

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

### שמיעת התנגדויות ע"י החוקרת מטעם הוועדה המקומית –

#### גב' לבנה אשד, שמאית מקרקעין

דיון מס' 6 – 9.7.2019

#### לבנה אשד:

צהריים טובים לכולם. ישיבת התנגדויות שש במספר. התנגדות לתכניות הנגזרות מ3700. אני שמאית מקרקעין ואני החוקרת בהתנגדויות לתכניות האלה. אני מבקשת שכל מי שמדבר יציג את שמו. מבקשת לשמור על סגנון שקט ומנומס, וגם לא להיכנס לפרטי פרטים כי קראנו את ההתנגדויות והכל רשום. נשמח להתחיל לשמוע אתכם.

#### התנגדות מס' 16: סאדאב בנין והשקעות בע"מ, ע"י עו"ד מיכאל שטיינברך והשמאי שלומי מערבי

#### עו"ד מיכאל שטיינברך:

לא נכנס לפרטים כי הכל מפורט. שלוש ההתנגדויות שהגשנו, אחת למתחם 5 בנפרד ועוד אחת לארבעה מתחמים ביחד בהם פוצלו זכויות. ההתנגדות השלישית של חברת סאדאב. יש דברים משותפים לכולם, רק אשים זרקור לכמה נקודות מרכזיות שרלוונטיות לכל ההתנגדויות. יש נושא הפיצולים שנקבעו בתב"ע לחלקות מסוימות. בחלק הדרומי שיהיו שליש במתחם אחד ושליש במתחם צפוני יותר. הוועדה פיצלה כל אדם ואדם זכויותיו וזה לא הכרח מתוקף התב"ע. זה סותר הוראות החוק, שאומר לנו להימנע מפיצולים ככל האפשר. נניח חלקה שיש בה 12 יח', במקום לקחת לאחד ולפצל אותו, לשים את כולם בשלמות במגרש אחד. חבל שזה לא נעשה מראש, ועכשיו כשנגיע לנושאים הבאים שמכריחים פריצה של טבלאות ותיקונם, אני חושב שיהיה נכון לסדר את הסיפור הזה ואת נושא הפיצולים. יש נושא של מקדמים שאי אפשר לבדוק אותם עד הסוף, מכיוון שכל השמאים שדיברתי איתם אין להם יכולת לבדוק אם נכון או לא נכון. יש ייעוד שנקרא מגורים מיוחד משולב מלונאות שקיבל מקדם של 1.15, זה בא מהוראה של תכנית המתאר, אבל אם לומדים את התכניות המפורטות אין שום סיבה כלכלית לתת את המקדם הזה. המגרשים האלה לא שווים יותר גם מהעובדה שיש גמישות תכנונית אבל הגמישות עצמה לא מוסיפה שום דבר לשווי. המקדם דרמטי ומשפיע על הזכויות, והתיקון שלו יצריך בהכרח תיקון הטבלאות והפיצולים. בפרט לגבי מתחם 5, הסיפור הזה צורם במיוחד. יש שם מצב שבו כל המגרשים חוץ מאחד שווים יותר מהשווי הממוצע, כולם קיבלו מקדם חיובי, והמגרש היחידי שקיבל את המקדם הנמוך הוא אחד האיכותיים ביותר. משהו שם מצריך בדיקה ותיקון.

נושא שלישי שרציתי לדבר עליו זה המיקומים וההקצאות. יש החוק שמחייב להקצות קרוב ככל האפשר. נכון שכשיש אלפי אנשים זה מורכב יותר אבל נדרש הגיון לדבר הזה והחוק מחייב. לגבי מתחם 5, יש שם דברים שאי אפשר להגיד שזה טווח סטייה נורמטיבי, יש מגרש שמקבל 150 יח', כולם קיבלו קו ראשון לים חוץ מהלקוחות אותם אני מייצג. זה משהו שאי אפשר להסביר אותו. בנושא של ההקצאות, נעשתה חלוקה בין מזרח למערב שהגבול הוא אבן גבירול. יש מקרים שנעשו טעויות, פירטתי בהתנגדות, יש לקוחות שזכויותיהם בחלק המערבי והם קיבלו זכויות בחלק המזרחי. ומעבר לזה, ככלל מתחם 1 הוא יותר צר לעומת מתחמים 3 ו-4 שלוקחים זכויות מתפצלות ממתחם 1 ומפצלים ל-3 ו-4. גוש 6610 כולו מזרחי יותר מכל החלקות של מתחם 1, ואם עשו חלוקה של מזרח ומערב יש להיצמד לה וליישם אותה, גם אם מדובר בחלקה שיושבת בחלק המזרחי של מתחם 1.

דבר נוסף לגבי איגום הזכויות, רציתי שיאפשרו גם לאנשים שמעוניינים להצטרף אבל לא הגישו התנגדויות בזמן, להצטרף לקבוצה מאוגדת. נניח יש קבוצה מאוגדת והצטרפו אליה עוד כמה אנשים שהתייחסו אליהם כקבוצה, לאמץ פה גישה פרקטית שתאפשר קידום התכנית ולא סחיבתה.

לגבי נושא שדה דב, כידוע הוא התפנה. התכנית התייחסה הרבה לשינויים שיכלו להיות בעקבות פיננסי, והפיצולים נוצרו בעיקר בגלל השדה, ונוצר חלון הזדמנויות לעדכן התכנית ולאפשר חלוקה נכונה.

### שלומי מערבי:

אתחיל מהנקודה האחרונה. בפעם הקודמת שהייתי פה זה היה לפני הפיננסי, ואמרנו ששדה דב יפונה, זה לא היה ברור וכעת זה ברור לחלוטין. יש פה סיטואציה שלוקחים אנשים ממתחם 1 ומפצלים למתחמים 2, 4 ו-5. אפשר להגדיל את זכויות מתחם 1 באופן שהוא יפתור את עצמו ואז מתחם 1 יעשה תכנית איחוד וחלוקה לבד, מתחם 2, מתחם 4 ו-5, זה ירוץ יותר מהר ואפקטיבי מאשר כל הפיצולים. הוראות האיחוד והחלוקה שנקבעו בתכנית זה שלמעשה באחד המתחמים או בשכונות שאי אפשר יהיה לגעת בהם יהיה צריך לחלק את הזכויות בין כולם במסגרת חלוקה מחדש. גם היום זה בעייתי, אבל אם מתייחסים למסגרת, אז לערוך איחוד וחלוקה בין כל בעלי הזכויות כאשר יהיו עוד פיצולים על פיצולים בדרך, זו הוראה לא ישימה שגוזרת כליה. זה יהיה הרובע היחידי שלא יהיה אפשר לגעת בו בעשרים שנה הקרובות ואין לזה שום הגיון. אני רוצה להפנות להוראת האיחוד וחלוקה. היא באה ואומרת, מצטט מסעיף 6 של תכנית 3700/1/5. זו הוראה בלתי גיונית ובלתי אפשרית. אפשר לאשר את התכנית, כל אחד יקבל ב-1, 2, 4 או 5. אנו רואים את תכנית שדה דב על הצפיפות שלה והזכויות שלה, יחלקו לכולם במגרש חדש שימצאו באיזשהו מקום, אז אלפי אנשים יקבלו זכויות במגרש חדש זה חסר הגיון. אז או שיעשו את הדבר המגוחך הזה, או שיתקנו את התכנית. צריך לקחת את התכנית אחורה ולשים את הכל במתחם אחד. גם אם זה ייקח עוד קצת זמן זה יחסוך לכולם.

העניין של נושא אזור המגורים ב'. אני רוצה להביא דוגמא מאחת ההתנגדויות. ניקח את מגרש 214 במתחם 4, יש בו 64 יח' דיור רגילות, עוד 8 יחידות דיור קטנות, סה"כ 72 יח' דיור במגרש ועוד 410 מ"ר מסחר. מדובר בהתנגדות מספר 53. רק כדוגמה כי אין טעם לחזור על זה כל פעם מחדש. יש שם 64 דירות רגילות, 8 דירות קטנות. דירה רגילה מקבלת 1. דירה קטנה מקבלת לפי מה שקבעו בתכנית 0.55, דירה קטנה היא 60 מ"ר. המסחר מקבל לפי 66.67 מ"ר, הוא מקבל עוד 6.15 יח'. סה"כ היה צריך לקבל 74.75 יח'. כל אחד מקבל את שוויו. אבל המגרש הזה קיבל 84.19 בבסיס, כי בהוראה היה שנותנים ליחידות האלה פוטנציאל. ונותנים להן יותר שווי, כי אפשר להגדיל להן הצפיפות. הבעיה היא, אני מפנה למסמך השמאי, יש אפשרות להגדלת צפיפות ומלונאות וכתוב המקדם 1.15. נתנו את המקדם של הגדלת הצפיפות. כשבאו ליישם במגרש קיבלו גם יחידות קטנות. גם לפוטנציאל של הגדלת הצפיפות וגם ליחידות הקטנות נתנו, פעמיים שווי אותו דבר. בתשובה אמרו לנו, שיש פה עניין של גמישות. אם יש גמישות, אז נניח שרוצים לשנות את זה לתעסוקה, אז תעסוקה שווה 0.5. אם אני ממיר את כל 64 היחידות לתעסוקה אז יש לי חצי שווי. אם יש לי אפשרות להמירן למלונאות אז יש לי 0.6 שווי. האפשרות שלי להמיר את הזכויות ליותר נמוכות, המשמעות היא שיש לי פחות שווי. אני לא מכיר את זה שאני מקבל יותר שווי על כך שהמגרש מיועד גם למשרדים ומלונאות, לפי הגמישות שתוארה, ואני משלם על זה יותר גבוה, זה בלתי אפשרי. יש בתשובותיכם את נושא מקדם איזון פנימי 0.95. כשיש שימוש מעורב הוא לא מקבל שווי של 1 אלא 0.95, כי המסחר והמשרדים והמלונאות פוגעים בשווי. יש לי מקדם 1.15 להגדיל שימושים, ומקדם 0.95 על ביצוע השימושים. יש פה טעות. תרגמו את זה לא נכון מתכנית 3700. במקום לממש את הפוטנציאל, הוסיפו את היחידות הקטנות. אמרו שנותנים לי האפשרות להגדיל את הצפיפות בהמשך, ואם אני יכול אז כולם יכולים במסגרת שבס. חיפשתי הוראה שמאפשרת את זה ולא מצאתי אף אחת. לכן המגרשים האלה, מדובר בשורה ארוכה של מגרשים, קיבלו הרבה יותר ממה שיש להם. אי אפשר לתת להם משהו שאינו פוטנציאל. הפוטנציאל היה קיים כשהיה קיים. . אנו רוצים לתקן את זה בכל המגרשים באזור מגורים ב' מיוחד, שהיום זה אזור מגורים בשילוב מלונאות ומשרדים.

