

## 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' 3 – 25.6.2019

### לבנה אשד:

שלום לכולם. אנו פותחים את הישיבה ונשמע את ההתנגדויות לפי הסדר. אני מבקשת להתמקד בעיקר. שמענו את ההתנגדויות העיקריות, אין צורך לחזור במיוחד בנושא החישובים, אלא להתמקד בדגשים. כל אחד יקבל פרק זמן מוקצב.

### התנגדויות מס', 113-115, 88, 37 : משה שורר ואחרים, פלזן צביה ובן-צבי ישראל וסולימיני אורנה ואחרים, ע"י עו"ד אפרת לרנר (משרד עו"ד בירן) והשמאי אריה קמיל:

אנו מייצגים שלוש התנגדויות שהוגשו, הראשונה בהם קבוצת שורר. נתחיל מקבוצת שורר הגדולה. נתחיל באמירה כללית שנכונה לגבי כל התיקים שאנו מייצגים פה היום, כל בעלי הקרקע שאנו מייצגים פה היום כולם מעוניינים בכך שיאושרו התכניות. אני חושבת שזה צריך להיות מונח על השולחן, רוצים תכניות מאושרות. לכן יש להבין באיזה הקשר הוגשו ההתנגדויות, לא רוצים לעכב, אלא להיפך, אבל חשוב שהתכניות ישיגו את המטרות להן מחכים אנשים שנים רבות. כדי שזה יקרה יש לבצע תיקונים שחלקם משמעותיים. ברקע הדברים שיהיה ברור שלא באנו לעכב או להפריע אלא בדיוק להיפך. לגבי המענה שקיבלנו אתמול בשעה 13:21, כי זה אחד הדברים שהטרידו אותנו בהכנה לדיון, שאנו מתנגדים בלי לדעת את עמדת הוועדה ביחס לשאר המתנגדים. המענה של הצוות המקצועי נראה קצת גנרי. באופן מפתיע ההמלצה לגבי כל אחת מהטענות שלנו היא לדחות את ההתנגדות והרבה לא ניתן ללמוד ממנו, ואם כבר עמלים על הכנת מענה אז היה כדאי שנראה אותו קצת קודם, ובלוח הזמנים הזה לא הייתה אפשרות להתייחס ברצינות למענה זה. כבר בשלב הזה אני רוצה לבקש שככל שהוועדה המקומית תיתן מענה לדיונים, נרצה להשיב תשובות לוועדה המקומית. כאילו שהיום מספרים לנו פעם ראשונה מה עמדת הוועדה המקומית. זה לא מאפשר התכוננות לדיון באמת.

### דני:

קבוצת שורר זה גם סולימיני אורנה ואחרים? כי אצלנו מופרד להתנגדות של סולימיני ואחרים ומשה שורר ואחרים. זו אותה התנגדות.

### עו"ד אפרת לרנר

למיטב ידיעתי כן. יש שתי מתנגדות, שתי גברות שצירפנו אותן להתנגדות הגדולה.

### דני ארצי:

האם סולימיני אורנה וקבוצת שורר זו אותה התנגדות?

### עו"ד אפרת לרנר:

כן. אטען את הטענות באופן כללי, המשפטיות וגם הטענות לגבי הוראות התכנית, טענות כלליות בנושאים השמאיים. אזכיר שבמסגרת חוות הדעת השמאית, מעבר להתייחסות הכוללת יש התייחסות לבעלים ספציפיים שיש לשים לב לטענותיהם. מדובר בקבוצה של לא מעט בעלי קרקע שהתאגדו באמצעות עו"ד משה שורר, פועלים יחד לא מהיום. עשרות בעלי זכויות בכל חלקי התכנית, מתפרסים על שלל המיקומים. בגלל שהתכניות קשורות אחת לשנייה ואי אפשר להפריד ביניהן, הגשנו התנגדויות לכל חמשת התכניות המפורטות, למרות שמהות ההתנגדות היא אחת. בקשתנו

היא לאור ריבוי הפגמים והטעויות שאיתרנו בתכניות המופקדות, אנו סבורים שיש לבטל ההפקדה ולעשות חשיבה מחודשת, ובמקביל לעשות עבודה תכנונית ושמאית בעקבות הטענות שאנו מפרטים בהתנגדות. הצענו באופן חילופי שהוועדה תמנה שמאי בורר מכוח סמכויותיה לפי סעיף 22(4), שגם אז תהיה לנו הזדמנות להופיע בכל קונסטלציה שתכריע בסוגיות השמאיות. לא ידענו שתמונה שמאית חוקרת לבירור ההתנגדויות. אנו טוענים שעיקרון הקרוב ככל האפשר שהוא עיקרון יסוד, בכל מה שקשור לתכניות איחוד וחלוקה, ואנו טוענים שהעיקרון הזה בתכניות האלה הופר בצורה בוטה. יש מצבים בהם התכנית מקצה במצב החדש, במצב היוצא, קרוב או אפילו בתחום חלקת המקור אבל תוך פגיעה בעקרונות משמעותיים ואחרים של האיחוד והחלוקה, ויש מצבים בהם אין קשר בין המיקום הנכנס למיקום היוצא, באופן לא תמים אלא פוגע בשווי. בלי שניתן ביטוי לעניין הזה בנושא המקדמים. לא התכוונתי לא תמים במובן של מכון, כי אינני יודעת, אבל העקרונות של קרבה ועיגון זכויות אמורים להיות עקרונות המגנים על זכויות הבעלות של הבעלים. אם הנימוק הוא שיש קבוצה שקיבלה זכויות במתחם ספציפי או מגרש ספציפי במצב היוצא כי זה היה קרוב באופן יחסי למיקום הנכנס, אבל אגב כך נפגעו זכויות אחרות או עקרונות אחרים עליהם יש להגן, לא מדובר בעקרונות ברזל, גם עיקרון קרוב ככל האפשר לא עיקרון ברזל, יש להפעיל שיקול דעת בכל. אחת הטענות המרכזיות שאנו בודדנו ביחס לתכנית הזאת היא הקביעה של קו פרשת המים שהולך לאורך כל תכנית 3700 מצפון לדרום או מדרום לצפון. הטענה היא שבמצב הנכנס קו פרשת המים היווה באופן טבעי את גבולות הגושים המערביים, לאורך קו החוף.

### **אריה קמיל:**

העסקאות מבטאות שווי בין הגושים המערביים למזרחיים. גבול הגוש הוא יותר מערבית לנו, כך שמבחינת התכנית אנשים קיבלו את הזכויות מערבית לאבן גבירול אלא הרבה יותר מזרחית ממה שהשוק התווה. יש לנו משהו שעוסק בהליך תכנוני ומתעלם מהקניין.

### **עו"ד אפרת לרנר:**

הדבר הזה יצר איזושהי חלוקה חדשה, מלאכותית לדעתנו, בין מזרח ומערב תכנית 3700. כשהוועדה המקומית הכינה טבלאות במצב החדש, היא הלכה לקו פרשת המים באבן גבירול ומיקמה בעלים שזכויותיהם היו בקו ראשון או שני או שלישי לים בחלקות המערביות, ממערב לקו הפרשת המים המקורי והראוי לדעתנו, ובחלק המזרחי של קו פרשת המים, במובלעת בין קו פרשת המים המקורי לציר אבן גבירול, לגישת הוועדה המקומית זה בחלק המערבי בתכנית ולכן זה קרוב ככל האפשר ועומד בתנאי ההקצאה. לדעתנו יש פה החמצה גדולה מאוד, ויש פה טעות שיש לתקן אותה, כי לקחת בעלים שנמצאים בחלקות המערביות בקו ראשון, שני ושלישי לים ולשים אותם על ציר אבן גבירול או בסמוך לו ולהגיד שנשמרה החלוקה בין מזרח ומערב זה שגוי.

### **אריה קמיל:**

גבול הגוש 6609 עובר במגרש הזה, ציר אבן גבירול הוא השחור. היו אנשים שהיו מערבית לגבול אבל היו רחוקים אך קיבלו הקצאה קרובה.

### **עו"ד אפרת לרנר:**

בחלקות גדולות במושע, למשל חלקה 8 בגוש 6621, זו חלקה גדולה במושעה ואי אפשר להגיד למי היה קו ראשון או שני, החלקה כולה בקו ראשון לים, אבל יש חלקות מחולקות היום שבהן יש קו ראשון, שני, שלישי וכן הלאה לים.

### **שני אהרון:**

במענה נכתב שזה לא בא לידי ביטוי בעסקאות. זה בא לידי ביטוי ואם צריך אז נציג. במהלך ההתנגדות נפגשנו עם עשרות או מאות בעלי קרקע, ועלה לאנשים לראש שהם קנו ב-6609 וקיבלו ב-6610. מבחינתם זה עיוות גדול.

### **עו"ד אפרת לרנר:**

דוגמה נוספת ברשותכם: במתחם 5 יש חלקת מקור בחלקה 2 בגוש 6609, דוגמאות ממש קיצוניות, כנ"ל במתחם 4. לגבי העיקרון הנוסף שחייבים לשמור עליו, בשיקול דעת כמובן, יש להקפיד על עניין

איגום הזכויות, והטענה שלנו שלא נשמר עיקרון האיגום, זה עיקרון שקבוע בחוק עצמו, בתקנות התכנון ואיחוד וחלוקה. זכויות בעלים לא יפוצלו לרסיסי זכויות במגרשים שונים ובוודאי לא במתחמים שונים, מה שלדעתנו לא נשמר פה, וזה קורה לאורך ולרוחב התכניות. אמרנו שבמתחם 1 יש לבצע הפרדה למתחמי משנה, מכיוון שהמתחם הזה הוא הגדול ביותר, וכתוצאה מכך שלא הייתה הפרדה למתחמי משנה, מלבד מזרח מערב לאבן גבירול. יש מדידה של זכויות מהקצה הצפוני לקצה הדרומי במרחקים מאוד גדולים בלי שום הצדקה, גם בעניין הזה יש לחשוב שוב איך בונים את טבלאות המתחם הזה בצורה נכונה יותר, בחלוקת משנה השוויונית יותר כדי שיהיה אפשר להקצות חלקות קרובות וגם בנושא האיגום. השמאים יתנו דוגמאות. יש התייחסות לטעויות אריתמטיות, עליהן השמאים ידברו, ותיקונים טכניים שיש לעשות בטבלאות וגם עליהם השמאים ידברו. לגבי הטענות הכלליות, בשלוש ההתנגדויות שהגשנו טענו טענות משפטיות לגבי הוראות התכניות, רוב הדברים הם אופייניים לכל ההתנגדויות, אז נטען עכשיו בשביל שלוש ההתנגדויות. התקנונים משוכפלים למעשה, יש אי בהירויות עד כדי הטעיה וערפול של ההוראות באופן שלא מאפשר להבין או להתחקות אחרי הפרמטרים שהנחו את הוועדה ואת השמאי. נתנו פה בהתנגדות דוגמאות על האיזונים הפנימיים שהשמאי ערך אך אין לגביהם שום מידע. השמאים שלנו שבדקו את הטבלאות לא יכלו להבין באיזה פרמטרים של איזונים פנימיים נקט השמאי כדי לעשות את האיזונים הפנימיים בתוך הטבלאות. הדבר לא מאפשר לעשות הנדסה לאחור ולהבין אם נשמרו העקרונות של הקצאה שוויונית ומאוזנת בין הבעלים השונים. אני רוצה להפנות בעניין הזה להחלטה שנתנה ועדת הערר בנוגע לתכנית 3388' בה היא הורתה לוועדה המקומית לחזור אל שולחן העבודה ולהביא בדיוק את העקרונות האלה של הפרמטרים המקומיים. אני מדברת על עררים 5203/17 ועררים נוספים שנידונו במאוחד, אסתר רייך ואחרים. יש פה החלטת ביניים של ועדת הערר מה-7 ינואר השנה, שם היא מורה בין היתר לשמאי הוועדה המקומית, אחרי שוועדת הערר מינתה יועץ שמאי מטעמה, לפרט על בסיס חוות הדעת של השמאי היועץ, את נתוני ההשוואה והתחשיבים על פיהם קבע את השווי היחסי. גם במקרה ההוא נתוני ההשוואה, הפרמטרים הפנימיים לא היו שקופים בפני הבעלים, המתנגדים והשמאים, והוועדה המקומית נשלחה לעשות שיעורי בית בעניין הזה. כדי שלא נגיע לוועדת הערר בעוד שנתיים שלוש, ואז ועדת הערר תנחה את הוועדה המקומית לעשות את התיקונים האלה, כדאי לבצע זאת עכשיו. המטרה היא להביא לתוצאות הטובות ביותר עבור הוועדה. הטענה הנוספת היא שעל פני הדברים נראה שהמגרשים שבבעלות העירייה והמדינה במצב הנכנס הוערכו על ידי השמאי בחסר, מה שהביא להקצאה של מס' רב יותר של יחידות על חשבון בעלי הזכויות האחרים.

