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' 7 – 16.7.2019

לבנה אשד:

שלום לכולם. אני החוקרת להתנגדויות ל-3700. זו אחת הישיבות שאנו מקיימים לשמיעת המתנגדים. נשמע אתכם לפי הסדר.

התנגדות מס' 4: אביב זוהר ואחרים, ע"י עו"ד והשמאי ערן לס

עו"ד ערן לס:

ההתנגדות שלי מה-28.5.18. אני מייצג 7 מתנגדים שהגישו בקשה לעירייה בזמנו על כך שהם קבוצה ורוצים לשמר אותה. שמרו אותם כקבוצה אך הפרידו לשני מגרשים - מגרש 117 במתחם 1 ומגרש 311 במתחם 4. לדעתנו ההפרדה הרגה את הזכויות. לדוגמה לדוד יש יחידה אחת, פיצלו לו יחידה קודמת ל- 70% במתחם 1 ו-36% במתחם אחר. מבחינה קניינית זה להרוס את הזכויות, הוא לא יכול לרכוש, לא יכול לעשות קומבינציה, והוא יקבל פחות כסף ממה שהייתה שווה היחידה. למתנגד הכי גדול יש 4 יח', יכל לעשות עסקת קומבינציה, היום מפרקים אותה ל-2.8 במתחם 1 ו-1.5 במתחם אחר, היא במושעה, ז"א פירוק שיתוף. עלות פירוק השיתוף, כי תצטרך לקחת עורך דין וכמעט לא יישאר לה דבר אחרי מס. אנו רוצים לאחד כמה שאפשר. הם מוכנים בתוך עצמם גם להתפרק ושחלק יהיו ב-1 וחלק יהיו ב-4 על מנת לפחות להציל את היחידות. אני חושב שזה חטא לקחת טבלאות איזון ולפרק זכויות של בן אדם באופן כזה. גם תשלומי איזון שהוועדה צריכה לקחת על מנת שאם יש מגרש, זורקים עליו את כל שברי החלקים, היא יכולה לקחת בעצמה, לשלם שברי איזון לכל השותפים ולחסוך מהם הליך פירוק שיתוף. עשינו את זה ברחובות ולמישהו שקיבל 5 מ"ר בדירה, עלה לו יותר להיפטר מהם מאשר שוויים.

שמואל פן:

כל מה שהוא אמר נכון, הוא מכיר את השטח ואת האילוצים שהיו וישנם. הוא גם התווה איך לפתור את הבעיה. הנושא של 449 לא שייך דווקא לאביב זוהר אלא לכל החלקות, שבגלל קיומו של שדה דב שהיה קיים בזמן ההפקדה, נוצרו מגבלות טיסה והברירה לוועדה הייתה או לא לתת חלק גדול מהתמורה בכל החלקות או להשאיר אותם ללא תמורה. לכן נעשתה פעולה של ניוד זכויות שהיא שווה לכל החלקות בשני הגושים שאמרתי, כך שחלקים מהתמורות ניתנו במתחם 1 וחלקים במקרה שלכם במתחם 4, ויש גם את מתחם 3. אסביר על מהות הניוד והצעת הפתרון האפשרית. הניוד נעשה במידה שווה, בצורה קיצונית זהה, שלא היה מצב שאחד קיבל יותר או פחות. בערך 60% משטח כל חלקה קיבל תמורה במתחם 1 ו-40% במתחם האחר. נעשתה פעולה שנייה שכשמאי אני ער למשמעותה. אני כשמאי התכנית חילקתי בצורה אריתמטית את הזכויות, הם קיבלו אחוז מסוים פה ואחוז מסוים שם. נכון שהמצב יוצר מצבים לא נעימים של משפטי חלוקה וכן הלאה, אבל הסיבה הייתה שלא רציתי להיות במצב שיבוא פלוני ויגיד "למה קיבלתי בצפון/בדרום?". הפתרון הוא הצרחה, אתה גם אמרת זאת. זה ייעשה, יכול להיות בתיאום איתי, לפי מקדמי השווי שלי.

עו"ד ערן לס:

אנחנו לא רוצים שאדם יקבל 0.3 יח', היא לא שווה 0.3 יח' אפילו.

שמואל פן:

ישנה יחידה אחת, 0.6 במתחם 4 ו-0.4 במתחם 1. יש עוד יחידות ואפשר להצריח כך שחלק מאנשי 1 יעברו ל-4, וחלק מ-4 יעברו ל-1 וכך הבעיה תבוא לידי פתרון.

עו"ד ערן לס:

כלל תשלומי האיזון לא מתבטא בטבלה, אבל אם מקובל הצרחה ואפשרי אז זה מה שיש לנו.

התנגדות מס' 14: משפחת קופרמן, גיל סרוק, עו"ד רקפת קופרמן

עו"ד רקפת קופרמן:

. טענותיי בעיקר משפטיות. הנושא הראשון מתייחס לקרבה המשפחתית. כנראה נפלה טעות בשוגג, ולא הבינו שיש בני משפחה בקרבה ראשונה. את המשפחה הזיזו בכלל למקום אחר ועוד פיזרו אותם.

שמואל פן:

לא נמסר לנו שסרוק וקופרמן מאותה משפחה.

עו"ד רקפת קופרמן:

נוצר עיוות שיש לתקן אותו. לא רק שהתיקון טוב לסרוק וקופרמן, שהחלק שלהם קטן ויבזבז להם את האפשרויות, אלא שנושא ההצרחה בעייתי כי אנו לא מכירים את האנשים ואת עורכי הדין, אנו מבקשים פתרון דרככם.

לבנה אשד:

נשמע אותך כשתגיע היועצת המשפטית.

התנגדות 15: בועז אשבל, ע"י עו"ד אשר כהנא והשמאי יוני צ'רניאבסקי

עו"ד אשר כהנא:

אומר כמה הערות כלליות אבל אחר כך אתן לשמאי לדבר על הסוגיות השמאיות. המתנגד, מבחינת הזכויות במקור, היו לו שלוש חלקות בבעלות שלמה, 186-188 בגוש 6672 וגם 9% מחלקה גדולה, חלקה אחת שיש בה הרבה בעלים וביניהם עיריית תל אביב. עוד לפני שהתחילו התכניות האלה פנה המתנגד לוועדה המקומית וביקש שכל זכויותיו ירוכזו במקום אחד. הוא אמר שלא משנה לו איזה, הוא מוכן לוותר על הכלל קרוב ככל שניתן, בתנאי שיהיה במתחם אחד. בגלל שדובר על פיצול בין מתחם 1 ל-4, אכן בחלקות 186-188 הוחלט, וזה עוגן בטבלה שצורפה ל-3700, שכל הזכויות שלו יהיו במתחם 4. אבל מכיוון שהטבלה לא הייתה שמית אלא לפי חלקות, לא יכלו לחקות שבועז אשבל יקבל את זכויותיו בין חלקה 1 במתחם 4 ואחרים יקבלו במתחם 1. אמרו שכשיגיע הרגע ישתדלו לעזור. עכשיו הגיע הרגע ורוב הזכויות שלו אכן נמצאות במגרש אחד במתחם 4, וחלק קטן מהזכויות שלו שנובעות מזכויותיו במתחם 1 הן במתחם 1, שם יש לו זכויות מועטות עם הרבה שותפים. כך יש לו עלויות עסקה נוספות, להתנהל מול יזמים וקבלנים, פירוק שיתוף והכל פעמיים. יש לרכז זכויות, וזה עיקרון שנקבע בתוך התכנית עצמה. יש סעיף לפיו יעשו ככל האפשר כדי לעגן זכויות, זה מופיע גם בתקנות התכנון והבנייה, וגם בתקן השמאי, שצריך ככל הניתן לרכז. לא לגמרי הבנתי למה פה זה לא נעשה, חשבו שאולי יש מניעה משפטית, ש-3700 קבעה שחלקה מסוימת תקבל זכויות פה ושם, אז אי אפשר עכשיו שכל החלקה תקבל זכויות רק במקום אחד. אני לא מפרש כך את המגרשים.

שמואל פן:

186-188 כולן ביחד קיבלו תמורה במגרש 325, לפי הרישומים שלנו.

