

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

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

דיון מס' 8 – 17.7.2019

לבנה אשד:

בוקר טוב, שמי לבנה אשד, אני חוקרת ההתנגדויות לתוכניות 3700/1-5. אני מבקשת שכל אחד יאמר את שמו לפני שהוא מתחיל לפרוס את משנתו. מבקשת להקפיד על סגנון מאופק ומנומס. אבקש להתמקד בעיקרי הדברים, לא לחזור ולהתמקד בעיקר. יש לנו גם חוות הדעת הכתובות שלכם לפנינו.

התנגדות 25 – עו"ד אביב מוזס, מטעם משפחת שמש

אביב מוזס:

נמצא נציג, מר עזרא שמש. הוזמנו לישיבה שהייתה ביוני, הייתה לנו התנגדות על 3700-4 זאת הייתה התנגדות קטנה ושכחו את ההתנגדות שלנו של 3700-1. לקחו את ההתנגדות ודנים בכמה סעיפים טפלים, ובמה שלא דנו – אני אעלה את זה כאן במקום. יש טענות כבדות משקל והן חסרות.

אביב מוזס:

את 3700-4 שכחתם ומ-3700-1 נשאר משהו מדולדל. אני אקצר לגבי הטענות הכלליות של מתן מידע. ראיתי גם את התגובות שלכם. לנו כתבתם שלא ניתן, לאחרים כתבתם שזה פתוח.. מבדיקה מדגמית מצאתי טעויות, חלק מהן גורפות. אני רואה חשבון ויודע לעשות חישובים. אראה דוגמה אחת של טעות, יכול להיות שאם לא נותנים מידע יש גם הליכים אחרים כמו חופש המידע. אני רואה את הגישה. אני חושב שצריך לפתוח את קובץ האקסל. אם יש טעות, ותיכף אראה את הדוגמה, אתמול בדקתי את עצמי עשר פעמים. טוענים שאין טעות אני אראה טעות וזאת לא הטעות היחידה. טעות נוספת, שמתי את כל הנתונים באקסל שלי ואם אני מחשב את מספר היחידות האקוולינטיות, אני רואה שיש הפרשים בכל המקומות שיש יחידות קטנות. בסוף מה מתברר? אומר שמאי הוועדה, השתמשתי בערך ליחידה קטנה של 0.575 תוספת של 15% על 0.5. מה שמאזן זה 0.557. זו טעות גורפת על פני כל התוכניות.

לבנה אשד:

המכפלה לא נכונה?

אביב מוזס:

כן.

לבנה אשד:

תראה לנו בבקשה.

אביב מוזס:

אשלח את הקובץ אקסל. (מציג 3700-1). התחלתי ב-4, לא בדקתי את כולם. בדקתי 30 יחידות (מקריא). עם 5 יחידות הייתי מסתדר מצוין. תשובת העירייה- בדקנו והכל בסדר. אני גם שמאי לא פעיל, אני יודע גם לעשות חישובים שמאיים.

דני ארצי:

אתה אומר שחישבת לפי מקדמים שנקבעו בעקרונות והגעת לאקו' אחר?

אביב מוזס:

בחלקה 316 טעות של מעל 5 יחידות דיור.

דני:

יש מקדמי התאמה נוספים מעבר לזה.

אביב מוזס:

לפני הפעלה בטבלת במסמך עקרונות השומה, מספר היחידות הוא לפני מקדמי איזון פנימיים. אם מסתכלים במסמך עקרונות השומה, מספר היחידות המופיע הוא לפני מקדמי איזון. בדקתי 50 מגרשים, לא יכול להיות שבכולם הגעתי בדיוק למספר ורק במגרש 316 ...

דני ארצי:

אני רוצה לציין שזה לפני מקדמי התאמה. אלה בעצם מספרים שניתנו ב-3700 המאושרת.

אביב מוזס:

לא. אתה רוצה שנפתח מסמך עקרונות השומה של 1-3700 - במקרה הזה זה 4-3700.

לבנה אשד:

קשה מאוד לבדוק את זה עכשיו.

דני ארצי:

מקסימום נבדוק את זה אחר כך.

לבנה אשד:

מה שאתה אומר- שזה תרגום לאקסל של הוראות.

אביב מוזס:

אשלח את האקסל.

לבנה אשד:

של הוראות 4-3700 לפני מקדמי התאמה.

אביב מוזס:

הטבלה הינה לפני מקדמי איזון פנימיים. יש שני סוגי טעויות. טעות אחת גורפת על כל המגרשים, לקחו 0.575, וטעות אחת שמצאתי - לא בדקתי אלפי מגרשים, בדקתי כמה עשרות - יש במגרש 316 טעות ב-5 יחידות דיור. 5 יחידות דיור, אם הייתי מקבל את השכ"ט הזה הייתי מסודר. עכשיו מצאתי עוד טעויות. לא לתת את המידע זה עוול. אבל יש הליכים אחרים ונפתח בהם. אני רוצה את הקובץ אקסל. הטענה העיקרית לא מופיעה ברשימה ואדון בה לפי סדרה. המסמך שלי בנוי עם רקע עובדתי ואחרי זה מתחילות הטענות. בהתחלה טענות כלליות. סעיף 2 להתנגדות: התוכנית מקנה זכויות לחלקות שאינן זכאיות. הלכתי ל-3700 המקורית, לטבלה בה מופיעות כל החלקות שלמעשה אמורות היו להשתתף בחגיגה, ויש חלקות שחלקן לא מצאתי. חלקן בכלל הן דרכים. איך אפשר להפוך דרכים לדיור בר השגה? קבעה הוועדה המחוזית שהיא מקבלת את טענות החוקר שמונה ל-3700, לפיה את הדיור בר השגה יש לקחת משטחים סחירים של העירייה, לא מדרכים ומהגורן ומהיקב. יש פה מאות יחידות דיור בר השגה. משקיבלה הוועדה המחוזית את הטענה של החוקר, צריך לקבל אותה. ראיתי בתגובות הצוות שכשאתם רוצים אתם מסתמכים על החלטת הוועדה המחוזית שקיבלה את המלצת החוקר, למשל ב-0.3 וכך יש בעיה עם ה-0.3. בעיה שהתפתחה אחרי הוועדה המחוזית בעקבות ועדת הערר הארצית, ולזה שמאי הוועדה לא נתן את דעתו. נכון שהוועדה קיבלה את המלצת החוקר לגבי 0.3 אבל בהמשך, בוועדת הערר הארצית, כאשר ראש הוועדה עו"ד אורית קוטר אמרה שכל נושא דיור בר השגה לא מוסדר בחוק כפי שהיה צריך, אבל קבעה הוועדה בצורה חד משמעית שאי אפשר להטיל מגבלות קנייניות על דיור בר השגה. אחרי הוועדה המחוזית,

לקביעה הזאת צריך לתרגם לשמאות. אי אפשר להתעלם ממנה. ברגע שאין מגבלות קנייניות על דיור בר השגה זה לא יכול להיות 0.3. אם אתרגם 0.3 לעומת 0.575 זה כמעט 50% הורדה במחיר. אם אין הגבלות קנייניות איך יורד 50% במחיר? צריך לתרגם את החלטת הוועדה לשמאות. אולי וועדת הערר לא שמה לב שכאשר היא קובעת שאין להטיל מגבלות קנייניות על דיור בר השגה, זה משנה מ-0.3, אבל זאת החלטה. עכשיו קבעה וועדת הערר שצריך בתוכניות המפורטות של 1,2,3,4,5 את המקדמים. אולי השתנו היחסים בין מסחר ומגורים. לקחו את אותם המקדמים, חסר מקדם אחד של שצ"פ 0.4, צריך לעדכן אותו.

אני בעמ' 6, קודם דיברתי על עמ' 5 סעיף 1 להתנגדות, ולמה צריך לחשוף את קבצי האקסל. עכשיו אני בסעיף 2. התוכנית מקצה לחלקות שאינן זכאיות או שבמסגרת המתנגדויות, היה להם כבר שלב שני. הם קיבלו חלק מהזכויות שלהם, לקחו להם בשלב קודם זכויות ב-1437ד', שם יש חלקה 447 שנוצרה מחלקה 165, אני מראה את הזכויות שבכלל לא היו מתחת לקו. פתאום מה שהיה מתחת לקו הפך לדירות. יש עוד בעיה אחת, הם ביקשו איגום זכויות עם קבוצה נוספת ככל שלא מגיעה לבנין אחד. יש להם זכויות ליותר מבנין אחד ב-3700/1, מבקש להתאגם איתם. בסוף תקעו אותם במגרש 131. זה מגרש שאפשר לבנות עליו שני בניינים. למה עליו אפשר לבנות שני בניינים ועל אחרים אחד, כאשר השטח שלו כפול? ביקשתי שיסבירו. אפשר היה לפצל אותו לשניים. זאת הטענה המרכזית שלי ונעמוד על כך שנחזור למרכז החלקה. עשו מעשה שנראה ממש לא טוב. הם היו למעלה במרכז. הורידו אותם לקצה. בעוד שכאלה שהיו פה, במקרה חברות נדל"ן, עברו למרכז. קרוב ככל האפשר. אם מזיזים אני מבין שאי אפשר לשמור על המקום העיקרי, אבל אפשר להזיז כל אחד קצת למטה. לא עושים הצרחות כאלה. זה פשוט זועק. עכשיו כשמצטרף לכך מצב בו פתאום חלקות העירייה הופכות משצ"פים ודרכים לדיור בר השגה במרכז החלקה, וחלקות מדינת ישראל למרכז החלקה, ואת גואלי הקרקע - הם גואלי הקרקע שבאו לפני שהמדינה הייתה - שמים אותם בקצה, וזו לא פעם ראשונה, עולה פה חשד כבד לניגוד עניינים. אני אומר עולה פה חשד כבד מאוד לניגוד עניינים. מי זאת היועצת המשפטית?

היועצת המשפטית עו"ד ענת הדני:

מקשיבים.

