

25 באפריל 2021

1

3700 - פרק ג'

## התנגדויות לתכניות תא/3700/5 - 1

## המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות

### בסוגיות פרטניות

## פרק ג'



25 באפריל 2021

2

3700 - פרק ג'

להלן התייחסות פרטנית להתנגדויות, לפי סדר מספרי.  
לתשומת לב! יש לקרוא מסמך זה בצמוד לפרק ב' התייחסות לנושאים העקרוניים.

## התנגדות מס' 1

התמורה : במתחמים 1,2,3,4,5

המתנגד : מהנדס העיר תל אביב - יפו

### עיקרי ההתנגדות :

- יש להכפיף את התכנית לתמ"א 12/1 (תיירות)
- יש להגדיר דב"י כהגדרתו בתא/3700
- אישור תכניות עיצוב צ"ל ע"י הועדה המקומית ולא מהנדס העיר.
- יש לסמן תא שטח 1003 כשפ"פ.

### טבלאות איחוד וחלוקה :

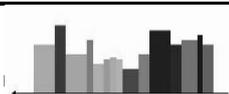
- יש להגדיר חלקי בעלים במגרש בצורה של שבר עשרוני ולא באחוזים.
- נדרשים תיקונים טכניים
- נדרשים תיקוני סופר של פרטי בעלים מבלי לשנות מהות.

### מענה הצוות המקצועי :

- תתווסף הכפפת התכנית לתמ"א /12/1 (תיירות)
- יוגדר דב"י כהגדרתו בתא/3700.
- ייקבע שתכניות העיצוב תאושרנה ע"י הועדה המקומית ולא מהנדס העיר.
- שטח מגרש 1003 יסומן כשפ"פ.

### טבלאות איחוד וחלוקה :

- חלקי בעלים במגרש יוגדרו בצורה של שבר עשרוני ולא באחוזים.
- תיקונים טכניים.
- תיקוני סופר של פרטי בעלים מבלי לשנות מהות.



25 באפריל 2021

3

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת:

יש לדאוג להטמעת התיקונים המבוקשים במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות.

### התנגדות מס' 2

התמורה: במתחמים 1, 3

גוש 6632 חלקה 461

המתנגדת: שלי (מישקין) כהן

מייצג: עו"ד רונן כהן

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדת רשומה בנסח המקרקעין פעמיים: פעם אחת בשם נעוריה – שלי מישקין ופעם אחת בשמה לאחר הנישואין – שלי כהן.

- זכויותיה של המתנגדת בתכניות המפורטות פוצלו ל-4, בין שני מתחמים: מס' 1 ו-3 וכן פוצלו לשני מגרשים באותו מתחם.

- רק אחד מבין המגרשים המוקצים מצוי בקצה החלקה המקורית. המגרשים האחרים מרוחקים ממנה.

- מבוקש להקצות למתנגדת זכויות במגרש ביחד עם בני משפחתה. שווי הזכויות המוקצות אינו תואם את שווי הזכויות בחלקת המקור, בהתאם למקדמים אשר יוחסו למגרש ו/או בהתאם לפקטורים השונים (הטענה לא נומקה).

- נכון יהיה שכל בעלי הזכויות בחלקה 461 יהיו במקום אחד ולפחות – לבטל את הפיצול בין שני מתחמים.

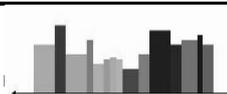
### מענה הצוות המקצועי:

- לא נמסרה לוועדה בקשה לריכוז תמורות – נבדק על ידי שמאי התכנית ולא נמצא מגרש שמתאים בדיוק למידות המתנגדים – ראו ת.ע. 12. קיום שדה דב מחייב ניווד חלק מהמגרשים, לכן חובה לפצל בין מתחמים – על פי תכנית המתאר 3700. לדחות את ההתנגדות.

- אין משמעות מבחינת שוק המקרקעין למיקום החלקה במצב הקודם – לכן במצב המוצע ההתייחסות הינה להקצאה מחדש כאשר מקדם מזרח מערב נלקחו בחשבון במקדם השמאי המתאים. ראו ת.ע. 6

### המלצות החוקרת:

- יש להסדיר את שם המתנגדת ולקבוע אותו ע"פ שמה הנוכחי. לקבל את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

4

3700 - פרק ג'

- במסגרת שינוי השם ושאר השינויים המומלצים ע"י הח.מ. – מומלץ לנסות ולרכז את זכויות המתנגדת במספר קטן יותר של מגרשים. וביחד עם בני המשפחה.

- נושא הפיצול – ההתגדות נדחית. תופעת הפיצול נגרמת ע"י אילוצי התכנית עקב מגבלות שדה דב. לא ניתן להעתיק זכויות תמורה ממיתחם למיתחם.

### התנגדות מס' 3

גושים: 6609, 6610, 6632, 6896 חלקות: שונות התמורה: במתחמים 1, 2, 3

המתנגדת: קבוצת עו"ד יוסף גיא מוסרי

מייצג: עו"ד יוסף גיא מוסרי

שמאי: שי סקיף.

### עיקרי ההתנגדות:

- מגרשי התמורה הוקצו לבעלים במיקום מרוחק מחלקות המקור ובמרבית המקרים – במיקום מזרחי יותר.

- פיצול בעלי הזכויות בשתי תכניות יוצר מצב לא סביר שלא מאפשר את מימוש זכויות הבנייה במקרים רבים.

- יש להציג טבלת מגרשי בנייה הכוללת את מספר יח"ד האקוויוולנטי המתואם.

- לעניין מקדם שווי מזרח/מערב – יש לקבוע מקדמים מדורגים. קביעת המשך אבן גבירול בציר שכל הקרקע ממערב לו מקבלת מקדם 1.1 בעוד הקרקע ממזרח לו מקבלת מקדם 1.0 אינה סבירה ויוצרת מצבים אבסורדיים.

- יש לתת הסבר לקביעת המקדם "אחר".

- מתחם 3: מקדמי השווי של מגרש התמורה 101 שגויים.

- מתחם 1: מיקומן של מרבית החלקות הינו בקו ראשון לים. ניתן להקצות את אחד מהמגרשים 102, 103 בתמורה.

- יש לתקן את ההקצאה השגויה של מר דוד עזריה במגרש תמורה אחד.

- יש להקצות לשלמה ופנינה טבוך ולרובין יפה את זכויותיהם במגרש 105 ולא לפצל את ההקצאה למשפחה.

- מתחם 4: יש לתקן את החלקים בבעלות יעל קדם (רשומה המחצית בלבד) ואת ההקצאה בהתאם.

- יש לתקן את החלקים בבעלות גבריאל דנציג ואת ההקצאה בהתאם.



25 באפריל 2021

5

3700 - פרק ג'

- יש לאחד את ההקצאה למשפ' שפירא במגרש תמורה אחד יחד עם קבוצת מוסרי.

### מענה הצוות המקצועי:

- מקדם מזרח/מערב כוללני ומתייחס רק לחלוקה בין שני חלקי התכנית. לדחות את ההתנגדות.

- לא ניתן היה, במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם היה הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- מקדם השווי של מגרש 101 דומה למקדם השווי של מגרשים 102-105 אין ייעוד המגרשים הגובלים בו פוגע בשוויו. הובא בחשבון שמגרשים 102 ו-104 גובלים בדרך הפארק. לדחות את ההתנגדות.

- נבדק על ידי שמאי התכנית ולא נמצאה אפשרות להקצות לעזריה את כל מגרש 115. לדחות את ההתנגדות.

- זכויות יעל קדם בחלקה 53 יתוקנו על פי סעיף 106. יהא צורך בפירסום. לקבל חלקית את ההתנגדות.

- אם שפירא שייך לקבוצת מוסרי, ניתן להצריח בתוך הקבוצה. כל נתוני התחשיב גלויים ועומדים לרשות המתנגדים. המקדם "אחר" נובע משיקולי זיקת הנאה ואינו מתייחס להתנגדות עצמה. לגבי התאמת מגרש תמורה לקבוצה – נעשה מאמץ לרכז את הבעלים ככל האפשר. שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שוויים היחסי של המגרשים ב"מצב חדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחלופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי מיקום מגרשי התמורה בריחוק מחלקות המקור- לדחות את ההתנגדות. המיקום המרוחק הינו תוצאה של אילוצי התכנית עקב מגבלות שדה דב. עם זאת, מומלץ, כי במסגרת עריכת הטבלאות המתוקנות, ייעשה מאמץ להיענות לבקשת המתנגדים. ר' פרק ב' סעיף 1.



25 באפריל 2021

6

3700 - פרק ג'

- לגבי הפיצול – ר' תשובה לעיל.

- לגבי מקדם מזרח/מערב – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי מקדם "אחר" – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי החלקים בבעלות וההקצאות של יעל קדם וגבריאל דנציג – לקבל את ההתנגדות. יש לתקן את חלקי הבעלות וההקצאות בהתאם. ר' פרק ב' סעיף 9.

- בקשר לאיחוד זכויותיה של משפ' שפירא עם הקצאות קבוצת מוסרי – לקבל את ההתנגדות.

#### התנגדות מס' 4:

התמורה: במתחמים 1, 4

גוש 6632, חלקה 449.

המתנגדים : זוהר ואחרים

מייצג ושמאי: עו"ד ערן לס

#### עיקרי ההתנגדות:

מבקשים לרכז את הזכויות שהוקצו במתחמים 1 ו-4 במתחם אחד, במגרש אחד- מס' 311.

#### מענה הצוות המקצועי:

- נעשה מאמץ לרכז את הבעלים ככל האפשר. שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. לדחות את ההתנגדות.

#### המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות בחלקה. במסגרת השינויים בפרמטרים הקובעים את השווי יש לבדוק את האפשרות לרכז את הזכויות כמבוקש.



25 באפריל 2021

7

3700 - פרק ג'

## 5-8 התנגדויות

התמורה: במתחמים 1-5

חלקות שונות בגושים שונים.

המתנגד: רמ"י

המייצג: עמי אלמוג

שמאי: עמי אלמוג

### עיקרי ההתנגדות:

- בכל המתחמים מקדמי ייעוד בסיסיים בין מגורים, מסחר תעסוקה ומלונאות שחושבו בתכנית 3700 המתארית בשנת 2014 אינם מתאימים למועד הכנת התכניות המפורטות בשנת 2018. היחס צריך להיות: מגורים-מסחר 1:1, מגורים-תעסוקה 0.3:1, מגורים-מלונאות 0.3:1.

### מתחם 1 :

- לבטל מקדם 1.15 באזור מגורים/תעסוקה/תיירות.