### שני אהרון:

זה קשור לנושא אחר. יש קבוצה של מגרשים שהוערכו במקדם גבוה מדי.

### עו"ד אפרת לרנר:

בנושא של מתחם 1, אנחנו קצת בתזמון משונה, שבוע לפני הפינוי, מי יודע עוד מה יהיה, אבל בינתיים נראה שזה הולך לקראת סוף ימיו של שדה דב, ומה שמדברים על עוד עשרים שנה קורה בעוד שבוע, כך שאולי אי אפשר להתעלם מההשלכות של פינוי שדה דב וההשפעה של התכנון הנוסף הנדרש פה, התחלקות הזכויות, מי מקבל זכויות ואיפה. ניסוח הוראות התכנית בעניין הזה הוא מעורפל. הבאנו בהתנגדויות את הניסוח, אלה סעיפים שונים בהתנגדויות, זה אותו סעיף שחוזר על עצמו ש"אם במהלך תקופה של 20 שנה ממועד קבלת התוקף של תכנית 3700 יוסרו מגבלות הבנייה משדה דב, באופן שיאפשר שימושי קרקע...אלא אם כן תוכן תכנית איחוד וחלוקה שתחול על כל התכנית הראשית ותאושר לפי סימן ז' בפרק ג' וכו'". היה ובאמת בעוד שבוע שדה דב מתפנה והגבלות הבנייה מוסרות, אז מחילים תכניות איחוד וחלוקה על כל 3700, גם אם כל התכניות מאושרות וקיבלו תוקף, אנשים כבר הסתמכו על התכניות האלה - מי מקבל זכויות איפה, רק הבעלים של מתחם 1 בכל התכנית? איפה תשימו את כל הזכויות האלה? יש סימני שאלה ופער לא מוסבר, השאירו את זה לעת מצא אבל היא הגיעה.

### עו"ד משה שורר:

יש החלטה במועצה הארצית בתכניות להתנגדות ל-3700 ונאמר שאותן 5,000 יח"ד שאמורות להתווסף עקב פינוי שדה דב, אמורות להתחלק בין כל בעלי הקרקע בתכנית 3700. פרקטית איך

עושים את זה? אם בשבוע הבא מתפנה שדה דב, כשטבלאות האיזון של 3700 לא אושרו, הרי יש לנו ואקום שאמורים להישאב לפני האישור 5,000 יח"ד.

### עו"ד אפרת לרנר:

פינוי השדה מעוגן בהוראות התכנית בעניין הנחיה לפעולה. אולי צריך לעצור ולחשוב. למרות שברור שיש לזה השפעה בעייתית על הבעלים שרוצים להתקדם, אבל מאידך צריך לעשות פה עבודה, והיא צריכה לכלול גם את ההיבט הזה. יש במתחמים 1 ו-3 אי בהירות בנוגע לדרישה להפרשה נוספת לצרכי ציבור, זו הטענה, סימן שאלה שאנו מעלים. אנחנו לא הצלחנו לפענח האם הדבר הזה קיבל ביטוי במקדמים בגלל שהמקדמים הפנימיים לא חשופים בפנינו, וכמובן שכל שזה לא קיבל ביטוי במקדמים אז צריך. טענה עקרונית נוספת, יש בתכנית הגדרה בסעיף משנה 16 לשינויים קלים בשטחים כתוצאה משינויים במדידה. ההוראה הכללית מדברת על שינויים קלים כתוצאה ממדידות בשטח, שלא ייחשבו כשינוי בתכנית, ומכאן מתחייבת הוראה כי לא ברור מהם שינויים קלים בשטחים והאם יש טווח, ומי יחליט. התכנית לא קובעת מהו שינוי קל ומהו לא שינוי קל, ולדברים האלה נדרש חידוד והבהרה. האם זה בשלב של הוצאת היתרי בנייה? זה לא ברור מהוראות התכנית. זה מחבר לטענה העקרונית הבאה שלנו, בעניין היעדר מפה חתומה כדן ע"י מודד למתחמים 3-5. ראינו שהמפה לא חתומה, בניגוד להוראות תקנות איחוד וחלוקה. יכולה להיות נפקות בשלב מתן היתרי בנייה. כל חמשת התכניות קובעות הוראות הקלות, מכיוון שהזכויות הן מה שנכנס בקווי הבניין. התכנית קובעת שמה שלא נכנס בקווי הבניין מבוטל. אם יש טעויות מדידה ומפות המדידה לא חתומות ויכולים להיות שינויים קלים, המשמעות יכולה להיות שכשיבואו לממש את התכנית יראו שחלק מהזכויות ירדו, מטעויות מדידה או מכיוון שהמפות לא חתומות. את זה צריך לתקן, צריך להיות ברור וזה מחייב בדיקה יותר מדוקדקת ויסודית על מנת לוודא שזכויות הבנייה נכנסות במסגרת זכויות הבנייה של המגרשים. מסתבר שהטבלאות לא מאוזנות, זכויות חלק מהבעלים עלולות להיות מקופחות בצורה משמעותית בעוד בעלים אחרים ייהנו מן ההפקר. טענה עקרונית נוספת היא בנושא שלבי הביצוע שקבועים בהוראות המפורטות, על משקל מרוץ החימוש. כבר ב-3700 יש הוראות שלביות והוראות בדבר מכסות, איך מתקדמים עם מימוש התכניות. יכול להיות שלזה רמזתם כשאמרתם שהיו נושאים שכבר נידונו בתכנית 3700 עצמה, אבל בתכניות המפורטות עכשיו נקבעו הוראות מכסה שמתייחסות לכלל התכנית. יש הוראות שמדברות על כך שיינתנו 6,000 יח' דיור אקוויוולנטיות אלא אם כן ייערכו בדיקות תחבורתיות ועוד דרישות. אני לא יודעת אם מישהו נתן על כך את הדעת אבל הדבר ייצור בוודאות כאוס בכל חמשת התכניות האלה, כי אין אנו יודעים אם הן יאושרו במקשה אחת או באופן סדרתי, לכן מה שעלול לקרות הוא שבאישור התכנית הראשונה, הבעלים יוציאו היתרי בנייה, יממשו את מלוא המכסה והבעלים האחרים יישארו בשוקת שבורה מכיוון שלא יוכלו לבצע תסקיר תחבורתי ולתת פתרונות נדרשים. הדבר הבא הוא השינוי המשמעותי בין תכנית 3700 לתכניות המפורטות, כשבתכניות המפורטות מדובר על כך שבתיק המידע יימסר שלא יהיה אפשר להגיש בקשה להיתרי בנייה. אני בספק אם לוועדה המקומית הייתה סמכות לקבוע זאת. בטח שמעתם את סיפור המכסות ברמת השרון. אושרה שם תכנית אמנם מכוח תמ"א 38, תכנית רש/3838, שקבעה מכסות דיור חדשות לפי אזורים בעיר. לכל מתחם ניתנה מכסה. החל המרוץ המסורף אחר ההיתר, ובאפרייל שלחה עיריית רמה"ש הודעה ליזמים ומבקשי ההיתרים שמכסת הדיור המותרת לפי בקשתם הולכת להיגמר. לא משנה באיזה שלב אתה בתהליך, אחרי החלטת ועדה וכו', אבוד לך. אנשים גרים בבניינים לא מחוזקים ועומדים עכשיו מול שוקת שבורה ואין פתרון. כדי להימנע ממצבים אלה שבכל תרחיש הגיוני יקרו גם פה, יש אולי לעצור ולחשוב שוב על ההוראות האלה. אני חושבת שאלו הטענות העיקריות שלנו. עוד כמה מילים לגבי חלק מהבעלים של קבוצת שורר. אנחנו הגשנו לפני כמה שבועות בקשה לצרף שלושה בעלי קרקע להתנגדות שמאי שהן סיבות טכניות בתוך הקבוצה. השמות שלהם הושמטו מההתנגדות. משפ' חקקיאן דורין, דנית ודניאל. הם רשומים בחלקה 319 בגוש 6632 והשמות שלהם הושמטו מההתנגדות מאיזושהי סיבה. גם בראיה צופה פני העתיד, שאם התכניות יחזרו לבדיקה ועריכה ותיקונים, ממילא יצטרכו להסתכל על הבעלים מחדש ואני לא רואה שלמישהו ייגרם נזק אם הם יהיו ברשימת ההתנגדות של עו"ד שורר. קיבלתי תשובה מהיועצת המשפטית עו"ד ענת הדני אשר דוחה את בקשתנו. אין פה החלטה של הוועדה, ועם כל הכבוד לעמדת היועמ"שית, על הוועדה המקומית להחליט, ומבקשים שתינתן החלטה לבקשתנו ע"י הוועדה המקומית. בנוסף יש מספר מתנגדים שביקשו להסיר את שמם מההתנגדות משיקולים שלהם. מדובר על יהודה גרינוולד, אשר קיבל הקצאה במתחם 1 ובמתחם 4. הוא רוצה להסיר את התנגדותו לגבי מתחם 4. מתנגדת נוספת

שמסירה לחלוטין את התנגדותה זו אסנת מולוקנדוב, וגברת טובה אשב, וגם מנחם פרידמן ואהרון חיים יהודה פרידמן. אם תרצו נגיש לכם בכתב בצורה מסודרת.

### **ליאור דושיצקי:**

מאחר ונעשה מאמץ לאגד את קבוצת שורר, ככל שמוציאים לבנים ממגרשים יכול להיות שזה יוצר בעיה ואני מבקש שזו לא סתם הוצאה והכנסה, ושבהתאם לזה תהיה התייחסות לבקשה, ואולי הצעה מתוך התנגדויותיכם איך אתם רואים לשבץ בהסכמה של אותם מתנגדים.

### **אריה קמיל:**

אציג דוגמה שמראה שהטבלה לא יכולה לעמוד. אם אני מפנה לשורה 131 לטבלה ששמואל ערך, יש אדם בשם לרדה ליאנה. בהתנגדות שלי זה מופיע בעמ' 29. יש לה השלכה לגבי כל הטבלה. אם למישהו הוקצו בטעות 18 יח' והתשובה שקיבלנו אתמול לא מתייחסת לזה, ואני מציג דוגמה בשורה 105 שיש לו יותר ברכוש המשותף מקבל רק יחידה אחת, יש פה טעות שיוצרת בעיה לכל ההקצאות כאן. אין לי ספק שזו טעות בתום לב.

### **עו"ד משה שורר:**

לקחו מקבוצה מסוימת 25% מזכויותיהם ואת כולם נתנו לאדם אחד. זו טעות שמופיעה בכמה מגרשים.

### **דני ארצי:**

מניסיון שלנו עם דברים דומים כשאנשים מסתכלים על נסח בטאבו, ההפקדה הייתה של חמשת התכניות במרץ 2018 אם אני לא טועה, והנסחים איתם השמאים עבדו נכונים לסוף 2016, יש רק לראות אם אותו אדם הופיע. חשוב מאוד להבין ונבדוק אם הוא הופיע באותו מועד של נסח הטאבו שהתבסס עליו לעת ההפקדה.

### **שני אהרון:**

נסח הטאבו נרשם כמו שצריך. לליאנה יש חלקים כמו שמופיע בנסח, אלא שהחלק מגיע ל-2% מהחלקה והיא קיבלה 18 יחידות דיור למרות שמגיע לה 3 יחידות דיור.

### **אריה קמיל:**

בגדול יש לנו קושי בשיטת ההקצאה ואני חושב שאפשר לתקן את זה מסודר. לא צריך להיות קרוב ככל האפשר אבל יש להתחשב. אם יש עסקאות ויודעים שיש הבדל בין גוש מזרחי למערבי אז צריך לתת על זה את הדעת.

