
ת"א, 25 באפריל 2021

3700 - פרק ב'

1

התנגדויות לתכניות תא/3700 / 5 – 1

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות עקרוניות

פרק ב'



חברת האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל

ח' לבנון 89, תל אביב טל. 03-5465404. פקס. 03-5442974 Fax.

E.-mail : eshedl@bezeqint.net



חברת לשכת שמאי המקרקעין

תוכן העניינים

עמוד מס'

נושא

4	1. ניווד / פיצול / איגום זכויות
6	2. כפל מקדם 1.15 לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות"
9	3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים
9	4. הפחתה בגין בעלות במושע
11	5. מקדמי מזרח / מערב
11	6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1
12	7. עדכון ערכי השווי / מקדמים בחלוף השנים
13	8. אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר"
14	9. טעויות ברישום הבעלות וטעויות אריתמטיות
15	10. שימוש בערכם יחסיים ולא מוחלטים בטבלאות האיזון
16	11. ניגוד עניינים מובנה- הועדה המקומית כגורם המקצה זכויות והעיריה כגורם מקבל ההקצאה
16	12. הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים
17	13. שיקולי מיסוי
17	14. הצרחה
17	15. שקיפות
18	16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור שטחים
21	17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעירית תל אביב ולמדינת ישראל בנפרד מהבעלים הפרטיים
22	18. הקצאת זכויות לעירית תל אביב לפי שוויין המסחרי.
23	19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעיריה או למדינה ללא תמורה.

25 באפריל 2021
3700- פרק ב'

3

	20. <u>מקדמים שונים</u> :
23	20.1 מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)
24	20.2. מקדם שווי קרקע לדירות קטנות
24	20.3. מקדמי איזון פנימיים
25	20.4. מקדם קירבה לדרך הפארק
25	20.5. מקדם קירבה לרח' יוניצ'מן
25	20.6. מקדם שימושים מעורבים
26	20.7. מקדם זיקת הנאה
26	20.8 "זכויות מתכלות"
26	20.9. מקדם קירבה למתחם ציבורי גדול
26	20.10. הפחתה בגין גובה (צפיפות)
27	20.11. מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קירבה לדרך נמיר .

רצ"ב המלצותי לגבי ההתנגדויות בסוגיות עקרוניות, שצפו ועלו במסמכים הכתובים ובדיונים שהתקיימו במשרדי הועדה המקומית ומכונסות בפרק ב' למסמך ההמלצות. הסוגיות העקרוניות משותפות לרבות מההתנגדויות. במקביל למסמך זה, ראו את "פרק ג'", שתוכנו הוא המלצות החוקרת בסוגיות הפרטניות הרבות שעלו בהליך. יצוין, כי ההתנגדויות הוצגו ע"י המתנגדים / נציגיהם, עוד בטרם ביטול שדה התעופה ע"ש דב הוז.

להלן פירוט ההתנגדויות ובסופן – המלצותי.

1. ניוד / פיצול / איגום זכויות תמורה

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות. לתכניות. אחת ההתנגדויות מצטטת מתוך המלצות החוקר לתכנית המתאר תא/3700, אשר אומצו עי הועדה המחוזית (ציטוט) :

"המלצתי היא כי תיוסף להוראות התכנית הוראה הקובעת כי במסגרת התכנית המפורטות, יש לרכז, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ולהקטין את הפיצול. שניים בגבולות שבין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, יתאפשרו, ככל הנדרש, לריכוז זכויות בבעלות אחת ולא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. אני ממליץ לקבל בחלקה את התנגדות בעלי החלקות שמוצע להם לקבל רסיסי זכויות במושע, דבר שיביא להקטנת שווי הזכויות המתקבלות וימנע את אפשרות ניצולן היעיל, בשל ההכרח לרכז זכויות של מאות בעלים כתנאי למימוש הזכויות. אני ממליץ לקבל את הצעת עורכי התכנית לקבוע בהוראות התכנית הנחיות לשלב התכנית המפורטת בדבר איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים בחטיבות קרקע. הוראה זו, לפיה יש לרכז, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ולהקטין את הפיצול, באה להוסיף על הוראות החוק, התקנות והתקן בענין זה וליתן לעקרון זה משנה תוקף, כהוראה מחייבת בתכנית " (סוף ציטוט).