- במגרשי המסחר 505-508, 512, 513, המסחר יהיה בשתי קומות עקב מגבלות התכנית (55%), ולפיכך קומת מסחר עליונה לא יכול שתהיה בערכים של קומת מסחר בקומת הקרקע.

- יש לבטל תוספת 5% במגרש 505 בשל מיקום על שדרה.

- מגרשים 308, 309 יש לייחס הפחתה גדולה יותר מ-5% בשל עירוב שימושים.

- מגרשים 308, 309, 427-429 יש לבטל תוספת 5% לשצ"פ עקב הבניה הציבורית בשצ"פ.

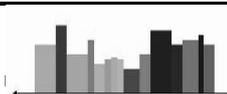
### מתחם 3:

- לשנות מקדם במגרש 211 ל-0.8 בשל מטרדי רעש.

- פרטי זיהוי הנכס בחלקה 42 גוש 6620 וחלקה 12 גוש 6619 הינם שגויים.

- להצריח ולהשלים בין מגרשים 211 ו-213 בין העיריה ורמ"י, כך שרמ"י יקבלו מגרש בשלמות.

- להוסיף הערה בדבר זכויות המדינה להחזרת מתחם מכללת לוינסקי במגרשים 403 ו-404 למדינה בהסכמת העיריה ולרשום זאת בתחתית טבלת האיזון.



25 באפריל 2021

8

3700 - פרק ג'

#### מתחם 4 :

- להקטין מקדם מיקום של מגרש 703 המיועד למלונאות ופונה לים.  
- מגרשים 303, 304 - להגדיר מיקום מזרח ולא מערב ולהקטין מקדם בגין קרבה לרח' אבן גבירול.

- מגרש 900 - לבטל מקדם קרבה לשדרת רוחב. אינו גובל.

- מגרש 907 - להקטין תוספת בשל שפ"פ.

- מגרשים 902, 903 - להצריח עם העיריה.

#### מתחם 5 :

- להקטין 10% משקל אקוילונטי משווי מגרשים 12-15 בשל רעש מרח' אבן גבירול.

- מגרש 14 אינו גובל בשצ"פ. לבטל מקדם.

#### מענה הצוות המקצועי:

- כל מקדמי השווי נגזרו מנתוני שוק המקרקעין - ראו ת.ע. 5 כללי. לא הוגשו שום נתונים או תחשיבים סותרים או נתונים המגובים בעסקות. לדחות את ההתנגדות.

- באשר למקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" -

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכנית המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוילונטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרוחב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית. לדחות את ההתנגדות.

#### מתחם 1 :

- מיקום השטח המסחרי בתכנית המפורטת הוא לשיקול דעת המתכנן ויש להתחשב רק במקדם השווי של התכנית המפורטת. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

9

3700 - פרק ג'

- מגרש 505 גובל בשדרת רוחב המגרשים האחרים הנדונים גובלים בשצ"פ לכן לדעת שמאי התכנית יש הצדקה לתוספת 5% בגינו. לדחות את ההתנגדות.

- אין מקום לבטל סעיף קרבה לשצ"פ מכיוון שיש לו משמעות לפי שמאי התכנית. לדחות את ההתנגדות.

### מתחם 3:

- אין כל הוכחה למטרדי רעש במגרש 211 ולכן לא מוצדק לקבל טענה זאת. לדחות את ההתנגדות.

- לא נמצאה ע"י שמאי התכנית שגיאה בפרטי הנכס. לדחות את ההתנגדות.

- כל ההצרחות עם העיריה ייעשו בכפוף להסכמתה וכל עוד לא ייפגעו בעלים אחרים בתכנית. הנושא ייבדק, כאמור, כפוף להסכמות בין הצדדים. לקבל חלקית .

- תיבדק אפשרות להוסיף כוכבית בתחתית הטבלה. לקבל את ההתנגדות חלקית.

### מתחם 4 :

- למגרש 703 מיקום מעולה ואין מקום לשנות את המקדם. לדחות.

- מגרשים 303 ו- 304 מקומם במערב התכנית ולא במזרח ללא קשר לקרבה לרח' אבן גבירול. לדחות.

- מגרש 900 גובל בשדרות רוחב ולכן אין לבטל את המקדם השמאי המתאים. לדחות.

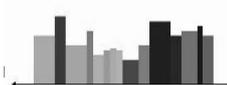
- במגרש 907 תוספת שפ"פ המעלה שווי. לדחות את ההתנגדות.

- אין מקום לבטל את מקדם 1.15 . ר' ת.ע. 7. לדחות את ההתנגדות.

- הוכח ואומץ ע"י הועדה המקומית במסגרת תביעה על ירידת ערך, בשל הסטת המשך רח' אבן גבירול מזרחה, כי הסטה זאת לא תגרום לשינוי באקלים האקוסטי ברחוב. זאת, בהינתן שהרעש מהתחבורה ברחוב אינו מקור הרעש הסביבתי היחיד ברחוב זה. רעש המטוסים זהה בכל האזור ורעש הרק"ל – החשמלית ולכן שקטה- אמור להפחית מהתנועה המוטורית שאינה חשמלית. לדחות את ההתנגדות.

- מגרש 14 גובל בשצ"פ. לכן, אין לבטל את המקדם השמאי. לדחות את ההתנגדות.

- מגרשים 14 ו-15 גובלים בשדרות רוחב והינם בבעלויות שונות. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

10

3700 - פרק ג'

### מתחם 5:

- הוכח ואומץ ע"י הוועדה המקומית במסגרת תביעה על ירידת ערך בשל הסטת המשך אבן גבירול מזרחה, כי הסטה זו לא תגרום לשינוי (ולכן לא תרע) באקלים האקוסטי באבן גבירול, זאת בהינתן שהרעש מהתחבורה ברחוב אינו מקור הרעש הסביבתי היחיד ברחוב זה: רעש המטוסים זהה בכל האזור, ורעש הרק"ל – החשמלית ולכן שקטה – אמור להפחית מהתנועה המוטורית שאינה חשמלית.

- מגרש 14 גובל בשצ"פ לכן אין לבטל את המקדם השמאי.

- מגרשים 14 ו-15 גובלים בשדרות רוחב והינם בבעלויות שונות.

### המלצות החוקרת:

#### בכל המתחמים:

- באשר למקדמי / ערכי השווי בייעודים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר פרק ב' סעיף 7.

- באשר למקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

#### מתחם 1:

- באשר למקדם המסחר במגרשים 508 - 505, 513, 512 - לקבל את ההתנגדות. בדיקה מוקדמת של הסוגיה הינה מתפקיד גופי התכנון (ולא השמאי). ר' פרק ב' סעיף 20.8.

- לגבי תוספת שווי בגין מיקום על שדרה – לדחות את ההתנגדות. ראוי לייחס מקדם חיובי בגין גורם ייחודי זה.

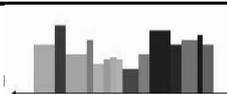
- ההפחתה בגין עירוב שימושים במגרש ראוייה. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.6.

- באשר לדרישה לבטל את תוספת השווי שיחוסה במגרשים 308, 309, 429-427 בגין קרבה לשצ"פ – לקבל את ההתנגדות בשל הבניה הציבורית בשצ"פ.

#### מתחם 3:

- באשר למגרש 211 – לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר מקדם הפחתה בגין רעש. ר' פרק ב' סעיף 5.

לענין חלקות 6620/42 ו- 6610/12 – יש להימנע מטעויות במסגרת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 9



25 באפריל 2021

11

3700 - פרק ג'

- לענין ההצרחות – אין מניעה לבצע כל עוד הדבר נעשה בהסכמה ותוך שמירה על המקדמים הרלבנטיים וכל עוד לא ייפגעו בעלים אחרים..

- לגבי הדרישה להחזרת מתחם מכללת לוינסקי למדינה – לקבל את ההתנגדות. יש לרשום בתחתית הטבלה הערה כי העיריה מודעת לכך. כל זאת בכפוף להסכמת היועץ המשפטי .

#### **מתחם 4 :**

- למגרש 703 מיקום המצדיק את המקדם שיוחס לו.

- מגרשים 303 ו- 304 מצויים בחלק המערבי של התכנית שיוחס לו מקדם 1.1. ר' פרק ב' סעיף 5.

- הצרחת הזכויות מקובלת כל עוד נשמרים המקדמים ואין פגיעה בבעלים האחרים. ר' פרק ב' סעיף 14.

- לגבי מגרש 900 – לקבל את ההתנגדות. המגרש אכן אינו גובל בשדרת רוחב.

- לגבי מגרש 907 – פס השפ"פ הצר אכן אינו מצדיק תוספת שווי בשיעור 5%. ראוי להוסיף 2%. לקבל חלקית את ההתנגדות.

#### **מתחם 5 :**

- לגבי המקדם הראוי לרח' אבן גבירול – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.

- מגרש 14 אכן אינו גובל בשצ"פ ולכן יש לבטל תוספת מקדם לגביו. לקבל את ההתנגדות.

- לגבי מגרשים 14, 15 – המגרשים גובלים לכאורה בשדרת רוחב אלא שמדובר ברח' יוניצ'מן, שצפוי להיות ציר תנועה סואן. לקבל את ההתנגדות ולבטל את תוספת השווי.

- לגבי הבקשה לאיגום זכויות רמ"י – מן הראוי להיענות לבקשה ולנסות לאגם, ככל האפשר במסגרת הטבלאות המתוקנות.

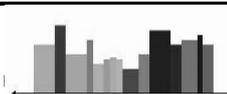
#### **התנגדות מס' 9:**

התמורה: במתחמים 1, 3.

גוש 6632 חלקה 296.

המתנגדים: קציר ואח'

מייצג: עו"ד ושמאי שלומי מערבי .



25 באפריל 2021

12

3700 - פרק ג'

### עיקרי ההתנגדות:

- יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה עצמו, למגורים, באחד המתחמים בלבד ולא לפצל את המתנגדים בשני המתחמים.
- יש לשנות את מקדם התעסוקה בנכס הנדון, שאינו על ציר תעסוקה ראשי ולהעמידו על 360 מ"ר לתעסוקה = 120 מ"ר למגורים.
- בשווי היחסי אשר ניתן למגרש 208 במתחם 3, נפלו טעויות אשר הביאו לשווי יחסי גבוה מערכו היחסי של המגרש. צ"ל 128.7 יח"ד אקו' במקום 157 יח"ד אקו'.
- יש לבטל תוספת מקדם 1.15 לאזור מגורים ב' מיוחד או למגרש מגורים/תעסוקה/תיירות.
- למגרש 208 אין נוף לים ואין קירבה לשצ"פ. המגרש מצוי על כביש ראשי ועל כן מקדם האיזון הפנימי שלו צריך להיות 0.95.
- לא הובאה בחשבון במפורש תוספת זכויות בניה לפי תכנית ג/1 לבניה על הגג בשיעור 65% וכן לדירות מגורים נוספות שניתן לבנות בהתאם לתכנית ג/1
- יש להסיר מהתכנית המופקדת את מגבלות שדה התעופה דב ולקבוע זכויות בהוראות בניה הנכונות ללא מגבלות אלו.
- יש לשנות מקדם שווי דירות קטנות – 0.5375 במקום 0.575.
- יש לשנות מקדם דב"ה (דירות בהישג יד) ל-0.45.

