

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

דיון מס' 5 – 3.7.2019

לבנה אשד:

בוקר טוב לכולם. שמי לבנה אשד, שמאית מקרקעין, אני החוקרת בהתנגדויות בתכניות 3700. אני מבקשת להתרכז בעיקר, בדגשים, קראתי את ההתנגדויות השמאיות.

התנגדויות 12,29: בן ציון ארמוזה, ע"י עו"ד אייל פרוסט

עו"ד איל פרוסט:

אני מייצג בעלי זכויות בחלקות 205 ו-233 בגוש 6632. ההקצאות של חלקה 205 במתחם 1, 1.93 יחידות אקווילנטיות במגרש 25 שייעודו לתעסוקה ו-3.98 יחידות אקווילנטיות בתכנית מתחם 3, 3.98 יחידות אקווילנטיות במגרש תמורה 25 שייעודו למגורים, תעסוקה ותיירות. בהתאם בחלקה 233 יש חלוקה במתחם 1, 1.71 יחידות במגרש 404 שייעודו לתעסוקה, ו-3.52 יחידות במגרש 215 שייעודו למגורים, תעסוקה ותיירות. כל המתחמים מפוצלים בין 3700/1 לבין מתחם 3700/3, כאשר במתחם 1 קיבלו לייעוד תעסוקה בלבד. התנגדותנו היא לעניין ההקצאה לפי טבלאות האיזון וההקצאה. אני חייב להיכנס בקצרה גם להיסטוריה התכנונית והקניינית. מדובר בחלקות מקבוצה די קטנה של חלקות שהופקעו בשלמות בשנות ה-70 על ידי עיריית תל אביב. הן הופקעו מכח תכנית תא 1111 משנת 1969 שהייתה תיקון לתכנית ל"היסטורית. תוקפה היה לעשר שנים, ובתכנית עצמה נאמר, גם במכתבים שנשלחו לבעלי הזכויות בהמשך שהזכויות שלהם בחלקות יישמרו להם בתכניות מפורטות שיהיו בעתיד. מאז חלפו 45 שנה. תכנית תא 1111 שמכוחה בוצעה ההפקעה למעשה לא בתוקף, לא מומש הייעוד הציבורי שלשמה נעשתה ההפקעה, ולמעשה עיריית תל אביב מתעקשת עד היום לשמר את הזכויות בתכניות מפורטות, רק זה הפעם מכוח תכניות מפורטות של 3700. לטעמנו היא הייתה צריכה להשיב אותן לפי סעיף 96, שישולמו פיצויי הפקעה, והיא מסרבת לעשות זאת. הגשנו על זה מספר עתירות מנהליות. שמאי הוועדה המקומית שערכו את טבלאות ההקצאה למעשה נתקלו מלכתחילה בחלקות על שם עיריית תל אביב ורק בשלב יחסית מאוחר, כפי שידוע לי באוקטובר 2017, פנה הרינגמן במכתב לשמאי הוועדה וביקש להחריג את אותן חלקות שהיו על שם עיריית תל אביב מהדיור הציבורי שבמתחם חמש. החלקות האלה שהוקצאו ברגע האחרון, אחרי שרוב השיבוצים כבר היו גמורים, למעשה מה שמסתבר שההקצאה הייתה אקראית, מעין סתימת חורים היכן שהיה אפשר ונוח לשבץ. ההקצאה הייתה שלא לפי עקרונות שמאיים מקובלים. חלקות המקור היו במתחם מספר 3. במאמר מוסגר אעיר שאכן לפי טבלאות ההקצאה מכוח התכנית הכוללת הייתה חלוקה בין המתחמים 1 ו-3. אבל נוצר מצב שהיום יש בעלי זכויות או חלפיהן שהם מפוזרים במספר מתחמים ובמספר ייעודים. מה גם שבמתחם מספר אחד הייעוד הוא לתעסוקה בלבד, דבר שהיינו מצפים שייחדו לגופים כמו חברות או גופים מסחריים. הדבר לטעמנו ייצור בעיה בעתיד ביכולת להתאגד לבנייה משותפת. אנחנו מבקשים לנסות ככל האפשר לאחד את הזכויות וכיוון שמדובר באנשים פרטיים, לתת להם בעיקר ייעוד למגורים. אני עוד לא התעדכנתי, למעשה הנחת העבודה שליוותה את התכנון במתחם אחד הייתה המשך פעילותו של שדה דב, שאנו יודעים כרגע באופן סופי שהיא הופסקה. אנחנו לא יודעים את העתיד התכנוני של מתחם 1, מדברים על אפשרות להוסיף בין 4,000 ל-5,000 יחידות דיור, זה ישנה את עירוב השימושים וגם את הגובה שיינתן לבניינים. כרגע רוב הזכויות ממתחם 1 נוידי צפונה למתחם 3 על מנת לאפשר את המסדרון האווירי שכבר כרגע לא נחוץ. אני מבקש כרגע, או בהתחשב בשינויים התכנוניים, לנסות לאחד את הזכויות בשתי חלקות המקור למגרש אחד בייעוד מגורים.

שמואל פן:

הדבר החשוב ביותר לדעתי, שהזכויות של מרשך נשמרו. לא נוצר מצב שהזכויות שהופקעו לפי תכנית 1111 נעלמו והתאיידו וכיום אין תמורות. התמורה קיימת. עדיף לקבל את זכויות התמורה לפי

תכנית 3700 ולא לפי התייחסות מתארית לא ברורה שהייתה בשנות ה-60 לפי תכנית 1111. אני רוצה להעיד כשמי התכנית, לפי הנחיה של אגף הנכסים של העירייה, באוקטובר 2017 החלוקות של מרשך קיבלו את התמורה הנאותה ולא נעשתה שום העדפה ושום החרגה ולא שום קיפוח ביחס לעובדה שהחלוקות האלה היו רשומות על שם העירייה, כאשר כבר היום בצורה מסוימת של כוכבית, ייאמר וייכתב שמגרשי התמורה יירשמו על שם ארמוזה, או מי שמגרשי התמורה והחלוקות אמורות להירשם על שמו. החלוקה בין המתחמים, וכתוצאה מזה הניוד, היא כורח שנוצר עוד בימי המתאר, והכוונה הייתה לא להגיע למצב שחלק מהחלוקות יקבלו תמורה ובגלל הגבלות הטיסה שנובעות מקיומו של שדה דב לא יאפשרו לחלוקות לקבל תמורה. לכן נעשתה פעולה שהיא לא שגרתית, אני לא חושב שהיא חיובית, אבל לא שגרתית. אין חלוקות של מרשך שלא קיבלו תמורה. אלא שכמו כל החלוקות בגוש 6632, קיבלו תמורה באותה צורה. הניוד נעשה בכל המגרשים, ואין מנוס אלא לחלק את התמורה לשני מגרשים, זה המצב לפי התכניות המפורטות. תיכף אחזור לעניין שדה דב. אין כל הבדל, לדעתי, בין בעלות רשומה על שם אדם פרטי לבין חברה. קיימות חברות שנוצרו לשם בעלות על מגרש. העובדה שמרשיך הם אנשים פרטיים, יכולה להשתנות וזה לא ישנה דבר מבחינת התמורה. לגבי הבקשה לגבי הייעוד, תכנית 3700 כולה תוכננה עם עירוב שימושים, בצורה של רובע עירוני. כרובע עירוני כמו שתל אביב שמדרום לירקון מתוכננת, ולא ברוח השכונות הרבות שמעבר לירקון, כולל באזור "ל" הישנה. עירוב השימושים הזה הוא אחת מהנקודות החיוביות שישנן בתכנית 3700, וחוף מזה זו עובדה. ולכן מספר מגרשי התמורה שבייעוד מגורים הוא קטן ביותר, כמעט אפסי ביחס לכל מגרשי התמורה בתכנית 3700. לכן התמורה ניתנת על פי ייעודים שונים, על פי מקדמי שווי שמאים שונים. אנו סבורים שלפי נתוני השווי, מקדמי התמורה האלה הם התמורה הנכונה לכל אחד ואחד מהייעודים. אם מגרש מסוים מיועד בחלקו למסחר, תעסוקה, מלונאות או מגורים הוא מקבל את מקדם השמאי שלנו, כך שומרים על שווי יחסי ולא יוצרים מצב של קיפוח. לא ניתן היה אחרת. לגבי שדה דב אומר שני משפטים, מכיוון שאיני משפטן. בתכנית 3700 המתארית, ישנן הוראות שמתייחסות למה שיקרה אם וכאשר. במקרה שלפנינו קרה פינוי שדה דב. התכניות המפורטות שנוצרו כתוצאה מתכנית 3700 הן מה שיש והן אינן מתייחסות פרט להערה שאמרת לגבי תכנית המתאר. מעבר לזה כשמי אני רק יכול להסביר את מה שתכננת. אני סבור שלא קופחתם ולא נוצר מצב שלא קיבלתם את התמורה הנאותה.

דני ארצי:

אני מבין שכונתך הייתה לבקש מהחלקה המקורית, כי דיברת על הפקעות עבר. המדיניות פה היא ברורה ועברה את כל הערכאות ב-3700 בתכנית הראשית. אין נושא של שחזור היום, תקן 15 הוא תקן שמאי ברור, ההתייחסות היא לפי השטח הרשום בלבד. זו ההתייחסות לתכנית עצמה, 1111, כך שאיננו חוזרים אחורה, שוב, זה עבר את כל הערכאות של תכנית המתאר 3700.

עו"ד אייל פרוסט:

התייחסתי רק לנושא הקנייני.

שמאל פן:

ההפקעה הזו לא קיימת, ודין חלקות מופקעות בעבר הן כדין חלקות אחרות.

עו"ד אייל פרוסט:

אני דיברתי על הנושא הקנייני, שפה במקרה ומדובר בהפקעה זה כן קשור לחוק התכנון והבנייה שההשבה של זכויות בחלקת המקור הייתה אמורה להיות מכוח סעיף 1965 או סעיף 195 במקרים בהם שולמו פיצויי הפקעה, ועיריית תל אביב מסרבת לעשות כך והולכת במתווה שהוא עקום ואין לו שום בסיס משפטי שהזכויות יישמרו בתכניות מפורטות שיוכנו בעתיד. החלוקות הופקעו מכוח תכנית היסטורית תא 1111 והזכויות שנשמרו היו אמורות להיות מכוח התכנית ההיא. ההפקעה נשארה והיום הזכויות המפורטות שתהיינה בעתיד זה מכוח תכנית אחרת בכלל.

שמאל פן:

זה כאילו לא נעשתה הפקעה לפי 1111, אילו כך היו החלוקות מקבלות את התמורה ובאותה מתכונת נעשתה ההשבה.

עו"ד אייל פרוסט:

היו פה קבוצות שהתאגדו כבר מראש, מידיעה אישית הקבוצות שהתאגדו וגם ניתנה להן עדיפות, אני לא חושב שזה משהו רע, הם קיבלו מתחמי מגורים שלמים, הם קיבלו בניינים גבוהים במתחם 3 ובמתחם 4. פה יש בעיה גם עם ההתפזרות של הזכויות וגם עם העובדה שבמתחם אחד, ועיקר ההתמקדות שלנו לגבי הזכויות שבו הן לגבי הזכויות לתעסוקה בלבד. ניתן לראות בטבלאות ההקצאות שכל החלקות המוקצות, חלקה 205, 210, יש מקבץ שנעשה בהן אותה חלוקה של עירוב שימוש ם במתחם 3. יש מקבץ חלקות שזה אותן חלקות שהיו כלולות במכתב של יהודה הרינגמן שביקש להחריג אותן מהייעוד הציבורי.

שמואל פן:

לא קרה שום דבר יוצא דופן, העובדה שהייתה פעם תכנית 1111, אין שום דבר יוצא דופן. נכון שנעשו איגודי קבוצות של בעלים שרצו להתאגד, וגם אתה אמרת שזה לברכה, אבל לא נעשתה אפליה על שום דבר, החרגה מסוימת שבעלי הזכויות קיבלו רק במגרשי מגורים, כמעט כל המגרשים הם מעורבים. אין שום דבר יוצא דופן לרעה, אין שום אפליה לרעה במגרשים של מר שחה.

