

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' 4 – 26.6.2019

לבנה אשד

בוקר טוב לכולם, מציגה את עצמה ואת הנוכחים.

התנגדות מס' 23 - שלומי מערבי

שלומי מערבי:

ההתנגדות שלי אישית, אני בעלי הזכויות בחלקה. התוכנית מדברת על חלוקת זכויות, היא לא מדברת על חלוקת הבעלים שהם 25 מהקרקע ופיצלו אותם, זה לא ריאלי. ביקשתי לאחד את המתחם אחד, להשאיר אותו להתנהל מול גורמים אחרים כשטח אחד ולא לפצל. התוכנית המופקדת עם הוראות שמדברות על מגבלות הבניה, אנחנו יודעים ששדה דב אמור להתפנות, המגבלות המופיעות התוכנית אמורות להיות מוסרות. טענתי גם בנושא מקדמים שונים, דירות רגילות לעומת דירות קטנות שנתנו להם מקדם, ז"א 15% מעל מחצית מהדירה, זה שיעור גבוה, היחסיות בין התעסוקה למגורים, 1.2 זה לא ריאלי, אנחנו מדברים על יחס שצריך להיות 300 תעסוקה ל-120 מגורים.

רשמתי בהתנגדות מה ראוי להיות לפי דעתי.

צינתי לגבי המקדמים של דירות בר השגה. הדברים הרלוונטים נכתבו בהתנגדות.

שמואל פן:

יש הרבה דברים בתוכנית הזאת שהם כורח המציאות, אפרופו שדה דב, אחת התוכניות המורכבות שעשיתי בארץ, אילו היינו עושים את האיחוד והחלוקה על פי המצב הקיים ונכון להיום, בוודאי ליום הכנת התוכנית, היה נוצר מצב שבגלל נושא בטיחות הטיסה לא ניתן היה ליישם את מרבית הזכויות, חלק גדול מאוד מהחלקות בכל החצי הדרומי של התוכנית, ובעלי הזכויות היו נותרים ללא זכויות. לכן התוכנית המתארית נקטה בדרך לא שגרתית, על דרך של ניווד זכויות. כתוצאה מזה תוכנית 3700 שמתחלקת ל-5 מתחמי תכנון, יש בה ניווד זכויות, בכל החלקות, חלק מהזכויות במתחם 1, וחלק נוייד למתחם אחר 3 או 4 (שלך 4). זה מה שמאפשר את מימוש כל הזכויות, שלך ושל אחרים. זה הדבר העיקרי.

שלומי מערבי:

זה לא מסביר את נושא הפיצול.

שמואל פן:

החלקה לא יכולה לקבל את כל זכויותיה במתחם הדרומי, לכן חלק ממנה בדרומי וחלק בצפוני.

שלומי מערבי:

אמרתי על הבעלים כבעלים. אל תפצל את הבעלים. אני לא מדבר על החלוקה של החלקה, אני מדבר על הבעלים.

שמואל פן:

יכולתי להקציב כשמאי את כל הזכויות הדרומיות לאחד ואת היתר לשני, בחרתי בדרך שוויונית, זה בכל החלקות ללא יוצא מן הכלל בשני הגושים האלה, שזה חלוקה של בערך 1/3-2/3. אני בוודאי מבין את הטיעון. אני נמצא בגוש הדרומי והצפוני וגם השכנים שלי. אילו הייתי עושה את זה היה נוצר מצב שאנשים היו טוענים למה פלוני בדרומי ואלמוני בצפוני. אני כשמאי התוכנית, לוקח על עצמי גם את "החטא" הזה, ממליץ בכל תוקף לאפשר הצרחה של הזכויות. כלומר חלק של א' בדרומי וכן הלאה, אין שום בעיה לעשות את זה במסגרת מקדמי השווי של התוכנית. הדבר הזה יכול לעשות בנקל ולפתור את הבעיה העיקרית שאמרת. בוודאי שהבעיה קיימת. אני חושב שזוהי התשובה. באשר למקדמי שווי: היה ברור בעת סיום התוכניות המפורטות שיבואו הרבה אנשים ויגידו למה כך. מקדמי שווי נובעים מעסקאות. אנחנו אספנו מאות עסקאות של מגורים, של חלקות בייעוד מסחר, תעסוקה, מלונאות, אספנו עסקאות של הצד המזרחי והצד המערבי, בכל הנושאים האלה אנחנו עשינו. על פי ניתוח המחירים הזה נעשו המקדמים שמקורם קודם כל בתוכנית המתאר ומאוחר יותר נעשה גם עידון בתוכניות המפורטות. מכל מקום, מבחן השוק הזה עומד לרשותך או לרשות כל אחד. הנתונים גלויים ויכולים להסביר אותם. לפיכך אני מאמין בעמדתנו בנושא הזה. אתה אומר על סמך ניסיוןך כשמאי את דעתך, אבל דעתי לא דעתי סתם, מבחינתי יכול להיות מקדם כזה או אחר, השוויים היחסיים נקבעו בצורה מוחלטת על פיה שווי. אספתי עוד עסקאות בנושא המשרדים, נושא התעסוקה ודעתי כשמאי שהיחסים שנקבעו על ידי בתוכנית הם נכונים.

שלומי מערבי:

איזו סביבה לקחת בחשבון בהשוואה ?

אורי שושני:

בעיקר הרצליה פיתוח.

שמואל פן:

לאחרונה בדקתי גם ברמת החייל שלושה בניינים לפחות. אוששו את המקדמים שקבעתי. במילים אחרות כל המקדמים נוצרו על סמך מקדמי השווי שמצאתי. לגבי דירות קטנות, אמרת שהמקדם לא נכון, יש שם דירות קטנות ויש דירות קטנות.

שלומי מערבי:

הדירות הקטנות קיבלו 15% תוספת במקדם.

שמואל פן:

יש בערך 2% אפילו אם הייתה טעות זה מרחב מותר. ההבדל בינינו זה 2%.

שלומי מערבי:

אם תיקח את כלל התוכנית תגיע להבדל משמעותי.

שמואל פן:

לגבי שדה דב, זה לא משנה כרגע מה יקרה לשדה דב, אני מניח שהוא ייצא. אנחנו עוסקים בפרצלציה כמו בהפקעות ובהשבחה, בכל נושאי השמאות ללא יוצא מן הכלל במועד הקובע. תוכנית 3700 אושרה ב-2014 והתוכניות הופקדו יותר מאוחר. לתאריך הזה נערכים כל החישובים ולא לתאריך אחר. אני לא יכול לנבא מה יקרה יותר מאוחר. יחד עם זה בתוכנית המתאר ישנה התייחסות למצב שבו שדה דב ייצא משם. אני חוזר, נושא שנראה לי חשוב שאמרתי בתחילה, אם אתה והבעלים האחרים לא בקבוצה, אם אתם בתוך בעלי חלקה 390 תמצאו לנכון להצריח את החלקה ביניכם, תבוא עליכם הברכה.

שלומי מערבי:

מניסיוני, גם לפני שעורכים את הטבלאות פונים למס' בעלים ושואלים אם רוצים להיות ביחד.

דני ארצי:

פנינו במכתבים לבעלים של מתחם 1 שמתפצל למתחמים האחרים, קיבלנו תשובות והשתדלנו בהתאם להקצות להם. אנחנו לא יושבים עם בעלים לפני.

שלומי מערבי:

אמרת שבתוכנית המתאר יש ביטול שדה התעופה והמגבלות. האם הטבלאות נערכו גם בהנחה ששדה דב יעלם? האם יינתן לזה ביטוי?

ליאור דושניצקי:

איך בדיוק לתת שווי למשהו שאפילו לא יודעים איפה להתחיל להחזיק אותו?

שלומי מערבי:

איך נותנים מגבלה שלא יודעים איך היא תהיה? שיתכן שהיא תתבטל בעתיד?

ליאור דושניצקי:

אני יכול לספר לך שכאשר שקלנו שהעירייה תמצא לנכון שאפשר להוציא ממתחם X 1 יח"ד, שמואל פן ביקש ממני לכתוב לו לאיזה מועד ההשהיה. זה דבר שלא ניתן לתת לו ביטוי.

התנגדות מס' 24 – יוסף עובד ומשה רשקס, ע"י עו"ד יהודה טוניק והשמאי שאול רוזנברג

יהודה טוניק:

אפנה לכתב ההתנגדות מ-13.6.2018, חוות דעתו של רוזנברג מיולי 2018, חוות דעתו של פוקס מ-2019 ומכתב ששיגרתי אתמול לועדה מ-25.6.19, במענה לעמדת הצוות המקצועי. עיקר הסוגיה לגבי תחנת הדלק אינו בתוכנית עצמה, כיוון שתחנת הדלק עצמה אינה נכללת בתחום התוכנית. דרכי הגישה לתחנה שקיימת 40 שנה, בניגוד למה שהוצג בתוכנית תא/3700, דרכי הכניסה לתחנה היום ממזרח, ותהיינה ממערב בדרך הים. הסתבר אחר שההתנגדות ל-3700 נדחתה, פתאום מצאו פער של 3 מ' גובה בין דרך הים למפלס

התחנה, דבר שהוא מנוגד לחלוטין למצגים שניתנו בתא/3700. בפרוטוקול של ההתנגדויות מ-1.8.2012, (קורא את תשובת עורכי התוכנית) על בסיס עמדת מתכנני תוכנית 3700, קיבלנו היתר ועשינו בינוי להשלמת התחנה, מכונות שטיפה, חנות נוחות וכיוצ"ב.

לבנה אשד:

דיברת על גישה

שאול רוזנברג:

אם מסתכלים על התשריט, תחנת הדלק יושבת על הכתם הלבן. היום הכביש הלבן נמצא ממזרח לתחנה, מקום שבבינוי החדש הדרך מבוטלת, לכן הכניסה אליו ממערב. זה גם מה שנאמר באופן ברור בדיון בזמנו, בתוכנית שקיבלה תוקף. כל הנושאים שציטט קודם עו"ד יהודה טוניק לגבי כניסות לתחנה, נמצא בתקנון 3700. יש סעיפים בחוות דעתי בעמ' 2, יש הוראות ספציפיות שמדברות על הכניסה ממערב, שם יש הפרשי גובה. סביבת התשריט לא זהה בין התוכניות. הבעיה האמיתית היא שלאורך כל הדרך לא דיברו על סוגיית הפרשי הגובה.

יהודה טוניק:

על בסיס אותו מידע תכנוני והחלטות של ועדת ההתנגדויות, בוצעה בניה על פי היתר, גם ניתן כתב התחייבות אם יהיה צורך לעשות התאמה לכניסה / יציאה וכיוצ"ב ביוני 2016, ארבה שנים אחרי ההחלטה בהתנגדות, אחרי שהשלמת התחנה נבנה, לראשונה הגיע מכתב של אדריכל אלואיל ש"קחו בחשבון שהתגלה ... " אני אקרא את המכתב מ-22.3.2016 (מקרא את המכתב). זה שינוי רדיקלי ממה שנאמר בתוכנית 3700. התשריטים שהוכנו לתוכנית הם שונים לחלוטין ממה שהוצג ב-3700. הפתרון החלקי, אגב, בתשובת הוועדה ועורכי התוכנית שקיבלנו אתמול. יש אמנם המלצה לקבל חלקית את ההתנגדות שלנו אבל היא גם לא פותרת את הבעיה. היא פותרת חלקית בתוך המבן של המגורים, משאירה את הוראת מעבר לכניסה מהכביש המזרחי אבל עדיין אין פתרון אמיתי לכניסה ויציאה.

לבנה אשד:

הפתרון מחייב הריסה?

יהודה טוניק:

מחייב הריסה ובנייה מחדש. מה אומרים לי? שהתחייבת בזמנו שתעשה את ההתאמות. מה שהתחייבתי זה לא להרוס את התחנה, בגלל ש-4 שנים אחר כך התגלה שיש פער של 3 מטרים, התחייבתי לעשות התאמות קטנות שמחייבות כניסה ויציאה מפה ומשם. 3 מטר גובה זה להוציא את הכל. ז"א להשקיע עכשיו מיליוני שקלים כדי להרוס ולבנות מחדש, שנה וחצי התחנה סגורה. ז"א קיבלנו מענה כלכלי ולא תכנוני. אמרו בגלל שהתחייבתי זה בעיה שלך, נראה לי קצת קיצוני לבוא ולומר לבעל זכויות במקרקעין, אתה אמנם 40 שנה אבל אני לא סופר אותך. לא אמרתי לך שיש פער של 3 מטר, זו בעיה שלך. איך הם רוצים שאני אפתור את הבעיה? פער של 3 מטר יוצר 10% שיפוע, בלתי אפשרי שמכונת תיסע בו, וודאי לא משאית שתתדלק את התחנה.

דני פוקס:

קיבלנו תוכנית שמראה שהשצ"פ שהיה קודם לכן לאורך הצלע הדרומי של המתחם, שמחוץ לתוכנית, עכשיו יהפוך לדרך בתוכנית החדשה, אם הבנתי נכון. מה שאמרנו, ויותר מזאת מוצגת גישה חדשה מהפינה הדרום מזרחית. בדיון קודם זה היה ירוק, הנגישות היחידה האפשרית הייתה מכאן. (מסביר ללבנה על התשריט) מבחינת מיקום אין לי טענות, הגישה בכביש החדש זה בסדר. הספק שלי שלא ראיתי הוא במימד השלישי. לרדת 3 מטר ויותר, צריך לראות בעין כדי לראות שזה ישים. הדרך החדשה זה לא גישה לתחנת דלק, זה חלק ממערך הדרכים. נקודה שנייה, הערכה שלנו שהיציאה לא תוכל להיות בשום מקרה, אז אני עובר מהמערכת החיצונית לפנימית. (ממשיך להסביר ללבנה על התשריט).