עו"ד אשר כהנא:

אדם אחד היה הבעלים של כל החלקות האלה. יש לו זכויות עכשיו באותה חלקה, אבל הוא היה במושעה עם אחרים ועכשיו זכויותיו מקבלות יחס שונה. פה, יש לנו חלקה שנמצאת במתחם 1 ואחרי

שכבר רוב הזכויות שלה רוכזו במתחם 4, הוא מוכן לוותר על כלל קרוב ככל שניתן ולהיות מרוכז במקום אחד. התכנית המחוזית עצמה אומרת שבעלי הזכויות בחלקה אחד יקבלו איקס יחידות במתחם 4 ו-Y יחידות ב-1. היא לא אומרת מי מבעלי החלקות, ויש מקרים שבעלים מסוימים באותה חלקה קיבלו הקצאות במגרשים אחרים. זו לא חתונה קתולית שהם מחויבים ללכת יחד לאותו מקום, הם פוזרו. במקום לתת לבעלי חלקה אחד קצת פה וקצת פה, תנו לחלק מבעלי חלקה אחד, שממילא מגיע לה זכויות ב-4 וב-1, לחלק תנו ב-4 ולחלק ב-1. במקרה הזה הגיוני שמי שנותנים לו רק ב-1, שזה ממילא המתחם בו הוא נמצא, הוא לא יכול לבוא בטענה לעירייה, פעלו בכלל קרוב ככל שניתן וריכזו את זכויותיו. אם יש שוויון, נעשתה עבודה ב-3700 שאמרה שהחלקה הזו אמורה לקבל 10 יחידות ב-4 ו-20 יחידות ב-1. נניח שללקוח שלי יש 5. תנו את כל ה-5 במסגרת הסל ב-4. זה בדיוק בהתאם לכלל איגום זכויות, והנימוק הכללי שניתן במקרים שזה לא נעשה היה שפחדו שיבוא מישהו ויגיד "רגע, למה אותי שמת ב-4 ואותו שמת ב-1"? טענה כזו אני יכול להבין אם למישהו שולחים בכפיה ממתחם 1 למתחם 4, רחוק מהחלקה שלו. אני מבין את חשש העירייה מהטענה הזו. אבל כשיש מצב שמישהו אומר שהוא רוצה להיות רחוק ומאפשר לתת את הזכויות המלאות למישהו במתחם 1, אז למה לא? זה לעניין פיצול הזכויות. כל הטענות שיש לי למתחם 1 היו נחסכות אם היו ניתנות כל הזכויות במגרש 325 בו יש לו למעלה מ-30%. הגשנו את ההתנגדויות בנפרד כי יש שתי תכניות, יש תכנית מתחם 4 ויש תכנית מתחם 1. אם לא תהיה הקצאה במתחם 1 אז הטענות יתייתרו. רק רציתי לציין שיש לו ב-325 37.4%, ואם מעבירים אותן ממתחם 1 ל-4 זה מגיע למצב שיש לו חצי מגרש לבד, זו המטרה. זה מאפשר עם מעט שותפים, שחלקם נמצאים כאן, לשתף פעולה ולעשות הסכם בנייה עצמית בלי צורך במשפטים ובלי פירוק שיתוף.

לגבי מתחם 1, טענתנו הנוספת הייתה שאם מקצים זכויות במתחם 1אז לפחות להקצות לו זכויות במגרש שיש כמה שפחות שותפים בייעוד למגורים. יש לו קרקעות שהיו באזור לייעוד מגורים, אני יודע ששמעתם את הטענה בעבר, אבל צריך להתייחס באופן שונה לאלו שבעבר היו להם זכויות למגורים לעומת אלו שבעבר היו להם זכויות למסחר, תעסוקה ומלונאות. צריך להשאיר ככל שניתן את הייעוד כפי שהיה בזמן שרכשו. אם היו תכניות שידעו ייעודים, אז לתת להם פחות או יותר אותם ייעודים שהיו קודם.

עוד נושא אחד כללי, פינוי שדה דב. אנו פה בדיונים והתנגדויות לתכניות בסמכות ועדה מקומית, על פי תכנית ועדה מחוזית ואי אפשר לשנות זכויות בהתאם לפינוי שדה דב. אבל מצד שני נותנים המלצה לוועדה מקומית מה לעשות הלאה עם התכניות, אי אפשר להתעלם מהסיטואציה הנוכחית ומהן החלופות. אי הוודאות לגבי שדה דב נגמרה. כל התכניות מבוססות על תכנית ועדה מחוזית שאומרת שמתחם 1 מבחינה תכנונית נכון היה לתת יותר זכויות אבל הן לא ניתנות בגלל מגבלות בנייה, שהיום כבר לא קיימות. יש סיבה להוסיף זכויות למתחם 1, והסיבה לכל הבעיות של הפיצולים במתחם 1, זה בגלל שלא היו מספיק זכויות שם. מה החלופות שיש בפני מוסדות התכנון? הראשונה זה להגיד "זה מסובך מדי", לא יהיו יותר זכויות, יהיה נמוך לנצח כי זה קשה. זו אפשרות שנשמעת לי לא הגיונית, אנחנו לא בונים לעשר או עשרים שנה, אלא למאה שנה. לא הגיוני שבגלל שזה מסובך מדי לא נעשה את זה. אפשרות שנייה זה להגיד "בואו נאשר את התכניות האלה, נאשר את ההקצאות ואחר כך נעשה תכנית חדשה שתוסיף זכויות למתחם 1". בהתאם לסעיף הקבוע בתכנית הוועדה המחוזית, צריך לצרף בעלים חדשים למתחם, את כל הבעלים של כל המתחמים 1-5, שזה אלפי בעלים, כולם יהיו שותפים חדשים לבעלים שעכשיו הקצאתם להם זכויות. זה אומר שכל מתחם 1 לא יהיה בר מימוש אלא באלפי תביעות פירוק שיתוף. זה מתחם שלם שאנחנו מפרקים אותו ועושים עוול לבעלים, כולם יהיו במכירה כפויה וגם מימוש המתחם הזה לא ייקח 10 או 20 שנה, אולי יותר, כי יהיו הרבה תביעות, צווי ירושה, הרבה אנשים שגרים בחו"ל. מי שחושב שפירוק שיתוף זה הליך מהיר, זה לא ככה. עד שאתה לא מוכיח שאיתרת את האדם, ויש תחליף המצאה, אלה הליכים של עשרות שנים.

<u>לבנה אשד:</u>

זה לא השולחן המתאים לטעון את הטענות האלה.

<u>עו"ד אשר כהנא:</u>

אני לא חושב כך. יש להמליץ המלצה תכנונית, ואם צריך להקפיא אותן ולעשות מחדש, זו גם המלצה. החלופה השלישית היא ללכת לוועדה המחוזית, לתקן ולעשות מחדש את התכניות המרחביות. אני מבין את כל המורכבות, אבל בין כל החלופות זו הכי קצרה ומהירה.

למעשה כל היתר הן טענות של מקדמים שאני יכול להגיד בקצרה אבל אתן לשמאי לדבר.

יוני צ'רניאבסקי:

למען גילוי נאות אבי היה היועץ של הוועדה המחוזית, בתקופה ש-3700 קודמה. לבעלים בועז אשבל זכויותיו שפוצלו בשני מתחמים. במתחם 4 הוא קיבל את מגרש 325. הטענה הראשונה לגבי המגרש הזה, היא שהופעל עליו מקדם שמאי 1.15 שנלקח מעקרונות תכנית המתאר - מגורים מיוחד ב', אבל במקרה הזה לא היה נכון להפעילו כי הוא ניתן בגין היכולת לצופף. אבל בתכנית המפורטת של מתחם 4 ניתן לצופף את כל המגרשים, ועיקרון הציפוף לא חל דווקא על ייעוד מגורים, מלונאות מסחר ותיירות. אני חושב שהוא הופעל בטעות. כתוצאה מכך מס' היחידות האקוויולנטיות במגרש 325 אמור להיות 67 ולא 75.

הטענה הבאה היא בנושא המושעה. במצב היוצא יש לא מעט בעלים, בעיקר המדינה, העירייה, חב' הירקון, ועוד. לא הופעל מקדם הפחתה למושעה. אני חושב שהיה מקום להפעיל את המקדם הזה במצב היוצא. היו לנו כל אלפי הבעלים, במצב היוצא בתכנית המפורטת, ברגע שהצלחת לבודד גוף מסוים ונתת מגרש בשלמות אז יש לו יתרון על פני הרבה אנשים במגרש לשיתוף.