כ"כ צוטט סעיף 7 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009 : " בעריכת טבלאות ההקצאה, יפעל שמאי המקרקעין, ככל הניתן, להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים בבעלות יחידה".

בנוסף, צוטט תקן 15 של מועצת השמאים, הועדה לתקינה שמאית: " **השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה. לא יתאפשר הדבר – יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד והחלוקה.**"

בהתנגדויות רבות נטען, כי העקרון המצויין לעיל לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו סביר, אינו חוקי, אינו מידתי, הוא ימנע את מימוש הזכויות ויגרום נזק כלכלי לבעלי הקרקע. לכן, יש לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המיתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

לטענת מתנגדים שונים, התאגדות בעלי זכויות כקבוצה הובאה לידיעת עורכי התכנית, לבקשתם, עוד משלביה המוקדמים. חרף זאת, זכויותיהם של חלק מהם הוקצו במגרשים נפרדים, באופן שיקשה מאוד על מימוש הבניה ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים ומסורבלים. הדבר מהווה, בין היתר, התעלמות מהוראות הדין המפורשות, כפי שצוטטו לעיל, וכ"כ מעמדת הועדה המקומית, מהחלטת ביניים של ועדת הערר המחוזית, ומהחלטת החוקר. כפי שצוטטה לעיל ועוד.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות **המגיעות** לקרקעות מיתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני התכנית לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, הרחק מהמיקומים המקוריים, תוך יצירת מתכונת ייחודית של תכנית המתאר.

שמאי התכנית, אינג' שמואל פן, אף ציין והדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת:

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.

25 באפריל 2021
3700-פרק ב'

6

ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש.

הח"מ, כשלעצמה, סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), **מבלי לשנות את התכנון כהוא זה**, (במתחמים 5-2) ובניית טבלת הקצאות **אחת** לכל מיתחם תכנית 3700 המיתארית, אך הובהר לי כי קביעה/המלצה שכזאת אינה בסמכותי, בשל העובדה שהיא סותרת את הוראות תכנית 3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכנית ו-5 הטבלאות.

לאור האמור לעיל, לא נותר אלא לדון בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו.

ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ **בכל תוקף** שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מירבית, לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

2. כפל מקדם 1.15 לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות"

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. הרקע להתנגדויות נעוץ בעובדה שבמסמך עקרונות השומה, מחודש יולי 2014, לתכנית המיתאר תא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). לימים, בעת הכנת התכנית המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב' " ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".

שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה, במסגרת טבלאות ההקצאה לתכנית המפורטות, מקדם נוסף של 1.15. יצוין, כי במיתחם 1 לא הופעל מקדם זה.

אחת הטענות, החוזרת בהתנגדויות רבות, היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', בהתאם לתכנית המיתאר ואשר בגינו

25 באפריל 2021
3700-פרק ב'

7

נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות ומשכך ראוי ונכון בהתאם להוראות סעיף 22 להוראות תכנית המיתאר, לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.

על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק וליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה. כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.

סעיף 11.1.4 להוראות תכנית תא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים):

" השטח לאורך השדירות המסומן בתשריט בצבע תכלת מותחם בצבע צהוב כהה הוא אזור מגורים מיוחד ב', עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות

1. בנוסף לתכליות הכלליות באזור – המגורים – יותרו מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים.

2. בקומת הקרקע יותרו שימושים נילווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי."

במענה לאמור לעיל, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות".