כניסה ויציאה ממקום זה אפשרית לרכב פרטי, היא בעייתית למיכלית. היא גם בעייתית לרכב כבד שמתדלק. לא ברור לי איך התחנה תוכל לתפקד.

שאל רזנברג:

אנחנו מבקשים לעמוד במסקנה התכנונית שהייתה בתוכנית 3700. מה שאי אפשר לומר היום. גילינו פתאום שהפרשי הגובה בדרך 3 מטרים, יש לזה משמעויות כלכליות. הנזק השני הוא העלויות להרוס ולבנות מחדש תחנה ולגרום לכך ששנה וחצי לא תעבוד. יש למספרים האלה משמעויות גדולות ביותר. מבחינת מי חייב למי, צריך להשקיע קצת יותר בתכנון יותר ספציפי. לא להסתכל רק על נספח התנועה הכללי, לראות איך פותרים את הדבר הזה.

יהודה טוניק:

אני חושב שאי אפשר בדיעבד לשנות סדרי עולם. אי אפשר להגיד לבעל זכויות בקרקע, אני מצטט מההחלטה, אין כל דרך להתאים את דרכי הגישה – זאת אמרה הוועדה. על בסיס זה השקעתי קרוב ל-10 מיליון שקל בתשתיות בתחנה, היום אומרים לי סליחה טעינו, שינינו את התכנון, לא שמנו לב. אחרי 4 שנים שהכל נעשה. מה שחרה לי זה שבמקום לבוא להגיד נראה איך פותרים את הבעיה, בתשובה של הצוות המקצועי אומרים לי חתמת על כתב ההתחייבות. אני לא חתמתי על ויתור על פי המצג שגיליתם היום. חתמתי שהכל היה בסדר ושאינני מניעה להתאים את דרכי הגישה. בואו נמצא פיתרון תכנוני ואז לא נריב.

מאיר אלואיל:

אשתדל לא להיכנס לאמירות כפי שנאמרו מהצד השני, אנחנו רואים את התמונה בצורה שונה. אזכיר שאנחנו מדברים על תכנון של רובע חדש שיש בו כמה מובלעות קיימות אחת מהם זו תחנת הדלק שקיימת שנים רבות. היא 40 שנה הייתה באמצע שממה והייתה דרך גישה, ועכשיו אנחנו מתכננים רובע חדש שאמור להשתלב. בחלק מהסיטואציות הוא מתאים את עצמו אבל לא בכל מחיר. יש מקרים שבו התכנון יבקש מהקיים דווקא להתאים את עצמו, בפרט כשמדובר לא במבנים כמו מגדלי נאמן או סי אן סן, זו בסה"כ תחנת דלק. אסביר מה הכוונה. זה גם אינטרס פנימי של בעלי התחנה. לכן מבחינה אידיאלית ב-3700 מצאו המתכננים שהגישה האורבנית תהיה דרך הים. זה לא המצב היום. קבעו שלביות ואמרו שעד שהגישה מהים תתאפשר גישה זמנית ממזרח ולכשתבוצע דרך הים תבוטל הגישה ממזרח. בתכנית המתארית כל הנושא של גובה דרכים הוא עדיין לא פתור. כבר אז אני מאמין ששמו לב שזה ידרוש שינויים והתאמות. כנראה בהתנגדויות הם ציינו את זה. התוכנית אושרה לאחר שאושרה, בעלי התחנה לפני כמה שנים, ולא נחכה עד ששדה דב יתפנה, בעלי התחנה ביקשו להוציא היתר בניה לפי זכותם ובנו. כשהיינו צריכים להגיב היינו בבעיה. אמרנו איך נוציא היתר בעיה שיקבע את המצב בעתיד. כדי לא לעשות את מה שיכולנו לעשות, להתחיל לעכב או להשתהות, רצינו לאפשר. כתב ההתחייבות שהוזכר פה בצורה מזלזלת, זה מכתב משפטי, מפורט בו המשמעויות ומי שחתם עליו מודע. אי אפשר לזלזל בו. התכנון שלנו לא נאחז בדבר הזה. כתב ההתחייבות, כל שינוי שיידרש להתאים את התחנה לפי 3700 המפורטת יהיה על חשבונם ואפילו כתוב פה ולא יהיו תביעות מצידם וטענות. וכך

יצא גם היתר הבניה ונבנה. כשבאו לתכנן את התוכניות המפורטות, אז הגענו לדיון, ובאותו יום שעלינו על זה, ולא פתאום גילו שיש הפרשים של 3 מטר. בתוכניות המפורטות עשינו שינוי של גובה דרכים דרסטי בהרבה מקומות. שם ראינו שהתכנון יוצר את המצב הזה והוצאתי את המכתב הזה. כדי שידעו אנשים שאם הם רוצים מרגע זה לעשות עוד שינויים, אולי ישקלו את צעדיהם ואולי יחכו. אז הוצאנו את המכתב הזה. בעקבות המכתב הזה התקיימה פגישה אצלנו במשרד וניסינו למצוא את הדרך, בעקבות הפגישה הזאת עשינו שינויים מהתכנית המתארית לתכנית המפורטת. להציג אותנו שאנחנו לא סופרים את הבעלים, אני מהצד שלי רואה את זה הפוך, אני חושב שהתכנון צריך להגיע לאיזה אמת מסויימת ולהתחשב במה שקורה בשטח ולהתאים את עצמו. אציג את זה ותראו שאתם הולכים ליהנות. יצרנו דרך פנימית גישה לתחנה מדרום, זה מה שקיים. בדקנו עם מהנדסי התנועה את השיפועים ולראות מה ההשלכות של הכניסה מהפינה הדרום מזרחית. נכון, אמרו לי תשמע, חלק מהמתקנים יצטרכו להזיז את מתקן השטיפה. אנחנו עושים התאמות, בסוף נשנה את כל התכנון בגלל מכונת שטיפה? עוד דבר, מכל החוברת שהופקה היום יש רק התנגדות אחת שקיבלנו את ההתנגדות בחלקה. קראנו עוד פעם את התוכנית וגילינו עוד לקונה, אם הכוונה שלנו הייתה, אסביר למה משאירים את הגישה דרך הים. למרות שיצרנו דרך גישה מדרום, בהוראות התוכנית היא מוגדרת כזמנית. נקבעו 3 שלבים. יש את הדרך ממזרח שהיא תשמש אתכם עד שתבוצע הדרך מדרום והדרך מדרום תבוטל כשתבוצע הדרך הים. אמרנו לא, זו טעות, שהכניסה הדרומית תישאר וגם דרך הים. דרך הים נכון להיום, השיפועים שמה דורסים לנו את משאבות התדלוק... בפגישה שקיימנו במשרד, המגרש הזה הוא מחוץ לתוכנית 3700, הוא בצבע לבן. יש אפשרות בעתיד לקדם תוכנית על המגרש הזה. לכשתקודם תוכנית ואז אולי על המגרש הזה לא יהיה רק תחנת דלק? אולי יהיו בניינים, אולי יהיה כדאי לכם, לאור אותם זכויות ושינוי, לחלק את המגרש ככה שתהיה לכם גישה מדרך הים. ז"א המגרש הזה יהיו לו מגוון הזדמנויות של גישה מדרך הים ומדרך דרום. זה בחשיבה עתידית. לשלב הבא התכנוני על המגרש.

יהודה טוניק:

אם אפשר תשובה קצרה, אפנה למכתב שלי מ-25.6.2019 במענה לדברים שנשמעו בגדול. אף אחד לא מייחס לך כוונות זדון. אנחנו לא שם. אנשים צריכים איזו שהיא ודאות. זה שבדיעבד התגלה פער של 3 מטר, אומרים בגלל שיש אלפי יח"ד במקום. מה שבעייתי עדיין ורק על החלק הזה התרעמתי, שאתם אומרים שכל העלויות והתוצאות עליכם כי חתמתם על מכתב, זה נחתם בסיטואציה ותנאים שונים לחלוטין. היום יש בעיה. צריך למצוא פיתרון חלקי. להגיד מכיוון שחתמתם לפני כ-6 שנים ולכן הבעיה שלכם. הדבר הנוסף, ההיתרים והבניה בוצעו 4 שנים לפני שגיליתם את זה, לפני המכתב שלך.

ליאור דושניצקי:

זה עבר לתחום אחר, בואו נעצור פה.

יהודה טוניק:

אני משיב על מכתב שקיבלתי שלשום מכם. כתובה תשובת הצוות המקצועי. כתב ההתחייבות הוא מ-2012, והמכתב שלך מ-2016. היו מקומות אחרים בהם היה צורך לעשות תכנון והתאמות, השוני הוא בכך ששם קרקע בתולה ופה זה מקום חי וקיים. יתכן שעדיין אפשר לעשות התאמות כאלה או אחרות שיאפשרו את הדואליות.

ליאור דושניצקי:

אציין כעובדה שהדרך ממערב לתחנת הדלק, דרך הים, נמצאת במדרונות מצוקי הכורכר. היא הייתה בכל מקרה במפלס שונה גם פיזית, זה היה השטח לפני העידון התכנוני המפורט כדרך שצריך להיות לה איזושהי התייחסות לשיפועים.

יוסי עובד – הבעלים של התחנה:

אם לדברך יש דברים שאינם ברורים אנחנו צריכים לשלם את המחירים?

ליאור דושניצקי:

זה לא הדיון התכנוני.

משה (הבן של יוסי עובד):

ראשית אנחנו פגשנו את האדריכל ודיברנו, הגישה הייתה לפתור את הבעיה, יצאנו בגישה שהכל ייפתר. התחנה הזו מחולקת לשני שלבים, פעם אחת בנינו את המתחם עם שתי חנויות, מתחם קטן, כל הגישה של 3700 מתייחסת לכניסות ויציאות של תחנת דלק. אם חתמנו להרוס חנות, זה עלה לנו הרבה כסף, זה לא הנושא. אני פשוט ראיתי את ההצעה שלהם, כניסה מדרום מזרח ומצפון, היציאה מצפון יש בעיה שממתחם התדלוק היא בלתי אפשרית משום שברגע שמכונית מתדלקת יעמוד טור של עשרות מכוניות בשיפוע כזה, אף אחד לא ייכנס אלי. זה בלתי אפשרי ליישם את מה שהעירייה מציעה.

יוסי עובד:

הייתי נוכח במקום לפני 40 שנה. התוכנית של התחנה הזו בשני השלבים שלה, נעשתה בשנת 1980, חלק מהמגרש הוא במושעה, יצאנו לבניה על כל השטח. באמצע הבניה מהנדס העיר תפס את העובדה שחלק במושעה וביקש מאיתנו לעצור ועצרנו, הבטיח שתוך כ-5 שנים נוכל להשלים. התחנה שעומדת היום היא על בסיס התוכנית מ-1980. ככה זה היה ממזרח התדלוק וממערב השטח המסחרי. אני לא רוצה להאמין שעיריית תל אביב תפגע במאמצים שלנו מעל 40 שנה. אני רוצה להאמין שיימצא הפתרון הנכון כדי שנוכל להמשיך להתקיים. השקענו בתחנה לאחרונה 20 מיליון שקל. זה מכיסנו הפרטי. אני פונה למתכננים לחשוב גם במונחים, לתת לעסק שהתחיל את עבודתו לפני כ-50 שנה להמשיך להתקיים בתוך תכנונים חדשים.

התנגדות מס' 32 – אניטה גיורא וענת אייזר, ע"י עו"ד דן גיורא

עו"ד דן גיורא:

מייצג שתי תושבות אזורי חן. זה אינטרס ציבורי של כלל תושבי אזורי חן. אנחנו יוצאים נגד ההוראה בתוכנית שקבעה להקים בניין בן 6 קומות מסחרי במגרש המערבי לקאנטרי אזורי חן, ובניינים בני 4 קומות במגרש מערבית לגן המייסדים, בניינים מסחריים. הקמת בניינים מסחריים בגובה של יותר מ-3 קומות אסורה. בהתנגדות שאושרה סעיף 26.3 נאמר כך (מקריא).

הנימוק הראשון הוא שזה פשוט לא חוקי, בניגוד לתוכנית המתאר כפי שאושרה. הנימוק השני הוא ענין של שיקול דעת. מגרש החניה המערבי של הקאנטרי הופקע בשיעור של 2/3 על ידי הרכבת הקלה. כתוצאה מכך תיווצר מצוקת חניה מאוד קשה בקאנטרי ובניין מסחרי של 6 קומות הוא מטבע הדברים זולל מקומות חניה. היום הפקעת 2/3 ממגרש החניה מאוד בעייתית, להוסיף בניין מסחרי של 6 קומות ייצור כאוס תחבורתי משמעותי מאוד.

ליאור דושניצקי:

מדובר במגרש לתעסוקה, משרדים, לא מסחרי. יש הבדל.

עו"ד דן גיורא:

ההתנגדות העיקרית שלי היא על 6 קומות ולא 3.

