבלאות איזון ונכנס לשוויון אקוויולנטי באותו אחוז קיים לו, אני חושב שצריך לרכז. הראיתי לכם דוגמאות קטנות שאפשר לראות בטבלאות. מעבר לתיקון אני חושב שזה דבר שצריך לאזן בין כולנו. אז אמרנו תוספת, מגורים כי אני חושב שאנשים שנשארו הם אנשים קטנים ולא יכול להיות שהם יקבלו מלונאות. נתתי דוגמא שאנשים קיבלו יח' אחת במלון וזה פשוט עוול זועק לשמים. דיברנו על קטע בין המתחמים. קיבלנו במתחם 1, אני אומר שאם אני מקבל במתחם 1 תרכז לי במגרש אחד. אני לא מדבר על אנשים עם 200 יח' ואומרים תקבלו 100 ו- 100. אנחנו מדברים על אנשים עם מס' קטן של יח' וחילקו אותם בין מגרשים שונים. לדוגמה, אני מפנה להתנגדות בנספח להתנגדות במתחם 5. אני נותן לכם דוגמה אבל בטבלאות מפורטים גם יתר האנשים, שלא יגידו שאני מזניח את יתר האנשים. לדוגמה במתחם 5, אדם בשם

ארנון תורן. לארנון תורן יש במגרש 5 בלבד במתחם 5. הוא מקבל במגרש 0.62 יח' אקווילנטיות. הוא מקבל במגרש 14 לא רק מגורים אלא תעשייה ותיירות, 0.62. לקחתם בן אדם שיש לו 1.2 יח', שמתם אותו בשני מגרשים. אין היגיון בזה. אותו דבר לוינסון צביקה יוסף.

לבנה אשד - חוקרת :

במקור הוא במתחם 5?

שמואל שוב :

נמצא במתחם 5 ונשאר במתחם 5.

לבנה אשד - חוקרת :

בסדר.

שמואל שוב :

עשיתם עוד עוול כשהוא לא נכנס לקבוצה אלא קיבל מחוץ לקבוצה למרות שהוא יכל להיות בפנים. לא הגענו לקבוצה אבל נדבר על האדם. אותו דבר: לוינסון 0.62 קיבל במגרש 8 אותו דבר הוא מקבל 0.62 במגרש מס' 14. עכשיו אותו דבר אנחנו רואים עם נוי אליעזר: יש לו 5 יח' אקווילנטיות, 2 וחצי יח' דיור במגרש 1 ו - 2.5 יח' דיור במגרש שני. ברגע שמאחדים לא עשינו נזק ויש יותר סיכוי שבכל קבוצה, הוא יוכל לממש. לכולם יש אינטרס שהקרקע תמומש בצורה אופטימאלית. ריכוז צריך להיות במגורים והריכוז צריך להיות במגרש אחד כי הפיצול גורם רק נזק לאנשים. בהתנגדות בנספח למתחם 4. במתחם 4 הגדילו לעשות ולקחו בעל ואישה, הלוי שרגא. במגרש 211 למגורים לקחו את הלוי שרגא עם חצי יח' אקווילנטיות, ואת אשתו שמו במגורים ובתיירות חצי יח' אקווילנטיות במגרש 308.

לבנה אשד - חוקרת :

זה מלונאות?

שמואל שוב :

308 זה מגורים תעסוקה ותיירות. יח' אחת של בעל ואישה, הבעל מקבל חצי יח' אקווילנטיות במגרש אחד. האישה לא שינתה את השם. עוד דוגמה: לאלזרוב זלמן יש 6 יח' אקווילנטיות, במגרש 215 - 2 ומשהו ובמגרש 310 - 3 ומשהו יח' דיור. אנחנו רוצים לאפשר לאנשים לקבל את זכויותיהם במאוחד. לשאלתך במקום הכי מערבי הכי מגורים עם התמחור בחסר שלך הכי טוב. אבל אנחנו רוצים לקבל מוצר טוב ונכון, כמו כולם. בהתנגדויות יש חשיבות לאיגום ולקבוצות. ברגע שהקבוצות סגורות יוכלו לפתח וזה יאפשר את הבנייה. נתנו את הרשימות שלנו לשמאים. נתנו זכויות. משום מה, ואני אומר בצורה עדינה, לרוב לא נענינו. יש קבוצות שקיבלו יותר. אני חושב שאפשר לראות אפליה מאוד גדולה מבחינת איגום הקבוצות. אני אומר שאין היגיון לא לאגם. ברגע שהחליטו לאגם, אני לא יודע אם עדי אומר, דווקא בתכנית שהיא יותר תקועה 3388ב', שלא איגמו וועדת ערר שלחה את הוועדה המקומית לתקן ואמרה לאגם. אתם יכולים לראות את רשימת לקוחותיי, אתם יכולים לראות את רשימת המגרשים שהם קיבלו. איגמו אותם במלונאות. במגרש 400.

דני ארצי :

ביקשו לאגם אותם כקבוצה במזרח.

שמואל שוב :

ביקשנו לאגם אותם כמו כולם, הגון. לא ביקשנו יותר ולא פחות. במתחם 5 הבעלים שלנו מקבלים במגרש 5 מגורים כ - 70 אחוז. לוקחים את האדונים תורן לוינסון, ובמקום לתת באיגום להשלים מגרש כדי שיהיה אפשר מחר לתת זכויות, מה עשו? הכניסו כשותף את הימנותא. איפה ההיגיון?

אתם רוצים לאגם לקבוצה שיש אנשים עם זכויות, לוקחים אותם למגרשים אחרים ומכניסים שותפים כמו הימנותא לאותו מגרש. יש לכם ברשימה את הבעלים המאוגדים שרוצים להיות ביחד. גם פיצלתם אותם ל - 2. אגב, מאותה חלקת מקור. לא תגידו שמישהו קיבל מחלקת מקור אחרת. מאותה חלקת מקור פיצלו את הקבוצה והכניסו אחרים. אנחנו מבקשים שאחרי התיקונים האלה יאפשרו את האיגום בצורה נכונה ולא יכניסו גורמים אחרים בצורה מעוותת שרק תזיק. אני מפנה גם לטבלה לנספח 1. נתנו לנו במגרש 3.98 אחוז.

לבנה אשד - חוקרת :

אתה מפנה למשהו בחוות הדעת שלך?

שמואל שוב :

כן. צרפנו נספח א להתנגדות למתחם 1. בקבוצות שאנחנו מיציגים אפשר יהיה לראות וסכמנו באחוזים. במגרש 1 קיבלנו 3.58% . מגרש 131. במגרש 115 6.77% . מגרש 125 3.98% . לקחו את הלקוחות שלנו והכניסו אותם באחוזים בכל מיני מקומות רחוק מאיגום. הדבר ימנע קידום ועושה עוול לאנשים, לא מתחשב, למרות שאמרו שהתחשבו והבנתי שהתשובה "התחשבנו ככל האפשר" בתשובות האמירות כלליות, לא נכונה. אפשר לראות את הרשימות שהבאנו. זו מתמטיקה. אני יכול לומר בבירור שיש אחרים שקיבלו אחרים. במפורש פה לא עשו את זה. אני שמעתי בדיון שעבר טען מר צביקל על סע' בתקנון התכנית שאמר שעד X יח' אפשר יהיה לפצל יח'. איך יחליטו מי יפצלו ומה? ענה משהו מאגף התכנון שהיה באותה ישיבה, שכל הקודם זוכה. זו המטרה שלנו. אנחנו רוצים לעודד שאנשים ירוצו יוציאו היתרים ויבנו. הדבר עוד יותר ממחיש את הצורך באיגום זכויות וקבוצות. אם שמו אוניברסיטה ב - 6.7 אחוז בוודאי לא אזכה כנראה להיות בפיצול הזכויות ובאיחוד כל הקודם זוכה שיאפשר. אתם רוצים לאפשר? תאפשרו גם דרך הפיצול והיתרים נוספים. אני כבר לא מדבר על סע' שמופיעים בתקנון התכנית, על התניות ש - X יח' ייבנו בשלביה. יש שלביות לפי קריטריונים בתקנון התכנית.

פרנסין דויד :

אלה התניות של משרד התחבורה.

שמואל שוב :

אני מפנה לסע' 7 לתכנית של מתחם 1. אני חושב שדווקא זריזות מחייבת התחשבות באנשים פרטיים רבים בכל הפרמטרים שציינתי קודם. אני מפנה למתחם 4, סע' 6.9: "בחניונים פרטיים בתחום התכנית יוקצו מקומות חניה לרכבים משותפים בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי". אני לא מכיר מוצר כזה.

מה זה רכב משותף? יש פה הגדרה בנספח הסביבתי "רכבים בבעלות משותפת- אני מקריא מעמוד 11 לנספח הסביבתי - מסחרית או ציבורית". גם אם יש רצון לעודד משהו, זה לא יכול להיות בתכנית משהו כל - כך פלואידי. אנחנו הולכים מחר בבוקר לבנות בניין, מה אנחנו בונים? כמה חניות זה סוג של ציבור? אני לא יודע. מה הקריטריונים שיהיו לחניות האלה, מעבר למס' מי בונה אותן, מי מחייב? לא ראיתי בתקנון התכנית שום דבר אמיתי. איזה סוג של מטלה רוצים לעשות במגרש פרטי?

לבנה אשד - חוקרת :

נשמע את אנשי התכנון.

שמואל שוב :

לא יכולה להיות הוראה כזו לדעתי. דבר נוסף יש שתי חלקות של לקוחות שלנו, חלקות 463 ו - 465 בגוש 6632. חלקות אלה כלולות בשני המתחמים שבתוך התכנית 3700 ובמתחם בתוך תכנית 3388. הן נגזרו בין החלקות. כשרכשו את החלקות חתמו על הסכם חלוקה / שיתוף. יש אנשים בהסכם שקנו את החלק ב - 3700 ויש שקנו את החלק שב - 3388. לא זו אף זו, הוציאו

דרישות היטל השבחה, הייתה שומה מכרעת על ידי שמאי מכריע. בשומה של השמאי נדם הודגש מפורשות שמיסו בהיטל השבחה את מי שב - 3700 על - פי 3700, למי שב - 3388 לפי 3388.

לבנה אשד - חוקרת :

מה הייתה העילה?

שמואל שוב :

אין מחלוקת, כולם מאשרים. כל הקונים הצהירו מראש, כל אחד קנה את שקנה, חתמו. אגב כתב שמאי משה נדם בחוות דעתו המכרעת שנכרכה בהיטלי השבחה. זה צורך להתנגדות.

לבנה אשד - חוקרת :

השומה?

שמואל שוב :

המכרעת. בהתנגדות במתחם 1, עמוד 11 לחוות הדעת. הוא מדבר על הסכם שיתוף, איך צריך לחלק כותב השמאי נדם הסכם השיתוף מקנה בסעי' 100%12.1 הרוכשים אישרו את הכול ואנחנו מייצגים את כולם. משום מה מסרבת הוועדה, נותנים את הזכויות לכל ב - 3700, ולכולם ב - 3388. שוב יוצרים פיצול מיותר לחלוטין. בתשובה שקיבלנו אומרים שהנושא נבדק ע"י ייעוץ משפטי ונקבע שלא ניתן לפצל בעלויות בין תכניות שונות, מה גם התאריכים השונים וזכויות בנייה שונות. הבעלים אומרים אני קניתי פה אתה קנית פה אנחנו רוצים כל אחד בשלו. אין מחלוקת בכך שהרשות המקומית תכריע. מס' 6 של ההתנגדות שלי. אין שום היגיון בזה. צריכה להיות הסכמה כתוצאה מזה. אגב זו צריכה להיות החלטת הוועדה המקומית שעקבית בשיטתה

ליאור דושניצקי:

איך אתה רוצה סופיות היום בין שתי תכניות לא גמורות, לא ידוע איך ומתי ייגמרו ומה יהיו התנאים הסופיים וזכויות סופיות.