קראתי בעיון את ההוראות לגבי הייעוד הנ"ל (בשתי הגדרותיו) - בתכנית המיתאר ובתכניות המפורטות. מהן עולה, כי אין בין ההוראות של שתי התכניות הנ"ל כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים שוליים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המיתאר. יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשוויים, במועד הקובע, לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.

סיבה נוספת: בכל שטח התכנית ניתנה האפשרות לפצל יח"ד בשיטת "כל הקודם זוכה" ולמעשה, יתרון זה מתאיין כיום. היבט נוסף נעוץ בייחוס מקדם 1.15 בתכנית המיתאר ואח"כ שוב – בתכניות המפורטות. בגין הגדלת הצפיפות

בסעיף 4.2.1 להוראות התכניות המפורטות "מגורים, תעסוקה ותיירות", מצויינים השימושים המותרים בייעוד זה:

1. " מגורים בכל הקומות, מעל מפלס הכניסה הקובעת, לרבות קומת הקרקע.
2. בק' הקרקע בקומה מעליה בחזית לרחובות הראשיים, יתרו, בנוסף, שימושי מסחר, משרדים למקצועות חפשיים ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות מעונות יום וגני ילדים.
3. מגורים לאוכלוסייה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות וכד') ושימושים נילווים למגורים אלו.
4. מלונאות ושימושים נילווים למלונאות כגון: שרותי תיירות, בידור, פנאי ונופש, מתקנים טכניים ומשרדים.
5. בחזיתות המסומנות כחזית מסחרית, חובה למקם בקומת הקרקע שימושי מסחר או משרדים למקצועות חפשיים, או שרותים בעלי אופי ציבורי. שטחים משותפים, כמו מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחייה וכיוצ"ב."

מהאמור לעיל עולה, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך - השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם **נחותים** בשוויים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים

מתנגדים רבים – איש איש וטעמיו עימו – מוחים על קבלת הקצאותיהם במגרשים המיועדים – בחלקם או במלואם – לשימושים אחרים מאשר מגורים.

שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים, בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור שכונה עם מירקם עירוני בעל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על העיקרון התכנוני הנ"ל הביאה להקטנה ניכרת של מספר המגרשים בייעוד ייחודי של מגורים. בכך, נותר מספר קטן, יחסית, של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר לספק את רצונותיהם, במלואם, של כל המתנגדים. לפיכך, יש לדחות את ההתנגדויות, בסוגיה זו.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות את ההתנגדויות. בנתוני התכנון הקיים, לא ניתן, אכן, לספק את רצונות כל המתנגדים לקבל הקצאותיהם במגרשי מגורים בלבד. בתכנית תא/3700, על נגזרותיה, נקבע עיקרון ייחודי של יצירת שכונה בעלת מירקם עירוני **מעורב שימושים**, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי - ע"י הפחתה מהשווי – למצב של ריבוי שותפים, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

סוגיה זו דינה להיות נדונה לכל אחד מהמצבים התכנוניים, בנפרד

במצב ה"נכנס":

אין כל הצדקה, לדעתי, לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם ואין נפקא מינא אם מדובר בחלקות גדולות או קטנות. מדובר בקרקע ספקולטיבית, המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת

לערכי תכנון עדכניים, **חייבו** לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהלה המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים, בדומה למסחר **במניות**. ואכן, לא נמצאה כל מובהקות בין ערכי מכירה מופחתים לבין שותפות במושע במצב הנכנס.

במצב ה"יוצא"

כאן, המצב שונה בתכלית השינוי. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקבל בהם את הקצאתו. לית מאן דפליג, ששונה גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או, למצער, עם מספר קטן של שותפים, מגורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים. במושע, מבחינת ישימות המימוש.. גם אם נניח שהבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- מה שלכאורה, מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, סבורני שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

מומלץ לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ע"פ מיטב שיפוטי, מן הראוי לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר

קבוצות, בצורה מדורגת :	בעלים אחד :	מקדם 1.00
	2-10 בעלים :	0.95 "
	11- 30 "	0.90 "
	31 – 66 "	0.85 "
	66 ומעלה "	0.80 "

למיטב שיפוטי, אין לנקוט בהפחתות דרסטיות מאחר שהתופעה – בעלות במושע- היא מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים לעומת כל היתר.