עו"ד אייל פרוסט:

יש הבדל בין בניין מגורים עם קומה מסחרית לבין בניין שכולו משרדים.

שמואל פן:

יש שפע של בניינים עם ייעודים שונים ובגלל זה נקבעו מקדמי שווי שונים.

אורי ששון:

גם במגרש שיש לו חזית מסחרית אתה תקבל עדיין ערכים מסחריים.

עו"ד אייל פרוסט:

ביקשנו לאחד את הזכויות למגרש אחד ככל שניתן.

ליאור דושניצקי:

אני מבין שיש כאן נוהל, יש תשובה, יכולת להגיב לתשובה. אז סיימנו.

לבנה אשד

נעבור לעו"ד וולצקי.

התנגדויות 55,56,76: ארדיטי / מוגרבי / פרנק / גרוסמן, ע"י עו"ד וולצקי והשמאים שני אהרון ודני טרשנסקי.

שמואל פן:

יש נושאים זהים בחלק מההתנגדויות שלך, אני מניח שתציג את זה בצורה מאוחדת ואני אשיב.

עו"ד וולצקי:

הגשתי ארבע התנגדויות, אתחיל ממשפחות ארדיטי ומוגרבי.

דני ארצי:

אצלנו מופיע עזבון אברהם פרנק, ארדיטי, ורחל גרוסמן

עו"ד וולצקי:

גם אבקסיס, זו התנגדות של קבוצה גדולה יותר. באבקסיס מודגשת טענת שחזור הזכויות, והיא נמצאת גם בהתנגדות של גרוסמן שעוסקת בעיקר בשחזור זכויות. הטענות הן אותן טענות. אבל יש טענה לגבי איחוד זכויות ספציפית לפה. אתחיל בהתנגדות של ארדיטי ומוגרבי. בהתנגדות הזו היו כמה תיקונים טכניים. אתייחס קודם להתנגדות הבסיסית. בהתנגדות של ארדיטי ומוגרבי ביקשנו לטפל בפיצול זכויות. פוצלו זכויות של אדי ארדיטי ושל שרה ארדיטי שהם בני זוג. במתחם 4 במגרש 302 יש כל הזכויות לאדי ארדיטי, לשרה ארדיטי פוצלו רוב הזכויות במגרש 302. הפיצול השני הוא למשפחת מוגרבי, יגאל מוגרבי, רוני אברהם מוגרבי. הזכויות פוצלו בין מגרש 302 ו-316. הזכויות שלהם הוקצו בנפרד. ליגאל מוגרבי ורוני אברהם מוגרבי הוקצו זכויות בחלקה 4 מגרש 302, לרחל מוגרבי הוקצו זכויות במתחם 3 במגרש 212 באופן שלא יאפשר לה לממש את הזכויות. הנימוקים המשפטיים לאיחוד הזכויות מפורטים בהתנגדות שהגשתי, הפנית לתקן 15, לסעיף 6 לתקנות התכנון והבנייה ולפסיקה בנושא, כולל החלטה של ועדת הערר בעניין תכנית 3388ב', שהורתה לאחד זכויות. גם זכויות של קבוצה אם היא נובעת מחלקות מקור שונות. הנושא השני הוא פגמים בטבלאות האיזון של התכנית, ועל זה ירחיב השמאי דני טרשנסקי מיד אחריו. הנושא השלישי הוא הצגת מקדמי האיזון הפנימיים לכל מגרש, או יותר נכון היעדר הצגה של דרך הערכה הסופית של המגרשים אלא הצגת ציון כללי בלבד של מגרשי האיזון.

נושא נוסף שהתנגדות הזו עוסקת בו הוא המקדמים הבלתי ברורים בתכנית. מקדם אחר א', מקדם אחר ב', שטיבם אינו ברור, ומקדמים שרירותיים שניתנו, כגון מגרשים שקרובים לרצועת החוף שזכו למקדם נמוך מדי, מגרשים לאורך ציר אבן גבירול שקיבלו מקדמים שונים בשני עברי הרחוב, גם ללא סיבה ברורה.

הנושא הרביעי הוא הערכת יתר למגרשים של מקדמי תעסוקה, הערכת יתר למגרשים בייעוד של מסחר ותעסוקה.

נושא נוסף שעולה בהתנגדות זו הוא חוסר בהירות לגבי דירות קרקע והצמדת מרתפים. יש להבהיר בתקנון שמותרות דירות גן והצמדת גן לדירות גן.

נושא נוסף פיצול יחידות ויחידות קטנות. ההיגיון אומר שהשדרות יכולות לשאת יותר יחידות דור, אבל בפועל נכללו יחידות קטנות לא רק במגרשים הייעודיים אלא בכל המגרשים שיש בהם מגורים, ולא רק בשדרות. אם אכן היחידות הקטנות פזורות בכל מגרשי המגורים אז יש לתקן את המקדם שניתן לייעודים אחרים שהיו אמורים לכלול יחידות קטנות בהתחשב בפיצול זה.

הנושא הבא הוא שלביות הביצוע והתייחסות לפיתוח הפארק. בתכניות המפורטות נקבעו הוראות שונות ובלתי אחידות לגבי המתחמים. בעניין פיתוח פארק החוף, אני מפנה לתכנית מתחם 3, לעומת סעיף 16.16 במתחם 4. השוני בהוראות בין המתחמים השונים בהתייחס לפארק החוף יוצר תקלה, והוראות השלביות צריכות להיות זהות בכל המתחמים.

נושא נוסף הוא הערכות יתר במתחמים פנימיים למגרשים כמו למשל במתחם 4 מגרש 316 נוקד ב-3.15 לעומת מגרשים אחרים שנוקדו 0.95. מגרש 302 שהוא מגרש פינתי נוקד באופן חריג וניתנה לו תוספת של 10% לעומת מגרש זהה בעבר השני של רח' אבן גבירול כאשר אין הבדל בין המגרשים מבחינת מיקומם.

הנושא הנוסף הוא חוסר שטחים למלונאות, הזכויות נמוכות באופן משמעותי, בתכנית המתאר לגבי מתחם 4. אלה הנושאים בהתנגדות זו. האם נעבור עכשיו לשמוע את השמאי או שנדבר קודם על הנקודות העקרוניות בהתנגדויות האחרות שלא חופפות להתנגדות זו?

לבנה אשד:

עדיף שנעבור לשמאי שיפרט ואחר נעבור להתנגדויות האחרות.

שני אהרון:

אני שמאי ממשרד טרשנסקי-רפאל. אשלים כמה דגשים שמאיים להתנגדות. לגבי ריכוז הזכויות, מדובר בקבוצה שמחזיקה בכמאה יחידות דור אקוויולנטיות. כשבדקנו את הטבלאות מצאנו שזכויות הקבוצה פוצלו בין 3 מגרשים שונים. בכל מגרש לא קיבלה הקבוצה בעלות מלאה, אף לא במגרש

אחד. לדוגמה 43% במגרש אחד, אחוז במגרש השני, 1.96% במגרש השלישי וכך הלאה. עיקר ההתנגדות הוא לרכז את זכויות הקבוצה לפחות במגרשים בבעלות מלאה, אין טעם לפזר זכויות. כמו שעו"ד וולצקי אמר, גם ברמת הבעלים פוצלו הזכויות. אותו בעל רשום ביחידה פה, ביחידה במגרש אחר, זה כבר ברמת הבעלים. עמ' 16 להתנגדות יש פירוט של הבעלים, אותם בעלים בשלושה מגרשים. אנחנו מבקשים לצמצם את זכויות הקבוצה לכמה שפחות מגרשים ולבעלות מלאה ככל הניתן.

אדבר בקצרה על תצורת הטבלה וגם על המקדמים. כדי להבין, ככלל אנחנו לא עררנו על מקדם כל מגרש, אנו סבורים שסך הכל נעשתה עבודה טובה. אבל במקומות בהם יש חריגות, אנו מבקשים להסב את תשומת לבכם. להערכתנו בשקלול כל המקדמים יש מגרשים שנראה לנו שהם חריגים. בכדי שנוכל להבין ונוכל להבין גם את מענה הצוות המקצועי...

דני טרשנסקי:

יש מקדם שימושים, שזה הכפלה של המקדם הפנימי, זו מתמטיקה פשוטה. המקדם השני הוא לפי שיקול דעת כמו מיקום, קרבה לכבישים. יש מקדמים אחרים שאיני יודע מאיפה הגיעו ולמה וכמה השתמשו בהם. הדברים לא הופיעו בטבלה. ביקשנו כבר בהתנגדות עצמה לקבל התייחסות. עם ההתנגדויות הגשנו בקשה להגיש את מלוא המקדמים וטרם זכינו לכך. בתגובה ראיתי שהטבלה שקופה. אם היא שקופה אז אשמח לראות אותה. אי אפשר להגיד שקופה ולא לראות אותה.

שני אהרון:

אני רוצה לתת דוגמה ממגרש 316. סברנו שמקדם המגרש חריג, ואפנה לחוות הדעת שלנו וגם למה שמוצג בפניי. אנחנו פרסנו את המקדמים, והם מגיעים ל-0.95 עד למקדמים גבוהים לקו הים. אבל מגרש 316 ממוקם בצבע שחור על אבן גבירול. כל הציר נוקד בסביבות 0.9. אותו מגרש נוקד ב-1.15. רצועה שנייה מקו הים נוקד ב-1.18. אנו לא סבורים שמגרש שנוקד באבן גבירול יהיה זהה לניקוד בקו הים. קיבלנו למשל מענה מהצוות המקצועי, איך הגיעו ל-1.15. זו הטבלה שאנו מבקשים לראות לגבי כל המגרשים כדי לראות איך הגעתם למקדם המשוקלל. התוצאה הסופית היא חריגה. מגרש נוסף למשל, וזה חוזר גם במתחם 3 ובמגרשים אחרים, הפכו את ציר אבן גבירול לקו גבול בין המזרחי למערבי. אתן את מתחם 3 כדוגמה, יוצא שמגרשים משני צדי הכביש נוקדו במקדמים שונים ומהותיים. אין סיבה שבצד המערבי יהיה 1.0 ובצד השני יהיה 0.9.

דני טרשנסקי:

כולם יודעים את המחיר של קרקע ליחידת דיור. וכל אחוז בשווי, גם חמישה אחוז הבדל, יוצא הבדל ענק.

שני אהרון:

נקודה נוספת, המקדם החיובי שניתן למגורים, תעסוקה ותיירות. אנו סבורים שבמגרשים אלה היתרון שניתן בתכנית המתאר במצב מוצע לא קיים בתכנית המפורטת. בעצם המענה שקיבלנו שבאותם מגרשים בתכניות המפורטות ניתנה אפשרות לשימושים נוספים, כמו מלונות, תיירות ושירותים בעלי אופי ציבורי. ייעודים למגורים ושימושים בעלי אופי ציבורי לא משביחים את המגרש. אין הצדקה לתת מקדם חיובי גבוה יותר למגרשים בעלי שימוש נחות יותר. אנו מבינים שיש פה פערים בין שתי התכניות.

לגבי מקדם דירות קטנות או שימושים מעורבים. ניתן מקדם הפחתה ליחידות מגורים שנמצאות במגרשים מעורבים. אני מפנה לעמ' 22. ביחידות הגדולות, אם היינו מקבלים את רשימת המגרשים והניקודים היינו יכולים לפתור את התעלומה. בדירות הגדולות רואים הפחתה של 0.9, ובדירות קטנות לא רואים. אם הפחיתו עשרה אחוז לדירות גדולות עם שימוש למסחר, אז צריך להפחית גם על הכל. זה לא משנה אם הן על אבן גבירול או לא, יש לכך משמעות כספית. אלה דברים שגם נגיע אליהם בהיטל השבחה. נוטים לאמץ טבלאות איזון מבלי לבדוק, אנו נשלם היטלי השבחה גבוהים.