שמואל שוב :

אני לא רוצה סופיות.

ליאור דושניצקי:

אתה רוצה להחליף בין בעלים.

שמואל שוב :

אני לא רוצה להחליף. באותה קנייה יודעים שזה בתחום התכנית הזו וזה בתחום התכנית הזו. שניהם באים עכשיו לוועדה. הוועדה מוציאה היטל השבחה לליאור על 3700 כי היא יודעת שזה החלק, הוועדה מוציאה על 3388 זה אפילו נדון בשומה מכרעת. לוועדה לא מעניין מה קנו שני מוצרים, זה שהרישום בפרצלציה לא נרשם זה לא אומר כלום. שניהם באים, כל אחד שילם היטל ההשבחה על החלק הספציפי שלו. בין שני אנשים אין מחלוקת. אם זה הסכם השיתוף וזה דווח לרשויות מס, לא משנה מה יהיה בסופי. ברור שהרישום שהוא כי התכניות לא סופיות אבל הקנייה ספציפית.

אני מתייחס לדוג' לתקנון מתחם 1 של התכנית המופקדת. בסעי' 6.18. יש התניה בהבטחה פיתוח, כלומר לא ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה מעל X אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו. כמו שאמרה פרנסין, יש התניות של משרד התחבורה לגבי היקף יח' דיור בהיתרים. הרי התנועה צריכה לזרום וצריך שיבצעו את מה שנדרש. זהו סוג של התניה. מי שיפתח את פארק החוף זו הרשות הציבורית, לא הבעלים. אין לי בעיה שהתניה תהיה דבר אחד, עיריית תל - אביב ומדינת ישראל לא יוכלו לשווק את היח' שלהן ולא יוצאו היתרי בנייה לפני שיפתחו את פארק החוף, כי הן רוצות ליהנות ממשוה כלכלי וכתוצאה מזה שיפתחו את המטלה הציבורית. צריך לשנות את הסעי',

לומר כי הרשויות הציבוריות שרוצות ליהנות מהזכויות הסחירות שלהן, שיוכלו לעשות את זה רק עם פיתוח פארק החוף. אני מבקש שההתניה תבוטל. דבר אחרון, סעי' 6.23 מתחם 1. חלק גדול מסעיף זה רצף בכל התכניות. אני לא חוזר על עצמי אך שלא יראו כאילו אני מתייחס רק לחלקה 1. אנחנו נתקלים בהרבה תכניות כאשר לעירייה יש פולש בכביש, היא לא רושמת פרצלציה ומעכבת רישומי פרצלציה. אני חושב, עם כל הכבוד לעיריית תל - אביב, שבתב"ע יש חובות לפי סעי' בחוק לרשום אותה במועדים קבועים בסעי' 125. מועדים מחייבים אי אפשר לכרוך בתקנון התכנית, ולהגיד אם הרשות תקבל את הכביש עם פולש או לא, זה לא קשור לרישום. אנשים צריכים להוציא היתרים. אני יכול להוציא היתר והפרצלציה לא תירשם כי יש פולש, או אחד מהשטחים הציבוריים לא פנוי. אין כל קשר בין הדברים, זה צריך לצאת מהתקנונים. לא הייתי אומר את זה לולא נתקלתי בזה וזה יצר כאוס. לגבי השמאות והמקדמים ידבר השמאי זיסר.

יהודה זיסר :

אתחיל דווקא עם השאלה שנשאלה בחלל האוויר את עורך דין שמואל שוב, לעניין מה הוא רוצה. האם באמת הוא רוצה את המגרשים במזרח? אם באמת תכנית מבוצעת כמו שצריך ברמה שמאית וניתן משקל ראוי למגרש בקטע המזרחי לעומת המערבי, ובתוך המגרשים עצמם גם במזרח וגם במערב יש שקלול פנימי שבא לידי ביטוי בשוואים, אז התשובה היא חד משמעית. אם למשל שלא כמו בתכנית, הבדל בין מגרש ממערב למזרח הוא לא 15% אלא 80 אחוז או 90 אחוז, אז תיתן במזרח.

דני ארצי :

הנושא הזה נדון בוועדת ערר בתכנית סמוכה לתכנית שלנו. שם משום מה הגיעו למסקנה, מכיוון שיש הבדל בין מזרח ומערב מבחינת פגיעה באחרים, שיש לקחת את כל הקבוצה ולשים אותה על פי מיקום של אחד מבעלי הקבוצה. מכאן ברור שבשביל לא לפגוע בבעלים אחרים הכיוון הוא מזרח.

יהודה זיסר :

אני הבעלים של יח' אחת, זה כל עולמי. אני רוצה לקבל את מה שהשקעתי או ירשתי במשקל הנכון זה מה שחשוב לי.

ליאור דושניצקי :

טענות הפוכות.

שמואל שוב :

בסופו של דבר, אם זה מצב אוטופי, האם באמת המשקל היה של קבוצה? קבוצה שאתה מרכיב יש משקל שווה ואין התייחסות למיקום, קרוב ככל הניתן, אז ברור שאתה מקבל חלק במזרח וחלק במערב. על פי חלקך היחסי כאשר המשקל נכון. אבל זה לא המצב פה, המצב בדיוק ההיפך.

דני ארצי :

גם בתכנית הסמוכה.

יהודה זיסר :

אתה מדבר על הסמוכה. אין לה רלוונטיות. יש פה תכנית מאוד משמעותית ברמת העיר, ברמת ההיקף, בכל רמות שניתן לדבר, מבחינת שווי. מצד שני, כשאני מתבונן על מה היא מבוססת, אני נחרד. ב - 2015 אושרה תכנית 3700. בפן השמאי נכנס איך נקבע המשקל של כל יעוד שימוש. זה נעשה באופן שרירותי ואני מבין גם למה, כי יש נספח שמציין שאפשר לשנות את זה. אין לי ספק שזו הייתה הכוונה. אבל למעשה במרבית השימושים שהיו, חוץ ממלונאות, כפי שמציין המסמך של שמואל פן, היו עסקאות ורק במלונאות נבנה מודל. אני רוצה לצטט - מרכיב שמאי במלונאות במצב במלונאות נקבע לפי מודל תיאורטי.

שמואל פן :

זה היה במתאר.

יהודה זיסר :

אני מדבר על המתאר, על מה שהיה ב - 2015. אין ספק שב - 3700 היו עסקאות אבל זה לא מבוסס על עסקאות, זה מבוסס על שיעורי היוון בשיטת חילוץ. זו לא תכנית של 2 דונם, זו תכנית עצומה. להתבסס בתכנית כזו במקדמים מבוססים על שיטת חילוץ והיוון כשיש עסקאות למכיר, זה לא מובן. אני מבין דבר אחד, שבנספח, שהוא חלק בלתי נפרד, מצוין שבכל אחת מהתכניות המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו ניתן יהיה לשנות את מפתחות ההמרה בין ייעודי קרקע בשימושים שונים בתכניות מפורטות אשר יהוו חלק ממסמכיהן. לכן אין לי ספק שכאשר שמואל פן עשה את מה שעשה, עשה חלוקה פחות או יותר כדי שיהיה שווי יחסי לכל מרכיב ומרכיב. במלונאות אין לו עסקאות אז הוא עושה משהו תיאורטי, ויגיע היום ויתכבדו השמאים שיעשו את התכנית, ויבדקו לעומק את השוואיים, את המקדמים. עד כאן זה בסדר. העוול הנורא שבתכנית הזאת, 4 שנים אחרי, אני כבר שמעתי שכל העסקאות או כל הנתונים על - פי המסמך של שמואל פן מיוני 2014. שמאים שבאים לעשות כזו תכנית ובודקים ממה נובע המקדמים אני מעריך שהם בשוק. על מה מבוססים המקדמים? איך ייתכן אחרי 4 שנים או יותר, בין אישורה של 3700 ו בין המצב היום, כשרוצים לאשר את התכנית על מתחמיה, נותרים באותם מקדמים. ב - 2 משפטים שהם מצאו לנכון המקדמים הנכונים. לא יעלה על הדעת.

לבנה אשד - חוקרת :

יש לך ראיות שזה לא ככה?

יהודה זיסר :

בוודאי.

לבנה אשד - חוקרת :

זה מצוין בחוות הדעת?

יהודה זיסר :

בוודאי.

שמואל פן :

הוא הביא עסקאות, אני הבאתי.

דני ארצי :

זה לא 4 שנים זה שנתיים, שנתיים וחצי.

יהודה זיסר :

המסמך שהופקד ביוני 2014.

דני ארצי :

הנתונים הוכנו ב - 2016.

יהודה זיסר :

אנחנו רוצים עכשיו לאשר אותם.

שמואל פן :

יהודה צודק אני אדבר בסוף.

יהודה זיסר :

מלונאות זה הדבר הכי מפתיע כי במפורש כתוב שזה מודל תיאורטי. באתי לבחון את זה, אמרתי אולי הם צודקים. עשיתי דבר מאוד פשוט, לקחתי במס' מתחמים, השווייתי בין היחס ממגורים למלונאות. זה לא משנה אם זה בירושלים, בנתניה או בשרונה. אם זה עסקאות הכול יחסי, אני לא מדבר על שווי אבסולוטי. זה מה שאנחנו אומרים במקדמים.

לבנה אשד - חוקרת :

אתה חושב שיחס מגורים - מלונאות זהה בכל האתרים?

יהודה זיסר :

לא עשיתי תכנית של 1900 דונם, לא הייתי שמאי התכנית. בדקתי את חלקי הקטן. ראיתי שיש התאמה בין היחס בין מלונאות למגורים ברמה של 0.2, 0.1. עכשיו גם בתל - אביב, אני מפנה אותך לשומה מכרעת ברחוב הירקון, בשרונה מכרז, בנתניה מכרז, בירושלים. יש הקצאות. אתה רואה זה היחס בין מלונאות למגורים. אני מדבר על המלונאות הרבה כי את המגרש הגדול ביותר שקיבלנו כקבוצה קיבלנו במלונאות.

דני ארצי :

בשביל להבין אותך עד הסוף, אתה אומר 0.2 מלונאות מול 1 מגורים?

יהודה זיסר :

כן. גם היום, כשיש לנו את תכנית תמ"ל / 3001 המקדמים של שמאי הוועדה.

לבנה אשד - חוקרת :

איזו תכנית?

יהודה זיסר :

שדה דב. היא 0.3 המקדם 0.32. גם לזה אני לא מסכים. אבל נגיד שהיא יותר קרובה לתל - אביב. היא בצמצום רב יותר מבחינת המגרשים.

דני ארצי :

היא הוכנה באמצע 2019.