נושאים נוספים. יש נושא תכנית ג'1. שם התשובה הייתה שבמלא מוסיפים את זה לכל הבניינים. אבל בבניין 5 קומות עם 10 דיירים, ובבניין של 50 דירות עם 50 דיירים, אותו ג'1 הוא אותו דבר בגג.

בבניין של 5 קומות עם 5 דיירים אקבל יותר מבניין של 50 דירות, כי אז הוספת דירות לגג מתחלקת עם יותר אנשים והשווי מושפע מכך. ג'1 תוספת הזכויות יש להביא בחשבון.

נושא של דיור בר השגה. המקדם שנקבע מתחשב במגבלות שיש דיור בר השגה. מגבלות כאלה שלא מצדיקות הפחתה של 48%. מקדם 0.3 קיבלו מהמדינה וקיבלה עיריית ת"א. מדובר בדירות של 60 מ"ר. אלא שלגבי הדירות למדינה לא ברורים הקריטריונים, וגם לעירייה לא. אז יש מרכיב של אי ודאות, אבל זה מצדיק להוריד 48% מהמחיר? עיריית תל אביב והמדינה מתעשרות על חשבון האזרחים הפרטיים כי הם מקבלים מקדם מאוד נמוך. המדינה משווקת את זה הלאה עם קריטריונים שעל בסיסם מקבלים. ההנחות הן הנחות, זה מקובל וזה בסדר, אבל מקדם שיש לקבוע עליו להיות הוגן כלפי אנשים פרטיים. העוגה היא בסופו של דבר עוגה. אני חושב שצריך להפחית 22%, ולא הפחתה של 48%.

יש נושאים של מקדמי איזון חיצוניים, זה לשווי. במתחם 5 המקדם לא סביר, החלקות שבאבן גבירות קיבלו שווי גבוה יותר מאשר החלקות שליד הים. אולי בגלל שזה בשדרה הראשית, אבל לדעתי יש שווה יותר מאבן גבירול. יש בחוות הדעת של אבידן ואחרות הנושא של מקדמי השוואה חיצוניים, כדאי וצריך לבדוק את זה. זה פשוט לא סביר המקדמים האלה.

לגבי גברת שטח אתי, היא מתנגדת שהזכויות שלה עוד לא הועברו אליה בחזרה. אלה זכויות מופקעות. הזכויות שלה הכירה בהן העירייה, רק שטרם החזירה. היא מתנגדת מכוח זה שמדובר בקרקע שהופקעה לדרך, רשומה על שם העירייה ללא פיצוי ואמורה להיות מוחזרת, ועל זה אנו עומדים בדברים עם מח' הנכסים בעירייה. בטבלה אין לכך שום אזכור, וכבר ראיתי טבלאות איחוד וחלוקה שהטבלאות מאזכרות את הדבר. אותו דבר גם על בעלי הזכויות בגוש 6632 חלקה 335.

#### עו"ד מיכאל שטיינברג:

זה רשום על שם העירייה, וזה יורשים של יוכבד לובוחינסקי.

#### שלומי מערבי:

למעשה זה לא שיחזור אלא הקצאה כוללת, אז כל אלה שיש להם זיהוי אנו מבקשים שיופיעו כהערה, שתופיע הערה בטבלה.

### התנגדות מס' 85 – רייטר אוריה ושוורץ שפרה, ע"י עו"ד שלומי מערבי

#### עו"ד שלומי מערבי

מדובר בהתנגדות של רייטר אורה ושפרה שוורץ, מדובר בדודות שלי, גילוי נאות. תכנית 3700 קובעת שהזכויות של המלונות יתוכננו לפי התקנים של משרד התיירות. כשאנו באים לתכנית 3700/1 השימושים שלה לא רק נעלמו, אלא נהיה מלונאות. במלונאות ניתן לעשות מלונאות, מלון דירות, דירות נופש ועוד כל מיני קומביניציה. פה יש שימוש רק של מלונאות. איזו מלונאות? רק בית מלון? אז יורד השווי של דירות נופש, מלון דירות וכו'. הבקשה היא להשאיר את האפשרות לכל השימושים כמו ב-3700, למה לצמצם את השימושים. התשובה של הוועדה באה ואמרה שבשנת 1995 ביטלו את ההכרה של שימוש מלון דירות. אני לא מכיר מאיפה ביטלו את ההגדרה, אין הגדרה תכנונית לא למלון נופש ולא למלון דירות. ניתן לקבוע את השימושים בתקנון התכנית. או ששומרים את ההוראות, ונותנים להם להקצאה במגורים כי מלון לא יעזור להם. או שמשאירים את האפשרויות למלון דירות ודירות נופש. גם במרינה הרצליה, גם בסי אנד סאן יש את זה. יש מגבלת שימוש אבל בהיבט התקנים הפיזיים ובהיבט של בעלות על יחידה, למה להגביל? אם זה לא יהיה אז אי אפשר לתת מקדם של 0.6 שנקבע בתכנית 3700 לשימושים של מלון, וברגע שיורד רק לצמצום של בית מלון השווי יורד דרמטית. או שתיתנו יותר זכויות בהתאם לשימוש הצר והמוגבל, או שתאפשרו את כל השימושים, אי אפשר להשאיר את זה איך שזה.

לגבי המיקום, ראיתי את התגובות לגבי מקמי המיקום, המקדמים החיצוניים. אנו רואים כי זה לא משהו שהופיע באופן מפורש, למשל 1.05 בשדרות רוחב, לא יכול להיות שנכס שפונה לים, חלקה

שפונה לים מקבלת מקדם השפעה חיצוני יותר נמוך מחלקה על אבן גבירול, יש טעות במקדמים. אנו יכולים להתווכח כי זו שמאות, אבל ברמת ההיגיון זה מקרה קיצוני, אבן גבירול והים לא מתאימים, המקדמים אמורים להיות הפוכים.

### שמואל פנ:

חלק מהתשובות כבר נתתי בהתנגדויות קודמות אבל אחזור עליהן. נושא של פיצול צפון דרום, אציין שתכנית 3700 היא יוצאת דופן בארץ אסביר, בתור אחד שעשה הרבה תכניות רפרצלציה. בגלל קיומו של שדה דב, לא היה שום מנוס אלא אחת משתיים, או להשאיר את חלק מהחלקות עם מגרשי בנייה נמוכים יותר בגלל ההגבלות, או לנייד. לכן נכנס סעיף הניוד שיש מספיק נקודות לענות חוץ מזה אבל הוא ודאי מוכר לשמאים ולעורכי דין שעוסקים בנושא. לכן אני בטוח שנמנע קיפוח. אני לא יודע מי קדם למי, אבל הפיצול והניוד הם אחד. עצם העובדה שנערך ניוד באופן טבעי היה פיצול, כי אחרת אין צורך לנייד. היות וחלק מהחלקות, כמו כל החלקות הדרומיות, לא יכלו לקבל את הזכויות המתאימות להם, אלא אם כן היה נוצר מצב פורמלי נכון שהיו מקבלים פחות זכויות, נוצר מצב שהחלקות קיבלו את התמורה חלק במתחם 1 וחלק במתחמים 3 ו-4, זו הייתה משמעות מנגנון הניוד והפיצול.

### ליאור דושניצקי:

לא כמנגנון אבל כהוראה מקדימה לביצוע, יש הוראה לפנייה לבעלים ונעשתה פנייה לכלל הבעלים בחלקות שאמורות להתפצל. בנושא הזה נעשה ככל האפשר, בהתייחסות לתשובות שהתקבלו מהבעלים.

### שמואל פנ:

כמובן שמר דושניצקי אמר בשביל כולנו.. לעצם העניין, אני רוצה להסביר את הנושא שהועלה על ידי מר שטיינברך בעניין החלוקה של תמורות עבור כל אחת ואחת מהחלקות. פה כבר אמרתי בהתנגדויות קודמות. אני סברתי שהמצב שבו חלקה מסוימת, חלק מהבעלים שבה מקבל זכויות במתחם 1 וחלק במתחם אחר יוצר סכנה של עימות והתנגדות לשמאי. מעבר לסף מסוים של רסיסי זכויות, אני הלכתי בדרך של "גיליוטינה". בצורה חדה חתכתי משהו במקדם, נתתי אותו מקדם לכולם. בעל זכויות בחלקה מסוימת מקבל על פי טבלת לוח הזכויות באיחוד וחלוקה תמורות ביחס האריתמטי הקבוע בין אם באחד ובין אם בשלוש, לא לרסיסי זכויות. אני ממליץ במפורש לעשות הצרחות בין בעלים שירצו בכך, אין שום מניעה ושום סיבה מלאחד זכויות מסוימות דווקא לאחד ואחרות לשלוש וכן הלאה, כמובן על פי מקדמי שווי של שמאי התכנית. הנושא הזה יכול להיפתר בדרך זו.

