

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

דיון מס' 9 – 23.7.2019

**לבנה אשד:**

שלום לכולם. אני חוקרת ההתנגדויות לתכנית 3700. אני מבקשת להשתדל לדבר בתמצית, בידינו החומרים הכתובים שלכם. כל מי שמדבר שיציג את שמו.

**התנגדות מס' 42: עליזה סידרר (קמינר), ע"י עו"ד צבי יונגרייז והשמאית אסתי מלאכי**

**עו"ד צבי יונגרייז:**

אני מייצג את עליזה סידרר, נוכח פה גם בנה שהגיש תצהיר, וכן השמאית אסתי מלאכי. ההתנגדות הוגשה ב-20.6.18, צירפנו חוות דעת שמאית ב-3 ליוני. חוות הדעת הוגשה לעירייה ב-3 ליוני.

**דני ארצי:**

לא קיבלנו אותה.

**עו"ד צבי יונגרייז:**

יש אסמכתא על חוות הדעת השמאית, גם בפקס וגם באתר המקוון, בהמשך להתנגדות שהוגשה. הפתיע אותי שבטבלת המוזמנים לא הופיעה השמאית. בכל מקרה, אני מפנה לחוות הדעת השמאית, לרבות לסעיפים 7 ו-8 לחוות הדעת.

**אסתי מלאכי:**

אנו טוענים בשם עליזה סידרר (קמינר) שיש לה חלקים בגוש 6609 חלקה 50. בטבלאות החלק של גב' סידרר נכנס למגרש 214, מגרש התמורה, הם החליטו שהחלק הוא 0.42% ואנחנו בבעיה. ניסיתי להבין איך מגרש 214 הגיע לשווי היחסי שלו בטבלאות, ולטעמי השווי שניתן גבוה יותר ממה שהיה צריך להיות, וכך יוצא שהגב' קיבלה פחות מ"ר ממה שהייתה צריכה לקבל. אין לנו מושג גם מהם מקדמי השווי. תוספת 15% שניתנה למגרש למלונאות לא ברורה, כי מלונאות היא שווי נמוך. בטבלאות יש תוספת ומשהו לא התאזן לי. התמורה במגרש נמוכה יותר בגלל השווי המנופח של המגרש.

דבר נוסף, כשהגשנו את ההתנגדות עוד לא היה ברור עתידו של שדה דב. היום אנו יודעים, ולמה לא מתחילים הכל מחדש? אז לא יפגעו זכויות הבעלים.

לא ראיתי שום התייחסות למיקום המגרש. מגרש 214 ממוקם אחרי בניין בית מלון ומוסתר, גבוה מאוד לפניו. לא ברורות לי הטבלאות האלה. הגעתם ל-86.3, ולפי החישוב שלי הגעתי ל-75.8 או במקרה הגרוע יותר 63 אקוויוולנטים. השווי כאן נופח והחלק היחסי קטן יותר כתוצאה מכך.

קיבלתי תשובה להתנגדויות, בה כתוב "לדחות לדחות ולדחות". לא ראו את חוות הדעת שלי. צריך לבדוק שהטענות שלי תואמות את "לדחות לדחות לדחות".

**עדי סידרר:**

אחרי שהבנתי שלא קיבלתם את הניירת, ההסתכלות שלי טיפה אחרת. אבל כשקיבלתי את ארבעת הדפים וראיתי שכן יש התייחסויות למה שאסתי ביקשה, בכל הארבעה דפים כתוב לדחות ולדחות, אף אחד לא קיבל הסכמה, מה שנראה לי הזוי. כותבים שזה יעשה לכם סרבול מיותר. אני דור שלישי על הנכס הזה, אנחנו יושבים בו 70 שנה, אז לא עדיף לעשות טבלה קצת יותר נכונה מאשר לסרבול דרך בתי משפט שיתקעו את זה לדור או שניים? התשובה הזו לקונית, נוסחתית.