ליאור דושניצקי:

הצעת להוסיף עשרה אחוז. תהיה עקבי בהתנגדותך.

יוני צ'רניאבסקי:

אני עקבי. הוספתי עשרה אחוז לבעלים יחיד, אבל אפשר להפחית יותר לאלה שקיבלו במושעה. העיקרון הוא שיש לתת הפחתה למושעה.

עו"ד אשר כהנא:

למשל עיריית תל אביב שהיא בחלקה 1 במושעה ולא בעלת זכויות גדולות, קיבלה את כל זכויותיה במתחם 1. היא הייתה בהתחלה במושעה, הפכה להיות בשלמות. אי אפשר להתעלם שהיה אדם עם שלושה מגרשים בשלמות והוא קיבל מושע, והיא הייתה מושע וקיבלה מגרשים בשלמות. היא קיבלה משהו ששווה יותר.

יוני צ'רניאבסקי:

יש עוד דוגמאות כמו אלו שניתנו.

המקדם שניתן לאזור ממערב לאבן גבירול, הוא 1.1. זה סביר שהאזור המערבי איכותי יותר מבחינה שמאית, אבל הפעילו מקדם גס. אולי היה כדאי לחלק את האזור המערבי לשלושה אזורים. למשל בין אבן גבירול לרחוב 509, היה אפשר לתת מקדם 1.05, הרצועה האמצעית בין רחוב 509 ודרך הים לתת מקדם 1.1, והרצועה המערבית ביותר לתת מקדם 1.15. מגרש 325 נמצא בצד המזרחי ביותר היה צריך לקבל את המקדם 1.05 שהוא נכון יותר שמאית.

טענה נוספת לגבי מגורים על ציר אבן גבירול: גם פה אני חושב שהיה נכון לעדן את ההתייחסות השמאית ולראות את אבן גבירול כציר ראשי. אנו יודעים מה עושה הרעש של אבן גבירול. בדקתי עסקאות ב-18 השנים האחרונות, מ-2001 עד 2018 . הוצאנו המון עסקאות- 250 עסקאות על הקו הראשון לאבן גבירול, 250 עסקאות לדירות מגורים רק בצד המערבי, 250 עסקאות שהן בקו השני לאבן גבירול שהם בניינים פנימיים. ניתן כך לנטרל את כל המאפיינים השמאיים שמשפיעים על מחיר הדירה כמו מצב פיזי, גודל, מיקום מדויק, זמן וכו'. עשינו ממוצע של הכל והתברר שיש פער של 17% בין מי שגר בקו הראשון לאבן גבירול. אתם תראו את התריסים סגורים, חלונות סגורים, אי אפשר לשבת בסלון ולראות טלוויזיה, לעומת מי שבקו השני שיכול לפתוח מרפסת ולשבת בשקט. בקו ראשון 24,500 ₪ למ"ר ובקו שני ממוצע 29,000 ₪ למ"ר. אם נעביר אותו לערכי קרקע למ"ר

מבונה, הפער עולה לסביבות 23%. זה נכון שחלק מההבדל נובע מכך שבקו הראשון לאבן גבירול יש שימוש מעורב של מסחר ומגורים, זה גם אלמנט שמגדיל את הפער. אז ננטרל 5% של שימוש מעורב כמו שהתבצע בטבלת האיזון, ואם ננטרל את זה נגיע לפער של 18% שמבטא מה זה לגור בדירה שהיא על אבן גבירול לעומת רחוב פנימי ושקט.

<u>עו"ד אשר כהנא:</u>

גרתי 14 שנים בבתים באבן גבירול. חיפשתי דירות למכירה. אני גרתי ברח' השופטים, שם המחירים בשמיים. כשאתה הולך על אבן גבירול, רעש אימים, המחירים יותר נמוכים. היה אז מחיר של 2 מיליון שקל, שהיה נמוך בתקופתו למגדל חדש. ראיתי דירה במחיר שנראה הגיוני יחסית לדירה במתחם יוקרה, פתחתי את הוויטרינה למרפסת, יצאתי שם לאוטו ולא חזרתי יותר למקום. אי אפשר לפתוח את הדלת והחלון שם. גם באבן גבירול בתכנית עצמה יש דרישה נוספת.

<u>יוני צ'רניאבסקי:</u>

מה שמחזק את הטענה השמאית זה הנספח האקוסטי לתכנית שמסמן את מגרש 325 ששם אותו במקום רועש ויש רשימה של דרישות. גם אנשי האקוסטיקה מסמנים את המגרש הזה. למשל שטח חלון לא יעלה על 23% משטח הקיר. מומלץ להוריד שטח ויטרינה, שטח המרפסת עדיף שיהיה מבודד מרעש, יש ענייני בינוי שמשפיעים על השווי.

עוד כמה טענות שקשורות בקושי שהיה לי להתייחס לטבלה, טענות שקשורות בשקיפות. בנוגע למקדמים הפנימיים, הם לא קיימים בטבלת האיזון. התחשיב המתמטי איננו חשוף וקשה לבדוק אותו יש לנו נושא מקדם אחר א' ומקדם אחר ב'. אני לא יודע מה פשרם והאם זה מבטא חסרון או יתרון שמאי. זה יוצר קושי לבדוק את הטבלה ולהתייחס אליה. נושא נוסף זה שאין סך הכל בטבלה, אין סה"כ שווי יחסי ומס' יחידות אקוויוולנטיות. מאוד קשה לעקוב אחר הרציונל של הטבלה ואיך להתייחס אליה.

אותו בועז אשבל קיבל זכויות במתחם 1, שם הוא קיבל במגרש 402, 25% מהמגרש, מגרש ל-5 קומות תעסוקה מעל מסחר. הטענה השמאית המרכזית היא שניתן פה מקדם של 1.1 בגלל הצד המערבי, אבל אני חושב שאין הגיון שמאי להתייחס לשני הצדדים של אבן גבירול כאילו יש ביניהם הבדל. אנחנו על אבן גבירול, משני הצדדים, בשימוש של תעסוקה ומסחר, ואינני רואה הצדקה לתת הבדל שמאי. היה נכון לדעתי לתת אותו מקדם לשני הצדדים. שכחתי להגיד קודם שאם נפעיל את כל המקדמים שהיה נכון לקחת אותם במתחם 4, אז יוצא ששווי מגרש 325 הוא לא 1.74% יחסי, אלא 1.25%, ואז יוצא שהוא קיבל זכויות נמוכות יותר. לגבי מתחם 1 אם נפעיל מקדמים נכונים, יוצא שבועז הפסיד חצי יחידה אקוויוולנטית, ומדובר בהרבה כסף.

<u>שמואל פן:</u>

מרשך קיבל הכל במגרש 325 במתחם 1. יש הרבה אנשים שטוענים שזה לא קרה להם, לפחות ריכזנו את זכויותיו ביחד. עכשיו ישנה בעיית השותפים במושעה שנובעים מחלקה 1 שהיה צריך להתייחס אליהם. לכאורה אפשר לומר, עדיף לי ולמר אשבל לקבל תמורה במתחם 4, אבל יכול להיות שגם להם. פה אני נכנס למצב שאני מתערב במשהו. מבחינת זכויות ושווי יחסי יש להם אותו דבר, לכן לפי דעתי איננו חיים בחלל ריק, זה לא מתמטיקה. ה"תרומה" שלנו היא שנעודד הצרחה ביניכם, או שאם תמצאו מישהו אחר ונעשה הכל בשביל לעזור בזה. בצורה דווקנית לומר למישהו לזוז מ-4 ל-1 כי אחד אחר מעדיף ב-4 זה לא ריאלי, עדיף שתגיעו להסכמות ביניכם.