### מענה הצוות המקצועי:

- לא ניתן לרכז את כל זכויות המתנגד במגרש תמורה אחד. מקדמי השווי שהביא המתנגד אינם מגובים בנתוני שווי, בעוד נתוני טבלת ההקצאות מגובים בעסקאות רבות. אין משמעות ליעוד מגורים במצב תכנוני קודם שכן לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד. לדחות את ההתנגדות.
- לא ניתן להמיר יעוד תעסוקה ביעוד מגורים בלבד -מקדם התעסוקה נכון ומגובה על ידי עסקאות. לדחות את ההתנגדות.
- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות



25 באפריל 2021

13

3700 - פרק ג'

האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקווילנטי ליחידה באזור זה ל 1.15- המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית. לדחות את ההתנגדות.

- במקרה זה אין מדובר רק בפוטנציאל ליצירת דירות קטנות. בתכניות המפורטות הובאו בחשבון גם מקדמי שווי מקומיים, לרבות מקדם גבול שצ"פ, מקדם גבול שב"צ, מקדם גבול שדרות רחוב ואח'. בחישוב מקדם השווי של מגרש 208 הובאו בחשבון מיקומו במערב התכנית, מקדם צפיפות והעובדה שהוא גובל בשצ"פ לדחות את ההתנגדות.

- לעובדה שהמגרש אינו קרוב לים אין כל משמעות לגבי שווי. לדחות את ההתנגדות.

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון שכן היא תוספת תכנונית קבועה שההוראות לאופן חלוקתה מפורטות בתכנית המתאר 3700 - ראו ת.ע 10. לדחות את ההתנגדות.

אורך ודרישה להגרלה לזכאים, נקבע מקדם שווי בתכניות המפורטות שהינו פחות מהמקדם שנקבע בתכנית המתאר. לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיור בר השגה" שהינו מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, קווימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העירייה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על שם העירייה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הנחייה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקווילנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לענין ריכוז הזכויות במגרש אחד – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 1.**

- לגבי הטעויות בשווי היחסי של מגרש 208 במתחם 3 - לקבל את ההתנגדות. הטעויות יתוקנו במסגרת הטבלאות החדשות.

- לגבי ייחוס מקדם 1.15 לאזור מגורים מיוחד ב'- לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 2.**

- ההוראות הנוגעות לזכויות בניה לאחר פינוי שדה דב מפורטות בסעיף 12.1 ד לתכנית המתאר תא/3700



25 באפריל 2021

14

3700 - פרק ג'

- מקדם השווי שנקבע בתכנית המתאר מייחס מבחינה שמאית תוספת שווי של כ-15% למ"ר לדירת מגורים רגילה. טענת המתנגד שעל כל הדירות במגרש להיות מתוכננות כדירות גדולות אינה עומדת במבחן התכנון של המתאר ואף לא במבחן השוק.

- כיום אין הוראה ספציפית בישראל המגדירה "דיוור בר השגה" ולפיכך, בגלל השיקולים השונים הכוללים אי ודאויות רבות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ועוד.

- לגבי מקדם התעסוקה ביחס למגורים- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי תוספת שווי בגין זכויות ע"פ תכנית ג/1 – לקבלת את התנגדות. ר' פרק ב' סעיף 6.

- לגבי מגבלות שדה דוב- המגבלות מוסרות.

- לגבי מקדמי דירות בהישג יד ודירות קטנות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיפים 20.1 ו- 20.2.

## התנגדות 10

התמורה: במתחם 4.

גוש 6632 חלקות 329, 339 (חלקים)

המתנגדים: קצ'לניק אליזבט וקצ'לניק רפאל

מייצג: עו"ד משה אוהד

שמאי: יגאל יוסף.

### עיקרי ההתנגדות:

- חלקות המקור, בנות 1,000 מ"ר כ"א, הינן חלקות צמודות במתחם 1. מבוקש לאגם זכויות למגרש תמורה אחד, ולא לפצל לשני מגרשי תמורה נפרדים. הזכויות המוקצות הינן במתחם 4 (כ-3 יח"ד בכל מגרש). עקרון האיגום נקבע בדין ובהחלטת הוועדה המחוזית וההוראה שבתכנית תא/3700, אך בפועל לא נעשה כך. לדברי המתנגדים לא היתה מניעה כלשהיא לעשות כן.

### מענה הצוות המקצועי:

- למשפ' קצ'לניק אין בעלות מלאה אלא חלקים במושע בשתי החלקות. לכן מגרשי התמורה מס' 313 ו-316 הוקצו לכל חלקה בנפרד. ניתן להמליץ על הצרחה עם בעלים אחרים באותן חלקות אך הדבר כרוך בהסכמת הבעלים הנ"ל ובהתאמה בין השוויים היחסיים. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

15

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת:

- לגבי פיצול ההקצאה - הפיצול נבע מאילוצי קיומו של שדה דוב. מומלץ מאוד לבדוק את האפשרות לאגם את הזכויות במגרש אחד, במסגרת הטבלאות המתוקנות.

### התנגדות 11

התמורה: במתחמים 1, 4

גוש 6632 חלקה 191.

מתנגד: הראל בן דוד

מייצג: עו"ד הראל בן דוד.

### עיקרי ההתנגדות:

- מבוקש להקצות את כל התמורה במגרש אחד, בייעוד למגורים, קרוב למיקום הקודם ולא במתחמים שונים הרחוקים זה מזה. ההקצאה ניתנה בשני מגרשים – האחד למסחר והשני למגורים. טבלאות ההקצאה והאיזון שגויות ופוגעות בזכויות המתנגד ביחס לבעלים אחרים.

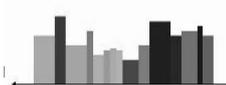
- לבחון שינויים במקדמים. ערכי השווי היחסיים היו נכונים למועד עריכת תכנית המתאר אך אינם נכונים היום.

- לא נשמרו עקרונות הלכת איראני.

### מענה הצוות המקצועי:

שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות, אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. לגבי ההקצאה למגורים - חלק גדול מהתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק ביעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע ביעוד מגורים בלבד.

שמאי התכנית בדק ומצא כי אין צורך לשנות את המקדמים. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

16

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת :

- לגבי איגום הזכויות – ר' המלצת החוקרת להתנגדות 10 ומענה בפרק ב' סעיף 1.
- לענין המקדמים וערכי השווי – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

### התנגדות 12

התמורה: במתחמים 1, 3

גוש 6632 חלקה 233.

מתנגד: בן ציון אראל ארמוזה

מייצג: עו"ד א. פרוסט

### עיקרי ההתנגדות:

החלקה הופקעה בעבר מכח תכנית 1111, אך נותרה ע"ש בעליה. מכח עקרון ההשבה, מקבל היום בעליה זכויות בתכנית 3700.

נדרש להחליף את התמורה שקיבל במגרש 404 לתעסוקה במגרש אחר בייעוד מגורים.

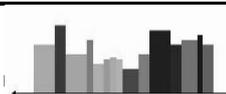
### התייחסות הצוות המקצועי:

- חלק גדול מהתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק בייעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע בייעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- מגרש 404, גובל בשצ"פ וגובל בשב"צ, לפיכך, הוגדלו זכויותיו בהתאם לשיעור המקדמים הנ"ל בשיעור של כ-4 יחידות.

### המלצות החוקרת :

- לדחות את ההתנגדות מענה הצוות המקצועי מקובל. ר' פרק ב' סעיף 3.



25 באפריל 2021

17

3700 - פרק ג'

### התנגדות 13

**התמורה: במתחם 5.**

גוש 6607 חלקה 2 (חלק)

המתנגד: אברהם טופיול

מייצג: אריס רפפורט.

שמאי: צביקל - שפיגל

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לבטל הקצאת זכויות לבעלי קרקע מחוץ לשטח התכנית.
- יש להקצות זכויות לצרכי ציבור לפי שוויין לעיריה ולמדינה כנגד שוויים הנכנס, שכן העיריה קיבלה תמורה במגרשים ציבוריים.
- יש לשמור על עקרון "קרוב ככל האפשר".
- יש לשנות את מקדם הדירות בהישג יד שהוקצו למדינה ולעיריה.
- יש לשנות את טבלאות ההקצאה תוך גילוי נאות של מקדמי שווי ונתוני שווי.
- יש לתקן ולהוסיף מקדמי שווי שנקבעו בתכנית המתאר.
- יש להסביר ולשנות את שווי המגרשים באזור מגורים ב' מיוחד.
- יש להקטין מקדם מגרשים הפונים לרח' יוניצ'מן שהינו המשך דרך מס' 5.
- יש לשנות מקדמי השווי של המלונות ביחס למגורים.
- חניה לכלי רכב משותפים בחניונים פרטיים מהווה נטל כלכלי. הוועדה מתבקשת לתחום הדרישה או לבטלה.
- מיקום מתקן הנדסי – פגיעה בשווי מגרש 14. הוועדה מתבקשת להורות על העתקת המתקן ולמקמו בצמוד למבנה הציבורי במגרש 201.
- נמצאו טעויות חישוביות רבות בטבלאות ההקצאה ונמצאו מקדמים שגויים.
- מקדמי השווי אינם תואמים את מצב השוק, הוראות התכנית והשכל הישר.
- במגרש מס' 8, סך החלקים המוקצים אינו מסתכם ל-100%.
- יש להפעיל מקדם מזרח/מערב גם על המצב הנכנס.
- יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין הנחיות מיוחדות (קיים פירוט



25 באפריל 2021

18

3700 - פרק ג'

- יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע (3 סוגים).
- יש להורות לעורך התכנית לבדוק ולוודא שזכויות הבניה ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו (חשש מהתכלות הזכויות).
- ראוי לנצל את הכשל השמאי והעיכוב על מנת לתכנן תכנית התואמת את ניצול הקרקע, לאור העובדה שמגבלות הבניה בגין שדה דב בוטלו.
- מגרשים הגובלים בשצ"פ קטן הוערכו בחסר שלא על פי העקרונות שקבע שמאי התכנית, ולהיפך – מגרשים שאינם גובלים בשצ"פ קיבלו מקדם 1.1.
- במגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול נקבע ש-50% מהחזית המסחרית תשמש למשרדים ובכל זאת קיבל כל השטח מקדם 1.8 (מסחרי).
- בחינת העסקאות ב"מצב קודם" צ"ל למועד בו טרם השפיעה תכנית 3700 על שוויין.
- חלק מהעסקאות מתבסס על "מחיר מוצהר" ולא על "המחיר המוערך".
- השווי למגורים – 12,000 ש"ח/מ"ר מבונה אינו תואם את המציאות ואת הערכות שמאים מכריעים.
- יש להקצות את מלוא זכויות התמורה במגרש אחד – מגרש מס' 8.
- בטבלת מקדמי האיזון נקבע כי המקדם למגרשים הגובלים בדרך הפארק הינו 1.2 אך מניתוח החישובים בטבלה עולה כי המקדם הינו 1.35.
- קיימות טעויות אריתמטיות מהותיות.
- מקדם שווי "אחר א" ו"אחר ב" – עדיין רב הנסתר על הגלוי. שמאי התכנית לא הביא בחשבון הפחתה בגין שימוש מסחר במגרשי מגורים.
- שטחי התעסוקה הוערכו בחסר באופן לא סביר.
- במגרשים לבנייה גבוהה נלקחה בחשבון הפחתה במקום תוספת שווי בגין הקומות הגבוהות.
- מגרשים לתעסוקה בקרבת דרך נמיר הוערכו בחסר.
- לא הובאה בחשבון הפחתה בגין דירות גן שלא ניתנות לניצול בשל מגבלות שונות כגון זיקת הנאה.
- יש לייחס מקדם 0.9 למגורים משולבים ביעוד מסחר ותעסוקה במגרשים 14 – 18.
- לא נבדקה אפשרות פרטנית של יישום הזכויות בהקשר של "זכויות מתכלות".



25 באפריל 2021

19

3700 - פרק ג'

- דיור בהישג יד הוערך בחסר ואינו תואם שווי שוק (לא הוצגו אסמכתאות).  
- לעניין השווי במצב קודם – שמאי התכנית התייחס לתקופה שלאחר אישור תכנית המתאר תא/3700 בעוד שהיה עליו להתייחס לתקופה שקדמה לאישור תכנית 3700 (מפנה לספרם של שרית דנה ושלום זינגר).

- קיימות טעויות בציטוט עסקאות מרשות המסים.  
- ניתוח העסקאות על בסיס ערכי השווי שקבע השמאי עצמו מוכיח כי חלקות המצויות בצד המערבי עלו בשוויין באופן ניכר על חלקות המצויות בצד המזרחי של התכנית.

- יש לתכנן מחדש את השטח. הצפיפות כיום של מתחמים 1 ו-2 עומדת על 1.3 ו-3.8 יח"ד/דונם בהתאמה.

### מענה הצוות המקצועי:

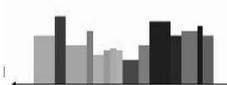
- לא הוקצו זכויות לבעלי קרקע מחוץ לשטח תכנית 3700. החלוקה למתחמי תכנון, כולל הניוד, מקורם בתכנית המתאר ולכן הוקצו זכויות במתחמים 3 ו-4 גם לחלקות שמקורן במתחם 1.

- לעירייה ולמדינה זכויות סחירות וזכותן לקבל תמורה ככל בעל אחר בחלקות שנרכשו על ידה.

- כיום אין הוראה ספציפית בישראל המגדירה "דיור בר השגה" ולפיכך, בגלל השיקולים השונים הכוללים אי ודאויות רבות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, נקבע מקדם שווי בתכניות המפורטות שהינו פחות מהמקדם שנקבע בתכניות המתאר. לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיור בר השגה" שהינן מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, קויימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העירייה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על שם העירייה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הנחייה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- כל מקדמי השווי האקוויולנטי בתכניות המפורטות וכן נתוני השווי שעל פיהן נוצרו המקדמים בתכנית המתאר יפורסמו לאחר גמר הדיון בהתנגדויות ותינתן שהות מספקת למתנגדים להתייחס.

- מקדמי השווי שנקבעו בתכנית המתאר נשקלו מחדש ע"י שמאי התכנית ונמצאו נכונים. כמו כן לא נמצא לנכון על ידי שמאי התכנית להוסיף מקדמים נוספים כפי שביקש המתנגד.



25 באפריל 2021

20

3700 - פרק ג'

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויוולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

- רחוב יוניצ'מן מהווה שדרת רחוב, איננו המשך דרך מס' 5 והקרבה אליו מעלה את מקדם השווי.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות. לאחרונה בחן שמאי התכנית גם את שווי מלונות רוטשילד 65, רויאל ביץ' ומגדלות, המשקפים את שוק המקרקעין למלונות כיום.

- בתקנון (סעיף 6.8 ס"ק 11 ובנספח לבניה ירוקה (סעיף 3.4 NPDC5)) נקבע כי בחניונים פרטיים יוקצו ככל הניתן מקומות חניה לרכבים משותפים. דרישה זו מלווה בהפחתת תקן החניה הנהוג בעבר הירקון, כך שהטענה ל"נטל כלכלי" אינה מקובלת - לכל היותר מדובר בקיזוז בעלויות להקמת מקומות חניה. דרישה זו עולה בקנה אחד עם המדיניות העירונית לתחבורה מתקדמת באופן כללי, ובוודאי כשמדובר ברובע מקיים. העדפת רכבים משותפים על פני רכבים פרטיים בחניונים פרטיים, מהווה ללא ספק צעד נכון לשיפור איכות האוויר החיים.

- מיקום הסימבול למתקן הנדסי בסמוך למגרש 14 הינו עקרוני בלבד, ובתקנון מובטחת גמישות שפרושה אפשרות להקמת המתקן ברדיוס של עד 100 מ'. אם וכאשר תוקמנה תשתיות עירוניות, ייבחן המיקום המדויק לאור שיקולים וסביבתיים. יחד עם זאת, אין מניעה להרחיק את הסימבול מהמגרשים לבניה לכיוון מרכז השצ"פ.

כל ההתנגדויות נדחו.

### המלצות החוקרת

- לא ניתן לשמור בצורה מיטבית יותר על עיקרון "קרוב ככל האפשר". ר' פרק ב' סעיף 8.  
- לגבי הקצאת זכויות לבעלי קרקע מחוץ לתכנית – לדחות את ההתנגדות. הנושא נדון והוכרע במסגרת תכנית המיתאר 3700.



25 באפריל 2021

21

3700 - פרק ג'

- באשר לדרישה להקצות זכויות לצרכי ציבור לפי שווין לעיריה ולמדינה. – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 16.**

- לגבי הדרישה לשנות את טבלאות ההקצאה – לקבל את ההתנגדות. בעקבות המלצות החוקרת ייערכו הטבלאות מחדש. ר' מסקנתי ב"פרק א' – מבוא."

- לגבי כפל המקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההמלצה. **ר' פרק ב' סעיף 2**

- לגבי הדרישה להקטנת מקדם המגרשים לאורך רח' יוניצ'מן – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 20.11.**

- לגבי ביסוס השווי במצב קודם על המצב שלאחר אישור תכנית 3700 – לדחות את ההתנגדות. בנסיבות הייחודיות של התכנית ושלביה, הדבר הגיוני.

- לגבי הדרישה לשינוי מקדם השווי למלונאות – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי המתקן ההנדסי בסמוך למגרש 14- לדחות את ההתנגדות. תקנות התכנית מאפשרות גמישות בהזזת המתקן כדי 100 מ' ממנו.

- לגבי מקדמי ההמרה – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי מקדם מזרח / מערב- לקבל חלקית. **ר' פרק ב' סעיף 5.**

- לגבי הדרישה להפחתה בגין שותפות במושע במצב החדש – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 4.**

- לגבי טעויות חישוביות- **ר' פרק ב' סעיף 9.**

- לגבי מיקום הזכויות של אברהם טופיול במגרש 8 - לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 1.**

- לגבי הטענה בדבר הצורך לתכנן מחדש את הקרקע – החוקרת אינה מוסמכת להמליץ על שינוי זה.

- לגבי ייחוס מקדם למסחר על מגרשים ברחוב אבן גבירול – לקבל את ההתנגדות. יש להכפיל את מקדם ההתאמה רק בשטחי המסחר.

- לגבי השווי למגורים שנקבע ע"י השמאי – 12,000 שח/מ"ר – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי מקדם לתעסוקה – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**



25 באפריל 2021

22

3700 - פרק ג'

- לגבי מגרשים לתעסוקה בסמוך לדרך נמיר – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.9.

- לגבי הדרישה לביטול מקדם מזרח/מערב במתחם 5- לקבל את ההתנגדות.

- לגבי הפחתה לדירות גן שבתחומן קיימת זיקת הנאה-שמאי התכנית נתן ביטוי לנושא זה ע"י הפחתת 2% מהשווי.

## התנגדות 14

התמורה: במתחמים: 2, 3.

גוש 6621 חלקה 8 (חלק).

מתנגדים: 1. אהוד קופרמן ואח'.

מייצג: עו"ד רקפת קופרמן

שמאי: עדי נאור.

### עיקרי ההתנגדות:

- לא הובא בחשבון שמדובר בבני משפחה אחת. נדרש לאחד את כלל הקצאות בני המשפחה (4 במספר) במגרש תמורה 205 במתחם 3, בו קיבלו המתנגדים 1 ו-2 את הקצאותיהם.

- ביצוע הצרחה ע"י המתנגדים בעצמם אינו ישים, בין היתר משום שאינם מכירים את השותפים ואת עורך הדין מטעמם.

- המתנגדים קיבלו הקצאותיהם במיקומים אחוריים ולא מיטביים, שלא כמו בעלי זכויות אחרים במתחם.

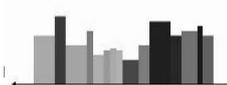
- להוסיף להקצאות למתנגדים קופרמן כ-4.5 יח"ד (2.25 יח"ד לכל אחד).

- ליצור מקדמי שווי על פי מידת הקירבה לים.

### מענה הצוות המקצועי:

- לא נמסר לוועדה שארבעת המתנגדים הם בני משפחה אחת. לדחות את ההתנגדות.