יהודה זיסר :

אנחנו מדברים על המצב היום כי התכנית הזאת מרובת התנגדויות צודקות. אני מעריך שיעשו פה מההתחלה שינויים מאוד גדולים לכן יהיה כדאי לדבר כבר עכשיו כדי להכין את הרקע. לגבי המקדמים, ברגע שמאמצים מה שנעשה מס' שנים לפני זה, ללא בדיקה של מה שנעשה אז, על - פי היוון הכנסות ושיטת חילוף, זה מתחיל ב - 0 ברגליים. לכן מפה מתחיל העיוות. זה בנושא בסיס התכנית. לגבי הנושא שהעליתי בהתנגדות, יש התייחסות בשני סעי'. סעי' אחד על מלונאות - זה זועק. בנושא משרדים, גם הבאתי עסקאות ורואים מהפעם הקודמת שנכחתי בהתנגדות של צביקל, גם הוא חוזר על כך שתעסוקה מגורים זה 0.3 דבר מאוד ברור. יש עסקאות. לאור השווי האבסולוטי של יח' דיור של 1.9 מיליון לצורך העניין. 1.9 מיליון של שמואל פן ב - 2014 בוודאי שזה מביא לשליש, כי אנחנו יודעים בדיוק כמה שווי קרקע מבונה היום למשרדים. -4,000 -4,500 עם כל העירוב זה לא מגיע לרמות של החצי. אז אני לא מדבר על עיוותים של 15 - 20 - 30 אחוז. אני מדבר על עיוותים הרבה יותר גדולים שהם מאוד משמעותיים לקבוצה שלנו. הכול מפורט אצלי. אני מבקש שתבדקי את זה.

לבנה אשד - חוקרת :

בסדר גמור.

יהודה זיסר :

לגבי המלונאות היו שתי תשובות. אחת במס' 10 - לשנות מקדמי המרה מגורים מלונאות ל - 1.5. אני לא יודע מאיפה 1.5. זו טעות. אבל בכל מקרה שמאי התכנית זה התשובה, במרחב את תנאי שווי העדכניים של מלונות - רוטשילד 65 רויאל ביץ' ומגדלות, המשקפים את שוק המקרקעין למלונות כיום. מתחפרים פה או אומרים - נתקן. אבל זה עניין כל כך בסיסי אז מתחפרים. במרכז תל - אביב מבני מגורים נהפכים למלונאות בגלל מדיניות הוועדה וגם בגלל כדאיות כלכלית כי מוסיפים זכויות בשל מדיניות כוללת. במרכז תל - אביב מלונות של 30-40 -- 50 חדרים. ואת זה משווים למגרש 400 שלנו עם 300 חדרים? במיקום אחר לגמרי. לא משנה שזה מלונאות וזה מלונאות. הם במקרה בתל - אביב. זה במרכז תל - אביב וזה בצפון תל - אביב המרוחק. זה רק מגביר את חוסר ההבנה בתכנית. נתוני שווי למלונאות ומגורים מתייחסים לשווי בעיניים בהם נעשה חילוף. סור לעשות חילוף אבל כל התכנית הזאת בנויה על שיטת חילוף. צריכים להחליט מה רוצים. אני מסכים שחילוף זו שיטה פחות טובה. לכן בכלל לא התייחסתי לשווי אבסולוטי, התייחסתי ליחס. לכן זה לא רלוונטי גם לתשובה שלהם. אבל התשובה שלהם משרתת אותנו כדי להבין שגם הוועדה ושמאי הוועדה מבינים ששיטת חילוף לא טובה. יש פה סתירה פנימית עצומה. בפרויקטים מאין אלו שהביא המתנגד, מרכיב שווי גבוה מאוד שונה ממרכיב שווי למלונאות אותו חישוב שמאי התכנית. שמאי תכנית חישוב על בניינים קטנים. אני יודע שבניין 400 הוא לא בניין קטן, הוא בניין גדול, מלון גדול. אני לא מבין את התשובה הלאה. זה עוד יותר אומר שאין פה התחשבות בשלנו כי המקדם שלנו הכי גבוה בכל התכנית. הוא 1.5. (מקריא) אני שוב מתייחס ליחסיות בין מגורים ומלונאות. לא מדבר על שווי אבסולוטי. (מקריא) רוטשילד 65 משקף את שוק המקרקעין למלונאות כיום. ז חוזר בכל המקומות 10 עד 20 אחוז. אותו יחס גם בשומה שצירפתי - ברמן. יש החלטת ועדת השגות על שמאות רמ"י. יש המון דוג', הכול בהיבט היחס בין מלונאות למגורים, כולל מה שצינתי היום תמ"ל / 3001 המופקדת. שהיחס אליבד דה הוועדה 0.32. אגב, היחס למסחר שם הוא 1.23 ולא 1.8. ברור לי שהרבה נגעו בו. זה מסחר מרקמי שהוא למעשה נמצא בקולונדה מתחת לבתי מגורים. הוא מסחר שיכול להיות נחמד כשהוא מצומצם. אבל בהיקף שיש בתכנית, הוא מאוד מאוד בעייתי ליישום. אני מעריך שבחלקו לא ייושם. יש לזה משמעות מאוד גדולה מבחינת השווי פר מטר מרובע שיוחס במקדם 1.8 שהוא גבוה לאין ערוך. כמובן אי אפשר להקיש ממה שקורה היום. ראיתי את התשובה של שמאי הוועדה באינשטיין, כי נקודתית היום בגוש הגדול יש מחסור בשטחי מסחר. יש אמנם שני מגרשים משמעותיים שאל אחד מהם אנחנו מקורבים שהוא מרכז מסחרי. ומהצד השני שלו אני מניח שבזמן הקרוב תאושר לחג'ל תכנית למרכז מסחרי. כל חזית של אינשטיין תדבר אחרת, כי מצוקת צוואר הבקבוק יצאה החוצה והמחירים שמדובר שם לא רלוונטיים ולא ניתן להשוות אותם למה שהולך להיות ב - 3700 עם היקף המסחר העצום שיש בקולונדה. לא מרכז מסחרי שהוא שייך לבן אדם אחד שמנוהל בצורה מקצועית אלא שטחי מסחר קטנים. יש לכך משמעות מאוד גדולה. אי - אפשר לתת לזה שווי עצום לעומת מגורים, לא יעלה על הדעת. נושא מגורים מיוחד ב' מקבל 15 אחוז יותר ממגורים לבד. אין לו שוב סבירות. אין הגדלת הצפיפות שזו אולי הסיבה. אין ספק שזו גם נק' שצועקת לעין המקצועית. מקדמי איזון פנימיים: לא ארחיב אבל רואים שאין טיפול נכון בין המזרח למערב, ובין המגרשים עצמם. עד היום לא קיבלנו איזונים פנימיים אבל אם זו השיטה אז ברגע שנקבל את האיזונים אתייחס.

לבנה אשד - חוקרת :

אתם תקבלו.

יהודה זיסר :

לגבי 1ג - רק כשיש שוני חייבים להתייחס לתכנית הזו כי היא כוללת את כל התכניות לזכויות על הגג. בבניין של 2 קומות עם זכויות על הגג המשמעות התכנית היא יכולה להגיע ל - 20 אחוז מהמגרש. לעומת מגרש עם היקף זכויות משמעותי, כשמשמעותה יכולה להגיע ל - 2 - 3 אחוז. לא ניתן משקל לכך. בתשובה שקיבלתי מפנים אותי ל - 1ג. אני לא מבין את התשובה. אני מפנה אותך לתשובה.

יהודה זיסר :

(מקריא) תשובה 11.

"יש לציין שהסרת המגבלות התעופתיות מאפשרת החלת ג1 ללא מגבלות". אין לזה רלוונטיות ליחס בין מגרשים גדולים לקטנים. אם המגרש קדמי אז גם אצלו היו מוסיפים עליו. אבל זה לא נעשה. אין ספק ברמה שמאית, לא תכנונית, שיש להתייחס ל - ג1 ברמת היחסיות במגרש. כל נושא ההקצאות, עורך דין שמואל שוב דיבר על זה, ברמת שמאי שניגש לעשות תכנית, לכאורה כל מחשב יעשה את זה יותר טוב מאיתנו. לכאורה. אם אתן לו את הבעלים אם אנחנו הולכים על איגום בלבד. אומרים "אנחנו רוצים, אנחנו נותנים, הגענו למצב שיש שווי מאוזן לתכנית", מצב שרחוק ממה שקיים היום. יש שווי נכון בשוק. יש איזון אז עכשיו אנחנו לא עושים קרוב ככל האפשר, זה לא רלוונטי. מה נותר? הדבר היחיד שנותר - גם מחשב יכול לעשות. לקחת על פי הבעלויות שהתאגדו יחד, לפחות לנצל את נושא קדימות ומהירות של יד אחת להכניס אותם במגרשים מאוחדים. אבל בתכנית הזאת אין קרוב ככל הניתן ואין איגום, או יש איגום חלקי. אבל אם יש איזון נכון כשמאים ואנחנו מתחשבים בנושא האיגום אני יכול להבין, אבל אם אין איגום או חלקי, מה אנחנו תרמנו כשמאים פה? פה אני נכנס לאיגום במקום אחד נעשה איגום מדהים לקבוצה שלנו. כמו שנאמר, מגרש 400 במתחם 2 קיבלנו 100 אחוז. אין הרבה מגרשים שקיבלנו 100 אחוז. בטח לא בהיקף כזה. אבל פה היה באמת דבקות במטרה לנושא איגום ואת הקבוצה שלנו החליטו לאגם כולם ביחד במגרש 400 למלונאות. אם אנחנו עושים איגום אנחנו קבוצה. כבעלים נפרד, יש לי 3 יח', שזה הרבה. החלטתי להיות בקבוצה הזו, התמזל מזלי ונכנסתי לקבוצה. קיבלתי את כל זכויותי במגרש הזה. המשמעות היא שקיבלתי, לצורך העניין, ריבוי בעלים במגרש למלונאות. אבל הקבוצה הזאת מהווה מכלל התכנית 5.25%. אתם יודעים כמה אחוז מהווה המגרש הזה מסך המלונאות?

לבנה אשד - חוקרת :

מסך המלונאות?

יהודה זיסר :

כן. אם תשאלני את כל בעלי הקרקע אני חושב שמעט מאוד ירצו להיות במלונאות. אם אתה מכניס אותי, תכניס אותי כחלקי היחסי קבוצה, לא ייתכן שאני 5.25 בתכנית קבוצה, ואקבל מגרש במלונאות שהוא חלקו היחסי 25 אחוז. מלונאות יש סך הכל 83 אלף מטר מרובע ברוטו. נטו (עיקרי) 57 אלף מטר מרובע. אם אני 5 אחוז מהתכנית אני צריך לקבל מגרש שהוא לצורך העניין, החלטת שאני מקבל את המלונאות, לא כי קבוצה זכתה באיגום שלי לקבל מלונאות. אבל 5 אחוז מגיע לי מלונאות. במגורים אתה רוצה לצ'פר יותר? אין לי בעיה. אבל במלונאות 5 אחוז? תן לי 5 אחוז. ולא יודעים שזה עונש.

דני ארצי :

הוא גדול. זה מה שהוא אומר.

לבנה אשד - חוקרת :

צדק חלוקתי.

דני ארצי :

הוא אומר חלקו במלונאות גדול.

אורי שושני :

אתה אומר ביחס לאחרים שקיבלו מגורים.