## **שמואל פן:**

התשובה היא כללית. אם ללכת לפי החוק, התקנון ותקנות איחוד וחלוקה, מותר ללכת לפי מקדמי שווי יחסי במקום מקדמי שווי וציון סכומים, במקרה הנדון המילה "סרבול" לא סתמית. זו תכנית מן המורכבות ביותר בארץ. ב-3800 שורות מתוכן כל מיני טורים, ואם נכניס לתוך זה טבלה אפשר לעשות את זה בקלות. אם במקום לכתוב מקדמים נכתוב סכומי כסף, הדעת לא נותנת להבין בכלל את כל המספרים הארוכים. מכיוון שתכניות איחוד וחלוקה הן בשווי יחסי אז לכן נהוג, ובוודאי במקרה כזה, לכתוב את התשובות לפי מקדמי שווי. המספרים גלויים ואין פה סוד.

## **אסתי מלאכי:**

המקדמים לא גלויים, לא קיבלנו אותם.

## **עדי סידרר:**

החלקה שלי נמצאת קו ראשון למים, העברתם אותי, ובמקום לתת לי לראות ים אני רואה מתחם דיור בר השגה, עכשיו אני קו שלישי לים. אם אתם חושבים שכל 3800 בעלי החלקות לא יגנו עליה, הסרבול שלכם יהיה יותר גדול, במקום להגיע להבנות שיש פה בעיה מהותית במקדמים ובטבלאות איזון. לא נוותר על זה. במקום לעשות win-win אנחנו הולכים למצב של כזה דבר.

## **שמואל פן:**

אם תרצו לקבל תשובה בשקלים אז אנחנו נשלח לכם.

## **אסתי מלאכי:**

הוא אמר שכל תהליך תיקון הטבלאות מסורבל, והוא התכוון לומר שאת מי זה מעניין שזה מסורבל, זהו בעל הקרקע.

## **עו"ד ענת הדני:**

היא נאמרה לגבי נושא ספציפי לחלוטין, לא לגבי כל התכנית.

## **שמואל פן:**

ברור לך כשמאית שהרפרצליה נעשתה לפי שווי יחסי ומקדמי שווי. הוויכוח הוא כמה מקדמי השווי. שני דברים יבהירו את זה יותר טוב. על מקדמי השווי שהיו בתכנית המתאר, שישנם, התווספו מקדמי שווי פנימיים, מעין עידון בתכניות המפורטות שהרבה יותר מורכבות ומפורטות מתכנית המתאר. לכן מקדמי השווי של תכנית המתאר הוכפלו במקדמי השווי היחסיים של התכניות המפורטות. והתוצאות הן מכפלה של א' ו-ב'. אפשר לחלוק על התוצאה אבל זו הדרך לעשות תכנית איחוד וחלוקה. המחלוקת העיקרית היא הנושא שנקרא 15%. במקדמי השווי של תכנית המתאר, מגרשי התמורה קיבלו מקדם שווי נוסף 15% בשל סגולות, אפשרויות וחופש תכנוני. מקדמי השווי האלה חלים באזור מגורים ב' מיוחד, שהוא הבסיס למגרש התמורה שקיבלתם. נקבע בשעתו האזור הזה, כאשר ניתנו בו אפשרויות גדולות יותר בשל חופש תכנוני, בשל אפשרות לשימוש משרדים בעלי מקצועות חופשיים, מגורים לאוכלוסייה מבוגרת, שימושי מלונאות וכן הלאה. ולכן כבר בתכנית המתאר, לפני התכניות המפורטות, נוצר השווי הבסיסי 15%.

מעבר לזה, נוצרו מקדמי שווי פנימיים יותר מעודנים בתכניות המפורטות. אם יש מקדם שווי כלשהו, מכפילים אותו ב-1.15. זה ההסבר שלנו מבחינה אריתמטית. במתחם 4, אנו מעדנים אותו או מפחיתים אותו על פי קריטריונים מסוימים שתיכף השמאי אורי שושני יקריא לכם.

## **אסתי מלאכי:**

העליתם את השווי בגלל המלונאות?

## **אורי שושני:**

מקדם 1.1 לצד מערב, 1.05 לגבול בשדרות רוחב, 0.95 לרציפות בינוי ולמגורים מעורב. זו המכפלה שמוסיפים. אלה המקדמים המפורטים, זה נוסף למכפלה 1.15.

#### **אסתי מלאכי:**

מאיפה בא ה-1.15? במתארת?