אביב מוזס:

עולה פה חשד כבד לניגוד עניינים ופירטתי את זה בשפה עדינה. טענה זאת אפילו לא תורגמה לשורה בריכוז התנגדויות, אני פשוט בשוק. אני מצפה שתבדקי את הנושא הזה. כל כך הרבה שטחים של העירייה וכולם מתנקזים למרכז החלקה, ותסתכלי גם ב-1437 בסבב קודם קרה אותו דבר. אני מפנה לעמוד 7. דיברתי על אפליה, זו לא אפליה. חברות עסקיות דווקא אותן קידמו ואת שני המגרשים שלהם שמו שמה. מה היה קורה אם מגרש אחד היה עובר דרומה ומגרש אחד היו משאירים במרכז? קצת שוויון בנטל.

לבנה אשד:

אולי תאמר את שם החברה כדי שנדע למה אתה מתכוון.

אביב מוזס:

פירטתי אותם, זה בקטע העובדתי. חילקתי את ההתנגדות לקטע עובדתי ואחריו לקטע של טענות. נחזור לעמ' 3. חברת רויאל פיל בעלת זכויות בחלקות 457, 459, נמצאת כאן מדרום היא קודמה למרכז. קיבלה שתי חלקות. החלקות הכי טובות דרך אגב. אחרי זה יש לנו שיכון ובינוי נדל"ן. המושע שלהם. הם היו איתם במושע, באותן חלקות, היא גם עברה למרכז. הפלא ופלא רק חברות הנדל"ן עוברות למרכז. עכשיו יש עוד כמה דברים שפירטתי. גברתי מוזמנת לקרוא את כל הפירוט. עכשיו נחזור. יש גם בצילום בקטן את מה שהגדלתי כרגע, כי אי אפשר להכניס את זה להתנגדות בצורה, בולטת. אתן גם עותק ליועצת המשפטית, אני רוצה שתסתכלי על המצב שנעשה פה (מעביר עותק). שוב, זאת לא פעם ראשונה. 1437ד' חתכו משם. אני לא יכול לעשות עם זה כלום. אבל כשזה חוזר על עצמו פעם אחר פעם, אז תתייחסי.

דני ארצי:

אתה אומר שאותה חברה קיבלה גם ב-1437ד' ?

היועצת המשפטית:

טענת האפליה- שהעירייה קיבלה במרכז?

אביב מוזס:

חברות נדל"ן קיבלו במרכז והן היו בצד יותר דרומי. אמרתי: אם מזיזים- צריך להזיז אותם קצת. ברור שאי אפשר לשמור על המקור. הטענה שלכם ברורה. תזיז את כולם 20 מטר למטה.

היועצת המשפטית:

צריך לבדוק את זה שמאית.

אביב מוזס:

זה לא שמאי. החוק קובע קרוב ככל האפשר. נכון שאפשר לשחק עם זה ולהגיד לי שמרנו על הערך היחסי, אבל החוק אומר דבר ראשון קרוב ככל האפשר, לא אמרתי תעשה איפה שאתה רוצה.

היועצת המשפטית:

יש הבדל בין "לא קיבלתי קרוב ככל הניתן", ותיכף השמאי יסביר איך ביצע את החלוקה, לבין טענת אפליה, טענת ניגוד עניינים שהן טענות מאוד מאוד קשות. אם יש הצדקה לשוני בחלקות אז אין אפליה.

אביב מוזס:

ניגוד עניינים- אדם היה בניגוד עניינים זה לא תורגם לאפליה או קיפוח או כל דבר אחר. ניגוד עניינים הוא מצב אובייקטיבי. כשיש בצידו תוצאות נסיבתיות קשות, אז תתייחסי. אני רק מצפה לקבל את ההתייחסות. זכותך לא להתייחס. נדע מה לעשות עם זה. גם ראינו שלקחו את המסמך של 12 עמודים ועשו מזה בדיחה. וזאת הזדמנות שניה שביקשתי.

היועצת המשפטית:

אם אפשר יותר לדבר בכבוד. אני מכירה שנדחתה ההתנגדות שלך להיום. אז מה זה פעם שניה?

אביב מוזס:

דיברתי עם מר דני ארצי. אמרתי ששכחתם את כל ההתנגדות הזאת. תזמינו אותי לפעם נוספת. תכינו התייחסות אחת לאחת. מתוך 12 סעיפים את הטענה המרכזית את רואה אותה בטבלה? לא. עכשיו נמצא עוד טעויות תוך כדי עבודה. אלה לא טעויות מספריות. אחרי שדיברנו על החברות העסקיות מסתכלים על עיריית תל אביב. אנחנו רואים מגרש 128. איך הוא נוצר? 38.64% אני מצטט מעמ' 7 למטה. עכשיו אני מדבר על סיבה נוספת. ממה נוצרו היחידות האלה של הדיור בר השגה? מגרש 128 נוצרו מחלקה 6620/31 שהיא חלק משטח ציבורי של עשרה דונם שחוצץ בין איזורי חן ודרך נמיר. איך הוא נולד פה? לא מצאתי את זה. הסתכלתי בכל הטבלה של 3700 המקורית.

דני ארצי:

מה מספר החלקה?

אביב מוזס:

6620/31. גם אם היא קיימת זה שצ"פ. היהפוך כושי עורו ונמר חבורבורותיו, פתאום זה נהיה מגורים? פשוט לקחו חצי מהגן והפכו אותו ליש מאין, לדירות מגורים. 37.14% הוקצו. אם הייתי מבין את האקסל הייתי מוצא עוד דברים. לעבוד על PDF זה מראה את החשיבות אבל... אני לא יודע מי אמור להכריע. יש לך סמכות להכריע לתת את האקסלים. 37.14% זה שטח שהופקע לצורך דרכים.

עכשיו יש 129. איך היא נוצרה? 4.97% זה מאותה חלקה שדיברנו עליה קודם. 40.1% גם נראית דרך.

לבנה אשד:

מה שאתה אומר, ששטחים בייעוד ציבורי בתוכנית קודמת, קיבלו כאן זכויות למגורים וכו'?

אביב מוזס:

נכון. בניגוד גמור להחלטת הוועדה המחוזית.

לבנה אשד:

שהייתה?

אביב מוזס:

לקבל את המלצת החוקר ששטחים לדיור בר השגה יבואו משטחים סחירים. אשלח את ההחלטה.

היועצת המשפטית:

הטענה שבקודם היו שטחים ציבוריים?

אביב מוזס:

כן. אמר החוקר בתוכנית 3700

היועצת המשפטית:

זה כתוב בתוכנית עצמה שזה יהיה למגורים. אני מבינה דיור בר השגה.

אביב מוזס:

הם פשוט לא התנגדו ל-3700 וישבו בשקט. למרות שגם שם למה דווקא במתחם 4 ולא במתחם... אפשר גם לדבר על זה.. בא החוקר בתוכנית הקודמת (אני לא יודע את שמו) אמר דיור בר השגה משטחים סחירים בלבד. עכשיו לקחו הרבה דיור בר השגה במקומות הכי טובים בתוכנית, משטחים יש מאין: דרכים, גנים. ככה לא יוצרים דיור בר השגה. בסעיף 8 אני גם מפנה להחלטה. אומר החוקר, החוקר בעמ' 18 לפרוטוקול מיום 30.7.2012 לקחת את זה משטחים סחירים בבעלות העיריה ולא המדינה והוועדה המחוזית קיבלה את כל ההמלצות למעט כמה. זאת לא מההמלצות שהתקבלו. ההמלצה הזאת הייתה בין ההמלצות שהתקבלו.. אולי ראש הוועדה לא היה מודע להחלטה הזאת. אין את התייחסות שלו אז אנחנו... עכשיו גם החלקות שהוקצו למדינת ישראל במרכז החלקה אם הייתי מקבל התייחסות אולי היינו חוסכים את כל הדיון הזה. ושוב מדובר באנשים שהיו פה לפני מדינת ישראל.

לבנה אשד:

אני רוצה להבין את ההדגשה שלך על המרכז. אתה חושב שהמרכז עדיף?

אביב מוזס:

להם זה עדיף. כשאומר החוק קרוב ככל הניתן. טענתי שהם קיבלו רחוק מהמיקום הקודם שלהם. נער הייתי וגם בגרתי אני רואה שכולם במרכז. פתאום זה לא עדיף, אז קוראים לזה...

לבנה אשד:

אני לא רואה הבדל.. מבחינה תכנונית.

אביב מוזס:

כששמים ברחוב ראשי עם קומת מסחר, החוק אומר דבר ראשון קרוב ככל האפשר. העירייה הפכה את סדר החוק.

אורי שושני:

אתה אומר גם החוק וגם המגרש לא טוב?

אביב מוזס:

יש פה טענות מעבר לטענות התנגדות ובגלל זה פניתי ליועצת המשפטית.

אורי שושני:

אתם הוקציתם למגרש 316? אתה אומר חוץ מזה שהוקציתם למקום מסוים, יש לוועדה גם טעות במקום אחר. אני שואל כדי להבין.

אביב מוזס:

אנחנו נמצאים פה בטבלת איזון וחלוקה. אני נתתי דוגמאות. אם יתנו למישהו 5 יחידות יותר אז פגעו בכולם. לא מבין למה קפצת ל...

שמואל פן:

אני רוצה פשוט להבין. אתה לא טוען שאתה נפגעת בסיסית כי זה לא מגרש שהוקצה לך, אלא שהתחשיב הוא מוטעה באריתמטיקה.

אביב מוזס:

טענתי בהתחלה שצריך לתת את כל האקסלים. יש טעויות, תיכף נגיע לתחשיב החלקה ותיכף נראה מה הבעיה. דבר ראשון אני רוצה חזרה למרכז. זו הטענה העיקרית שלי. לפחות אחד, לא את שניהם, תקחו מצידי אחד ותחליפו מגרש אחד.