מאיר אלואיל:

בנושא של חוקיות השינוי מ-3 ל-6 קומות, אני סבור שתוכנית מפורטת רשאית לעשות שינויים בגובה. לא מדובר במשהו שנכפה ונצרב לתמיד במתארית. אנחנו רשאים לעשות שינויים מסוג זה, רשום בהוראות התוכנית איזה שינויים עושים כולל שינויים בבינוי. שינויים אלה עושים בתוכנית המפרטת כדי להשיג מטרות, עירוניות, עירוב שימושים ולהפוך את השדרות לתוססות ופעילות, וזו הסיבה לשינוי. אנחנו גם נאלצים להכניס זכויות בכל אחד מהמגרשים, וכדי אפשר זכויות אלה אנחנו זקוקים לנפחים מסויימים. הנפחים מוגבלים משדה התעופה שדה דב, לכן הגובה. לגבי הטענה שזה ייצור מצוקת חניה, אנחנו סבורים שלכשתמומש התוכנית ויהיה הקו הירוק של הרכבת הקלה, גם הרגלי התניידות ישתנו ויעברו לשימוש ברכבת הקלה, שתפחית את בעיות החניה.

דן גיורא:

יש הבדל בין מה שמאיר אמר, שאפשר לשנות להוסיף קומות בתוכנית מפורטת, הוא כמובן יודע טוב ממני, לבין מצב שבו מקבלים התנגדות ואומרים כאן יהיו 3 קומות, לאחר שהתקיים דיון. זה בעצם לשנות את ההתנגדות. יש הבדל.

ליאור דושניצקי:

זיכרוני אומר לי שההתנגדות אנשי אזורי חן הייתה לעניין השצ"פ שנעשה לו שימוש אחר, לאו דווקא לגובה הבינוי. התקבלה התנגדות, נשאר השצ"פ.

ענת הדני - נציגת השירות המשפטי:

לגבי החוקיות, אבהיר שהתוכניות המפורטות מוגשות מכוח סמכות של הוועדה המקומית להכין תוכניות. מקור הסמכות מגיע מכמה גורמים של החוק, מתוכנית 3700 ובין היתר מתכנית המתאר העירונית שאושרה ב-2016. מכוח סמכות זאת יש לנו סמכות להוסיף קומות לפי נספח העיצוב.

עו"ד דן גיורא:

אני מודה לחברי שנתנו לי אפשרות.

התנגדות מס' 27 – מנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול (6896), ע"י עו"ד מיכאל שפטר והשמאי שאול רוזנברג

עו"ד מיכאל שפטר:

ההתנגדות שלנו הוגשה ב-14.6.2018, כאשר היא הוגשה בשתי התנגדויות נפרדות, אחת הוגשה בגין הקצאה ב- 3700 והתנגדות נפרדת הוגשה לתוכנית 3700/4.

להתנגדויות אלה צורפו כחלק בלתי נפרד, שמאיות מטעם השמאי שאול רוזנברג ומכיוון שההתנגדות שלנו היא שמאית אשאר לשאול את הבמה. אציין שעל פי ההתנגדות שלנו, מדובר בסכום של 155 מיליון ₪ שהוא הסכום שבו הופלינו לרעה במסגרת התוכנית הזו, ואציין שנראה לי מוזר שאני מוזמן לשיבה לפני חודש, אבל רק לפני 48 שעות אני מקבל את התשובה להתנגדויות שהוגשו. נראה לי כי ראוי להעביר את התגובה להתנגדויות שבוע קודם. אני מביע תרעומת על כך. אני חושב שצריך לשלוח את ההתנגדויות לפחות שבוע קודם. מכיוון שמשרדנו מייצג עוד מתנגדים. אני מבקש לשלוח במועד את ההתנגדויות על מנת שנוכל לנהל דיון ענייני.

שאול רוזנברג:

אנחנו מייצגים את חלקה 204 בגוש 6896, להלן הגוש הגדול. אנחנו מדברים על חלקה ששטחה הרשום כ-504 דונם, החלק הנכלל בתוכנית הוא כ-67 דונם (מציג תרשים החלקה). היא מתפרשת על הדופן המערבי של השטח, שהחלק הנכלל בתוכנית הוא הזנב הצפוני. כל החלקים מדרום נכללים בשדה דב.

חשוב לראות, לכן הצגתי את התרשים ויש תצ"א בחוות הדעת, כדי שנבין שמדברים על חלקה שמאופיינת שבגדלה ועצמתה מונחת על הדופן המערבי של השטח צמוד לחוף הים. זו הסוגיה שאנחנו רוצים לטפל בה. היא הסוגיה של מיקום במערב, כן או לא. לא אכביר מילים על סעיף 122.1 לחוק תכנון ובניה המדבר על הקצאה קרוב ככל האפשר לתוכנית איחוד וחלוקה. כמי שעורך תוכניות איחוד וחלוקה, אני יודע שהיום קרוב ככל האפשר הוא לא תמיד הנושא, אנחנו לא צריכים לנהוג בקיצוניות. אנחנו לא יכולים לפעמים למקם את המגרש החדש בדיוק באותו מקום, אבל כשאנחנו מדברים על מצב שבו הקרקע שלי נמצאת בשוליים המערביים של התוכנית, קרי במערב החלק המערבי ואני מקבל את ההקצאות שלי בתחום החלק המזרחי, אזי אני חושב שיש לי בעיה עם סעיף 122. הבעיה היא מצטברת. למה? כי לסוגיה הזאת, איפה הייתה החלקה במקור, ואיפה נמצאות ההקצאות היום מתחבר פתאום הנושא השמאי. יש החלטה של השמאים עורכי הטבלה שאומרת שבמצב החדש החלק המערבי יקבל מקדם 1.1 ואילו במצב הקודם אין לנו מקדם לאזור המערבי. קרי, בעצם אני הייתי במערב, נותנים לי את ההקצאה במזרח אבל אני לא מתמצה בדרך השמאית לצורך העניין הזה. אני רוצה להפנות למסמך איחוד וחלוקה, לעניין הקרבה, מסמך איחוד וחלוקה של עורכי הטבלה בגין מתחם 2 שבו אנחנו נמצאים, בעמ' 6 למסמך שהכותרת שלו היא כללי מיקום ומקדמי איזון פנימי במצב החדש בסעיף 10.2 נאמר, הסעיף הזה מדבר על נושא של מזרח ומערב ומגדיר מה זה. מה אומר לנו סעיף 10.2 שהוא חשוב לענייננו? החלוקה למיקום מזרחי ומערבי באה (מצטט את הסעיף של שמואל פן, נספח העקרונות) אני אומר שלפי סעיף 10.2 הייתי צריך להיות במערב ולא במזרח. אני אומר עכשיו שאני נפגע פעמיים. לא הוצבתי בצד מערב אבל לא קיבלתי את התמורה השמאית במצב הקודם. קיבלנו לא זה ולא זה. קיבלתי את המזרח במקום המערב וקיבלתי את האין מקדם לגבי מזרח ומערב במצב הקודם. אומר כך, אני שמעתי את שמואל אומר בתחילת הדיון את האמירה הכללית שלפיה נעשו בדיקות של עסקאות השוואה בכדי ללמוד מהן מה המקדמים הראויים, המקדמים פרי נתונים שמאיים. צריך היה להביא בחשבון מקדם זה גם במצב הקודם. אני לא ערכתי את הבדיקה הזאת. אני חושב שקשה מאוד למצוא במצב הקודם את האפיון של מזרח ומערב כשאנחנו חיים בתוכנית 1111 וכדומה, מצד שני אנחנו לא יכולים להתעלם מזה. אי אפשר לבוא ולומר אני באופן מזוקק ... למצוא עסקאות שיוכיחו לי את המקדם הזה. אם אנחנו אומרים, אני במהלך העבודה שלי דווקא יותר בקטע של חלקה 8 פגשתי הרבה אנשים, היו אנשים שקנו חלקה שיושבת על הים, אמרו אנחנו רוצים הקצאה ליד הים. אין ספק שחלק לא קטן מהבעלים שרכשו קרקעות במצב הנכנס כשהם מביאים בחשבון שהם מקבלים קרקע בחלקה שהיא קרובה לים. לכן צריך להביא בחשבון מקדם כי לא יתכן מצב שבו אנחנו מתעלמים מסיטואציה.

ליאור דושיניצקי:

אתה כרגע מייצג התנגדות חלקה 204? אתה גלשת לחלקה אחרת.

ירון שילר:

חלקה 204 היא חלקה שיש לה מאפיינים משפטיים ייחודיים, זה גם על הפרק, קשה לנתח את המחירים שלה ביחס לחלקות אחרות בסביבה בגלל המאפיינים. אני לא יכול לבדוק את החלקה 204 ולהוכיח את הטענה לגבי השווי המחירים לגביה כי יש לה מאפיינים משפטיים ייחודיים.

שאל רוזנברג:

הנושא הבא גם במסמך ההתנגדות - סעיף 8.3, תביעת שווי ביתר, מתחם 2. דבר נוסף, הבהרה טכנית לעניין הקרוב ככל האפשר: מגרשים 204 עד 207, 101-100, אין ספק שהם במזרח. מדברים על סעיף 8.3 קביעת שווי ביתר (מקריא את הסעיף). אני רוצה לעבור למענה של הצוות המקצועי, כי יש לי תחושה של אי הבנה מסוימת בנושא זה. המענה מדבר על סעיף 3, שנקרא להקטין שווי מגרש מגורים בחלקות 204 עד 207. לתמצית ההתנגדות, סוגיית שווי המגורים היא רק ל-204 ו-207 ובמגרשים 100 ו-101 אין מגורים, הם קרויים מגורים מסחר ותעסוקה אבל אין בהם מגורים. סוגיית המגורים רלוונטית אך ורק ל-204 – 207. לגבי 100 ו-101, אנחנו מלינים על השווי למסחר ותעסוקה. התנגדותנו עוסקת בנושא השווי של המסחר והתעסוקה. מצד אחד מקדמים שכבר היו בתוכנית 3700 עם תמיכה של ערכי שווי שמופיעה במסמך העקרונות של הוועדה המקומית. מה אומרים השמאים עורכי הטבלה במקדמים שהם קבעו? הם קבעו מקדם לדירה רגילה, מסחר בקומת הקרקע 1.8, תעסוקה 0.5. הכל עומד מול המגורים. בהמשך אנחנו מקבלים גם את המספרים תומכי השווי, קרי שווי הקרקע במגורים הוא 16 במעוגל, במסחר 29 אלף ובתעסוקה במעוגל 8,000. לפי הנתונים אלה קבעו את שווי הזכויות של המגרשים 100 ו-101 ואנחנו טוענים שהם שגויים, שהם גבוהים מהשווי הראוי שהיה צריך להיקבע. שמענו משמואל פן שנאספו נתונים והשוואה, אנחנו לא רואים אותם בחוות הדעת. בחוות דעתנו יש יותר מ-7 עמודים שמציינים נתוני עסקאות, ניתוחים, השוואות נימוקים ועוד, שתומכים בנתוני השווי שלנו. לנו בעצם כמעט אין במה להילחם. המקסימום שיש לנו הוא חילוץ מרכיב הקרקע מהיוון הכנסות של דמי שכירות. אני לא אומר שזה לא טוב. זה יכול להיות אבל לא הבסיס היחיד לכך שזה יהיה השווי ולפיו נקבל את הזכויות..

ירון שילר:

בהקשר למה ששמואל פן שמאי הוועדה ציין בבוקר הדיון הראשון, קרי שנתוני השוואה שלו לתעסוקה היו בהרצליה פיתוח, פה זה לא הרצליה פיתוח. לעומת זאת, הנתון המרכזי שאנחנו מציגים לגבי עסקאות בקרקע, הוא מפרויקט אלוני ים שנמצא בשוליים הכי דרומיים של הרצליה פיתוח, כמעט גובל במתחם שלנו. אנחנו מראים שהמספרים שאנחנו מגיעים אליהם נמוכים בהרבה מהמספר בו נקב שמאי הוועדה. מוצג בחוות הדעת בצורה מפורטת.

שאל רוזנברג:

המבחנים הם לא רק מבחני עסקאות השוואה, אלא מבחנים שעסקאות השוואה נבחנו גם בהליכים אחרים. בכל התהליך הזה לא הצלחנו להגיע לנתונים שעולים על 5,000 ש"ח למ"ר לעומת 7,900 בנתוני טבלת ההקצאות. צריך להבין שכאשר אנו קובעים בתכנון אזורי תעסוקה ובוחנים אותם שמאית, צריך לאבחן בין אזורי קיימים, מתפקדים, ממותגים והמחירים בהם נובעים בין השאר מהמוניטין ומיתוג האזור. אם ניקח את אלוני ים, המחיר

היום מובהק מושפע ממוניטין ומיתוג. אם ניקח את אזור הבורסה בר"ג, המחירים מושפעים ממוניטין ומיתוג. במקרה שלנו, אנחנו מדברים על מגרשים לתעסוקה שהם בתחילת דרכם, אנחנו עוד לא יודעים באיזה כיוון הם. אי אפשר לשכוח שבתחילת הדרך, כאשר מגרשי המגורים יעמדו מול מגרשי התעסוקה, מגרשי המגורים יש להם מוניטין. לעומת זאת התעסוקה תתחיל לבנות את עצמה במקום הזה.

לבנה אשד:

אתה טוען שזה לא משום שמדובר בשימושים מעורבים אלא פשוט משום שמדובר באזור שלא קנה לו מוניטין.