#### **אורי שושני:**

אם את מציבה מגרש מהטיפוס הזה, ברור שיש משמעות לשאלה אם הוא גובל בשצ"פ, כביש ראשי או מלונאות. לכן ניתנו המקדמים הפנימיים.

#### **עו"ד שלומי מערבי:**

אמרתם לנו שזה נובע מהגדלת הצפיפות. אנחנו מתווכחים על היישום של 1.15 פה. כל דירה של 120 מ"ר מקבלת 1, דירות קטנות מקבלות פחות מ-1. יש אפשרות גם להגדלת צפיפות, לא רק חופש תכנוני.

#### **דני ארצי:**

שמואל אמר שהוא יודע שבתכנית המתאר הוא קבע 1.15 למגורים מיוחד ב'. אחרי זה הוא שקל עוד פעם, הוא הבין שלא קיים הפוטנציאל, הוא הגיע שוב ל-1.15 והסביר איך הגיע לזה.

#### **אסתי מלאכי:**

בחוות הדעת שלי פירקתי וניתחתי את המקדם הכפול. לא ניתנה התייחסות ספציפית למגרש הזה במיקום שלו, זו דעתי.

#### **עו"ד ענת הדני:**

לגבי שדה דב, אם יהיו שינויים נעדכן.

#### **פרנסיין דויד:**

אנחנו לא מתעלמים מכך אבל לא יכולים לתת תשובה לא בדוקה. אנו בודקים את המשמעות על התכנית הזאת. בינתיים בתכנית המתאר יש מנגנון שמחייב אותנו בכל מקרה. אם נהיה יותר חכמים נגיש הצעה לחוקרת. זה מה שאנחנו אומרים לכולם כי זו האמת.

#### **שמואל פן:**

עכשיו יש תב"ע. כל העת שהייתה תכנית מתאר, אי אפשר לבנות לפיה, עכשיו יש תכנית מפורטת ואפשר לבנות.

#### **עדי סידרר:**

ברגע שזה נקנה זה היה קיים. העובדה שזה שכב ולא יכולתם לעשות דבר זה משהו אחר. אנחנו צריכים למצוא מה הבעיה ולהגיע לטבלת איזון נכונה. אם היא לא נכונה לצד אחד אז יש פה בעיה.

#### **אסתי מלאכי:**

אני רוצה לתקן את השווי היחסי הנכון.

#### **פרנסיין דויד:**

יש להמתין בסבלנות לגבי שדה דב, אנחנו לא שולפים תשובה.

### **התנגדות מס' 78: מאיר לוי, עו"ד יותם גולדשטיין והשמאי ספי רביב:**

#### **עו"ד יותם גולדשטיין:**

הגשנו אותה ב-21.6 יחד עם חוות הדעת של השמאי ספי רביב. צירפנו את חוות הדעת של ספי והוא יציג את הדברים.

### **ספי רביב:**

לא קיבלנו את תשובת הוועדה, אני מבין שאחרים קיבלו. הגשנו התנגדות, דחיתם אותה ולא קיבלנו תגובה. אנו מייצגים את אדון מאיר לוי. יש לו שליש מזכויות בחלקה של דונם ב-6632 ב-6621 חלקה 8 יש לו 485 מ"ר, וב-6632 יש לו שליש מהזכויות. ב-6621/8 הוא רשום כבעלים וב-6632 הוא רשום בהערת אזהרה. אנו מבקשים שאדון לוי יקבל את זכויותיו במגרש אחד, אך פיצלו אותו. הוא קיבל זכויות בשני מתחמים נפרדים, באופן עקרוני הן חופפות את זכויות הבעלות שלו. רק מבקשים להתייחס לעניין הערת האזהרה.

הדבר השני הוא עניין של מיקום יחסי, טענה שחוזרת על עצמה. המיקום הבסיסי שלנו ב-6621/8 הוא צמוד לים, ההקצאה שלנו 200 מ' מזרחה משם.