5. מקדמי מזרח – מערב במצב היוצא

התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צידו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צידי רח' אבן גבירול. סבורני שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם:

- מצידו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול: מקדם 0.95

- מצידו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול: מקדם 0.95

- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1

- מצידו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף:

מתחמים 2, 1 : 1.20

מתחם 3 : 1.05

מתחם 4 : 1.35

מתחם 5 : 1.30

- שאר המגרשים: ממערב לרח' אבן גבירול: מקדם 1.1.

באשר למצב "נכנס" – לא אותרה אבחנה מובהקת לענין שווי קרקעות בצד המערבי של התכנית. למרות זאת, אני מוצאת לנכון לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי כמותי (בערכי השווי) לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש.

סבורני שהוראות תכנית ג-1 אכן מהוות הטבה ממשית ותורמות לשווי המגרשים בהם היא חלה. אינני מקבלת את תגובת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם.

הוראות תכנית ג-1 מאפשרות תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולחלופין – דירות גג בבניה חדשה ולא יותר מ-65% משטח הגג, כולל שטח ח' המדרגות וחדרים טכניים..... בבניה בו זמנית על הגג תבוטל מגבלת השטח לח' היציאה לגג ובלבד שתכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. ברור שבבניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה יבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, לפחות, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח יבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, אני סבורה שמן הראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ- 5 שנים מאז אישורה של תכנית המיתאר, תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצויינים בה, בכל אחד מהשימושים – ובעקבותיהם - המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי שהיתה נכונה לשנת 2015 (שנת האישור) וודאי שלשנת 2010 (שנת ההפקדה) - לא נשמרה, בעיקר בשל העליה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

בתגובת הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לצורך מתן מענה להתנגדויות בנושא זה, עיינתי ביסודיות בכל נתוני העיסקאות שצויינו ע"י המתנגדים וביצעתי סקירות משל עצמי ולהלן ממצאי לגבי הערכים הראויים בכל אחד מהשימושים :

מגורים :	16,700 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה:	5,500 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.33 " "
מלונאות :	5,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30 " "

חשוב לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - **מגפת הקורונה** – אם בכלל - טרם נקבעה באופן נחרץ וברור. לעניות דעתי המקצועית ההשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" :

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/י התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העקרון הסטטוטורי, המעוגן בסעיף 122 (1). לחוק התכנון והבניה (ציטוט) :

"122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה

הוראות מיוחדות אלה :

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל

ההקצאה."(סוף ציטוט).

.....

במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך ב**ניוד הזכויות**, ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העקרון. לדבריו, בנתוני התכנית, לא ניתן היה להגיע לתוצאות טובות יותר.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות . במתכונת הנוכחית של התוכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קירבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, לא מסור לסמכותי, בשל העובדה שהוא סותר את הוראות תכנית 3700 המתאריתו, לא ניתן להיעשות בשלב זה. סבורני שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי (נישואין וכיוצ"ב), שככל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר – משמעותי יותר - הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות- משמעותו לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע.

שני סוגי הטעויות טעונים, כמובן, תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדוייקת.

באשר לטעויות האריתמטיות, עליהן הצביע מספר משמעותי של מתנגדים, סבורני שאין צורך לציין, שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה. יש מקום להניח שחלק מהטעויות לא יחזור על עצמו במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות. יודגש שמדובר בטעויות חישוביות ולא בטעויות נטענות על מקדמים, למשל.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות מתקבלות. יש להקפיד, במסגרת הטבלאות המתוקנות, על הימנעות מטעויות, מכל סוג שהוא, הן אלה הקשורות לרישום והן הטעויות האריתמטיות. **הערה :** במסגרת מסמך זה, אין טעם להצביע על טעויות אריתמטיות ופרטניות ותיקוניהן זאת- בשל השינויים הצפויים בטבלאות האיזון.

10. שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן.

הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששווין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס, בין היתר, בסעיף 9 ל "הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נאמר (ציטוט) "נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".

מהאמור לעיל עולה, שככלל, השימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה" מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

לאור האמור לעיל, ההתנגדויות נדחות. במסגרת הטבלאות המתוקנות יהא צורך בהקפדה מלאה על נכונות הנתונים והתוצאות.

11. ניגוד עניינים מובנה - הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם

מקבל ההקצאה

התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעירית תל אביב – יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית – כעורכת התכנית – אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.

ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

לדחות את ההתנגדויות.

12. הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין

מתחמים

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר). גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים, אחרת נגרם להם נזק בלתי סביר בקבלם חלקי זכויות בכל מיתחם במקום הקצאה סבירה במיתחם אחד בלבד. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים, בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים (ויותר).

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות יש לנסות להיענות, ככל האפשר, לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. שיקולי מיסוי:

לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפלייה בין מקבלי ההקצאות.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי, לצורכי מיסוי, של בעל המקרקעין. לא ניתן להתייחס באופן דיפרנציאלי לסוגיה מאחר שמדובר בשיקולים סובייקטיביים, שמטבע הדברים אינם ניתנים לחיזוי.

14. הצרחה

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד.

מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש **בהסכמה**, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג. לדברי המתגדים, הדבר מקשה מאוד על "פענוח" הטבלאות והבנתן.

יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר" א' ולמקדם "אחר" ב' שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. למקדם "אחר" א' נקבע טוח שבין

0.9 – 1.0 ולמקדם "אחר" ב' נקבע בין 1.0 – 1.05. לשאלתי, הוסבר לי כי מדובר במקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, כמו, למשל מקדם למגרש צר. סבורני, שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת:

יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העיסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר בבטחה את התמונה כולה. יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א" ו- "אחר ב" ולציין את אופן יישומם במגרשים לקבל חלקית את ההתנגדויות.

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ומאומה לא שולם כפיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם, כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס **שטחים "ברוטו"**, כלומר – השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר חתומים ע"י גורמים בעירית תל אביב ובהם אושר כי העיריה מתחייבת לקיים את הבטחתה בקשר לדרך חישוב הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים **הרשומים** (שטחים נטו) של החלקות.

התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע, בפסה"ד בעת"מ 14-01-36962, ("עתירת חכמי"), שהתייחס ל- 3 עתירות, ע"י כב' השופטת רות רונן, **שאין לבצע שחזור זכויות**. כב' השופטת הפנתה לסעיף 8.5 בתקן 15 של מועצת השמאים שבו נקבע (ציטוט) "לא ייעשה שחזור של הפקעות לצרכי ציבור שנעשו בעבר.....". יצוין, כי גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, בעררי טופיול אברהם ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, כי שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ הנ"ל, כי מקום בו הוכח, מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב השני, בו יוכנו תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות. (ציטוט) "..... השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות עבר ככל שהשפעות (צ"ל "הפקעות") אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון למוכר מרצון במצב הנכנס".

מכאן נובע, שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר, אם כך, אלא לבדוק באם העיסקאות משקפות, אכן, את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.

בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו-396 וחלק מחלקות 375 ו-388 בגוש 6632. ע"פ הנתען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית 96/R שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית- התשריט והתקנון. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריט תכנית ל" המאוחרת יותר.

בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העיסקאות בסביבה גם משום (כנטען) זמינות השטח לבניה.

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עיסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם והשניה מכילה עיסקאות בחלקות גדולות. – כל העיסקאות לשנים 2009 - 2007.

הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מהעיסקאות בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר.

יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עיסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנה בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.