- אין מידת הקירבה לים מהווה מרכיב בשווי. ניתן למגרש 205 מקדם 1.1 למערב התכנית, מקדם 1.08 לגבול שצ"פ, מקדם 1.05 לגבול שדירת רוחב מקדם 0.95 למגרש מעורב, מקדם 0.95 לצפיפות, סך הכל 1.13 משוקלל. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

23

3700 - פרק ג'

לדחות את ההתנגדות. על פי נתוני שוק המקרקעין (כאשר נתוני השוואה רבים - עסקאות חוזים וכיו"ב לוקטו על ידי שמאי התכנית) מסתבר שאין כל מובהקות לגבי מיקומן המקורי של החלקות, והשוק מתנהג על פי נתוני שווי למ"ר קרקע בלבד ללא התייחסות לחלקת המקור. כלומר - מבחינת מיקום שוק המקרקעין הומוגני לחלוטין. תכניות 1111 ו-1137 שהינן המצב התכנוני שקדם לתכנית 3700 הינן תכניות מתאר הומוגניות לחלוטין ובנוסף, אין בהן כל ציון על מיקומה של חלקת תמורה אם וכאשר תבוצע תכנית איחוד וחלוקה במתכונת של תכנית מפורטת. בנוסף, חלקה 8 (מתרוקה לשעבר) צרה וארוכה ומתפרסת על פני כל תכנית 3700. לפיכך אין לעקרון המקום הקודם כל משמעות במקרה הנדון, מה גם שממילא שוק המקרקעין הומוגני ואינו מייחס משקל למיקומן המקורי של החלקות. לגבי הזכויות המגיעות לבעלים בחלקה 8 בגוש 6621 אומצה החלטת הועדה המחוזית להעדיף הקצאת זכויות לבעלים ביחידות שלמות כך שהזכויות ירוכזו ויפוצלו מחדש לקבוצות בעלים שירצו להתאגד ולאחר שתושלם ההקצאה לבקש לאגם את זכויותיהם תוך הקפדה על מקדמי שווי על פי החלטת שמאי התכנית. אין כל מניעה להיענות לבקשות שלבעלי זכויות או קבוצות בעלים בשטח החלקה לבצע ביניהם "הצרחות" במסגרת מקדמי השווי בתכנית. לדחות את ההתנגדות.

- הוקצה מקדם שווי גבוה יותר לחלקה המערבי של התכנית, במצב קודם השוק הומוגני ואין מקום להוסיף מקדם תמורה מזרח/מערב. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הבקשה לגבי איגום זכויות התמורה של הקבוצה – לדחות את ההתנגדות. רעיון הפיצול היה כורח המציאות בגין מבנה התכנית ומגבלות שדה דב. עם זאת, מומלץ מאוד לנסות ולאגם זכויות תמורה במסגרת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 1.

. לגבי דרישה לתוספת 4.5 יח"ד – לדחות את ההתנגדות. מאפייני ההקצאות נלקחו בחשבון.

- לגבי מקדמי שווי במצב הקודם ע"פ הקירבה לים – לקבל חלקית. ר' פרק ב' סעיף 5. במצב חדש – הטבלאות משקפות את מידת הקירבה לים.

## התנגדות 15

התמורה : במתחמים 1,4

גוש : 6632 חלקות 1, 186 – 188

מתנגד : בועז אשבל

מייצג : עו"ד אשר כהנא



25 באפריל 2021

24

3700 - פרק ג'

שמאי: יוני צ'רניאבסקי

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לרכז את כל הזכויות במגרשים בייעוד מגורים בלבד.
- המתנגדים מוותרים על שמירת עקרון "קרוב ככל האפשר" ובלבד שלא יפוצלו.
- חסרה שקיפות בהצגת המקדמים, לרבות "מקדם אחר".
- לא הובא בחשבון מקדם מושע במצב חדש.
- מגרש 325 שהוקצה למתנגד הוערך משמעותית בחסר.
- לא היה מקום לקבוע מקדם של 1.1 באופן גורף לכל המחצית המערבית של תחום התכנית, לרבות רח' אבן גבירול.
- מן הדין היה להוסיף מקדם הפחתה למגרשים הגובלים בצירים רועשים ובמפלסי רעש חזויים גבוהים (רח' אבן גבירול והמשך כביש מס' 5).
- למתנגד הוקצו זכויות בחסר של 4.78 יח"ד אקו' בהתאם לתחשיב המוצע ליח"ד אקו' בתחום התכנית.
- ייחוס מקדם 1.15 בייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות מופרך לחלוטין וחסר הצדקה. האפשרות להסב מגורים (12,000 נ/מ"ר) למלונאות (7,000 נ/מ"ר) אינה תורמת לשווי הנכס.

### מענה הצוות המקצועי:

- פיצול זכויות בניה במגרשים רבים בין מתחם 1 למתחמים הצפוניים יותר נעשה על פי עקרונות תכנית המיתאר אשר בשל אילוצי תכנון לא ניתן היה לרכז את כלל זכויות הבניה במתחם זה. הדבר נכון לגבי כלל החלקות בתכנית ולאט דוקא לגבי קבוצה זו או אחרת. יצוין כי מגרשי התמורה הנובעים ממתחם 1 נויידו בחלקם למתחמים 3 או 4 בשל מגבלות הנובעות מקיומו של שדה דב, לפיכך אין מקום לקבוע מקדם שיהיה זהה לכל החלקות במתחמים. לדחות את ההתנגדות.
- חלק גדול מההתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק בייעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע בייעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

25

3700 - פרק ג'

- המקדם 1.1 לא ניתן למגרשים הגובלים ברחוב אבן גבירול ספציפית אלא לחלק המערבי של כל התכנית בשלמותה. אין בסיס להנחה שלמגרשים הגובלים בהמשך רחוב אבן גבירול יש השפעה שלילית על שווי המקרקעין. לדחות את ההתנגדות.

- במגרש 325 יש גם שימושי מגורים, האזור הינו מגורים/תעסוקה/תיירות. לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.

- בשטח התכנית קיימים מאות מגרשי תמורה, ניתוח מגרשים בתכנית על פי מקדמי שווי פנימיים גלוי וניתן לצפיה. לא ניתן במסגרת התשובה להתנגדות זו להתייחס לכל קבוצה בנפרד. הנתונים גלויים. יצוין כי במסגרת מקדמי איזון פנימיים הובא בחשבון במקרים מסויימים מקדם המתייחס לנושאים ספציפיים הרלוונטיים במיוחד בכמה מגרשים, כגון חזית צרה, זיקת הנאה קירבה לכיכר עירונית וכיו"ב וניתן לה שם כולל "אחר". מקדמים אלו ניתנו לשיקול דעת של שמאי התכנית כדי לעדן ולפרט את נתוני המגרש והם גלויים. יצוין כי מקדם "אחר" אינו חל על המגרש נשוא ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.

- אין מקום להביא בחשבון מקדם מושע בתכנית בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים, כל שטח התכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע). סה"כ הזכויות במגרשי התמורה אינו מצטרף לכדי מגרש אחד. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- פיצול זכויות התמורה היה כורח המציאות נוכח מבנה התכנית ומגבלות שדה התעופה הסמוך. אי לכך –יש לדחות את ההתנגדות. עם זאת, מומלץ מאוד לנסות ולאגם את זכויות התמורה, כמבוקש, במסגרת טבלאות ההקצאה המתוקנות. **ר' פרק ב' סעיף 1.**

- לגבי הבקשה להקצות למתנגדים זכויות במגרשי מגורים בלבד- לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 3.**

- לגבי מקדם 1.1 לאורך צידו המערבי של רח' אבן גבירול – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 5.**

- בקשר למקדם מושע – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 4.**

- לגבי הקצאה בחסר – לקבל את ההתנגדות. יש להסדיר את הנושא במסגרת הטבלאות המתוקנות.

- לגבי מקדם 1.15 ביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות – לקבל את ההתנגדות ולבטל את המקדם. **ר' פרק ב' סעיף 2.**

- לגבי מקדם הפחתה לאורך צירים רועשים (רחובות אבן גבירול ויוניצמן) – לקבל את ההתנגדות. מקדם ראוי- 0.95.



25 באפריל 2021

26

3700 - פרק ג'

- לגבי מקדם מדורג למגרשים בחלק המערבי- לדחות את ההתנגדות. בקשה ממין זאת אינה מעשית. לא ניתן לרדת לרזולוציה פרטנית כל כך. ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי הקצאה בחסר של 4.78 יח"ד – ראוי לבדוק את הטענה במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות שבמסגרתן צפויים שינויים בפרמטרים רבים.

- לגבי הטענה להערכה בחסר במגרש 325 – ר' המלצתי לעיל.

## התנגדות 16

גושים 6610, 6632 חלקות 10, 12, 273. התמורה: במתחמים 1, 3, 4.

המתנגדים: חב' סאדאב בניין והשקעות בע"מ, סאדאב (פי.די.יו) בע"מ ודני דוד

מייצג: עו"ד מיכאל שטיינברך

שמאי: שלומי מערבי

### עיקרי ההתנגדות:

- אין לפצל חלוקת בעלים בין מתחמים במובחן מחלוקת זכויות בחלקה בין מתחמים.

- יש לשנות את מקדם התעסוקה במגרשים שהינם על ציר תעסוקה ראשית ולהעמידו על 300 מ"ר תעסוקה = 120 מ"ר מגורים.

- הטעויות בשווי מגרש התמורה 212 הינן בכל אחד ממרכיבי השווי ובמצטבר.

- יש לתקן את השווי האקו' של יח"ד במגרש 212 בתכנית ד/3700 בהתחשב בשווי לכל יח"ד.

- יש לבטל מקדם 1.15 שביטא בתכנית המתאר פוטנציאל באזור מגורים מיוחד ב'.

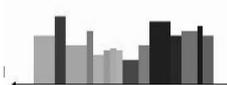
- יש להוסיף זכויות יח"ד לפי תכנית ג-1.

- יש להוסיף הערה לטבלת הזכויות כי שטח עיקרי של 5 מ"ר ליח"ד לרווחת הדיירים, הינו בנוסף לשטח העיקרי המותר.

- מקדם שווי לדירות קטנות צריך להיות 0.537 ולא 0.575.

- מקדם שווי לדירות בהישג יד (דב"ה) צ"ל 0.45.

- תכנונית: נדרש להבהיר כי זכויות מכוח תכנית ג/1 הינן בנוסף לזכויות שמקנה התכנית וכי ניתן יהיה לנצל זכויות אלו לדירות מגורים (במקום חדרי יציאה לגג).