בנושא המקדמים אין שום סודות, הכל גלוי. אין שום נושא שאנו מסתירים לגבי מקדמים והמכפלות, אריתמטיקה וכיוצ"ב. אני מקווה שהחשש הזה לא יהיה. השקיפות מבחינתנו היא גלויה.

נושא אחר שהוא חד משמעי לדעתי זה הנושא שבאמת נאמר בחוק, בתקינה, "קרוב ככל האפשר". נושא זה לא ניתן חד משמעית במידה ומדובר בקבוצה. מה זה קרוב ככל האפשר לאחת הקבוצות? וזה לא רק זה. חוות דעתו של שמאי התכנית, אחת הנקודות החשובות ביותר היא התנהגות שוק המקרקעין המתפרסת על שטח כל התכנית מעבר לזה ישנם דברים אחרים. התנהגות שוק המקרקעין, אספנו את זה, כי הטיעון של מר מערבי עוד היה ברור לנו מראש. בדקנו מראש מספר גדול של עסקאות. בתכנית 3700 אינו מתנהג לפי אמת מידה של קרבה. מצאנו שלא קיים גורם דומיננטי.

### שלומי מערבי:

הטענה הייתה שרצה לקבל מגרש יותר קרוב למקום המקורי, כי הוא היה קרוב יותר לים. לא הייתה פה טענה של שווי בנושא הזה.

### שמואל פנ:

אני מגיע לנושא של 1.15, מה שבעבר נקרא "אזור מגורים מיוחד ב'", ששמו הוסב למגורים, משרדים, מסחר ומלונאות. טבלאות האיזון הוכנו לגבי התכניות המפורטות. הן נובעות ונגזרות מתכנית המתאר 3700. יש כמה וכמה נושאים שהועלו כאן, ואחד מהם זה נושא אזור מיוחד ב',

שישנו בתכנית המתאר, לפיה האזור הזה קיבל שווי של מקדם 1.15. לא מדובר דווקא במיקום מסוים של החלקה. באזור הזה כבר במתאר, ועוד יותר, מעבר לזה בהוראות תכניות מפורטות נקבעו הוראות נוספות ביחס ליעודים נוספים, כמו מגורים לאוכלוסייה מבוגרת, שימושים נלווים למלונאות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. יש פה פוטנציאל שמאפשר גמישות תכנונית גדולה יותר ממה שנעשה.

### **שלומי מערבי:**

האם השווי של כל השימושים האחרים עולה על שימוש המגורים?

### **שמואל פן:**

לאחר שידענו שמגרשים מסוימים נוצרו לפי המתאר וגם לפי הקריטריון של 1.15, באו התכניות המפורטות אליהן הצטרפו מקדמי עידון או מקדמי שווי פנימיים, מקדמי אקווילנציה. מה שנעשה בתכניות המפורטות זו לא הכלאה אלא צירוף. בכל אחת ואחת ממקדמי השווי הבסיסיים האלה התווסף אחד המקדמים או כמה מהם, של מקדמי שווי פנימיים. התוצאה שנמצאת באחד ממגרשי התמורה היא תוצאה של מכפלה. לכן יכול להיראות שהמספר הסופי שמופיע בטבלאות האיזון שונה לפעמים מעט, לפעמים הרבה, מהמספר של תכנית המתאר. זה לא שקיימת קפיצה ממספר אחד לאחר בצורה שרירותית אלא שזו תוצאת המכפלה. אפשר לטעון שהמקדם הוא לא זה אלא אחר, אבל זה מבחן התוצאה.

### **לבנה אשד:**

הטענה הייתה שהשימושים האחרים נחותים יותר, ולמה ניתן להם מקדמים חיוביים.

### **שמואל פן:**

במקרה הזה הוא מקבל מקדם של 0.95.

### **אורי שושני:**

ככל שהגמישות התכנונית גדולה יותר שווי המגרש יורד?

### **שלומי מערבי:**

אקבל שווי יותר גבוה על המגרש עם שימושים נוספים מאשר רק מגורים? את הגדלת הצפיפות עשיתם, קיבלתי את זה, אבל שילמתי בנפרד כי נתתם שווי בנפרד.

### **שמואל פן:**

מקדם השווי במצב חדש של שימוש מעורב הוא 0.95

### **שלומי מערבי:**

קיבלתי שימוש מעורב 1.15 במקום 0.95?

### **שמואל פן:**

המגרש יצא עם 1.15 כולל המקדם הפנימי, במקרה של דירוג שימושים הוא 0.95.

### **שלומי מערבי:**

אינני מבין את התשובה שאם אני יכול לשנות מגרש ממגורים למשרדים אני מקבל שווי גבוה יותר בגלל הגמישות. גם אתה אומר שזה פוגע בשווי.

### **שמואל פן:**

המגרש נכנס עם השווי שהגיע לו.

בנושא מזרח ומערב, המילה "ים" היא מילה חביבה מאוד. אבל השאלה במקרה שלנו לא קשורה בים ובמזרח ומערב. קבענו שבאופן עקרוני, בגדול, שטח התכנית מתחלק לחטיבות קרקע, מעין מזרח ומערב, כאשר במצב חדש עולה במידת מה ב-10% על שווי כל החלקות ומגרשי התמורה במצב המזרחי. זה לא שייך למקדמי השווי הבסיסיים אלא למצב השווי ומצב חדש. במצב קודם אני סבור שהשוק הוא הומוגני, גם השוק חושב כך. מה שהוא חושב זה מעל לכולנו. לעומת זאת במצב חדש יש התנהגות חדשה של השוק. אני חושב שלא פירטת אבל ראיתי בהתנגדויות אחרות, אז אענה. אין כמעט מגרשים שפונים לים, אלא לדרך הים שזו דרך ושדרה רחבה מאוד שם המגרשים קיבלו מקדם שווי. אבן גבירול לדעתנו, איננו סיבה להוריד את השווי. זה שבמבחן התוצאה מספר אריתמטי אחד שונה מהאחר, זה תוצאתי. הרי אי אפשר בפרוצציה להסתכל על מספרים ולומר "למה זה גדול מהאחר". אם נצא מנקודת הנחה ששמאי התכנית הלך לפי שיטה שלו, יכול להיות שמגרש אחד שווה יותר והאחר פחות.

לגבי ג'1, זה נושא של מספר קבוע, התכנית ג'1 היא אינה מרכיב בתכנית המתאר, היא תוספת מעליה כמו בכל העיר. התכנית הזאת היא מעבר לתכנית 3700, ולכן איננה יכולה להיכנס לחישוב האריתמטי. לא ניתן לעשות שווי יחסי ולהוסיף מספר קבוע ולחלק את זה.

### **פרנסין דויד:**

היה סעיף בתכניות המפורטות כאשר הייתה הסתייגות. דובר על מצב בו, בשל הגבלת הגובה, לא ניתן לממש. עקב הסרת המגבלות אין לנו מצב כזה, ג'1 תחול על כל תחום התכנית והמגרשים.

### **שמואל פן:**

לגבי דיור בר השגה. יש שיקולים רבים שמשנים את השווי היחסי של יחידות דיור שהן בתכנית 3700. במקרה שלפנינו יש אי ודאות לגבי המחיר, השכרה לטווח ארוך, הגבלות לזכאים וכן הלאה. הן גורמות להגבלה בשווי היחסי של היחידות. אני סברתי שהמקדם הזה הוא 0.3. זו דעתי ואני עומד מאחורי זה. השווי של מ"ר של דירה כזו עם כל מגבלותיה, היא ניתנה רק למדינה ולעירייה ולציבור לא כבסעיף 188 לחוק, לכן סברנו שזה 0.3. זה בעצם ויכוח על מקדם.

בנושא של גברת שטח והשנייה, אני מקבל את ההתנגדות. בטבלאות ההקצאה תהיה כוכבית אצל כל אחת ואחת.

### **דני ארצי:**

זה הכל בתנאי שתהיה הסכמה של אגף הנכסים. רק אם אגף נכסים ימצא לנכון שיהיה צורך להחזיר לה.

### **שמואל פן:**

לגבי הנושא של שדה דב, חלק מהתשובה כשמאי, יכול להיות שהייעוץ המשפטי או המתכננים ירצו להוסיף משהו, אבל פורמלית לפחות, לא רק במקרה של שדה דב, חלק גדול מההתנגדויות שלכם צריך לצאת מתוך הנחה או ידיעה שבנושא שמאות שנובעים מתכניות בניין עיר כמו הפקעות, פיצויים והשבחה, בניגוד בנושא מיסוי, יש תאריך אחד קובע, ברגע שהתכניות הופקדו, היה מצב מסוים. עכשיו אני רוצה לשאול שאלה שאני שואל אתכם בצורה כללית, לא חובה להשיב לי, האם ברור שבהצעה שלך, שלומי, או עו"ד שטיינברך, מה משמעותה מבחינת לוח זמנים? אני חוזר, כשמאי התכנית עבדתי ואני סבור שהיה נכון לתאריך מסוים, ומה שיקרה אחר כך יקרה אחר כך. לפתוח התכניות מחדש אנו יודעים מה המשמעות. לגבי מגרש מסוים, הבאת מגרש אחד כדוגמה והמקדמים הם מקדמי שווי. בגלל שאמרתי שהכל גלוי אפשר לבדוק אותם כמובן, לא טעינו באריתמטיקה, ואם טעינו אז תעירו לנו.