### **שני אהרון:**

לדעתנו יש בעיה שמשפיעה בעיקר על בעלי זכויות שיש להם יחידה או שתיים. תכנית המתאר מפצלת זכויות בין מתחם 1 למתחם 3, כלומר שמי שיש לו במתחם 1 יפוצל. התכנית המפורטת לקחה את זה מרמת החלקה לרמת על זכות. במקום לקחת 33% מהבעלים ולשים במתחם 1 ולהצמיד למתחם 3, לקחו כל בעל יחידה ופיצלו אותו, הוא יקבל שליש פה ושני שליש פה. זה יוצר אנדרלמוסיה שלמה. זה יוצר בעיות במימוש, זה מוריד גם את שווי היחידות, יחידות שהיום מפוצלות נמכרות בהרבה פחות וזה יוצר עיוותים. המטרה ליצור הוגנות ושוויון אבל בפועל זה יצר לדעתנו להיפך, וזה פגע בבעלי זכויות קטנים. אדם שיש לו יחידה, יש לו שליש פה ושני שליש שם. בנושא של הקרוב ככל האפשר וקו פרשת המים, בחוות הדעת אנו לוקחים את זה מעיקרון הקרוב ככל האפשר, וכרגע ברוב העסקאות אנו מדברים על עיקרון קרוב ככל האפשר. זה שהשווי הוא שונה זו נקודה אחת, אבל אני זכאי לקבל קרוב ככל האפשר. נוכיח שגם בשווי זה בא לידי ביטוי. אבל אם הייתי במערבי ליד הים יש לי זכות להישאר קרוב ליד הים בלי קשר לשווי. אנו מבינים שזו תכנית גדולה, ומבקשים לצמצם את זה, כי הטבלאות מנסות להוביל את השוק, כשהשוק כבר מתנהג המון שנים בצורה עקבית, ואת זה אנו לומדים מעסקאות וגם בשיחות עם בעלי קרקע. נושא אחד שחוזר, יש מקדם שניתחנו בכל המתחמים ואנו חושבים שראוי שתיעשה פה בדיקה נוספת. יש מקדם שנקרא

מגורים, תעסוקה ותיירות, זה כתוב בחוות הדעת שלנו בעמ' 20. המקדם הזה, ובכלל כל המקדמים בתכניות המפורטות, מקורם בתכנית המתאר. תכנית המתאר אושרה על בסיס מסמך עקרונות ב-2014. אנו פה מתבססים על ערכים של 2014, גם שם אין עסקאות וזה חשוב לדעת כי תכנית המתאר קבעה שיהיה אפשר לשנות את המקדמים. היא נתנה אפשרות להתיר לבדוק את המקדמים. אני חושב שהמקדמים שונים. דרך אגב הופקדה תכנית שדה דב, יש תכנית ותמ"ל בהליכי תכנון, והמקדמים היחסיים הם אחרים לגמרי. פה לא ראינו עסקאות. קיבלנו מענה שיש המון עסקאות ואין צורך להציג אותן, אבל התכנית בשדה דב מציגה ערכים אחרים לחלוטין. לגבי תכנית המתאר, נקבעו בה מקדמים שימושיים, נניח שאנו מקבלים אותם מקדמים ולא מערבים, ניתן לאזור מגורים ב' תוספת מקדם של 15%. לקחנו את מגרשים שהיו מגורים מיוחד ב' והפכו למגורים ותעסוקה. שאלנו האם נשמרה התוספת. לא רק שזה נשמר, זה גם קפץ ל-1.25. זה מנפח את השווי שלהם. המענה שקיבלנו לכך, שאגב ניתן כמענה לקבוצה אחרת, באותם מגרשים ניתנה אפשרות לשלב משרדים בעלי מקצועות חופשיים ושימושים למוסדות ציבור. יש לנו מגורים, לשנות מגורים? איזה יתרון קיבלנו אם אפשר להמיר מגורים למשרדים? שימוש מיטבי של המגרש, אין פה יתרון של שווי מול שווי. אנו מבקשים לבטל את זה, לא רואים בזה יתרון. גם אם יש יתרון הוא חייב להיות לפי תכנית המתאר ואחיד לכל המגרשים. אנו סבורים שזה מנפח את השווי. לגבי מקדמי מסחר ותעסוקה, פירטנו. לגבי פיצולי הזכויות יש פיצולים גם לבעלים באותו מתחם. צמצום הקצאה במגרשי תעסוקה, אנו מבינים שמדובר בטבלה אקוויוולנטית, אבל ראינו לנכון לבקש מהבעלים, יש המון בעלים שקיבלו מגרשי תעסוקה ויש המון שמתכוונים לגור במתחם. הם אינם סוחרים אלא רוצים לגור בבית. ביקשנו לצמצם ככל האפשר את מגרשי התעסוקה. סבא שלהם הוריש להם מגרש והם רק רוצים את הדירה ועכשיו נתקעו עם מגרשי תעסוקה שצריכים למכור. יש המון בעלי קרקע שרוצים לגור במתחם ומבקשים את אותה הקצאה.

## שמואל פן:

אני מתכוון להאריך, ולא רק משום שיש פה נושא גנרי, אלא משום שחלק גדול מהתשובות יהיו נכונות גם להמשך ההתנגדויות. יש פה נושאים עקרוניים. אגיד על עצמי שערכתי את הפרצלציה הראשונה עוד בימי תקנות איחוד וחלוקה של פקודת בניין ערים. ערכתי יותר פרצלציות מכל אדם שאני מכיר בארץ, ובכל זאת מוכרח להעיד שתכנית 3700 היא המורכבת ביותר שנתקלתי בה עד כה, ומטבע הדברים שיהיו יותר התנגדויות. מאחר ואנו סבורים, ובזה חבריי למקצוע ודאי לא יחלקו עליי, שבסך הכל המבחן העיקרי בשמאות של מקדמי השווי להתנהגות שוק המקרקעין הוא מקור המידע שלנו, ומכיוון שהערכנו שיהיו הרבה התנגדויות ואנו רוצים להגן על עבודתנו, עשינו בדיקה רחבה וממצה ביותר של נתוני שווי. גזרנו אותם מעסקאות בפועל, נתוני מס שבח, שיחות עם מתווכים, מ-IFRS, שמאיויות מכריעות. כל הנתונים האלו גלויים והכנו גם מפה מפורטת עם מיקומי העסקאות. אנחנו התייחסנו כבסיס לקביעת מקדמי השווי, מסחר, מגורים, מלונאות וכו'. התייחסנו לצדק מזרח מערב ולנושאים אחרים. כל העסקאות הן גלויות, הכל יחסית לאחד. אחד זו יחידת המגורים הגנרית שאנו מכירים, 120 מ"ר. אני משיב לשאלה שכבר נשאלתי ע"י החוקר של תכנית המתאר, לדעתנו יחסי השווי לא השתנו מאז ההפקדה, אבל גם לא כל כך הרבה זמן. דבר שני כל מקדמי השווי שהשתמשנו בהם הן שיצאו מתכנית המתאר, גם בתכניות המפורטות שהיינו צריכים להכין מקדמי עידון, לא כדין מגרש אחד אלא מגרש אחר, כל המקדמים האלה וכל התחשיבים שמבוססים על המקדמים האלה עומדים לרשותכם. מעולם לא חשבנו שעקרון השקיפות לא חל, אנו סבורים שהכל גלוי וצריך להיות גלוי, ואין פה דבר שלא עומד לרשותכם. לפני שנגיע לשאלת השאלות, אם הייתי שואל שאלה רטורית, ניקח את תקן 15 לתקנות האיחוד והבנייה, נפרק הקבוצות, נלך לכל חלקה וחלקה, ניתן את התמורות שם, זה היה מקובל עליך? לא. יש פה מצב שאנו מאגמים וגם יודעים שיש סעיף שנקרא קרוב ככל האפשר. אסביר למה זה לא ניתן גם מבחינה משפטית. אני מניח שדיברתם גם על איחוד קבוצות, היינו חייבים לבדוק בקשות לאיחוד קבוצות. הבקשות האלה היו כבר במסמך עקרונות השומה מיולי 2014, נספח לתכנית 3700. יש שם החלטת ועדת מחוזית עם הנחיות לשלב איגום ככל האפשר של זכויות שותפות במחיר קרקע. לגבי זכויות הבעלים בחלקה 8 בגוש 6621, גם שם אימצנו את החלטת הוועדה המחוזית להעדיף הקצאות לבעלים שהזכויות יפוצלו מחדש בכמה מתחמים. העובדה שערכנו באיגום נובעת מההיגיון שבו אנו מעוניינים כולנו שהתכנית תיושם, מעבר לזה היה לנו אור ירוק לכך. ביקשנו מכל הבעלים לומר מה הם מעדיפים מבחינת התאגדות, פנינו לבעלי הזכויות בחלקות במתחם 1, קיבלנו תשובות לא רבות. בנוסף פנינו למאגדים, ביניהם עו"ד

שורר ואחרים, ושאלנו אותם אם הם מעוניינים בקבוצות איגוד, קיבלנו תשובות והשתדלנו ככל האפשר. נכון שיש כמה מתנגדים שמשום מה לא הגישו בזמן, או כאלה שרצו לצאת או להיכנס, אבל עקרונית השתדלנו לשמור על הנושא הזה. אבל קיים אילוץ, גם בנושא האיגוד, והוא בזה שגם החלקות הנכנסות וגם המגרשים, מגרשי התמורה שהם לא רבים ביחס לחלקות, הם לא נוצרו על ידי חייט, יש להם מידות ונתונים משלהם, ואי אפשר להזיז אותם. התוצאה היא שיש להכניס את המגרשים, וזה מה שהשתדלנו לעשות. אני אומר שעשינו. עכשיו אני מגיע לקרוב ככל האפשר. אציין ארבע סיבות שכתוצאה מהן לא נכון ולא ניתן לסבור על הנושא הזה במקרה של קבוצת המתנגדים של עו"ד לרנר וכיוצ"ב. קודם כל מבחינת תב"ע, תכנית המתאר 3700 יצרה 5 מתחמים, שכל אחד מהם מערב ומכניס ועושה שקשוקה אחת מכל החלקות בתכנית והופכת אותן לבליל אחד. תכנית 3700 מאפשרת, ואפילו מצריכה, להתייחס לכל אחד מהמתחמים כאל מתחם הומוגני. נושא שני הוא התכניות במצב קודם. נניח לצורך שיחה שהיינו יוצאים ממצב קודם. המצב הקודם בשטח הזה מתחלק לשתי תכניות. אחת (1111) משתרעת מהירקון עד אזורי חן בתכנית 3700, והתנהגות השוק שם הייתה מאוד שוויונית במובן שתכנית מתארית קובעת יחידות דיור. היא מאוד הומוגנית. אם היינו לוקחים את 1111 כפשוטה, כלומר ממה שהיא נוצרה, התכניות האלה הן תכניות קטנות של חלוקת שטחים. יש בהן יחידה אחת למגרש והן בכלל משתרעות אחת לימין ואחת לשמאל. תכנית 1111 במצב קודם, כל התכניות שאני מכיר בחצי 3700 מתייחסות למצב הומוגני. תכנית 1170, שהבאתי לאישור בוועדה המקומית, מתחלקת ל-17 מגרשי ענק שכל אחד מהם מאפשר בית מלון והיא מתארית. אם היינו אומרים קרוב ככל האפשר על כל אחת מהתכניות האלה, לא היינו מגיעים לשום פתרון. בנוסף נאמר שאנו רוצים להיאחז באחת החלקות ואומרים שזה המצב הקודם, מה שהיה ב-3388. ניקח חלקה מסוימת ונאמר קרוב ככל האפשר אליה. למה דווקא אליה? יש אחת מכל כיוון מסביבה. אין מציאות כזאת. במילים אחרות, מכל הנימוקים שאמרתי קודם, הגענו למסקנה שנחלק את הזכויות של מגרשי התמורה על פי עקרון הזכויות הנכנסות והיוצאות, עקרונות הפרצלציה, אבל השתדלנו לשמור על האיגוד. זו התשובה מבחינת סדר הפנייה שלכם. אם ניקח את חלקה 8 בגוש 6621, המטרקה הזו הוכרה כאחת עם זכויות. זו דרך צרה שהובילה בשעתו משיח מוניס להרצליה, אז קנו אותה המון בעלים פרטיים וחילקו אותה לחלקים. אם נגיד קרוב ככל האפשר איפה זה אומר? מצפון, דרום, וכן הלאה? זה לא חשוב. אקדים ואוסיף נימוק שמאי גם לנושא קרוב ככל האפשר וגם לנושא מזרח מערב. שוק המקרקעין הוא אבן היסוד לכל שמאות. יש הוכחה ששוק המקרקעין של שטח תכנית 3700 במצב תכנוני קודם הוא הומוגני לחלוטין. אם יבוא אדם לשמאים וישאל אותם בשאלה פרטית מה הוא יכול לעשות עם החלקה, התשובה תהיה שיש לו שטח כך וכך ומיתרגם ליחידות אקווילנטיות. השוק לא מכיר בקרוב ככל האפשר אלא בזכויות בנייה, וזה ניתן להוכחה בנקל. זו הנקודה העיקרית לדעתנו במצב קודם. במצב חדש, קורה משהו אחר. בקווים כלליים נוצר מצב של הבדל מסוים בין החלק המזרחי לבין החלק המערבי של התכנית. גם את זה הוכחנו, או לפחות הראינו נתונים שמראים שסקר המחירים בגוש הגדול, ברמת אביב החדשה, ב-ל' הישנה, יש הפרש שווי של 10% בשטח המזרחי לשטח המערבי ולפיכך חישבנו לדעתנו ונתנו את מקדם השווי של 1.1 או 1. מה יקרה לאחד שהיה מצד מזרח ועבר לצד מערב? כמו בכל תכנית, חל עליו מקדם השווי, ייתכן והוא מוכפל ב-1.1 הוא מתחלק. הנושא של מזרח מערב הבאנו אותו. קו פרשת המים הוא מושג של הנדסה ולא של שמאות. זה הקו בו המים מתנקזים מזרחה ומערבה. תכנית 3700 ו-1111 וכל עבר הירקון לא עובדים לפי זה. אין משמעות גיאוגרפית לעובדה שיש שם גבעות כורכר, שגם הן יושטחו. המושג "גיאוגרפיה" לא קיים שם בכלל. יש מושג של מזרח מערב. ממצב קודם, מכיוון שיש הומוגניות לדעתנו, לא משנה אם זה מזרח או מערב. אם אנו סבורים במצב חדש שיש הבדל אז הוא עובר לאורך הציר של המשך רח' אבן גבירול ולא לאורך ציר דמיוני מבחינה קניינית של גבולות הגושים. אומר כבר עכשיו לגבי עסקאות, אני לא ראיתי, ואני קראתי בעיון את המסמכים שקיבלתי, לא ראיתי עסקאות שתומכות בתזות שלכם, ואת המועט שראיתי, לא ראיתי שמשתווה עם הנתונים שלנו מבחינה כמותית. נושא החלוקה ל-1 ו-3, או 1 ו-4, הוא המהות הקניינית שמאית של תכנית 3700. בגלל זה היא מורכבת. בעלי זכויות קנייניות, אילו היינו עושים את תכנית 3700 כמו את תכנית 2700 או תכנית אחרת, היינו מגיעים למצב שבעלי זכויות בחלק הדרומי, כלומר מפרופס ועד קצה אזורי חן, לא היו מקבלים את זכויותיהם במלואן. אז הייתה נוצרת תכנית שהחלק הדרומי שלה הנקי לוקה בחסר והחלק הצפוני מקבל את כל הזכויות. אנו בחרנו לעשות דבר ללא תקדים והוא ניווד זכויות. אתם יודעים מה זה ניהול זכויות, תכנית המתאר יצרה מצב שכל חלקה וחלקה בגוש 6632 מקבלת תמורה גם במתחם 1 וגם במתחם 3 ו-4. אם יש למישהו חלקה X בגוש כך וכך מקבל תמורה באחד מהגושים האלה, החלטתי החלטה קיצונית לעשות גיליוטינה, החלטתי לחלק את