שאל רוזנברג:

נכון. לגבי המסחר שפירטנו בפירוט רב, הוויכוח שלנו מתנהל מול סיטואציה בה אנחנו מבצעים היוון הכנסות על שכירויות של 350 ש"ח למ"ר. אני לא מכחיש שיש היום, באזורים בנויים סמוכים לתוכנית 3700 בהם יש מעט מסחר, ויש מחירים בין 300 ל-350. הם נובעים מזה שבאזורים עם אוכלוסיה מבוססת, אין הרבה מסחר. כאשר יהיה היצע בכמויות המדוברות ובאופן הפיזור בשטח, שחלק ממנו יהיה מסחר מקומי שישרת את הציבור הגר שם בצורה טובה, אבל ההערכה שלנו אומרת שסיטואציה עם היצע ברמה של 80 אלף מ"ר כשהמסחר מפוזר לאורך הרחובות וחלקו לפחות הוא מסחר מקומי באזורי מגורים, דמי השכירות ינועו בין 200 ל-250 למ"ר, עשינו תחשיב מקבל לתחשיב שעשו עורכי הטבלה, בהתייחס לשווי הממוצע של 225 ש"ח למ"ר, בעת ביצוע ההיוון התלבטנו לגבי אחוז ההיוון שצריך כאן. בדרך של שגרה היום במסחר למדנו להוון לפי 7.2%. אבל זה לא מספר קדוש, כי אנחנו יודעים שבמקומות שקיימת רמה של אי ודאות נהוון ביותר. במקומות בהם ביקושים מעניינים אנחנו יודעים על רכישות שמבוצעות על בסיס היוון של בין 6-7%. אנחנו כתבנו זאת, שההיוון במקרה דנן צריך להיערך לפי 8%. לתוצאה החישובית המתקבלת בסופו של יום הגענו בחילוף, שהוא דומה, פרט למספרי הבסיס, הגענו ל-18,000 ש"ח למ"ר קרקע במסחר. אומר שהמקדמים המתקבלים למסחר ולתעסוקה הם כדלקמן: למשרדים במקום 0.5 – 0.315, ולמסחר 1.137.

ירון שילר:

לאחרונה הופקדה תוכנית 4444 מתחם שדה דב, זו תוכנית שנמצאת בצמוד לתוכנית הנדונה. כבר עכשיו עוסקים במרץ בתכנון התוכנית המפורטת הראשונה לתוכנית 4444, שתהיה תוכנית ותמ"לית שאמורה להיות מופקדת בתקופה הקרובה, אוגוסט ספטמבר. אין לי מושג מה יקבע השמאי שאמור לקבוע את ההקצאות בתוכנית, אני מציע לראות מה הוא קבע שם. אני מניח שהמתנגדים מדברים על סכומים נמוכים.

שאל רוזנברג:

כדי להבין את משמעות השוני בתוצאה של השווי ובתוצאה של המקדם מסחר ותעסוקה במגרשים 100 ו-101, פירטנו את המשמעויות הכלכליות בעמודים 32, 33 בחוות הדעת. במגרש 100 בחלק מהחלקה 204, שווי היתר שתומחר בטבלת ההקצאות הוא 15.8 מיליון ש"ח. לגבי מגרש תמורה 101 עשינו תמחור יתר דומה, 70.47, תמחור היתר לגבי החלק של חלקה 204 הוא 53.8 מיליון, בסך הכל בשתי החלקות מדברים על תמחור יתר של 69 מיליון ש"ח, כמפורט בחוות הדעת. הנושא השני הוא שווי המגורים כפי שחושב בטבלה במגרשים 204 עד 207. זה סיפור מעניין, נפרט אותו. מגרשים 204 ו-207 (הכל מפורט בסעיף 8.5 לחוות דעתי), מסווגים כאזור מגורים תעסוקה ותיירות. זה ייעוד שנקבע בשינוי שם למה שנקבע בתוכנית 3700 כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות שילוב של מלונאות ומשרדים. בהוראות של אותו אזור מגורים מיוחד ב' בתוכנית 3700 הייתה אפשרות לחלק

יח"ד של 120 מ"ר ליחידות קטנות יותר, ואז נקבע שווי אקו' ליחידת מגורים באותו אזור מיוחד ב', 1.15. הדירות של ה-60 מ"ר היו מחצית מה-1.15. מה קרה בפועל? לא רק ששינו את השם אלא שהדירות 120 מ"ר הקיימות באותם המגרשים הפכו להיות 120 מ"ר רגילות. שינו גם את המהות. השם הקודם כלל בהגדרתו את היכולת לחלק. עכשיו אנחנו 120 מ"ר רגילים. זו טעות טכנית. כשחושבו הזכויות בתוך הטבלאות של השמאים שערכו את הטבלה עדיין הדירות 120 מ"ר הוכפלו ב-1.15. למרות שלא היה צריך. יש בתוך המגרשים גם דירות קטנות של 60 מ"ר, שם אין לנו מחלוקת שצריך לקבוע 1.15. עכשיו, במתחם מס' 1 השמאי לא טעה. במתחם מס' 1 יש 4 מגרשים למגורים תעסוקה ותיירות, מגרשים 201, 202, 203 ו-204. דומים למספרים שלנו פה. הטבלה בעמ' 10 במסמך העקרונות של השמאים עורכי הטבלה במתחם מס' 1, הנקראת נספח פירוט תכולת הזכויות של תאי שטח לפי ייעודי קרקע מתחם 1. בטבלה זאת יש טורים של יחידות רגילות וטור ליחידות רגילות בייעוד תעסוקה ותיירות מגורים, ופה הדירות של ה-120 לשמחתנו נמצאות במקום הנכון. החישוב הרגיל ומוכפלות ב-1 ולא ב-1.15. בכל האחרים במתחם 2 זה נכנס בטור של 1.15. למה? אנחנו לא הבנו, בגלל שזה צריך להיות 1. קיבלנו תשובה מעניינת שאומרת שיש לנו מגרש מגוון והגיוון זה 1.15, אומר שאני יכול לעשות תעסוקה, מלונאות, כל מיני דברים, שימושים שהשווי שלהם פחות משווי של מגורים. אקריא ממענה הצוות המקצועי להתנגדות מס' 4 של מנהלי הגוש הגדול המתייחסת לטענה שאין להכיל מקדם 1.15 במה שהיה אזור מגורים ב' מיוחד. (מקריא מהשורה השלישית במענה הצוות המקצועי). לא הצלחתי להבין למה במתחם מס' 1 זה 1, ובמתחם מס' 2 זה 1.15. זו טעות שיכולה לקרות. מדובר פה בתוכנית מאוד מורכבת עם אקסלים לא קטנים. יכולה להיות טעות.

דני ארצי:

זו לא טעות של אקסל, זה משהו מקורי.

ירון שילר:

לדעתי הטעות נובעת מהרעיון הבסיסי לפיו ניתן היה במגורים ב' מיוחד לחלק את הדירות לדירות קטנות ולכן ניתן מקדם של 15% שווי לדירות קטנות. ברגע שבתוכניות המפורטות הקצו כבר דירות קטנות ולהם ניתן שווי גבוה יותר בשיעור של 15%, אין מקום לתת תוספת שכזו לדירות הגדולות. נוצר פה כפל שווי.

שאול רוזנברג:

במסמך העקרונות של תוכנית 3700 שהיא הבסיס, בעמ' 20, יש טבלת המקדמים של המצב התכנוני החדש שבו רואים את המקור לאותו 1.15. כתוב במפורש, מגורים מיוחד ב' משולב עם אפשרות להגלדת צפיפות. כלומר התכוונו עורכי הטבלה, שמואל פן, ש-1.15 זה מתכוון לדבר הזה. אני לא ראיתי בשום מקום במסמכים הנלווים לתוכניות המפורטות, שלא לדבר על שינוי השם, לא ראיתי בשום מקום שמישהו החליט שיש מקדם חדש. מקדם גיוון שימושים שגם הוא במקרה 1.15 ולא אחרת, הוא בדיוק 1.15. צר לי להגיד שאני במחלוקת עם דני ארצי בעניין זה. מוטב שזה יתוקן. זה פשוט לעשות את זה נכון.

ערכנו בעמ' 35 לחוות דעתנו ניתוח הניקוד שנקרא הניקוד הנכון, התיקון של 1.15. קיבלנו שיש תמחור ביתר של 4 המגרשים 204 עד 207 בכ-29 יח' אקו' שהשווי שלהן המצטבר הכולל כ-55.5 מיליון ש"ח. סך הכל תמחור היתר במגרשים 100, 101, 204 עד 207 הוא כ-140 מיליון ש"ח.

הנקודה הבאה שאתייחס אליה, היא נושא ריכוז ההקצאות או איגום.

כפי שרואים בתוכנית, חלק מהמגרשים נמצאים בחלק ולא בבעלות מלאה. כל אשר אנחנו מבקשים זה לא לקבל מגרשים בחלק. יש לנו גם את הכבוד להיות שותפים עם עיריית תל אביב.

אנחנו מבקשים לרכז את ההקצאות, שלא נהיה במקום אחד בשלמות, לרכז את הכל ביחד. בסופו של דבר מבחן האיגום המדויק ייעשה רק אחרי שכולם יקבלו החלטה בעניין המקדמים. אז ידעו בדיוק מה משלים למה. יתכן שיהיו שינויים בדברים. אנחנו מבקשים לאחד את הזכויות.

יש לנו נושא נוסף - הקצאה בחסר, סעיף 8.8.

ירון שילר:

הגעתי למסקנה בהשוואה בין מסמך עקרונות השומה של תוכנית המתאר ומסמכי עקרונות השומה של התוכניות המפורטות, שסך הכל יח"ד האקו' שהוקצו בתוכניות המפורטות נמוך ממה שאמור היה להיות בהתאם להוראות תוכנית המתאר. בעמודים 37, 38 לחוות הדעת שלנו. (סעיף 88) אני מפרט איך הגעתי למסקנה הזאת, כאשר התבססתי בעיקר על תחשיב שמופיע במסמך עקרונות השומה של תוכנית המתאר בעמ' 19, שם יש תחשיב שקובע איך נקבע המספר הסופי של יח"ד האקו' 11,927 יח"ד. מה שאני תוקף להבנתי זה סעיף 1 בתחשיב. אצלנו בחוות הדעת ממוסגר במסגרת אדומה. סה"כ זכויות ביחידות אקו' על פי מסד הנתונים של התוכנית המופקדת 11,428 יח"ד. למספר זה מוספים ומוחסרים מספרים עד שמגיעים לתוצאה הסופית של 11,927 יח"ד. אני מתייחס לסעיפים 1, 2, ו-3 בתחשיב. סעיף 3 לתחשיב, שינוי מקדם תב"ע (מקריא).

שאל רוזנברג:

עוברים להתייחסות לזכויות של חלקה 204 בתוכנית מתחם 4. במתחם 4 הוקצו לחלקה 204 - 17.56 יח"ד, תוצאה מהליך משפטי שהתקיים בגין תוכנית 3700. הן גם נפרדות מהיחידות האחרות במתחם 2. הן הוקצו כחלק ממגרש 703 המסווג כאזור מלונאות. המגרש הדרום מערבי בתוכנית, 703, הוא מגרש למלונאות. מדברים כרגע על סוגיית שווי המלונאות. כמו שהייתה לנו מחלוקת עם עורכי הטבלה בנוגע לערכי השווי למסחר ולמשרדים, כך אנחנו חלוקים איתם בנושא שווי למלונאות. צריך לומר שבנושא שווי למלונאות הסיטואציה קצת פחות ברורה מאשר למסחר תעסוקה ומסחר. במשרדים, כל אחד יודע בבירור מה השווים, פה הסיפור מורכב יותר. הסעיף העוסק בזה משתרע על עמודים רבים (סעיף 8.2). מביא הרבה נתונים וכשנתון המעניין ביותר הוא שבא בעקבות פסיקת שמאי מכריע של גד נתן בנושא דניאל 8-2. הוא חשוב לא במובן של התוצאה, אלא בתוך חוות הדעת ערך סקירה מאוד יסודית של נתוני עסקאות של מלונאות שבעקבותיהם הוא מגיע למסקנה. מהסקירה הזו עולה תוצאה שונה מהתוצאה עליה מדברים בשומה הזאת. בשומה אנחנו מדברים בטבלה על מקדם 0.6, שמשמעות השווי שלו היא 9,500 ₪. מדובר על עיקרי כאשר אנחנו מדברים על 8,000 ש"ח למ"ר. לכאורה כל ההבדל בין מקדם בין 0.5 ל-0.6. למה? כי מסתבר שעל השווי הבסיסי הזה של 9,500 מקדם 0.6 מופעלים מקדמי התאמה פנימיים ומקדמי ההתאמה הפנימיים האלה יוצרים מצב שהשווי של המלונאות שהתקבל כמעט דומה למגורים. צריך לקבוע שוק ולא דרך מקדמים. מה הכוונה? לדוגמה, אם בית המלון שעליו מדברים במגרש 703 הוא מגרש בקו ראשון לים ולעומת זאת גם מגרש השוואה של דניאל 8 נמצא באותו מקום, ליד רויאל ביץ', ברגע שאומרים מה שווי הקרקע בדניאל 8-2 השווי מגלם את כל הגורמים המשפיעים על שוויו, קרי מיקומו בתל אביב, לאורך הטיילת, היותו קו ראשון לים וכו', שלא לדבר על זה שהוא חלק מאזור תיירותי שכבר קיים ולא אמור להתפתח. לעומת זאת אם אנחנו לוקחים עכשיו את מגרש 703 עם השווי של דניאל 8-2 ומפעילים עוד פעם את אותם המקדמים, יוצרים עיוות. אנחנו יוצרים מצב של כפל מקדמים. לכן בעצם אנחנו אומרים שהבעיה היסודית לא נמצאת רק בשווי למ"ר, כי בשווי למ"ר כל הסטייה היא בין 0.5 ל-0.6.

המשמעות מבחינת הבעלים בחלקה 204 היא תמחור יתר בסדר גודל של 15 מיליון. נקודה נוספת שמשפיעה על השווי הבסיסי היא הנושא של מקבץ מגרשי המלונאות. בשרשרת התוכניות למתחמים מ-1 עד 5 יש 8 מגרשי מלונאות בשטח מבונה כולל של יותר מ-50 אלף מ"ר. פה מדברים על היצע גדול שאמור להשפיע בהשוואה למגורים.