יהודה זיסר :

לא ביחס לאחרים.

לבנה אשד - חוקרת :

הוא אומר שהמלונאות זה עונש .

שמואל שוב :

לפרטיים.

לבנה אשד - חוקרת :

ברור.

יהודה זיסר :

מלונאות כשימוש מרכיב שאני לא חושב שאף אחד יבחר אותו כאופציה ראשונה. אם אתה רוצה לתת לי את חלקי היחסי בתכנית, ביעוד זה, תן לי 5 אחוז. אל תיתן לי 25 אחוז.

לבנה אשד - חוקרת :

הבנתי את הטענה. כלומר אתה לא טוען לטעות אריתמטית אתה אומר זה לא הגיוני שאקבל 25 אחוז.

דני ארצי :

הוא אומר המשקל שלי במלונאות גדול

יהודה זיסר :

עכשיו אם היה מלונאות 10 אחוז - אז עיוות היה רק על החלק היחסי שלי. אבל גם כשיוצא שהמלונאות הוא 60 אחוז יוצא שהוא פי 5 ממלונאות. זה מכפלה על מכפלה. זה גם מקבל 5 אחוז את הוועדה המקומית 25. גם במקום מגרש שאמור להיות 20 אחוז ביחס שלו הוא מקבל 60 אחוז, זאת אומרת זה 5 כפול 3. במגרש עצמו אין בכלל התייחסות. מגרש 601 הוא 2.6 דונם. השטח שלו ברוטו - מה שניתן לבנות - הוא 3,000 מטר. אני מגרש עם אותו שטח אבל אני בונה פי 5 ממנו - 15 אלף מטר מרובע. איפה המשמעות של המרתפים, של הגודל? אנחנו רואים את זה במקדם. אנחנו נראה את זה גם במקדמים פנימיים. מגרש 602 2,100 מטר. מותר לבנות 2,500 ברוטו. זה מגרשים של מלונאות קטנים. יש בעייתיות של מלונאות אבל ניתן לעשות. יש המרכיב המסחרי איתו יש מה לעשות. הוא יכול להיות 20 אחוז מסך הכל. המגרש 603 1,800 מטר. מותר לבנות 1,000 מטר. במגרש 604 ניתן לבנות 2,014 מטר.

לבנה אשד - חוקרת :

כולם מלונאות?

יהודה זיסר :

כן. אנחנו מתוך זה 25 אחוז. המגרש של 2.74 דונם שניתן לבנות עליו 15 אלף מטר מרובע. יש מגרש במתחם 2.7 3 שמותר לבנות 8 אלפים מטר מרובע. חצי. ועוד מגרשים 622 שמותר לבנות ב- 9 1.7 דונם שמותר לבנות 8,600 מטר. יש עוד מגרש אחד, שהוא פי 3 בגודל, 7,218 מגרש, שזה המדינה קיבלה, מותר לבנות עליו 32 אלף מטר מרובע. אבל מבחינת המגרש הוא פי 3 גדול, ומבחינת ההיקף הוא פי 2 גדול. יש מגרש אחרון 18 - אני לא מכניס אותו מלונאות כי הוא חלק מגורים חלק מלונאות, הירקון קיבלו. 18 שזה העונש הגדול. גם בו יש מגורים. זה לא מלונאות פרופר. נענשים פי 5 גם גודל פי 3, המקדם שלנו, וזה גולת הכותרת, הוא הכי גבוה בכל מגרשי המלונאות. 1.514. זאת אומרת, שברמת אקוויולנט אנחנו כמו מגורים. כי אם זה 0.6, לשיטת שמאי התכנית, וקיבלתי 1 וחצי מקדם אני מגורים. שווי אבסולוטי של מגרש של 2 וחצי דונם למלונאות, יוצא 191 - 192 מיליון. אני לא מכיר דבר כזה מלונאות. זה לא מציאותי כי הוא נובע מהמקדמים.

הוא נובע מחוסר ההתייחסות למשמעות של גודל מגרש באיזה היקף. כל המגרשים הקטנים זה 27 מיליון, 10 מיליון, 9 מיליון. יש אחד 71 מיליון, 89 מיליון. לכן אחרי כל הבעייתיות מבחינת היחס, מבחינת שווי, יש פה משהו שלא ניתן בכלל לחיות איתו. רק בנושא הזה לשנות זה שינוי מהותי. בנושא המלונאות שלנו במגרש 400.

לבנה אשד - חוקרת :

הבנתי את הכוונה.

שמואל שוב :

אני חושב שהבעלים הפרטיים צריכים לקבל במגורים. זה דבר ראשון. יהודה אמר שגם אם יחליטו לתת מלונאות בוודאי לא יותר מחלקם היחסי והוא הראה את האבסורד. אני אומר בעלים פרטיים קטנים צריכים לקבל מגורים. אלו שהתאגמו לקבוצות, לא יכול להיות שבן אדם שיש לו יח' אחת יקבל כולו מלונאות. זה שהוא התאגד בקבוצה תיאורטית יצא שהוא הפסיד כי אם היה לו יח' אחת פרוזאית אני מעריך שלא היו זורקים אותו בתוך מלון עם 1,000 אחרים. אמר דני לאור לקחים ואמירות בוועדת ערר ב - 3,388, אני חושב שקבוצות שמתאגדות צריך, לתת להן להתאגד. במערב במזרח כולנו רוצים אקוויולנטי, אבל אני חושב שכן אי אפשר לזנוח את קרוב ככל האפשר.

דני ארצי :

שני דברים סותרים.

שמואל שוב :

אשלים את המשפט תראה למה התכוונתי. אמרתי קרוב ככל האפשר. ברור שתכניות גדולות כלליות זה לא תמיד הכרח.

לבנה אשד - חוקרת :

זה לא תמיד אפשרי.

שמואל שוב :

אם נותנים בבנייני מגורים אני חושב שכן צריך. לא יכול להיות שייקחו מישהו מאחור וישימו אותו מקדימה. אתה שואל אותי מה הכלל הטהור שצריך להיות? אם רוב האנשים בקבוצה, אנחנו צריכים להיות בקטע הזה כלול, אני אומר קרוב ככל האפשר צריך להיות למעלה. ברור שבשינויים מתאימים בתכניות קיימות אם יש מישהו עם יח' שמופיע במלון אני לא חושב שצריך לתת לו מלון. אני אומר אם באה קבוצה, רוצה להתאגד אם רוב הקבוצה בצד יותר מערבי, אז כדי להשלים הכוונה והתכלית ונכונות שהמיעוט בצורה מסוימת גם אם בצד המזרחי, עצם הרצון לקבוצה שתתאחד חזק מכך. אם רוב הקבוצה בצד המזרחי אני לא אומר לסחוב אותו במערב אם מישהו במערב.

שמואל פן :

בשנות חיי המקצועיות הרבות הופעתי הרבה פעמים בהגנה או בהתקפה, בדרך כלל עורך הדין מלא להט מביא את הצד והיושר. אם מישהו מצפה ש - 4,800 שורות שבטבלאות, מאות בעלים, אני לא יודע כמה אינטרסים, לא יהיו התנגדויות, הסיכוי קלוש ביותר. דיברתי עם אחד ממנהלי הגוש הגדול, והוא אמר שהוא מצפה לעוד יותר ממני. קודם כל אנחנו גם על פי החלטת המועצה הארצית וגם על פי תקנות, רצינו לקבל קבוצות איגומים. אני עונה קודם כל לשמואל.

קיבלנו קבוצות. בין היתר הקבוצה שלך, שמואל, ועוד קבוצה מהמשפחה שלך, הן קבוצות גדולות ביותר בשטח ויש עוד. רשמתי לכל אחד מהמגרשים, לא בטבלה כי זה לא סטטוטורי, איזה קבוצה הוא קיבל. אני מציע להעביר ליהודה רשימות אני לא אומר שאתם תהיו מרוצים וכל תאוותכם בידכם. אבל בפירוש יש לי רשימות ושם רישום של מה שקיבלתי ואדרבה תבדקו. אם יש 2 - 3 אנשים שטענו שהם לא בקבוצה, אני לא נכנס.

שמואל שוב :

מי שאין ייפוי כוח לא אצלנו.

שמואל פן :

איפה שכתוב שוב ברשימות זה שלכם. המושג קבוצה שהוא חשוב מאוד, איננו מושג סטטוטורי, הוא לא צריך להיות מושג שבו הקבוצה מעוותת לעומת קבוצה אחרת. הקבוצה זו זכות גדולה ואפשר לעשות מימוש יותר מהיר, לא צריך להגיד לכם למה אנשים מתאגדים בשביל זה. אבל זה לא אומר שלקבוצה יש משקל כקבוצה והוא צריך להיות גם חלק מהשווי הכולל של התכנית. זה לא נכון פשוט. יש לנו ב- 3388 נדמה לי אתה שם.

שמואל שוב :

אנחנו שם, כן.

שמואל פן :

אמרתי, וזה כמובן הכעיס את מנהלי קבוצות האחרים, אם יש לכם זכות להיות קבוצה לא נורא אם תהיו במזרח. דאגנו לאיגום, תכף אחזור לזה בכמה משפטים. מושג קבוצה לצורך איזון לא קיים. אנחנו נמשיך אולי בדו - שיח זה טוב. אומר שמואל שוב כי המשפט שישנו בתכנית המתאר שמה יקרה כששדה דב יצא, לא הגיוני, לא נכון, לא חוקי. אני מתכוון לסעי' 12.1 ד.א. לא צריך להיות משפטן אבל הסעי' ישנו.

שמואל שוב :

לא אמרתי שהוא לא חוקי .

שמואל פן :

לא, אמרת שהוא לא הגיוני. לא סביר .

שמואל שוב :

לא ישים.

שמואל פן :

הוא קיים מה דעתנו עליו לא משנה. אם משמעות החלק הגדול מההתנגדויות היא ההפקדה מחדש, האם זה מה שמקובל עליכם ?

שמואל שוב :

ככה נראה לי. בסדר.