הזכויות המנויות לפי קו אחד ברור שהוא דומה לשליש שני שלישי, או שישים ארבעים וכו'. וזה משום שכפי שאני מכיר את ההתנגדויות בארץ, חששתי ממצב שעל כל הצרות האחרות עוד נקבל מצב שניח שפלוני יקבל בצד הדרומי ואלמוני בצד הצפוני, ולהיפך, ויטענו למה קיבלו פה ולא שם. מעל לסף מסוים, כי עד הסף הזה השתדלנו ואני מקווה שלא פספסנו, לשמור על רסיסי זכויות. הפתרון מאוד ברור, מכיוון שלא נתווכח עכשיו משפטית. דעתי כשמאי התכנית היא שצריך לעודד ככל האפשר הצרחות, והצרחות פירושן לפי מקדמי השווי של התכנית, משום שאם נעשה הצרחות לפי מקדמי שווי של מישהו אחר אז יהיו המון מתנגדים. אם נלך לפי מקדמי השווי של התכנית ושוק המקרקעין בארץ יתיישר לפי מקדמי השווי האלה, לא תהיה בעיה שאחד יקבל בצפון ואחר בדרום. זה הרבה יותר קל אצלכם מפני שקבוצת שורר גדולה מאוד, מאשר אם הייתם בעלים פרטיים.

### **ליאור דושניצקי:**

יש פה רעיון, בגלל שהקבוצה נמצאת בידי מיופה הכוח שלה שמכיר את כל השיקולים, מי רוצה לקנות, מי למכור ומי רוצה קומבינציה וכן הלאה. כוח הידע אצלך מאפשר לעמוד ברצונות כלל חברי הקבוצה, במידה וזה הרצון המקובל על ידי כלל חברי הקבוצה. איך לעבד את הדבר הזה שיהיה במסגרת מודוס אופרנדי ובמסגרת כללים והוראות ובלוח זמנים, על כל זה אני מניח שהחוקרת תיתן את דעתה.

### **שמואל פן:**

דעתי היא שאת הצרחות האלה אפשר ורצוי לעשות לאו דווקא בקבוצת משה שורר או נתן מאיר וכו', אם ראשי קבוצות יגיעו בהסכמה לגבי רעיונות להצרחות אצל אחרים, אז בבקשה.

### **ליאור דושניצקי:**

אנו לא מדברים על כל דכפין. החלקות קיבלו זכויות בחלקים מסוימים, ועל המסגרת הזו שצריכה להישמר.

### **שמואל פן:**

לגבי שקיפות מקדמי שווי פנימיים. כפי שאמרתי, אנחנו לא מסתירים דבר. כמובן שהמקדמים מוצאם מתכנית המתאר, וחופף מאשר במקרה אחד לא שינינו אותם בתכניות המפורטות. אנו יצרנו שם כזה, ניתוח מחירים לפי מקדמי אקווילנציה, אבל הכוונה היא שבתוך השווי היחסי של כל מגרש ומגרש יש גם נתוני עידון, כמו למשל מיקום, גבול עם שצ"פ, דרך נמיר, פארק, גבול עם שב"צ, צפיפות וכו'. כל מיני מקדמים שגורמים לעידון כי תכנית המתאר מאוד כללית. כך שחלק מהמקדמים בתכנית המתאר מוכפלים באותם מקדמי אקווילנציה. יש מקדם שקראנו לו "אחר", אני מודה ששמו לא מוצלח. המושג מתייחס לכמה מגרשים בודדים שיש להם משהו ספציפי וגלוי ורשום, כמו זיקת הנאה, וכו'. נתנו לזה שם גנרי אחד. יש אזור מגורים מיוחד ב', ששמו מגורים, תעסוקה ותיירות. זה עניין של שיקול דעת שמאי שלנו שהתחיל בימי תכנית המתאר. תכנית המתאר קבעה אזור מסוים, שאגב גיאוגרפית מתפרס לאורך שדרות הרחוב, ששם יש תכונות נוספות שהן לברכה, למי שמקבל את המגרש או מתכנן אותו. יש למשל הוראות לעירוב שימושים למקצועות חופשיים, שימושים ציבוריים כמו מלונות, מעונות יום וכו'. האזור הזה נותן חופש תכנוני למתכנן יותר מאשר במקרים אחרים, והאזור הזה קיבל במתאר את המקדם 1.15. כשהגענו לתכניות המפורטות חשבנו שיש גם עידון, הרי לא הכל רק 1.15, ואז הרכבנו על המקדם מקדם. כמו שנאמר שיש מקדמי אקווילנציה פנימיים, על אותם מקדמים הרכבנו את ה-1.15 לכן התוצאה היא 1.15 כפול X או כפול Y, מבחן התוצאה הוא אריתמטי, יש אנשים שחולקים על זה אבל אנו מגנים על מה שאנו עושים. זה שאתם חולקים על 1.15 אני מבין, אתם חושבים שצריך להיות 0.9, זכותכם. אבל לא ייתכן לקחת את הנוסחאות שלי ולהגיד למה כפולתי ב-1.15, להגיד שהייתי צריך לכפול ב-0.9 ואז להגיד שחסרות יחידות. צריך ללכת לפי שיטה, אל תרכיבו את המספרים שלכם. אני חושב ש-1.15 נכון ובטח לא 0.9. לגבי שדה דב, כולנו מודעים שיש פה אנומליה, אנו גם קוראים עיתונים. תכנית המתאר קבעה כלל, להגיד שאני מאושר מזה אני לא יכול. אם שדה דב ייצא נראה מה נעשה. לגבי יתר הערותיכם אני מתקומם, קודם כל אני מעיד שלא ניתנה שום עדיפות לעירייה ומדינת ישראל על פני בעל פרטי אחר. נכון שעירייה ומדינה הם בעל פרטי לכל דבר, ונכון שכמו שיש קבוצת שורר וקבוצת דונין יש גם קבוצת עירייה ומדינה, אבל לא נתנו עדיפות שכזאת. לגבי המודד, אני מוכן לענות בשם התכנון, יש מודד שהוא ממשרד המודדים

מהטובים בארץ. לגבי חלקה 51, הכוונה שלי לא הייתה לדחות את ההתנגדות אלא לומר שעברתי לפי רישום בנכסים, אם יש טעות ברישום או שלא הבנו אותו אז זו זכות של כל אחד. אם יש טעויות בשם או בהקלדה, אנו האחרונים שלא נתקן.

### **עו"ד משה שורר:**

בדקתי את טבלאות האיזון ונעשתי עבודה טובה ומאומצת בניסיונות לאגד קבוצות ולנסות לקבל, לא טענתי אף פעם אחרת, אבל אני חושב שנעשו כמה דברים, אפילו בולטים, שדרושים תיקון. אגע רק בנקודה אחת מתוך כל הדברים, שלמישהו יש, בכל מקום שנשים אותו זה קרוב ככל האפשר. את החלקה הזו היא נופלת על מתחם 1, 2, 3 או 4. היא גם קיבלה ב-5. אם אדם קיבל בטווח הגוש שלה הוא לא יכול להגיד שקיבל קרוב ככל האפשר, אבל אם שמים אותו במגרש בגוש 6610 שיושב על דרך נמיר הוא יכול לטעון שלא קיבל קרוב ככל האפשר. כששני דיבר על קו פרשת המים זו הייתה מטאפורה מגיאוגרפיה, הוא גם רמז לזה שלעניין זה לא שייך שווי שוק אלא המיקום. לדעתי השמאי ראה את אבן גבירול כגבול של הגושים המערביים, ובכך הוא טעה, וזו כוונת הדברים. אם אנחנו רואים שמ-6610 פתאום מקבל בתחום מערבי וההיפך, כאן אנו טוענים שזה לא קרוב ככל האפשר.

### **שמואל פן:**

האם זה בתחום הקבוצות שלך?

### **עו"ד משה שורר:**

ברור.

### **ליאור דושניצקי:**

המגרש הזה הוא מגרש 208. לפני רגע אמרת שבהיבט השווי, העובדה שקיבלו במיקום נניח מזרחי לצורך העניין, חושב להם שווי אחר פן יחידת דיור פיזית לעומת חבריהם שקיבלו במערב. האם אצלך בקבוצה, אנו מפתחים פה יחד רעיון, תהיה לך אפשרות הצרחות או איגודים, האם יש אפשרות, מאחר ומדובר במצב צבירה של כסף, וכן יש ביטוי בכסף לעובדה שהמגרש הזה מזרחי ובשביל כולי עלמא התכנית הזו גם תצא לפועל, האם אתה יכול במסגרת אותם בעלים אצלך בקבוצה שרוצים ממילא למכור לעשות את השינוי?