מבחינה שמאית מה שקובע הוא מחיר השוק, הוא מורה הדרך שלנו. בשוק המקרקעין, בדקנו ומצאנו, ולקראת כתיבת התכנית והדיונים בהתנגדויות 3700, ברור לנו היה שיהיה מס' גדול של התנגדויות. לכן אספנו מס' גדול של עסקאות. אוסיף גם שבתור שמאי בשוק הפרטי, אני מכיר את השוק, אנשים שואלים כמה מ"ר יש להם וכמה יח' אקוויוולנטיות יש להם. השוק איננו מודע לזה שהוא מזרח/מערב/צפון/דרום. מבחינה סטטוטורית זה לא מצב שהייתה תכנית מאושרת קבועה עם פרצלציה בוועדה מקומית והתחילה לשנות שם דברים. אני מלווה את השטח עשרות שנים, בעבר גם הייתי מהנדס העיר תל אביב. התכנון הסטטוטורי אינו חד משמעי, הוא לא חלקות, מגרשים כתובים שאפשר ללכת לטאבו ולבנות לפיו. מצפון, לתכנית מנחל הירקון עד אזורי חן הייתה תכנית 1170.

מדרום, בשנות הארבעים, עד הקמת המדינה, היו שם פרצלציות שהייתי אומר שהן פיקטיביות, עשו שם שיכונים ושכונות, זו הייתה פיקציה. השטח חולק בצורה מסוימת למגרשים. עכשיו אגיע למקדמים. יוני, הבעיה היא שאתה שמאי, שים לב שמבחן התוצאה שלך הוא 3% באחד המתחמים ו-10% במתחם אחר. בשמאות מבחן התוצאה של כמה אחוזים לפה ולשם יש בזה גם בשיקול דעתו של השמאי. שמאי אחד יש לו דעה אחת ולאחר יש דעה אחרת, אבל זה לא משהו קיצוני.

לגבי נקודות ספציפיות, נושא אזור מגורים ב'1 לא היה מובן גם לאנשים אחרים ומופיע בהרבה התנגדויות. בתכנית המתאר נקבע אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם שילוב מלונאות ומשרדים. זה לא נושא של ציפוף, ניתן שם חופש תכנוני גדול יותר למלונאות וגם גמישות תכנונית של המתכנן.

<u>יוני צ'רניאבסקי:</u>

אלה שימושים נחותים ממגורים, למה שיהיה שוויים יותר גבוה?

<u>שמואל פן:</u>

הבסיס הוא במתאר 3700. כל המגרשים האלה מתפרסים לאורך שדרות הרוחב שזה יתרון במידה מסוימת, וזה המצב הקודם. במצב חדש הבסיס במגרשים האלה, שהיה להם מס' יחידות אקוויולנטיות מסוים, הבסיס הוכפל במס' מרכיבים. לגבי האזור הזה נוספו הוראות נוספות -מגרשים בעל אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה מבוגרת, מלונאות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. כל אלה נתנו לו יתרונות על פני אנשים אחרים. בתכניות המפורטות ישנם מקדמי שווי פנימיים ונניח שאם מקדם מסוים 1.1 אז מוכפל ב-1.15. כל המגרשים באותו אזור מוכפלים ה-1.15.

נושא הים: אולי אתם לא מדגישים את זה אבל אחרים כן. לדעתי כשמאי, יש בזה אגדה. זו אגדה של מתווכים ומשווקים. אין יתרון באמת חוץ מאשר במודעות לנושא הים, ורק מגרש ממש פונה לים. מעבר לדרך הים לא בנוי שום דבר. כל היתר לפי דעתי ולפי בדיקותינו, ובדקנו הרבה עסקאות, לא מצאנו שיש הבדל מהותי מבחינת המרחק מהים ואני דוחה את הרעיון, לפיו צריך לעשות רצועות אורך ולשנות לפי זה את מקדמי השווי במצב החדש.

לגבי אבן גבירול: עשינו מקדמי שווי של שני חלקי תכנית, בגדול, לפי עסקאות. מצאנו שהשווי באזור המערבי הוא כ-10% יותר מהצד המזרחי, וזה מה שמסביר את המקדם 1.1. על אבן גבירול, אני חולק על זה שאבן גבירול הוא נמיר, לגור על יד רחוב נמיר שווה פחות, אבל אבן גבירול אינו מינוס כזה גדול. הדרך שלך מבחינה שמאית, היא לא נכונה בעניין הזה משום שאתה השווית מגרשים שנבנו עליהם שיכונים בשנות החמישים והשישים. כשאתה בא לחלץ מבניין כזה, ויש שם צרות אחרות כמו דיירים מוגנים, אפשר להגיע לכל תוצאה שהיא. לכן אני לא חושב שזה נכון. אנו לא עוסקים רק במגורים, יש ב-3700 המון מגרשים של ייעודים מעורבים, יש מסחר ויש תעסוקה, יש מלונאות, לכן אני לא חושב שנכון ללכת לפי זה אלא לפי מה שאנו עושים.

לא הבאנו בחשבון מצב חדש של מושע, חשבנו שזה נושא נזיל שיכול להשתנות, אני שמח שבמצב קודם אתה מסכים איתי, זה נעשה כדי למלא את המגרשים בבעלים, ובסופו של דבר יגיעו אנשים להסכמות, כפי שאנו מכירים בגוש הגדול.

אני רוצה להדגיש בצורה מאוד חדה שאנחנו בעד שקיפות מלאה, אנו לא מסתירים דבר, אנחנו מוכנים להראות את כל מקדמי השווי הפנימיים וכל המקדמים שלקחנו וכל המכפלות האריתמטיות, שום דבר לא נסתר.

משפט אחרון, יש כמה מגרשים בודדים בהם יש משהו יוצא דופן , חזית צרה או משה וכזה, הוא קיבל כינוי "אחר". מכיוון שממילא נראה את כל המקדמים, אז תוכלו לראות. אגב במגרשי התמורה של מרשכם לא חל מקדם אחר וזה די הגיוני ולא רק מבחינה סטטיסטית.

<u>דני ארצי:</u>

הייתה טענה לגבי השווי היחסי. אני רואה שמוצג בטבלה שווי אקו', ממנו נגזר שווי יחסי, זה לא נכון שהדברים בטבלה לא מוצגים.

עו"ד אשר כהנא:

אין סה"כ ואין מקדמים.

לבנה אשד:

התשובה העקרונית היא שהכל גלוי.

עו"ד אשר כהנא:

התשובה לא מקובלת עליי בשלב הזה, זה צריך להיות שקוף מראש ולא רק אחרי הגשת התנגדות. אם הכל גלוי יכולתי להיחשף כבר קודם. גם מקדם אחר, יש פה עוגה, וכל מקדם שמופעל על כל מגרש, לא רק על המגרש שבמקרה הוקצו בו זכויות למתנגד הספציפי הזה, כל מקדם משפיע על חלוקת העוגה. אם עכשיו יתנו זכויות לשווי יחסי למגרש ליד הים עם אפשרות לבניית מגדל 40 קומות, זה משפיע על כל יתר האנשים באיחוד וחלוקה. איחוד וחלוקה זה שווי יחסי ויש לשמור עליו. אנו מבקשים לראות את כל הנתונים.

עו"ד ענת הדני:

לגבי המקדמים, זה נושא שעולה. אנחנו נמצא את הדרך הטכנית להעביר את המסמכים ותהיה זכות תגובה כמובן. לא הייתה זכות לקבל את זה קודם, זה חשוב להבהיר. המסמכים שמוצגים בכל תכנית הם המופקדים. המסמכים המדוברים הם פנימיים, הם אינם סטטוטוריים וחלק מהתכנית. לנוכח הנסיבות והטענות לעניין הזה נאפשר להראות את זה כי לעירייה אין כוונה להסתיר דבר ולא להראות שקיפות מלאה. הדבר שנעשה כעת הוא נעשה כעת לנוכח ההתנגדויות ולא לפני.

עו"ד אשר כהנא:

זה נכון שיש לפרסם את התכנית על נספחיה הסטטוטוריים. אבל בכל תכנית יש חוות דעת עליהן התבססה ההחלטה לאשר/להפקיד תכנית. לדוגמה מקובל בכל תכנית גדולה לעשות בה"ת, חוות דעת תחבורתית. כשפניתי לוועדה המחוזית לפני דיון בהתנגדויות ואמרתי שאני רוצה לראות את הבה"ת, אין דבר כזה שלא נתנו לי, כי זה פוגע בזכות הבסיסית של ההתנגדות. אינך יכול להתנגד אם אתה לא יודע על בסיס מה קיבלו את ההחלטה אליה אתה מתנגד.

עו"ד ענת הדני:

כמו שאתה אומר, אפשר לבקש גם תכתובות פנימיות בין עובדי העירייה.