דני ארצי:

יש שיחות בינינו לבין מחלקת היטל השבחה בענייני שווי שנקבע בטבלאות רפרצלציה. אין קשר בין טבלאות האיזון, ובהחלט מוסכם על מחלקת היטלי השבחה שזה לא מחייב. לכן אנו מבקשים ערכים לא אבסולוטיים בטבלאות. היטל השבחה מביאים שמאי מטעמם שקובע ערכים אחרים. היטל השבחה לא מחייב כלפי הערכים שהופיעו בטבלאות האיזון, זה גם נקבע בפסקי דין.

שמואל פן:

נושא ראשון זה נושא השקיפות. אני רוצה להודיע בשמי שהכל שקוף, אנחנו לא מסתירים דבר. זה כעקרון וככלל. ברור שגם אם הייתה רק חלקה אחת בהיקף העצום של מגרשי התמורה שאתם מייצגים, לא המקום בזמן הישיבה להראות מה שעשינו, ולכן נראה לי שתימצא דרך, אולי דני יסביר יותר, להראות כל דבר. השאלה אם הפנייה אליי או אליי ולוועדה.

עו"ד ענת הדני:

בנושא המקדמים נעביר לחוקרת הצעה איך מבחינתנו להפיץ את זה. אין פה עניין של רמת שקיפות, כיוון שהחומר הזה לא היה נדרש להעבירו כחומר הפקדה של התכנית. כרגע ההתנגדויות מביאות את הדרישה הזו. אנו מבינים אותה. תשאירו את הנושא הזה כשתינתן החלטה על ידי החוקרת.

שמואל פן:

יש שלושה סוגי נושאים שבהם דרושה שקיפות, או הצגה. נושא אחד נקרא מקדמי השווי הפנימיים. אני מניח שנתקלתם בזה בדיונים הקודמים. הם מקדמים ששימשו את שמאי התכנית לאחר שתכנית המתאר אושרה, בעקבות ובהמשך. הם משמשים את התכניות המפורטות. המקדמים האלה הם ברורים, חדים ועל פיהם לפחות הלכתי. אומר בסוגריים את נושא "אחר". המילה לא ברורה ואני מסכים. הכוונה איננה לשם הסתרה או כל דבר אחר. יש כמה וכמה מקרים בוודים שבהם יש משהו ספציפי במיוחד, נושא מסוים באותו מגרש תמורה, חזית צרה וכן הלאה. המקדמים האלה, שאגב מבחינה כמותית מעטים מאד, ניתן להם המילה "אחר". כשם שמקדמי השווי הפנימיים גלויים, גם כאן מקדם השווי אחר גלוי, רק שכאן הוא ספציפי יותר.

נושא אחר מעבר למקדמים הוא נושא שאתם חולקים על היישום. אתם חולקים על חלק מהמקדמים, וייתכן שאתם חולקים על יישום המקדמים. העובדה שאתם חולקים על איך אני כשמאי התכנית קבעתי את המקדמים, זו מהות המחלוקת בתכנית הזאת ועל זה כמובן ישנן הרבה מאוד תשובות, עד כמה שאפשר לרכזן. מקדמי השווי שניתנו לאזורי תעסוקה, מסחר, מלונאות וכן הלאה, נוצרו בעקבות בירורים שמאיים. הכל נעשה על פי בירורים שמאיים של שמאי התכנית. אספנו מספר גדול של עסקאות ובדקנו את התנהגות שוק המקרקעין. עסקאות אלה גלויות גם הן. אפשר להסביר שבכל אחד ואחד מהייעודים נעשה שיקול שמאי, על שום מה ולמה התעסוקה קיבלה מקדם כזה או אחר, קרבה לים או לא קרבה לים, דירות קטנות, אבן גבירול וכיוצ"ב. עבדתי לפי שיקול דעת שלי ולא שיקול שלכם. אני סבור שלדירות קטנות בבניינים מעורבים שווי מ"ר גדול יחסית מאשר המטר היחסי בדירות גדולות. אני סבור שיש הבדל בין מזרח ומערב בין שני עברי התכנית במצב חדש. זה דבר שהוכחתי במסגרת העסקאות שעסקתי בהן, ולכן שנראה על פניו חוסר איזון בין המקדמים השונים. במגרש 316 ישנם מקדמים שסך הכל השקלול של מכפלתם, היא 1.15. לגבי מגרש 302 או 303, הבאנו בחשבון את המקדמים השונים לפי קביעתנו ודעתי לפחות שהעובדה שהמגרש הפינתי איננו מהווה משקל בנושא הזה. לגבי 1.15, זה נושא כללי ואחר כך נפרט. כבר בתכנית המתאר נקבע אזור שנקרא אזור מגורים מיוחד ב', הוא קיבל אחר כך שם אחר אבל מדובר באותו אזור. היום קוראים לו אזור מגורים, מסחר, מלונאות. הוא קיבל 1.15, כי במגרשים האלה אשר פונים כולם לשדרות רחב, יש אפשרות לחופש תכנוני וגמישות תכנונית גדולה יותר למתכנן מאשר במגרשים אחרים. יש בהם שימושים עם הוראות מסוימות, בעלי מקצועות חופשיים, מגרשים לתיירות, מגרשים לאוכלוסייה המבוגרת. במסגרת תכנית המתאר הובא המקדם 1.15. כמו ביתר המגרשים, ניתן מקדמי שווי פנימיים שונים על פי המרכיבים השונים, והמכפלה של כל מקדם 1.15 במקדם השווי הפנימי היא תוצאה אריתמטית שקובעת מהו מקדם השווי של אותו מגרש תמורה. אנחנו לא נכנסים כעת לפרטים, עניתי לגבי שני המגרשים שכתובים פה, אבל כל דבר כזה הוא ידוע וגלוי וניתן לביקורת. לגבי הקבוצה שלכם, קיימת בעיה קשה מובנית בתכנית בהיקף העצום הזה. זה היה נכון גם אם הייתה תכנית קטנה יותר. כשישנה מסגרת קשיחה, אנחנו השמאים לא קובעים את צורת מגרשי התמורה ואת שטחם, אלא מקבלים את הפרטים מהמתכנן ועל זה קובעים את מקדמי השווי.

אלה מגרשים ברורים ולא תמיד החלקות הנכנסות יכולות להיגזר מהמגרשים. זה אילוץ אובייקטיבי. יחד עם זאת, אנחנו בדעה שיש מקום להצרחות, ואם הקבוצה שלכם תוכל ותרצה להצריח זכויות במסגרת מקדמי השווי שלי, הדבר יתקבל בברכה.

דני טרשנסקי:

אני אצריח? הוועדה תצריח?

שמואל פן:

אנחנו נצריח ביחד. לגבי המשפט האחרון שלי, הוא אמנם תכנוני, סך הכל השטח הכולל למלונאות במתחם 4 נקבע בתכנית המתאר, ולכן לא ניתן לשנות את השטח. בתכנית המתאר נקבע השווי וממנה נגזרו ההפחתות.

ערן וקסלר:

אני רוצה להתייחס לנושאים התכנוניים שעלו בדבריו של עו"ד וולצקי. מחזק את ידיו של שמאי התכנית. המקדם 1.15 לייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות נקבע גם על שום המיקום המועדף בשדרות. דיברנו קודם על נושא פינוי שדה דב, אז בכל המגרשים שלאורך השדרות, עם פינוי השדה, הגובה עולה לגובה המרבי שאפשר עפ"י תכנית המתאר, מה שלא קורה בהכרח במגרשים האחרים בתכנית. לגבי נושא מרתפים, ע-1 תקפה. לגבי השימושים והצמדת דירות הקרקע, במידה וקיימות, למרתף העליון, זה רשום בשימושים עצמם. לגבי דירות הקרקע, אני מניח שהכוונה היא לדירות גן. באופן כללי, התכנון שונה במפורטות של 3700. יש דירות קרקע, ואפילו דירות גן עם הצמדה של שטח הקרקע, אבל זה ספציפי לתכנית מסוימת... במידה ומתאפשרת הצמדה של חצר לדירה זה מופיע בהוראות בתכניות 3, 4, 5. במידה ולא רשום אז לא מתאפשר. לגבי הטענה על תנאים במתחם 3, אנו מקבלים את הטענה ונוסיף את התנאים לגבי פארק החוף (סעיף 17.6.1ג). נוודא שכל התנאים יהיו זהים בכל התכניות.

קובי ארדיטי:

אני בנו של אדי ארדיטי. נקודה נוספת, בתכנית המתארית חייבים לעשות מסחר רק בצמתים של המשך אבן גבירול והשדרות, ובתכניות המפורטות יש חובה לאורך הרבה רחובות ראשיים.

ליאור דושניצקי:

זה בסמכות הוועדה המקומית. יש השווי היחסי לפי המטרים והשימוש. אם יש 500 מ"ר מסחר ורק 1,200 מגורים, אז 500 שווים X ו-1,200 שווים Y.

דני טרשנסקי:

כמה מסחר יש בכל התכנית?

ליאור דושניצקי:

66,000 מ"ר.

שני אהרון:

לגבי המלונאות, בתכנית המתאר מופיע במתחם 4 34,000 מ"ר מלונאות, בתכנית המפורטת 23,000 מ"ר. אנו מבקשים להבין למה. לגבי מגורים מיוחד ב', שמואל ענה שמקדם המיקום מוביל ל-1.15. הוא אינו רלוונטי, הוא מתווסף, מה שעוד יותר מחמיר. אנו מדברים על מקדמי שימושים בלבד. מקדם המיקום לא רלוונטי. אנו לא מצליחים להבין את היתרון במגרש הזה על פני מגרשים נוספים בתכנית. אין קשר למקדמי המיקום. אנחנו מכניסים מקדם שהוא לא קשור.

דני טרשנסקי:

מקדם אחד הוא השימושים ומקדם אחר הוא המיקום. ה-1.15 לא תלוי איפה נמצא וליד מה נמצא, הוא רק לשימושים, ואנו לא מבינים למה יש מקדם של 15% בגין שימוש לבניין מגורים.

ליאור דושניצקי:

נושא המיקום מובנה ב1.15 מהסיבה שבניגוד לשימושים אחרים פזורים במרחב, הוא מאופיין לאורך השדרות. לרבות מה שאמר ערן לגבי אפשרויות הגובה.

שני אהרון:

תכנית המתאר קבעה 1.15 למגורים מיוחד ב'. לגבי מקדם 0.9 לדירות המגורים המעורבות, התשובה של הוועדה הייתה אחרת. בתשובת הוועדה היה כתוב שלא מוצאים לנכון להפיק באותן דירות קטנות בשימושים מעורבים. אין מקום ליצור מקדם הפחתה לדירות קטנות בשימושים מעורבים.

שמואל פן:

0.9 זה מספר. קודם כל, מבחינה שמאית דעתנו היא ששווי הדירות הקטנות למ"ר גדול משווי למ"ר לדירות הגדולות, ולכן אין מקום לכפול את מקדם הדירות הקטנות במקדם 0.9. דבר שני לגבי המיקום, העובדה שמגרשי התמורה נמצאים בשני חלקים של התכנית, נוצר מקדם 0.9 שבו צד אחד יותר וצד שני פחות. 0.9 זה מספר.

שני אהרון:

לא התנגדנו למספר. יש פה עירוב בין מקדמי השימושים למקדמי המיקום. לא התנגדנו למקדמי המיקום אלא למקדמי השימושים. אנו מבקשים שזה ייעשה באופן רוחבי. כשיש מסחר למטה הטבלה אומרת שהוא שווה פחות, אבל לדירות הקטנות לא ניתן אותו מקדם הפחתה.

ליאור דושניצקי:

לא הופעל 0.9 על דירות קטנות לעומת הפעלתו על דירות רגילות. תשובת השמאי לנושא הזה היא שזה שיקול דעתו של שמאי.