### **עו"ד משה שורר:**

בהחלט כן, בהחלט יכול להיות, אבל חשוב מאוד שהחוקרת תעגן את זה בצורה שנוכל להעביר את ההצרחות בצורה מסודרת, ואז נוכל לעשות עבודה ולהעביר רשימות של הצרחות שלא יהיו פיצולים ועיוותים ושיהיה מעוגן בהחלטה. אבל מצד שני אני חושב שהבאנו דוגמאות של בעלי קרקע אחרים מ-6610 שקיבלו ב-6609 א וב-6621 שהם גושים מערביים, וכאן אני חושב שיש משהו לא צודק. אם יש קבוצה מ-6610 ושמו אותה בגוש מערבי ואתנו לקחו מ-6609 ושמו אותנו ל-6610 שהוא מזרחי.

### **ליאור דושניצקי:**

כשמדברים על מצב צבירה של כסף כאב הלב יכול להתרפא.

### **עו"ד אפרת לרנר:**

אי אפשר להתעלם מן העיוות. יש כאן איזושהי אפליה. זו צריכה להיות נקודת המוצא, ומפה יש להמשיך הלאה.

### **שני אהרון:**

אני מבין שאתה מציע לעשות הצרחות פנימיות בין המערבי למזרחי. בשביל שזה יהיה אפשרי, נניח ש-50% מקורן בצד המזרחי ו-50% בצד המערבי, כדי שיהיה אפשר לעשות הצרחות צריך שההקצאות גם יתחלקו כך, אבל לא כך המצב, רוב ההקצאות הן במזרחי.

### **דני ארצי:**

גם בעלי הקבוצות משה שורר, נאמר לו שבגלל הקושי המגמה היא שיינתן לבעלי הקבוצות בנקודה הכי מזרחית שהיא לכאורה הכי פחות טובה, אז כדאי שהדברים יהיו פתוחים וברורים. זה מקובל כפי הנראה על ועדת הערר שדנה עדיין בתכנית 3388ב' שמשקפת את התכנית שלפנינו, הרעיון המוסכם שם יהיה שבעלי הקבוצות יקבלו לא קרוב ככל האפשר אלא בצד מזרח. זו החלטה האחרונה פחות או יותר.

### **עו"ד משה שורר:**

אם הייתה קבוצה קטנה שנמצאת במערב ומאגמים אותה במזרח מה היית עושה? או הפוך, אם אתה אומר שרוצים להיות ביחד אז אין בעיה, אבל אצלי אני יכול לקבל מגרשים גם במזרח וגם במערב. לכן אתה לא יכול לבוא ולהגיד לי "אתה רוצה להיות ביחד, אז לך למזרח". יש לי מספיק אנשים שממלאים את המערב.

### **מאיר אלואיל:**

לגבי נושא מפות המדידה, יש בידינו מפות מדידה חתומות. עלתה הסוגיה לגבי השיקול שלנו עכשיו להיצמד לזכויות לפי 3700 ואיך אנו מתייחסים לנושא שדה דב. דנו בזה בהרחבה אצלנו, האם צריכים כמו שעשו ברמת השרון. יש הרבה תכניות במרחב שלקחו הנחת מרחב שאין שדה דב ואם עכשיו לא מפנים אז לא יודע מה קורה איתן. דנו על זה בהרחבה והחלטנו משיקולים של תכליתיות ושימויות קודם כל לאשר את התכנית הזאת שהיא בידינו ויש וודאות לגבי המצב נכון לעכשיו, היום אנו יודעים שזה עדיין לא. קיבלנו החלטה לקדם את התכנית הזאת ולהביא להפקדה לפי הזכויות שניתנו ב-3700. התייחסנו לסוגיה הזאת של מה קורה ביום פינוי. יש מה קורה ביום פינוי כשאין מגבלות תעופה ולכן מתייחסים לנושא הגובה. באותו יום יהיה ניתן לשנות את הגובה, איך אפשר יהיה להעלות בגובה במקומות מסוימים לפי עקרונות מסוימים. בנוגע לזכויות זה יהיה קשה יותר, אז 20 שנה מקבעים את המצב ואם נותנים כל מטר שמישהו מקבל כולם שותפים לו. איך נתמודד ביום שלא יהיה שדה דב וזה יראה קצת מוזר ואולי ירצו כולם ביחד, יש כל מיני תרופות אבל נכון לעכשיו אנו דבקים בסעיף הזה.

### **ליאור דושניצקי:**

במפורטות לא ניתן לשנות את הזכויות, אם רוצים לסיים את פרק התכניות האלה. זה נכון שיש משהו לא לגמרי חלק, אבל זו הירושה של 3700, תולדה של התנגדות מאוד קונקרטיה שהייתה וקיבלה גיבוי של להקת עורכי הדין, כך שנפריד בזה שככל שההכרזה של עו"ד לרנר נכונה, אקח אותה כנכונה שרוצים לחזור מהר ובשלום הביתה עם תכניות ברות מימוש. בזמנו כשאמרתי שנבחן את האפשרות שאלנו את שמואל פן איך להתייחס לזה, כי אם מכריזים שיכולים להיות פה עוד X יחידות דיור, אז מה עושים? הוא ביקש לקבל מייל מתי זה נכנס לתוקף. בנושא יישום, זה לא פשוט, אז בואו ננסה לשנס מותניים לגבי מה שאנו עוסקים בו היום. הדברים יגיעו, מיטב המוחות יעלו רעיונות לפתור את זה ונראה איך שדה דב הולך בכלל. הייתה שאלה בנוגע למדידות, ובינתיים הנושא הזה תם. מה שקרה הוא שנכנסו תקנות של התת"גים וכתוצאה מעריכתם היו שינויים בפועל בגבולות הגושים שהיו במסגרת סטייה מותרת, ואי לכך זה עשוי כאילו ברמה של מוכנות לתשריט.

### **עו"ד אפרת לרנר:**

בדקתם שהזכויות מוכנסות לנוכח כל התת"גים?

### **דני ארצי:**

סעיף זה נאמר רק למען הסר ספק, אבל כנראה שלא יהיו תיקונים וגם אם יהיו אז יהיו תיקונים קלים.

### **מאיר אלואיל:**

יש אדריכלים שהכינו תכניות וזו אחריותם, היא הייתה לבדוק ולתכנן את התכנית ולבדוק שכל הזכויות שמוקנות נכנסות בכל המגרשים עם ההגבלות של הגובה והכל.

### **ליאור דושניצקי:**

תכנית בניין עיר בדיגיטציה נערך לפי העקרונות.

### **רמי ליבנה:**

אין לי דרך לוודא מהתשריטים שהזכויות נכנסות לכל המגרשים.

### **מאיר אלואיל:**

בכל תכנית שנותנים זכויות עם מגבלות, כל מתכנן יודע שהפרמטר המגביל הוא הקובע ולא תוספת אחד על אחד. תכנית זו לא שונה מכל תכנית אחרת, ביקשנו מהמתכננים לבדוק שהזכויות נכנסות. ועדיין אם אחד מהפרמטרים - זכויות, קווי בניין או גובה, מגביל חלק מהזכויות, אז מה שקובע זה מה שנכנס.

### **רמי ליבנה:**

אני צריך לדעת אם נכנס מקדם הפחתה למגרש.

### **ליאור דושניצקי:**

התכניות נמצאות בדיגיטציה ומתכנן מטעמך יכול לבצע בדיקות. אעבור לנקודה נוספת, למרוץ המימוש. אכן מרוץ מימוש, ואכן להבנתי מתחבר דווקא הכי טוב האינטרס שלכם לקדם את התכניות ולאפשר את מימושן עם האינטרס העירוני. אם יורשה לי לסיים, הקשבתי ברוב קשב ורשמתי ויש עוד דפים ריקים. אני אגיד מה היו החלופות. חלופה אחת היא להקצות הזכויות לכל מתחם, ועשוי יהיה להיווצר אבסורד שמתחמים שהם באמת מתפתחים ונבנים ורוצים לבנות בהם לא יכולים להיבנות בגלל שמתחם 1 שמגיע לו זכויות והוא מחכה לתרחישים משדה דב, ואתה היית מתחבט בתוך הקבוצה שלך איך לחבק את כל היתומים, ומאחר וכל חמש התכניות טופלו במקביל באותו ל"ז והופקדו באותו המועד, כוונת עיריית תל אביב ובתקווה שבעזרת הבעלים היא להגיע עם כל חמשת התכניות למועד דומה למתן התוקף. באופן כזה הסוגיה שהועלתה תתאייד או תתייתר, משום שבסה"כ יהיה ניתן לעמוד FIRST SERVE. נניח שאחד המתחמים מכל סיבות של הבעלים, התכנית מתעכבת והולכת לכל מיני טיעונים ומוסדות, ארבע תכניות מוכנות, היית רוצה לעכב את ה-4?

### **עו"ד משה שורר:**

היועמ"ש של הוועדה המחוזית דאז בהתנגדויות של 3700, חשש שיוצא שאדם יהיה בלי זכויות, ולכן החליטה הוועדה המחוזית, שחייבים להפקיד ביחד מהסיבות הקנייניות.

### **ליאור דושניצקי:**

ההחלטה היא שונה, אין לי אותה ביד אבל יש בהחלטה של הוועדה המחוזית ל-3700 שבהחלט מדברת על קידום חמש תכניות בנפרד.

### **דני ארצי:**

הרישום יתבצע עבור חמשת התכניות ביחד, שירשמו לאחד ויבטלו את השני.

### **אריאל בלום:**

נניח שבמתחם 3 יש סוגיה מול בעלים על 500 יח', ואישרת את כל היחידות האחרות ופתאום מסתבר שחסר לך 500 יח', כולם שלובים בכולם, האיזון פה הוא בכל חמשת התכניות. ברגע שתהיה לקונה במתחם 3 יגרעו 100 יחידות, איך תאזן?

### **ליאור דושניצקי:**

האיזון בין התכניות בוצע ב-3700. כל תכנית קיבלה את חלקה היחסי. עכשיו ובתוך חלקה היחסי גם ידוע מאילו חלקות מסוימות נובע ונבנה חלקה היחסי. הסוגיה שישנה כרגע פתוחה היא והיא בחלקה מסוימת יש בעלים והיא קיבלה חלק מזכויותיה במתחם 1 וחלק במתחם אחר, ואיך הם מבצעים את הרישום של החלוקה והניוד.

## **דני ארצי:**

כל תכנית מאוזנת בפני עצמה, אבל זו לא הבעיה. אני לא מציע להיכנס לנושא כרגע כי הוא רחב מאוד.

## **מאיר אלואיל:**

במתחם מספר 1 ייעוד קרקע מסחר, נקבע בסעיף קטן 4 (מצטט). הניסוח מבלבל וניתן לחשוב שמדובר על הפרשה, אבל זה לגמרי פרטי וסחיר. זה רק מתוך כוונה שחלק מהשימושים שם לא יהיו רק חנויות אלא עוד דברים ציבוריים אבל סחירים כמו בתי קולנוע וכו'.

## **ליאור דושניצקי:**

יש עוד דברים שיש לברר ולהחזיר תשובה.

## **עו"ד ענת הדני:**

לגבי הטענה שהוגשה - בקשה להצטרפות להתנגדות של משפ' חקקיאן, הבקשה הוגשה לפני חודש לוועדה המקומית, וכמו כל בקשה משפטית להארכת תוקף לבקשה להתנגדות, המועדים כבר הסתיימו לפני כשנה ועל כן על אף הניסוח של ההשמטה המקרית של המתנגדים מהות הבקשה הייתה הארכת תוקף והועדה המקומית מעבירה בקשות כאלה לשירות המשפטי. ההערכות ידועות בעניין של כמה המועדים קשיחים, ובמקרה הזה המועדים הוארכו למקסימום, 90 יום. ניתן אולי לאפשר הארכת תוקף בזמן המועדים של הגשת התנגדות. היו לנו ולא יכולנו להיעתר גם לבקשות כאלה, לכן צריך להבין שהנקודה היא לא לצרף מתנגד, היא לעניין איחוד וחלוקה. אם שלושה מתנגדים זה משפיע על הרבה אחרים שאולי מתנגדים אבל לא יכלו כי לא הגישו בזמן. לכן ניתנה תשובה שלילית בעניין זה. ניתן להעביר את זה לעיוןך, אבל אציין שהבקשה להארכת תוקף הייתה צריכה להגיע לוועדה המקומית במועד ההתנגדות, וזה הועבר לשירות המשפטי כמו כל בקשה שנעשית.

## **עו"ד אפרת לרנר:**

אולי הפתרון יבוא מכל ההצרחות בתוך הקבוצה.