אם יש כאלה שהיה מגיע להם יותר מבנין, אז תנו להם יותר מבנין. שמו אותם במגרש שיש בו שני בניינים ואת השותפים שלהם לשעבר שמו במרכז החלקה. השותפים שלהם לשעבר שקנו את הקרקע בפרוסות פרוסות בשנים האחרונות, שמו אותם גם במרכז החלקה. חמישים אחוז שלהם, בתוכנית הקודמת 1437 שתקו. עכשיו לא רוצים לשתוק. אנחנו רוצים במרכז החלקה לפחות בנין אחד. תחליפו עם רויאל, ממילא יש טעויות גורפות בכל הלוחות. ה-0.557. תביאו את האקסל ואמצא לכם עוד. זו בעיה לאזן את זה מחדש? הפרידו אותם משותפים שהם לא יודעים מי הם, וחלק שמו עם כאלה שלא ניתנים לאיתור, שנמצאים בכל רחבי הגלובוס. בפעם שעברה שמו שותף מאוסטרליה, חיפש אותו חמש שנים. לא מגיע על זה הפחתה? למה אני רוצה מגרש לבד? דרך אגב, ב-1 אם כבר דיברנו על החלקים האלה, בשטח שהוקצה, סיימתי עם מדינת ישראל, במגרש 123 הוא לא מסתכם ל-100% אלא ל-99.4%. כתבתי את זה גם בסוף עמוד 8. עם חצי אחוז גם הייתי מסתדר טוב. צריכים פה את האקסל. נגיש בקשה במקביל לפי חוק חופש המידע.

היועצת המשפטית:

אין צורך להגיש בקשה. המידע הזה יינתן.

דני ארצי:

הוא מדבר על כל האקסל. לא מקדמי התאמה שדיברנו.

אביב מוזס:

אני מבקש את כל האקסל. סעיף 5 להתנגדות הוא דווקא נידון אבל כנראה לא הבינו את הטענה. יש שלושה מגרשים בדרום עם הקומת מסחר. הם דווקא בשטח מאוד גדול, אבל החליטו לבנות עליהם שני בניינים על אותה חלקה. למה לא חתכו את זה באמצע? זו טענה חלופית. כדי לא לרוץ אחרי כל מיני רסיסי זכויות שמפוזרים מסביב לגלובוס. מגרש 131 היה אפשר לחתוך אותו באמצע. יש שני מגרשים, אחד מהם פונה לשדרת רוחב (מציג) כאן זה 5 קומות וכאן זה 6 קומות. האם 6 הקומות כוללות קומת המסחר? אם בחלקה הזו יש שני בניינים, מגרש אחד שפונה לשדרת רוחב ובנין צפוני

שלא פונה לשדרת רוחב, אז למה על שני הבניינים אתה מפעיל את המקדם על כל החלקה כאילו פונה לשדרות רוחב? הלא רק בנין אחד פונה.

לבנה אשד:

אני מבינה את הטענה.

דני ארצי:

זה שמאי.

אביב מוזס:

בסעיף 9 קבעו מקדם צפיפות נורא פשטני. עד 6 קומות ומעל 6 קומות. בסעיף 10 לקחתי את כל הבניינים באותו מיקום ובאותו מתחם, לא לקחתי את כל התוכנית אלא לקחתי את כל הבניינים הנמצאים במתחם בו ההתנגדות ואני מחשב שטח ליחידה. סך הכל שטח הקרקע, מחלק ביחידת דיור אקווילנטית יש חלקות 98 90 117, זה לא שווה שמאית? ופתאום יש כאלה שמצטופפים ב-70. אז רק עד 6 קומות ומעל 6 קומות? מקדמי האיזון האלה לא מתקבלים על הדעת.

לבנה אשד:

לקחת את שטח המגרש וחילקת במספר יחידות הדיור אקווילנטיות?.

אביב מוזס:

בסייג אחד, לצורך החישוב לקחתי דיור בר השגה כ-0.575 ולא 0.3 כי זה מעוות.

לבנה אשד:

לקחת את המקדם הראוי בעיניך.

אביב מוזס:

אם אחלק ב-0.3 ייצא שטח עצום ליחידת קרקע. להיפך, זה לרעה. עשיתי כדי להיות אובייקטיבי, לא שעשיתי את החלוקה במספר יחידות, הגדלתי את מספר יחידות אקווילנטיות הטענה ש-0.3 זה לא ראוי. זו טענה נפרדת.

לבנה אשד:

למה אקווילנט ולא אבסולוטי? מה זה נותן?

אביב מוזס:

גם לחלק לאבסולוטי אני יכול. אשלח את האקסלים, זה יצא אותו דבר. אם אעשה לפי מספר היחידות זה רק יחמיר את התמונה. הלכתי לחומרא מבחינתי. היה יוצא מצב יותר גרוע. יש הפרשים עצומים. זה רק מעל 6 ומתחת ל-6? אתם שואלים למה אני רוצה במרכז? מכל הבחינות, וגם כשכולם רוצים דבר אחד וקיבלו דבר אחד, זה חשוד בעיניי, גם אני רוצה. ולי היה מגיע יותר. ראיתי את הטענה הזאת, לא יודע משום מה החלטתם שלא, בסעיף 22ב', "ישקל לתת מנגנון פיצוי". לא הוסבר למה לא. ראיתי שבתוכנית קודמת החליטו שלא. לא ראיתי נימוק למה הוחלט שלא. זה רשות מנהלית. אמרו תשקלי תפעילי את שיקול הדעת. עכשיו שמו את בית הספר, ריכזו את כל הפעילויות ותחנות אוטובוסים מול הבנין בתוכנית הקודמת שלו. למה כל הפעילויות הציבוריות שם? הקריבו את זה לבית ספר אחר. לא צריך פיזור של בתי ספר? בתשובה הלקונית ממליצים לדחות.

לבנה אשד:

השאלה שלך תכנונית או קניינית? למה ריכזו את כל השירותים האלה במקום אחד או למה נתנו לו ממול?

דני ארצי:

בטענה שלו הוא הציג את זה כתכנוני. לא כתב שזה מפריע שמאית.

אביב מוזס:

בשביל מה יש דיון?

לבנה אשד:

הדיון לא ב-1437.

אביב מוזס:

שמו לו את הבית ספר עכשיו מול הבנין. זה אותם בעלים. הטענה היא שזה פוגע וזה גם מוזר. בצד השני- גם מבחינה תכנונית לא צריך להיות פיזור של בתי ספר? הטענה התכנונית היא משנית. לא התכוונתי להעיר פה על התכנון. גם לא שמתי את הטענה הזאת בראש תרועה. אני רק אומר שהכל מתווסף. דיון בר השגה- לא אחזור על מה שאמרתי בסעיף 9. פשוט הכל מתקשר עם הכל. כי הקצו במרכז החלקה לדיון בר השגה, ההחלטה קבעה שיש לעדכן את מקדמי האיזון.

לבנה אשד:

אם יהיה צורך.

אביב מוזס:

לא ראיתי התייחסות. יש את זה בתוכנית, שקלנו ואין צורך? בדקנו את מחירי השוק ואין צורך. אבל לענין דיון בר השגה, ועדת הערר הארצית אמרה שהיא לא מקבלת את טענות. אין מגבלות קנייניות. להחלטה הזאת מתבקש עדכון שמאי של המקדם. כי ברגע שאת מסירה מגבלות קנייניות על המתחמים האלה, אז זה גם מתבטא בערך שמאי.

שמואל פן:

אני לא מבין את הטענה. מה צריך לעשות?

אביב מוזס:

אם היום הוועדה דנה בזה בפירוט, אם נניח החוק היה קובע או שהיה מוסדר בחוק לאפשר שאת הדירות האלה צריך למכור במחיר של 20% מתחת למחיר השוק לזכאים, ודאי יש לזה השפעה שמאית. אבל אם היא אומרת אני אמכור את זה, זה קרקע שלך של העיריה, אתה יכול למכור את זה למי שאתה רוצה. אני אמכור את זה לזוגות צעירים, לכאלה שאין להם דירה. אני לא אתערב לך. להכניס מגבלה כזאת שאני אמכור את זה מתחת למחיר השוק ואחרי זה להגיד שהערך השמאי וכאן הוועדה פספסה.

דני ארצי:

אתה חולק על ה-0.3?

אביב מוזס:

היה צריך לפתוח מחדש לאור החלטת הוועדה, ברגע שאתה יכול למכור את זה לזוגות צעירים

אורי שושני:

כתבת את זה בחוות הדעת?

דני ארצי:

שאין להם מגבלות.

אביב מוזס:

אם היית כותב 0.5 לא הייתי הולך איתך לרב. ברגע שהוועדה קיבלה החלטה כזאת וזה לא מתורגם למושגים שמאיים- תדונו בזה. זה לא מוגדר בחוק. דיור בר ההשגה. הוועדה דנה בזה בצורה מפורטת. עכשיו בעמוד האחרון, על מקדמי איזון. יש פה מקדמי איזון, זה נורא פשטני מה שעשו פה. דיברנו קודם על צפיפות במונחים של קרקע. אוסיף את הטור שביקשת ואעביר לך. ראיתי את הטענה הזאת בין הטענות. אני חושב שצריך לקבוע מקדם איזון למי שהיה זכאי לבנין אחד לפחות ונפגע מצירוף זכויות במושעאה. יכולנו לקבל בנין אחד לבד וביקשו להתאגם עם אחרים. אני לא מצליח להבין איך העדיפו את מי שהעדיפו באיגום. בסופו של דבר, עם רסיסי מושעאה שצריך לאתר, צריך לעשות פירוק שיתוף. זה לא מוריד את הערך? חדשות לבקרים שמאים טוענים שאם זה מעל 5 שותפים זה מוריד. כאן יש עשרות - 38. דיברנו על הטענה למה אי אפשר להכיל את מקדמי האיזון על שני הבניינים. ויש מקדמי איזון נוספים. דרך נמיר זה רחוב סואן. יהיו פה עוד רחובות סואנים. פרופס, ששמו אותם שם, זה לא סואן? זו שדרת רחוב. זה מוסיף את הערך? לא הצלחתי להבין אם רחוב סואן מוריד את הערך ושדרת רחוב סואנת לא מורידה את הערך בגלל שדרה. אולי זה צריך להתאזן. שדרת רחוב סואנת - לא. לא צריך להוסיף שום דבר. הטענה ברורה?

לבנה אשד:

כן.

אביב מוזס:

בנייני מגורים שכוללים שטחי מסחר זה לא מוריד מהערך? למה אין מקדם איזון לבנין שהוא מעל שטחי מסחר?

שמאל פן:

אענה אחר כך.