ליאור דושניצקי:

רק כדי לחזור לנקודה אם לתת לעירייה את הרסיסים ולהפוך אותה לשותפה של כולם. אני מקריא את סעיפים 63, 64 של מירי דונין. (מקריא את הסעיפים 63, 64 התנגדות מס' 63 שאין לה קשר), כלומר לשלוח את העירייה להיות שותפה. לא שייך להתנגדות הספציפית.

עו"ד מיכאל שפטר:

אנו מבקשים שאם יתווספו לנו יח"ד שימלאו אותם במגרשים הקיימים.

שמואל פן:

אני כשמאי ליוויתי יותר בתוכנית פרצלציה, כמעט כל התוכניות של צפון מערב תל אביב, ומדרך הטבע ברור שקיימים במקרים אלה אילוצים וציפייה להתנגדויות מאסיביות. תוכנית 3700 היא התוכנית הכי מסובכת שעשיתי בחיי מהרבה סיבות ובמישור הכמותי, יש בטבלאות 3,800 שורות באקסל. לפיכך ידענו עוד לפני תחילתה, גם ברמת המתאר, שהדרך הראשית היא דרך התייחסות לעסקאות. אספנו את כל העסקאות שחשבנו שיש בהן כדי להצביע על מבנה המקדמים שיבואו אחר כך. וכך הגענו לעסקאות של מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות. יחס המערב לעומת המזרח, מצב קודם לעומת חדש. כל החומר הזה גלוי ועומד לרשותכם. זה הפועל היוצא הראשון לנושא המקדמים. בכל תוכנית איחוד וחלוקה קיימות שתי בעיות עיקריות. אחת היא של השוויים, מכיוון שכמספר החלקות מספר הנעלמים. אין ברירה לשמאי התוכנית אלא לסמוך על עצמו. קבעתי מקדמים כאלה וכאלה. הדבר השני הוא במישור אחר. הבעיה האחרת היא איפה להקצות את מגרשי התמורה, וככל שהתוכנית יותר גדולה, כיוון שאני שמאי ולא רק עושה מקדמים, אני חייב להדגיש שרק לכל המקדמים האלו השתמשתי בידיעות שלי, בידע שלי הקונקרטי של התנהגות שוק המקרקעין, בנוסף למה שנאמר פה על ידינו, ולפני שאתייחס לשומות שערכת, אספתי פרט לזה, עבודה יומיומית, ארבעה בנייני משרדי טיפוסיים ברמת החייל: קומברס... וכולם מצביעים שהנוסחאות הראשונות היו נכונות. לגבי מלונאות, מסתבר שקרה משהו בתל אביב ששוק המקרקעין למלונות הגיע ל-1:1. אני לא העליתי ולא שיניתי, אבל בוודאי אין הצדקה להפחית במלונאות. יפה שאתה מוציא את הראיות שלך במקומות אחרים. פה אין מגורים, אין מסחר. לכן עושים אנלוגיה ועליה התקדמנו בציר הזמן לגבי מקדמי השווי ולגבי התנהגות השוק. דבר נוסף שנשמע בעיני כל עורכי הדין ככפירה בעיקר, אבל אני עומד על זה שאני צודק. נפריד בין מצב קודם למצב חדש מבחינת שווי. אני מודע לסעיף 122... לדעתי, לדעת השוק, במצב תכנוני קודם אין משמעות לעובדה מיקומה של חלקה בשטח תוכנית 3700 ביחס למיקומה של חלקה אחרת. מבחינת שוק המקרקעין במצב קודם דין מזרח מערב צפון דרום. בתוכנית 3700 אם יבוא מישהו וישאל אותך, יגיד שיש לו חלקה מסוימת, קודם כל תבדוק מה שטחה ומה אפשר לעשות ממנה וזה שוויה. השוק אינו מתייחס למקום במצב הקודם. השוק יותר חזק מאיתנו. לא יכול להתכחש לעובדה שיש חוק ותקנות. לגבי תוכנית 3700, גם מסיבות אחרות ולא רק שמאיות אין משמעות למיקומה הקודם של התוכנית. וזה נובע מ-4 סיבות שציניתי. ראשית נוצר מצב בתוכנית המתאר מבחינה תכנונית סטטוטורית שחמשת מתחמי התכנון הפכו כל אחד ואחד מהם למעין שטח קרקע שהוא במושעה.

גם מבחינה זאת תוכנית המתאר קבעה הומוגניות. אבל מעבר לזה נניח שהטיעון הזה לא היה מתקבל ולא היינו מתייחסים לענייני עסקאות, נניח היינו הולכים למצב שקדם ל-3700 אנחנו מגיעים לתוכנית 1111 שחלה על החלק הדרומי של תוכנית 3700 ולתוכנית 1170 ובעקבות התוכנית 1700, תוכנית שהבאתי בשעתו כמהנדס העיר לאישור, והן בחלק הצפוני של 3700. 1111 בחלק הדרומי, 1170 ו-1700 בצפוני.

תוכנית 1111 כשלעצמה די הומוגנית ואני מכיר אותה מפרצלציות קודמות. האזור דומה והיא מבוססת על פרצלציות קטנות, כולן משנות ה-40, שבשעתו אנשים רכשו שטחים. לצפות ששווי חלקה כזאת במצב קודם מושפע מהעובדה שמקורה באותן פרצלציות הקטנות הוא לא נכון. המצב פחות ברור לגבי 1170 משום שבסך הכל חילקה את השטח ל-17 מגרשים, בחלוקה מתארית. אי אפשר להתייחס לתוכניות אלה כי אלה תוכניות שמקבעות שווי החלקה ממצב קודם. סיבת העסקאות וסיבת ההומוגניות - אנחנו סבורים שלא היה מקום לשים את הדגש על הקרוב ככל האפשר. מעבר לזה, הלכנו בכל התוכנית, בוודאי לקבוצה של עו"ד דונין, ודיברנו על איגום זכויות, כאשר חשבנו וחושבים גם היום שתוצאה של איגום זכויות היא הדרך הטובה ביותר להגיע למצב של מימוש בשטח. זה במצב קודם. במצב חדש סברנו שקיים ציר שהוא המשך של אבן גבירול, ושיש כעין שתי חטיבות קרקע שהשווי של השטח המערבי עולה על השווי של השטח המזרחי.

אם חלקה 204 נמצאת בחלק המערבי של 3700 ומגרשי התמורה בחלק המזרחי, הבאנו בחשבון מקדם של 10%. אני מדבר על שני נושאים דומים אבל שונים. במצב קודם, לדעתי, השוק הוא הומוגני, אם החלקה פה או שם אין לזה משמעות. לעומת זאת, אני עובר למצב חדש, אני חוזר לבדיקות שעשינו, אלה שאמרתי שהן מוצגות לכם אם תרצו, הינן שהמצב של התוכניות החדשות שכבר ממומשות, שם יש הבדל של כ-10% בין השווי הבנוי של הקרקע בחלק המערבי לעומת החלק המזרחי.

אני לא סבור, גם כשמאי שעובד בשוק הפרטי, שהמושגים הם כל כך דומיננטי כמו שהוא נראה בהתנגדויות. יש הבדל בין שווי המגרשים שיש בהם חזית ראשונה לים, נתנו לזה מקדם, אבל לא ליתר. לא מצאתי הבדלים. אני לא חושב שזה נכון.

לצורך חישוב הטבלאות:

השתמשנו בכמה צורות של מקדמי שווי. הצורה הבסיסית של מקדמי השווי בין הייעודים השונים נקבעה בתוכנית המתאר. כשהמועצה ארצית הטילה עלי לחוות את דעתי אם חל שינוי במקדמים, לא בשווי, מימי אישור תוכנית המתאר משנת 2014 ועד היום, סברתי שלא חל. יצרנו קבוצה של מקדמי שווי פנימיים שנועדו לעדן את שווי השימושים השונים ועל פי הקריטריון הזה, אמת המידה הזו של מקדמי השווי הפנימיים, כל אחד ממגרשי התמורה קיבל גם שווי של מקדם פנימי. התוצאה היא כפל. אם יצאנו בתוכנית המתאר ממגרשים שיש להם שווי אקו', אז השווי באקו' הזה מוכפל במקדם... אני מבין ששאלו ידדי חולק על המקדמים האלה ועל התוצאה שלהם. העבודה שלי לא יכולה לעשות גם דבר אחר. זה לא נכון לומר, כפי שזה עולה כחוט השני בכל חוות הדעת שלך.

אפשר לכפול את המקדמים בשווי. אני רוצה להביא לתשומת ליבכם, התוכנית לאיחוד וחלוקה עוסקת בשווי יחסי, אם לצורך העניין שווי של מגרש מסוים הוא בשקל אחד יותר מאחר אז ישנם מגרשים אחרים שהשווי שלהם יותר קטן. אין פה עניין של הפסד או רווח שווי. יש פה עניין של שיקול דעת. לא נעשה פה עוול מבחינה זאת שאחד הרוויח ואף אחד לא הפסיד.

לגבי אזור מגורים ב' מיוחד. מגרשים 204 – 207: בכל אחד מהם הבאנו את מקדמי השווי ואת המכפלות. אפשר לומר למה זו דעתי.

הבאתי בחשבון ב-204 מגרש הגובל בשצ"פ, או ב-100 ו-1001 היה גבול ברוחב, אפילו במגרש 100 הבאנו בחשבון קרבה לכיכר עירונית במסגרת מקדם אחר. אלה הם השיקולים. אני רוצה להדגיש גם לנושא של 1.15 באזור מגורים ב'.

המקדמים ניתנו למגרשים בסופו של דבר, כך אני פירשתי את זה. אי אפשר לבוא ולומר שהייתי צריך לקדם מקדם כזה וכזה לכן טעיתי. אלה המקדמים ואלה המכפלות. אין פה טעות מבחינה חשבונאית.

האזור הזה מגרש מיוחד, מגורים מיוחד ב'. יש בו אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים, יש בו גם במסגרת התוכניות המפורטות יכולת לשימושים רבים (מקריא). יש באזור הזה חופש תכנוני וגמישות שנותן יתרון על אזורים אחרים. הבעיה שכל המגרשים האלה נמצאים ברוחב וממוקמים גם באורך, שגם זה יתרון, כלומר מה שעשינו, כפלנו את שווי המגרשים באזור הזה, ששמו הוסב, פרט לשם זה אותו דבר, אין הבדל. עכשיו שמו מגורים תעסוקה ותיירות. השיטה היא לכפול במונחים של שווי אקו'. זה מה שנעשה. אני לא יכול לשנות את מה שעשיתי משום שלדעתכם מבחן התוצאה נותן משהו אחר.

דיברתי קודם על מקדמי השווי בשוק המקרקעין. אני סבור שהעסקאות שהבאתי הן הרבה יותר ברורות מאשר נתונים אלה. אני אמנם מודה שברשימת העסקאות הרבות שהבאנו, יש גם נתונים משומות של שמאים אחרים, אבל רק מבחינה זו שהוצאתי משם נתונים בהם השתמשו. לגבי הניתוח, אתה היוונת את השכירויות ב-8% ולא ב-7.2. אני סבור שהתנהגות השוק היא שונה.

לגבי שני נושאים שלדעתכם יש טעות, לגבי שווי המצטבר של היחידות האקו'. מקדם הדב"ה אין חוסר. נאמר על ידי ירון שיש הבדל בשווי הכולל של מספר היחידות האקו' בכל אחת מחמשת התוכניות. כתוצאה מהכפלות במקדמי שווי נוצרים הפרשים זעירים. יתכן שקיים חוסר איזון מינימלי הנובע באחוזים בודדים בין שווי כולל בין מתחם תכנון אחד לאחר. אין אחד דומה בדיוק לשני. מה שאמרת קודם, השווי היחסי בין המתחמים לא פוגע בשווי בין הבעלים לבין עצמם. לגבי תוכנית 4444 אני יכול לומר אותו דבר, שאסתי כהן תפנה אלי ותראה מה אני עשיתי. אני לא נכנס לזה בכלל.

כעת אני מגיע לגוש הגדול. היה פסק דין, אשר חייב להוציא 17.56 ואת זה עשינו. לגבי ההקצאות, אני מצווה לפי הבנתי להקצות את זכויות חלקה 204 כמו אחרות לבעלים הרשום. לפי טבלת ההקצאות שבפניכם, מגרשי התמורה לחלקה 204 הם רשומים כמו שהחלקה רשומה על שם מדינת ישראל, כך המגרשים רשומים על מדינת ישראל.

שאל רזנברג:

לא טענו, אין מחלוקת.

שמואל פן:

מגרשי התמורה ניתנו בשורה של מגרשים גובלים זה בזה באזור מסוים. סברנו שנכון יהיה ובריא יותר לבעלים שהמגרשים האלה יהיו זה ליד זה ויהיו רשומים כמעט כולם על שם הבעלים, וזה מה שעשינו. אני מבין שהטענה היא שצריך לתת את התמורה במזרח ולא במערב. עניתי שנתתי את המקדם שלנו. שנית, לפחות במקרה של הגוש הגדול, כל נושא ההקצאות בתוכנית הזו צריך לדעת שנקודת המוצא היא שמגרשים לא נגזרו על ידי חייט מומחה, במילים אחרות כל מגרש יש לו את התכונות שלו, קווי הבניין שלו והשימושים שלו. לכן לא ניתן, בוודאי לא בהיקף כזה, לקחת קבוצת חלקות ולשייך אותה לקבוצת מגרשים וזה ייצא בדיוק אותו דבר. אנחנו עושים כמיטב יכולתנו.