### **שמואל פן:**

יש פה שני נושאים שונים. יוצא מצב שהם מהותית שונים, אז נדבר על כל אחת לחוד. חלקה 372 לא שייך לחלקה 8, ולא בגלל שיש או אין הערת אזהרה. מצדנו היא תהפוך לבעלות. העניין אחר - כל החלקות במתחם אחד: בהפקדת התכנית היה שדה דב, ויש נושא בטיחות הטיסה שפירושו הגבלת מס' הקומות. אם התכנית הייתה מעניקה את הזכויות עם שדה דב, 40% מהחלקות בשטח התכנית לא היו מקבלות את המגיע להן באופן בסיסי. לכן עשינו ניוד: כל אחת ואחת מהחלקות במתחם 1, בצורה מאוד שרירותית, באותו יחס בדיוק, 60% מזכויות מועתקות למתחם 3 או 4, וכתוצאה מזה כל אחת מהחלקות מקבלות חלק מהזכויות פה וחלק מהזכויות שם. לא עשינו משהו ספציפי לחלקה 372.

חלקה 8: אני חולק על הנקודה של קרוב ככל האפשר בתכנית 3700. לפי דעתי שוק המקרקעין מתנהג לא לפי מיקום אלא לפי יח' אקוויוולנטיות. חלקה 8, 284 דונם, ענקית. שטח זה הינו בעצם מושעה מטרוקה לשעבר, שמתפרסת מדרום התכנית ועד הרצליה.

### **עו"ד שלומי מערבי:**

זו לא מושעה מטרוקה. בסופו של דבר בנו את סי אנד סאן, הפקיעו מהמחנה הצבאי ושטח זה מעולם לא היה מטרוקה. זהו חלק מהחלקה המקורית של סי אנד סאן והמחנה הצבאי.

### **שמואל פן:**

זה שטח ענק, צר וארוך וקשה להגיד למה הוא קרוב. לכן חשבנו שמגרש התמורה במקום שסברנו שצריך לתת אותו, ללא קשר לחזית לים. אם חלקה זו הפכה להיות בבעלות אז תודיעו לנו בכתב, זו בעיה טכנית ברורה.

## **התנגדות מס' 90: אביחי דנון, ע"י עו"ד משה קמר והשמאי חיים בן ארי**

### **עו"ד משה קמר:**

נמצא גם השמאי חיים בן ארי. פרופ' דנון בעלים במשותף בחלקה 53 גוש 6609 ששטחה 34 דונם ומשהו. החלקה נמצאת בקו ראשון לים, צמודה לכביש קיים ולסי אנד סאן. המגרש קיבל הקצאה 302, בצד הצפון מזרחי ביותר של התכנית, בשורה השלישית או רביעית של הבניינים המתוכננים. הזכויות שהוקצו לפרופ' דנון בתכנית המופקדת קטנות יותר מהזכויות שהוקנו לו בתכנית המאושרת 3700. כך שאם התכנית תישאר כמות שהיא, יהיה בסיס להגשת תביעת פיצויים. הנקודה העקרונית עליה מתבסס אחד הטיעונים המרכזיים בהתנגדות שלנו, היא שערכו את טבלת האיזון וההקצאה לא נקטו ברמת תיאום אחידה בין הבעלים השונים של חלקה 53. הזכויות של מרשי בחלקה 53 נגזרו ביחד עם הזכויות של אחותו בחלקה הזו. מקור הזכות שלהם בירושה מאותו מקור. לעומת זאת, עשו פה אבחנה שלטעמי אפליה בין בעלים שונים בחלקה 53. חלק קיבלו הקצאות במיקום מובחר, וחלק

מהבעלים, בין היתר פרופ' דנון, קיבלו הקצאה במקום נחות. בעוד שמרשי קיבל הקצאה במגרש 302 ההקצאה לאחותו ולמספר שותפים אחרים בחלקה 53 נעשתה במגרש 100. יש הבדל דרמטי בעיני בין שתי ההקצאות הללו משני היבטים. ההיבט האחד, חלקה 100 נמצאת קו ראשון לים. זו הנקודה הראשונה שבעיני יש לתקנה.