25 באפריל 2021

27

3700 - פרק ג'

### מענה הצוות המקצועי:

- בהקצאת מגרשי התמורה בתכנית 3700 המתארית ובתכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב ניווד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מס' 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מס' 1 קיבלה זכויות גם במתחם מס' 3 או 4 הצפוניות ממנה, דהיינו – לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מתחמים שונים. אין אפשרות לתקן מגרשים כעת ללא פגיעה בבעלים אחרים בתכנית. האפשרות הקיימת הינה רק הצרחה פנימית בין הבעלים במסגרת ההקצאה הקיימת.

- הקצאת הזכויות נעשתה על פי הרישום במרשם המקרקעין. לא נמסר לנו שבעלי הזכויות בהתנגדות מהווים קבוצה. חברת סאדאב איננה בעלת זכויות רשומות וההקצאות נעשו על פי הרישום. ראו תשובה לטענה 1.

- לא נפלה כל טעות בחישוב השווי של מגרש 212. המגרש מקבל מקדם 1.05 לשדרות רוחב, 0.9 לגבול שב"צ, 0.95 למגורים במבנה מעורב, 0.95 מקדם צפיפות בינוי, סך משוקלל 0.85.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך. אין להתייחס למכרז רמ"י בשרונה, הן בשל מיקום שונה והן בשל היות הנכס הנ"ל מורכב ביותר וכולל אלמנטים בשימושים שונים. לא ניתן לחלץ ממנו בצורה חד משמעית מה שווי הקרקע בייעוד למשרדים.

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון שכן היא תוספת תכנונית קבועה שההוראות לאופן חלות ג-1 מפורטות בתכנית המתאר 3700.

- באשר להבהרה הנדרשת לענין תכנית ג/1 – אחת ההערות ברמת הטבלה, מבהירה את הנושא באופן ברור. מומלץ, ע"י נציגי הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות.

- בתכנית המתאר 3700 קיימת הוראה במקרה של הסרת הגבלות בניה משדה דב (סעיף 12 ד'). בנוסף לכך, יעודכנו התקנונים (סעיף 6 – הוראות בינוי) בדבר תוספת קומות

בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויוולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרוחב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן בתנאים ומקומות מסוימים עם הסרת ההגבלות, ללא שינוי בהיקף הבניה המותר, ועדכונים נוספים לפי הצורך.



25 באפריל 2021

28

3700 - פרק ג'

- מקדם השווי שנקבע בתכנית המתאר מייחס מבחינה שמאית תוספת שווי של כ-15% למ"ר לדירת מגורים רגילה. טענת המתנגד שעל כל הדירות במגרש להיות מתוכננות כדירות גדולות אינה עומדת במבחן התכנון של המתאר ואף לא במבחן השוק.

- בגלל שיקולים שונים הכוללים אי ודאויות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיוור בר השגה" שהינן מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, קוימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העירייה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על שם העירייה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הוראה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית, נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים בייעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיסי של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

### **התייחסות נציגי הועדה המקומית להתנגדות התכנונית :**

באשר לדרישה להבהרה שזכויות מכח תכנית ג/1 הינן בנוסף לזכויות שהתכנית מקנה - אחת ההערות ברמת טבלה 5 מבהירה את הנושא באופן ברור. לדחות את ההתנגדות.

### **המלצות החוקרת :**

- בקשר לטענה לפיצול וריחוק זכויות התמורה - ההתנגדות נדחית. ר' פרק ב' סעיף 1. עם זאת, מומלץ מאוד לבדוק, במסגרת טבלאות ההקצאה המתוקנות, את האפשרות לאגם את הזכויות.

- לגבי מקדמי השימושים - לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי טעויות, לכאורה, במגרש 212 - ה"טעויות" נובעות מייחוס מקדמים בשונה מדעת המתנגדים. סוגיה זו תמצא את פתרונה במסגרת הטבלאות המתוקנות. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 9.



25 באפריל 2021

29

3700 - פרק ג'

- לגבי מקדם 1.15 לאזור מגורים, תעסוקה ותיירות – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- באשר למקדם דירות קטנות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' 20.2

- באשר למקדם דירות בהישג יד – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.1.

- לענין ההתנגדות התכנונית - לגבי ההבהרה הנדרשת בענין תכנית ג/1 – לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.

## התנגדות 17

התמורה: במתחמים 1, 3.

גוש 6632 חלקה 204.

### מתנגדים:

ורדה לנדאו ואח'.

מייצג: עו"ד מירון, בן ציון ופריבס

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדים הינם הבעלים של מלוא הזכויות בחלקה 204 בגוש 6632, ששטחה 756 מ"ר. למתנגדים הוקצו זכויות תמורה בשני מתחמים: 19.07% מתוך סך הזכויות במגרש 401 במתחם 1, בייעוד לתעסוקה ו-5.83% במגרש 303 במתחם 3 – בייעוד מגורים בשילוב תעסוקה ותיירות.

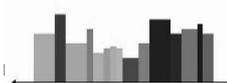
- הזכויות שהוקצו מרוחקות מחלקת המקור. יש להקצות את מגרשי התמורה קרוב ככל הניתן לחלקת המקור, שלא לדבר על כך שאין לפצל את הזכויות בשני מתחמים שונים. אי לכך, מבוקש להקצות את מלוא הזכויות במגרש תמורה אחד.

- השמאי לא נתן ביטוי להיות החלקה בבעלות מלאה של המתנגדים וכן להיות החלקה בצד המערבי של התכנית.

- השמאי לא נתן ביטוי לשיקולי מיסוי בייעודים השונים (חסכון בתשלומי מס שבח).

### מענה הצוות המקצועי:

- פיצול בין מתמים הינו כורח תכנוני בשל קיומו של "שדה דב" ואומץ בתכנית המתאר. חלוקת זכויות התמורה בין מתחמי התכנון הינה כורח תכנוני ונכללת בתכנית המתאר. מטרת הניוד של חלק מהתמורה למתחם נוסף מצפון למתחם 1 מאפשרת מתן מלא הזכויות לבעלים. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

30

3700 - פרק ג'

- שוק המקרקעין במצב התכנוני הנכנס מתנהג על פי אמת מידה של שווי למ"ר קרקע. נערך על ידינו סקר ממצה של שווי החלקות בשטח תכנית 3700 ממנו ניתן ללמוד ששוק המקרקעין הומוגני ואין כל אמת מידה המתייחסת למיקום החלקה. הנתונים שליקטנו גלויים וניתנים לצפייה. לדחות את ההתנגדות.

- לא ניתן לקבל את מלוא התמורה בייעוד למגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים. מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. שווי המגרשים במצב התכנוני החדש נגזר מהייעודים השונים ולכל ייעוד שאינו למגורים ניתן שווי יחסי מתאים. לדחות את ההתנגדות.

- אין שיקולי מס מהווים מרכיב בחישובי שווי יחסי של תכנית איחוד וחלוקה. שיקולי המס הינם אינדיווידואליים, שונים לכל בעלים ואינם ניתנים לכימות. לדחות את ההתנגדות.

- אין הבדל בשווי המקרקעין במצבם בין החלק המזרחי לחלק המערבי של התכנית. כאמור לעיל שוק המקרקעין הומוגני. במצב התכנוני החדש ניתן משקל של 10% בין חלק התכנית המזרחי לחלק המערבי וזאת על פי נתוני שווי. מספר מגרשי התמורה בשטח 3700 קטן ביותר ולא ניתן להעניק למתנגדים מגרש נפרד. כאמור לעיל שוק המקרקעין מתייחס לשווי החלקות והמגרשים על פי הזכויות שניתנות להם בהתחשב במקדמי התמורה השונים בין הייעודים. בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכנית המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכנית המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה, לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויוולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי העניין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים. לדחות את ההתנגדות.

- אין שיקולי מס מהווים מרכיב בחישובי שווי יחסי של תכנית איחוד וחלוקה. שיקולי המס הינם אינדיבידואליים ושונים לכל בעלים ואינם ניתנים לכימות. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- בקשר לפיצול וריחוק זכויות התמורה – ההתנגדות נדחית. עם זאת, מומלץ מאוד לבדוק, במסגרת טבלאות ההקצאה החדשות את האפשרות לאגם את הזכויות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לגבי הדרישה לייחס "בונוס" לבעלות מלאה – לדחות את ההתנגדות. בעלות מלאה (מפרוז) אינה טעונה "בונוס". לבעלות במושע מיוחסת הפחתה.



25 באפריל 2021

31

3700 - פרק ג'

- לגבי הבאה בחשבון של שיקולי מיסוי – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 13.

### התנגדות 18

התמורה: מתחם 3, 4

גוש 6632 חלקות 344, 379-376

מתנגדת: לאה חכמי

מייצג: עו"ד ניר קונפורטי

שמאים: קמיל, טרשנסקי, אהרון

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לרכז את זכויות המתנגדים במגרש אחד למגורים בחלק המערבי של מתחם 3 או 4 (בנוסף למגרש במתחם 1), בהתאם לפסיקת ביהמ"ש ב-ע"מ/3183/15 ו-3206/15.

- יש לערוך את הטבלה בערכים מוחלטים ולא יחסיים.

- יש לרכז את הזכויות אחרת לא יהיה מנוס מפירוק שיתוף.

- יש להציג את העסקאות התומכות בערכי השווי.

- יש להציג את המקדמים שניתנו לכל מגרש, לרבות "מקדם אחר".

- יש לבטל את המקדם למגרשי המגורים, תעסוקה ותיירות.

- יש לבדוק האם הפקעות העבר בחלקות המתנגדת השפיעו על שוויה, על פי החלטת בית המשפט. דבר זה לא נעשה.

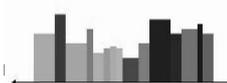
- יש לייחס הפחתה מדורגת למושע במצב החדש, בהתייחס למספר הבעלים.

-- יש להבהיר בתקנון התכנית מפורשות כי מותר חיבור המרתף לדירות בקומת הקרקע, ובנוסף כי מותרות דירות גן.

- יש לתקן טעות בהערכת הזכויות בחלקה 51.

### מענה הצוות המקצועי:

- אין מקום להתייחס לשיקולי עבר בקביעת שווי מגרשים בתכניות איחוד וחלוקה. לא ניתן מבחינה טכנית למקם את כל מגרשי התמורה דווקא בחלק המערבי של התכנית. כמו כן יש לציין שטענות אלו כבר נדונו, נבחנו ונדחו על ידי מוסדות התכנון במסגרת הליכי אישור תכנית 3700 המתארית. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

32

3700 - פרק ג'

- לגבי ההקצאה למגורים – חלק גדול מהתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק ביעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם - הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע ביעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- נעשה מאמץ לרכז את הבעלים ככל האפשר. שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא קשה עד בלתי אפשרי לביצוע. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות המתנגדת. לדחות את ההתנגדות.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. לדחות את ההתנגדות.