שאל רזנברג:

כמו שקיבלנו את התשובות יום יומיים לפני הדיון, הנושא היותר חשוב הוא שבעצם חלק גדול מהאינפורמציה לפיה אומרים חישבנו, לא עמדה מולנו כדי להתכונן להתנגדות. אני מאמין לשמואל למה שהוא אומר. אם עוסקים בתוכנית כל כך מורכבת ואנחנו מייצגים בעלים כדי לבוא ולהתווכח, אנחנו חייבים לראות את הנתונים האלה קודם. לא יתכן מצב שכאן ועכשיו אומרים לנו יש לנו נתונים שאומרים משהו אחר. כאשר עורכים טבלאות, הנתונים שאומר לנו שמואל פן שאספו אותם וניתחו אותם לא מונחים בפנינו.

באיזה מצב אנחנו נמצאים? היום זו ההזדמנות האחרונה שלי להשיב למשיב, אני צריך עכשיו לנחש מה שיש בעסקאות האלה? אני אומר - נעצור עכשיו את הדיון. החומר עומד לרשותכם, אז אם החומר עומד לרשותכם, נעשה הפסקה, נעיין בחומר וניפגש פה בעוד פרק זמן ונתייחס לדברים האלה.

יש לנו מצב הפוך שבו טבלת ההקצאות ומסמכי הבסיס נותנים תמצית הנתונים. אני כמתנגד מביא את כל מה שאני חושב שרלוונטי ואחר כך מתווכחים עליו. מתווכחים עם הנתונים שלי. לא יכול להיות מצב שבו אני עומד מול אמירה כללית שאומרת יש לי חומר ואני יכול לראות אותו. אני אבוא לשמואל ואראה את כל הדברים אלה ומה? לא ידענו שיש דבר כזה. ביקשנו לקבל נתונים על המקדמים, אמרו לנו זה ישנו, פתאום אנחנו רואים את המכפלות. אמרתי בהתנגדויות שאני רוצה את זה לפני הדיון בהתנגדויות. לא ענו לי. התוכנית הזו היא מורכבת, היא הולכת למסלול לא פשוט, ככל שהויכוחים האלה נגמרים בהבנה, בהסכמה, ככל שהחומר גלוי הסיכוי להביא את התוכנית לכלל גמר. יכול להיות שיבואו חלק מהמתנגדים המקצועיים, אנחנו לא ראינו את הדברים האלה. לא יתכן שבסוף ההתנגדויות יגידו לנו שיש פה חומר, תראו אותו. במצב כזה, כשאומרים לנו יש אבל אתה לא ראית, זה מצב שצריך לעצור, צריך לראות את החומר הזה. אני משווה את זה למה שאני עושה. כתבתי חוות דעת מאוד מפורטות. יכולתי לכתוב משהו קצר. הבאתי תחשיבים מפורטים בכל דבר ודבר, אני מצפה שהצד השני יעמוד מולי עם אותו דבר. עכשיו אומרים לי בבקשה, אתה יכול לעיין בדברים האלה.

אני מצפה שהוועדה המקומית תכין מסמך ותשים אותו על השולחן. אני רוצה לראות את הנתונים ולהיות בר יכולת להגיב.

פה אין לנו את הצד השני. הצד השני אומר יש לי אבל אני לא ראיתי אותו.

לבנה אשד:

אני מוכנה לאפשר את זה.

שאול רוזנברג:

עניין המזרח והמערב. אמר שמואל שאבן גבירול חותך, אחר כך אומר שכל הרוחב של 3700 לא כזה גדול. אם הרוחב לא כזה גדול למה מחלקים בין מזרח ומערב. ואם מחלקים, אם לעניין מיקום המגרשים כתמורה ואם לנושא המקדמים במצב קודם. נטענה פה טענה מעניינת. אומר שמואל שלא נכון שנוצר נזק כספי ללקוחות כתוצאה מהשינויים במקדמי השווי כי התוכנית היא תוכנית איחוד וחלוקה ועוסקת בשווי יחסי. אין כאן הפסד שווי או רווח שווי.

אני לא מסכים. אם כל החברים היושבים בחדר שותפים במתחם 2 והמתחם תכנוני כולל 50% מגורים ו-50% תעסוקה ואני אחד הבעלים גדול, אני צריך לקבל 5% לאור המצב הנכנס שלא שנוי במחלוקת. אומרים לי שהמסחר פגז, המשרדים פצצה, השווי של המגרש שאתה מקבל למסחר ולתעסוקה הוא אדיר, ה-5% שלך שווים 10 מיליון, הנה זו תמורתך המתאימה. אני מקבל את המגרש הזה. מה קורה כשהמגרש הזה שווה רק 7 מיליון ואומרים לי שהוא שווה 10 מיליון? קיבלתי פחות, מישהו אחר נהנה מהשווי, לכן החשיבות העצומה שצריך לתת למקדמים בשווי. יש תוכניות לא מורכבות שבהן יש לדוגמה מגורים ותעסוקה, ובעלים יחסית גדולים,

לגבי נושא המגרשים 204 עד 207 מקדם 1.15. לעניין המקדם 1.15 הסיפור מתחיל ב- 3700 ואני לא יודע למה.

עו"ד מיכאל שפטלר:

לא נימקת לטעמי דבר בקשר להתנגדויות. אני טוען שכדי שהחוקרת תוכל לפסוק ולהחליט פה שנשמעים טיעונים כל כך ספציפיים, לבוא ולומר אני חלוק עליך, אני עשיתי כמיטב יכולתי היא לא תשובה. אני חושב שהתשובות שלך הם לא קונסיסטנטיות, אין אחידות ביישום המקדמים ויש פה אפליה בין חלקה וחלקה. אני מנסה לומר שכאשר אני נמצא פה לפניכם עם ייצוג של חלקה 204 שאתם יודעים שבחלקה 204, 35 דונם מתוך 67 דונם לא נכללו בתוכנית כי הם בשטח שפת הים, על 37 דונם קיבלנו אפס זכויות. אנחנו נמצאים במצב הקודם על שפת הים. לבוא ולומר שאין הבדל בשווי בין החלק המזרחי והמערבי מלכתחילה אלא רק במצב שאתה מקצה את הזכויות, לא נראה לי הגיוני. אתה אומר שמחיר השוק מכתבי, שאין הבדל למעשה בשווי. אני לא יודע מה השווי, כשאנשים קונים ב-204 זכויות, בגלל שנמצא בקו ראשון קו לים משלמים יותר. תראה שהשוויים הם אדירים איפה שעדיין אין שמץ של תוכנית כי 4444 שרק הופקדה. אתה תראה את המחירים הגבוהים כי הם קו ראשון לים.

ליאור דושניצקי:

אני מבדיל בין המצב הנכנס במפורטות, שהוא מצב תקף של 3700 המתארית, שקבעה שכל השטח שמקבל זכויות מזרח מערב, צפון דרום מרכז וימה, הוא בשווי הומוגני אחד. אין מחלוקת. אני מבין שבגלל שאין לפניכם חומר אתם לא רואים את התמונה השלמה. אבל פן לקח את המצב כעת כשיש מגרשים קונקרטיים בסביבה קונקרטיית ... בין אם הם משקיפים על גלי הים ובין אם הם שומעים את התנועה בדרך נמיר, לקח והפך אותם לשווי מוחלט של כל אחד מהמגרשים. באיזה דרך? הוא עשה את זה בדרך של שכבות שהוא קורא מכפלות. אולי לחלוקה זו היה צד מבלבל. מצד אחד יש שלב ראשון - האם אתה ממזרח לאבן גבירול או ממערב, האם המגרש המסוים יושב לצד שצ"פ או האם יושב במערב על הקו הראשון שרואה את הים - לזה מתחילים להגיע המקדמים הנוספים. עכשיו באת ממצב עם "ז'יטונים" לקנות איתם זכויות, והז'יטונים נקבעו סופית. אם תקנה מגרש קו ראשון לים תשלם את המחיר לפי כל המקדמים שיש שם, או על דרך נמיר שתשלם פחות פר זכויות. לכן, אני לא מאה אחוז מבין את הטענה שלך.

עו"ד מיכאל שפטלר:

אני חושב שאנחנו חלוקים. הקשבתי לשמואל, הוא אמר הסיבה שלא התייחס למצב הנכנס היא כי הוא יודע את מחירי השוק. לגבי הטיעון שלך, יש ויכוח לגיטימי בינך לבין שאול. הבנתי שלשיטתך העולם מתחיל עם אישורה של תוכנית מתאר. אני חושב שצריך להסתכל על המציאות בשטח ולא להסתכל אחורה. השאלה היא אם אתה צודק משפטית או לא. אני טוען טענה פשוטה. יש לי קרקע, אתה רוצה אותה, תפקיע אותה ותשלם לי. אני מבקש מגברת החוקרת שתיתן החלטת ביניים ותיתן לנו אפשרות להשלים טיעונים, לבדוק את הנתונים שעל פיהם הגיע שמאי הוועדה.

ליאור דושניצקי:

מכיוון שבאמת מצד אחד אומרים שאין כוונה להסתיר ולא הייתה כוונה כזאת, ומצד שני אתה מבקש, לגופו של עניין אנחנו נראה איך אנחנו מתארגנים להפיץ את זה לכלל.

מיכאל שפטלר:

אני מבקש שהחוקרת תיתן החלטה. אני מתייחס לנקודה לכשתימצא הדרך תינתן לנו אפשרות להשלמת טיעונים. את ההחלטה הזו אני מבקש לקבל כעת.

התנגדות מס' 31 – רעיה בר סימן טוב

גב' בר סימן טוב:

חלק מהדברים נוגעים למה שאמרו פה. אני אדם פרטי. קניתי יחידה אחת בשנת 2013. קודם כל אני שואלת אם ישתנו המקדמים האם זה יפעל על כולם?

לבנה אשד:

ההתייחסות היא שיוויונית. אם זה ישונה לגבי אחד זה ישונה לגבי כולם.

בר סימן טוב:

ב-2013 רכשתי זכות ליחידה ב-700,000 ₪. בשבילי זה היה הון תועפות. בזמן שקניתי הייתה תקפה הטבלה בה היה כתוב שיחידה בגוש 6632 חלקה 15 הולכת לפיצול בין שני מתחמים. בשום שלב (מקריאה את הכתוב). בעיני זו פרשנות מרחיקת לכת במוזרות שלה. זה לא עלה על דעתי בכלל. מה ההבדל בין לקחת 2/3 מאנשים ולהעביר אותם. איך עלה בדעתם לקחת יחידה אחת ולחלק אותה כך שאי אפשר לבנות. קיבלתי שתי חתיכות קטנות. איזה ערך יש ליחידה זאת שאי אפשר לעשות איתה כלום בשום מקום. אתם שלחתם מכתבים? שאלתם אם יש לנו העדפות?

ליאור דושניצקי:

על פי החלטת הועדה המחוזית נשלח אליך מכתב. נשלח לכל הבעלים במתחם 1 בגלל שחלקות שלהם פוצלו, נשלחו מכתבים לבעלי הקרקע כדי לדעת איך הם רוצים להיות. קיבלת מכתב כזה והשבת עליו?

בר סימן טוב:

הגבתי שלא איכפת לי איפה, אבל לא חשבתי שיפצלו לי יחידה אחת. אני לא יודעת איך עלה בדעתכם. חשבתי שתוכנת מחשב עשתה את זה. לכן התנגדתי, ואני מבקשת לאחד את הזכויות באחד משני המגרשים או לאפשר בניה של שתי דירות קטנות, מקדם פיצוי. מה אתם חושבים שאני יכולה לעשות עם זה? זה כל הכסף שלי.

שמואל פן:

לא מדובר אישית, מדובר בחלקה 15 בגוש 6632. היא מייצרת לפי הטבלאות שלנו 33 יחידות אקו' שמתחלקות במתחמים 1 ו-3. לא ניתן היה לא לחלק את התמורות לשני מתחמי תכנון בגלל המגבלות. אם זו הייתה חלקה קטנטונת יתכן שהיינו יכולים למקד. לא מדובר בחלק שלך, מדובר בחלקה מסוימת שהייתה חובה לפצל אותה. זה שיש לך רק חלק קטן לא אומר שאנחנו יכולים לקחת כל אחד ואחד מהבעלים במושעה, אנחנו לא יכולים. אם כולכם הייתם מתאחדים ורוצים להתחלק שונה, היינו עומדים בזה. יש לך שותפים בחלקה.

ליאור דושניצקי:

אולי נציע לגב' סימן טוב שאם תוך פרק זמן היא תחזור ותמצא פתרון אצל מאגד, זה יסייע לה.

שמואל פן:

אני רוצה לשאול: האם יתר הבעלים הם כולם בקבוצה?

ערן וקסלר:

אנחנו לא אחראים לציפיות שהתגבשו אצל רוכשי הזכויות. אני רואה יתרון גם במצב בו לבן אדם התפצלו זכויותיו בשני חלקים. יתכן שהתפצלו הסיכונים שלו. לרדת לרזולוציה הזאת ולמצוא פתרונות, אני חושב שזו אחריות הבעלים לחפש החלקה שלהם. אם אנחנו ניכנס לפינות האלה אנחנו לא נצא מזה.

מאיר אלואיל:

נניח והגב' סימן טוב הייתה מקבלת שבר מסחר פה ושבר מסחר פה, אז היה לך נכס. מכרו להם קרקע, לא מכרו להם דירות. קיבלת נכס שהוא קרקע שבמקרה קיבלת אותו בשווי של דירה, יכולת לקבל אותו בשווי של מלונאות או מסחר.