הנושא האחרון של תכנון מלונות אני מציע שהתכנון ישיב עליו. לגבי השמאות השבתי בינתיים.

### **פרנסין דויד:**

לגבי שדה דב, אהיה שופר העירייה. אנו מקדמים ע"מ לאשר את התכניות האלה. לגבי המלונאות, השימוש של מלון דירות בוטל על ידי משרד התיירות עוד ב-1995. העירייה תלויה בהגדרות של

משרד התיירות. אם המשרד ישנה הגדרות בעתיד, אפשר יהיה ליישר קו. אנחנו הפנינו לתקנים והגדרות של משרד התיירות. כרגע דירות נופש אסורות. זה אגב תקדים סי אנד סאן. יש לנו גם שיקול תכנוני, אנחנו יודעים שבעיר תל-אביב נדרשים בתי מלון ברמת שלושה או שני כוכבים. העירייה פועלת ביתר שאת בצפון ובכל חלקי העיר כדי לגוון את המתקנים המלונאיים. יש תכנית אב למלונאות של העירייה, יש גם תמ"א 12. אבל בהחלט יישמנו את התקנות כאן. תמ"א 13/4 הנחתה את עיריית תל אביב ומשרד התיירות באותן השנים ומבחינתנו יש לשים לכך לב, יש להקצות 30% משטח הקרקע למלונאות ברצועה לאורך הפארק.

### **שלומי מערבי:**

דיברתי על מגרשים שהם מאה אחוז מלונאות. למה הורדתם את המילה "שימושים של" במלונאות?

### **פרנסיין דויד:**

יש ייעוד של מלונאות ואנחנו מפנים למשרד התיירות, מה שיוחלט שם זה מה שיקרה כאן. משרד התיירות צמצם את המונח הזה. למשל במנדריין יש שימושים מסחריים, משרדים ומועדונים, שימושים נלווים למלונאות.

### **שלומי מערבי:**

ביקשתי להשאיר את מקדמי המלונאות כפי שהם ולא לצמצם אותם.

### **פרנסיין דויד:**

ב-3700 מדובר על בתי מלון, 1,000 חדרי מלון, 40,000 מ"ר. אלה שטחי מלון, מסחר, בידור, תיירות ונופש. בתכניות המפורטות כתוב מלונאות ושימושים נלווים למלונאות.

### **שלומי מערבי:**

ב-3700 כתוב שימושים של מלונאות והשימושים הנלווים.

### **פרנסיין דויד:**

מה שמשרד התיירות יאפשר נעשה. תכנית המתאר קובעת זכויות בנייה 40,000 מ"ר, ומבטלת אפשרות לדירות נופש.

### **ליאור דושניצקי:**

בנושא שדה דב והמשמעות: לבקש כרגע להוסיף זכויות ולשנות, זה להפוך את התכנית, אנו חוזרים אחורה. לא עיריית תל אביב, ואני לא מאמין מהיכרות שלי שמי מהבעלים רוצה את זה. מיכאל, אמרת שאתה מבקש לצרף בעלי קרקע חדשים שהגיעו לאחר ההפקדה, וברוח הרצון של עיריית תל אביב להביא את התכנית הזאת לאישור ולאפשר את מימושה. אני לרגע עושה איתך שיחה לא פורמלית ומתייעץ איתך. אתה מבין שהתכנית הזאת, מלאכת האיזון שלה בהקצאה היא מאוד מורכבת. שמואל פן נמצא בין שווי יחידות אקווילנטיות מאוד מוגדר של מגרש מסוים, מצד שני שווי מוגדר של כל אחת מיחידות הבעלים. זו עבודה אדירה, שזעזוע בה הוא להחזיר את התכנית אחורה. היה ויש לך בעלים ונניח שהיה מתאפשר מנגנון מסוים, היה מתאפשר לך כמארגן קבוצה להציע שינויים והזזות בכדי להשיב למצב הזה ולמצטרפים חדשים? זה דבר שהיית לוקח על עצמך ומבטיח שזו עוגה מוכנה ולא שהוועדה המקומית תצטרף לנקות כל מיני שיירים?

### **עו"ד מיכאל שטיינבר:**

הנושא נאמר שיש לתקן ולערוך את הטבלאות מתוקף העובדה שיש בה שגיאות. אם לא פותחים את הטבלאות הדבר לא רלוונטי, אבל מאחר וכן עושים את זה, דעתי שחייבים לעשות את זה, אז עדיף לעשות את זה מושלם. רציתי ממש בקצרה להגיב לשמואל. בקשר לנושא פיצול הזכויות, הרעיון של ההצרה הוא נחמד אבל לא מספיק, זה אפילו יכול לתת פתרון חלקי אבל לא מספיק, כי המצב הוא שבעלי חלקות בדרום מופלים לרעה מול בעלי חלקות מצפון. גוש 6610 חלקה 12, מקבלת זכויות גם במתחם 3 וגם ב-4, אף אחד לא פוצל. הרעיון הזה היה נכון גם לעשות במתחם 1, אין שום סיבה

לא לעשות את זה. נוצר מצב שהפיצול ברמת האדם לעומת פיצול ברמת החלקה יצר אפליה בין בעלי זכויות במתחם 1 לבין בעלי זכויות במתחמים צפוניים.

### שמואל פן:

יש הבדל בין חלקה 12 לבין החלקות במתחם אחד. היא חלקה גדולה וניתן לפצלה, ולכן לקבל זכויות במגרשים רק במתחם 1 זה לא ניתן. אם ניקח את שטחו, יוצא שכמחצית בעלי הזכויות במתחם 1 לא היו מקבלים תמורה.

### עו"ד מיכאל שטיינבר:

יש חלקות במתחם 4, שזכויותיהן מתקבלות במספר מגרשים. נניח יש שם אדם עם חלקה אחת, הוא קיבל את מלוא זכויותיו במגרש אחד. לא היה צריך לפצל זכויות של כל אחד ואחד אלא בהומוגניות שזה הוראות החוק.

### אורי שושני:

את מי תשאיר ואת מי תעביר? זו אפליה בתוך המגרש.

### עו"ד מיכאל שטיינבר:

לפי השווי.

### שמואל פן:

לפי דעתי היה נכון לחלק וגם ניתן להצריח.

### עו"ד מיכאל שטיינבר:

הוא לא ישים מאה אחוז, ואם יש אפליה בין הדרומיים לצפוניים בנושא הזה, אז זה מחייב התנגדות לגבי עניין ההקצאה של מיקום קרוב ככל האפשר, הוראות החוק בנושא המיקום מנותקות מנושא השווי. על השווי להישמר. כשרואים חלקה מסוימת שכל בעלי הזכויות בה קיבלו קרוב וחלקות אחרות קיבלו רחוק, זו בעיה.

### שמואל פן:

אי אפשר גם לשמור, ובוודאי בקבוצות, לשים את הכל בחלקה מסוימת, זה בלתי אפשרי. נכון יותר לדעתי לבעלים לקבל מגרשים שעבור כל מגרש יש תמורה.

### עו"ד מיכאל שטיינבר:

במתחם 5 היא קטנה. שם התייחסתי למיקום, לא לפיצול. לגבי המקדמים ואותו מקדם 1.15, הוועדה אומרת שאין לה בעיה לחשוף הכל. השמאים אומרים שלא חושפים בפניהם הכל, אז שיחשפו ואז נראה. עוד דבר בנושא המקדמים, לא צריך להתייחס לעניין של הגדרות. מגורים מסוג מיוחד ב' או מיוחד אחר, כי ההגדרות משתנות. מה שהיה מגורים ב' מיוחד השתנה למגורים משולב, יש לבחון מבחינה שמאית כלכלית את המהות האמיתית של כל מגרש ומגרש ולפי זה לתת את השווי ולא לתת הגדרות היסטוריות שאינן קיימות. אין שום בסיס למקדם 1.15 הזה. השימושים האחרים של המגורים גם אפשריים, יש בהם דירות קטנות ודובר על זה מספיק. לגבי נושא שדה דב, המשמעות היא דחייה ואנשים לא רוצים את זה. אבל בגלל כל התיקונים שיש לעשות, זו ההגדרה לדרך ארוכה שהיא קצרה לעומת דרך קצרה שהיא ארוכה. אפשר לאשר את התכנית אבל לא ייצא ממנה כלום.

### ליאור דושניצקי:

אין ספק שפניו שדה דב מאתגר. כרגע בעירייה מאותגרים מהנושא, אבל קודם כל לאפשר לבעלים ליהנות מהפרי שהבשיל על העץ.

### עו"ד יהודית שחם:

בהמשך למה שנאמר כאן, גב' אתי שטח משנת 1975 הפקיעו מגרשה, הגענו לאן שהגענו ואנו רואים אי התאמות בשווי, הרבה כאלה. זה נראה ממש נכון וצועק חוסר השיוויון והטעויות. לבוא ולהגיד היום אחרי למעלה מ-40 שנה שלא התקדמו עם התכניות ולהגיד שאי אפשר לחכות יותר, להשאיר התעלמות ממצב בשטח זו בכיה לדורות. מה שבמיוחד כואב לי, ואני חושבת שיש פה טעות, גם אם הכוונות טובות, שכוונות השמאי מצוינות, למנוע חשש של אפליה ופיצול זכויות ואז להציע כפתרון הצרחה, זה לא ראלי בשטח. כמי שמתעסקת במימוש הזכויות, זה שפיצלתם לה את הזכויות במקום לתת לה הכל במגורים, במקום לתת לה לממש זכויותיה במגורים אחד, לוקחים ומפצלים אותה והיא לעולם לא תוכל לממש את הזכויות האלה. עדיף לתקן את השוויים ואז להתקדם הלאה. מבחינת הזכויות כל פעם מביאים לעירייה מלכתחילה את ההוכחות ואף אחד בעירייה לא טורח לכתוב את הערת הכוכבית.