## **לבנה אשד:**

אני מקווה שבדיון הזה כיסינו גם התנגדויות אחרות.

## **התנגדות מס' 39 – מרכז הספורט מכבי ת"א בע"מ ושיכון ובינוי, ע"י עו"ד גלעד נאמן והשמאי**

### **דני טרשנסקי:**

### **עו"ד גלעד נאמן:**

אני מייצג את מכבי תל אביב ואת שיכון ובינוי. חלק מהנושאים שכוסו בהתנגדות הקודמת מופיעים בהתנגדות שלנו. גם מכבי עולמי וגם שיכון ובינוי כולנו מעוניינים בקידום התכנית, קיבלנו אתמול אחה"צ את ההמלצות הלקוניות לדחיית ההתנגדות. אנו נתייחס כרגע ונשתדל להתרכז בנושאים שלא נידונו בהתנגדות הקודמת. אנו ממוקמים כיום בחלק המזרחי של הצד המזרחי של התכנית, ממש בגבול המזרחי של התכנית, בואכה כביש חיפה. הטענה הראשונה שלנו היא שטבלת ההקצאות נעשתה בערכים כספיים ולא בערכי שווי אקוויולנטי. ההנמקה של הצוות המקצועי לדחיית הטענה מחזקת את טענתנו, נאמר שיש מקדמי שווי רבים ומכוח סעיף 15, ואני מאמין שנקבל את הנתונים שהיוו בסיס לעבודתו של שמואל פן, ושומרים את הזכות לחזור על טענתנו או לחזור בה אם נבין את שיטת ההקצאות של השמאי פן.

### **דני טרשנסקי:**

אנו רוצים לקבל את כל הערכים. יש מקדמי שימוש ומקדמי מיקום, אני לא יודע אילו מקדמים ובאיזה יחס, אם אפשר לקבל את כל המקדמים אולי נוכל להסיר חלק מהטענות. אם יש שישה מקדמים ביחס למגרש אני לא יודע באילו השתמשו.

### דני ארצי:

תתבצע בדיקה בנושא, יש יועצת משפטית.

### עו"ד גלעד נאמן:

מתי תינתן החלטה? ההיבט הפרקטי הוא משמעותי.

### עו"ד ענת הדני:

לחוקרת ניתנת אפשרות לקבוע סדרי דין, ויש מתן אופציה לתשובות למענים.

### עו"ד גלעד נאמן:

אנו רוצים לקבל את זה טרם החלטת החוקרת. עכשיו לגבי נושא מקדם אחר א' ומקדם אחר ב', הצוות המקצועי מודה שיש נושאים רבים שנכנסו בהגדרת מקדם אחר, והקושי שלנו הוא להבין את המקדמים ואת הפרמטרים ששימשו לצורך הקביעה. אנו ביקשנו שתוצג, אלא אם זה מכוסה באמירה של נבדוק ונשיב, דרך החישוב של הקצאת המגרשים במצב החדש. היינו מאוד שמחים לקבל את זה בצורה דומה לחוות הדעת השמאיות בחדרה. נתנו דוגמה במסגרת חוות הדעת השמאיים לשתי תכניות בעמוד 20 לחוות הדעת, תכנית מפורטת בחדרה ותכנית מפורטת בראשל"צ, הדוגמה הייתה מקלה עלינו אם מקבילה שלה הייתה ניתנת במקרה שלנו. משהו שפחות הודגש בהתנגדות הקודמת, ביטול התוספת שווי למגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות. לבטח בתשובת הצוות המקצועי לא ניתן מענה לפער בין מתחם 4 למתחם 1 בהקשר למקדם שנוגע למגורים, תעסוקה ותיירות. נתבקשה גם על ידינו בשים לב להשפעה שיש על הזכויות שאנו מקבלים, הפחתה ממקדם התעסוקה והמסחר, נגענו בהיבט שמגיעים למחירים לא הגיוניים לתכנית שהיקף המסחר בה הוא 80,000 מ"ר. מרחיב את זה בסעיף ה' להתנגדות שלנו בעמ' 23 לחוות הדעת השמאית ביחס למקדם המסחר והתעסוקה. לגבי ההבהרות בתקנון, חיבור המרתף לדירות הקרקע וגם בנושא דירות הגן, התשובות מספקות בגדול.

### שני אהרון:

לגבי אותו מקדם 1.15, לא אפתח את הנושא מחדש, שמואל אמר כמה דברים בסוף הדיון הקודם ואני ממשיך אותם. אני רוצה להסביר את הכוונה כי אולי זה לא היה ברור. בתכנית המתאר 3700 יש ייעוד שנקרא מגורים מיוחד ב', באותו אחד ניתן מקדם 1.15, מדוע ניתן 1.15? לא כ"כ ברור. הדבר היחידי שמופיע בטבלת עקרונות שיש פה הגדלת צפיפות ו/או מלונאות. התכנית המפורטת כבר קבעה את מה שהיה אפשר. אין נעלמים יותר, אנו יודעים מה קיים, אין פה תוספת כי יהיה אפשר. הפוטנציאל כבר מוצה. גם אם נקבל את אותו 1.15, אני מפנה לטבלה של מתחם 4, יש מקדמי שימושים ויש מקדמי מיקום. מקדמי השימושים, בהמרה לשימושים, הטענה שנשמרו כמו תכנית המתאר. לקחנו את מגרש 400 את אותן יחידות והפעלנו את המקדמים של תכנית המתאר, ואמור לצאת פער של 1.15, וזאת הבחינה. לקחנו מגרש אחר שגם הוא מגורים תעסוקה ותיירות במתחם 1 ועליו גם הפעלנו את מקדמי המתאר ומגיעים למקדם 0. יש פה בעיה, כי מצד אחד זה לא אחיד, לא צריך פה מקדם, זה מנפח את המגרשים. כשנגיע להיטלי השבחה יבואו ויגידו "יש טבלה ואתה שווה 1.25 מכולם" אני אמכור בעתיד ולא אקבל אותה תמורה. באותו סעיף מה שהתכוונו להגיד שיש פחות יחידות, קראנו להבהיר את משמעות הסטייה, זה לא רק שיש הטייה, המשמעות היא שאם המקדם לא קיים זה מופיע בהתנגדות, אם נוריד את ה-1.15 יש פחות יחידות אקוויולנטיות בתכנית המפורטת מאשר במתאר. המשמעות היא כבדה. אמר שמואל פן בתגובה שיש פה אפשרות להרחבת שימושים, עבור מה? לגני ילדים? השימוש המיטבי הוא מגורים, גם הטבלה וגם המקדמים אומרים את זה. הרחבת שימושים לשימוש נחות יותר? גם במקדם 1.25 למגרש מגורים וגני ילדים? זה שווה 25% יותר? ראוי שזה ייבדק שוב.

### לבנה אשד:

הדו"חות שאתם מראים כלולים בתוך חוות הדעת?

### **שני אהרון:**

החלק הראשון הוא בעקרונות תכנית המתאר. זה חוזר גם מההתנגדות של שורר. לגבי מקדמי התעסוקה, שוב אציין שאת אותה תכנית ואני חושב שכדאי לעיין באותו מסמך עקרונות נרחב משדה דב, שם המקדמים שונים. זה מתחבר עם אותם ערכים כספיים, יהיה יותר קל לבחון את הנושא הזה. לגבי המרתפים, אנו למודי ניסיון ממקומות אחרים, בעיקר בהיטלי השבחה ומקומות שצריכים, פרשנות, וככל שלא יותרו מגורים במרתפים, אם יותר שימושים נלווים גם זו פרשנות.

### **מאיר אלואיל:**

שימושים במרתפים יותרו לפי ע'1.

### **שמואל פן:**

אנו לא בחדרה, אלא בתל אביב. זו תכנית שהיא אחת המורכבות בארץ. אם אנו ניתן את כל המכפלות והסכומים של מאות שורות של מקדמים, אף אחד לא ימצא את הידיים והרגליים בתכנית. אני עובד לפי תקן 15, עם מקדמים אקוויוולנטים מה שמותר לנו. אבל טכנית ללכת ולכתוב פה את הסכומים, יש פה 3700 שורות בטבלאות האלה. אני לא מתאר לעצמי שמישהו ישבור את הראש ויצליח להבין את זה. אפילו אם לא הייתי ב-3700 ולא היינו פה לדעתי זה לא נכון. יש שני דברים שאני מוחה עליהם, אם הבנתי נכון. דעתכם לא 1.15 על 0.9, זו דעתכם, אבל אי אפשר להגיד שאני טעיתי במכפלות.

### **דני טרשנסקי:**

לא חשבנו שטעית, איננו מסכימים על דרך החישוב.

### **אורי שושני:**

אתם עושים תחשיב ומציגים שיש טעות אריתמטית, זה לא נכון.

### **שמואל פן:**

אי אפשר להוציא שורה אחת ממה שאמרתי, תכנית אזור מגורים מיוחד ב' בשעתו במתאר, יש בה עשר שורות של נושאים שונים. יש למתכנן גמישות תכנונית שאין לו בהרבה אזורים אחרים, לכן המתאר הוא 1.15. נניח שתכנית המתאר הייתה אומרת על אזור אחד 1.07 ואזור אחר 1.08. המכפלה היא ב-1.15, והוספתי מקדמי שווי אחרים. אני יכול לעבור לשמאית של שדה דב ולקחת את הטבלאות שלי. אנחנו עשינו את 3700, היא עשתה את 4444 זה דבר שונה ומן הראוי לבדוק את מה שעשיתי לפי קריטריונים ואמות המידה שלכם אבל לא להגיד "שם זה ככה". אני לא אבוא ואגיד לה למה היא לא העתיקה את הטבלאות שלי. אפילו עבורכם היה יותר פשוט לעבוד לפי המקדמים היחסיים. אם יש טעות, אני לא חושב שיש טעות בחלקה 51 בגוש 6609, אבל אם יש אנו נתקן.

## **התנגדות מס' 41 – פלזן צביה ובן צבי ישראל, ע"י עו"ד אפרת לרנר (משרד עו"ד ענת בירן)**

### **עו"ד אפרת לרנר:**

אנחנו בהתנגדות של ישראל בן צבי ואחותו צביה שנאלצה לחזור לעין גדי, מתחם 5 בלבד. משפחה זו מחזיקה בקרקע שהתקבלה בירושה מההורים, חצי דונם, חלקה 22 בגוש 6609. הם שניהם הבעלים הרשומים כיום בקרקע. אנו עומדים על כל הטענות שכתבנו, וזה נכון גם להתנגדות הראשונה. הטענות התכנוניות העקרוניות יפות גם להתנגדות הזאת. לגופו של עניין, האח ואחות בעלים במגרש בשטח של חצי דונם בגוש 6609, המושעה היא במצב היוצא. חלקה 22 נמצאת ברצועה הצפונית של מתחם 5 ואת ההקצאה במצב היוצא הם מקבלים במגרש 14 שהוא בפניה הדרום מזרחית, בצומת משמעותי על אבן גבירול, בבניין במושעה עם עירוב שימושים. ב-3700 חלקה זו הייתה זכאית ל-5 יחידות. טענותינו הן לעניין קרוב ככל האפשר, כאן יש טענה קונקרטי