סימן טוב:

אני לא מצליחה להבין, אם יש לך עשרה בעלי יחידות אתה צריך לפצל אותם, למה אתה לא לוקח אחד אחד ומפצל? גם אצל מירי דונין ראיתי שפיצלתם, היא תעשה הצרחות.

ליאור דושניצקי:

אמרת שענית למכתב העירייה שלא איכפת לך. יש פרוצדורה שניסו לבדוק האם לקחת מתוך החלקה הזאת X בעלים מחלקה 3 ו Y בעלים מחלקה אחרת. חלקה של כמעט 8 דונם היא חלקה שבסוף מי שלא ענה על תשובה אם לאגד, היא תחולק ביחס הזה. זה לא שאין תשובה. עכשיו את במצוקה, העירו ערן ומאיר שלא דווקא יש לך דירה, יש לך זכויות במגרש שיש בו אולי מסחר... אם את רוצה לנסות לקדם את זה, נדמה לי שנפתח פתח לאפשרות להגיש לוועדה תוך זמן שהחוקרת תמליץ עליו, מענה אם את מתווספת למאגד, כי מאגדים יוכלו לעשות סדר בתוך הקבוצה.

גב' בר סימן טוב:

גם מי שענה לא קיבל את כל היחידה שלו איפה שהוא רוצה. בסעיף 4, יש שתי שגיאות בחישובים. לא בהכרח לטובתי, לא הצלחתי להבין. טעות אריתמטית.

אורי שושני:

עיגולי ספרה שנייה אחרי הפסיק מהווים שינויים קלים בסך היחידות האקו' של זכויות הבעלים.

לבנה אשד:

ניתן לך זמן להתאגד עם אחד המאגדים. העיקרון של התוכנית הזאת זה הפיצול, הוא מחויב המציאות.

עו"ד מרים דונין:

זה אחד הדברים שאנחנו מבקשים.

התנגדות מס' 63: ארגון בעלי מגרשים בגוש 6621, ע"י עו"ד מירי דונין והשמאי שאול רוזנברג

עו"ד מרים דונין:

למען הסדר הטוב אני רוצה לציין כי פנינו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה בת"א לתקן את מסמכי תוכנית 3700 דהיינו תוכנית המתאר, כאשר נפלה קלקלה ושווי דיור בהישג יד (דב"י) נקבע כ-0.3 במקום 0.5, כפי שהיה בתוכנית המופקדת. אני מציינת את זה כי זה נתון. עדיין אין החלטה של הוועדה המחוזית, פנינו שוב לדעת וכנראה נקבל מענה בשבוע הבא. זה ישליך על הכל כיוון שאנחנו באיחוד וחלוקה. כמובן סמכות החוקרת לא להכריע בזה. אני מניחה שההחלטה תשליך על כל התוכנית.

דבר נוסף שאני רוצה לציין הוא שאני פה של הרבה מאוד אנשים שאני מלווה משנת 1980. ההתנגדות שלנו היא יותר התנגדות לתוכניות המופקדות, כמובן תואמות את הוראות החוק. ניסינו ללכת על הדברים הגדולים והבסיסיים שהם בליבנו כדי לאפשר תוכנית נכונה ושימה. אנחנו מייצגים בעלים של למעלה מ-1,900 יחידות בכל חמשת המתחמים. מדובר במאות בעלים עם שיעורי החזקות שונים. עשינו עבודת קודש מבחינת פילוח, רצונות, מאויים ויכולות, אם הם רואים את עצמם בסופו של יום בעסקת קומביניציה או ביצוע, גם מבחינת מיסוי או יכולות. באמת אנחנו רואים את המטרה, העבודה נעשתה בצורה מאוד אינטנסיבית ויסודית כמעט 24/7. לצערנו לא כל כך נתקלנו בשיתוף פעולה של העירייה. כאשר קיבלנו מכתבים גם בנוגע לאנשים הנמצאים במתחם הדרומי שיש שם את פיצול הזכויות שמקבלים 1/3 זכויות במתחם 1 ו-2/3 באחד מהמתחמים הצפוניים, גם לגבי בעלים שמאוגדים בעמותה שמחזיקים ב-90 דונם בחלקה 8 בגוש 6621 (הגוש הקטן). זו חלקה של למעלה מ-284 דונם, אנחנו מאגדים שם בעלים למעלה מ-90 דונם. בנוסף העברנו למחלקת הפרצלציה מכתב עם רשימה שמית של הבעלים שאנחנו מייצגים לרבות גוש חלקה. לאחר מכן היו הצטרפויות נוספות ופנינו שוב למחלקת הפרצלציה וביקשנו לעדכן את רשימת הבעלים. הדבר נעשה כשנה לפני שפורסמו התוכניות להתנגדויות. קיבלנו מענה שבדעת העירייה לא לעדכן, מה שמסרתם מסרתם וזהו. לאחר שנדונו התוכניות בחודש ספט' 2017 בוועדה המקומית, אושר התכנון ונעשה דיון במסגרת הוועדה המקומית ועד לפרסומם להתנגדויות במרץ 2017, אנחנו מדברים על כחצי שנה. פנינו לעירייה וליועמ"ש של העירייה עו"ד הראלה אוזן ועו"ד עוזי סלמן, וביקשנו, יחד עם קולגות שלהם שהם גם מאגדים קבוצות גדולות, לנסות לעשות סדר, כל אחד בקבוצות שלו ביניהם ובינינו, בין המייצגים והשמאים שמלווים אותם. הפניה הייתה של כולנו יחד, לקחת את זה כנתון ולנצל את הזמן האבוד מבחינתנו של החצי שנה שאינני יודעת מה נעשה בו, ומדוע הפרסום להתנגדויות התמהמה. הפניה הזאת הייתה על דעתם, יחד עם עורכי דין נוספים שמייצגים את הקבוצות הגדולות והשמאים שמייצגים אותם. ממשרד קמיל טרשנסקי קיבלנו מענה שלילי. אנחנו פה, וחבל, אנחנו עדיין ענייניים, אני חושבת שיותר טוב מאוחר מאשר לעולם לא. לעיתים הדרך הקצרה היא ארוכה והארוכה היא קצרה, אני אישית מאמינה שהעניינים יסתיימו בוועדת ערר, כי תמיד יהיה מישהו שלא שבע רצון, לפחות שהמחלוקות יצטמצמו ומי שיחליט שלא רוצה להיות מיוצג זכותו. בוודאי שאנשים שחברו יחד להקמת פרויקט יעשו את זה באופן מושכל, תינתן להם עדיפות והכל בשקיפות. אנחנו לא אויבי העירייה שרוצה לראות תוכנית שממומשת, אנחנו מייצגים בעלים שחלקם דור שלישי או רביעי, שרוצים לראות משהו ולא

להיות חשופים לפירוקי שיתוף למיניהם, כך שהמטרה היא משותפת. אני קוראת מכאן לאנשי העירייה להוריד קצת את החסמים והחששות. ניקח לדוגמה את תוכנית 3388 ב', דוגמית כזה ראה וכזה לא תעשה. זו תוכנית המשך של הגוש הגדול, שטחה 190 דונם, תוכנית שקיבלה תוקף בשנת 2013 וכבר נוצרו שם מגרשים. התוכנית המתארית שרטטה מגרשים ומה שהיה צריך זה להלביש את האנשים על המגרשים. היא הופקדה אולי ב-17-2016, כאשר עוד לפני זה פנינו לעירייה ונתנו את רשימת הלקוחות שלנו כדי לאגד אותם למגרשים שלמים. זה לא נעשה. הגשנו התנגדויות כמו אחרים כאשר בשלב מסוים הייתה החלטה של הוועדה המקומית למייצגים, אנחנו ריכזנו לקוחות של כ-50% מהזכויות של המתחם הזה, הוא 10% מהמתחם שלנו. החלטת הביניים של הוועדה המקומית הייתה לנסות להביא להסכמה חלוקה, ישבנו על המדוכה והוצעה הצעה לעירייה. נאמר על ידי העירייה אנחנו נסכים שתקבלו מגרשים שלמים ובלבד שתסכימו שההקצאה שלכם תהיה על רחוב לוי אשכול. למה? כי אנחנו צריכים לדאוג לאלה שלא מיוצגים, אנחנו הקול שלהם. ברגע שאתה לא מיוצג אתה צריך לשלם את המחיר שאתה מיוצג. המשך העררים החלטות ביניים של ועדת הערר שהעירייה לא יישמה כמו שצריך. ההחלטה האחרונה היא מינואר 2019 שלמעשה מנחה את העירייה לעשות את הטבלאות פעם רביעית על תוכנית של 190 דונם. עו"ד רונן ירדני יראה את האסמכתאות. אפשר לעצור את הסאגה הזו, כי אחרת זה לא יגמר. ביקשנו מעבר להתנגדויות שני דברים, פנינו לוועדה מקומית כדי לייעל, לקצר וכדי לצמצם את המחלוקת שיביאו להכרעה מהירה. ראשית ביקשנו שימונה שמאי בורר, כאן תהיה המלצה. ברצונם יאמצו ברצונם לא. בקשתנו לא נענתה. דבר שני ביקשנו ולא קיבלנו שום מענה, אני מבקשת לקבל עכשיו, חלק מהטענות שלנו שיושמעו לעניות דעתי יחייבו פתיחה של כל הטבלאות. למשל לא נקבע שווי נכנס לפי הספציפיקציות של כל חלקה וחלקה כפי שהתחייב לא רק על פי לוא אלא על פי תוכנית המתאר התקפה. לכן כפי שישמעו הטענות ויודגמו, אנחנו מבקשים שתהיינה הכרעות במישור העקרוני עם הוראות לשמאים לפעול על פיהן, וממילא יתקיים עוד דיון, שנדע שיש הכרעות בנושאים האלה. למשל על פי תוכנית המתאר העירייה הייתה צריכה לתת שווי במצב נכנס, לעשות פיין טיונינג לכל חלקה וחלקה. תוכנית המתאר כללה טבלה של נספח איחוד וחלוקה בעתיד, לא הייתה תוכנית איחוד וחלוקה, אלא היה לה נספח שקבע את המפתחות להקצאה שלמעשה קבעו את מסת הזכויות שתקבל כל חלקה וחלקה ובאיזה מהמתחמים בהתחשב אך ורק במצב התכנוני שקדם ל-3700. העירייה במענה להתנגדויות שהועלו לעניין זה במסגרת אישור תוכנית המתאר, השיבה כי הפיין טיונינג יעשה בתוכנית המפורטת. הדבר גם נקבע בהוראות תוכנית המתאר. נקבע ולא יושם. ולכן ההכרעות בנקודות האלה צריכות להיות לפני שישמעו הטיעונים במפורטות שהניקוד במגרש במצב יוצא הוא 1.25 ולא 1.3 כי הניקוד של המצב הנכנס בתוכניות המפורטות הוא לא נכון. אנחנו ננמק. הכל מפורט בתוך גוף ההתנגדות. ההתנגדויות שלנו מפורטות עם ציטוטים מפרוטוקולים של הוועדות ועם נספחים.

דבר נוסף שאנחנו מבקשים בתוכניות המפורטות, הוועדה המקומית גם מסנדלת את עצמה. אנחנו מבקשים שתהיה גמישות של הוועדה המקומית. בדרך כלל אנחנו נתקלים שוועדות מחוזיות קובעות הוראות שמכוונות לוועדות המקומיות שכל שינוי יהיה סטייה ניכרת וכיוצ"ב. העירייה לא צריכה לכבול את שיקול הדעת שלה בעניין זה.

דבר נוסף - אנחנו היום מדברים על שדה דב יהיה או לא יהיה. התוכנית תוכננה בהנחה ששדה דב נשאר. מדברים על תוכנית שהופקדה ב-2010. ההכנה הייתה לפני זה. התוכנית מפנימה את כל המגבלות שנובעות מקיומו של השדה. חלקן כבר צומצמו. אנחנו מבקשים שתהיה כאן גמישות ליום שאחרי פינוי שדה דב, וגם למצב קיים היום שהוא כבר מקל יותר מאשר ההנחות שהיו אז. כדוגמה אביא את בניין 6 במתחם 5 לפי תוכנית העיצוב והתוכנית המפורטת הוא מכיל 8 דירות לקומה, שזה קטסטרופה. כנראה גם לא ניתן להכניס אותן. נעשתה בדיקה. מאידך בדקנו עם משרד הביטחון, כבר כיום ניתן להגביה את הבניין בהרבה מאוד קומות, ואני מבקשת לאפשר את הגמישות הזאת. לעיתים יהיה צורך להגביה את הבניינים ביותר מ-5 קומות שהוא המקסימום שהוועדה המקומית יכולה להגביה ובמקרים כאלה להעביר לאישור רחבי של הוועדה המחוזית.

ליאור דושיצקי:

איפה הערת על זה?

מרים דונין:

בהתנגדות למתחם 5. הגשנו התנגדות לכל מתחם. התנגדות נוספת בשם העמותה.

ליאור דושיצקי:

יש לך אברהם אשכולי וכל האחרים שזה כל המתחמים?

מרים דונין:

חלקה 8 גוש 6621, זה הופיע במתחם 5. יתכן שזה אשכולי ואחרים.

ליאור דושיצקי:

קראתי את ההתנגדויות ולא היה דבר כזה.