שני אהרון:

אנחנו חולקים על כך כי זה לא עקבי.

עו"ד וולצקי:

אחזור לנושאים נוספים בהתנגדויות אחרות. בהתנגדות של אבקסיס שאין בידכם, אלה טענות שחוזרות חוץ מעניין איחוד זכויות. אני מייצג קבוצה של כ-85 בעלים פרטיים בתכנית שזכויותיהם נובעות מחלקה 12 המקורית בגוש 6610, וזו הקבוצה הגדולה ביותר של בעלים פרטיים, מאוגדת כבר 17 שנה, והיא מוכרת היטב לוועדה המקומית. ביקשנו לאורך כל הדרך להתייחס אליהם כקבוצה, ולמרות זאת הפיצול בין חברי הקבוצה הוא גדול מאוד כפי שהראינו בהתנגדויות וגם פיצול בתוך חברים בקבוצה של משפחות גרעיניות שגם בתוכן נעשה פיצול.

אני רוצה להתייחס לנושא שבו אני מרגיש שאני נלחם כבר שנים בטחנות רוח, התחשבות בהפקעות העבר ושחזור הזכויות. לא אלאה אתכם בפרטים, הכל מפורט בהתנגדות, אבל אציין את תמצית הדברים. מדובר בבעלים שמחזיקים למעלה מ-70 שנה בזכויות בחלקה 12 המקורית, חלקה שהופקעו ממנה בתחילת שנות ה-70, כ-45% ללא תמורה. כאשר לאורך השנים הגיעו בעלים לוועדה המקומית וקיבלו חשבונות מס רכוש, אמרו להם בוועדה המקומית שאוטו תהיה תכנית והזכויות שלהם מובטחות וייחשבו לפי השטחים ברוטו, זה היה לפני 40 שנה. אני מציג ניירות שמציגים את הזכויות עליהן דיברו. התכנית הוצגה לציבור לפני עשר שנים במרכז עינב, ושמעתי את השמאי פן שאמר לי שהזכויות שלנו יחושבו לפי השטח עצמו. כך חשבתי שסברה הוועדה המקומית באותה עת, רק שבינתיים נשבו רוחות אחרות. אבל עליהן רוכבת הוועדה המקומית עד הסוף, היום

היא גם מאמינה בהן. נעשה חוסר צדק בעבר, ואם הוועדה תסכים עם זה אז אולי המכה תהיה רכה יותר.

לבנה אשד:

היה רישום לפי סעיף 19? זה עבר על שם העירייה?

עו"ד וולצקי:

חלק עבר על שם העירייה וחלק על שם המדינה. נולד גוש חדש שעליו נבנה קאנטרי תל אביב, שהוא כולו תוצאה של חלקה 12 המקורית שהייתה חלקה של 420 דונם, ולא הייתה שום בעיה לעשות בשנות ה-60 חלוקה. 60% מהשטח היו שייכים למדינה ועוד שטחים של העירייה. במקום לתכנן על שטחי המדינה הפקיעו 45% מכולם, כולל משטחי המדינה, הפכו לגוש חדש וניתן מספר גוש חדש שכאילו אין לו היסטוריה, עליו הוקם הקאנטרי ועליו מתבססים מגדלי מגורים ומשרדים שצצו שם לעירייה וזכויות מלאות של החלקה הזו המופקעת שהופקעה לטובת הקאנטרי אין היסטוריה. אני מציג בהתנגדותי את אותו מהלך שהביא להפקעות האלה. כאשר הופקעה הקרקע להקמת קאנטרי בתל אביב, היא נמכרה בעסקה סיבובית לקבוצת משקיעים ממקסיקו, המדינה קיבלה כסף על ההפקעה. ניסו למכור גם את הרעיון הזה להרצליה, ויש תכתובות פנימיות שעיריית תל אביב. מי שהיה אז גזבר העירייה המליץ לעיריית הרצליה לאמץ את הפטנט הזה. המהלך הזה עבר לצערנו בשנות ה-60, הופקעה קרקע בקרקע שאין להפקיע למענה, נאמר שנקבל את הזכויות לפי הברוטו. ואז הגענו לתכנית 3700 שבתחילת דרכה עוד האמינו שכך יחושבו הזכויות והגענו למצב שבו הזכויות מוקצות על פי השטח נטו, תקן 15 שהוא לא מחייב אבל אומץ כאילו זו הוראה מחייבת. התוצאה היא שהזכויות הוקצו לפי השטח נטו. בהליכי האישור של תכנית 3700 עלה עניין שחזור הזכויות ונדחה, אבל נאמר על ידי הוועדה המחוזית ששמאי התכנית אמור להתחשב בקביעת השווי בהפקעות עבר. הדבר הזה לא נעשה לחלוטין, יש התעלמות מהסוגיה הזאת בכלל. אנחנו סבורים שהייתה צריכה להיות לכך התייחסות. יש התנגדות נפרדת של גרוסמן שעוסקת רק בשאלה הזו. גרוסמן רצה ללכת לבית הדין הבינלאומי בהאג על העוולות שנעשו לו. התחושה היא קשה מאוד שלא ניתן להתייחס אליה בבזבז וכלאחר יד בהתחשב בפסיקה שהיום היא לא פסיקה של בית המשפט העליון. כל הראיות נמצאות בשלוש ההתנגדויות הנוספות שהוגשו.

הנושא הספציפי להתנגדות קבוצת אבקסיס שהיא הגדולה שבהן, מתייחס לבקשות ספציפיות לאחד זכויות מעבר לבקשה הכללית. בקשות ספציפיות של איחוד זכויות של האחיות גילה בוקנר ושושנה שפירא, אחת קיבלה במתחם 4 ואחת במתחם 3, ביקשנו לאחד את הזכויות במתחם 4 חלקה 302. ארנבך, שקיבלו את המגרשים בירושה, גם להם הוקצו זכויות בשני מתחמים שונים והם מבקשים להעביר ולאחד זכויותיהם למתחם 4 מגרש 316. משפחת רווח שהגישה התנגדות נפרדת גם לעניין איחוד הזכויות, ומשפחת מאלר, פזית מאלר ומשה עופר מאלר, ורון וסיון מאלר, אחים שזכויותיהם קבועות בדיוק מאותה ירושה ופוזרו בין מתחם 3 למתחם 4 וגם שם מבוקש לרכז את הזכויות במתחם 4 מגרש 302. מכתב תיקון שמסרתי מאוחר יותר לגבי זכויות של בני זוג לשעבר רפאל ואורית סבירסקי שעדיין רוצים להיות מאוחדים בזכויות שלהם, להקצות את זכויות אורית סבירסקי למגרש שהוקצה לרפאל סבירסקי. יתר הנושאים חופפים גם להתנגדות הקודמת.

שתי ההתנגדויות הנוספות הן ההתנגדות של משפחת גרוסמן ושל פרנק, ירשי אברהם פרנק, שם הטענות חוזרות על עצמן, שחזור הזכויות זה הפוקוס העיקרי בהתנגדותו של גרוסמן. ההתנגדות של פרנק חופפת להתנגדות של אבקסיס.

שמואל פן:

בנושא השיחה בינינו, היות וכתבת לי היכן התקיימה, היא הייתה בימים שהבאתי את תכנית 1700. עו"ד וולצקי מעלה את הנושא בצורה עקבית כבר הרבה שנים, כולל בחלקה 1 ההיסטורית ולאחר מכן חלקה 12. אלא שהנושא נידון בשעתו בערכאות משפטיות שונות, אולי היועמ"ש תוסיף אחר כך, אבל אני מלווה את התכנית הזו שנים והעובדה היא שהטענה הזו נדחתה. מכיוון שהטענה הזו נדחתה על ידי הערכאות המשפטיות ועל ידי החוקר, אז אין לי מה להוסיף בעניין הזה ודאי ששמאי התכנית לא ישנה דבר במצב שהוא עושה טבלאות איזון תכניות המפורטות. נכון הוא שגם החוקר בתכנית 3700 וגם בית משפט העלה את הנושא, התבקש שמאי התכנית לבדוק מבחינה שמאית, אם יש למכלול

ההפקעות השפעה על שווי התכנית, אם יש אפשרות לשחזר את החלקות. אבל, גם בפסיקה שיקול הדעת הוא של השמאי. בדקתי למעלה מ-50 עסקאות שנעשו בימי תכנית 3700 והן מצביעות בצורה חד משמעית, אפילו להיפך, שמגרשי התמורה שנובעים מחלקה 12 ההיסטורית שווים נמוך משווי המגרשים שלא נוצרו אז. מבחינה שמאית, בימינו, אין השפעה לעובדה שבחלקות מסוימות נעשו אופרציות קנייניות בעבר, בין אם בכוח או בין אם ברצון. שוק המקרקעין מתנהג לפי אמת מידה של שטח, במקרה של 3700 לפי מקדמי שווי. אני מוסיף, לאו דווקא תשובה לעו"ד וולצקי, אבל התשובה זהה. עו"ד מנוח בנושא של מוגרבי הביא חוות דעת של שמאי בשם ארז כהן, וכתוצאה מזה ערכתי חוות דעת מאוד מפורטת, בעניין הפקעות עבר והשפעתן ב-6632 וב-6621. דעתי חד משמעית, חוות דעתי היא מ-5.4.17, לפי פסיקה של השופטת רובן, שאין מקום להתייחס להפקעות עבר אלא לחזור למצב הרגיל שעליו אתם חולקים וזה כבר נושאים שמאיים, לא הייתי אומר שבלוניים, אבל יותר פשוטים.

עוברים מכאן לנושאים הספציפיים. לגבי טבלת האיזון עניתי, לגבי פיצול זכויות הסברתי שזה כורח שנוצר כתוצאה משדה דב שבו לדעתי פתרנו בעיה שאחרת בעלי החלקות היו נפגעים. הצגת מקדמים - אמרתי שהכל ברור וידוע והכל יפורסם, ואולי אתם חולקים על מסקנותיי אבל אין בזה שום דבר יוצא דופן שמשוהו חס ושלום הוסתר. הצגת מקדמי איזון פנימיים - אמרתי שהם יוצגו. לגבי הערכת יתר למגרשים מסוימים, התשובה היא שערכתי לפי שיקול דעתי את הטבלאות והשימוש במקדמים. לגבי הצמדת דירות קרקע, אולי יענה המתכנן. לגבי הקבוצה, אני לא זוכר שנמסרו לנו רשימת הקבוצות, אבל כפי שאמרתי קודם, לא הצלחנו ליצור תפירה מחויטת אלא קונפקציה. אנחנו בנפש חפצה נשמח להצעות לגבי הצרחות, אם יעשו, לפי מקדמי השווי של התכנית ונבוא איתך בדברים. כל מה שנוכל לעשות במסגרת הצרחות יעשה, אין סיבה שלא.

ליאור דושניצקי:

ביחס לשטחי המלונאות, ה-10,000 מ"ר שחסרים לך זה מלון מנדרין.

שני אהרון:

כתוב שהוא לא נכלל במסגרת הזכויות לתכנית זו.

ערן וקסלר:

התכנית המקומית ייצרה את אותם שטחים, תכנית נפרדת למלון מנדרין מקודמת בנפרד לאותם שטחי מלונאות. במתארת זה היה כלול, במפורטת לא.

שני אהרון:

כתוב שזה לא כלול.

לבנה אשד:

צורפה להתנגדות אבקסיס חוות דעת שמאית?

עו"ד וולצקי:

מצורפת חוות דעת של טרשנסקי.

עו"ד ענת הדני:

שחזור זכויות זה מנגנון שצריך להיות חריג עם תנאים ספציפיים. נכון שאין עוד הכרעה של העליון, אבל אפנה לפסק דין עת"מ 34561-04/17 במחוזית תל אביב שמפרטת איך הגענו למצב החוקי כעת, כאשר שחזור זכויות במקרה הזה לא ניתן לבצע, גם על פי תקן 15 וגם על פי הפסיקה. כמו שהשמאי פן אמר, בהחלט בפסק דין, ואני מצטטת עתירה שהוגשה על ידי חכמי ומוגרבי ב-3700 המתארית, שם נקבע שלא ניתן לבצע שחזור זכויות אך יש לבחון את שווי ההפקעות ולבחון את השפעת ההפקעות על השווי.