שמואל פן :

כל החלטה שמשמעותה שינוי דרסטי, פירושו כמה שנים. עד כמה שידוע לי, הוועדה המקומית החליטה להמשיך בתכניות, כמובן שבכל הנושאים תכריע החוקרת. עכשיו לנושא מגורים. אני סבור לא לדבר על מקדמים כרגע. אני חושב שלמגרש 400 שכולו ביד אחת, אני מניח שזו הקבוצה שלך, יש יתרון. האם אני יכול להבין שלדעתכם זה חסרון? פרט לנושא המקדמים חשבתי שזו אחת הדרכים לאגד בעלויות במגרשים שלמים. עיקרון תכנית 3700 אינו כמו בגוש הגדול, ולא כמו רוב עבר הירקון, זהו עיקרון תכנוני של עירוב שימושים. הוועדה סבורה כי עירוב שימושים של מגורים עם מסחר ועם תעסוקה, יש בו יתרון. לכן לא נראה לנו שמן הראוי לחלק את התכנית ולתת תמורה רק למגורים, א - זה לא ניתן מבחינה כמותית כי אין מספיק מגרשים. לא נכון שהוועדה סבורה שמן הראוי היה לשנות מקדמי שווי. לכן לא ניתן לתת את כל המגרשים האלה למגורים. בנוסף אין צורך להפלות את עיריית תל - אביב או מדינת ישראל, לומר שהן דווקא צריכות לקבל את המגרשים

המעורבים ואחרים לא. גם על פי החוק ועל פי ההיגיון, דין העירייה והמדינה הוא דין אחד. הרי מדינת ישראל יש בה 90 אחוז מהחלקות בבעלות המדינה. תכניות בבעלות המדינה והעירייה הן רבות. לכן העירייה לא סבורה שהיא הייתה צריכה לקפח את עצמה. אם מישו טוען שהיא הטיבה עם עצמה זה ויכוח אחר. אנחנו לא סבורים כך. עכשיו אני מגיע לנושא הצרחות. היה ויש עיקרון והיגיון מסוים בנושא של ניווד זכויות. בנושא זה תכנית 3700 שונה מכל תכנית שאני מכיר. יש בה משהו יוצא דופן, מה שקרה בשדה דב. נוצר מצב שכל המגרשים בחלק הדרומי של 3700 מתחם 1, לא היו מקבלים את התמורה בגלל בטיחות הטיסה. על מנת שלא ייווצר מצב כזה, כי פורמאלית היה אפשר לומר להם שיבנו קומה או שתי קומות וזהו, ואחרים יבנו יותר. לכן נוצר מודל ההצרכה המודל הזה הוא לא שיגעון פרטי של עיריית תל – אביב. הוא אומץ על ידי גופים מעלינו כולל המועצה הארצית. אני לוקח את הקרדיט או את האשמה על עצמי בנושא של צורת ניווד. חששתי שאם מאות בעלים ואין ספור חלקות, שמקבלות תמורה גם במתחם 1 וגם במתחם אחר, ייווצר ויכוח ומחלוקת ועוד יותר התנגדויות מאשר כרגע, כמו אחד שאומר למה שמו אותו בצפון ואותי בדרום וכן הלאה. לא כל המגרשים בבעלות מסוימת. לכן נקטתי בדרך שקראתי לזה גיליוטינה - מכת חרב אחת - שני שלישי / שליש בערך. יחד עם זאת אני חוזר על זה לצורך הפרוטוקול ולצורך החלטות, אנחנו מעוניינים בהצרכות אם יש צורך. אם אפילו 2 בעלי חלקה אחת, שיש בעלים בדרום ובצפון, הבעלים האלה רוצים לעשות הצרכות ביניהם. אני לא הגעתי לקבוצה שלך, קודם כל אם מעוניינים להתחלק ולהצריח את עצמם במסגרת מקדמי שווי של התכנית, אנחנו מברכים על כך. אני חוזר לקבוצה שלך. מס' גדול מאוד של בעלים נמצא אצלכם בקבוצה. לכן מעבר ליתר הטיעונים שלכם, אם יש בעלים שאתה מופקד עליהם והם מעוניינים להצריח ביניהם, אז אהלן וסהלן. אנחנו בעד. יש זמן ועדיין לא ירד החרב על התכנית, ועדיין אפשר לעשות את זה. לא יהיו שיקולי מיסוי כי אנחנו עדיין בתוך תהליך ההתנגדויות. אני מוכן לעיין יותר, שהמגרשים שצינת 5 גם אצלם אפשר לעשות ניווד פנימי. מה שכן, במקומות שבהם יש בעל ואישה אח ואחות, שהם לא בקבוצה אנחנו לא יכולים לדעת שהם יח' אחת.

נושא 463 465. כמובן היועצת המשפטית תרצה להוסיף. לפי ההיגיון השמאי והידיעות שלי, העובדה כי הארץ מחולקת לחלקות וגושים ומערכת קניינית עותומאנית, משרתת רק מבחינת רישום הסכמי שיתוף הסכמים אחרים של חלוקה למגרשים. שיטות שונות על - פי מקדמים שונים. אין מנוס אלא להתייחס לכל תכנית בחלקה. אם נחזור ל- 3388 ו- 3700 אני לא רואה שהן התאשרו באותו זמן. אין לי ספק שיש מרווח זמן בין אישור 3700 לבין 3388. לכן התייחסנו בצורה חוקית לשתי התכניות בנפרד. מלונאות: אני מעיד על עצמי שתכנית המתאר יצרה מקדמי שווי כלליים. גם לפי דרישת המועצה הארצית וגם לפי ההיגיון, ברור שהיה צורך לעדכן את מקדמי השווי. לראות מה קורה להם בימי הפקדת התכנית. זה לא רחוק מהיום. התחשיב הזה נעשה. עכשיו, משפט אחד שלא העליתם אבל כל - כך הרבה אנשים העלו. אנחנו אמורים לפרסם בתקופה קרובה על פי החלטת החוקרת, שני נושאים שמאיים. נושא 1 את מקדמי שווי אקוויולטי פנימיים ששירתו את התכניות המפורטות.

יהודה זיסר :

את ההקצאות.

שמואל פן :

נפרסם את מקדמי השווי כולל מקדם "אחר" עליו אנשים שאלו. בנוסף נפרסם את תחשיבי התחשיבים ששימשו אותנו לצורך יצירת מקדמי שווי שונים. מסחר / מגורים, תעסוקה / מגורים מזרח מערב, ונושא מסוים לגבי הומוגניות ואת הנושא מלונאות / מגורים. כל הדברים האלה יפורסמו ויינתן זמן להגיב. עכשיו לעצם העניין, אני גם עורך שומות כשמאי פרטי. אני מלווה פרויקטים. במלונאות. במקרה כך יצא. אם אטעה חלילה בהערכה של פרויקט הביטוח המקצועי יהרג אותי. לכן אני מאוד נזהר. אני שמח שההתקפה על המלונאות, כי פשוט אשמח מאוד להגן עליה. אוכיח שהתנהגות השוק במלונאות תואם את מה שכתבתי. אם יש מגרשים בתל - אביב שמישהו מוכן למכור אותם למלונאות לפי 0.2 המתווך ירוויח הרבה מאוד כסף. כרגע שוק המלונאות מתקדם לא למקדם שלי 0.6 אלא הרבה יותר מזה. הביקוש למגרשים או בניינים ביעוד מלונאות גדול מאוד. כך שהטענה הדרמטית של קיפוח לא מקובלת עליו ולא נכונה.

יהודה זיסר :

התגובה שלך לגבי מקדמי השוואה של רוטשילד 65 אומרת את שלה.

שמואל פן :

לא. אני לא מתכוון לתשובה הלקונית שלי בטבלאות. התחשיבים שאביא הם לא רק מה שכתוב פה, אני מסכים. אני מתכוון להביא תחשיבי מלונאות בתל - אביב להוכיח מה קרה עם מגרש 400 בנושא אחר. כנ"ל, אם כי שם ההתנגדויות היו פחות חריפות לגבי מסחר. כללית, גם בנושא מסחר וגם בנושא תעסוקה, צריך לדעת במלונאות בפירוש ש - 3700 לא מתוכננת למחיריים, הלוואי עוד 20 שנה. עם היקף העצום הבנייה שיש שם ובגוש הגדול ואצל השכנים בהרצליה וברמת השרון. לכן חלק גדול ממקדמי שווי מסחר תעסוקה, לא מקומם צילום מצב של רגע זה. אם כי רגע זה בדיוק אינדיקציה למה שיהיה אחר כך. לגבי אזור מיוחד ב - אחזור על מה שכתבתי. בתכנית המתאר היה יתרון למגרשים ב', כולם מתפרשים לאורך שדרות הרוחב. בתכנית המתאר סברנו שהמקדם הנכון הוא 1.15. הרכבתי על מגרשי התמורה את המקדמים הספציפיים, היינו מקדם ספציפי 1.1. ה - 1.1 הזה מוכפל ב- 1.15 או ב-1 לפי העניין. כאשר תבחנו את מקדמי השווי הפנימיים שנפיץ, יהיה לפחות הסבר אריתמטי. אמרתם חלוקים על העיקרון אבל אריתמטית איך זה מחושב. יש יתרון לאזור ובתוך היתרון יש תחשיבים פנימיים. לגבי ג-1 יש משפט אחד שאמרתי לו, ג-1 היא תוספת אריתמטית.

דני ארצי :

קודם - כל, אני חושב שהימנותא היא שותף לא רע בכלל, כי היא הדרך שמפריט בעצם את קק"ל ומאפשר לה לעשות עסקאות.

שמואל שוב :

מזמן לא היית איתם בשיתוף.

דני ארצי :

יכול להיות. לגבי הנושא של 465 מה שאמרת נבדק משפטית רישומית, זה דבר שהוא קשה עד בלתי אפשרי. הוא גם נדון דרך אגב, בערכאות של 3700. הטענה הועלתה להגיד שם וזה עבר את כל הערכאות של המועצה הארצית.

שמואל שוב :

זה לא עבר בכלל. אם יש החלטה תראה לי אותה.

דני ארצי :

זה נבדק על ידי היועצת המשפטית שלנו.

ענת הדני, יועצת משפטית :

אוכל להוסיף המכתב.

דני ארצי :

נאמר שם במפורש שאי אפשר לקחת אנשים מחלקה ולהפריד אותם להגיד זה הולך לתכנית הזאת וזה הולך לתכנית הזאת. זה מבחינה רישומית אותם בעלים לכן אותם בעלים הולכים לתכנית הזאת.

ענת הדני - יועצת משפטית :

צריך להבין. יש פה שתי תכניות נפרדות.

שמואל שוב :

למה זה רלוונטי? מחר את תרשמי פרצלציה ב - 3700. החלקה המקורית תהיה חלק ב - 3700. 500 ו - 500. ה- 500 האלה את רושמת על שם X וזו - 500 על שם Y. כל הצדדים אומרים לך את אותו דבר, לפי זה חייבת היטל השבחה. לאמירה המשפטית, עם כל הכבוד, אין היגיון. איך ידעת לחייב אותם היטל השבחה כל אחד לפי החלק שקנה בתכנית ספציפית? אם היו אומרים לך שניים שמתווכחים היית אומרת אני לא מתעסקת. אבל אומרים לך קניתי את החלק הזה ואני את החלק הזה.

דני ארצי :

יש היום בירושלים מנגנון לרישום תכניות פרצלציה ורה- פרצלציה מאוד קשוח. הוא מסתכל על הדברים בצורה הכי ברורה מבחינתו: מי שמופיע כבעלים בחלקה חייבים להיצמד. בתכניות לא יהיו רשימות. אני מדבר על מובן פרקטי לתשובה איך אפשר לקחת חלקה, לחלק אותה ולתת לחלק מהאנשים.

שמואל שוב :

אם באותה חלקה קיבלתי בשני מגרשים שונים לא תפצל לשני מגרשים?

דני ארצי :

יש לי הערה ליהודה פה שרשמתי. להגיד משפט כמו לא קרה שום דבר אם מזיזים מקדמים ? זה זעזוע לכל התכנית. אנחנו לא נכנסים לזה. דבר נוסף הנושא של ג- 1 במקרה הזה. ראיתי תכניות בהן הודות ל- ג' בוצעה תוספת אחידה באחוזים לכולם ולא היה צורך בטבלת האיזון.

יהודה זיסר :

זה לא נכון.

ליאור דושניצקי:

בשביל הצדק ההיסטורי, לא שאני לא מבין את רצון הבעלים הפרטיים לקבל מגורים. זה הטריטוריה שנוהגת. אבל למיטב זיכרוני רוב הבעלים הפרטיים שאתם מייצגים, באים ממקרקעין ביעוד מלונאות ונופש. זה 3700. ממילא הם היו במושות להקמת בתי מלון. זה לא שהם נולדו עם מגורים וגזלו להם את כבשת הרש.