הנקודה האחרת בצורת ההקצאה הזו, שלא הביאו בחשבון, היא שמגרש ההקצאה שהוא קיבל, לא רק שהוא רחוק מהים, אלא שהוא נמוך יותר ממגרש 100 והמיקום שלו סואן. אלה שהשמיעו פה את ההתנגדות לפני דיברו על מיקום נחות. לפי מה שהבנתי מהם היה גם מיקום פחות טוב והדבר הזה לא הובא בחשבון. הנקודה העקרונית, נקודת המוצא שצריכה הייתה להנחות את מי שערכו את טבלת האיזון וההקצאה, הייתה הוראות החוק. ברגע שעושים טבלת איזון והקצאה יש להיצמד לסעיף 22 לחוק התכנון והבניה שאומר שההקצאה תהיה קרוב ככל האפשר למיקום המקורי של החלקה. כאשר החלקה המקורית של הבעלים, נניח חלקה 53, הייתה מקבלת הקצאה ציבורית לשב"צ, שצ"פ או כל הקצאה ציבורית, היה אפשר להצדיק את זה שפרופ' דנון לא קיבל הקצאה במגרש 53. אבל במקרה שלנו נתנו הקצאות מכל מיני סוגים, למדינה, למלונאות, למגורים, תעסוקה ותיירות. יש חלקי מגרשים, 110, 111, 211, 213 למגורים. העבירו אנשים ממיקומים אחרים, לעיתים ממיקומים מרוחקים מחלקה 53 ונתנו להם הקצאה בחלקה 53. מדוע לא לתת למרשי הקצאה בחלקה 53? זו הוראת החוק. אי אפשר לקחת אותו ולתת לו הקצאה במרחק מאות מטרים, 450 מ'. יתר על כן, ההקצאה שניתנה במגרש 53 לא ניתנה לאותם אנשים שהיו הבעלים בחלקה 53. היא הייתה חלקה של 34 דונם. ברגע שהפכו אותה לחלקה עם שימושים סחירים, היו צריכים לתת ההקצאות הללו לבעלי חלקה 53, לא לייבא לשם אנשים ממיקומים אחרים. גם אם לא תתקבל טענה זו שלי ותגיעו למסקנה שהייתה הצדקה לתת בחלקה 53 ההיסטורית הקצאה לאנשים אחרים, צריך היה להשתדל לתת למרשי הקצאה במגרש קרוב. המגרש הקרוב שנתתם לבעלי חלקה 53, זהו מגרש 100. מדוע לתת לאחות הקצאה במיקום יותר טוב ולא במיקום יותר גרוע.

בפרמטרים של שווי בהקצאה, לא הובא בחשבון, לא במצב נכנס ולא במצב יוצא, הפרמטר של הפרשי גובה. לטופוגרפיה חייבים לתת מקדם. יש להתחשב בה, ובמקרה שלנו אף פעמיים. פעם ראשונה במצב נכנס, יש להביא בחשבון שחלקה 53 טובה יותר ממיקום מגרש 302 מבחינה טופוגרפית. הנקודה השנייה היא להביא את זה במצב יוצא. על כן הבקשה שלי היא בתור סעד עיקרי לתת הקצאה במגרש קרוב או בתוך חלקה 53. אם זה לא מתאפשר, לתת הקצאה במגרש 100, הקצאה מלאה או חלקית. יכול להיות שתגידו שיש בעיה לתת לכולם הקצאה ל-100, אז הפתרון האפשרי הוא לחלק. התחושה שלי היא שיש פה איזו קבוצה אינטרסנטית והיא דחפה, ומי שהיו שייכים לאותה קבוצה ולאותה קליקה, קיבלו הקצאות יותר טובות, ולמי שישבו בשקט בצד נתנו את ההקצאות הפחות טובות. הבקשה שלי היא שתבחנו את העניין מחדש ותיתנו את ההקצאות בצורה יותר נכונה. פנה אליי עו"ד נתן מאיר ואמר לי שהוא מייצג קבוצה, והציע ללקוח שלי להצטרף אליה. הוא מייצג גם את האחות, שבקבוצה זו. אם האחות מיוצגת על ידי עו"ד שכמוהו וקיבלה הקצאה במיקום הטוב, אז ההנחה שלי שיתר האנשים שמיוצגים על ידו קיבלו הקצאה במיקום הזה. אני יכול לעשות בדיקה, אבל אתם אמורים לדעת יותר טוב ממני.