### **שמואל פן:**

העלית נקודה שעו"ד שטיינברך ולא מערבי העלה. אמרת שצריך היה לתת רק זכויות במגורים, זה בלתי אפשרי התכנית 3700 מבוססת על עירוב שימושים, ויש בה שימושי מסחר ומלונאות, והכוונה התכנונית היא ליצור רובע, חלק עיר שיש בו שימושים מעורבים, לא להעתיק את רמת אביב ג'. אין פה כמעט מגרשים שרובם מגורים. אי אפשר דווקא במגרש מסוים לומר "דווקא פה יהיו שימושי מגורים", יהיו מקדמי שווי.

### **עו"ד יהודית שחם:**

הפיצול לא מעשי. הוא גורם לכך שיצטרכו לעשות התקשרויות בקבוצות בכל אחד מהמגרשים בנפרד. לוקחים גברת שהייתה לה חלקה אחת ומפצלים אותה לרסיסים, הטיעון שמישהו נפגע אינו נכון. הטבלאות צריכות להיעשות כמו שצריך ולא לעשות הצרחות תיאורטיות שבלתי ניתנות לביצוע.

### **שלומי מערבי:**

החוזר שמבטל את המגרש המיוחד הקודם מלונאות, קובע שאפשר לעשות את זה אבל רק בתנאים. הוא קובע שהאפיון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. היות ומגרשי המלונאות הוקצו להרבה מאוד גורמים, הקצאת המלונאות נוגדת את תמ"א 12. אתם הקציתם בניגוד לחוק. אם טוענת הוועדה שבמלונאות מותר רק בית מלון ומשרד התיירות ותמ"א 12 תיקון 1 אומר שהאכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד, ההקצאה לחמישים איש אינה נכונה. אי אפשר להגיד שיש תכנית ששינו, יש למדינה זכויות אז תקנו לה. אי אפשר להקצות לחמישים בעלים כי זה נוגד את הוראות התמ"א. או שאתם מפנים לתכנית שאומרת שאי אפשר לעשות מלון דירות ודירות נופש, אז אתם אומרים שהחוק קבע שאי אפשר לעשות את זה.

### **פרנסיין דויד:**

יהיו עסקאות אחרי זה.

### **שלומי מערבי:**

את מראש טוענת שהם קיבלו הקצאה למכור את החלקות?

### **עו"ד ענת הדני:**

אני לא יכולה לכתוב בתכנית שימושים שאינם מותרים בתמ"א. גם אם לא היו הבדלים, זה אומר לך את השימושים המותרים בתוך מלונאות. לגבי השאלה של מה השימושים המותרים, זה לפי התמ"א. לגבי ההקצאה, אם מקצים את זה להרבה אנשים, זה כבר לא עניין תכנוני. אחר כך ההפעלה בפועל של מלונאות, שזה רעיון התמ"א, הטענה שזה לא חוקי בוודאי לא נכונה, ולא נכון שזה סותר את התמ"א.

### **שלומי מערבי:**

כתוב שהאכסון המלונאי בבעלות גורם אחד. אי אפשר להקצות לחמישים אנשים כי הם לא יבנו מלון אחד כי אינם גורם אחד.

## עו"ד יהודית שחם:

באים גורמים מלונאים גדולים, מנצלים את מצוקת האנשים שלא יכולים לנהל מלון, לא יכולים להתאגד ופשוט מורידים אותם בחצי מחיר.

## התנגדות מס' 50 – קבוצת בנמוט, ע"י עו"ד תמר מגדל והשמאי ספי רביב

### עו"ד תמר מגדל:

קיבלנו בדיון עצמו את המענה. שלחנו אתמול מייל לדני ארצי וידענו שאמורים להגיע מענים אבל לא קיבלנו. ההתנגדויות הוגשו לפני שנה, במקרה איגדו 8 התנגדויות ביחד, במקרה אנחנו שומעים את השמונה ביחד. היו צריכים לפרסם את המענה ביחד, מחויבים לעשות כן, כך שאתה יודע שאם מועלית טענה בדיון אחר ניתן לדעת איך להתייחס לדברים. יש להעלות את המענים לאתר האינטרנט או לשלוח לכל המתנגדים לפי המועדים שקבועים בתקנות. זו ההערה הראשונה.

לגופם של דברים. המתנגדות הן בעלות של מתחם קרקע ייחודי בכל התכנית, שטח בבעלות פרטית של מעל 26 דונם שמתוכם למעלה מ-25 דונם גם שטח קרקע רציף וגם בעלות מלאה. מדובר במתחם 4, כל החלקות בשלמותן בבעלות המתנגדות, שהן שלוש חברות. חלקה 52 לא בבעלות מלאה, וחלקה 8 / 6621 בחלקים כמו שאנחנו יודעים. מעל 25 דונם הן בבעלות מלאה. זה המצב הנכנס, אנו לא חושבים שיש עוד מקרה כזה של ככה מצב נכנס. לא השארנו את הדברים האלה בסוד, אלא פניתי לדני ארצי ולליאור דושניצקי ביוני 2016 וביקשנו שהזכויות במצב היוצא ירוכזו למתחם בבעלות מלאה ולא להיכנס למושעה עם אחרים. הושב לנו שהבקשה תלקח בחשבון עד כמה שניתן, לפי שיקול דעתו של שמאי התכנית. צירפנו את המסמכים להתנגדויות, שם היה מכותב גם שמואל פן וליאור דושניצקי ולכן אני קצת מתפלאת, בנוסף "לא מצאתי בקשה לאיגום זכויות". לפני ששלי אף הייתה עוד פנייה מוקדמת יותר ממר ניסים בשן, וניתן אותו מענה של מאמץ לאיגום הזכויות. לכן הופתענו מהמענה כעת.

הוצאנו מתוך הטבלאות שהיו בשומה את המגרשים שקיבלנו, אלה המגרשים (מקריאה את הטבלה מתוך ההתנגדות סעיף 43). קיבלנו מגרשים שמיקומם מפוזר במתחם 4. לא רק זה, אמרנו שגם במצב הנכנס בחלקה 8 / 6621 הזכויות פוזרו. גם כאן, הזכויות בטבלאות ניתנו לנו במתחם 3 בעוד שכאן חלק הארי הוא במתחם 4, וגם במתחם 3 זה פוזר ב-3 מגרשים שונים, כך שבכמה מגרשים קיבלנו אחוזים שונים, ובמגרשים שונים לחלוטין למרות שהזכויות הן של חברה אחת. התוצאה שאנו מקבלים נוגדת את תקנות התכנון והבנייה, גם את תקן 15 וגם את הוראות התכנית עצמה. נתחיל בזה שתקנות 6 ו-7 לתקנות התכנון והבנייה מדברות על איגום הזכויות והבעלים באיחוד וחלוקה, אתה מאגם את זכויותיהם ביחד. תקן 15 קובע שאם לא ניתן לעשות זאת אז השותפים במצב הנכנס צריכים להיות השותפים במצב היוצא. סעיף 22ב' לתא/3700, (מקריאה אותו). ההוראה הזו נכנסה בעקבות התנגדויות שהוגשו ל-3700. החוקר ב-3700 מתייחס בסעיף 7 לדו"ח שלו בנושא ניוז זכויות ופיצול זכויות, ומוסיף שההוראה קובעת שבמסגרת תכנית מפורטת יש לרכז זכויות ככל הניתן בבעלות אחת ולהקטין פיצול. הוא ממליץ לקבל את הצעת עורכי התכנית ולקבוע הנחיות בדבר איגום ככל הניתן. הקראתי את סעיף 7 לדו"ח החוקר, וסעיף 22ב' לתכנית 3700 הראשית. בסעיפים 8.4 ו-8.5 בשומה של התכנית, נכתב שהוראת האיגום מכוח סעיף 22ב', מתייחסת אך ורק לפיצול הבעלים במתחם 1, שהיא לא הוראה כללית שמתייחסת לכל התכנית, אלא כמתייחסות אך ורק לבעלים ולחוכרים שנידו ממתחם 1. הפרשנות הזאת של השומה לא נכונה, כי לא מתיישבת עם הוראות חוק התכנון והבניה, לא מתיישבת עם תקן 15, ולפי הוראות החוקר ההתייחסות הייתה כללית ולא פרטנית למתחם 1. סעיף 22ב' הוא סעיף ארוך ומתייחס לכמה נושאים, כותרתו תכנית מפורטת בכל אחד ממרחבי התכנון, הוא מתייחס למתחם אחד וכותב שיינתן איגום של זכויות עד כמה שניתן. בכל מקרה התוצאה כפי שהראיתי קודם שזה לא מה שנעשה. נכנסנו כחטיבת קרקע רציפה, בשטח קרקע גדול בבעלות מלאה, ויצאנו עם שש חלקות שמפוזרות בתכנית וגם הן לא בבעלות מלאה. אם לוקחים את הטבלה שהסתכלנו עליה מקודם, מספיק היה לקבץ אותנו בחלק קטן יותר של מגרשים. מהבדיקה שעשינו, אפשר לרכז זכויות של המתנגדות במגרשים 108, 109, 207, ו-308, למעט המגרשים 209 ו-309. כך יוצרים מגרשים בבעלות מלאה, אולי מגרש אחד לא יספיק למלא 100% אבל המדובר יהיה במגרש אחד בלבד. אין היגיון לצרף ל-99.95% לא 97.28 וגם ה-

34% לא הגיוני. יש מסה של זכויות שניתן היה לאגם אותן ולא לפצל, במיוחד כשנעשתה פנייה מוקדמת. לכן התפלאתי על התשובה שאומרת שאי אפשר לעשות את זה, זה אפשרי אפילו במגרשים הספציפיים שניתנו למתנגדות. לכן אנו מבקשים שהטבלאות יתוקנו בעניין הזה.