ומובהקת. במקום שיקבלו את ההקצאה שלהם במצב היוצא בחלק הצפון מערבי של המתחם בסמוך לחלקה כיום, הם קיבלו באזור הדרום מזרחי על אבן גבירול, מיקום שהוא נחות משמעותית כשלעצמו לעומת המיקום הנכנס. גם כשמשווים את ההקצאה לשכנים שלהם מימין ומשמאל, לחלקה 21 וחלקה 23, רואים שהשכנים מימין ומשמאל מקבלים הקצאה בחלקות מערביות והם מקבלים את ההקצאה במושעה. אפשר לראות בעמ' 11 להתנגדותנו, מפה קטנה עם חצים שמראים איפה קיבלו מגרשים 21 ו-23 את ההקצאות שלהם, בקו ראשון או שני לים. זה פער דרמטי. שצ"פ בינם לבין הים זה לגבי הקרבה ככל האפשר. אני רוצה לחזור כי זה חשוב, העיקרון של קרבה ככל האפשר, שבזה אני מתווכחת עם שמואל פן, הוא כלי בידי השמאי שעורך את הטבלאות כדי לאזן את הזכויות של הבעלים, זה אמור להגן על זכויות הבעלים ולא לשמש כחרב נגדם. מישהו צריך להסביר איך יכול להיות שהשכנים מימין ומשמאל קיבלו הקצאה קרוב יותר ונכון יותר, בעוד שהמתנגדים, הלקוחות שלנו, קיבלו הקצאה במגרש לא קרוב ולא טוב. רמי ליבנה השמאי יסביר למה מגרש 14 נחות. יש טענות שמאיות נוספות, אבל אקדיש כמה מילים על מאפייני מגרש 14 ולמה הוא פחות טוב מעבר לעירוב השימושים. הוא יושב בפינה של שני עורקי תחבורה, על תחנת רכבת קלה ואוטובוס. מעבר לתנועה ולרעש שמגיע מהכביש יש גם רעש כל התחנות, שזה אומר גם תנועה של הולכי רגל שנכנסים ויוצאים וגם אוטובוסים שעוצרים ונוסעים. מעבר לזה, בגלל הקרבה לתחנות אנו משערים שהפעילות בחזית המסחרית תהיה לשעות ארוכות יותר, מה שמהווה סוג של מטרד. התהייה שלנו, מכיוון שלא ראינו מקדמים פנימיים, לא ראינו איך זה בא לידי ביטוי במקדמי השווי. הדברים דורשים נימוק והסבר. מעבר לכך למגרש זה אין חזית ישירה אלא שצ"פ שנמצא מאחורה, כי הוא כלוא בין מגרשים אחרים ונדרשת בו זיקת הנאה לציבור. לעניין של קומת המסחר הפעילה שעות ארוכות, יש גם סימבול של מתקן הנדסי שנמצא בעורף המגרש בשצ"פ שאליו הוא לא באמת פונה אבל גם לגבינו אנו לא יודעים מה יהיה שם. לא יודעים אם הדבר קיבל ביטוי במקדמים. רואים את זה בנספח הבינוי של מתחם 5. אפשר לראות את זה בעמוד 9 להתנגדות שלנו.

### **רמי ליבנה:**

אחזור על מה שאמרתי קודם, מה שיקבע את מידות מגרש זה המידות כפי שקבע המודד. היום העמדה של עיריית ת"א בהיטלי השבחה שזכויות שלא נכנסות במצב קודם שוות אפס ובמצב חדש מאה, שהיטל השבחה על כל מ"ר שלא נכנס הוא 50%. חשוב לראות שהזכויות נכנסות למגרש הזה. במגרש הזה בצד הדרום מזרחי שלו בתכנית הבינוי, שלוקחת שטח שבמגרש אחר ניתן היה להכניס בנייה, אני לא יודע אם הזכויות נכנסות, והמשמעות הכספית גדולה יותר מכל ההתנגדות שאנו מגישים. יש פה מדידה, שיתנו את המידות ואז יהיה אפשר לרשום אורך רוחב, כולל שטחי שירות וממ"דים, ולראות אם יש לתקן, אולי לקבוע 17 קומות, 19 קומות. הגובה הכללי שמותר הוא 58 מ', אז אני לא בטוח שניתן להכניס רק 15 קומות כמו שקובעת התב"ע. התב"ע יכולה לקבוע שמותר עד 58 מ', רק שאפשר לבנות 25 קומות אפילו, אם זה עומד במגבלת הגובה. עד שישחררו את שדה דב יש מגבלה הקיימת. גם קניינית אני לא יודע אם הזכויות נכנסות ויש לי ספק רב. המסמך הקובע הוא התשריט. אני צריך להסתמך על המסמך הסטטוטורי שהוא הנייר.

### **ליאור דושניצקי:**

כמה זמן ייקח לך לבדוק אם הזכויות נכנסות או לא?

### **רמי ליבנה:**

שעתיים.

### **ליאור דושניצקי:**

האם יש לך שבוע שבועיים לאתר את המידע ולהעביר אלינו בצורה מסודרת?

### **רמי ליבנה:**

אם תביאו את המידות.

### **עו"ד אפרת לרנר:**

אם נגלה שהזכויות לא נכנסות והשארית מתבטלת, יש לזה השלכות.

### מאיר אלואיל:

בדר"כ לא נותנים מידות אורך ורוחב למגרשים, מצפים שאנשים יפיקו את זה וייקחו מידות במידת הצורך. אם תנחי אדריכל לקבל את קובץ pdf ולמדוד הוא יוכל לעשות את זה. כשמפקידים תכנית אנחנו מחויבים לסט שמפקידים. האם אנחנו צריכים להעביר את קבצי האוטוקד כשמעבירים תכנית? אני חושב שלא.

### ליאור דושניצקי:

אני לא מכיר שנותנים את הדברים האלה. כשאני בא מהצד של השולחן שמבקש לראות, אני יודע אם אנו יודעים לבצע את הבדיקה.

### עו"ד ענת הדני:

אני לא בתחום של מדידות, אבל אני מנסה להבין. בהפקדת התכנית מוצגים מסמכי התכנית כפי שהם. המדידות עצמן זה משהו שבכל תכנית לא מתקבל, התשריט הוא מה שמקבלים. אתה מבקש את הטיטות שמכנים בעזרתן את התשריט שהופך להיות מופקד?

### מאיר אלואיל:

הוא רוצה קובץ מדידה שיוכל לבצע זום אין ולבצע מדידות.

### עו"ד ענת הדני:

בנושא של המקדמים לא פסלנו על הסף, ואף שזה טיטות, כי אנו מבינים את ההיגיון מאחורי זה. פה זה נשמע שיש ניסיון למקצה שיפורים בהתנגדויות על איזשהם מסמכים שהם פנימיים ולא מקבלים אותם בדרך כלל, ואין דרישה לקבל אותם בתכניות מופקדות. אני לא נגד מבחינת שקיפות, אם זה עניין טכני אני לא יודעת, אבל אם יש שאלה לקבל מסמכים שהם לא המופקדים, תשריטים לא מופקדים עם מדידות שמישהו חתום עליהן ואחראי על זה, אז יש קושי.

### רמי ליבנה:

התשריט הזה מסתמך על המדידה. ברגע שרוצים לבנות אז שילכו למדידה.

### מאיר אלואיל:

כשיבוא האדריכל יום אחד בשלב היתר הבניה, כנראה יש לך חשש שהזכויות לא ייכנסו, ואתה רוצה לבדוק היום שזה נכנס ושאינן לך את הנתונים לבדוק, כי התשריט שהוא על גבי מפת מדידה הוא לא נותן מידות שאתה יכול לבדוק אותם עד רמת הסנטימטר. אתה רוצה לקחת אדריכל ושיתכנן את הבניין, כי הרי זו לא בדיקה של שעתיים מה שאתה רוצה. כדי שייכנסו הזכויות אתה צריך לתכנן את הבניין, כי בסוף אתה יכול לפספס מטר אחד. או שאתה רוצה לדעת שאתה לא מפספס מטר או שניים, או שאתה סומך את ידי המתכננים שהם עשו את הבדיקות והזכויות הוכנסו.

### רמי ליבנה:

כשאבדוק את נפח הבנייה וכשאני יודע שזכויות הבנייה הן כאלה, אני יודע פחות או יותר שהבניין יוכל להיכנס, אבל אני לא יודע אם הוא בכלל נכנס כי המגרש הוא בלתי רגולרי, יש לו צ'ופצ'יק בצפון מערב, יש לו תכנית בדרום מזרח, אז מתחיל להיות צפוף.

### מאיר אלואיל:

זה עניין משפטי של האם יכולים להוציא את קובץ הדיגיטציה החוצה.

### ליאור דושניצקי:

האדריכלים אישרו לצוות. אתה צריך לבדוק את הטעות בקנה מידה אחר מהתשריטים, ובשביל היתר בנייה זה צריך להיות חלק מתכנית עיצוב שמתייחסת לכל. קח בבקשה מתכנן מקצועי והוא יוכל להבין את הדרך. זו לא העירייה שצריכה לתת לך תכנון, מידות מגרש.

### רמי ליבנה:

הוא יגיד לי שאינו אחראי על המידות של הניר.

### מאיר אלואיל:

נניח והתכנית קיבלה תוקף אז מה הוא יעשה?

### עו"ד אפרת לרנר:

ההתעקשות היא בגלל שזה תכנית איחוד וחלוקה שאמורה להיות מאוזנת על בסיס זה שיש הסכמה על מדידה, אבל אם יתברר בדיעבד שיש תזוזות במדידה והיא לא קבועה. אם כבר לדייק, ולא אהיה קטנונית, המשמעות היא שאם המדידה תתברר בדיעבד, או שיתברר שהזכויות לא נכנסות, זה משפיע על האיזון.

### עו"ד ענת הדני:

יש לנו את חזקת התקינות.

### עו"ד אפרת לרנר:

התכנית מורה זכויות שלא נכנסות מבטלות, אחר כך זה יהיה מאוחר מדי ואי אפשר יהיה לתקן את הזכויות. בשלב של היתר בנייה זה יהיה מאוחר מדי.

### דני:

יכולתם לשכור אדריכל לצורך זה, כי הוועדה הפקידה על בסיס חוות דעת של אדריכל.

### ליאור דושניצקי:

תלכו לאדריכל ותבקשו ממנו לדעת האם בעיקרון הזכויות האלה נכנסות. אנו לא מדברים על מה שמסביב.

### רמי ליבנה:

או מידות רשומות במטרים או קובץ דיגיטציה, זה מה שאנו מבקשים.

### ליאור דושניצקי:

הכל בסייג אחר, אנו עוסקים בהצעה של תכנית. עלול להיות כתוצאה מהתנגדויות שיוחלט לעשות שינוי בבינוי.

### עו"ד ענת הדני:

אתם מבקשים מסמכים שיראו איך נעשו הדברים כשאינן טענה ורמז למשהו שלא בסדר. זה חיפוש של משהו שהוא לא תקין, ככה אפשר להגיע לכל דבר. כל עבודה של איש מקצוע שעשה פה אפשר לחקור איך הוא עשה את זה וכך לא נתקדם.

### מאיר אלואיל:

יש לך שטח מגרש, יש לך מידות גיאומטריות, יש לך את כל המגבלות, אני לא מבין איזה מידע חסר לך.

### רמי ליבנה:

תשריט המודד יהפוך להיות המסמך החשוב ביותר, שהוא התצ"ר. מאוד חשוב שהמסמך הזה יהיה כמה שיותר גלוי.

### ליאור דושניצקי:

שמעת על תב"ע שמצרפת תצ"ר?