שמואל שוב :

יש פה בעלים שהגיעו מתוך שצ"פ. אני מציע לתת להם שצ"פים. זה לא רציני.

ליאור דושניצקי:

אנחנו שמחים שכולם מקבלים זכויות , וכפול.

שמואל שוב :

אני לא מתווכח כרגע ואני לא התווכחתי עם מה שכתוב ב - 3700 בניגוד למה שאמר שמואל. 3700 קיים. 3700 גם קבע כמה יח' אקווילנטיות יקבל כתוצאה הנגזרת כל אחד היעודים. כמו שמי שבא משצ"פ לא יקבל שצ"פ. הנגזרת שלנו היא שמי שמגיע ממגורים מקורי הגיע לפי מכפיל מסוים, ומי שהגיע משצ"פ הגיע לפי מכפיל מסוים. חשבנו דבר מאוד פשוט - כשאנחנו מסתכלים על אדם עם יח' אחת ההיגיון שלו אומר שלא יקבל קרקע ליח' אחת במלונאות. אתה רוצה לאגם אותו אבל אתה מאגם אותו במלונאות. אפשר לראות לגבי מגרש 400 רשימת אנשים שיש להם 0.97 יח' אקווילנטיות.

שמואל פן :

הם אצלך בקבוצה.

שמואל שוב :

אתה לא יכול לבוא לקחת במקום לברך באת מקלל.

שמואל פן :

אני לא יודע אם זו שאלה לגיטימית. נניח שאתה מקבל את הקבוצה, אתה מתכוון הרי תטפל בהם.

שמואל שוב :

הכל בסדר.

שמואל פן :

קומבינציה, לא קומבינציה - אני לא יודע.

שמואל שוב :

אנחנו עורכי דין מנסים לטפל במה שיש. אבל אם יש בניין מגורים וחלק יבנו את המגורים בבנייה עצמית וחלק בקומבינציה. אין שילוב קבוצה במלונאות. ברור לך שהקבוצה לא תקים את המלונאות - קבוצה שיש לה 0.7, 1.4. אומר יהודה שקבוצות צריכות לקבל את אותו אחוז במלונאות ובמגורים, אני לא חושב שזה נכון. גם אמרתי קודם שזו הייתה דעת גדולים כי אם המינהל רואה את זה בתכנית הצמודה אז זה גם נכון פה. זה לא נכון לתת מגורים למדינה ומלונאות למיליון פרטיים אלא הוא אומר ייקחו אותם כדי לפתח את החוף.

שמואל פן :

אני לא מאזן בין קבוצות.

יהודה זיסר :

אם אנחנו 5 אחוז וקיבלנו 25 אחוז, זאת אומרת שיש שיעור גדול של אנשים שלא במלונאות כי אנחנו לקחנו את חלקם. זה לא הגיוני.

שמואל שוב :

אומר שמואל שפעל בגדול לפי הקבוצות. אפשר לראות במגרשים שונים על קבוצות כמה קיבלנו, יש טבלאות מאוד מסודרות.

לבנה אשד - חוקרת :

יש לכם טבלאות נוספות?

יהודה זיסר :

הכול צורף.

שמואל שוב :

לכל מתחם צירפנו טבלאות מסודרות. בכל טבלה אפשר לראות בכל מגרש את האחוזים. האקסל לא מזייף. תראו 7 אחוז, 18 אחוז, 5 אחוז, אין פה היגיון בכלל, מה גם שחלק גדול מהם באו מחלקות מקור 1. שמואל אמר שהוא חשב שצריך לעשות צדק ברגע שחתך את הגיליוטינה על כל הבעלים ולא משנה מי יקבל באיזה מתחם. אני חושב שזה מעשה לא נכון, עם כל הכבוד. ברגע שהוא שומר על איזון, לחתוך גיליוטינה על אנשים שמחזיקים חלקות קטנות זה לא הגיוני ולא נכון. אם תתקבל העמדה שלנו, זה קל להגיד אתם רוצים להמשיך להפקיד?

שמואל פן :

הערת אגב, עובדתית לא אמרתי את זה עד גבול מסוים קטן מאוד, כן הקצתי ב-1 או 3. אבל לרוב באמת הייתה גיליוטינה.

שמואל שוב :

כדי שלא תהיינה רק אמירות כלליות, צירפנו בטבלאות שלנו למשל אדם קיבל מגרש אחד 0 נק' ובמתחם השני מה הוא קיבל. אם נסתכל על אנשים במתחמים, סמכנו בטבלאות כדי שאפשר יהיה לראות את העיוות. אני חושב שהעיוות של שיטת הגיליוטינה, גם אם הייתה כוונה טובה, יוצרת רעה לכולם. לא שמעתי תשובה לגבי פיצול המתחם. אם פיצלת אדם באותו מגרש ל-0.8 ו-0.8 לא שמעתי למה לאדם שהוא באותה חלקת מקור תרכז לו את הזכויות במגרש אחד.

לבנה אשד - חוקרת :

הטענה שלך נרשמה.

שמואל שוב :

לא שמעתי תשובה לגבי 463 – 465.

לבנה אשד - חוקרת :

זו שאלה משפטית.

שמואל שוב :

אם יודעים לרשום אנשים בכמה מגרשים והוא טכני, תנו את הזכויות לאנשים ולא יקרה כלום. אני לא חושב שאף אחד יתנגד לזה.

לבנה אשד - חוקרת :

טוב.

שמואל שוב :

אמרה פרנסין שהיא תענה לגבי מה הם רכבים משותפים בפרטיים וכו'. לגבי קבוצות אמרתי את שאמרתי. האיגום מבורך וצריך להיות במגורים ולא במלונאות. אמרתי בהנחה שמחר בבוקר הקבוצה בצד מערב לדוגמה 85 אחוזים איגדו, אני חושב שהמעוט צריך להיות לפי הרוב. כמובן לפי שווי אקווילנטי.

אורי שושני :

המחלוקת שלך לא איתנו, אלא עם ועדת ערר.

שמואל שוב :

אין לי מחלוקת בכלל. אתם מנסים לעררב, והחוקרת לא מכירה את התמונה ב-3388. שם חלק גדול מהאמירה שלכם הייתה שזה לא מתחם 1900 דונם. זו תכנית קטנה על 100 דונם. אמרו ההבדל בפרופורציה.

לבנה אשד - חוקרת :

אני חייבת להפסיק אתכם. אתם כבר מדברים שעתיים וחצי.

יהודה זיסר :

אני רק רוצה להגיד כי שמעתי לא בפעם ראשונה, את השאלה האם אתם רוצים שהתכנית לא תאושר. אני אומר לכם שלאור הכשלים הבסיסיים שיש כנגד פינוי שדה דב שיצא לטובה, נוצרה סיטואציה בה יכולים לעשות שילוב - לתקן את הטעון תיקון בצורה משמעותית וגם להביא זכויות שיש בידנו עכשיו. לעשות תכנית ראווה לכל הבעלים.

ליאור דושניצקי:

שוב אתם באים בשני קולות.

שמואל שוב :

אני רוצה לומר על חלקה 463.

לבנה אשד - חוקרת :

אני כבר אמרתי לך שזו סוגיה משפטית.

התנגדות מס' 47: קנדה ישראל, ע"י עו"ד יונתן ליפצ'יק (משרד וקסלר-ברגמן והשמאי שני אהרון (טרשנסקי-קמיל)

יונתן ליפצ'יק :

הקבוצה מתמחה בארגון קבוצות ומימוש פרויקטים בכל הארץ. בזכות הניסיון, הקבוצה משמשת גורם שמרז ומייעל מימוש זכויות. לקבוצה יש זכויות בכל 5 המתחמים ואנחנו הגשנו התנגדויות בכל 5 המתחמים. המטרה היא לתקן פגמים ושגיאות טכניים שיביאו לעיכוב במימוש התכנית. אנחנו חוזרים על הטענות שטענו בהתנגדות. אני רוצה ברמה שמאית להתייחס ברמה עקרונית. 1 פינוי שדה דב. 2 ריכוז זכויותיה של החברה שרשומות על שם עיריית תל - אביב. דבר אחרון הוא הצורך בשמיעה חוזרת של המתנגדים בטרם משנים את טבלאות האיזון. לפני זה אני רוצה לפרוטוקול להגיד, ששמענו על הדיון הזה היום ב - 9 בבוקר. התבקשנו להתייבב פה ב - 1. חברתי עורכת הדיון טלי סלטון שהייתה אמורה לטעון, נמצאת בחופשה לרגל חתונת בנה. דני היה מאושפז בבית החולים בחדרה, לא הייתה לנו הזדמנות אמיתית להתכונן לדיון הזה. זכות ההתנגדות היא זכות אמיתית מבחינתנו. זכותנו להישמע היום היא פגומה. אמנם עשינו מאמץ לפנינו משורת הדיון להגיע לדיון כדי לא לעכב, אבל אנחנו שומרים על זכותנו להשלים טיעון בכתב ככל שיהיה בכך צורך. אנחנו בראשית יולי התבשרנו על סגירתו של שדה דב. יש עוד זכויות לחלק. נזכיר שהתכנית המתארית צפתה מצב שבו יפנו את שדה דב בתוך 20 שנה מאישורה, זה קרה יותר מהר. הנק' שהכי חשוב להדגיש היא שאין מקום לעכב את אישורן של התכניות המפורטות על מנת לאפשר התחשבות בזכויות נוספות שנובעות מפינוי שדה דב. אנחנו מציעים שתכניות במתחמים 2 - 5 ימשיכו להתקדם ויתממשו, וככל שיש צורך שתיערך תכנית לתוספת זכויות, כמובן על - פי הוראות התכנית המתארית, תתייחס לכל בעלי הזכויות בתחום התכנית המתארית אבל השינוי הפיזי יהיה במתחם 1 בלבד. זאת אומרת שאת המתחם הזה אולי יש מקום לעכב כרגע. הדברים האלה עמדו בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה והוועדה המחוזית כשהן דנו בתכנית 3700 המתארית, וכמו שאנחנו מבינים את הפסיקה זו בדיוק כוונת המשורר. כל הרעיון של חלוקת תכנית 3700 למתחמים, 5 מתחמים, הייתה על מנת שכל מתחם יוכל להתקדם במהירות האפשרית באופן עצמאי והעובדה ששדה דב מתפנה לא צריכה לשנות את הקונספט הבסיסי. לכן אנחנו מבקשים שהתכניות יתקדמו, ועם ההשלכות של פינוי שדה דב נתמודד במתחם 1 בלבד. נק' שנייה היא ריכוז הזכויות שרשומות על שם עיריית תל - אביב. החברה זכאית להירשם כבעלים של 23 אלף מטר מרובע בחלקה 42. הבעלים הרשום עיריית תל - אביב. בשנות ה - 70, יש פה שרשור שלם, עיריית תל - אביב התחייבה להקצות למדינת ישראל זכויות בהיקף של כך וכך. בשנת 90 המדינה הקנתה את הזכויות לחברת הירקון. ב - 2012 חברת הירקון הקנתה חלק מהזכויות לחברת קורשבל ולחברת נווה גת. ובסופו של דבר הזכויות שורשרו לחברת בגין זכויות עיריית תל - אביב בחלקה 42 התקבלו זכויות בלמעלה מ - 10 מגרשי תמורה על פני כל 4 מתחמי התכנון ובכלל זה מתחם 5. אבל בגלל שזכויות הקבוצה מתחת למעטה של עיריית תל - אביב לא רשומות. אין ביטוי בטבלאות האיזון לזכויות של החברה. יכול להיווצר בהחלט מצב שבו הזכויות שיוקצו בפועל לקנדה ישראל יפוזרו בין מגרשי תמורה שונים של עיריית תל - אביב. מטבע הדברים, ברגע שיש רסיסי זכויות קשה יותר