אביב מוזס:

אעדיף שתעביר אותנו למרכז חזרה. כמו שאת רואה, ב-4-3700 היה דליל. זה מה שהופיע בפעם שעברה, למעט הטעות שבמגרש ליד חמש יחידות דיור. למרבה הצער לא נמצאה הטעות עד עכשיו. זה הופיע בישיבה הקודמת. אבל יש טעות בחמש יחידות דיור. נשלח את האקסל.

שמאל פן:

גילוי נאות. ישבתי ערב אחד וערב שני וניסיתי להכין מסמך תשובה למר מוזס. הגעתי למסקנה שאתה ירית בכל דבר שזז. התשובות שלי בכתב היו יכולות להיות בערך כפול מהתוכן ההתנגדות שלך. אני מעדיף לענות בעל-פה. הכל יכתב וירשם ואתה יכול להגיב. קודם כל אני רוצה לומר משהו מאוד עקרוני גם לוועדה ולחוקרת ולעצמנו. לאו דווקא למר מוזס. אני אומר את זה כל הזמן, גם מבחינה סטטוטורית וגם מבחינה שמאית, אין משמעות בתוכנית 3700 למושג קרוב ככל שאפשר. נאמר שצריך להיות שווי יחסי למגרשי התמורה ונאמר שבמידה ולא- יש תשלומי איזון ואנחנו תמיד בכל מקרה עושים כל מאמץ שלא יהיו תשלומי איזון, ואין כאן – אז אין טעם לדבר על הנושא הזה. במצב קודם מבחינה סטטוטורית שתי התוכניות שקדמו ל-3700, בין אם זה 1111 וגם במקרה של 1137 בצפון אליה, היו תוכניות מתאריות לא היה בהם שום מסוימות. הם אמרו בצורה כללית מותר 6 או 5 לפי מגורים או מלונות ו-2.5 לדרך, מהי הצפיפות וזה הכל. זאת אומרת כל מה שהיה בתוכנית 1111 שמוכרת לך מ-1437 איננה מסוימת ואיננה אומרת איפה מקומך. מקום החלקה המקורית יש לו משמעות. אבל אני עובר לשמאות ואתה שמאי מקרקעין כפי שאמרת. הדבר החשוב ביותר הוא התנהגות השוק. מה שמשפיע על השווי ומה שמעניין את האנשים בסופו של דבר- זה איך מתנהל השוק. שוק המקרקעין איננו מגיב בתוכנית 3700 לשאלה אם החלקה במצב הקודם היא בימין שמאל צפון או דרום. יבוא אליי מישהו וישאל אותי או אותך, אז מה מותר לעשות? מה מותר לעשות עם הנכס שאני רוצה למכור או לרכוש? אז מה שיעניין אותי- או אם יהיה שמאי לצידו וודאי, כמה שטח יש שם, שטח קרקע וכמה יחידות אקווילנטיות. לפי זה השוק מתנהג. אין משמעות שזה זז צפונה או דרומה, ואין הוכחה שמאית. אם אתה תוקף תוכנית כשמאי, תוכיח. אני התחלתי מזה כי זה דבר עקרוני מבחינתי ומבחינת העבודה שלי בתוכנית הזאת. כעת אני מגיע למקדמים. ושוב אני לגמרי גלוי. זאת התוכנית הכי גדולה שנתקלתי בה בחיים ועשיתי יותר טבלאות יותר מכל שמאי אחר

במדינת ישראל. זאת התוכנית המורכבת ביותר שנתקלתי בה. יש בה, אם תסתכל בטבלה, ואתה למדת אותה בעל פה, 3,800 שורות, יש מספר עצום של מרכיבים. אין ברירה אלא לפעמים להכליל אותו. זה לא כימיה וזה לא בית מרקחת שאוי ואבוי אם תטעה במיליגרם. לפיכך מקדמי השווי בתוכנית 3700 המפורטות, נעשו בעיגול עד ספרה אחת אחרי הפסיק. וכתוצאה מזה, כל מה שקרה בספרה השניה אחרי הפסיק, עוגל ולא בא בחשבון. ולכן, העבודה שעשית אני מניח שהיא נכונה, אני גם רואה שהיא נכונה. אבל העבודה שעשית לדעתי כשמאי התוכנית, אפשר להסתפק בזאת. אנחנו יודעים שבשמאות מקרקעין, וכבר אמרתי את זה בפגישות קודמות. בתלמוד יש מושג של כזית יכול להיות הפרש של עד 15% במקדם בין דעתו של שמאי אחד לשמאי אחר. לא מדבר על 15%, מדבר על פרומיל.

אביב מוזס:

לא דיברתי על פרומיל, דיברתי על חמש יחידות דיור. זה לא פרומיל.

שמואל פן:

תשמע עד הסוף. אני רוצה לתת לך מחמאה. אתה מצאת טעות בחמש יחידות. זה נכון. זו הטעות השניה, אני מודה, שמצאנו עד היום, והטעות הזאת, לשמחתי כי אתה פה מתנגד, לשמחתך איננה פוגעת בך.

אביב מוזס:

איזו מהן? כי יש כמה. אני מבקש הבהרה.

שמואל פן:

הטעות איננה פוגעת במר שמש. היא פוגעת במישהו אחר. אבל היא לא פוגעת בתוכנית עצמה. סך הכל היחידות האלה שהתווספו ירדו ממישהו אחר שנפגע, שלא נמצא פה כרגע. מצאנו את זה והסיבה הייתה שאנחנו גם עשינו קבוצות של מאוגדים קראנו להם, היה שם "בלאגן" וקבוצה אחת יצאה תחשיב אחר. אחד הצליח ואחד הפסיד. כתוצאה מזה, ולאחת ההתנגדויות הקודמות שכבר היו אנחנו הודענו שאנחנו נשנה את הענין, לא את 316. למה כאמור לא נפגעתם? אתה יכול להגיד שיש פה עוד 5 יחידות, סך הכל לא השתנה. כלומר, חלקו של מרשך לא השתנה בכלל. לגבי מצב קודם, אמרתי שהוא לא שונה מ-1437, שם הייתה תוכנית מסוימת. אמרתי כבר שאי אפשר ללכת במצב קודם ולהיכנס לפרטים שלא יהיו בתוכניות הקודמות. כעת לגבי דיור בר השגה- בהגדרת התוכנית 4-3700 זה ישנו, לא רק ב-4 ישנה הגדרה בסעיף 1.9. יש פה 12 שורות שמסבירות בדיוק שהדירות האלה הן קטנות, הן בבעלות העיריה או מדינת ישראל, הן מיועדות לאנשים כאלה ואחרים, ירשמו רק על שם העיריה או מדינת ישראל. אעביר את זה לחוקרת ולך. הנקודה של 0.3 לפי הבנתי כשמאי התוכנית, ואני מלווה גם את תוכנית המתאר, הייתה החלטה על 0.3. לא מצאתי החלטה פורמלית, יכול להיות שיש, יכול להיות שאין. אני מניח שיש כי המספר הזה לא נולד מעצמו. הוא מופיע בפרוטוקולים. בכל אופן אני עוד בשלב של התוכניות המפורטות. הייתי אומר יותר מזה, בשלב של תוכנית המתאר כבר עבדתי לפי 0.3 ובסך הכל אם יהיו יותר דירות לזוגות צעירים זה רק לטובה. אבל זה וודאי לא הסיבה. לגבי מספר קומות, מושג מספר הקומות שמופיע בטבלאות הפנימיות, אמרתי שאנחנו לא בית מרקחת. אנחנו יוצרים צורות של קבוצות. קבוצות נושאים שאנו אומרים בטווח זה עד זה. בבקשות היתר עוד יותר קטן. אבל יש טווח מסוים, אי אפשר למדוד תוכנית בנין בדיוק לפי מטראז'. יש לנו קבוצות וקבענו קבוצה, סברתי שלצפיפות יש קשר ישיר למספר הקומות. אז תשאלו למה 6, למה לא 5? בהגדרת התוכנית סעיף 1.9 ישנה הגדרה מסוימת. כלומר יש חתך מסוים במספר הקומות של הבנין והוא נחתך בקומה השישית. אם היינו עושים 4-6 קומות היינו רק מסבכים את החיים כי צריך לעשות עיגולים שעוזרים לפלוני ופוגעים באלמוני. בהבדל קטן מאוד. פיצול- אני לא כתבתי למה חשבתי שהפיצול לא קובע, כי השמאי לא יכול לקחת תוכנית 3700 עם עשרות נושאים בכל מקום לומר הכרעתי כך. היעדר המקדם בנושא פיצול לא נקבע סתם. הוא נקבע מסיבה מאוד ברורה. בעצם ובכל תוכנית 3700 למושג הזה אין משמעות. פה ושם יוצא שכמה בעלים גדולים הצליחו לקבל מגרשים שלמים, אבל בסך הכל הפיצול ב-3700 טוטאלי. למשל במתחם 1, בו נמצא מר שמש, או כל המגרשים בתוכנית בגוש 6632 עברו פיצול. חלק בדרום וחלקו בצפון.

וכך זה בכל החלקות. כלומר יש פיצול ממילא. אי אפשר לתת מקדם פיצול שיהיה לכולם. תחלק אותו יצא לך אותו דבר. לכן לא כתבתי את הנושא הזה.

אביב מוזס:

למה הוא לא בא משטחים סחירים?

שמואל פן:

הם סחירים.

דני ארצי:

דיברת על החלטה שעברה במועצה ארצית ובוועדה מחוזית. לדעתי אנחנו עוברים למישור המשפטי, כי הוא טוען שההחלטה אומרת שהדב"י היה צריך לצאת רק משטחים סחירים. זה נושא משפטי שצריך לבדוק אותו.

היועצת המשפטית:

מה שאני רואה בתוכנית- צריך להיות בשטחי מגורים. זה נכון וזה מה שנעשה בפועל במצב החדש. לא נמצאת מולי החלטת החוקר. אתה יכול לצטט לי?

דני ארצי:

היה אימוץ של הוועדה המחוזית. השאלה אם רוצים להיכנס לכל ההחלטות עכשיו. לא ניכנס לדיון משפטי כי זה נושא שדורש בדיקה.