סקירותי באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים. רוב הנתונים המתייחסים, לכאורה, למכירת חלקות גדולות התבררו כמתייחסים לחלקים במושע מתוך החלקות הגדולות, לעתים רסיסי זכויות, לרבות 2% ו-4% מסך הזכויות ולא יפלא שנסחרו בערכים נמוכים.

ובנוסף - תכנית 96/R, שגילה למעלה מ- 70 שנים, מעולם לא מומשה, השטח נשאר ללא פיתוח ולא ננקטו כל פעולות ע" הממסד שהוכיחו על כוונות להתייחס אליה. בנפרד התכנית לא

25 באפריל 2021
3700- פרק ב'

20

היתה חלק מהאג'נדה התכנונית / ביצועית לפחות עשרות שנים. קשה, אם כך, לטעון ששוק המקרקעין הפנים לאורך שנים את ההפקעה ההיסטורית ואף ביטא אותה במחירי המקרקעין בשנים האחרונות.

אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית 96/R.

וחזרה לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – **בהיבט השמאי** :
לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת. מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה, בהכרח, את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העיסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

בדיקותי בנתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותכים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עיסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה. דעתי, אם כך, הינה שלא הוכח כי מחירי העיסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.

עם זאת, סבורני שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות – **בנות 1/2 עד 1.0 דונם**, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

המלצת החוקרת :

רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.
קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.

מדובר בסוגייה שנוייה במחלוקת שלמיטב ידיעתי, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור, בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות. המקרה שלפנינו אינו חורג מהנורמה המקובלת והנפוצה במדינת ישראל.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעירית ת"א ומדינת ישראל

בנפרד מהבעלים הפרטיים

לסוגיה זו מספר השלכות:

א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.

ב. מימוש הזכויות: לית מאן דפליג, שמימוש זכויות במגרשים הנ"ל מורכב, קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן אף מימוש עצמי.

המלצת החוקרת:

לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות, ככל הניתן, לבקשות, ולהפריד בין זכויות העיריה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18. רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:

מקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לרשות המקומית – במקרה דנן לעירית תל אביב, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. הם "מחוץ למשחק". בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק (באופן ישיר) על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.

טענת המתנגדים היא שהעיריה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ללא עלות ובמקביל – לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4. אי לכך, נדרשת העיריה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצות החוקרת :

רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוטיקה יותר – היא ההפקעה, שבנגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה. מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, ברצוני להעיר, שלעניות דעתי, יש לדאוג, במקביל, להגדרה של מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו

לעיריה או למדינה ללא תמורה :

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים למבני ציבור, שהוקצו לעיריה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). הסעיפים הרלבנטיים בהוראות התכניות 3700/1-5 מפנים, לענין השימושים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", לתכנית תא/מק/צ'. כפי שעולה ממסמכי התכניות המופקדות ומהחלטת הועדה המחוזית מיום 14.3.16, הוספת שטחי מסחר של עד 10%, ניתנה לכלל המגרשים המיועדים לצרכי ציבור (בין בבעלות ציבורית ובין בבעלות פרטית). אחד התנאים בהוראות התכניות קובע שתוספת שטח סחיר מותנית בבניית מבני הציבור. דהיינו – רק בניה של מבני הציבור שהתירה תכנית צ' מאפשרת את מתן התוספת של 10% לשטחי מסחר. קיים שוני מהותי בין הסעיף העוסק בתוספת של 10% עבור בניית שטחי מסחר לבין הסעיף המתיר מימוש של עד 10% לשימוש מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

יצוין, כי בהתאם לסעיף 6.1.5.4, היקף שטחי המסחר ייקבע במסגרת הבחינה התכנונית הנעשית בתכנית העיצוב והפיתוח, אשר תובא לאישור הועדה המקומית. מאחר שמדובר בשיעור נמוך יחסית של שטחים סחירים במסגרת הייעוד "שטח לבנייני ציבור", סבורני שניתן להשאירם במסגרת הכוללת של "שטחים מתחת לקו" ולא להפרידם מהייעוד הכללי. מדובר, למשל, במזנון בשצ"פ - יחידה ששטחה טפל ביחס לשטח כולו.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות

20. מקדמים שונים :

20.1. מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)

שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המיתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכניות המפורטות הנדונות, שינה את המקדם ל- 0.3. ההנמקה – אין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד.

הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעירית תל אביב בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.

בדיקות העלו שמקורות שונים, המתייחסים לדב"ה, מכילים, אכן, הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, גיל מירבי 45, רמת הכנסה בעשירונים 1-7 ותקופת שכירות שאינה עולה על 12 שנים. במהלך תקופת השכירות, מדובר בדמ"ש נמוכים מרמתם בשוק.

המלצת החוקרת :

הסברי שמאי התכנית סבירים בעיני. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3. ההתנגדויות נדחות.

20.2. מקדם שווי קרקע לדירות קטנות :

נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת :

תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. להערכתי, מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדירות גדולות. לצד הדירות הגדולות, קיים ביקוש גם לדירות קטנות המניבות תשואה גבוהה, יחסית, בדמי שכירות. אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות.

20.3. מקדמי איזון פנימיים :

המקדמים הוצגו בטבלה ע"י שמאי התכנית ותפקידם – להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו : מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הפארק, גובל בשדירת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב (ללא פירוט). באשר למקדם "גובל בדרך הפרק" נקבע באופן אחד בטבלה בכל התכנית – 1.2.

עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לענין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת : לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לענין "מקדם גובל בדרך הפארק".

20.4. מקדם קירבה לדרך הפארק

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות, לכאורה, בין המקדמים, במתחמים השונים. בדיקתי העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצויין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר.

מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, כדלקמן :

מתחם 1 : 1.2

מתחם 2 : 1.2

מתחם 3 : 1.05

מתחם 4 : 1.35

מתחם 5 : 1.3

לאור הבדיקה שערכתי, הגעתי לכלל דעה כי מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל רח' יוניצ'מן :

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדירות הרחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך מיתחם תכנית 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר, מכיוון צומת גלילות. ע"פ הנספח האקוסטי המצורף לתכנית, נפח התנועה הצפוי בו הינו 2,620 כלי רכב לשעה. בנוסף, נקבע בהוראות התכנית, בין היתר, כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי, בכפוף לאישור תכנית מפורטת. לאור האמור לעיל, מומלץ לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים :

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה. מקדם זה מקובל עלי.

20.7. מקדם זיקת הנאה :

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה. המקדם מקובל עלי. בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנוון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

20.8 "זכויות מתכלות" :

ההתנגדות בנושא זה מתייחסת לאמירה בסעיף 2.א.25 בתקנות תכנית המיתאר 3700, המורה כי " זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה- תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית (הדגשה לא במקור). לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו."

סבורני שבדיקה שכזאת צריכה להתבצע, אכן, על ידי עורכי התכניות (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

המלצת החוקרת :

מומלץ לקבל את ההתנגדות.

20.9. מקדם קירבה למיתחם ציבורי גדול:

הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת :

סבורני, כי כאשר מדובר באובייקט ציבורי גדול, כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.9 – 0.95 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10 מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות)

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית – בטעות, לטעמי - "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין "עלייה" בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר אפילו מהמתחייב מתוספת עלויות בניה בגין הגובה. אי לכך, מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

מומלץ לקבל את ההתנגדות.

20.11 מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קירבה לדרך נמיר:

באשר לקירבה לדרך נמיר – בטבלאות ההקצאה נקבע מקדם גבילות דרך נמיר למגרשים אינם שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקירבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר – למיטב שיפוטי, יש לקירבה זו השפעה מסויימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03.

באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

לבנה אשד
שמאית מקרקעין
רשית מ"מ 198