עו"ד אשר כהנא:

מוגשת פה התנגדות של שמאי שמציג את העסקאות שבדק, מנגד נאמר "בחנו הרבה מאוד עסקאות". אבל אין שום חוות דעת, איננו יודעים אילו עסקאות נבחנו. אנחנו צריכים להאמין שהם בדקו משהו ואי אפשר לענות לתשובות הללו. זה משהו שבדין שמאים לא יכול לקרות.

לעניין הפיצול, המניעה למה לא יוכלו לתת את כל הזכויות במתחם 4 היא שיכול לבוא מישהו ולהגיד "למה אני לא במתחם 4". אבל זה לא יכול להיות. אם אתם עושים מאמץ לרכז, אז עשו זאת עד הסוף. התוצאה היא מכיוון שאין יכולת לבעלים פרטיים לעשות בעצמם, חייבת הוועדה המקומית לעזור. הטענה שיש חשש שיקפצו אנשים, זו לא טענה, כי זה עניין של הקצאה, אם הייתה הפעלת שיקול דעת שאומר "אני מפחד להחליט".

שמואל פן:

אתה אומר שאני צריך להחליט בצפון או דרום, אולי אני אומר שמרשך יקבל ב-1 והשני ב-4.

עו"ד אשר כהנא:

הוא אמר שהוא מוכן שיהיה הכל ב-4. הוא מבקש שאם 80% מזכויותיו הוקצו ב-4, אז שכולן יהיו ב-4. יש כלל בחלוקה, לא עושים את זה באופן שרירותי, יש לעשות את זה קרוב ככל הניתן.

לגבי המקדמים, שמעתי פה שמצד אחד נאמר שאין בכלל עדיפות לקרבה לים, שאין לזה משמעות. אז אם אין לזה משמעות אז אפשר לבטל את מקדם 1.1 לחלק המערבי. למה יש לו מקדם 10%? הוא מסביר שיש עדיפות לחלק המערבי אבל לא מסביר למה, כנראה זה לא הים אלא זה משהו אחר.

<u>ליאור דושניצקי:</u>

הצגת את טיעוניך, הדברים פשוט חוזרים על עצמם. אבל טבלת המקדמים הפנימיים נמצאים אצלך, ציטטת אותה, אתה מראה שיש מגרשים שקרובים לים ומקבלים סורפלוס לשווי כמקדמי שווי נפרד.

<u>עו"ד אשר כהנא:</u>

אנחנו לא יודעים איך המקדמים הופעלו על כל מגרש. לעניין הצד המערבי, הסיבה שיש לזה שווי יותר לא נובעת מסיבה ערטילאית אלא כי יש לזה אלמנט ממשי בסביבה, ובתל אביב זה כנראה הים. בדרך כלל לנגישות זאת יש שני אלמנטים. אלמנט אחד הוא הנוף, ורק הקו הראשון נהנה מזה, ויש את מה שנקרא נגישות באמצעות הליכה ברגל, שלא צריך להוציא את האוטו שלך להליכה בפארק החופים או בים. אני לא מכיר אנשים שהולכים ברגל מאבן גבירול לים.

<u>יוני צ'רניאבסקי:</u>

לגבי מקדם 1.15 לא הבנתי את התשובה כי בטבלת המקדמים מצב תכנוני חדש בתכנית המתאר כתוב מגורים מיוחד ב' משולב, הגדלת צפיפות ומלונאות זה 1.15. ברור ש-1.15 לא נובע מזה שאפשר להסב מגורים למלונאות אלא מכך שאפשר להגדיל צפיפות כי כאן היתרון השמאי. זה שיש לי גמישות תכנונית להסב מגורים למלונאות אין לזה יתרון שמאי, כי מגורים זה הטוב ביותר. המקדם למגורים הוא הגבוה ביותר. אין האפשרות הזו במגרש שלנו ביחס למגרשים נוספים, אבל להגדיל צפיפות חל על כל המגרשים. שמתם את המקדם שחשבתם שיהיה רלוונטי אבל ביתר התכניות המפורטות השתנתה התפיסה התכנונית ועכשיו אפשר להגדיל צפיפות בכל המגרשים.

<u>שמואל פן:</u>

בתכנית המתאר זה 1.15, אי אפשר להגיד שזו הייתה טעות.

<u>יוני צ'רניאבסקי:</u>

כתוב לך שאתה יכול לשנות מקדמים, אבל לקחתם את ה-1.15 והחלתם אותו על מצב שלא רלוונטי יותר.

<u>לבנה אשד:</u>

טענות שכבר נשמעו, גם אם זה נאמר בהתנגדות אחרת, אז לא לחזור עליהן בבקשה.

<u>התנגדות מס' 21: משפחת פרנק, ע"י עו"ד אשר כהנא והשמאי מנור סגל.</u>

<u>עו"ד אשר כהנא:</u>

למשפחת פרנק יש חלקות בשלמות במתחם 1. הוקצו להם זכויות, חלק במתחם 4 במגרש 325 וחלק במתחם 1, זה הפיצול עליו דיברתי קודם, ואיזה קושי הוא יוצר. פה לא הסתפקו בכך ואמרו למה לפצל פעם אחת אם אפשר פעמיים, וגם את הזכויות במתחם 1 פיצלו בין שני מגרשים נוספים. הם קיבלו 12.23% מהזכויות במגרש 509 ועוד 32% במגרש 510. צריך להבין מה המשמעויות. במגרש 325 יש להם עוד 8 או 9 שותפים. במגרש 509 יש להם 15 שותפים ובמגרש 510 12 שותפים, וכולם שותפים אחרים. אם דיברתי עם אחד זה לא יעזור לי, יש לדבר עכשיו עם עשרות שותפים. מדובר באנשים שהיו להם חלקות שלמות. אני מבין את האילוצים ושצריך לחלק, אבל ככלל המרכזי צריך לרכז ככל הניתן. אם יש אילוץ של פיצול אי אפשר לפצל פעם שנייה בתוך המתחם, זו כבר התעללות באנשים וזה מפחית את הערך, בהתחשב בהוצאות העסקה בהתעסקות עם כמה אנשים, לעומת להיות הרוב במגרש אחד.

הם קנו שלוש חלקות בייעוד מגורים בשביל לבנות מגורים. אלה באזורים שאפשר היה לבנות בהם. היו 21 דירות למגורים לפי התכנית הקודמת והם יכלו לבנות אותן. שמו אותם בשני מגרשים משני צדי הכביש.

ערן פרנק:

מכל מה שעלה פה, יש שני דברים שהם הגיון. עשיתי עסקים בחיי בתחומים אחרים. שני המגרשים האלה, זהו פשוט חוסר תשומת לב, חוסר רגישות, בכלל לא נכנס לכסף. תאחדו אותם ונגמר הסיפור. הסתכלתי ולא האמנתי. זה הכל באותו מקום, אחד ליד השני. זו הבקשה העיקרית שלנו כרגע, לאחד את שני הדברים , 509 ו-510.

הדבר השני הוא לגבי רח' אבן גבירול. שמעתי את כל הטיעונים. גרתי בדרך חיפה, אבא שלי גמר לבנות בניין ברח' ויסוצקי 14. מי קיבל את הדירות שלא הצליחו למכור? הבן והבת. ניסיתי לשכור דירה במתחם "יו" ובמתחם ג'י, אף אחד מהאנשים שיושבים פה לא יקנה לילד שלו דירת חזית באבן גבירול. אם מישהו יגיד את זה אז שירים את היד, כולם יודעים שזה שווה פחות. כשבאתי למכור את הדירה בוויסוצקי 14 שהייתה בדרך חיפה, קיבלתי דירה ששווה פחות באותו בניין. זו המציאות. גם כשמשכירים דירות אבן גבירול זו צרה צרורה, אין חניה, יש רעש, תחבורה ציבורית וכו'. גרתי בהתחלה במנהטן, יש שם המון רעש אבל שם יש חוקים. הבניינים בתוך הרחובות הם שקטים יותר ותענוג לגור שם. זה מקום מזעזע לגור בו, אין לי מילה אחרת לתאר את זה. העובדה שלא מתחשבים בזה, זה קומון סנס. פיצלתם אותנו 3 פעמים.