- על פי החוק והתקנות חישוב שטח החלקות במצב הנכנס נעשה על פי שטחן הרשום ואין להתחשב בשטחים ברוטו טרם ההפקעה או ההפרשה או להבטחות שילטוניות במידה וניתנו. בפסה"ד הנזכר שמאי התכנית התבקש להתייחס להפקעות עבר תוך ניסיון לבחון אם יש למכלול נסיבות ההפקעות השפעה על שווי החלקה. שמאי התכנית בדק ומצא למעלה מ-50 עסקאות משנת 2013 ואילך שנערכו בשטח תכנית 3700 הנעות בממוצע שבין 6,000-7,000 ש"ח למ"ר. כעולה מהעסקאות אין בהן כל שונות המצביעה על התייחסות כלשהיא לשטח החלקות לפני ההפקעה (במידה והיתה הפקעה כזו). כמו כן, שמאי התכנית בדק ומצא עשרות עסקאות בשטח חלקה 12 והחלקות הסמוכות לה, אשר נוצרו כתוצאה מחלוקת חלקה 1 המקורית. העסקאות מצביעות על שווי ממוצע כ- 3,000-4,000 ש"ח, דהיינו - אפילו פחות מהשווי הממוצע של החלקות הסמוכות. אילו היתה השפעה להפקעה ההיסטורית של חלקה 1 המקורית היה שווי החלקות (למ"ר) צ"ל גבוה ולא נמוך משווי החלקות הסמוכות. דהיינו - השוק איננו מגיב להפקעות אלו. לפיכך אין מקום להתחשב בהפקעות ההיסטוריות שנוצרו בשנים 1961-1970. ביום 5.4.2017 ערכתי חו"ד ממצה המתייחסת לטענות בדבר שוני בשווי מגרשי תמורה לחלקות שלגביהן נעשו הפקעות העבר. על פי חוות דעתי המתייחסת לניתוח המצב התכנוני הקודם והנוכחי לנתוני החלקות, לתוצאות עסקאות מכר ונתוני שמאיות מכריות אין מקום להעניק מבחינה שמאית שווי יחסי שונה לחלקות אלו לעומת חלקות אחרות שלא היו לגביהן הפקעות עבר. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

33

3700 - פרק ג'

- קביעת שווי אקויוולנטי ולא שווי מוחלט מותרת לפי התקינה, בהתחשב במספר הבלים הרב (מאות), אין מקום לסרב את הלוח ע"י רישום שוויים בש"ח. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה לקבלת הקצאות למגורים בלבד – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 3.**

- לגבי שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 10.**

- לענין ריכוז הזכויות – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 1.** עם זאת, מומלץ מאוד לבדוק, **ככל הניתן**, את האפשרות לאיגום מיטבי **במסגרת השינויים לטבלת ההקצאות.**

- באשר לייחוס מקדם 1.15 בייעוד מגורים, תעסוקה ומלונאות – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 2.**

- לגבי הפקעות עבר – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 16.**

- לגבי הפחתה מדורגת למושע – לקבל את התנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 4.**

- באשר לטעויות נטענות לגבי חלקה 51- ההתנגדות לא נומקה. לדחות את ההתנגדות. עם זאת, יש להקפיד ולהימנע מטעויות בעת עריכת הטבלאות המתוקנות.

- באשר לדרישה להבהיר בתקנון, מפורשות, כי יותר חיבור המרתף לקומת הקרקע וכי מותרות דירות גן – לקבל את ההתנגדות.

- בקשר לדרישה לפרט מהו "מקדם אחר" – לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 15.**

## 19 התנגדות

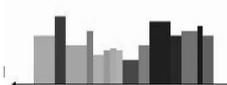
התמורה: במתחמים 1,2,3,4

גושים: שונים, חלקות: שונות.

מתנגדים: רותם יחזקאל ואח'

מייצג: עו"ד מיכאל שטיינברך

שמאי: שלומי מערבי.



25 באפריל 2021

34

3700 - פרק ג'

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לבטל מקדם 1.15 באזור מגורים מיוחד ב' (מגורים, תעסוקה ומלונאות).
- נדרש שלא לפצל את זכויות התמורה בין מתחמים.
- יש לשנות מקדם תעסוקה.
- יש להקטין שווי מקדם דירות קטנות.
- יש להגדיל מקדם שווי לדירור בר השגה.
- יש להוסיף זכויות ליח"ד לפי תכנית ג-1.
- מקדמי מזרח/מערב.
- יש לקבוע מקדם 0.45 לשווי דירות בהישג יד.
- יש להוסיף אופן חישוב מקדמי השווי, לרבות מקדמי איזון פנימיים.
- יש לייחס מקדם אחיד של 0.9 למגרשים עם עירוב שימושים
- לא נשמר העקרון של הקצאה "קרובה ככל האפשר" לחלקות המקור. הזכויות בגין חלקה 204 בגוש 6896 – החלקה המערבית ביותר בתכנית – הוקצו במגרשים המזרחיים ביותר בתכנית. חלקה 42 בגוש 6620 שבבעלות העיריה, מקבלת חלק מזכויותיה במגרשים מערביים לחלקת המקור.
- תכנונית – יש להגביל את פרק הזמן לחלוקת תוספת זכויות אפשרית לאחר הסרת מגבלות שדה דב למתחם 1 בין כל בעלי הזכויות בתכנית תא/3700.
- תכנונית - יש לקבוע במפורש כי תוספת זכויות לפי תכנית ג/1, הינה בנוסף לזכויות הקבועות בתכניות וכי ניתן יהיה לנצל אותן לדירות נוספות.
- תכנונית - נדרש להבהיר ששטחי רווחה בשטח 5 מ"ר/יח"ד הינם בנוסף לשטחים העיקריים.
- קיימות התנגדויות פרטניות של מתנגדים המבקשים איגום הקצאות.
- יש להסיר מהתכניות המופקדות את מגבלות שדה דב ולקבוע זכויות והוראות בניה נכונות ללא מגבלות אלו.



25 באפריל 2021

35

3700 - פרק ג'

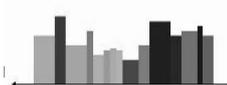
### מענה הצוות המקצועי:

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקווילנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

- בהקצאות מגרשי התמורה בתוכנית 3700 המתארית ובתכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתוכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב נידוד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מספר 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מספר 1 קיבלה זכויות גם במתחם מס' 3 או 4 הצפונית ממנה, דהיינו – לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מתחמים שונים.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי ההתאמה נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך. אין להתייחס למכרז רמ"י בשרונה, הן בשל מיקום שונה והן בשל היות הנכס הנ"ל מורכב ביותר וכולל אלמנטים בשימושים שונים. לא ניתן לחלץ ממנו בצורה חד משמעית מה שווי הקרקע ביעוד למשרדים.

- מקדם השווי שנקבע בתכנית המתאר מייחס מבחינה שמאית תוספת שווי של כ-15% למ"ר לדירת מגורים רגילה. טענת המתנגד שעל כל הדירות במגרש להיות מתוכננות כדירות גדולות אינה עומדת במבחן התכנון של המתאר ואף לא במבחן השוק.



25 באפריל 2021

36

3700 - פרק ג'

- הוקצה מקדם שווי גבוה יותר לחלקה המערבי של התכנית, במצב קודם השוק הומוגני ואין מקום להוסיף מקדם תמורה מזרח/מערב.

- בתכנית המתאר 3700 קיימת התייחסות לגבי פינוי שדה דב בתכנית המתאר 3700 קיימת הוראה במקרה של הסרת הגבלות בניה משדה דב (סעיף 12ד). בנוסף לכך, יעודכנו התקנונים (סעיף 6 - הוראות בינוי) בדבר תוספת קומות בתנאים ומקומות עם הסרת ההגבלות, ללא שינוי בהיקף הבניה המותר, ועדכונים נוספים לפי הצורך.

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון שכן היא תוספת תכנונית קבועה שההוראות לאופן חלוקה מפורטות בתכנית המתאר 3700.

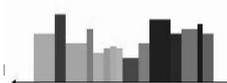
- באשר לדרישת הבהרה בקשר לתכנית ג/1 - אחת ההערות ברמת הטבלה מבהירה את הנושא באופן ברור.

- הטבלה גלויה ופתוחה לעיון.

- במרבית המגרשים בתוכנית קיים עירוב שימושים. מקדמי השווי נקבעו על פי נתוני השוק. שמאי המתנגדים לא הביא כל נתוני שווי או ראיות התומכות בחוות דעתו.

- במגרש 14 הובאו בחשבון מקדם 1.1 לאזור מערב, מקדם 1.1 לגבול שצ"פ, מקדם 1.05 לגבול שדרות רוחב, מקדם 0.95 לצפיפות ומקדם 0.95 למגורים מעורב. לכן התווספו למגרש 15 יח"ד אקוויוולנטיות.

- בגלל שיקולים שונים הכוללים אי ודאויות רבות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, נקבע מקדם שווי בתכניות המפורטות שהינו פחות מהמקדם שנקבע בתכניות המתאר. לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיוור בר השגה" שהינן מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, קויימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העירייה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על שם העירייה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הנחייה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויוולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.



25 באפריל 2021

37

3700 - פרק ג'

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד.

- התמורה ניתנת על פי רישום, אין מקום להתייחס להפקעות עבר מה גם שחברת הירקון אינה רשומה כבעלת זכויות.

- אין מקום להביא מקדם מושע בתוכנית בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים. כל שטח התוכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע).

- בתכנית המתאר 3700 קיימת התייחסות לגבי פינוי שדה דב.

- מקדמי השווי נקבעו גם על פי עסקאות, נתוני שוק המקרקעין וכיוצא בזה. השמאי מטעם הבעלים לא הביא כל ראיות והצדקות להצדקת בקשתו.

### התייחסות נציגי הועדה המקומית להתנגדויות התכנוניות :

- הסרת המגבלה אינה בסמכות הועדה המקומית. מדובר בהנחיה מהתכנית המתארית.

- אחת ההערות ברמת הטבלה 5 מבהירה את הנושא באופן ברור.