לממש את הזכויות מכוח התכנית. עמדנו בהתנגדות בהרחבה על העיקרון שאנחנו קוראים לו עיקרון הזמינות. הכול מאוגד בהוראות החוק ובפסיקה. זה עיקרון שהוא קריטי להבטיח את היכולת לממש תכניות בקלות ובמהירות. בגלל חשיבותו על בבואם של מוסדות התכנון לבצע איחוד וחלוקה מחדש חובה עליהם לתת את הדעת על העיקרון הזה. זה רלוונטי גם לזכויות שלא רשומות עדיין. דוג' הזכויות של החברה פה. הבקשה שלנו היא שבטבלאות האיזון יירשם בכוכבית על זכויותיה של עיריית תל - אביב על גבי מתחם 5, שכך וכך זכויות על פי חלקה היחסי של החברה, או יותר נכון שהחברה זכאית להירשם כבעליהן של כך וכך זכויות מתוך הזכויות של עיריית תל - אביב. להבנתנו אפשר. יש דרך אחת לעשות את זה באמצעות ההוראות של תקן 15 שמפנה לתקן 7. אפנה לסעי' 5.7 לתקן 15 שמתיר לציין בטבלאות על פי זכויות כלליים נוספים בתקן 7, מבחינה התקנית השמאית להבנתנו יש אפשרות טכנית לציין כוכבית כזו תאחד מתחת למטריה של זכויות עיריית תל - אביב את זכויותיה של החברה במגרש בודד יחד עם יתר הזכויות שלה במתחם 5. ככה באמת אנחנו יוצרים את איחוד הזכויות, את הריכוז שמאפשר מימוש מהיר של התכנית שתתאשר. נק' אחרונה נושא של שמיעה חוזרת לעניין המקדמים, דני קרא לזה זעזוע. אני לא יודע אם שמעתי את ההקשר.

דני ארצי :

שינוי מקדמים גורם לזעזוע בתכניות המופקדות

יונתן ליפצ'יק :

אני מבין שלנושא המקדמים תהיה שמיעה חוזרת בדרך של כתב.

לבנה אשד - חוקרת :

תינתן זכות תגובה בכתב.

יונתן ליפצ'יק :

ראשית חשוב לומר שיש פה בעצם הכרה שלכם שנפל פגם בפרסום התכנית. אם יכולת התנגדות מהותית למקדמים שזה לב ליבה של תכנית איחוד וחלוקה, זו לא זכות תגובה זה שמיעת ההתנגדות. לראשונה וככזו היא צריכה להתבצע בעל פה ולא בכתב, סעי' 107 לחוק. היות ונושא מקדמים הוא לב ליבה של תכנית איחוד וחלוקה, ככל שתשקלו לקבל את אחת התכניות ולשנות את טבלאות האיזון, כמובן שחייב להיות תהליך דומה ל - 106 (ב) של שמיעה חוזרת שתינתן לבעלי זכויות זכות להתייחס לשינוי שהוועדה הולכת לקבל. אני מפנה לעתירה מנהלית 33 / 99 דדוש נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים, שמבהירה כי הליך לפי 106 (ב) הוא רלוונטי לא רק למי שלא התנגד לתכנית כפי שהופקדה, אלא גם למי שהתנגד אבל כעת התכנית עשויה להשתנות בעקבות קבלת תכנית אחרת.

שני אהרון :

אתחיל לא לפי סדר המענה אלא בדברים כלליים, ואחר כך פרטני למתחמים. נק' ראשונה עליה התנגדנו וקיבלנו מענה זו תצורת טבלה. טבלת הקצאות. אתחיל עם מקדמים. נמסר לנו כי יפורסמו מקדמים ויפורסמו טבלת ניקוד של המקדמים ואנחנו מבקשים להבהיר באיזו תצורה אפשר לבחון בצורה המיטבית את אותם מקדמים שייחשפו. נתנו דוג' גם בחוות הדעת איך צריכה להיראות וכך אנחנו מצפים שתוצג הטבלה. הטבלה לקוחה משדה דב. שם יש בעצם את הנוסחה השלמה וזה להערכתנו ימנע כל מיני גלגולים שלא מובנים.

דני ארצי :

הכוונה לא להראות את כל המקדמים אלא חלק.

לבנה אשד - חוקרת :

יכול פירוט של כל אחד המקדמים.

ענת הדני - יועצת משפטית :

ניתנה החלטה של החוקרת.

שני אהרון:

אנחנו מבקשים שהטבלה תהיה פתוחה לחלוטין. עם המקדמים. ללא שינוי.

לבנה אשד - חוקרת :

תקבלו את רשימת המקדמים.

שמואל פן :

אם מדבר בצורה של הגשה אנחנו בוודאי לא נסתיר. אבל בתצורה זו אתם מכניסים גורמים שאנחנו לא הבאנו בחשבון.

שני אהרון :

זה דוגמה..

שמואל פן :

אז בסדר.

ליאור דושניצקי:

זו לא דוג'. יש פה נק' מהותיות שתציג אותן. אתה מבקש מושעה כפויה.

שני אהרון :

לא. אני מסביר שוב מה שאמרתי.

ליאור דושניצקי:

אני מסתכל במה שהגשת.

אורי שושני :

אתה מבקש שווי אבסולוטי.

שני אהרון :

אתם לוקחים את זה למקומות שאנחנו לא שם. אנחנו מבקשים בתצורה המיטבית שאפשר לבחון. הגעתם ל - 1.15. אנחנו רוצים לדעת את המקדמים שהשתמשו בהם.

דני ארצי :

אתה עכשיו מגיב לתגובה שתהיה אחרי שתפורסם.

לבנה אשד - חוקרת :

אתם מתפרצים לדלת פתוחה, זו הייתה הכוונה וזה כך כתוב בהחלטה שלי. כמובן לגבי אותם קריטריונים או פרמטרים שהשמאי התכוון אליהם.

שני אהרון :

בוודאי. זו דוג'. היא לקוחה במקרה משדה דב. בחוות דעתנו הבאנו שתי דוג' מתכניות אחרות.

ליאור דושניצקי:

זה לא בקשה למקדמים בתכנית הזאת.

שני אהרון :

לא. אנחנו כשמאים מבקשים תצורה.

לבנה אשד - חוקרת :

בסדר.

שני אהרון :

דבר שני ביקשנו שהטבלה תיערך בשווי כספי. התגובה הייתה כי זה מסרב את הטבלה, ומותר לפי התקן לעשות שווי אקווילנטי. אנחנו מבקשים כי השווי הכספי עושה סדר וממחיש ומונע טעויות יחסיות. אנחנו יכולים לדעת בדיוק כמה שווה כל מגרש. כמה שווה היחס שלו. אנחנו בעצם נגלה את כל המרכיבים של המגרש. מותר לפי התקן, אבל בהתאם לתקן 15, נקבע כי שווי יחסי יכול להחליף את שדה הטבלה הכספי אם יש בכך לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות בהן קיימת אי יציבות מחירים. אנחנו לא במצב של אי יציבות מחירים.

אורי שושני :

קודם אמרת שכן, פתאום לא?

שני אהרון :

הטבלה נסמכת על ערכים מ - 2014 על יחסים מ - 2014. אין בצפון תל - אביב מחלוקת לגבי אי יציבות מחירים מטורפת ושונות גבוהה שאי אפשר לנתח עסקאות. לכן זה לא רלוונטי. מעבר לזה, גם אם התקן קובע שווי יחסי, זה לא המצב. החוקרת תחליט אם יש יציבות מחירים בתל - אביב. עכשיו גם אם נקבע שווי יחסי, התקן קובע במפורש כי בסיס נתונים של שמאי עורך הטבלאות יפרט בסעי' אחר שווי בתחום התכנית את בסיס הנתונים ושווי שנקבעו בקביעת שווי יחסי. זה לא נמצא בטבלה. אנחנו מבקשים שיתוקן. אין סיבה שלא. זה לא מסרב את הטבלה. בתכנית מקבילה יש טבלה עם ערכים כספיים, אנחנו לא חושבים שזה מסרב את הטבלה. ראה שדה דב. לגבי מקדמי איזון הפנימי לכל מגרש הסברנו. זו תצורת הטבלה שאנחנו מבקשים לראות. נושא נוסף - אתייחס אליו על מגורים תעסוקה ותיירות. אנחנו מתייחסים אליו כי המענה שניתן יש בו משהו לא ברור. אנחנו מכירים את טענת מקדמי תוספת השימושים, והבהרנו כמה פעמים שאנחנו חושבים שהשימוש המיטבי הוא 1. אבל חוזרת הטענה כביכול כי אותו מקדם גבוה שמגיע ל - 1.25 כולל גם את מקדמי העידון. זה חשוב להבהיר - זה לא נכון. מדוע? אני אפנה כדי להמחיש זאת לדוג' שנתנו. ניקח את מגרש 400, שיעודו מגורים תעסוקה ותיירות. יש בו 59 יח' קטנות, יח' גדולות, 132 מטר תעסוקה. במקרה זה חוזר בהרבה מגרשים. לפי עקרונות טבלת הקצאה אנחנו צריכים לקחת את המקדמים שנקבעו בלי מקדמי עידון, אנחנו אמורים להגיע ל - 1.15. ניקח מה שעשינו בטבלה, 59 יש יעד מגורים מסחר ותיירות, יח' קטנות הכפלו גם מסחר 1.8 הכפלו גם, 240 מטר תעסוקה שקול ליח' אקווילנטי. מגיע ל - 60.67 יח'. לקחנו את מה שאמרנו, הפעלנו את המקדמים על הטבלה. כשאתה מסתכל על מקדמי מס' יח' אקווילנטיות שנקבע במגרש ללא איזונים פנימיים, יוצא 75. יש פער של 1.25, ללא מקדמי איזון פנימיים. הטענה היא ש - 1.15, ש - 1.25 כביכול זה 1.15 השימושים כביכול פלוס מקדמים, זה לא מגיע. זה כדי להבהיר שהמקדם הגבוה שנקבע הוא לפני מקדמי עידון פנימי. אם נראה את הטבלה המלאה נוכל לבחון, או שיש אצלנו טעות או אצלכם, נוכל לדעת. כמובן אנחנו חוזרים על כך שהשימוש המיטבי הוא 1. אבל יש פערים ברמת המתמטיקה להבנתנו. לגבי מקדמי שימושים, טענו את זה בהרחבה, אבל אני רק רוצה להסב את תשומת לב החוקרת לפערים. זה גם מתקשר מדוע אנחנו מבקשים שהערכים יהיו כספיים ויוצגו עסקאות השוואה. יש תכנית מקבילה, כולנו יודעים שזו שדה דב. לתכנית הזו פורסמו עקרונות הקצאה טבלאות עם ערכים כספיים. עם המון עסקאות השוואה. אין שם אגב אי יציבות מחירים. הפערים משמעותיים. שתי תכניות מקבילות, שתי תכניות באותו מצב תכנוני. שתיהן מופקדות, נושקות אחת לשנייה. באחת נקבע מסחר 1.2 באחרת נקבע 1.8. עכשיו יכול להיות שיש הבדלים בין התכניות לדעת שמאי עורך הטבלאות. אותם נתונים שונים באופן דרמטי. אנחנו רוצים לראות עסקאות השוואה. נאמר שזה יוצג, אנחנו מחכים לאותה תצוגה. ניתן לנו מענה לגבי תכולת ג-1. אני רוצה

לחדד - במענה נטען שאין להוסיף את זכויות ג1 לטבלת האיזון. לא טענו שיש להוסיף את זה לטבלת האיזון. טענו שאנחנו מבקשים הבהרה תקנונית כי במתחם 5 לא כתוב באופן שמבהיר בצורה ברורה שיש זכויות לתוספת קומה לפי ג1. את זה ביקשנו להבהיר בשורה תקנונית ולא שזה יכנס לטבלת האיזון.