מרים דונין:

לא ציינו את שדה התעופה, ביקשנו את ההגבהה. דבר נוסף, במתחם 5 מצוין קו במרחק של 300 מ' החוף כמקום שאי אפשר לבנות, זה לא סומן במתחמים 1-4, אני מזכירה שלמעשה תוכנית המתאר קיבלה הקלות גם מהוולח"ף וגם מהוולנת"ע לפני שהיא פורסמה להתנגדויות וצריך להסיר את המגבלה. שאר הדברים אני משאירה לחברי.

עו"ד רונן ירדני:

אוסף ואחדד. אני רוצה להבהיר שאנחנו מברכים על התוכניות המפורטות. אנחנו לא נגדם ולא הגשנו את ההתנגדות כנגד התוכניות המפורטות. עיקר הטענות שלנו הן לטבלאות האיזון. אנחנו מייצגים מאות בעלי קרקעות שיש להם, בכל 5 התוכניות שאנחנו דנים עליהן היום, זכויות בהיקף של כ-1,900 יח"ד. לא היינו מגישים את ההתנגדויות אילו היינו חושבים שהתוכניות טובות והאינטרס הראשון במעלה לקדם את התוכניות הוא של האנשים שאנחנו מייצגים אותם. אבל אנחנו באמת סבורים שנפלו פה פגמים מהותיים בטבלאות, שלא עולים בקנה אחד עם הוראות הדין, קרי עם ההוראות הרלוונטיות בחוק התכנון והבניה, בתקנות איחוד וחלוקה, בתקן 15 ובמיוחד עם ההוראות הספציפיות בתוכנית המתאר. תיכף אתייחס להוראות הפרטניות בסעיף 22 לתוכנית המתאר. כללית, התוכניות האלה תכליתן לא לאשר תוכניות שאך ורק יכללו תכנון נכון, אלא, ואולי בראש ובראשונה, שהתכנון יהיה ישים. אנחנו סבורים והעלינו זאת בהתנגדויות ובחוותה דעת של שאול רוזנברג, שטבלאות ההקצאה כפי שהן ערוכות כיום מובילות לתוצאה בעייתית מאוד. מדובר בתוכנית לא ישימה ולדעתי גם אנחנו, גם הוועדה המקומית וגם הציבור כולו רוצים להגיע לאותה תוצאה ולא לבלות שנים בדיונים לגבי התוכניות האלה, אלא לעשות איזשהו פסק זמן של מספר חודשים לבדוק את הכל ולראות האם נכונות טענותינו. אגב אנחנו לא היחידים שטוענים את אותן טענות רוחביות, ששוב, אם אכן הדברים נכונים, אני מבקש שתעיינו ואולי ניתן לקצר את התהליכים שיקרו בשנים הקרובות, כדי לתקן את אותם משגים שנפלו בטבלאות. ראשון אני מתייחס לנושא האיגום, שדובר עליו כבר בתוכניות נוספות אפילו היום. אני מפנה בהקשר הזה להוראה ספציפית בסעיף 22 ב' בתוכנית 3700, בו כתוב בין היתר שבשלב התוכניות המפורטות יש להעדיף איגום של זכויות שותפים בחטיבות, ככל האפשר. הדברים האלה באו

בהוראות תוכנית 3700 בעקבות המלצת החוקר שדן בתוכנית 3700, והם תואמים גם כמובן את עמדת הוועדה המקומית במסגרת התהליך של אישור תוכנית 3700. חרף ההוראה הזאת, אני מזמין את כולם לבדוק אותנו, נושא האיגום כמעט ולא יושם בתוכניות המפורטות, למעט ואולי בעיקר באשר לקבוצות שאוגדו ממתחם 1. הכוונה היא לאותה הוראה שאנחנו מכירים שבגלל המגבלות שמטיל שדה דוב, יונידו זכויות ממתחם 1 ויפוצלו למתחמים צפוניים אחרים, בין אם 3 ובין אם 4. אנחנו מייצגים קבוצות רבות שאנחנו מאגדים. מתוך הקבוצות פחות מ 1/3 אוגדו למגרשים. השאר, וחרף בקשותנו, הבקשות היו בשלבים שונים הועברו לעירייה, אני לא מאשים, אני בא כדי לייעל כולנו, יש לנו זהות אינטרסים מוחלטת. אני לא מתעסק בכמה מגיע לקבוצה כזאת או אחרת, אלא אני מדבר על הכלל ועל הרצון להגיע לתוכניות ישימות שעיקרון האיגום אכן מבוצע בהתאם להוראות הדין ובהתאם לתוכנית המתאר. עכשיו אפנה את כבודה, אולי זה המקור לטעות מצד שמאי התוכניות, מדוע בעצם נושא האיגום לא בא לידי ביטוי במסגרת התוכניות המפורטות או ברובן. אני מפנה לסעיף 11.4 בנספחי עקרונות השומה לטבלאות ההקצאה והאיזון שצורפו לכל החמש התוכניות המפורטות שבהן אנו דנים היום ושם (מצוטט). מה שהקראתי עכשיו עולה בקנה אחד עם מה שאמרתי קודם. חברי דני ארצי שאל קודם את גב' סימן טוב אם היא קיבלה פניה והאם היא ענתה לה. אני רוצה לומר שלמיטב ידיעתנו אותה פניה שקשורה לתהליך האיגום שלדעתנו אולי אחד התהליכים המרכזיים והחשובים ביותר במסגרת התוכניות האלה לעריכת טבלאות ההקצאה, למיטב ידיעתנו בהתאם לאותה הבנה כנראה של ההוראה בתוכנית 3700 שהאיגום רלוונטי אך ורק למתחם 3700/1 נעשו הפניות בנושא האיגום לבעלי זכויות במתחם 1. לבעלי הזכויות במתחמים אחרים לא נעשו פניות, למעט לחלקה נוספת שעליה אנחנו עדים ולכן נוצר המצב שאני חושב שמבחינת כולנו, כולל כל המתנגדים ובעלי הקרקע בתחום התוכניות, הוא מצב בלתי נסבל שאף אחד לא רוצה אותו. יש פה כישלון או טעות משפטית בהבנת הוראות תוכנית 3700. לא באנו להטיל אשמה או לדבר על הבנה שגויה כזו או אחרת. אנחנו רוצים לבוא ולתקן לכולנו ולכן מה שאנחנו מבקשים בראש ובראשונה, עולה גם מההתייחסויות שקיבלנו לפני יומיים בטענות שאנחנו העלינו בהתנגדויות שיש רצון ומברכים אפילו על כל מיני אפשרויות של הצרחות והסכמות. גם אנחנו מברכים על כך ועדיף מאוחר מאשר אף פעם לא. מה שאנחנו חושבים שצריך לעשות, זהו פסק סמן ולאפשר לכל הקבוצות, בפרט הגדולות המאוגדות, להעביר את ההסכמות לשמאי התוכנית, לשבת איתו או עם כב' החוקרת, ולתקן את הטבלאות בהיבט הזה. זה לא נראה לי מסובך. אין שום סיבה שכל כך הרבה מגרשים יהיו מגרשים שלא ניתנו לאותן קבוצות מאוגדות, פשוט לעשות את הסדר הנכון, זה יחסוך הרבה עבודה ועגמת נפש בשנים הבאות. אעבור לנושא נוסף שדומה במהותו, ושוב, אני חושב שאני מדבר על משהו שהוא באינטרס המשותף של כולנו. לא רק בשם בעלי הדירות שאנחנו מייצגים. גם בדיוק מה שדיברה קודם הגב' סימן טוב, ומה שדיבר, לאור קריאת יתר הקריאות שהוגשו, אני בטוח שתשמעו את אותה טענה על פיצול בעלויות. על זה דיבר מר שלומי מערבי, אמר לא רק שפיצלו אותו בין המתחמים פיצלו את הזכויות שלו בין המגרשים. אני לא רוצה לדבר גבוה, הדברים מאוד ברורים ואני עונה קצת לחברי ששמעתי פה דברים אחרים. אני לא נגד אף אחד פה ובטח לא נגד הוועדה המקומית. אני בעד, אני רוצה לראות איך עושים את זה נכון. בנושא של ריכוז בעלויות הפרדת שותפויות הוגשו באחד העקרונות הבסיסיים של ההוראות לביצוע איחוד וחלוקה נכונים. גם תוכנית 3700 לא השאירה את הדבר הזה להוראות הדין הכלליות והעקרונות, ונוכח היותו של העיקרון הזה, אחד העקרונות החשובים ביותר, עריכת טבלאות ההקצאה קבעה תוכנית המתאר בסעיף 22 ה' את ההוראה הבאה, שינויים בגבולות שבין המתחמים (מפנה לסעיף) זה בדיוק מה שאנחנו מדברים ומה שדיברו לפנינו ודיברו כולם אחרינו. גם נושא ריכוז הבעלויות לא נעשה בצורה מיטבית, בצורה חלקית. זה עניין של תשומת לב. זה לא שנושא של ריכוז בעלויות או איגום אפשר לתת רק למספר מסוים של אנשים וליתר לא, כי יש בעיה שכולם יהיו מרוצים. לא. זה נושא אחר לחלוטין. גם בנושא האיגום וגם בנושא ריכוז הבעלויות נפלו פה תקלות משמעותיות שפיצלו גם אנשים בודדים במספר מגרשים שונים בניגוד גמור להוראות הדין ולא כמו שנאמר לגב' סימן טוב. אולי אין ברירה או את מרוויחה מזה. לא. אני חושב שרצוי ואף מחויב על פי דין לרכז בעלויות,

ניסינו ככל יכולתנו אבל לא הצלחנו. נעצור למספר חודשים, גם על אותם פרטים שחסרים לשמאים, אני חושב שנכון לייחד את הזמן גם לריכוז הבעלויות.

שמואל פן:

האם אתה ער לעובדה שהתקבלה בקשה מעורכת הדין דונין? אני חושב שגם השמאי רוזנברג היה שותף לבקשה הזאת, עם רשימות הקבוצה שלכם, נוצרו הקצאות גם לעורכי דין אחרים ולקבוצה המכונה קבוצת דונין. אילו ידעתי שהנושא הזה יעלה הייתי מביא לכאן רשימה של מגרשים שהוקצו לקבוצה המכונה קבוצת דונין.

מרים דונין:

בקבוצה 2 נעשה, בשאר בלגאן.

שמואל פן:

במסמך שאני מחזיק פה זה בסך הכל התשובות שלנו, יש רק התייחסות אחת ובדקתי אותה. הוקצה בשלמות לקבוצת דונין.

ליאור דושניצקי:

אני מבין מהתגובה, שאם היו אומרים בהתאם להוראות וכו', שיאפשרו לקבוצת דונין להציע באישור כל הבעלים עבורם זה רלוונטי, ההסכמות הינן על דעת הבעלים באותם המגרשים שבהם אתם תעשו, התהליך יוצא אצלכם מרמת פוטנציאל ליכולת לממש אותו הרבה יותר גבוהה ממה שיש לוועדה המקומית. לכן אין בילתו מאשר כשאתם עושים סדר, אתם מחזירים סדר באותם מגרשים. זה מקובל?

עו"ד מרים דונין:

זה מה שביקשנו ורק מתחם 2 היה מאורגן מבחינת השמאים, והתוצאה מאוגמת. את הסדר בתוך הקבוצה שלנו אנחנו עושים, במתחמים אחרים זה איך אני יכולה לעשות סדר?

ליאור דושניצקי:

אם הוועדה הייתה עושה סדר היה מחייב 106 ב'. היכולת שלך מתוך המאות בעלים שאתם מטפלים בהם והרצונות שלהם שאתם אמונים עליהם, תעשי.

עו"ד מרים דונין:

יש לי לקוח שנמצא בעמותה בחלק 8 ויש לו דונם. קיבל הקצאה של חלק מהזכויות שלו, שתי יחידות במתחם 1 ו-7 יחידות במתחם 3, לא עם העמותה, מפוצל לשלושה מגרשים.

ליאור דושניצקי:

אני מבדל רגע את חלקה 8 שהיא קורפוס בפני עצמו עם הסוגיות שלו. אני מעלה כרעיון - זו שיחה לרעיון - איך אנחנו פותרים. הפרטנר צריך להיעזר ולהתאמץ. לטעמי כשהוא מקבל את היכולת הזו, באותם מגרשים בהם מטפלים, אתם מוצאים את הסידור והיתרון.

שמואל פן:

אם לצורך אינפורמציה אתם רוצים לקבל את רשימות המאגדים, בבקשה.

ליאור דושניצקי:

אולי ננסה לעבד בברכת דרך ומעורבותה של החוקרת, מכונה בשביל לממש מתן אפשרות לניזודים פנימיים בין בעלים במגרשים, על מנת לייצר יותר מגרשים מאוגמים בקבוצה מסוימת. זאת כמובן במסגרתו של עקרונות ונהלים לשמירת הזכויות, מקורן, ולא פחות חשוב, מבקשי האיגום יציעו בסופו של דבר פתרון הקצאה למגרשים מוסכם על כלל הבעלים, וננסה להאריך לזה לוח זמנים שיאפשר את ההליך. אני משוכנע שהשמטתי נקודות ואולי גם לצד השני יש הערות, וברגע שנקרא את הפרוטוקול שיהיה לפנינו, וגם המחלקה המשפטית והחוקרת, אפשר יהיה להציע את הדברים. עכשיו אסיים בהצעה בפניה אישית, ברוח כוונות לפתור את זה. נסו לצמצם את הטענות של סעיף ה', בשביל לקדם את ההליך.

שאל רוזנברג:

יש לי טענות, נזכיר אותן בקצרה.

לבנה אשד:

אנחנו נקבע דיון המשך בהתאם למה שנאמר בדיון.

----- סוף הדיון -----

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


לבנה אשד
שמאית/מקצועית
רש"מ מס' 198

השמאית גב' לבנה אשד:

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