### חיים בן ארי:

מספר יחידות הדיור בתכנית החדשה לא פחת ממס' יח' הדיור בתכנית 3700. להיפך, אפילו עלה. לפי הזכויות שהיו למר דנון ב-3700, הוא היה מקבל 5 יח"ד. בתכנית הזו הוא קיבל 4.7 יח' אקו'. בתכנית 3700 הוא נמצא קרוב לים, שהוא אזור עדיף ב-10% על הצד המזרחי על ידי השמאי. הוא קיבל 4.7 יח' אקו' בצד המזרחי שנחות ב-10% מהצד המערבי, אם אני מוריד את זה הוא מקבל 4.3 יח' דיור לעומת הצד המזרחי, ואפשר להשוות לאחותו, כי הם באותם המספרים. לכן יוצא מצב שלא הגדילו את זכויות הבנייה, הוא עוד קיבל פחות ממה שיוצא בתכנית המתאר 3700. אני לא מנסה לומר שיש פה משחק עם המקדמים וכו'. הכוונה הייתה טובה, רק התוצאה משונה. הוא קיבל פחות יח"ד מאשר בתכנית הראשונה. כלומר משהו פה לא בסדר.

### שמאל פן:

זאת רפרצלציה. אין פה אפשרות לטעון לפי ס' 197 משום שזה שווי יחסי. אנו לא יכולים לנחש שלאחות שמה אינו דנון כאשר היא נשואה. דבר שלישי, אין פה מזימות. אחד העקרונות שנקטנו בהם

בתכנית זו היה יצירת קבוצות בעלות. זו לא הייתה קפריזה שלנו, אלא זה נאמר בהחלטות המועצה הארצית שדנה בנושא, גם בתקנות תכנית המתאר וכן הלאה.. לכן נוצרו קבוצות שאחת מהן מנוהלת ע"י עו"ד מאיר ואין שום כוונה בעולם להעדיף קבוצה זו על פני בעלים בודד. אנו לא יכולים לדעת איפה אתה ואיפה היא.

לעניין קרוב ככל האפשר, שטח החלקה הוא 34 דונם, בתוכם קשה להגיד קרוב או רחוק, זהו שטח ענק אפילו יחסית לתכנית 3700. חלק יכול ליפול לפה וחלק לשם, וכך יצא. אין בזה כוונה דווקא להעניק תמורה במקום מסוים או אחר. בעלים במושעה יכלו לקבל באיזשהו מקום במגרש תמורה. אנו חלוקים על נקודה אחת בלבד, על זה שהדגש צריך להיות דווקא על קרוב ככל האפשר, משום שבמצב הקודם כל החלקות האלה מתערבבות. לצורך הוכחת התזה שלנו אנחנו הוצאנו עשרות עסקאות מכירת נכסים בתוך תכנית 3700, והגענו למסקנה שהקריטריון היחיד בשומה מבחינת שווי, אם יבוא אדם אליך ואתה תשאל אותו "אני רוצה למכור/לקנות" השאלה תהיה כמה יח' אקוויוולנטיות יש לו. השוק אינו הולך לפי קריטריונים של מרחק, מיקום, ודאי לא בגודלה העצום של החלקה 53.

### **עו"ד משה קמר:**

נניח יש לך דירה שפונה לים ודירה שפונה לצד מזרח - זה לא יהיה אותו מחיר. אם יש לך דירה שפונה לצד צפון או לצד דרום זה לא אותו מחיר. אתה לא מביא בחשבון את גורם הים? אתה בא ואומר שמישהו שנמצא בקו ראשון לים ודירה זהה באותו גודל, באותו סוג בנייה, באותה קומה בקו שני או שלישי תהיה באותו שווי? זה לא עושה שכל, זה לא נכון מבחינה שמאית לדעתי, לכן אני מבקש שתסביר את הנקודה.