עו"ד אשר כהנא:

אני בעצמי חיפשתי פעם לקנות דירה במרכז ת"א, ראיתי דירה באבן גבירול ולא קניתי אותה למרות שהייתה במחיר נהדר.

מאיר אלואיל:

יש כאלה שאומרים את זה על כל תל אביב, דרך אגב, מעדיפים לגור בכפר.

עו"ד אשר כהנא:

נושא הפיצול במתחם 1הוא הנושא העיקרי. אנחנו ציינו שהעדיפות היא למגרשים למגורים, ויש מגרשים למגורים במתחם הזה שיכלו לקבל בשלמות. ציינתי גם שאם היו מקצים מגרש כזה זה היה בדיוק השווי היחסי שלהם.

ערן פרנק:

509 ו-510 הם שני מגרשים ששווים אותו הדבר ונמצאים בשני צדי הכביש, תאחדו אותנו לאחד.

עו"ד אשר כהנא:

הנושא העיקרי הוא שיהיה מגרש אחד, פחות משנה אילו. לגבי הגישה הזהירה, תראו מה כולם טוענים בהתנגדויות, לא אכפת להם איפה ישימו אותם, ב-4 או ב-1, העיקר שישימו אותם במקום אחד. כל יתר הנושאים הם הנושאים השמאיים של המקדמים, שחלק מהם כבר עלו.

מנור סגל:

גם העורך דין וגם הבעלים בעצמו אמרו את רוב הדברים אז אקצר. לעניין המושעה, קשה לי לקבל, למרות הניסיון הענק, את הטענה שציינת, שמואל, שאתה מצפה שבעלי זכויות במושעה יסתדרו בינם לבין עצמם. זו טענה שאינה מחזיקה מים. אני כן חושב שאו במצב הקודם או במצב החדש יותר לתת, בכל זאת הם בעלים של שלושה דונם עם בעלות מלאה ללא מושעה. פיצלתם אותם בין 1 ל-4, אני חושב שכדאי לתת מקדם למושעה. לגבי מקדם 1.8 למסחר ביחס למגורים, לדעתי זו טעות די גדולה שלא תואמת את המציאות ולא משקפת ערכי קרקע. כולם יודעים שדירת מגורים בצפון תל אביב או באבן גבירול, 50,000 ₪ ומעלה מסחר למ"ר, אני עושה לאיינשטיין את כל החזית המסחרית. זה 45-50 אלף ₪ למ"ר למסחר. להערכתי היה מתאים מקדם 1.1, או 10%, אבל פי 1.8 למסחר

לעומת מגורים- לא. ראיתי היום חנויות ריקות באבן גבירול. אני חושב שכל אחד היה מעדיף לקבל דירה, בטח לא ביחס של פי 1.8.

ערן פרנק:

יש חנויות בכיכר המדינה שהמחיר שלהן ירד. השווי למסחר לא השתנה הרבה, רק מגורים.

מנור סגל:

ניסיתי לחלץ את האקסל ליחס 1.8, וזה נראה לי לא סביר להיום. עוד בעניין המקדמים, תעסוקה לעומת מגורים, כשהתעסוקה היא חצי ממגורים, אנו יודעים שמ"ר מבונה למשרדים. למשל בית מעריב, בו מדובר על 5,000 ₪ למ"ר מבונה, מקסימום 6,000 ₪. לא קל לרשום את הערכים האלה בשמאות, לעומת זאת למבונה פה הוועדה נותנת 25,000 ש"ח ואפילו מגיעים ל- 32,000 מ"ר. עשיתם את התעסוקה חצי, וזה גם שייך להיסטוריה. כשאני מסתכל על מתחם 1, הם קיבלו הקצאות למגרשים עם אותו ייעוד, צמודים, ואנחנו מבקשים לאחד אותם ב-511. אנו מבקשים שיהיה במגורים, אבל אם לא, אז לפחות לאחד אותם ב-511.

עו"ד אשר כהנא:

לאחד זכויותיהם במתחם 4 זה יהיה הכי טוב, אם הוועדה תמצא דרך.

מנור סגל:

מתחם 4 זה רק מגרש 325 ושם שמעתי מצ'רניאבסקי שהיה ויכוח אם יש צפיפות או לא. אנו מדברים על מקדם 1.15. מעבר לצפיפות, איפה אתם הייתם מעדיפים לגור? בבניין עם עירוב שימושים עם תנועה של דיירים, מסחר, מלונאות ומשרדים, או בניין רגיל? הייתי מצפה להפחתה פה.

אורי שושני:

היזם היה מעדיף לקנות בניין עם עירוב שימושים או בניין מגורים בלבד?

ליאור דושניצקי:

זה לא משא ומתן ומסחר, יש מקדמים, כולל לעירוב שימושים.

מנור סגל:

אם כל המטרים היו למגורים אז היזם היה מעדיף אותם למגורים. אני חושב שהיה ראוי להביא הפחתה למגרש נחות ביחס למגורים. לעניין הפחתה בין דירות באבן גבירול לצדו המערבי ולצדו המזרחי, אני לא מכיר. בנושא המסחר והמגורים, אני לא מכיר הבחנה שדווקא בצד המזרחי משלמים פחות מהצד המערבי, אין שום הבדל בנושא מגורים בין שני הצדדים. כן יש מקום, כמו שאשר הציג, אם אתה לוקח את כל הקטע המערבי מאבן גבירול לים, אז השורה הראשונה לים אני מסכים, אבל לעשות הבחנה בין צד מערבי למזרחי באבן גבירול , קשה לקבל. עצם העובדה שצריך למגן אקוסטי זו פגיעה. אם אתה לא יכול לשבת במרפסת שלך ומשלם עליה המון כסף, אז זה אומר שהיא לא תורמת לשווי. בשורה השנייה לאבן גבירול, העורף שווה הרבה יותר, אז ראוי לקחת מקדם הפחתה בשיעור של 0.85 בגלל עלויות יותר גבוהות.

עו"ד אשר כהנא:

לגבי המיגון האקוסטי, המגרש הזה נמצא בחלק הצפוני של אבן גבירול ומקבל גם את ההמשך של כביש 5 שהוא ציר ראשי. אם מסתכלים על הנספח האקוסטי איפה שמסומן באדום יש צפי לרעש. החלק הזה גם חשוף לציר שכולו אדום וגם לציר אבן גבירול שכולו אדום. הערה שנייה היא לגבי הפניה למקדמים שמוזכרים בתכנית המתאר המחוזית. היא קבעה את החלק היחסי במצב הנכנס וכמה לאור זאת אמורים לקבל במצב החדש בכל מתחם. כשהיא קבעה שיש מקדמים שמתייחסים למצב היוצא לממש ייעודים מסוימים, זה מנחה בלבד, עם הוראה מפורשת שכשיגיע הרגע צריך לבדוק מה השתנה. יכול להיות שיש מקדמים מסוימים למסחר ומגורים שהיו נכונים לפני עשר שנים והיום הם שונים, והם גם מבוססים על ייעודים בתכנית המתאר - אחד מהם הוא אזור מגורים ב' שיש

לו מאפיינים מסוימים. אין אזור מגורים ב' שהוא באותם מאפיינים מדויקים, אותו הבדל שהיה בין מגורים ומלונאות שהוא אלמנט הציפוף כבר לא קיים, לכן אין הצדקה למקדם הזה.

ערן וקסלר:

כל ההתייחסות לאבן גבירול כרחוב שאנו מכירים ממרכז העיר לא נכונה. עוברת שם רכבת קלה, לא ציינו שמרחק של 50 מ' מתחנת רכבת קלה מקפיץ את ערך המגורים במקום. במתחם 4, הסיטואציה מוכיחה את יתרון מגורים מיוחד ב' שנקרא בתכנית מפורטת מגורים משולב תעסוקה ומלונאות ותיירות. הנה מקום כל כך מרכזי, יושב על צומת דרכים בו מתאים לשנות ממגורים לבניין תעסוקה או מלונאות, לא צריך תב"ע בשביל זה כי התכנית מאפשרת בהיתר בנייה, וזה מצדיק את היתרון שהשמאי עשה פה.