דבר נוסף, עשינו סוג של קומפילציה בה אנו מראים מה החלקות במצב הנכנס ופיזורן במצב היוצא. לא ברור למה זה נעשה בצורה כזו. אפשר היה באותה מידה לרכז הזכויות אפילו באותו מיקום, קרוב למיקום המקורי, ואין היגיון לפזר אותן בצורה כזו שיהיה רצף. מבחינה תכנונית זה יוצר קושי, כי בעוד יש מגרשים סמוכים הגמישות התכנונית גבוהה יותר, בזמן הביצוע זה נוח, זה כל כך הרבה יותר נכון בכל ההיבטים ואפשר היה לעשות את זה. בכל מקרה התוצאה שיצאה חסרת סבירות והיגיון כלכלי ושמאי, נוגדת את כל העקרונות שאמרת. גם העובדה שקיבלנו מגרשים במושעה וגם שהמגרשים חולקו כך בתכנית.

סעיף 122 יש הוראה שאומרת שצריך להקצות המגרשים במיקום קרוב ככל הניתן למיקומם המקורי. במסגרת ההתנגדות, הראינו ביחס לכל חלקות וחלקות איפה המיקום המקורי ואיפה המיקום שנתקבל ואין שום קשר. אנו מציפים את זה כי בדיקה מהירה מראה שלא היה היגיון בלהזיז ולהרחיק אותנו. חלקות 81 ו-79, סעיף 87 להתנגדות, הם נמצאות כאן. בצמוד להן מגרשים 103 ו-102, בתוך החלקות במצב הנכנס הם נמצאים. רואים למי הוקצו בהם הזכויות, רואים אנשים מחלקה 8, והביאו אותם משם לתוך מגרשים האלה. זה אותם מגרשים שהוקצו לנו. אם היו מרכזים זכויותינו ב-102 ו-103, היינו מונעים פיצול בין מספר המגרשים.

דיברתי על חלקה 6621 בחלקה 8 שהיא במתחם שלוש. אותה חלקה שהיא חלקת מושע גדולה, בעצם הזכויות שניתנו לנו הן בשלושה מגרשים שונים במתחם שלוש, שבכל אחד מהם ניתנו אחוזים בודדים, אמרתי 1.24%, 0.26% ו-7.45%. לעניין הזה גם פה זה לא הגיוני. אם אתה יודע שאנו בעלי זכויות במתחם רכז אותנו במתחם ארבע ותן לנו בחלקה שמונה אותן זכויות במגרשים שכבר נתת, והדבר מתחייב מהוראות התכנית. אפנה לנספח עקרונות השומה לתכנית 3700, שם בסעיף 6 נכתב (מצטטת). העיקרון היה לאגמם ולפצל מחדש. אנו מדברים כאן על אותה חברה, שהיא בעלת הזכויות בחלקה, והיא פוצלה לרסיסי חלקות ולא למגרשים אחרים, וגם פה נדרש תיקון. בזה סיימתי את הטענות השמאיות.

### **אבי רזן:**

חשוב יהיה לציין כדי להסביר את החשיבות, אין מדובר פה בבעלים פרטיים שרכשו פה קרקע ועשו עסקת קומבינציה כזו או אחרת עם חברה, אלא אנו חברה שמתעסקת ביזמות ויש לכך חשיבות גדולה ויתרון גדול עבור העירייה.

### **דני ארצי:**

אם אתם יכולים כיזמים לקבל את הזכויות ולעשות עם זה, אתם לא יכולים לעשות הסכמים?

### **אבי רזן:**

אתמול קיבלתי טלפון מעורך דין שהוא כנראה גם מחזיק באיזו קרקע, ויש לו עוד שני חברים שם. הוא אמר "תשמע אנו יחד איתכם, יש לנו כמה יחידות בתוך בניין, אני רוצה שנתאם פגישה" שאלתי אותו באיזה נושא, והוא אמר שהוא רוצה לעשות איתנו יזמות. הוא רצה שהם ואנחנו נעשה פרויקט ביחד, למכור ביחד דירות, לבנות ביחד, לקחת ליווי ביחד. אם נישאר באותו מגרש כנראה שייקחו שנים רבות עד שהמגרש ייבנה, או שבתי המגרש יהיו מלאים בבקשות לפירוקי שיתוף כאלה ואחרים. הרי זה לא הגיוני לבקש מחברה יזמית לעשות פרויקט, ללכת לבנק ולעשות פרויקטים ביחד, הבנק גם יבקש שנהיה ערבים, זו מציאות בלתי אפשרית.

### **עו"ד תמר מגדל:**

המשמעות היא שניתקע בכל חלקה בהליך של פירוק שיתוף ואנו דוחים את מימוש התכנית בכמה שנים. יכול להיות שאם החברה הייתה הרפתקנית אז היא הייתה אומרת שיש לה בכל חלקה רסיס, אז הייתה עושה פירוק שיתוף בכל אחת מהחלקות. ניתן לרכז זכויות בלי לעשות מהפכות גדולות.

עדיין המגרשים יהיו מפוזרים, אבל במינימום לרכז זכויות זה אפשר לעשות. זה עד כאן לשאלת ההקצאות והחלוקה.

### **ספי רביב:**

אני רוצה להתחבר למה שנאמר קודם, אני חושב שמה שקרה פה, אם מסתכלים מבחינה שמאית, אפשר לראות בטבלה את הנזק שנגרם. במצב הקודם, אם מסתכלים על שווי השוק, היינו בחטיבת קרקע אחידה, רציפה, ואילו במצב היוצא גם הכניסו אותנו לתוך מושע ולא רק פיצלו. מה ההפחתה שיש לתת בגין כך? לצערנו היא לא ניתנה.

### **עו"ד תמר מגדל:**

אנחנו בדקנו בטבלאות ההקצאה ולא ראינו במצב הנכנס חברות שנכנסות במצב כזה של בעלות הכי אחידה ורציפה שיש.

### **ספי רביב:**

במצב היוצא אין ביטוי לפגיעה שנוצרה לנו כתוצאה מהפיצול והמושעה מעבר לזה לא אחזור על דברים שנאמרו, אבל ניסינו לתת גם פתרונות. כמו שתמר הסבירה, בטבלה עצמה רואים שהלכתם במעשה הפיצוי, נכנסנו עם דבר אחד ויצאנו עם חלוקת מגרשים. אפשר היה לאגם אותנו לארבעה מגרשים במקום עשרה והיינו עומדים בדרישות החוק גם.

### **שמואל פן:**

אני לא מתייחס למיקום קודם, דעתי היא כי לא משנה אם המיקום בדיוק אלא נושא הריכוז. לא רוצה להגיד להגנתנו שיש פה מס' גדול של מגרשים שהם כולם רק מגורים, לא צריך להגיד למר רוזן שלא חייבים לעשות עסקת קומבינציה אם לא רוצים. אבל מעבר לזה, השתדלנו והעובדה היא שחלק מהמגרשים קיבלו מאה אחוז או כמעט. אני לא מתחמק מתשובה, אני אנסה לעשות כמה הצרחות ביניכם לבין אנשים אחרים ולנסות להגיע לכך שתקבל יותר מגרשים, אבל לא צריך להגיע לכם שזה יחייב פרסום לפי תיקון 106 ואולי למצוא דרכים בהסכמה. אנסה לרכז חלק מהבעלויות, לפחות לגבי אלה שהן כמעט 100%.

### **עו"ד תמר מגדל:**

נושא הריכוז כאן, אני לא בטוחה לגבי 106 ב', זה לא משנה אם יש לבעלים 0.3 לפה או לכאן. אם ככה אז לא נקבל אף אחת מההתנגדויות כדי שלא יהיה פה 106 ב'.

### **שמואל פן:**

לא צריך ללמד אתכם שזה יחייב תיקון 106 ב'.

### **עו"ד תמר מגדל:**

לגבי הטענות התכנוניות יותר, חלקן כלליות וחלקן מתייחסות לגבי מגרשי התמורה הספציפיים. יש הוראה בסעיף 6.1.22 לתכנית שגובה הבניינים נקבע בהתאם להגבלות הגובה החלות בגלל שדה דב, ואם תוסרנה ההגבלות תותר תוספת קומות בהקלה. אנו לא מבינים למה נדרשת הקלה, ואמרנו את זה טרם שדה דב פונה. אם ההגבלות נקבעו בגלל שדה דב אז ברגע שהמגבלות מוסרות אז מוסיפים קומות.

כאשר יש שני מגרשים צמודים נניח בבעלות אחת, שתינתן אפשרות לאיחוד מגרשים כדי לאפשר תכנון טוב יותר, שנותן יותר גמישות ושתיכתב הוראה כזאת כדי שלא אצטרך ללכת לתכנית איחוד וחלוקה קטנה כזאת.

קווי הבניין הם עיקרון חשוב בתכנית לכן לא רוצים לאפשר איחודים בתכנית על מנת לא להביא לביטול קווי הבניין האלה. אם העמדה היא נחרצת לגבי קווי הבניין, שאני חושבת שזה שגוי, אז לכל הפחות לאפשר איחוד בין מרתפי חניה של מגרשים שונים.

### **יוני גרוסווסר:**

אני ממשרד אדריכלים ישר. מכיוון שיש מספר מגרשים, הם מגרשים צפופים. הם בתכנית מאוד גדולה ביחס לשטח המגרש. האפיון של הבנייה היא תל אביבית של בניינים עם קווי בניין צידיים, במקרים האלה יש, כאשר יש מקרה של שביל, לדוגמה כשיצרו שביל בין מגרשים שמטרתו שביל, זו לא גינת משחקים יש לה גודל גדול. יש מקום לאחד את המגרש במקרים כאלה. זה מאפשר לקיים מרתף חניה שהוא ביעילות גדולה יותר, במיוחד במגרשים בעלי בעלות אחידה, זה מאפשר לייעל את החניה בצורה מקסימלית.