### **שמואל פן:**

אין הנידון דומה לראיה. לא אגיד שדירה שיש לה חזית לים לעומת דירה במקום אחר וכו'. אנו מדברים עם חלקות ומגרשים. יש גם שימושים וייעודים שהם לא דווקא מגורים, מדובר במגרש כולו, ושלישית אנחנו לא מצאנו, והבאנו עסקאות וחיפשונו, שבתכנית הזו, למגרש זה יתרון על מגרשים אחרים. צד מערב קיבל מקדם תמורה יותר גבוה בגלל הים. מצאנו גם שהחלק המערבי של התכנית המשך רח' אבן גבירול, הצד שקיבל פרופ' דנון הוא בצד המערב ולא המזרח. מכל הסיבות האלה, עם מקדמי השווי הגענו למספר האקוויוולנטי שמגיע לדעתנו למגרש. מגודל החלקה טבעי שחלק יהיה במקום אחד וחלק במקום אחר. אפשר לחלוק מהם מקדמי השווי אבל הם קיימים, לכן אי אפשר לצאת לפי סעיף 122.

### **עו"ד משה קמר:**

תבחנו מחדש כי יש לכם מחויבות לערוך את הטבלה לפי סעיף 122. אתם לא יכולים להגיד שבגלל גורם כלשהו סעיף 122 לא מחייב אתכם.

### **חיים בן ארי:**

הושמט גם דבר נוסף שהיו התארגנויות, ומגרש 100 חלק מההתארגנויות האלה, וזה נראה כאילו אתם אומרים שהתארגנויות גוברות על סעיף 122.

### **שמואל פן:**

עבדנו בשיטה הזאת בכל התכנית. כשהכוונה הייתה לבקש תמורה במגרש אחר מסוים, רשמתי 703 זה כנראה היה בחוות הדעת שלך,

### **עו"ד משה קמר:**

אני מפנה אותך להתנגדות סעיף 12, בחלקה 53 בין היתר ניתנה הקצאה במגרש 703 למלונאות. אני לא בא ואומר תנו לפרופ' דנון הקצאה במלונאות. אני לא מתערב עד כדי כך בשיקול דעתכם. מה גם שאני מניח שחלקו קטן ואולי לא מצדיק הקצאה במלונאות. אבל אני בא ואומר שבחלקה 53 ההיסטורית נתתם הקצאה גם למגורים לבעלי זכויות בחלקות אחרות שלא היו להם זכויות בחלקה 53. אם אתה בא ונותן הקצאה בחלקה 53 למגורים עליך לקחת קודם את הבעלים שהיו שם ולתת להם הקצאה למגורים, ורק אם נשאר לך עודף הקצאה ואתה יכול לחלק את זה לאנשים שלא היו

בעלים בחלקה 53, אתה צריך לתת לאותם בעלים את העודף. אבל העדיפות הראשונה היא לתת למי שהיה בעלים בחלקה 53. אתה לא יכול לייבא פה בעלים ממיקום אחר. הקדמתי ואמרתי שאם החלקה לא הייתה מיועדת למטרות סחירות, למשל לשב"צ או לשצ"פ אני מבין שאתה לא מקצה לפרופ' דנון בחלקה 53, אתה מקצה לו בחלקה סמוכה אחרת. אבל ברגע שאתה יכול להקצות מגורים בחלקה 53 אתה צריך להעדיף את מי שהיו הבעלים בחלקה 53.

### **שמואל פנ:**

הייעוד של כל החלקות במצב קודם איננו לא מגורים, לא תעשייה ולא מסחר ולא שום דבר, הייעוד הוא הומוגני, לא מגורים ולא לא מגורים.

### **עו"ד משה קמר:**

סעיף 122 לא מדבר על "תקצה למישהו שהיה בעלים של מגורים תקצה לו מגורים". זה לא מעניין אותו מה מקור הזכויות שלו, מעניין אותו רק דבר אחד, אם הייתה בעלים במיקום מסוים אתה צריך לקבל או במיקום הזה אם זה אפשרי או במיקום קרוב ככל האפשר למיקום הזה.

### **שמואל פנ:**

אל"ף, ההנחה שלנו בכל התכנית הייתה של מצב קודם הומוגני ולא העדפנו את שיקולי 122, לא פה ולא בשום מקום אחר.

### **עו"ד משה קמר:**

זו גישה שגויה כי אין לך פריבילגיה להתעלם מהסעיף הזה.

### **שמואל פנ:**

זו דעתי וכך עשיתי. אני מוכן לבדוק את העניין הספציפי, יש בו אולי משהו, אבל אני ודאי לא צריך להגיד לך או למר בן ארי, שאם ימצא פתרון הוא יהיה כפוף לסעיף 106ב.