אביב מוזס:

מציע שתיעשה בדיקה משפטית. עכשיו בעמ' 18, החלטת הוועדה אמרה שהיא מקבלת את כל המלצות החוקר למעט 1-2-3. למעט 1-2-3 - זה לא היה שם. אני לא זוכר שהוועדה הארצית שינתה דבר או חצי דבר. עמ' 8 זו המלצת החוקר. בעמ' 18 הוועדה קבעה שהיא מקבלת את המלצות פרט להמלצות הבאות, ובעמ' 28 זו הנקודה החשובה. סעיף 11.2 בסעיף 28: אני ממליץ לקבל את תשובות עורכי התוכנית תשובות (עורכי התוכנית זה אתם). אתם סותרים את עצמכם. כי השטחים לדיון בר השגה יוקצו על שטחים סחירים ולא על קרקע בבעלות פרטית. שטחים סחירים, עיריית תל אביב- זה על חשבון השטחים האלה.

היועצת המשפטית:

אני מנסה להבין. יוקצו על ...

דני ארצי:

צריך להבין את המשמעות

היועצת המשפטית:

בשלב הנכנס אלה שטחי מגורים.

אביב מוזס:

השטחים במצב הקודם היו מתחת לקו, והם מוצאים את עצמם עכשיו מעל הקו.

דני ארצי:

אני לא רוצה להיכנס לזה. יש לנו המון התנגדויות היום. ניתן תשובה.

לבנה אשד:

טוב, אנחנו נבדוק את זה.

אביב מוזס:

חלקם לא היו. וחלקם שהיו מתחת לקו צריכים להישאר מתחת לקו. נתתי דוגמא ב-1437 שאתם שטחים היו שם מתחת לקו, ואני לא מדבר על שחזור, הכוונה היא מה שמתחת לקו נשאר.

שמואל פן:

לגבי עירוב שימושים א' יש מקדם 0.9. אני יודע שאתה בקיא במקדמים. שימוש מעורב ועירוב שימושים זה אותו דבר.

אביב מוזס:

הוא לא ניתן.

שמואל פן:

במקדמי שווי פנימיים הוא ודאי ניתן.

אביב מוזס:

אז הרווחנו 10% מהדיון פה. אתם לא פירטתם את זה. מגרש 131 הוא 41.24 לפני מקדמי איזון פנימיים. מה שנעשה הוכפל רק ב-1.05 קרבה לשדרת רוחב. אמרנו שכאשר בנין אחד לא נמצא הוא בכלל מעל. הוא בכלל לא בקרבה. אם אני לוקח 41.24 מכפיל 1.05 מגיע ל-43.2 שנמצאים בלוחות האיזון, אז איפה ה-0.9? אני מבקש להוסיף את זה להתנגדות.

שמואל פן:

אבדוק את זה.

אביב מוזס:

חסרה לנו הכפלה ב-0.9 במגרש 131 במתחם 1. (מציג את המסמך לוועדה, ומר שמואל פן מעיין בו). בגלל זה אני חוזר שחשוב שזה יפתח.

שמואל פן:

אני רוצה לומר משהו חשוב מבחינתי ומביחנת כל התהליך. מר מוזס, לכאורה אני יכול להגיד אמרת משהו משפטי - שהיועצת המשפטית תענה. אבל אני לא יכול כבן אדם וכשמאי לעבור על זה בשתיקה. אתה רומז פה שנעשו פה מעשים שלא יעשו. זה היה רמז מאוד מאוד גס.

אביב מוזס:

אמרתי חשש. אנחנו עורכי דין.

שמואל פן:

זאת האשמה מאוד חמורה. חמור גם לא פחות שאם זה לא נכון- זה נקרא השמצה. אני יכול רק למחות. אני לא חושב שזה נכון. לא נעשה שום דבר מסוג זה, ואם אתה חושב - תוכיח. אבל אל תזרוק משפטים באוויר.

אביב מוזס:

ניגוד עניינים גם אם לא נעשה שום דבר זה...

היועצת המשפטית:

אגיב לזה בכתב.

שמואל פן:

ניגוד עניינים זה בין השמאי מהנדס או לא יודע מה זה ניגוד עניינים. א' לא היה. אם היה – תוכיח ואם לא – תתנצל.

היועצת המשפטית:

נבדוק את הטענות הענייניות שלך. במידה ונמצא סוג של טענה אחרת אז נדון גם בה.

אורי שושני:

במגרש 131 שדיברת עליו נכנס כ-41.2 קיבל מקבל גבול רוחב ולכן 43.26.

אביב מוזס:

את זה אמרתי.

אורי שושני:

אתה לא טוען לגבי התחשיב האריתמטי, אתה טוען לגבי גובה המקדם, שהיה אמור לשקף רק צד אחד.

אביב מוזס:

אמר השמאי שהיה צריך להיות 0.9. היה צריך להבין איזה מקדמים הוחלו פה. אם היה אקסל שהיו חושפים אותו היה לי נורא קל. עכשיו הבנתי שהיה צריך להיות 0.9 ואם אין 0.9, זאת טעות. את זה אמר שמאי הוועדה.

מאיר אלוויל:

כמה נקודות שהעלית שהם נושאים יותר תכנוניים ובסוף דבריי אתייחס גם כמתכנן לדברים שמאיים שזה לא השתקלל בעבודת השמאות. התוכנית הופקדה עם מגבלות שדה דב. נכון שהוא פונה עד עכשיו. כל התוכנית הזאת מושפעת ממנו. וגם יש הוראות במידה וזה יפונה- מה ניתן לעשות. אני עונה למה מגרשים מסוימים קיבלו גובה כזה או אחר והאם ניתן להשוות צפיפות בין מגרשים בין 115-132. אז כן אתה מודע לזה שבשרטוט של מספר קומות יש מגבלות בניה ולכן אחד מקבל 5 והשני 6, לא כמו שרמזת בצורה מרומזת או בוטה, אלא בגלל מגבלות בניה. ולכן יש היום הבדל 5-6 קומות בגלל המגבלות ויש תרופה לזה עם הסרת המגבלות - יש סעיף שמתייחס- ניתן להתיישר בהקלות או אפשר גם להכין תוכנית לגובה שנקבע בתוכנית המתאר, שבמקרה שלכם הוא עד 8 קומות לפני הקלות. 8 ואולי 10-11. לגבי מדוע המגרשים האלה או מגרש 131 ספציפי הוא במידות שלו ומדוע יש עליו שני בניינים ולא פיצלו אותו לשני מגרשים כמו שקורה מצפון לו- הסיבה היא תכנונית תנועתית. בנספח התנועה יש כניסות למגרשים. בגלל הסמיכות של המגרש לצומת קדושי השואה ופרופס, יועץ התנועה המליץ שלא תהיה כניסת רכבים למתחמים מפרופס. ולכן הכניסה לרחוב הזה תהיה מהרחוב הפנימי. יכולנו לפצל אותו לשני מגרשים. אנחנו מכינים תוכנית והשמאי אחר כך בא ועושה את השיבוצים. תכנונית היה נכון שזה יהיה מגרש אחד עם כניסה אחת מהרחוב הפנימי. אם נפצל לשני מגרשים- יעשו הסדרי זיקת הנאה ודרך מרתפים משותפים, שמקשה גם בביצוע וגם במימוש. ולכן הוחלט בסוף, תכנונית, שזה יהיה מגרש אחד. זה גם נותן עדיפות וגמישות תכנונית בעתיד. גם עכשיו לאור הסרת המגבלות ניתן תכנונית להעמיס על דופן אחת או פחות או אם קיבלתם שותפים על אותו מגרש, אז תוכלו, תלוי ביחסים שלכם, לבנות בנין והשאר יבנו בנין שני. אפשר לראות גם כיתרון ולא רק כחיסרון מגרש גדול שיש עליו שני בניינים. אני רוצה כמתכנן להתייחס לנושא- למה השמאי קבע, ואני מסכים איתו, שהוא יתן מקדם ויתרון על זה שזה נמצא על שדרה. עכשיו אתה רואה שדרה אז אתה מדמיין את כלי הרכב. בנספח הנופי תראה שהושקע הרבה מאמץ בשדרה- שתהיה שדרה תל אביבית עם כל האפקט הנופי שלה, ועם היתרון שאתה נכנס לשדרה ומגיע לים. יום אחד, כשזה יבוצע, זה יהיה יתרון משמעותי. היום קשה לדמיין אותו מהשרטוטים. יש עוד דבר שלא נכנס למקדמים. תכנונית אנחנו יודעים שיש על כל מגרש תן וקח. המיקום שקיבל הלקוח שלך נמצא בסמיכות לקדושי השואה. המימוש שלו יהיה יותר זמין ממגרשים אחרים כי הוא גובל ברחוב קיים. יום אחד כשירצה להוציא היתר בניה לא יגידו לו "חכה". הוא יחסית מאוד קרוב לרחוב קיים. כשאתה אומר תעביר אותי, כששומעים עוד שיקולים אומרים אנחנו רוצים להישאר במה שקיבלנו. לקחת בתור מובן מאליו שהוא קיבל מגורים. יושבים אנשים בחדר ומתלוננים

עלכך שלא קיבלו מגורים. הוא יוכל אחר כך להצריח אותך למגרש בצפון של מלונאות ותעסוקה וכל דבר אחר. לא בטוח שזה מה שאתה רוצה. לגבי המגרש החום ב-3700, במתארית אמנם מוקם דרומה יותר והוחלט תכנונית להעבירו צפונה. תכנונית- בגלל מגבלות הגובה. פה ניתן לבנות עד 3 קומות ופה יותר. בית ספר יכול להסתדר עם 3 קומות. מגורים, בייחוד שיש לאנשים הרבה זכויות ורוצים למצותן, העבירו את המגורים דרומה שאפשר להגיע ל-6 קומות ויותר ולכן בית הספר בצפון. אמרת שרוצים להיות במרכז החלקה- מרכז החלקה גובל בבית ספר. זה קצת סותר את טענתך. אנחנו כמתכננים לא רואים בכלל כחיסרון : לבית הספר הזה יש יתרון שהוא 3 קומות. לא בטוח שמי שגר מול בית הספר מפסיד או מרוויח, תלוי איך רואים את זה.