עו"ד וולצקי:

אנו סבורים שהמקרה הזה הוא באותם מקרים חריגים שהיה צריך לחרוג מרוח הפסיקה, היו צריכים להיות נימוקים אותם אנו לא רואים במסמכי התכנית. אנו רואים התעלמות מהנושא הזה של הפקעות העבר ולא נימוקים מדוע מבחינה שמאית לא רואים הבדל בין קרקע שהופקע ממנה לבין קרקע שלא הופקע ממנה. אין התייחסות כזאת במסמכי התכנית, ולכן אנו סבורים שהעניין הזה כלל לא נלקח בחשבון. הטיעונים של התנגדות של גרוסמן זהים להתנגדויות אחרות.

לבנה אשד:

ההתנגדות הבאה היא של עו"ד נתן מאיר. התנגדות מס' 58.

התנגדות מס' 58 – אורי פורת ואחרים, ע"י עו"ד נתן מאיר והשמאית עדינה גרינברג

עו"ד נתן מאיר:

אנחנו מייצגים למעלה מ-60 בעלים במתחם 4 בהיקף כולל של מעל 26 דונם. הצוות היום מורכב מעו"ד צבי ברנס, עו"ד רוטנברג דויד, השמאית עדינה גרינברג. כפי שקודמי עשו אתמקד בנושאים העקרוניים ואשתדל לעשות זאת בקצרה. עדינה גרינברג תתייחס לנושאים השמאיים. אתחיל בנושא מועד קבלת תשובת העירייה והמשמעות לה. קיבלנו את התשובה רק אתמול בשלהי יום העבודה וזה קצת מרגיז. רציתי לדבר על עצם החלוקה של התכנית המתארית, הזכויות, החשיבה הנכונה בכיוון, עשויה היטב. מותר גם להגיד מילים טובות, אז למה לקלקל בתשובה שמגיעה ברגע האחרון.. אם אחרי תשובת העירייה נצטרך לאלתר בגלל חוסר הזמן להכין את התגובה כמו שצריך, אבקש לתאם מועד נוסף על מנת שנוכל להכין את התשובה.

הנושא הראשון שארצה להציג זה נושא של איגום זכויות. אנחנו קבוצה מאורגנת. זה אינטרס משותף לנו ולעירייה שנהיה ביחד, בלי לקבל יתרונות נוספים ואחרים. וזו גם עמדת העירייה שהושמעה כמה פעמים, כולל היום. העניין הוא שהעירייה נענתה לבקשתנו לרכז את זכויותינו למגורים או במגרשים שלמים באופן חלקי בכלל. השתדלו אבל היה קשה למלא, זו השורה ששמענו מהם. הועלה כאן רעיון של הצרחת זכויות. ארצה להבינו טוב יותר, וברגע שזה עלה הוא צריך להיות מיושם בצורה אפקטיבית. הוא חייב להיות חלק מההליך הזה של שמיעת ההתנגדויות ולהיות מוטמע בתכנית ולו מטעמים מיוסוים, כי החלופה היא עסקת חליפין במקרקעין שהיא עסקה קטלנית ביותר מבחינת מחשבת מקרקעין. היום כל עסקה נחשבת חליפין מיוסו? של רשות מוסמכת שפטורה ממס שבח ומס רכישה לפי סעיף 65 לחוק המקרקעין.

הדבר השני, ופה אני נאחז במילה שקיפות שנאמרה. בשביל לממש את זה אנחנו צריכים לשבת עם שמאי התכנית, לקבל מידע על הרכב בעלי הזכויות, מי מאורגן ומי לא, ולאתר ביחד בעלים שעולה שזהו האינטרס שלהם לעשות את הצרחה. מהנקודה הזאת נפנה אליהם לעשות את הצרחה. בשביל לאתר את הבעלים שמסכימים, נראה לי שזו הדרך, האפקטיבית. נדמה לי שזה מתווה שאפשר ללכת בעקבותיו. בהערה הזו גם אקפל את סעיף המשנה של איגום זכויות, והוא איחוד משפחות. חלק מהמשפחות לא נושאות אותו שם כי זו קרבת חיתון וקשה לדעת שמדובר באותה משפחה, אבל בכל אופן כשנעשה הצרחה נפתור את שתי הבעיות של איגום זכויות ואיחוד משפחות.

טעות אריתמטית בחישוב זכויות שהעירייה קיבלה, קופחנו ב-24 יחידות דיור. לגבי מקדם האיזון הפנימי שפה לא הבנתי את תשובת העירייה. היא נתנה תשובה כללית בנוסח "הכל נלקח בחשבון" אבל כשמעמידים במבחן השכל הישר זה לא עומד במקרה שלנו. אמרנו שקיבלנו מקדם 10% מכיוון שקיבלנו זכויות במצב היוצא בחלק המערבי, שם הקרקע באיכות טובה יותר ולכן כל מ"ר שווה יותר ולכן מגיע פחות שטח. זה טיעון שהוא נכון למי שנכנס בצד המזרחי ומצא את עצמו במצב היוצא בצד המערבי. אנחנו במצב הנכנס בצד המערבי, ולכן תשובת העירייה לא טובה למקרה שלנו ואנו עומדים על הטיעון הזה אלא אם כן לא הבנו את תשובת העירייה.

נושא הבא זה נושא בינוי טעון שינוי במגרש 100, אליו אורה תתייחס.

אורה שדות:

הבקשה לשינוי היא תכנונית, ציבורית, שמאית וכלכלית. אנחנו השטח שגובל במנדריין. מגרש 800 הוא ציבורי, ולידו מגרש 100. ציר הולכי רגל מגיע עד למגרש הציבורי וציר שחוצה את מגרש 100 ומקלקל אותו מבחינת אפשרויות התכנון וניצול זכויות הבנייה, וזה לחלוטין לא מובן. עדיף פי כמה שמגרש 800 יקבל את ההמשך כאן. מגרש 800 הוא מגרש של 1,300 מ"ר, 4000 זכויות בנייה. השכנות עם מבנה ציבורי מסיבי מפריע למגורים ולציבורי. הבינוי. לא אמיתי, זכויות הבנייה תופסות שטח גדול מהמגרש, הן צריכות את המעבר הזה. התגודדות הציבור לא יכולה להיות מהרחוב הצר הזה, אלא גם מפה. המעבר הציבורי הזה נחוץ מאוד (מצביעה לתשריט). התייחסתם לבקשה שלנו לשים עצים עבותים כדי ליצור חציצה ממלון מנדריין. אמרתם שזה לא קשור לטבלאות האיזון, אבל זו טענה שמעלים בפני החוקרת ואנו עומדים עליה. אנחנו רוצים להנציח את החציצה הזו שהיא איכות סביבה.

עו"ד נתן מאיר:

השפעת פינוי שדה דב על התכנית שלנו בפועל. אם נחזור להתנגדות התכנית המקורית, מתחם 1, שהוא המתחם שמושפע ממגבלות הגובה של שדה דב, קיבל בניינים יותר נמוכים ויותר שמנים. זה הגיוני, וגם חלק מבעלי הזכויות קיבלו זכויות במתחמים עם ערכים ההתנגדות נראית אולי צדק חלוקתי, אבל היא מתבססת על שדה דב מעבר לאופק התכנוני. כבר אז דובר על פינוי די מהיר של שדה דב. אמרתי שאם תוסר מגבלת הגובה הם יקבלו יותר. שטחי הרצפות כבר קיבלו. אז יקבלו גובה גדול וז ממקופחים יהפכו למועדפים. כדי לשמור על הצדק החלוקתי מן הראוי לחלק את עודפי הזכויות משאר המתחמים. אני מדבר על פסקה ד' לסעיף 12.1 להוראות התכנית המתארית "זכויות בנייה לפי מתחמים" (מצטט). אנחנו עכשיו חצויים מבחינת אינטרסים סותרים, בתור מי שרוצה לקדם את התכנית מהר, כמונו ככל הבעלים, אנו רוצים ללכת במסלול מהיר בלי לגעת בה. אבל בשביל לממש סעיף זה, ויש לעשות זאת עכשיו כי אחר כך בבינוי יהיה תוהו ובוהו שמאי באיחוד וחלוקה, צריך לשנות את הזכויות למתחם 1 ואת עודפי הזכויות למתחמים אחרים. משיחות לא פורמליות עם ליאור, הגענו למסקנה שטוב שהעלינו את הבעיה, הפתרון יפה, היישום קצת בעייתי, אבל אני מעלה את זה כי צריך לעשות את זה בצורה של מתוך שני אינטרסים לגיטימיים, לא לעכב את התכנית ולא להפסיד זכויות קנייניות בעקרונות של צדק חלוקתי. ראיתי בכלי התקשורת שהועלתה טענה על ידי עו"ד דובין לכך שהעירייה הכניסה לעצמה זכויות עקב שינוי של מקדמים לדיור בר השגה. אם הטענה תתקבל היא תחול על כולם, אבל כדי להיות בטוח במציאות העגומה שלנו, ככל שהטענה תתקבל אנחנו מאמצים אותה ומבקשים שזה יחול על כולם ובראש ובראשונה עלינו.

עדינה גרינברג:

כמו שאמר עו"ד מאיר, אנחנו מייצגים בעלי זכויות של כ-264 יחידות דיור. כשקיבלנו לראשונה את הטבלאות, עם שקיפות המקדמים, ניסינו לבנות לעצמנו טבלה. נמצאה טעות קריטית שהושטמו 24 יח' דיור, והתשובה שקיבלנו מכך היא שאנחנו צודקים ואנו צריכים להיכנס עם 264 יחידות דיור או תוספת 10%.

יש מקדם איזון אחד שמחלק מזרח ומערב מאבן גבירול, וקובע שהמתחם המערבי מקבל 10% יותר מהמזרחי. כל החלקים בחלק המערבי קיבלו פחות יח' דיור כי יח' הדיור שלהם שוות יותר מהחלק המזרחי. "חלוקה למזרחי ומערבי באה לסדר את המצב החדש שיהיה קרוב ככל הניתן, כך שלחלקה בצד המערבי תהיה הקצאה בצד המערבי". באופן מעשי במצב הנכנס לא ניתן ביטוי למיקום היחסי של החלקות, והסביר שמואל שאסף נתוני השוואה ולא מצא הבדלים. אני מפנה לטבלת איחוד וחלוקה שנעשית בימים אלה על ידי שמאים אחרים של עיריית תל אביב, וכן מביאים בחשבון במצב הנכנס שווי יחסי. חלקה שנכנסת במיקום יחסי טוב יותר לעומת חלקה אחרת, כשכולן נגזרות מהמצב התכנוני, יש לזה ביטוי. לפי רוח הדברים פה החלוקה למיקום מזרחי ומערבי היא אך ורק כדי לאזן את ההקצאה. מי שנכנס בחלקה המערבי מול מי שנכנס בחלק המזרחי מקבל עשרה אחוז פחות זכויות. את זה צריך לתקן לדעתי, לא ראיתי בתשובות העירייה משהו מובן.

יש טעות לא משמעותית, אבל בדקנו כל מה שניתן לבדוק מתמטית, סה"כ יח' דיור במצב האקווילנטי הן 4,605 יחידות דיור במתחם שלנו, כשהוא מפרט בחוות דעתו בעמוד 9 שסה"כ יחידות הבנייה צריכות להיות 4,607, כלומר חסרות שתי יח' דיור. יש פה לא מעט טעויות באקסל של האיחוד וחלוקה, לא איתרנו אותן כי לא קיבלנו את הטבלאות.