### **עו"ד משה קמר:**

אם הטענה נכונה אז יש לשנות את ההקצאות, אולי רק את שלנו, אני לא מייצג בעלים אחרים. אבל בהתאם לסעיף 122.

### **אורי שושני:**

אתם נכנסת עם 5.2 יח' אקוויוולנטיות ויצאתם עם אותן יח' אקוויוולנטיות. ( מקריא את תחשיב היחידות אקו' מתוך האקסל)

### **דני ארצי:**

הוא מקריא לך מתוך הטבלה, שהוא לא נפגע בכלל. הוא מדבר על יח' אקו'.

### **חיים בן ארי:**

אם היו לו יחידות בצד המערבי במצד הקודם,

### **אורי שושני:**

לא היה במצב הקודם מקום מועדף לשיטתנו. מבחינתנו, וזה דבר שנסמך על ידי 200 ומשהו עסקאות בפזיזות על פני התכנית פחות או יותר אחיד, לא ניתן לזהות העדפה לגבי האזור המערבי. המצב החדש, סברנו שבצד המערבי של אבן גבירול המקדם צריך להיות גבוה יותר, וזה מקדם מתוך שורה של מקדמים לגבי המגרש הספציפי שהשפיעו על השווי הכללי.

### **חיים בן ארי:**

הייתי שמח לקבל את המקדמים. וצריך לדרוש שאם תהיה הפקדה של תכנית של שמאים שאפשר לבדוק אותה. אני יודע שאם אני עורך תכנית, אני שולח את הטבלה המלאה.

### שמואל פן:

אני לא מדבר על המחלוקת. הטבלה היא מלאה, אתה יכול לראות אותה, כולל המקדמים.

### חיים בן ארי:

איפה רואים את המקדמים?

### שמואל פן:

אני לא יכול לקבל את ההחלטה הזו לבד, נראה לי שנציג אותם.

### עו"ד ענת הדני:

המקדמים יוצגו בהחלטת החוקרת לאחר הדיונים.

### עו"ד משה קמר:

אלה הדברים שצריך להציג בתחילת הדרך ולא אחרי השמעת התנגדויות, על מנת שאפשר יהיה לתת התנגדות נכונה. יכול להיות שהיית נמנע מהגשת ההתנגדות עקב חוסר בידיעת פרט מסוים.

### אורי שושני:

המקדמים של מגרש 302, 1.1 למיקום במערב, 1.05 לגבול שדרות רוחב, 0.95 לצפיפות בניו ו-0.95 למגורים מעורב.

## התנגדות מס' 123: יואב אנדרמן, ע"י עו"ד שלומי מערבי

### עו"ד שלומי מערבי:

הטענות חוזרות על עצמן. בתכנית שדה דב, דיור בר השגה מתחת לקו. יש את התמ"ל שאושרה להפקדה עם טבלאות איחוד וחלוקה,

## התנגדות מס' 79: ניסים לוי

### דני ארצי:

אנו מפנים לתצהיר התנגדות של ניסים לוי ומקריאים אותו.

### אורי שושני:

אין הבדל בין שווי הקרקע במצב תכנוני קודם בין האזור המזרחי למערבי, השוק הומוגני ומתייחס רק לשיקולי שטח וזכויות בניה. יצוין כי חלקה 8 ארוכה וצרה, משתרעת בשטח נרחב ואינה גובלת בים. לגבי הקצאת תמורה לשני מתחמים, בהקצאות מגרשי התמורה בתכנית 3700 ובתכניות המפורטות קיימים מס' אילוצים מרכזיים שהתכנית מתחשבת בהם, קיומו של שדה דב מחייב ניווד זכויות של חלקות שמצויות במתחם מס' 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה באמות מידה אחידה, כל חלקה במתחם מס' 1 קיבלה זכויות גם במתחם מס' 3 או במתחם מס' 4 הצפוני, דהיינו לכל חלקה במתחם מס' 1 זכויות מגרשי תמורה בשני מתחמים שונים.

----- 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/מקרקעין**  
**רשיון מס' 198**

השמאית גב' לבנה אשד:

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