לבנה אשד:

לדין הזה הוקצתה שעה אחת בלבד. ואנחנו חורגים בהרבה.

אביב מוזס:

בתוכנית 1437 הייתה בנויה שני בניינים על חלקה. שני בניינים על חלקה. ההקצאה מראש העיריה עשתה הקצאה, אמרה שאלו יוקצו לא לחלקה אלא לבנין. אפשר לפתור את זה ולא לשלוח את האנשים לדיונים משפטיים. אצלך זיקות הנאה, אדחוף אותם לסרט משפטי של פירוק שיתוף. יכולת לצמצם את הבעיה מבחינה תכנונית ובמקום לעשות הקצאה פר חלקה,

לבנה אשד:

הבנתי.

אביב מוזס:

זה פתרון מאוד קל.

מאיר אלואיל:

התכנון פה הוא טנטטיבי. מה שמחייב אלה קווי הבנין. לא הגענו לשלב של בנין.

אביב מוזס:

עדיין יהיו שני בניינים. את ההקצאה אפשר בסופו של דבר לעשות פר בנין.

לבנה אשד:

זהו. נכון? תודה רבה לכם.

התנגדות מס' 40 – ענת קנול, ע"י עו"ד אלינור פומרנץ (משרד עו"ד גדעון חתוכה), והשמאי שני אהרון (משרד טרשנסקי-קמיל)

עו"ד אלינור פומרנץ:

שמי עו"ד אלינור פומרנץ, מייצגים את גב' ענת קנול. השמאי מטעמנו מר שני אהרון. אנחנו מדברים על מתחם 4, בו הוקצו ללקוחה שלנו. אתן לשני להציג את הטענות שלנו שהם טענות שמאיים ואחרי זה אוסיף כמה דברים.

שני אהרון:

אנחנו מבינים שמדובר בתוכנית מאוד מורכבת, מאוד גדולה. יש טבלאות עם אלפי שורות. עשרות אם לא מאות מגרשים ואנחנו באים פה בשביל להעיר. אנו מבינים שבתוכנית כזאת יכולים להעיר ולהאיר גם, כי בתוכנית מסוג כזה יכולות ליפול טעויות בתום לב. אלה דברים משמעותיים ומרכזיים. ביקשנו כהקדמה לכל הבחינה השמאית לתת לנו כמה נתונים שיאפשרו לבדוק את הטבלה בצורה טובה יותר, כדי שנוכל לבחון את הנתונים היחסיים והכלליים. ברגע שנראה את הערכים הכספיים על

בסיסם אושררו המקדמים, נוכל לבחון את הדברים בצורה טובה יותר. הנתונים שלנו מעידים על נתונים אחרים וזאת נקודה ראשונה. העסקאות שאנו בוחנים שמלמדות על היחסים בין מסחר, מגורים מלונאות הם אחרים, והיינו מאוד רוצים לראות כדי לבחון בצורה מקצועית את בסיס הנתונים. דבר שני והוא חשוב לא פחות, כמו שנטען גם בהתנגדויות אחרות, אנחנו מבקשים לראות את טבלת המגרשים והמקדמים. נוכל להסיר הרבה ספקות. אנחנו שחזרנו חלק מהמגרשים כל פעם בהתאם להתנגדויות שאנו עוסקים בהן. הצלחנו להגיע לרמת שחזור של רוב המגרשים ומצאנו להערכתנו טעויות. אנחנו מבקשים לראות את הטבלה, איך נוקד כל מגרש ולהבין איפה ההבדלים, ואם קיים הסבר מניח את הדעת, נוכל לראותו. אם יש טעויות - לא היינו רוצים שהטבלה תאושר, וגם חברי הצוות לא היו רוצים שתאושר טבלה עם טעויות. מפה נגזור ספציפית אלינו. ניתן דוגמא ממתחם 4. במתחם 4 קיבלנו מגרש 215. המגרש הזה נוקד להערכתנו באופן חריג לשאר המגרשים. הדברים יכולים להיות יותר ברורים אם נראה את הרשימה. אם נדבר באופן סכמתי, אדגיש שהמגרש שלנו נמצא לאורך שדרות סמט. אפשר לראות באופן ברור שלעומת שאר המגרשים אנו עם מקדם הכי גבוה לאורך הציר. אין סיבה לכך. אם תסתכלי על הציר הדרומי זה מתחיל מ-0.95 בחלק המזרחי ויש היגיון בדבר. אבל יש קפיצה במגרש שלנו. מגרש מולנו למשל, שנמצא קדימה לים, נוקד במקדם 1.02. אנחנו מבקשים שתשימו לב לדבר הזה. יתכן ומדובר בטעות בתום לב. יתכן ומדובר בשקלול של מקדמים. אנו מבקשים לדעת האם זה או האם זה.

שמואל פן:

על מה אתה מדבר בדיוק?

שני אהרן:

פרסנו את המקדמים של הוועדה. מקדמים שלכם.

שמואל פן:

נבדוק. אתה טוען שיש טעות אריתמטית או שהשיקול דעת לא נכון?

שני אהרון:

אינני יודע אם זה טעות אריתמטית כי אין לי את מפת המגרשים. אם זו טעות בשקלול, את זה אנחנו לא יודעים כי חסרים לנו נתונים. התוצאה הסופית היא הבעייתית. שים לב למקדמים שליידם. אנו מבקשים שתבדקו, והיינו רוצים לשמוע הסבר מדוע אנחנו מנוקדים גבוה יחסית לשאר. זה לגבי נושא המגרש. יש לנו השגה בקשר למקדם מגורים תעסוקה ותיירות. דיברנו על זה בעבר. בתוכנית המתאר, יש ייעוד שנקרא מגורים ב'. באותו ייעוד ניתן בשקלול מקדמי השימושים, יתרון למגרשים האלה בניקוד 1.15. מגרש במגורים ב' שווה 15% יותר משאר המגרשים הייעודיים בתוכנית וזה מדוע? בתוכנית המתאר מדובר על מגרשים שבהם יש אפשרות לתוספת צפיפות, כך כתוב בתוכנית המתאר. אני מבין שהמענה ניתן לגבי עירוב שימושים. כשאנחנו שחזרנו את אותו מקדם סופי שהוא משוקלל בלי מקדמי העידון, הרי יש שני שקלולים, מצאנו הפרשים. ההפרשים הגיעו לכ-1.25. זאת אומרת כשאת משקללת את השימושים זה 1.25 יותר. פה יש לנו שתי השגות- אחת, אנחנו חושבים שהמקדם הזה לא צריך בכלל להיות. כי אם ניתנה אפשרות ניתן יתרון במתאר- הרי שהוא מוצג בתוכנית המפורטת כי נקבעה צפיפות באופן חד משמעי. המענה שניתן על ידי הוועדה, נאמר שהמקדם ניתן היות וקיימת אפשרות בעצם גמישות תכנונית, שניתן לאשר שם בנוסף לשאר המגרשים גם מגרשים בעלי אופי ציבורי מלונאות. אנחנו טוענים שגם הנושא הזה לא רלוונטי, היות ואופי ציבורי, שימושי משרדים ומלונאות- שווים פחות מהשימוש המיטבי. אם יש מגרש מגורים אחד ומגרש מגורים שני שיש בו אפשרות לעשות משרדים בעלי אופי ציבורי- לא חושבים שיש לזה יתרון. חושבים שהשימוש המיטבי הוא למגורים בשני המצבים. והדבר הזה יש לו השפעה מהותית כי יש המון מגרשים כאלה וזה יכול לגרור אחר כך עיוותים. זה בקשר לנושא המקדם. אנחנו מבקשים בכל לשון של בקשה, אנא תבדקו. אנחנו חושבים שהשימוש המיטבי אין לתת את אותו מקדם זה מנפח את שווי המגרש ויש לזה משמעויות כבדות. נושא קרוב ככל האפשר- אנחנו חלקה שמגיעה מגוש 6609. גוש 6609 הוא הגוש המערבי בתוכנית. בתחום מתחם 4 ומתחם 5. אנחנו חושבים אחרת מעמדת הוועדה, ואני כרגע לא מתייחס לנושא של השווי אלא מתייחס ספציפית לנושא המיקום. כי המיקום היה ידוע שמי שקונה במערב, או לפחות זאת הייתה הציפיה בהתאם לעקרונות מקובלים, מי

שקונה יקבל את המיקומים הטובים ביותר בתוכנית. מי שנמצא בגושים המזרחיים הוא בעצם יהיה בעדיפות נחותה יותר לעומת הגושים המערביים. כך התנהל המסחר בשוק.

לבנה אשד:

זה מגובה בעסקאות? כי הטענה כאן שיש טענה הפוכה.

אורי שושני:

אתה אומר שיש עקרונות מקובלים.

שני אהרן:

אנשים קיבלו קרוב לים. אפשר לברור עסקאות במתחם 4 ולראות. אני יכול להגיד שבתיקים אחרים אנחנו מייצגים קבוצות, נפגשנו עם עשרות בעלי קרקע. הדבר הראשון שעולה, זה מדוע הגושים 6609 קיבלו במקומות שהם לא הכי קרובים לים. ככה ציפה השוק וצריך להביא את זה בחשבון. יש לנו השגות לגבי המקדמים, לגבי המסחר, לגבי האם הוא תורם 1.8, האם באמת השווי שלו כל כך גבוה. היות וקיים היצע גדול יש המון מסחר בתוכנית. אנחנו מכירים תוכניות שעתידות לבוא כמו שדה דב שגם שם יש מסחר. אנו סבורים שצריך לבחון את המקדם הזה. אני חוזר- היינו רוצים לראות את העסקאות כדי לבחון על מה מבוסס. אם זה מבוסס על עסקאות אולי יש לנו השגות.