לגבי מקדם 1.15. במגורים משלב מסחר ובמגורים מיוחד ב' הייתה אופציה לקחת 500 יח' דיור ולהגדיל פי שניים. זה היה אך ורק בתכנית המאושרת. לכן בטבלאות איזון וחלוקה בתכנית המאושרת, אמר השמאי פן שהוא לוקח מקדם 1.15 כי יש פוטנציאל להגדלת צפיפות. מה שהיה בין התכנית המאושרת למופקדת, 504 יח' דיור הן של כולם. אני מפנה לתקנות התכנית סעיף ז'. בפועל כל אותם מגרשי מגורים מיוחד ב' ומגורים ותיירות, הכפילו ב-1.15 בגלל שחשבו שהפוטנציאל נשאר רק במגרשים האלה, לא היו מודעים לכך שהפוטנציאל הוא בכלל התכנית. תשובת העירייה הייתה "גמישות תכנונית". זה לא נאמר בשום מקום עד עכשיו. איזו גמישות תכנונית היא שאפשר להפוך למלונות או למשרדים? זה פחות טוב. רק באותם מגרשים יכולתי להגדיל צפיפות ולחלק לשתיים ולכן נתנו מקדם 1.15, אבל ברגע ש-504 יח"ד הן של כלל התכנית אז ה-1.15 לא אמור להיות מוכפל בשאר המגרשים למסחר ותיירות.

לגבי מגרש 100, לטעמי הייתה התעלמות מוחלטת מתכנית הבינוי. הוא מחולק לשני בניינים, בניין אחד ליד הים שניתן לו מקדם בגלל הקרבה לים, וגם לבניין העורפי ניתן אותו מקדם. התשובה של הוועדה הייתה שהתכנון כל אחד יעשה כמו שהוא רוצה. עדיין דין הבניין בעורף לא כדין הבניין בחזית.

לגבי מקדמי האיזון הפנימיים, כבר נאמר לגבי המקדם האחר שאף אחד לא יודע מהו. ניסינו לבנות טבלת רקע ולא הצלחנו להגיע לערכים. כשטענו שצריך להביא בחשבון במגרש 100 את העובדה שקרובים למנדרין, אמרו שזהו מקדם שלא צריך להביא בחשבון. מתוכננים בו בעתיד שימושים מסחריים המשפיעים על המגרשים הקרובים לו.

לגבי איגום זכויות, קיבלנו במגרש 100 95.9%. אין בעיה להשלים לנו שני מגרשים ל-100%, במגרש 100 ובמגרש 305, לאור העובדה שגם חסרים לנו 24 יחידות דיור כתוצאה מטעות, ולדעתי יתווספו עוד זכויות בנייה כי כל המגרשים שלנו במצב היוצא בחלק המערבי. בגלל הקטנת המקדם של ה-10% יש עוד 20 יח' דיור. אז עוד 45 יח' דיור מגיעות לנו ולדעתי אין בעיה למלא את המגרשים האלה.

שמואל פן:

אני משוכנע שבכוחות משותפים, כולל כמה בעלים פרטיים בודדים, ניתן יהיה להגיע להצטרות ולפתור בזה חלק גדול מהבעיות הטיפוסיות בתכניות איחוד וחלוקה. בנושא הצגת המקדמים, הם גלויים, או לפחות יהיו גלויים ויוצגו לפניכם כפי שאמרתי בתשובות להתנגדויות קודמות. אין שום דבר שאינו ניתן להצגה והכל מוסבר. נכון שאפשר להגיד למה השתמשתי במקדם אחד ולא אחר, אבל אי אפשר באמצעות מקדמים אלה ואחרים לפתור את בעיית ההצטרות.

אני מודה שהמילה "אחר" היא מינוח לא מוצלח למשהו שולי לגמרי. אלה כמה מגרשים בודדים ביחס להיקף העצום של תכנית 3700 בהם יש משהו ספציפי, ונתנו לזה את השם "אחר".

לגבי טעות חלקה 51, אילולא היו קבוצות מאגדים היא לא הייתה קורית. משום מה, הכל זז והתוצאה היא ששתיים מהקבוצות קיבלו הרבה פחות ממה שמגיע להן והשלישית קיבלה יותר.

בנושא של מזרח מערב, לא על כל דבר חל מצב קודם ומצב חדש. יכולים להיות מצבים שבמצב קודם יש צורה אחת של התנהגות מול מצב אחר. אנו סבורים, והבאנו הרבה הוכחות של עסקאות משוק המקרקעין, שהמצב הקודם אין הבדל עקרוני בין החלק המזרחי, צפוני, מערבי, דרומי, השוק מתנהל שם לפי שטח. במצב חדש הגענו למסקנה שישנה שונות בין החלק האחד לאחר ולכן נוצר המקדם 1.1. כמובן שאפשר לחלוק על זה, אבל זו דעתנו ולפי זה אנחנו פעלנו.

המקדם 1.15, באזור מגורים, תעסוקה ותיירות.. הוא קיבל את המקדם הזה משום שמגרשים מאוד מסוימים שמתפרסים לאורך שדרות הרחוב, שם יש חופש תכנוני ואפשרויות שונות, יתרונות רבים, גמישות תכנונית. כתוצאה מזה נוצר יתרון למגרשים אלה על פני אחרים ולכן נוצר המקדם הזה. בהמשך, נוצר מה שאנחנו קוראים לו עידון, וכתוצאה מכך על ה-1.15 "הורכבו" כמה מקדמי שווי שונים שהם מעלים או מורידים לפי העניין את שווי מגרשי התמורה.

יש הבדל של שתי יחידות דיור בכל התכנית. אם נחלק את המונה למכנה, ונניח שהיינו עוסקים בכימיה ולא בשמאות אז ההבדל הוא במונה ולא במכנה. זה לא משנה את היחס בין המגרשים

השונים, ולכן לא נראה לי שיש בזה משהו פוגם. זו הייתה תשובתי כשמאי, אבל יש תשובה תכנונית. השינוי כתוצאה משינוי מקדמים הוא מזערי. שתי היחידות האלה על פי התכנית, לעומת 4,600, לא פוגעות באיש כי השינוי נעשה במונה השבר ולא במכנה.

ערן וקסלר:

כל האזור שמערבית לדרך הים, הינו בעצם אזור ייחודי בכל תכנית 3700. זהו האזור הבינוי היחיד בו מתאפשרת בניה עד 100 מ' מקו החוף, לכן מצאנו לנכון לתת לאותו אזור ייחוד בעל מאפיינים תיירותיים של פנאי ונופש. במקום שבו הגבלנו את גובה הבנייה לעד חמש קומות וקבענו בסטייה ניכרת שלא תהיה חריגה מגובה זה, היה חשוב לנו שגם המבנים עצמם יהיו בפרופורציה קטנה מיתר המגרשים ב-3700, שרובם הם מגרשים בין דונם וחצי לשניים. כאן הבניינים אמורים להיות מצומצמים יותר. המגרש 100 בנוי משני אגפים שמבחינת המתבונן אמורים להיות שני בניינים נפרדים עם סמטה שחוצה אותם, וחשוב שאותה סמטה תעבור באמצע. זה מה שקורה בכל המבנים שרצים בקו ראשון אל הים, כך הם תוכננו. זה לגבי ההפרדה. מה שאדריכלית אורה שדות אולי לא ציינה ולא הבחינה, הוא שבמגרש השב"צ שבדרום מוגדרת זיקת הנאה ברוחב של שישה מטרים, כך שאין צורך לייצר זיקת הנאה בצמוד לשב"צ. זה העיקרון התכנוני שעליו אנו עומדים. אותן סמטאות שנוצרות על ידי זיקות הנאה עוברות איזושהי חוויה לכל מי שיחווה את המקום שיהיה לדעתנו מאוד אטרקטיבי.

לגבי נושא העצים, המגרש מספר 701 הוא שטח פתוח פרטי ששייך למלון מנדריין, הוא יטופל רק במסגרת תב"ע למלון מנדריין. יש תכנון לצמחייה, אנחנו לא יכולים לחייב את זה בשלב התב"ע. המעבר שנמצא מצפון, מגרש 100, ישמש למעבר של רכב חירום. אנחנו לא יכולים לקבוע מעבר עם עצים.

אורה שדות:

לקחתי דוגמה ממתחם 2: הבניין הפינתי מקבל קונפיגורציה קצת אחרת מאחרים וזה מאוד מתאים לעניות דעתי. נשכח רגע שיש לי פה זכויות מסוימות, אבל בהחלט מתאים לתת לבניין הזה את הנוכחות העצמאית שלו. מה גם שהוא נמוך מאלו. הוא דחוק, והוא בהחלט משיג את המטרה. כאן אני לא רואה את הערך המוסף שלו, הוא מקלקל מאוד לבניין הציבורי המסיבי שצריך רוחב נוסף, זה ייתן לכם עוד כניסה מהמרכז, ייתן נוכחות יותר טובה לבניין של 4,000 מ"ר. כאן זה בהחלט נכון לעשות את השינוי הקטן, להעביר את זיקת הנאה, אתם תראו קצת יותר עצמאות לבניין מול מנדריין, שהיום הוא מסחר וקולנוע. זו טעות תכנונית להשאיר את זה כך.

ערן וקסלר:

התכנית היא מסחר מלווה רחוב שימוקם לכיוון צפון. אין כוונה לעבות את המסחר לכיוונכם.

אורה שדות:

תשאירו את המעבר לרכב חירום, הוא לא צריך יותר משלושה מ' לנתיב. תשאירו שמורה, זו דרישה בסיסית. את זיקת הנאה, במקום לחצות את המגרש לשים אותה כהמשך לציר הזה.

פרנסיין דויד:

לעניין הסרת מגבלות הבנייה עקב פינוי שדה דב: ידענו שזה יגיע. לא נשלוף פתרונות כרגע, יש לכך המון משמעויות. ציינת את עניין הצדק החלוקתי ואת ההתאהבות בתכנית הזאת. מצד אחד רוצים ל אשר את חמשת התכניות ומצד שני רואים את הפוטנציאל הגלום בהסרת המגבלות. אנחנו מדברים על ההשפעה העירונית בנוסף לצדק החלוקתי. הסעיף הזה מחייב אותנו ובגלל זה הוא מופיע, וזו קרקע בטוחה. אנחנו רק עכשיו מתחילים לגבש חשיבה. זה קרה לפני שלושה-ארבעה ימים. אני מאמינה שנבוא לוועדה המקומית עם דעה מגובשת ומתואמת. ברור שזו מהפכה בכלל בקנה המידה העירוני. יש פה משמעויות של בינוי, סטטוטוריקה, רישוי, יש המון תחומים שיש לנתח ולגבש חשיבה קוהרנטית.

ליאור דושניצקי:

. ברור שכל שינוי בזכויות היום מחזיר למעשה את התכנית להרבה שנים אחורה. יש פה התראה שנכון לחשוב ולראות אבל אי אפשר להטמיע את זה בתכניות האלה היה ורוצים שהן יגיעו לפרקן.

עו"ד נתן מאיר:

הסעיף אומר "לא יתוכנן בעתיד משהו", אבל אם לא נשנה את מתחם 1 אין לנו את הבסיס.

פרנסיין דויד:

יש דברים שאפשר לשנות, כמו סעיפים בתקנונים שצריכים לקבל נוסח אחר. ייתכן שיש שינויים שאפשר להטמיע כאן בסמכות הוועדה המקומית מבלי לשנות תכנית, אנחנו לא מתחייבים לשנות, אנחנו נבחן.

עו"ד נתן מאיר:

אם נותנים לי לבחור - שהמתחם יישאר כמו שהוא, או שייטנו לי לא יותר שטח רצפות אלא בניינים צרים יותר וגבוהים, במתחם 1.

פרנסיין דויד:

יש דברים שאפשר כבר להטמיע היום עם ההחלטה של הוועדה המקומית.