### עו"ד תמר מגדל:

ההוראה שלך מדברת על גישה, לא על הוראה. יהיו שני מרתפים עם גישה אחת.

### יוני גרוסווסר:

זה לא מורכב. להכניס הוראה לתכנית שבמידה ובקווי הבניין הצידיים מפריד שביל, במידה ואלה מגרשים בהסכמה הם יופקעו.

### עו"ד תמר מגדל:

דבר נוסף, יש הוראה שקובעת שהתכנית תהיה בין 50% ל-75%. אל תיצרו הוראה תכנונית כה קשיחה שכל תזוזה ממנה תחייב פרסום הקלות. יש קווי הבניין, בתוכם תאפשרו את בניית התכנית.

### יוני גרוסווסר:

בסוף מתרגמים את זה לפגישות ברישוי, לפרסום של הקלות מיותרות, להוראות על הוראות שאין להן מי שיפתור את התשובה למה יש גם את זה וגם את זה. יש הנחיות סביב הנושא הזה, ההיתר קובע תכנית אדריכלית שקובעת, למה להוסיף הוראות על הוראות לאותו דבר?

### עו"ד תמר מגדל:

ביקשנו שבמבנים נמוכים יחסית שבהם הרבה יחידות דיור, כך שיש הרבה יחידות דיור לקומה, במקום לאפשר מיגון קומתי, עודף הזכויות שנוצר מהמיגון להפוך לשטחים עיקריים של מגורים, זה מאפשר תכנון טוב יותר.

### יוני גרוסווסר:

הוראה זו חונקת את כל התב"עות מסביב לירקון. מאפשרים מרחב מוגן קומתי בדירות קטנות. אם הוא מסוכם כ-4 מ"ר ליחידת דיור, היזמים לא רוצים לעשות את הדבר הזה, למרות שהוא משופר יותר אדריכלית, והיזם אומר "אני לא אפסיד את ה-12 מ"ר ממ"ד שאני יכול למכור בתוך הדירה". לכן יש הוראה שבמידה ובונים ממ"ק, 8 מ"ר משטחי השירות עוברים לעיקרי ומשתמשים בהם בשטחים עיקריים בתוך הדירה, ואתה ניזוק רק בשליש, רק ב-4 מ"ר שאתה בונה ממ"ק. יש את ההוראה בכל התכניות של העירייה.

### עו"ד תמר מגדל:

לגבי נושא של שטחי שירות לקולונדות, במגורים ניתנו 40% שטחי שירות, שהן שטחי שירות שצריך לצורך בניין איכותי וברמה גבוהה. מה שצריך להבהיר ששטחי הקולונדות ושטחי הקירוי של המרפסת, יש לכתוב שבליטת המרפסות ושטחי הקולונדות לא יבואו במניין השטחים.

עוד לגבי הקולונדות, אם לא תבוטל הוראת התכנית, אז לפחות להבהיר ששטחי הקולונדות לא יכללו בשטח התכנית.

נקודה אחרונה זה מיקום חדרי האשפה.

### יוני גרוסווסר:

בניח החליטו שבעוד שעה עושים תכנית בינוי לביצוע ומישהו עושה חשבון ואין כסף למערכת פינוי פסולת פנאומטי, אז ההוראה שהאשפה תהיה תת קרקעית. המגרשים האלה שהם 1200 מ"ר, 1400 מ"ר, הם מגרשים שלא נותנים לאחדם. רמפה היא 60 מ' באורכה, 60 על 40 זה שניים וחצי

דונם לפחות בשביל להוריד רכב. מה שנותר לכם זה שלושה וחצי חודשים של דיונים ובקשות עד למהנדס העיר ובחזרה, ובאגף האשפה בנוגע לאיך לעשות את זה במגרשים. אם לא תהיה אשפה פנאומטית, אז חדרי האשפה יהיו בקומת הקרקע.

### עו"ד תמר מגדל:

במגרש 109 הוקצו 700 מ"ר ברוטו עיקרי בבינוי. יש מסחר והוא 500 מ"ר עיקרי ו-200 מ"ר שירות, ולכן זה 700 מ"ר ברוטו, אי אפשר לנצל בו אותם, והמטרה היא לקבוע שטח מינימלי של 400 מ"ר שאם את היתרה לא ניתן יהיה לנצל, אז שזה יומר למגורים.

### יוני גרוסווסר:

החלק היחסי של מגרש התמורה נקבע בין היתר בהתחשבות ב-700 מ"ר מגרשי מסחר, שאם לא ניתן לנצל אותם אז נוצר עיוות שמאי.

### יוני גרוסווסר:

אגיד עוד משפט אחד לנושא של הקלות בגובה. לגבי מגרשים ליד הים זה ההבדל בין קש לזהב. המשמעות של ההחלטה הזו היא שאם יגביהו בניין בשתי קומות בהקלה, המשמעות היא אחת החשובות בתכנית. אם אומרים "נתנו לכם את הגובה" כי זה כתוב, אבל אז מגיעים לוועדה והיא החליטה לא לתת הקלות, כי זה כתוב כהקלה. אנו במצב שבו הוועדה המחוזית מחליטה על תכנית והנושא הזה מהחשובים בתכנית הזאת, אי אפשר להשאירו להקלות ולדעה כזו או אחרת. בגלל שלא נקבעו הקריטריונים, לפי מה יתנו או לא יתנו הקלה, אתם משאירים לשיקול דעת עתידי שאולי יקבלו או לא יקבלו והשני יוכל להתנגד. לכן הנושא של שחרור מגבלת הגובה שאומר "תקבלו את זה אבל בהקלה".

### עו"ד תמר מגדל:

אמרנו שזה מלכתחילה צריך להיקבע בתכנית ולא במסגרת הקלה. אני עוברת עכשיו לדבר על מגרש 111. על פי התכנית הוא מגרש שמספר הקומות המרבי שלו הוא 6. המלונאות הוא 14 קומות, והמגרש הזה כלוא. בחזית הדרומית והצפונית יש מסה של קומות והבניין הוא 6 קומות. לכן אנו מבקשים לתת תוספת קומות לבניין הזה, לפחות קרקע פלוס 8.

מגרשים 207 ו-208 שגם הם הוקצו, יש פה חלקת שצ"פ שמשרתת את המגרשים, אנחנו ביקשנו שאם יאפשרו את איחוד המגרשים האלה, שהשצ"פ הזה ייהפך לשפ"פ על מנת שיהיה אפשר לעשות חניונים גם מתחת לשטח הזה.

במגרש 308 יש טעות בטבלת הזכויות, המגרש הוא מגורים מסחר ותעסוקה ויש גם שימושי מלונאות. אבל בטבלה בסעיף 5 אין זכויות למלונאות, ויש להוסיף אותן.

מגרש 309, לפי טבלה בסעיף 5 הוא בן 12 קומות, המגרשים שמקיפים אותו הם מגרשים בהם מותר 13 קומות. ולכן גם אותו יש להפוך ל-13 קומות. כי אז יוצא חוסר איזון. לידו מגרשים 307, 308 ו-310.

הערה אחרונה בנוגע לטבלת ההקצאות במתחם 3700/3, נרשם על מגרש 101 שהוא בייעוד מגורים, מסחר ותירות בעוד שהייעוד הנכון שלו הוא מגורים ויש לתקן את זה בהתאם.

### יוני גרוסווסר:

יש הערה כללית שלא הבנתי, שטח הבנייה העיקרי הוא 120 מ"ר ליחידת דיור, אלה דירות מאוד גדולות. זה אומר שאם עושים דירה 80 מ"ר אז עושים דירה 160 מ"ר כדי לאזן אותם. אולי זו לא צפיפות לב העיר אבל אלה שטחים גדולים מאוד ליחידת דיור, זה אומר שהדירות יהיו יקרות ומעבר להישג יד של אנשים. עליכם למצוא לנכון להוריד את הממוצע.

### פרנסין דויד:

בנושא הקלות ותוספת קומות: אנחנו פועלים משיקולים תכנוניים, מה שחשוב זו התוצאה הסופית. יש במתחם 4 ארבע חטיבות קרקע בעלות אופי שונה. אנחנו רוצים לשמור על דירוג גבהים ממזרח למערב. זה חלק מהעקרונות מתכנית המתאר, ואנו מאמצים את העיקרון הזה בגלל הפתיחות לים. לאורך השדרות אמרנו שלא צריך הקלות ולא הליך אחר, קבענו לאיזה גובה מקסימלי אפשר להגיע לאורך השדרות, כי משיקולים תכנוניים אנו חושבים שזה מעצים את השדרות - עירוב שימושים וגובה אחיד. במקומות אחרים אנו לא בעד גובה אחיד. במקומות בודדים אנו ממליצים על הקלה, כדי שלוועדה המקומית תהיה בקרה רצינית יותר לגבי איזה בינוי אנו מקבלים בתוך המתחמים. יש לנו את השדרות, את אבן גבירול שנבנה ושם אנו יודעים גובה סופי, אבל בלב המתחמים אנו רוצים לשמור על אפשרות להתערב, וזו הסיבה להקלה. לגבי מגרש 111, אולי עשינו טעות ויצרנו 6 קומות בעורף של 13 קומות. זה קורה ואנחנו נבחן את זה. בכל מקרה לא הייתי מוותרת על נושא ההקלה, לא חייבים לתת בגלל כל מיני שיקולים.