עו"ד אלינור פומרנץ:

יש לנו טענה שאולי היא יותר תכנונית לגבי מגרש 215. זה מאפשר בניה של 12 קומות כשהתכנון של מגרש 214 שממוקם מנגד מאפשר בנית בנין בגובה של 14 קומות. כך שהבנין מן הסתם יצטמצם ויביא את חשיפת המגרש שלנו לים. אנחנו נבקש כמובן שהמגרש ב-215 יהיה גבוה יותר מהבנין ב-214 כדי לאפשר חשיפה לנוף הים ולמנוע את המגבלה. לחלופין אם לא ניתן מבחינה תכנונית לבצע את זה, מבקשים שימצא ביטוי במגבלות החשיפה מבחינה שמאית ושווי. בנוסף, דירון הגן במגרש 215 מצויות במפלים קומת המסחר. דבר שמפחית את השווי שלהן. אנחנו לא מצאנו ששמאי הוועדה נתן משקל לנתון הזה ונשמח לשמוע. אין מענה ברשימת המענים, זה לא הופיע. כנ"ל לגבי גובה הקומות. לגבי מקדמי השווי הפנים שהזכיר שני לפני כן- זה לא רק לחשוף את המקדמים, אנחנו רוצים לדעת מה יהיה תזמון מסירת הנתונים. עכשיו אנחנו מתנגדים. נרצה לנתח את הנתונים, אולי יהיה לנו עוד זמן להתנגד כשזה יגיע. בדגש על אותם מקדמים עלומים, מקדם אחר א' מקדם אחר ב', אם נרצה ונבקש פירוט לגבימה הם מכילים. בסעיף 10.4 למסמך עקרונות השומה. כמו שבעצם שני ציין ואני אחזור על זה, בנושא המקדמים של מזרח לעומת המערב, בעצם במתחם 4 מקור הזכויות של המתנגדת שלנו הוא חלקה 51 מערבית לאבן גבירול, וראינו ששמאי הוועדה, ויש מחלוקת אינהרטיב בינינו, נתן שוואים זהים לזכויות הבעלים שנמצאים ממערב לאבן גבירול לבין בעלי הקרקעות שנמצאים במזרח במצב היוצא. במצב הנכנס הוא נתן את אותו שווי.

שמואל פן:

היא אומרת נכון.

עו"ד אלינור פומרנץ:

יש על זה השפעה למקדמים.

דני ארצי:

שני ציין את זה. זאת חזרה על דברים שנאמרו.

עו"ד אלינור פומרנץ:

חוץ מלציין שהשווי הומוגני וזה מושפע מהיקף החלקה וזכויות הבניה, לא שמענו דוגמה של עסקאות או נתונים שמוכיחים את מה שאנו טוענים על ציפיות השוק והתנגדות השוק. אנחנו תוהים לגבי שדה דב. לאחר שהגשנו התנגדות פורסמה התוכנית ושם ראינו מקדמים אחרים לגמרי. מקדמים שלנו נראים יותר הגיוניים ושמה כן פורטו העסקאות. היו הנתונים. מה שמחזק את הדרישה שלנו לקבל

מקדמי איזון פנימיים ואת נתוני העסקאות, לדעת האם הנתונים שם שגויים והנתונים אצלנו נכונים. אנחנו לא קובעים כאן מסמרות אבל נמצאים מתחת מסך ערפל. לטעמנו נראה שהמקדמים שם יותר הגיוניים ויותר מתאימים. שליש מהמגרשים במתחם 4 ניתנו למפוצי שדה דב.

דני ארצי:

אני רוצה להתייחס לנקודה הזאת. לדברים האחרונים שלך. תוכנית שדה דב- היא תוכנית מתאר שנמצאת בהפקדה בימים אלה. מה שנקבע שם- לא יכול לשמש לכאן למרות שזה קרוב.

עו"ד אלינור פומרנץ:

צינתי שזה טבלה ראשונית וזה תוכנית מקבילה.

דני ארצי:

לא חושב שרלוונטי נושא שדה דב. לפי דעתי גם השמאי לא דיבר על זה. זאת תוכנית שכבודה במקומה מונח אבל היא בהתהוות.

שני אהרן:

השאלה, האם כתוצאה מהשפעת שדה דב, יש השפעה על התוכנית על הטבלאות?

שמואל פן:

יש לי כמה תשובות קצרות. קודם כל, מר שני עובד במשרד מכובד. אין מושג שגוי אלא אם כן יש טעות אריתמטית. יש הערכה, יש שיקול דעת שונה. לגבי מגורים ב', היית פה בכמה התנגדויות, התשובה שלי היא שאני קורא לזה מיוחד ב'. בתוכנית המתאר הייתה החלטה להעניק למגרשים מסוימים ותמצאו לא רק לאורך שדרות הרוחב, מקדם יותר גבוה שהוא 1.15 מסיבות רבות. יש שם הרבה יותר גמישות תכנונית, שימושים לבעלי משרדים ומקצועות חופשיים מגרשים בעלי אופי ציבורי. נוצר מצב גמיש כבר בימי המתאר בתקופת המתאר, ששיווה למגרשים האלה נתן מקדם יותר גבוה. תגידו למה 1.15 זה מתארי. זה לא 1.557 וכך הם נכנסו לתוכניות המפורטות ותוכנית המתאר מאושרת. בזמן התוכניות המפורטות ובשל כמה סיבות יחד הוחלט שיהיה 1.5. כאשר הגענו לשלב של תוכניות מפורטות, יצא שכל אחד מהמגרשים האלה יש לגביו גם נתוני שווי אקווילונטי פנימיים שהם יותר מעודנים. אתם כבר בדקתם וראיתם ותקבלו את זה. ולכן נעשתה מכפלה בכל התוכנית במקדמים האלה, כולל באותם המגרשים שעכשיו קוראים להם מגורי תעסוקה ותיירות. כלומר נקודת המוצא היא 1.15 כפול מקדם העידון. אפשר לחלוק על הקוסנפציה אבל עשינו את זה לאורך כל התוכנית. אני מדלג למושג "אחר". מההתנגדות עולה שנעשה משהו שלא נחוץ- הודיתי כמה פעמים שהשם גרוע. חבל שזה נקרא ככה. זה בסך הכל כמה מגרשים בודדים שיש בהם משהו יוצא דופן, עידון מסוים, חזית, משהו שלא כללי במקדמי השווי האקווילונטיים אלא מיוחד לאותו מגרש. מספר המגרשים האלה הוא מאוד קטן, וכמו שהכל ניתן לצפייה ותיכף אגיד את זה בצורה גורפת, גם זה ניתן לצפייה.

לגבי חלקת המקור: אני חושב שלא צריך. אמרתם את זה בסך הכל.

לגבי המצב הקודם- זה משתלב עם מה שנאמר בסוף. דעתי דעת השוק היא ואני שמאי שעובד גם בשוק הפרטי. מקדמי השווי מוכיחים שהשוק איננו מגיב בכלל לנושא אם חלקה או מגרש נמצא איפה, בצפון או בדרום. במצב קודם השוק מגיב לשטח ולשווי אקווילונטי ואני יודע את זה משיחות. השאלה לגבי מגרש שאני רוצה למכור או לקנות, היא כמה הוא ביחידות ואחר כך מכפילים במחיר מסוים. כך השוק מתנהג לדעתי. זאת לא דעה, זאת ידיעה מקצועית. אני מגיע לנושא חשוב מאוד, אבל אני לא בטוח שאני יכול לתת את התשובה. אני מסכים, ואני כשמאי מעונין ממש בתוכנית, גם להראות מה נתוני השווי הפנימיים, מה שנקרא בטבלה אקווילונטי, וגם להסביר על סמך עסקאות שאני מכיר וממשיך לעבוד על פיהן, למה לדעתי מקדמי השווי הם X, Y או Z. איך תעשה הפרוצדורה- אני מחזיר את השאלה לצוות העירוני. יש תשובה לשתי השאלות.

דני ארצי:

דיברו על מגרשי התאמה.

היועצת המשפטית:

נראה איך מבצעים את החשיפה בסוף ההתנגדויות, כדי לתת לכולם באופן שווה הזדמנות להסתכל. לא רוצה לקבוע מסמרות, כי לא קיבלנו החלטה בענין. תינתן לכם זכות טיעון. אם יוחלט על הצגת המסמכים, לא תהיה כוונה למנוע מכם להגיב.

אורי שושני:

לגבי מתחם 4 מגרש 215, שאלתם על המקדמים הפנימיים. המגרש נכנס ב-78.09. ניתן מקדם מערב 1.1 מקדם קרבה לשדרות רוחב 1.05, מקדם צפיפות בינוי 0.95 ומקדם מגורים מעורב 0.95, סך הכל 1.04, מה שמוביל ל-81 ומשהו. תואם למה שניתן בפועל, למקדם אקווילנטי שמופיע בטבלה. אם שאלתם לגבי תחשיב אריתמטי- זאת האריתמטיקה. לגבי גובה המקדמים- זאת שאלה אחרת. לגבי המצב הקודם - מתוך הנחה שיש קורלציה בין עקרונות מקובלים לגובה העסקה. אני מזכיר לכם שהמועד הקובע לענין העסקאות הוא פחות או יותר מועד הפקדת התוכניות המפורטות. אתם דיברתם על תוכנית שדה דב. התעלמתם מהתוכנית הסמוכה לה, 3388. אני זוכר אותה מ-1999 כשרק נכנסתי כעזר כנגדו של שמואל בתוכנית הזאת. העקרונות המקובלים היו למעשה שלנו. אם הייתם מסתכלים על העקרונות המקובלים בתוכנית הזאת שהיא בהחלט אקווילנטית, הייתם רואים שכל מי ששאל אותנו ובחן את התוכנית, ידע שאין שום משמעות לקרבה לים.

ערן וקסלר:

הגובה שמתאפשר במגרש היום הוא 15 קומות. התוכנית הכינה את הקרקע לפינוי שדה דב. בכל השדרה מתאפשר ב-15 קומות כולל המבנה שמערבי לו שהוא מלון. מעבר לזה תתאפשר הקלה.

עו"ד אלינור פומרנץ:

גם 214-215?

ערן וקסלר:

כן. בנוגע לדירות הגן, הן מתאפשרות לכיוון השצ"פ, לא לכיוון השדרה. התוכנית קבעה הפרדה מאוד ברורה בין המסחר לבין יתר השימושים כך שלא צפויה פגיעה. נהפוכו - המסחר יפנה כלפי השדרה.