מאיר אלואיל:

נצטרך לבחון את האפשרות להתמודד עם הסעיף הזה. עדיין מבחינה אורבנית אתה תראה דברים מוזרים שמי שלא יראה את ההיסטוריה התכנונית לא יבין אותם.

עדינה גרינברג:

לגבי החלוקה בין התחום המזרחי והמערבי, אני מקריאה כפי שכתוב במסמך עקרונות איחוד וחלוקה, שהחלוקה בין מזרחי ומערבי באה כדי לקרב ככל שניתן. איך זה עומד עם העובדה שרק במצב החדש יש מקדם של 10% ובמצב הנכנס לא?

שמואל פן:

התשובה היא שאם בצד המערבי המכפלה היא במקדם הזה, במזרחי אחר, אז אין אפשרות אחרת.

עדינה גרינברג:

איך זה משפיע על החלקה במצב הנכנס?

שמואל פן:

מצב החלקות מבחינה שמאית הוא הומוגני.

לבנה אשד:

תודה רבה. עוברים להתנגדות הבאה של עו"ד שפר, התנגדות מס 59.

התנגדות מס' 59: משפ' ראובני, ע"י עו"ד דוד שפר, השמאי רועי חייבי,

עו"ד שפר:

נמצא איתי השמאי רועי חייבי. קיבלנו פה עבור משפ' ראובני, חולק לארבעה מגרשים. משפ' ראובני קיבלה מאה אחוז במגרש אחד ובמגרש 101 קיבלה רק 40%, כששלחנו את ההתנגדות הראשונה ב-2010 ביקשנו לרכז את משפ' ראובני במגרשים נפרדים. יש שלושה דניאל ראובני, אחד ישראלי, אחד בעל דרכון דרום אפריקאי ואחד שאני מייצג שהוא בעל דרכון גרמני. מדובר בשלושה אנשים בשם זהה שאינם קשורים זה לזה. אני מבקש, גם כתבנו בהתנגדות, להכניס את כל שאר בני

המשפחה למגרש 101. מישה בזמנו דיבר עם אנשים בעירייה (מישה הוא הבן של עבדי ראובני).
ממה שהבנו בעירייה חשבו ששם המשפחה הוא עבדי ולכן לא הכניסו אותו עם המשפחה.

שמואל פן:

האם הכוונה היא במסגרת זכויות התמורה שקיבלו בני המשפחה לעשות הצרחות?

עו"ד שפר:

כן.

ליאור דושניצקי:

אתה מבקש להעביר למגרש אנשים שלך. הוא לא מצריח לתוך קבוצה של עצמו. אתה מבקש לרכז
במגרש אנשים, וזה אומר שאתה צריך למצוא לאיפה אתה יכול להוציא.

דני ארצי:

אתה רוצה שאותם תיקונים יהיו בתוך המשפחה, בתוך המסגרת קיימת ולא לסטות ממנה.

רועי חייבי:

רוב בעלי הזכויות קיבלו ב-3700/1 במגרשים 101 ו-102. השאר - ראובני עבדי וראובני דניאל,
שמו את זכויותיהם ב-104, 3007/2.. בחוות הדעת סיכמנו את זה. אם תיקח את הזכויות של 103 ו-
212, שים אותם במגרש 101.

ליאור דושניצקי:

אתה מבין את ההבדל בין קבוצה שקיבלה, המייצג שעושה הצרחה ולוקח מאחד ומעביר לשם, הוא
שולט בקבוצה שלו, לבין המצב שאתה רוצה כרגע בו יקבצו זכויות וישנו סדר בתוך המגרשים. לכל
מגרש יש תעודת זהות בשווי יחידות אקוויוולנטיות. לכל בעלים יש בעלות ביחידות אקו מסוימות. האם
בדקת בהצעה קונקרטית מה אתה חושב ששמאי התכנית יכול לעשות?

רועי חייבי:

בעמ' 32 לחוות הדעת מפורט מאוד.

עו"ד שפר:

בדקנו את המקדמים ואת השווי, ואם כולם, דניאל ועבדי יוכנסו לתוך ה-101 עדיין ייווצר עודף, יש
מספיק זכויות להכניס. 101 ו-102 הם אחד ליד השני. אם ייקחו אותם האנשים הם הרי לא נפגעים,
יש מקדמים לכך.

ליאור דושניצקי:

בשביל להיענות לבקשה שלך, היה והיא אפשרית עם כל ההתאמה המסוימת שצריכה להיות בין
זכויות בעלים ליחידות אקו במגרש, צריך להוציא אנשים ולטעון בפניהם מדוע.

עו"ד שפר:

יש לי את תעודת הזהות של עבדי ואת הדרכון של דניאל המעודכן.

שמואל פן:

הכל נעשה בתוך הקבוצה שלכם.

ליאור דושניצקי:

זו לא הצרחה, זה ריכוז. התשובה היא בלא מונחים של "רע". הפואנטה היא איך עושים את זה. זה
מאוד מורכב. לכן זה שונה ממצב של קבוצה שבאה והיא בתוך הקבוצה מציעה את הערבוב. הנושא
ייבדק ויקבל תשובה.

שמואל פן:

אנחנו נבדוק. אני לא יכול להתחייב כאן.

לבנה אשד

איך סיפור דניאל מתקשר להתנגדות?

עו"ד שפר:

אנחנו רוצים שיביאו למגרש המשפחה את דניאל הנכון, כי יש שלושה דניאל ראובני.

ליאור דושניצקי:

הנסח שעמד לפני השמאי לפיו נעשתה ההקצאה, היה מינואר 2017. היה והשתנתה הזהות של דניאל לדרכון אחר, ובנסח עכשווי רשום גם הדרכון האחר, אלא תדאגו להעביר את הנתונים האלה לדני ארצי והוא ידאג להפיץ את זה הלאה.

התנגדות מס' 61 – איבון ואמנון עגוז, ע"י עו"ד שלמה לוי והשמאי שי סקיף.

שי סקיף:

אנו מדברים על איבון ואמנון עגוז, בעלים בחלקה 8 ב-6621. הבעלים קיבלו את ההקצאה שלהם במתחם 1 במגרשים 103 בשלמות וחלקים במגרש 203. אני מבקש את רשותכם לא לחזור על כל הטענות העקרוניות שנטענו כבר גם על ידי שמאים אחרים וגם על ידי ובעלים אחרים שאני מייצג. בסעיף 7 לחוות דעתי זה מופיע, הם קיבלו הקצאה במגרש 103 מגורים בשלמות ו-203 חלק מהמגרש, שהוא צמוד ל-103 ביעוד מגורים, תעסוקה ומלונאות יחד עם עיריית תל אביב ושישה בעלים נוספים. אני רוצה להתייחס לעניין מקדמי השווי שנקבעו למגרשי התמורה 103 ו-203. אני חלוק על עניין המקדם של תוספת 10% למגרשים המערביים, ואת הנקודה הזו כבר הצגתי והציגו שמאים אחרים. אלא כשאני מסתכל על מס' יחידות דיור אקווילנטיות ומתואמות בטבלת האיזון, שווי המקדם הוא 113.6%. בחזית מגרש 103 יש מגרש 102 למגורים, בעורפו יש מגרש 901 שהוא מגרש לבנייני ציבור בבינוי של חמש קומות, ובסמוך אליו יש מגרש 203. מגרש 901 שהוא לצרכי ציבור עם בינוי של חמש קומות, לא יכול להוות איזשהו גורם למקדם תוספת שווי למגרש 103, נהפוך הוא. הצמידות של מגרש מגורים למגרש ציבורי בבינוי שדומה למגורים שהוקצה ל-103 יהווה גורם מפריע שבגיננו צריך להביא בחשבון מקדם הפחתת שווי כזה או אחר. בוודאי שלא להגיע למצב שבו המקדם המשוקלל המתואם הוא 113.6%, אני לא מוצא הסבר סביר למקדם שנתן 3.6% למגרש.

לא לגמרי הבנתי את עניין התכנון, כיוון שמהים ועד מזרח הבינוי הולך ויורד כלפי מזרח ומצופה שיהיה בינוי הפוך לזה. לגבי מקדם התוספת שווי שניתן למגרש 203, בגין העובדה שהוא יושב על ציר רוחב. אנחנו בקצה הצפוני של מתחם 1. ההקצאה היא במגרש 103 ו-203. אני לא מקבל את עניין תוספת שווי למגרשים מערביים. פירטתי בחוות הדעת. ההפרש בין מס' יחידות דיור אקווילנטי ואקווילנטי מתואם נותן תוספת למגרש 103, ואני לא מוצא משהו בסביבתו הקרובה שמצדיק תוספת, כגון שצ"פ או כל דבר אחר. לטעמי המקדם הזה שגוי ואם הוא יתוקן אז ממילא הוא צריך להיות מתוקן כלפי מטה, כי הקרבה בבינוי של מגרש 901 שהוא ציבורי בחמש קומות, הצמידות ביניהם לא מהווה גורם משביח במגרש.

לגבי מגרש 203, הוא נמצא על השדרה הרוחבית, ובגלל היותו על שדרה רוחבית מקבל תוספת שווי כאילו היא נותנת לו ערך מוסף. 85% מהמגרש הזה למגורים. אין להם ערך מוסף על כך שהם על שדרת רוחב. במסחר מקדם החשיפה גבוה יותר והוא יהיה שווה יותר. אם מרבית הזכויות במגרש הן למגורים, מקדם מגרש 203 לא יכול להיות גבוה בגלל הקרבה לשדרת רוחב. אני חושב שאת הדבר הזה צריך לבחון. כתבתי בסעיף 7 לחוות דעתי בצורה מפורטת מה המקדמים המתאימים לדעתי. אבקש תגובה לעניין. אלה שתי טענות ספציפיות להקצאה שראוי לתת עליהן את הדעת.

שמואל פן:

ב-103 וב-203 התשובה היא על פי מקדמי השווי שלנו. נכון שלא כתבתי בתשובה מה הם המספרים, אבל אין בעיה להציג אותם, אין תוצאה של מכפלה של מספרים שבו ב-103 הבאנו מקדם קרבה לשצ"פ.

מאיר אלואיל:

ייעוד הקרקע ב-901, הוא ייעוד קרקע מעורב, וזה לא קיים בהרבה תכניות. זה אומר שאם תקרא על ייעוד הקרקע הזה, יש תנאים מסוימים לקיומם של מבני הציבור. מסומנים קווי הבניין האפשריים ויש גם מגבלות לגבי אחוזי בניה ובאילו תנאים ניתן להקים מבני ציבור. לכן השמאים צריכים לאזן מול יתרון, ויכול להיות שבמקרה ספציפי יישאר שצ"פ, או שב"צ. הבינוי אפשרי בתנאים מסוימים.

שי סקיף:

זכויות הבנייה נגזרות מגודל המגרש.

מאיר אלואיל:

שמרנו על גמישות בייעוד הקרקע כדי לאפשר בינוי לכשיתרחש. זה לא שעל כל הרצועה בתוך קווי הבניין ייבנו כל מגרשי הציבור.

שי סקיף:

זה מוגדר כתא שטח 901, הוא התא שטח שיושב בעורף המגרש הזה, שכמו שאתה מציג את זה, ניתן לעירייה או ממי מטעמה לבנות בניין של חמש קומות. המקרה הגרוע ביותר הוא שיבנה בניין של חמש קומות.

ליאור דושניצקי:

זו רצועה באופי מסוים שנועד להיות שילוב מבנה בתוך שצ"פ. זה לא מגרש חום לחלוטין.

מאיר אלואיל:

בכל ייעוד הקרקע יהיו זכויות, שמתפרס על מגרשים רבים. יכול להיות שהוא יישאר ריק לגמרי ויהיה שצ"פ. שמרנו על זיקות הנאה ועל שבילים אבל הוא כן ייעוד קרקע משולב.