לבנה אשד - חוקרת :

מה ביקשתם ?

שני אהרון :

באותו מתחם בניגוד למתחמים 1 עד 4, נכתב בצורה לא ברורה, אם יש תוספת ל - ג1. זה הכול. במתחם 5. זה משהו פשוט טכני. אנחנו מבקשים שזה יובהר. לא טענו שזה נכנס לטבלאות ההקצאה. לגבי מקדם מסחר. במענה שניתן נטען כי אין להביא שביקשנו להשוות את זה לשרונה.

ליאור דושניצקי:

כל נושא המקדמים גם לגבי ייעודי וגם מקדמים פנימיים לעידון המגרש יפורסמו.

שני אהרון :

אני רוצה שיכנסו דברים לפרוטוקול.

דני ארצי :

כדי שיהיה ברור - את כל החומר שמופיע בהתנגדות החוקרת קוראת ואח"כ היא מתייחסת.

יונתן ליפצ'יק :

הוא מגיב למענה שלכם.

שני אהרון :

במענה כתוב שאין להתייחס למכרזי רמ"י בשרונה. אנחנו לא כתבנו שיש להתייחס למכרזי רמ"י בשרונה. זה כנראה נלקח מהתנגדות אחרת.

לבנה אשד - חוקרת :

זה תיקון לפרוטוקול.

דני טרשנסקי :

לא לקחנו משם.

שני אהרון :

אז נא לתקן. אותו דבר בתעסוקה. לגבי מקדם תעסוקה נטען שנבחנו לאחרונה [מקריא] אנחנו מבקשים לענות שאנחנו לא חושבים שזה רלוונטי. אלה אזורי משרדים מובהקים. אלה לא ברי השוואה אלינו. לגבי מלונאות יש מענה לטענה שלא טענו, אבל כתוב נבחנו מלונות ברוטשילד 65 רויאל ביץ. אנחנו לא חושבים שזה רלוונטי. ספציפית לאותם מתחמים ביקשנו לתקן כל מיני דברים בטבלאות. נתחיל עם מה שאנחנו מבקשים כמו כולם - לרכז את הזכויות. יש לנו מגרשים במתחם 1 עם 69, 70 אחוז כמעט ושני 98 אחוז, במתחם 3 אחד 92 אחוז, 15 אחוז, 3 אחוז, אין סיבה שאם אפשר למלא מגרש שלם, יפזרו אותנו ב- 3 מגרשים באותו מתחם. במתחם 5 אותו דבר. במענה שניתן נכתב שזה לא אפשרי, שבוצע המקסימום. אבל זה לא המקסימום שאנחנו חושבים שהוא המקסימום. אם יש לנו 3 מגרשים שלפחות אחד מהם יהיה 100 אחוז. לגבי מתחם 4 - מקדם מיקום - נטען שמקדם השצ"פ מתבטל. לא, בעצם יש פה מקדם שצ"פ. מנוקד בצורה גבוהה יחסית לכל השורה. איך כל שורה היא 0.99 ואנחנו 1.15? כתוב בגלל שצ"פ ממול. אבל מול השצ"פ יש בית ספר. מבקשים לתקן, אין סיבה שיגזלו לנו זכויות לשווא. זו פריסת מקדמים אגב. ריכוז זכויות יש פה

מקדם מגרש של מגרשים אבל פחות אתייחס אליהם. אתייחס לדבר המהותי בטבלה, לחלקה 42. החלקה גדולה ויש בה המון בעלי זכויות שנמכרו לעיריית תל - אביב על ידי כל מיני גורמים גדולים. אנחנו מבקשים, היות ולחלקה הקצאות ב - 15 מגרשים ב - 4 מתחמים שונים, המטרה לרכז כמה שיותר את הזכויות. אנחנו מבקשים מנגנון של איחוד זכויות. מתוך אותן זכויות מפוזרות אנחנו לא יודעים איפה אנחנו נמצאים, אנחנו מבקשים שאת הזכויות שלנו ייחדו באחד המגרשים. בסוף הרי יש לנו זכות להירשם כבעלים, למכור, אחר כך נגיע להליכים מול עיריית תל - אביב, למשא ומתן ומישהו יחליט בשבילנו איפה אנחנו נהיה. אנחנו מבקשים שכבר בטבלאות יעוגנו. בדיון קודם הייתה פה חברת הירקון ודיברה על איזו שהיא כוכבית. זה מה שאנחנו ביקשנו.

דני ארצי :

אתה חוזר על הטענה שהוא אמר.

שני אהרון :

אני רוצה לתת דוג'.

דני טרשנסקי :

בפעם שעברה חיכינו עד 7 בערב. אמרתם לנו בפעם הבאה. היום אנחנו מנסים ברבע שעה. זה מוגזם.

שני אהרון :

בהמשך לדברים האלו אנחנו רוצים להפנות לתכנית 3388 טבלאות האיזון הן דוג' איך אפשר לבצע את המנגנון. יש שם הערה, למשל חלקה גדולה 720 שהזכויות בה שייכות לבעלי זכויות אחרים. שם נכתבה ההערה בסוף הטבלה. מנגנון קיים לא מסובך.

שמואל פן :

רוב התשובות נתתי. אתם התייחסתם. נושא המקדמים הודענו - אנחנו נפרסם. גם המקדמים, גם הנימוקים. למה הגענו למקדמים שווי החדשים בתכניות מפורטות. תינתן אפשרות להתנגד. אני סומך עליכם שתעירו הערות. אז נמשיך אין טעם להתווכח עכשיו. לגבי הדוג' זה להגיד לך דני הרי אני יכול להגיד לאסתי כהן תיקחי את 3700 תשני את, או לבוא לחוף התכלת בהרצלייה.

דני טרשנסקי :

ההבדל שאצל אסתי כהן יש מאות עסקאות שראינו. פה אנחנו לא רואים עסקאות. מבחינה ציבורית זה לא נראה טוב.

יונתן ליפצ'יק :

גם מבחינה משפטית היכולת שלנו לעשות איזו שהיא ביקורת על הדברים.

דני ארצי :

אנחנו במפורטות 3700 ולא עומד על הפרק תכנית 4444.

לבנה אשד - חוקרת :

שמואל, אתה רוצה להתייחס לעניין של הצגה בשווי אבסולוטי ולא יחסי?

שמואל פן :

אם ניתן את מקדמי השווי, בממדים של התכנית עם 3-4 אלפי שורות, עם מאות בעלים עשרות טורים אתה תשתגע.

שני אהרון :

אסתדר.

שמואל פן :

אם אהפך את זה לשווי אבסולוטי. הסרבול גדול מאוד עד בלתי אפשרי. התקן לא סתם נתן אפשרות. היות וזו בכל זאת רה פרצלציה 10 50 חלקות אולי הייתי עושה את זה אחרת, אבל בוודאי לא בהיקף הזה. לכן השתמשנו בזכות שניתנה לנו. אם היינו כותבים את זה, היה דיון על כמה ש. לכן בהיקף של 3700 הדבר הזה ממש משימה בלתי אפשרית. מכיון שנביא עסקאות, תוכלו לבדוק אותן או להעיר הערות, להכפיל מקדמים אתם יודעים.

דני ארצי :

אוסף שלא סתם ניתנה בתקן האפשרות להציג באופן יחסי, כי אולי אמנם אין שינויים אבל צריך לקחת בחשבון לאורך זמן שינויים בין יחסים. לכן זו בהחלט צריכה להיות הדרך הטובה ביותר. גם לנו, מול היטל השבחה לדוג', יש בעיה. בהיטל השבחה אומרים בפירוש לא להציג ערכים אבסולוטיים אלא באופן יחסי, שמתאים לטבלאות האיזון. לגבי הנושא המהותי שדיברת, אתם חייבים להגיע להסכמות מול אגף הנכסים. זה בדיוק כמו חברת הירקון. מה עוד שחברת הירקון היא הבעלים, אתם עם הערות אזהרה. לגבי ההסכמות לשים כוכביות אני לא אומר שזה לא אפשרי, אנחנו בודקים את הדברים אבל אתם חייבים קודם כל להגיע להסכמות מול אגף הנכסים על מה שמגיע לכם, כי הם אלו שדורשים את הכוכביות וההסברים בטבלאות האיזון.

יונתן ליפצ'יק :

זאת אומרת שהיכולת הטכנית לרכז את זכויותיה של החברה באמצעות כוכבית קיימת, לגבי הסכמות חוזיות זה בעצם מול אגף נכסים, לגבי איפה ירוכזו הזכויות זה תעשה מראש.

דני ארצי :

בדיוק.

לבנה אשד - חוקרת :

יש לכם משהו להוסיף?

דני טרשנסקי :

רציתי להודות לשמואל על זה שהוא שימר על המקדמים והדברים האלה. אני רוצה להפנות לסעי' 9 בתקן. אני רוצה להקריא אותו. נתון שווי יחסי אקוויולנטי יוכל להחליף את שדה השווי בטבלאות במידה ולשמאי יש בכך ... בתקופות שבהן קיימות אי יציבות מחירים. השאלה אם אפשר. אני לא בטוח שהתקן מאפשר לעשות את זה. אם בחר השמאי במקרים המילה האחרונה יפרט על בסיס מקדמים ושווי.

דני ארצי :

למה הדרישה לאבסולוטי?

לבנה אשד - חוקרת :

גם רציתי לשאול. חוץ מאשר התחושה שזה נותן כשיש סטייה.

שני אהרון :

זה מונע הרבה טעויות לדעתנו.

אורי שושני :

איך מונע טעויות עם עוד 4 טורים?

שני אהרון :

כשאתה רואה ערכים בעיניים ושווי מגרש בעיניים אתה יודע להעריך הרבה יותר טוב את היחסיות.

דני ארצי :

שמאי צריך להבין גם את האקו.

שני אהרון :

תקנים לא ניתנים סתם .

שמואל פנ :

אתה תקלל אותי אם אעשה את זה.

שני אהרון :

אברך אותך. לדעתנו יתרונות גוברים על החסרונות לדעתנו.

----- סוף הדיון -----

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

לגביד אינטי
שמאית/מקרקעין
רשיון מס' 198

השמאית גב' לבנה אשד:

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