שמואל פן:

אשיב קודם למר פרנק. הדירה שלך בוויסוצקי 14 לא פנתה לאבן גבירול. המגרשים ברח' אבן גבירול מיועדים למסחר ומשרדים ומגורים, אין להם בנייה מעורבת. כל העיקרון של תכנון 3700 הוא של שימושים מעורבים, כמו העיר מדרום הירקון ולא כמו האזורים צפונה ברמת אביב למשל. וגם באבן גבירול החדש יש חופש תכנוני, אפשר למקם משרדים בצד אחד ודירות קטנות בצד אחר, ויש סטודנטים ואנשים צעירים אחרים שקשה להם למצוא דירות בתל אביב. אלה לא דירות של 50,000 ₪ למ"ר. הדבר החשוב ביותר לדעתי, מנור, שאי אפשר להגיד בוויכוח שמאי "דעתי כך או אחרת", לא הבאת עסקאות בכלל. אתה אומר שהמקדם שונה, אבל אין לך עסקאות. אתה אומר שזה עלה או ירד וכו', אם היית מביא עסקאות יכולנו להתווכח. אספנו מספר גדול של עסקאות ובדקנו וניתחנו אותן. אני רוצה להעיד על עצמי לגבי משרדים. את הפרוצדורה אני לא קובע והיא מסובכת. צריך למצוא לה דרך נהלית מסוימת ולא אני אקבע. אני עשיתי דו"חות FRS כדי ללוות עסקה. כשאתה מלווה עסקה, מצבך כשמאי יותר גרוע אם פספסת מה שכתבת. יש לי מחירים, יש לי שוויים של בנייני משרדים לאחרונה, הבאתי מחירים להיוון של שכירויות של מסחר ולפי דעתי, עסקאות ההשוואה מוכיחות שהמקדמים האלה נכונים. אני משוכנע שהמקדמים נכונים. לעצם העניין, החלוקה שלכם בשני מגרשי תמורה או שלושה מגרשי תמורה, הדבר נעשה. אני בדעה שצריך לנסות לעשות הצרחות ככל האפשר בין המגרשים השונים, אולי אפשר יהיה להגיע למשהו.

ערן פרנק:

אם אתם לא תעשו את זה אנחנו לא נוכל לעשות.

אורי שושני:

נקודה שחוזרת כאן, הציפיה לקבל מגורים בתמורה לאותו מגרש, שעמדה על שפת הים והשקיפה שם. אם מישהו היה רוצה לקנות מכם את העסקה, האם הייתם אומרים לו שהשמאי ייתן לכם מגורים?

עו"ד אשר כהנא:

בפרקטיקה, אחרי כל החברות שמכרו שם זכויות, אמרו בדיוק את זה, מכרו זכות לדירה וככה הצליחו למכור. האם אתם אומרים שאתם תסייעו בהצרחה, יש לכם הצעות או רעיונות להגיד מה אפשר ולמי לפנות?

דני ארצי:

יש מגמה לנסות להעביר למתנגדים כך שהם יציעו איזו צורה של הצרחה. מותר לכם להגיד דעתכם והחוקרת לבנה אשד תקבל את ההחלטה לגבי איזו דרך היא חושבת שצריך להציע.

מנור סגל:

הבקשה שלהם עומדת בשלושת העקרונות המהותיים של תקן 15 לאיחוד וחלוקה, שומרים על המיקום הפיזי, מקטינים את המושעה גם כלפי אחרים ועצמם וגם מרכזים את הזכויות. צריך גם צדק אנושי עם המשפחה הזו שפוצלה כמה פעמים.

גלעד רשף:

נאמר בהתחלה, וזו הבעיה בחלוקה כרגע, מר פן ציין שהדברים חולקו בצורה אריתמטית. בגלל שסבא רבא שלי הוא שקנה את החלקות, אני אחד חלקי שמונה ופוצלתי. אני כבעל קרקע כבר פוצלתי לשלושה, יש פה פגיעה חמורה בקניין שלי באופן משמעותי. אי אפשר להתעלם מזה ואנחנו מבקשים בכל לשון של בקשה לאחד ולאחד. אני בתור אדם פרטי, להתחקות אחר כל האנשים ולהגיע איתם למשא ומתן, אין גם דרך ישירה לכך, הצרחה היא לא דבר שאוכל לעשות. בעניין השמאות, נאמר שיש חופש לבחירת המקדמים ויש נרמול באיזון שהשמאי סגל אמר שמתאים 1.15 ומר פן אמר שמתאים 1.8,והדברים מתאזנים. בסוף זה יכול להרע, גם יש מסחר וגם פיצלנו, ופעם אחר פעם קיבלנו את המקדמים הרעים ולא נוצר הנרמול.

ערן פרנק:

תנו לנו אקסל עם השמות של כל הבעלים, כדי שנוכל אולי להגיע להסכם הצרחה.

עו"ד אשר כהנא:

אנו נבקש שעסקאות שנאמרו כאן יוצגו לנו, ונבקש להציג עסקאות שאנחנו ניתחנו.

עו"ד ענת הדני:

אנחנו נבחן את זה ונוציא החלטה מסודרת באמצעות החוקרת. תהיה לכם זכות תגובה בכל מקרה.

ליאור דושניצקי:

אם אמר לך השמאי על הצרחה, זה היה הנושא לכולם, כי אנחנו לא רוצים לחלק את הזכויות של גלעד עם ילדיו, אנו רוצים באיזשהו מקום לעצור. אם זה היה האפשרי זה היה המיטבי. אמרת שאם לא יתנו לך את המידע מי השותפים למגרשים אליהם אתה יכול לפנות, זו נקודה שיהיה צריך לשקול: לאפשר לדעת מי הבעלים כדי להסתדר אחד עם השני, או לחילופין שהשמאי עצמו יבדוק את הנושא הזה. אני מציע כרגע שאחד מיועצי החוקרת יבחן את הנושא. את החלופה שהתקבלה על דעת מאגדים שונים בדיונים קודמים, אני מציע להשאיר וניתן את הדעת על האפשרויות הנוספות.

התנגדות מס' 14: משפחת קופרמן, גיל סרוק, עו"ד רקפת קופרמן (המשך)

עו"ד רקפת קופרמן:

אני עו"ד מייצגת את משפחת קופרמן.. העלינו שני נושאים מרכזיים, להקצות זכויות למגרש 205 לכל המשפחה ולא להשאיר את סרוק מחוץ למשפחה, שהוא פוצל לשלושה מגרשי תמורה שונים. גיל סרוק וחן סרוק. חן היא הבת של קופרמן. זו עסקה שנקנתה באותו יום, אפילו לא בירושה. אני לא מנסה להאשים מי אשם בבעיה שנוצרה אבל יש עיוות עליו יש לתת את הדעת ולסדר אותו. סרוק פוצלו ל-209, 203 ו-206, כשלקופרמן, שיש להם 48.2% מהמגרש מושעא התמורה 205, לא צירפו אותם ל-205, שזה היה הדבר הכי נכון הגיוני וסביר. נושא פיצול המשפחה וניתוקם אינו סביר. הכי הגיוני היה להצמיד אותם למגרש תמורה 205 בו נמצאת המשפחה. אנחנו לא יודעים לעשות את ההצרחה הזו ואני חושבת שמתכנני התכנית יכולים לעשות אותה ביתר קלות ולמצוא מישהו שיכול להתאים. אפשר לבקש מהם להתחלף במגרש, אני לא מכירה את האנשים ואת עורכי הדין שמייצגים אותם. מתכנני התכנית יכולים להגיד מי נמצא איתנו במגרש התמורה כדי שנוכל לפנות אליו. כדי לבקש את ההחלפה, אנו לא יודעים מיהם האנשים שיושבים על המגרש 205 ויש להם 12% זכויות. הבקשה שלנו היא שמתכנני התכנית יעשו את השינוי בהקצאה עם המיעוט שנמצא במגרש התמורה של המשפחה. את הילדה זרקו אותה לשלושה מגרשים שונים, שם הנושא ייתקע, כי בדיוק מאותה סיבה שלא יצליחו לארגן שום דבר, ובמקרה שלנו זה יכול לעזור לכולם. זה לגבי העיוות שלדעתי יש מקום לתקן אותו ו. גם אם היה אפשר לעשות את זה מראש ולא נעשה, בדיעבד אפשר לתקן.

שמואל פן:

כל הזכויות שלכם ושל סרוק, הכל נובע מחלקה 8?