שי סקיף:

ייתכן שיבנה בניין של חמש קומות לצרכי ציבור. יכול להיות שתוצאה לבנות שם ובחלק הדרומי פחות. צריך להביא בחשבון שהאפשרות קיימת שייבנו על מגרש 901 כ-7000 מ"ר בחמש קומות, גם אם באורכו או ברוחבו תישאר רצועה פתוחה. את השקלול יש להביא בחשבון. אני לא רואה אותו מיטיב עם מגרש למגורים.

שמואל פן:

הבאנו בחשבון מקדמים, והבאנו בחשבון את העובדה שיש שם בניין. הבאנו בחשבון את זה שיש בעלות משותפת.

ליאור דושניצקי:

כל הוראות הבינוי היו מונחות לפני השמאי.

שמואל פן:

אתה חולק על המקדמים עצמם, אבל הדברים הובאו בחשבון.

שי סקיף:

הבינוי נראה יורד ממערב למזרח, כאילו במגרש 102 יש שש קומות ובמגרש 103 חמש קומות. תבחנו אם הוא נכון.

מאיר אלוזיל:

הטופוגרפיה הקיימת לא אחידה, בסוף זה מתיישר בגובה.

התנגדות מס' 66: איתן לוי, ע"י עו"ד יצחק מירון ועו"ד אלעד אלעזר:

הטענות של משפחת לוי די דומות לטענות שכבר העליתי בדיון הקודם, אז אחסוך את הדיבור. איתן בעל הזכויות ידבר בעצמו.

איתן לוי:

אני רכשתי את המגרש לא מזמן. זה שיצא לי לשבת כאן משעה 9 אני מרגיש שזכיתי. כאשר אני רואה את הרצינות שלכם, ההסברים שלכם, גם אם הם נגדי, אני מרגיש גאווה כאזרח. קניתי את המגרש והייתי רשום כאחד הבעלים עם עיריית תל אביב, ואז עשיתם את החלוקות כמו שעשיתם. לא אלאה אתכם שוב ברמת הטיעונים וגם עו"ד פרוסט אמר אותם, אני מרשה לעצמי להצטרף אליהם. אני רואה חשבון במקצועי ולמדתי קצת מימון, אנסה לחלוק על הפן המסחרי והשוויים, יהיה לי קצת קשה כי אתם מתבצרים בעמדתכם אבל אנסה. אני מדבר על מתחם 3 מגרש 303, שזה שני שלישי מהסכום שעלה לי המגרש, כל הוני ויותר. אני יחד עם עוד שותפים שמייצג אותם אלעד באותו מגרש. לאדם פרטי יש שוני מחב' מסחרית מכיוון שחב' מסחרית יש עניין המע"מ והרווח למרות שכתבתם שלא מעניינכם תחשיבי מס. לאדם פרטי יש יתרון. אני ושותפיי בכ-10% מאותו מגרש יחד עם אלנב, ולאנב יש מאה אחוז במגרש אחר שהוא רק למגורים. ניתן לעשות הצרחה שבמגרש שלנו יהיו מאה אחוז ובמגרש של המגורים הם יהיו 90%. מכיוון שזה מגרש מסחרי יכול להיות שהם ירצו אותם כהשקעה בנכס מניב, ואנחנו לכאורה שותפים איתם ומקבלים דירות. פה אני לא יודע אם מותר לכם לעשות הצרחה כפויה, אבל אם השווי הוא אותו שווי ואחד המבנים לא יהיה מאה אחוז, כי מאה אחוז או פה או פה. אני מבקש לעשות את ההצרחה למגרש 102.

שמואל פן:

יש פה שתי נקודות עיקריות. איחוד וחלוקה זהו תהליך שנעשה בין זכויות בעלות, הוא לא נעשה בין בני אדם. מיסוי בכל העולם, כולל מדינת ישראל, זה דבר אינדיבידואלי, שגם נציב מס הכנסה לא יכול לדעת כמה מגיע לזה וכמה מגיע לאחר. לעולם אי אפשר לדעת כמה פטורים יהיו. אי אפשר לעשות את הפרצלציה על פי בני אדם אלא על פי זכויות קנייניות שרכשת או שיש בידך. דבר שני, כשמאי שעובד הרבה בשוק הפרטי, לרשום חברה זהו תהליך פשוט. אתה יכול להיות מחר חברה והעו"ד שלך יכול לבטל את החברה ולהפוך פרטי. חברה זו צורת רישום.

איתן לוי:

במקרה שלנו מדובר בחברת ענק, הם מסחריים ואני פרטי. הם לא מפסידים ואני מרוויח.

שמואל פן:

הם בעלים כמוך. העובדה שלמגרש יש שימוש מסחרי או תעסוקה, זה בעצם מה אפשר לעשות בבניין. זו לא פונקציה מסחרית, אפשר לפתוח חלקים תעשייתיים, חלקים משרדיים ולזה ניתן שווי מסוים. אני לא יכול מחר להגיד שתלכו למקום אחר. התכנית הופקדה, אני לא רואה סיבה אמיתית לבוא ולהגיד לבעלים השני להצריח עם מר לוי.

דני ארצי:

עד כמה שאני מבין אותה הצרחה היא עם חברת אלנב. אם הם יביאו הסכמה של אלנב שאומרת "אני מוכן לוותר ולעשות איתם הצרחה". הפעולה של השמאי היא בדיוק. אם תצליחו להביא את הסכמת אלנב למעבר איתם להצרחה למקום אחר אז כן, אבל אם לא, אי אפשר לגעת בהם.

אורי ששון:

ההערכה היא שהצרכה שוות ערך להסכמה.

דני ארצי:

תצטרכו לפנות לחברת אלנב ולהגיע איתם להסכם.

איתן לוי:

ישנם מקרים בהם יש שוויון ואת שיקול המיסוי אני מעלה אותו. לא יכולת לדעת, אבל אם אני מראה שלצד אחד יתרון והצד השני לא נפגע, יש הצדקה לבצע את הפעולה. עכשיו נפתח לי השער לטעון את הטענה הבאה. אם לא תהיה הסכמה, אז בפרויקט הזה היחס בין מחיר המסחר והתעסוקה למחיר למגורים הוא שונה מהמצב בשוק. אמרתם שלקחתם מדגמים ושהיחסים לא השתנו מאז הצבתם את המחירים. כמעט כולם מעדיפים מגורים ולא מסחרי בגלל המחירים הלא נכונים שהוצבו שם. אני קיבלתי חלק במגרש, שכאשר מדדתי את גודלו ראיתי שסך השטח המסחרי הוא כמעט פי 2 מגודל המגרש, כלומר שחלק יהיה בקומה 2. ערך של נכס בקומה 2 שונה מנכס בקומה ראשונה. אתם נותנים את אותו המחיר, אז יש עיוות במחיר הנכס המסחרי באותו מבנה ואת זה אני מבקש שתבדקו ותראו.

ליאור דושניצקי:

איפה זה רשום בטענות?

איתן לוי:

לא כתבתי את זה. לא עלה בידי, אתם לא כתבתם ופרסמתם את כל המידע שיהיה אפשר לראות.

ליאור דושניצקי:

המידע ישנו.

איתן לוי:

אני רואה עד כמה הפסדתי מהחלוקה הזו.

שמואל פן:

לא באנו לקהל והיקף כזה גדול מבלי לדעת. לא בדקנו מה אדריכל הכניס לאן.

איתן לוי:

אבל יש 6,000 מ"ר מסחרי, ברור ששווה פחות.

ליאור דושניצקי:

נדמה לי שזה יוצא יותר מקומה. אני יודע שהוא יותר מקומה למסחר, אבל זה לא שש קומות מסחר.

איתן לוי:

אם יש פה עיוות ברור ברמה השמאית אני מבקש שיתוקן. כשאני מדדתי בסרגל את שטח המגרש לעומת שטחים אחרים כתוב שהוא 3.140 וראיתי שהיחס לא הגיוני, אני מבקש לבדוק את שטח המגרש.

דובר פה על שדה דב. אם יהיו שינויים ויהיה שטח מגורים נוסף אני מבקש שיהיו שטחים נוספים. מכיוון שהוא מפונה וייתכן שיהיו זכויות בנייה גדולות יותר במתחם 1, אם ייוולדו לנו עוד שטחים למגורים אני מבקש שתביאו בחשבון ותוכלו להעביר אותי לאותם שטחי מגורים.

לגבי הטענה שאתם לא יכולים ללכת לפי האנשים שרצו מגורים, לי לא נתנו בשני המתחמים מגורים. זה לא שקיבלתי באחד מגורים ואחד לא.

שמואל פן:

90% מהמגרשים לא מיועדים רק למגורים.

ערן וקסלר:

לגבי שטח המגרש, הוא ירד בגלל שטח כיכר עירונית, אבל נשמר השטח הכללי.

דני ארצי:

הם לקחו בחשבון את המסחר, הם לקחו בחשבון מגולם את שלוש הקומות, לא יכול להיות שהתעלמו מזה.

איתן לוי:

אני יכול לדעת את זה אם נותנים לי את המטרים המסחריים שקיבלתי, וכשאני משווה למקומות אחרים לא יהיה מספר נחות. רוב השטחים בקומת הקרקע. אני סמוך ובטוח שחלק זה לא נעשה, אבל אם יראו לי שהוא נעשה אודה לכם. השווי מ"ר בקומה שנייה מסחרי שונה ויש להביא את זה בחשבון. אי אפשר לתת לי ממוצע.

שמואל פן:

המגרש יימכר לפי נתוני הכללים, זאת פרצלציה של הרבה מגרשים.

איתן לוי:

כשאתה שוכר חנות בקומה ראשונה בקניון מחירה שונה מקומה שנייה. בגלל שקיבלתי שם אני פשוט מפסיד. לו הייתי מפסיד בשוליים אני יכול לשאת את זה, אבל פה עשיתי השקעה שהמזל לא לצדי הפעם.

שמואל פן:

אתה משקלל את כל נתוני הקניון. אין דבר כזה שקופחת, יש שווי יחסי. אתה חושב שמישהו אחר הרוויח על חשבונך, זה לא המצב.

איתן לוי:

כאשר באים ועושים ממוצע על שווי של מ"ר מסחרי ומודדים כמה מ"ר מסחרי קיבלתי והמכפלה במ"ר המסחריים שקיבלתי נותנת לי את היחידות האקוויוולנטיות בדירות, כלומר להגיע לשווי כאשר יש לי מגרשים מסחריים ששוויים נחות מהממוצע, קופחתי ביחס לאחרים. סך הכל כל אחד קיבל עוד מאית אחוז ואני הפסדתי את זה.

שמואל פן:

אתה לא הערכת ואני לא הערכת מגרש בין מאות מגרשים ואתה קופחת. אולי גם אחרים קופחו באותה מידה? הלכנו לפי אפשרויות התכנון של המגרש. לידיעתך, וזה לא שיקול החוקרת, בפריז ככל שהמגרש יותר משולב ופונה לגראן בולוואר הוא יותר יקר.

איתן לוי:

התווכחתי על הקומות וטענתי עוד טענה, שאם אלנב לא מסכימים לעשות את ההצרכה זה נובע מכך שהשמאים שלהם חושבים שהמגרש נחות יותר ביחס לאחר.

ליאור דושניצקי:

נראה לי שהדבר הכי נכון, שיחה שלך איתם זו הדרך שאולי תישא פרי.

איתן לוי:

האם השמאים לקחו בחשבון שלקחו לכיכר העירונית שטח ולכן טיב המסחר יורד?

פרנסיין דויד:

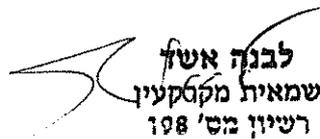
יהיה ממשק אטרקטיבי בין הבניין המסחרי והקהל הרחב המתכנס בכיכר עירונית.

איתן לוי:

זה נכון, אבל השטח הזה, לולא תוכנן ככיכר, יכולנו לעשות בו שימוש, אבל כשלוקחים את זה בחזקתנו זה משהו אחר.

----- סוף הדין -----

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


לבנה אשד
שמאית מקסקעין
רשיון מס' 198

השמאית גב' לבנה אשד:

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