שני אהרן:

לגבי האם קיימות טעויות אריתמטיות או לא - אני חושב שאנחנו לטובתכם, לטובת כולם. אם יש טעות והיא תתגלה אחרי אישור התוכנית לא חושב שזה יועיל לאף אחד. טעויות אריתמטיות מצאנו. זאת תוכנית מאוד מורכבת. רק להקליד את האחוזי בעלות זה נתון לטעויות. אז תנו לנו לתת הערות. אנחנו לא נגדכם חלילה. טעויות אריתמטיות לדעתי צריך להיות הדבר הראשון שכדאי לכם לשמוע. תנו לנו לראות את המקדמים, את דרך הערכת השווי של המגרשים. בסוף אנחנו רוצים טבלה מאוזנת. עלינו על כמה טעויות אריתמטיות, הצגנו בחלק מההתנגדויות. זה מתקשר למשל למה שאורי אמר, מיקדת כרגע את המגרש. הרי אנחנו מדברים על יחסים, זה נתון שלא ידענו עד הרגע. זה משהו שאנחנו לא יכולים להתייחס אליו כרגע. איך הוא עומד מול תוכנית המתאר. כל עוד לא רואים את הנתונים של מגרשים אחרים, זה לא נותן לנו שום דבר. תסתכל בסופו של דבר על התוצאה הסופית. יכול להיות שהתחשיב ספציפית נכון. איך מגרש שיותר קרוב לים נוקד 1.02. לגבי קרוב ככל האפשר, אני רוצה להגיד כמה דברים. אם 3388 הייתה אבן הבוחן - אני חושב שצריך להסתכל על זה שוב. 3388 שונה מהותית מ-3700. 3388 תוכנית קטנה וצרה. ההבדלים בין ים ולא ים מעולם אחר. פה מדברים על חלקות שהיו ממש על שפת הים. 3388 היא תוכנית צרה, הרי כל רוחב התוכנית שם הוא 300 מטר. אין ממנה להסיק על מה שקורה ב-3700. אנחנו מדברים פה על תוכנית ברוב עצום יחסית ל-3388, יש הבדל מאוד ברור גם בגושים. דיברנו על קו פרשת המים. אנחנו יודעים שהגושים שם מאוד גדולים ויש ביניהם הבדל מהותי.

לגבי המועד הקובע - אני חושב שהוא לא צריך להיות המועד הקובע של התוכנית, צריכים להסתכל על המועד הקובע לפני 3700 המתארי. אנחנו במהלך תכנוני אחד. מיישמים את הטבלה שאמורה

להיות העקרונית לגבי איך אנשים לפני 3700. הרי יכול להיות שחצי שנה לפני התוכנית אנשים סחרו לפי מספר יחידות דיור עדין זה מושפע מהתוכנית החדשה. צריכים להסתכל איך השוק הבין מה יקרה אחרי שתאושר התוכנית. לא באמצע התהליך.

אורי שושני:

כמה לפני?

שני אהרן:

מסתכלים על מהלך תכנוני אחד. אתה לא לוקח את השווי במצב הקודם על פי 3700.

שמואל פן:

יום הפקדת התוכניות זה המועד הקובע. זה היום.

שני אהרן:

התוכנית המפורטת מיישמת את התוכנית המתארת. צריכים להסתכל מה היה לפני המתארת - זה המצב הקודם. אם מסתכלים על הזכויות של 1111.

אורי שושני:

מה המועד הקובע?

שני אהרן:

2015. לפני תוכנית 3700 בהתעלם מהתוכנית החדשה. 3388 לא מאפיינת ואם צריך נציג ותראי את התוכנית ועד כמה היא לא מייצגת.

שמואל פן:

הלכנו לפי ההפקדה. יש מחלוקת. הטענה ברורה.

שני אהרן:

לגבי שדה דב, חשוב שנשמע את עמדת הוועדה, לפחות מה הולך לקרות. אם יש מגרשים שבאו במקור משדה דב בגלל אילוצי שדה דב ומשפיעים על מיקום מרשתי, חשוב לנו לדעת. אם הולך להיות שינוי אז צריך להביאו בחשבון. זו תוכנית נפרדת אבל יש לה השפעה.

שמואל פן:

אל תגיד החלקות השתנו. אלה אותן החלקות.

שני אהרן:

בעקבות שדה דב ההקצאות יכולות להשתנות.

פרנסיין דויד:

יהיו שינויים מינוריים בתקנון. הדיון הוא דיון בהתנגדויות לתוכניות שהופקדו. הוועדה תבחן והיא תוציא חוות דעת. אנחנו לא שולפים פתרונות. זה קרה לפני שבועיים בדיוק. הוועדה אחראית והיא תבחן את כל המשמעויות, ויש הרבה משמעויות לפינוי השדה. לא רק בתוכנית הזאת, אלא בכל הצפון. אנחנו צריכים קצת זמן והחלטות הוועדה.

שני אהרן:

אמר שמואל שזאת טענה לגבי המקדם עצמו. לא זאת הטענה שלנו. הטענה שלנו הרבה יותר בסיסית. ראשית שלא צריך להיות מקדם בכלל, גם אם צריך להיות מקדם הוא גבוה יותר. 1.25 זה לא מה שאני חושב שניתן. זה מה שניתן בפועל, זאת הטענה שלנו.

בפועל ניתן 1.25 ולא 1.15.

שמואל פנ:

זה הופך את כל ה-3700.

שני אהרן

ללא מקדם העידון אני מדבר. בסופו של דבר ניתן מקדם שהוא מגיע ל-1.25. זאת הטענה.

התנגדות מס' 84 - נת"ע, ע"י סיגל גפני ומיטל אילון

סיגל גפני:

אנחנו מתכננים את הרכבת הקלה. יש לנו תוכנית תת"ל ל-71ג' אשר חופפת בחלקה לתוכנית 3700. אנחנו מתכננים את רצועת המתע"ן לאורך המשך רחוב אבן גבירול, וביקשנו שבתוכנית 3700 על כל החלקים שלה בהם קיימת חפיפה עם תת"ל ל-71ג', תהיה התאמה מלאה בין מסמכי התוכנית לבין התוכנית שלנו. התוכנית שלנו בתוקף ומציגה רצועת מסילה. אנחנו דורשים שהרצועה תסומן במסמכי התוכנית. בנספח התנועה צריך להראות את התכנון העדכני של הרק"ל, גם מתקנים טכניים שמסונפים לרכבת הקלה וגם אותם צריך להציג במצב מוצע. הרצועה לתכנון שלנו ברוחב של 13.25 מ', ואנחנו מבקשים שזה יקבל ביטוי בנספח התנועה, בנספח הבינוי ובהוראות התוכנית. אנו מבקשים לציין את הכפיפות לתת"ל ושההיתרים שגובלים ברק"ל יתואמו מול נת"ע, וגם נושא תיאום תשתיות. יש לנו הערות נוספות שמיטל, מנהלת התכנון, תוסיף.

מיטל אילון – מנהלת התכנון של 5G של הקו הירוק:

אוסף נושא אחד. במסגרת התיאומים שלנו עם העיריה ועם מחלקת מאור, עלה נושא של תאורת רחוב שלא לוקחת בחשבון את תאורת הרק"ל. מקובל על כל הצדדים שצריך להיות בטיפול. אנחנו מבקשים שידאגו שיכלל בתוכניות וישנו את התאורה, כך שלא נוסף עמודים מיותרים. אפשר גם להאריך את הזרוע.

פרנסין דויד:

התוכניות הופקדו בזמן שהתת"ל הייתה בהליך אישור. התת"ל אושרה לפני ההפקדה בפועל של המפורטות, אבל לא הכנת המסמכים אצלנו. אנחנו מקבלים בוודאי את החובה להטמיע את כל מה שנקבע בתת"ל כי מבחינה תכנונית תת"ל גוברת על תוכנית מקומית. לגבי ההגבלות, התיאום הנדרש לתשתיות וכו', נכתוב שחובת התיאום תחול בתוואי ובקטעים הכלולים בתת"ל בלבד, אחרת זה יכול להישמע שכל היתר יובא לתיאום וזו לא הכוונה. לגבי התאורה - אני יודעת שיש מגעים אבל לא בטוחה שנכתוב את זה בתב"ע. התב"ע המפורטת תטמיע את כל הסיכומים, אך לא הכל אנחנו כותבים. לגבי הרצועה - אנחנו מקבלים את מה שסוכם, כאשר בזמן עריכת המסמכים נת"ע ביקשה להרחיב את הרצועה מ-13 מ' ל-13.25 מ', מה שלא היה נוח לנו. אבל זה סוכם, וגם אם זה לא כתוב, כל מה שכרוך בתת"ל תופס כאן.

מיטל:

הוספתי כי זה לא היה חלק מההתנגדות.

פרנסין דויד:

זה מטופל בערוצים אחרים והכל בסדר. אנחנו לא מתקנים בשלב זה. אני יודעת שכל פעם אתם מבקשים וכל פעם אנחנו אומרים שאנחנו לא מתקנים. זה יתוקן אחרי החלטת הוועדה המקומית.

סיגל גפני:

מאחר ונת"ע מתכוונת לבצע את עבודות הפיתוח של הרכבת הקלה לפני שיתחילו עבודות סלילת
ברחוב אבן גבירול, אנחנו נצטרך להקים כנראה מדרונות וסוללות שגולשות קצת מעבר לזכות הדרך
באופן זמני לצורך הקמת הרצועה. אנו מבקשים שזה יאושר סטטוטורית. יכול להיות שיהיו לנו
במקומות מסוימים גלישות או חריגות מינוריות מרצועת זכות הדרך ב-3700, אבל זה זמני ויכול
להיות שנצטרך לבצע אותו.

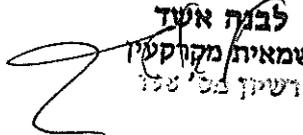
פרנסין דויד:

יש סעיף ב-3700 שלדעתי העתקנו בכל התוכניות. זה לא נושא ספציפי לנת"ע אלא זכות שימוש זמני
להיכנס למגרשים פרטיים על מנת לבצע תשתיות.

----- 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/מקוקעין
רשיון מס' 554



השמאית גב' לבנה אשד:

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