## רמי ליבנה:

יש יותר מקום ממה שצריך ברוב התכניות, פה מרגישים שמשהו חורג. כמו שאמרה חברתי, אבן גבירול רוחבו 40 מ', יוניצמן רוחבו, לא כולל הכיכר בסוף שהיא כמו כיכר תחריר בערך. המגרש ממוקם במקום הכי גרוע בתכנית. בדר"כ מגרש כזה ממוקם בתור מגרש עודפים. צריכה להיות שיטה להקצאה קרוב ככל האפשר, אם החלקה נמצאת במחצית הצפונית של התהליך, ובה יש 12 מגרשים ומטה יש 7 מגרשים, אז צריך לקבל בחלק הצפוני של התהליך לא משנה איפה. המגרש מעבר לקו האמצע של התכנית, הוא לא הכי דרומי. אין סיבה שיהיה במקום הכי גרוע. עובדה שהמגרש שממערב לו וממזרח לו צמודים. ההקצאה של המגרש הזה זה 70 יחידות גדולות, 30 קטנות ו-300 מ"ר מסחר. זה 85 יחידות דיור אקוויולנטיות, יחד עם המסחר נגיע ל-91.75 יחידות אקוויולנטיות. בטבלת האיזון עוד לפני שקבעו התאמות הוא קיבל 101.67 יחידות אקוויולנטיות, איך זה יכול להיות? אני לא מבין למה יש פער של קרוב ל-10 יחידות דיור, לפני שנכנסו למקדמים. אחרי המקדמים הספציפיים זה הפך ל-116.57, במגרש הכי גרוע. אז או שאני לא מבין או שיש איזושהי טעות בסיסית בהערכת המגרש הזה. את העובדה שהמגרש הזה, כמעט בכל התכנית של השצ"פ המגרש הזה לא פונה לשצ"פ בכלל, יש שם פינה שהיא כל כך לא חשובה ששם הכניסו את המתקן ההנדסי. תחשבו שמישהו צריך למכור את המגרש ואת הדירות האלה. פה יוצא שהמגרש יצא קירח גם מכאן וגם מכאן. אנחנו עוד לא ראינו מה זו תחנת רכבת קלה בתל אביב שבנויה אבל המגרש פונה לתחנת רכבת קלה ולאוטובוס. אין ספק שכל העסקים שעובדים 24/7, זה האזור שלהם, והמקום הזה יהיה סואן כל הזמן, ויש בו גם קומה מסחרית ויהיה עירוב שימושים. המסחר יבוא לתוך השטח שאסור לבנות בו בהתאם לתכנית הבינוי. אני נתתי מקדמים בעמ' 15 לחוות הדעת שלי, מקדם הפחתה לזה שפונה לשני עורקים תחבורתיים ראשיים זה 5%, זה שהמפלס שלו הכי נמוך 1%, זה שפונה לרכבת הקלה 5%, זה שכולל מגורים ומסחר מינוס 10%. אני לא חושב שזה הפחתות ניכרות עם מגרש בעל תכונות כל כך גרועות באופן יחסי. אם היינו עם 91.75 יחידות אקוויולנטיות לפי 3700, אני מגיע שהיחידות האקוויולנטיות הן 71.57. יש פה סתירה מאוד גדולה בין מה שנראה לעין, וחלק מזה נובע שלא ראינו את המקדמים בטבלת האיזון. לפי החישוב שלי יוצא שהלקוח שאני מייצג מקבל לכאורה 5.74 יחידות דיור היום, אבל מקבלים באמת 3.52 יחידות אקוויולנטיות. פירטתי לגבי מקדמים לדיור בר השגה. דיור בר השגה צריך להשכירו לתקופה מסוימת, אני בספק אם צריך להיות עוד מקדם שהגיע לפי חישוב שלי ל-37% לעומת קרקע רגילה. לא צריכה להיות מניעה שיקבעו למגרש הזה אותן קומות ויותר זכויות כפי שאפשר להכניס במסגרת הגבלות רשות התעופה האזרחית. סה"כ במגרש זכויות הבנייה הן 1,000 מ"ר לקומה, זו פצצה ואני לא בטוח שהן ייכנסו. אני לא בטוח כמה אנשים רוצים לגור בבניין שיש בו 8 דירות לקומה. היתר כתוב בחוות הדעת שלי.

## שמואל פן:

קצת פרופורציה, כל רוחב התכנית הוא מעל 130 מ', זה לא משהו שהוגלה למרחק מי יודע מה, זו תכנית קטנטונת. איתרע מזלה של חלקה 22 ועוד אחת סמוכה אליה שיש לה בעיה שימיה כימי תכניות הפרצלציה. על החלקה הזאת חל לפי התכנית המפורטת מגרש בייעוד ציבורי, היא מיועדת להיות ציבורית ולא יכולה להישאר במקום. יש בעיה נצחית האם בעלי החלקות הסמוכות שלא קרה להם שיש להם מגרש ציבורי צריכים לזוז או שהם. במקרה הזה, גם הקרוב ככל האפשר, הם נשארו במקום והמגרש של הלקוח של רמי הוזזו.

## עו"ד אפרת לרנר:

השכנים משני הצדדים קיבלו הקצאות במערב, לא נשארו באותו מקום.

## שמואל פן:

מבחינת המקדמים, זה לא מגרש גרוע. איי תנועה זה סימון של מהנדס דרכים. זה כולל שדרת רוחב, המשך רח' יוניצמן מערבה, בקרבה גדולה לים, ואני סבור לפחות שהבאנו בחשבון את כל הגורמים האלה. הוא נכנס לסיפור שחוזר מפעם לפעם עם ה-1.15. היות והאזור המקורי שלו הוא לשעבר מגורים ב' ואחר כך מגורים, תעסוקה ותיירות, הוא קיבל מקדם 1.15 כמו כל המגרשים הסמוכים אליו. לכן זה נראה מאליו שהמספר נהיה גבוה מאוד. לגבי נושא ההנדסי אני לא יכול להשיב, לגבי המתקן ההנדסי אני מבין שזה די קרוב לשצ"פ.

## מאיר אלואיל:

יש פער בין איך שאנו תופסים את מיקום, עדיפות ואטרקטיביות המגרש לבין איך שאתה תופס. אתם הולכים לפי עסקאות שקורות. לא יודע אם יש לכם סיטואציות דומות לרכבת הקלה ולגבי השדרה, אנו רואים את המגרש כאטרקטיבי. המסחר שם הולך מאוד להצליח, אנו יודעים כיום שמיקום של רכבת קלה או מטרו משביח את כל המגרשים שבסמיכות ואפילו שמתכננים את זה לוקחים את זה בחשבון איך זה יחזיר את ההוצאות בזה שהמגרשים יהנו מזה. אנו רואים את זה אחרת.

## רמי ליבנה:

העקרונות האלה טובים גם למגרש השלישי שנהנה מכל היתרונות, שנמצא ליד גינה. היית מעדיף דירה שם מאשר דירה שנמצאת ליד כל הרכבת הקלה והאוטובוסים?.

## מאיר אלואיל:

לגבי המתקן ההנדסי, הסימון שאנו מסמנים זה שריון בתכנית בשצ"פים אם זה יתאפשר למרכזי אנרגיה תת קרקעיים, מתקני טרי-גנרציה, שמפיקים מגז טבעי אנרגיה. לא אמורים לראות את זה חיצונית, זה יהיה בתת הקרקע, ורעש לא יהיה.

## רמי ליבנה:

ביצחק שדה יש בזק תת קרקעי ויש מפוח שיוצא החוצה ומפריע לשכנים. התשובה שלך צריכה להיות מה מותר לבנות שם.

## התנגדויות מס' 104-108 – אלנב, ע"י עו"ד אפרת לרנר (משרד עו"ד ענת בירן) והשמאי אורן כץ

### עו"ד אפרת לרנר:

מדובר בחברה במושעה בחלקה 8 בגוש 6621, החלקה הגדולה שהולכת לאורך קו החוף במתחמים 2 ו-3 וגם קצת ב-4. זו חלקה גדולה מאוד של 285 דונם, מתוכם לחברת אלנב יש 0.8% שהם למעלה מ-20 דונם, במצב הנכנס. חלק אמנם בלתי מסוים אבל הנתח של החברה מתוך חלקה 8 משקף כ-20 דונם. אני מזכירה את המובן מאליו שמדובר בחלקה בגודל כזה במושעה, לכל אחד מהבעלים יש חלק בלתי מסוים בכל גרגיר משטח החלקה. מאחר שהיא על קו החוף ממערב למזרח ומצפון לדרום, אז כל אחד מהבעלים זכאי לקבל שטח בהתאם לחלקו היחסי לכל אחד מגרגירי החוף של הקרקע. אתם בטח נורא סקרנים לגבי איפה קיבלו את ההקצאה, ובכן חברת אלנב, שימוש לא נכון באיגום ובקרום ככל האפשר, קיבלה את כל זכויותיה במתחם 3, שהוא המתחם הנחות והגרוע ביותר מבין כל חמשת המתחמים של 3700. וזה בגלל שמתחם 3 כבר היום צפוף ומבונה בחלקו הגדול ממערב וממזרח. בעיקר מעניין אותנו החלק המערבי בו בנוי מתחם סי' אנד סאן ומלון ווסט, באופן שמהווה חומה בצורה ממש בין המתחם לבין הים. מי שנמצא מאחורי המתחם לא רואה ים. אין מקצב בנייה, אין מרווחים, להבדיל ממה שמתוכנן במגרשים אחרים, זה לטעמנו לא דומה. במזרח המתחם נמצא הפרויקט הוותיק של מגדלי נאמן, כך שיש פה מתחם שהוא מובלעת בין שני אזורים מבונים, מסיבית קיימים כבר היום. חברת אלנב קיבלה את זכויותיה בתווך הזה, ואני מראש עונה שהעירייה פעלה לפי העקרונות של קרבה ככל האפשר, כי זה פחות או יותר בתחום וגם איגמו את הזכויות בתוך מתחם אחד המפוצל בין כמה מגרשים. בעניין הזה אטען שאנו חושבים שזה שימוש לא נכון, גם בעיקרון הקרבה ככל האפשר וגם בעיקרון האיגום. בעניין הקרבה ככל האפשר, יש פה חברה שיש לה 20 דונם בחלקה 8, היה מתבקש וצפוי והגיוי שיוקצו לה זכויות בקו ראשון ושני ושלישי לים במתחמים בהם רואים ים, כמו שנעשו לבעלי זכויות אחרים בחלקה 8. פה יש אבחנה שאיננו מבינים אותה. השימוש בעיקרון האיגום פה משחק כחבר על החברה, כי בשל עיקרון האיגום קיבלה את זכויותיה למתחם הנחות.

### אורן כץ:

יש פה אפליה ברורה. לחברת אלנב יש 20 דונם, קיבלו הקצאות במגרשים במרכז בחלק והמערבי של חלקת תכנון 3. הבאנו את חב' הירקון בעמ כמקרה קיצון. במצב הנכנס יש לה 570 יח' דיור

אקוויולנטיות במס' חלקות וגושים, חלקם בחלק המערבי וחלקם במזרחי. דגמנו מתוכן את החלק שלה בחלקה 8 בלבד שהיא חלקתנו. הם קיבלו 100% מהקצאותיהם בקו קדמי לים, 56% קו ראשון ו-44% קו שני ולא במתחם שלוש, במתחמי תכנון 1, 2 ו-4. איך החברה יכולה להתייחס לדבר כזה? אני מבקש את ההתייחסות השמאית לנקודה העיקרית הזאת. דבר מהותי נוסף, לא רק האפליה הברורה הזאת, היא קיבלה במצב היוצא פי 1.1 במקדם מכפיל יחידות דיור אקוויולנטיות. היא הייתה אמורה להיות זכאית לקבל 115 יחידות וקיבלה 125. אנחנו נשארנו במכפיל של 1, ופגעו בנו במתחם עם הצללה ובלו נוף, מאחורי מפלצות כמו מתחם סי אנד סאן. לגבי המקדמים, אנו טוענים למקדם של סביר 1:1.

#### שמואל פן:

התשובה שלי מוחלטת, אבל לפי דעתי ודעת השוק, מושג הקרבה לים וכל הרעיון של המשרד שלכם לקחת רצועות ורטיקליות ולתת משקל לכמה וכמה מטרים מהים זו פיקציה. יש יתרון למצב חדש למגרשים שבחזית ראשונה לים וכל היתר מתנהלים בצורה הומוגנית. אני לא חושב שיש איזושהי עדיפות מבחינת הפרמטר הזה שאותו אתה מדגיש של מרחק מהים. לכן אני לא חושב שיש מקום לתת מקדם כזה או אחר למקום הזה. נכון שחלק מחלקה 8 נמצא במתחם 3, חלקים אחרים במתחמים אחרים, אפשר לערבב ביניהם ואז אחרים יבואו בטענות. אין מה לעשות, חלקה 8 חולקה לחלקים וחלקם קיבלו במקום אחד ואחרים במקום אחר. אני לא זוכר בעל פה את המקדמים, אבדוק את הטיעונים לגבי מקדמי השווי של חברת הירקון.

#### עו"ד אפרת לרנר:

יש עוד דוגמאות שניתנו בעניין. במקרה כזה שבו יש מתחם שהוא על פניו נחות משמעותית ביחס למתחמים האחרים, יכול להיות שהדבר הנכון לעשות הוא לחלק את המטרד הזה בין הבעלים.

#### שמואל פן:

אני לא מסכים שמאית שמתחם 3 יש לו נחיתות כלפי מתחמים אחרים או עדיפות כלפי מתחמים אחרים. צריך להוכיח את זה. דברים אלה צריכים הוכחה, וזו תשובה לעוד התנגדויות אחר כך. מבחינת התנהגות השוק זה לא נכון.

#### לבנה אשד:

הטענה שלהם מלבד המרחק לים היא שבמקרה במתחם 3 יש הפרעות שקיימות כבר היום, שזה סי אנד סאן ומלון ווסט. זה לא עניין המרחק לים כמו שזו חומה שחוסמת אוויר, אור ונוף.

#### שמואל פן:

אם תלכו מעבר לשורה אחת לים אין הבדל בשווי, אין הבדל בהתנהגות השוק.

#### מאיר אלואיל:

יש לכם את יתרון היישום.

----- 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 מקרקעין  
רשית מכ' 198

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