<u>עו"ד רקפת קופרמן:</u>

ברור. העסקה היא באותו יום ונעשתה באותו מקום, אפשר לראות זאת בנסח טאבו. איפשהו הייתה פה טעות. אנו לא מחפשים אשמים אלא לפתור אותה.

הנושא השני הוא להוסיף 4.5 יחידות לקופרמן, כשהטענה היא טענה של אפליה. היא מכוונת לממוצע של 100% מהאנשים שנכנסים לחלקה 6621/8 ומסתכלים על המקדם המכפיל הממוצע שלהם. כתבתם שאתם רוצים ליצור מקדמי שווי שונים, הוספתם לנו טענה שלא ביקשנו אותה דרך אגב.. אנחנו כן ביקשנו לקבל את המקדם הנכון ביחס לממוצע של אותם אנשים שנמצאים יחד איתנו בהשוואה לאחרים באותו מתחם. אני מפנה אתכם לחוות הדעת, לסיכום בעמ' 39 ולדיון בעמ' 38 עם ריכוז נתונים, שבא מתוך נתוני השוואה בעמ' 33-32 לדו"ח. המכפיל הממוצע שקיבלו קופרמן הוא נמוך, כ-1.01 ונמוך ב-9% ממכפיל הקבוצה של כל 100% שנמצאים באותן הזכויות שלנו. הטענה שלנו היא שהופלינו או קופחנו ביחס אליהם. רק כדי להשוות ולמנוע אפליה אנו מבקשים את התיקון הזה. טענו שאנו נפגעים פעמיים, גם מהאפליה וגם מכך שהמיקום שקיבלנו הוא אחורי ולא מיטבי. חלק קיבלו מיטבי וחלק פחות, אז אנחנו נפגענו פעמיים בגלל שקיבלנו את החלק האחורי וגם בעניין המקדם הממוצע. ציינו זאת בבקשה שאנו מוכנים להשלים עם המצב הפחות מיטבי, אנחנו מבקשים את הממוצע לפחות, 4.5 יח' דיור לפי חישוב השמאי. הפניתי אתכם לחישובים ולטבלאות שבוצעו בחוות דעתו, עמ' 37-32. בעמ' 39 יש סיכום של השמאי. השמאי פה הגיע לממוצע שלטענתנו מקפח אותנו ואנחנו נמצאים מתחת לממוצע במצב של 4.5 יחידות דיור. רצינו להתעכב עליו נושא של הפלייה באותה חלקה 8. ציינו שמכיוון שקיבלנו את המיקום הפחות מיטבי הרגשנו שאנחנו מקופחים פעמיים, גם ממוצע נמוך וגם מיקום פחות מיטבי, אבל לא ביקשנו ליצור מקדמי שווי אחרים.

<u>עו"ד ענת הדני:</u>

השמאי יכול להראות כיצד יש שוני רלוונטי בינך לבין אחר ולפי מה עשה את שיקוליו והוא יראה לך למה שמאית אין כאן אפליה. אם יהיה צורך בהשלמה אשמח להשלים.

<u>עו"ד רקפת קופרמן:</u>

יהיה שינוי בתכנית, והבקשה היא במסגרת השינוי בתכנית לאחר ההתנגדויות להכניס את סרוק למגרש שלנו שם יש לנו 84% אחוזים.

<u>שמואל פן:</u>

הטענה ברורה והיא תיבדק, אם נוכל לענות בחיוב אז נשמח.

<u>עו"ד אהרון רווח:</u>

אני מוותר על העניין ההיסטורי של קיפוח הזכויות, אני מתמקד בעניין הפיצול הכפול. האחד זה הפרדה בין אח לאחות. לגיסי יוסי פורת ולאשתי יש אותם חלקים בכל התכנית, רק למרבה הצער הם פוצלו. גיסי קיבל הכל בשלמות במגרש אחד, אבל זכויותיה של אשתי, שהן קטנות ממילא, פוצלו בשני מגרשים, חלק קטן נשאר עם אחיה והחלק הגדול במגרש אחר. מה שאנחנו מבקשים זה פשוט לאחד את הזכויות של האח עם האחות. סך הכל יש לי ולאשתי 216 מ"ר, 162 מ"ר ועוד 54 מ"ר, 54 מ"ר נקנו בעסקה עם קרוב משפחה, גם בחלקים שווים יחד עם אחיה כך שלכל אחד יש 216 מ"ר. הבעיה היא שהחלק הקטן של ה-54 מ"ר, נמצא במגרש 212 והחלק הגדול יחסית הוא ב-316. מה שאנחנו מבקשים זה להעביר את החלק ש לה-316 לחלק של ה-212 יחד עם האח. גם ככה החלק הקנייני כל כך קטן, ואיך אמר הטוען הראשון ערן לס, הוא מחסל אותנו קניינית, זה זורק אותנו לתביעה של פירוק שיתוף, כי אי אפשר יהיה לעשות כאן בנייה עצמית או קומבינציה. פירוק שיתוף זה למכור, התמורה היא כמעט ולא משמעותית. מה שאנחנו מבקשים זה את החלק של ה-141/200, להעביר למגרש 212. למה את החלקים הפנימיים פיצלו ל-4 חלקים. בקשתנו היא לאחד. אם אי אפשר להעביר אותה לאחיה אז לפחות להעביר את החלקים שלה למקום אחד.

<u>שמואל פן:</u>

זה תלוי בבעלים אחר. אתם מבקשים בעצם מעין הצרחה.

עו"ד אהרון רווח:

ממילא הן קטנות מאוד.

שמואל פן:

הנושא ייבדק.

עו"ד אהרון רווח:

אם לא להעביר לאח, אז לפחות למקום אחד. למרות שאני חושש כי מגרש 316 הינו לשימוש מעורב. אני חושב במחשבה שנייה שאולי כדאי להשאיר את הקטן.

דני ארצי:

כשנותנים לאחד זה בא על חשבון אחר, ויש שווי יחסי מסוים שצריך להתאים לטובת אותו מגרש. המלאכה מורכבת והנושא ייבדק על ידי השמאי.

ליאור דושניצקי:

יכול להיות שאנשים שלא יושבים איתנו בכל הדיונים יוצאים בציפיות מסוימות וכדאי להבין, כי אני גם ער למגבלות ולאילוצים ולמשמעות של זה בעבודת השמאי. אני מציע גם לקחת בחשבון שיכול להיות שבקשה כזו שאתם מעדיפים להיות ביחד המשמעות שתהיה יכולה להיות להעביר למגרש אחר, שם אפשר לעשות את הסידור הזה. יכול להיות שהערבוב הזה בפאזל למצוא מקום יחייב את השמאי, אם זו העדיפות שלכם, במידת האפשר כעדיפות שלכם מוחלטת. אם זה לא כך, אז תבהיר לשמאי שיידע לפני.

עו"ד אהרון רווח:

אני מדבר בשמה של אשתי.

ליאור דושניצקי:

אז יש פה פתרון מודולרי.

עו"ד אהרון רווח:

אם יש לי מה לעשות עם ה-54 מ"ר למגורים שם. אם אני לוקח את החלק הזה ומעביר למגרש המעורב אני בעצם פוגע בזכויותיה של אשתי, ופה ההתלבטות שלי אם לוותר על החילופים האלה.

ליאור דושניצקי:

קח שבוע ימים לשקול את זה ותן תשובה בהעדפתך.

עו"ד אהרון רווח:

אם אני מועבר למגרש מעורב זה יכול להיות או מגורים או תעסוקה.

אורי שושני:

אתה מקבל חלק יחסי בשניהם.

עו"ד אהרון רווח:

אם אי אפשר להעביר את הזכויות שלה לאחיה אז להעביר הכל למגרש אחד.

התנגדות מס' 70: דב ויינברג

דני ארצי:

אני מקריא את תמצית ההתנגדות של דב ויינברג, התנגדות מס' 70, ומפנה לכתב המענה את שלוש הטענות של דב ויינברג.

<u>שמואל פן:</u>

התשובות מפורטות בריכוז המענים. לא מצאנו בעלות של טריגו ונדמה לי שיש טעות. ההתנגדות והמענים נמצאים אצל החוקרת.

<u>לבנה אשד:</u>

תודה רבה לכולם, הדיון הסתיים.

---------- סוף הדיון ----------

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

השמאית גב' לבנה אשד:

לבנה אשד
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 198

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