לגבי התכנית, נכון שהתכסיות גבוהות, אבל זה כי אנו מדברים על צורת בינוי אחרת. מתחם 01 בעל הוראות מיוחדות וזה הצעה תכנונית של המתכנן. אנחנו נקבל מרקם נמוך יחסית ושטוח, עם רחובות או סמטאות צרות, עם רצף של שבילים ציבוריים שאנו רוצים לשמור כציבוריים. במקרה זה הרצף בין השצ"פים חשוב יותר מבינוי מרתפים. אם פספסנו ניסוח בתקנון אנחנו נתקן. אבל בשום פנים ואופן אי אפשר לעשות מה שאתם מבקשים, ככה אנו נמליץ לפחות, לא לקבל את התנגדותכם להפוך שצ"פים לשפ"פים.

לגבי הממ"קים, מה שאתם מבקשים הוא להפוך את ההפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטחים עיקריים. יכול להיות שעושים כך בעיר המרכזית, אבל בצפון העיר לא עשינו כך מכיוון שמדברים על תכסיות גדולות והמרחב המוגן הוא שטח שירות, הוא משרת את יחידת הדיור ולא אמור להיות שטח עיקרי, שהוא 120 מ"ר, שטח גדול, כפי שציננת. המרחב המוגן הוא מתנה של המדינה לאזרחים, נשמח אם יהיו ממ"קים אבל לא בתנאי של פיצוי לא ראוי.

לגבי פינוי פסולת פנאומטי, אנו עושים הכל כדי שזה יקרה. יוצא מכרז לפינוי פסולת פנאומטי, אבל יש לנו תכנית ב' כדי לא לתכנן בלי פתרון. בדרך כלל אנו מאמינים שאפשר לתת פתרון הולם בקומת הקרקע. נבדוק אם יש צורך להקצות שטחים כאלה בבניינים מסוימים, ולהוסיף השימוש הזה לקומת הקרקע.

קולונדה: שטחי השירות שלה הינם חלק משטחי המסחר. בתקנונים כתוב כמה שטחים מיועדים לקולונדה למסחר, ולא על חשבון מגורים. לגבי המרפסות, אלה בנוסף ולא על חשבון שטחי השירות של המגורים, הם אינם כלולים ב-40% שטחי שירות.

מגרש 109: נבדוק, אין לי תשובה כרגע לגבי אי היכולת לנצל את השטחים.

לגבי הגבהים במגרש 111, אנו מודעים לכך. אנו יודעים שהמלון לא יהיה בנוי כחומה, בתכנית ב-14 קומות. אולי אפשר למצוא פתרון יותר מוצלח, 8 קומות או משהו אחר. לפעמים יש סתירה בין עקרון הדירוג מזרח מערב ועקרון העצמת השדרות ודרך הים, לעומת לב המתחמים. העניין ייבחן.

### **עו"ד תמר מגדל:**

תבחנו עכשיו או בבינוי?

### **פרנסין דויד:**

עכשיו, ויש דברים שמשאירים גמישים, לתכניות עיצוב.

לגבי 120 מ"ר עיקרי ממוצע: כשגיבשנו את תמהיל הדירות, בדקנו שאחוז הדירות הקטנות של 60 מ"ר עיקריים בממוצע, מגיע בין 33% ל-43% עם כל הפיצולים האפשריים. יש מלאי לא קטן של דירות קטנות, ואנו לא פוסלים שבס.

### **יוני גרוסווסר:**

רוח התקופה אומרת שהתקנה הזו עומדת לחלוף גם היא.

### עו"ד תמר מגדל:

לגבי תוספת הקומות, השמירה על הדירוג, הגבלות שדה דב ירדו, אז למה לא לעשות את זה עכשיו?

### פרנסיון דויד:

ברוב המיקומים לא צריך הקלה, רק במקומות מסוימים בלב המתחמים, זו הפררוגטיבה של המתכנן.

### עו"ד תמר מגדל:

אם תוסרנה הגבלות הגובה תותר תוספת קומות בהקלה, כלומר בגלל שדה דב היו מגבלות.

### עו"ד ענת הדני:

אם יש מגבלות גובה אז אי אפשר. משמעות הסעיף היא שברגע שיוסרו ההגבלות, אז יהיה שיקול דעת למתכנן האם לבטל את ההקלה. המשמעות היא שזה יהיה עדיין בהקלה.

### לבנה אשד:

יש בהתנגדות הזו לא מעט היבטים תכנוניים, הם ייבדקו ולא נפתור אותם ברגע זה.

### עו"ד תמר מגדל:

נושא של חיבור מרתפים ושצ"פים, הם חשובים וניתן לקבוע הוראות שימוש בתת הקרקע לשימוש מיטבי. לגבי הממ"קים, התשובה של פרנסיון שלא יאפשרו המרה לשטחים עיקריים, המשמעות היא שלזם סביר יהיה עדיף לעשות ממ"דים, כי אחרת הוא יוותר על שטחים.

### ליאור דושניצקי:

בגלל שדיברתם על השצ"פ, ההערה שרציתי לומר זה שאנחנו מחויבים לשמור על שטחים לפי ייעודי הקרקע על פי תכנית המתאר. בהכנת המפורטות, זה היה אילוץ לא קל לעמוד בו, גם בגלל המדידות וכיוצ"ב.

### עו"ד רמי מנחם:

הייתה הפקעה של כ-25% בקרקע של משפ' מוגרבי. משפ' מוגרבי העלתה מגוון טענות עוד בהפקדת תכנית 3700, בדקתי עכשיו מתי הופקדה, אוקטובר 2010 ונקטה בשורה של מהלכים משפטיים שחלקם מתבררים עד היום. אחד ההליכים הייתה עתירה מנהלית לגבי תכנית 3700 שהעתירה המנהלית הזאת התקבלה בחלקה, שהייתה למיטב ידיעתי היחידה שהתקבלה. השופטות רותי רונן קבעה בפסק דינה הנחיות או את ההבנה שלה לגבי פרשנות ההוראות בתכנית 3700. למה זה היה נדרש? כי ניתן היה להבין סתירה בין ההחלטה של המועצה הארצית לגבי תכנית 3700 לבין ההחלטה של הוועדה המחוזית, וגב' רונן בפסק הדין שלה, את הסתירה הלכאורית הזאת השוותה. מדובר על כך שכאשר יוכנו התכניות המפורטות ניתן יהיה להתחשב באותם שיקולים שאנו טענו להם שהן הזמינות לבנייה, גודל המגרש וההפקעות שיבוצעו. גב' רונן לא קבעה שאכן יש לתת משקל כזה או אחר לאותם מאפיינים מיוחדים שאנחנו הצבענו עליהם, אבל היא קבעה מפורשות בניגוד לעמדת הוועדה המקומית שהשמאי ישקול את הדברים האלו בעת הכנת תכניות מפורטות. הטענה שלנו היא שהשיקול הזה לא נעשה. זה לא בא לידי ביטוי בשווי בהכנת התכניות המפורטות. הגשנו את ההתנגדות לפני שנה, ואתמול בצהריים פנינו כנראה לכתובת הנכונה יותר, וקיבלנו תגובות. פתאום אנו רואים שיש חוות דעת של סמי מ-2017 שאנחנו לא מכירים אותה. אנחנו מוצאים שסמי בדק למעלה מ-50 עסקאות משנת 2013 ואילך שנתונות נתונים כאלה. לא קיבלנו את כל זה. יש פה חוסר איזון במועדים. נדרשנו להגיש התנגדות לתכנית המורכבת הזאת בזמן קצוב מאוד. אחרי שהגשנו חלפה שנה וקיבלנו אתמול את התגובה, זה היה לא סביר. מה שרציתי להציע, חושב שזה יהיה נאות שאנחנו נעצור כאן, סמי יעביר לנו את כל התחשיבים ואולי נגלה שאנו טועים. אולי על סמך הנתונים שיימצאו יש מענה לחלק גדול מטענותינו, ואולי זה גם ייתן לסמי זמן לבדוק את הנתונים בחוות דעתו של רן. רן הצביע על שורת עסקאות שמראות הבדל מהותי ביותר בין עסקאות במגרשים קטנים לעסקאות במגרשים גדולים. לא ניתנה לכך מענה בהתייחסות שהבאנו. לכן אני חושב שאין מנוס לדחות הדיון הזה ולתאם אותו במועד מאוחר יותר לאחר שנקבל את הנתונים האלה. בנוסף

המשפחה צריכה ללכת לאזכרה. המקרה של מוגרבי הוא מיוחד בעוד מובן, המשמעות הישירה לכיס של משפ' מוגרבי לטענות שאנו מביאים זה עשרות מיליוני שקלים. ברור שכדאי שנברר את זה עד תום, וזה שמינו שמאית כחוקרת זו בשורה טובה, כי אני חושב שכאן נוכל למצוא פתרונות לבעיות האלה. לכן העיכוב יכול להיות לטובה, שנצליח אולי ליישב כאן את הבעיות.

#### שמואל פן:

כמובן שאני לא מתנגד, לא לבדוק את החומר, לא להמציא את הנתונים. בוודאי, הכל גלוי וברור.

#### עו"ד תמר מגדל:

את המענה של עיריית תל אביב אני מבקשת להעלות לאתר, אני חוזרת על הבקשה.

#### עו"ד ענת הדני:

המענים הם כלי עזר לדיונים בעל פה שהם הכלי העיקרי. הדיונים הם פומביים וגם הפרוטוקולים שבהם מושמעים המענים בעל פה, גם הם מופיעים באתר העירייה וכל אחד יכול לעיין ולהסתכל בהם.

#### ----- 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 מקרקעין**  
**רשיון מס' 198**

השמאית גב' לבנה אשד:

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