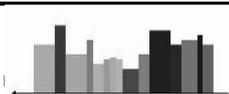
### המלצות החוקרת :

- לגבי ייחוס מקדם 1.15 בייעוד מגורים, תעסוקה ומלונאות – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי פיצול זכויות התמורה לבעלים בין מתחמים - לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 12.

- לגבי מקדם תעסוקה- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הדרישה לייחוס מקדם הפחתה למגרשים עם שימושים מעורבים – לדחות את ההתנגדות. שמאי התכנית התייחס לסוגיה זו.



25 באפריל 2021

38

3700 - פרק ג'

- לגבי הטענה בדבר אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.

- לגבי תוספת שווי בגין תכנית ג/1 – לקבל את ההתנגדות בחלקה. ר' פרק ב' סעיף 6.  
- באשר להתנגדויות התכנוניות – מעני נציגי הועדה המקומית מקובלים. מומלץ לאמצם.

### התנגדות מס' 20

התמורה: במתחם 5.

גוש: 6609 חלקה: 15, 46.

מתנגדת: אבידן ייזום בנייה והשקעות בע"מ ואח'.

מייצג: עו"ד מיכאל שטיינברך.

שמאי: שלומי מערבי

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לשנות מס' יח"ד אקו' במגרש 14 ל-91.75 יח"ד אקו' (לפני מקדמי איזון)  
- ההקצאה במגרש 14, שהינו הנחות ביותר במתחם כולו, מרוחקת מחלקת המקור באופן בלתי סביר.

- מגרש התמורה מס' 13 מרוחק כ-300 מ' מחלקת המקור 15 בגוש 6609.

- לא הובא בחשבון היבט המושע. יש להקצות את הזכויות במגרש 8.

- יש להציג התחשיבים המלאים, לרבות מקדמי האיזון.

- יש לבטל מקדם 1.15 במגרש 14.

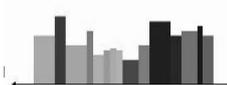
- יש לשנות את השווי האקו' של יח"ד במגרש 14, בהתחשב בהפחתה, לשימוש מעורב ובתוספת עבור שטחי מסחר במגרש (4.5 יח"ד אקו') ל-88.25 יח"ד אקו'.

- יש להסיר מהתכנית המופקדת את מגבלות שדה דב ולקבוע זכויות והוראות בניה נכונות ללא מגבלות אלו.

- מקדם שווי לדירות קטנות צ"ל 0.5375 ולא 0.575.

- יש לרכז את ההקצאה לזכויות המדינה, רשות הפיתוח, במגרש אחד.

- יש לקבוע שווי גבוה יותר - 0.45 לדירות בהישג יד.



25 באפריל 2021

39

3700 - פרק ג'

### מענה הצוות המקצועי:

- במגרש 14 הובאו בחשבון מקדם 1.1 לאזור מערב, מקדם 1.1 לגבול שצ"פ, מקדם 1.05 לגבול שדרות רוחב, מקדם 0.95 לצפיפות ומקדם 0.95 למגורים מעורב.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקווילנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרוחב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון שכן היא תוספת תכנונית קבועה שההוראות לאופן חלות ג-1 מפורטות בתכנית המתאר 3700.

- בגלל שיקולים שונים הכוללים אי ודאויות רבות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, נקבע מקדם שווי בתכניות המפורטות שהינו פחות מהמקדם שנקבע בתכניות המתאר. לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיוור בר השגה" שהינן מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, קויימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העירייה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על שם העירייה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הנחייה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקווילנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות, מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב א בן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבניה בלבד.

- התמורה ניתנת על פי רישום, אין מקום להתייחס להפקעות עבר מה גם שחברת הירקון אינה רשומה כבעלת זכויות.



25 באפריל 2021

40

3700 - פרק ג'

- אין מקום להביא מקדם מושע בתוכנית בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים.  
כל שטח התוכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע).

- הטבלה גלויה ופתוחה לעיון.

- מקדם השווי שנקבע בתכנית המתאר מייחס מבחינה שמאית תוספת שווי של כ-15% למ"ר לדירת מגורים רגילה. טענת המתנגד שעל כל הדירות במגרש להיות מתוכננות כדירות גדולות אינה עומדת במבחן התכנון של המתאר ואף לא במבחן השוק.

- בתכנית המתאר 3700 קיימת התייחסות לגבי פינוי שדה דב. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את הוראות הבינוי בהתאם למפורט

- מקדמי השווי נקבעו גם על פי עסקאות, נתוני שוק המקרקעין וכיוצא בזה. השמאי מטעם הבעלים לא הביא כל ראיות והצדקות להצדקת בקשתו.

#### המלצות החוקרת :

- לגבי השינוי הנדרש בקשר למספר יחה"ד – לקבל את ההתנגדות. השינוי יתבצע במסגרת טבלאות ההקצאה המתוקנות ע"פ המלצת החוקרת.

- לענין הדרישה לשמור על עיקרון "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8. עם זאת, מומלץ מאוד לנסות לשמור ככל האפשר על עיקרון הקירבה, במסגרת טבלאות ההקצאה המתוקנות.

- לענין המושע – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 4.

- לנושא ייחוס מקדם 1.15 במגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומלונאות – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- נושא השווי האקוויוולנטי במגרש 14- יש להביא לידי ביטוי את מיקומו הנחות של המגרש (צומת הרחובות אבן גבירול ויוניצ'מן).

- בקשר להסרת מגבלות שדה דב- לקבל את ההתנגדות.

- לגבי מקדם שווי לדירות קטנות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 13.1

- לגבי הדרישה לריכוז זכויות עת"א והמדינה בנפרד מהבעלים הפרטיים – מומלץ לקיים, ככל האפשר, את הדרישה במסגרת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 17.

- לגבי מקדם דירות בהישג יד – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 11.



25 באפריל 2021

41

3700 - פרק ג'

## התנגדות 21

התמורה: במתחמים 1, 4

גוש 6632 חלקות 318, 341, 342.

מתנגדים: דוד פרנק ואח'

מייצג: עו"ד אשר כהנא

שמאי: מנור סגל

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדים בני משפחה אחת, בעלים בשלמות של החלקות הנ"ל ופועלים בשת"פ מלא. כיום מקבלים הקצאותיהם בשני מתחמים: מתחם 1 – בשני מגרשים ובמתחם 4 – עם עשרות שותפים בכ"א מהמגרשים. מבקשים לקבל מגרשי תמורה שלמים 510 או 511.
- לקבוע מקדם מושע במצב חדש ל-0.85.
- להקצות מגרש תמורה למגורים.
- לקבוע מקדמי מסחר מגורים 1:1.13
- לקבוע מקדם תעסוקה 1:1.025
- לקבוע מקדם 0.85 בשל קרבה לרעש (על פי הנספח האקוסטי). אין פירוט של מקדמי ההמרה לרבות "מקדם אחר" א ו-ב. הופעל ללא הצדקה מקדם 1.15 בגין מגורים ב' מיוחד, במקום להפעיל מקדם 0.9 בשל עירוב השימושים.
- לבטל מקדם 1.1 למגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול ממערב.
- נפלה טעות חמורה בקביעת שווי יחסי של מגרשי מגורים תעסוקה ותיירות, תוך הפעלת מקדם שגוי ואי התחשבות מספקת בפגיעה בשל עירוב השימושים.
- יש לייחס מקדם 0.82 למגרש 325 שהוקצה למתנגדים, בשל מפגעי רעש.
- ביסוס המקדמים על עיסקאות מהשנים 2014-2015 יוצר עיוות היחס בין שימושי מסחר ותעסוקה לבין מגורים, ואינו תואם את המציאות (מצורפות עסקאות רבות) ..
- לא קיימת התייחסות לקירבה למתחם גדול, למבנים ומוסדות ציבור.
- מבקשים לרכז זכויות במגרש 511 בגין חלקות 341, 342

### מענה הצוות המקצועי:

- נעשה מאמץ לרכז את הבעלים ככל האפשר. שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי



25 באפריל 2021

42

3700 - פרק ג'

ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שוויים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, אם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו את עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. לדחות את ההתנגדות.

- אין מקום להביא בחשבון מקדם מושע בתכנית בשל ריבוי בעלים ומספר המגרשים המועט. כל שטח התכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע). לדחות את ההתנגדות.

- חלק גדול מהתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק ביעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע ביעוד מגורים אחר. לדחות את ההתנגדות.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הבקשה לאיגום זכויות – לדחות את הבקשה. ר' פרק ב סעיף 1. עם זאת, מומלץ מאוד כי במסגרת טבלאות ההקצאה המתוקנות תיבדק בקשת המתנגדים.
- לגבי מקדמי ההמרה למסחר ותעסוקה – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.
- לגבי הקצאת מגרש למגורים בלבד – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 3.
- לגבי מקדם מושע במצב חדש – לקבל חלקית. ר' פרק ב' סעיף 4.
- לגבי מקדם תעסוקה – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.
- לגבי מגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול ממערב- לקבל את התנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.
- לגבי מקדם 1.15 במגרשים ביעוד "מגורים, תעסוקה ומלונאות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.
- לגבי הטענה בדבר ביסוס מקדמי ההמרה על עיסקאות מאוד מוקדמות- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.
- באשר לקירבה למיתחם ציבורי גדול – יש לייחס מקדם הפחתה של 0.95 בגין גורם זה.



25 באפריל 2021

43

3700 - פרק ג'

- לגבי ייחוס מקדם הפחתה למגרש 325 - לקבל חלקית את ההתנגדות. לייחוס מקדם 0.9.

## התנגדות 22

התמורה: במתחמים 1, 3

גוש 6632 חלקה 369.

מתנגדת: אטי שטח

מייצגת: עו"ד יהודית שחם

שמאי: שלומי מערבי.

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לבטל מקדם 1.15 באזור מגורים מיוחד ב'.
- יש לאגם זכויות למגרש אחד.
- יש להוסיף זכויות בגין תכנית ג-1 לפי תכסית 65%.
- יש לשנות דיור בר השגה למקדם 0.45 (במקום 0.3).
- יש לרשום את הזכויות בנכס ע"ש המתנגדת. הנכס הופקע על ידי העיריה המכירה בעובדה שהזכויות שייכות למתנגדת.
- יש לשנות מקדמים במגרש 504 מתחם 1.
- נקבע בטבלאות שווי 153.7 יח"ד אקו' וצ"ל 128.1 (קיים הסבר מפורט).
- יש לשנות מקדם דירות קטנות. צ"ל 0.5375 ולא 0.575.
- יש להסיר את המגבלות בגין שדה דב ולקבוע זכויות והוראות בניה ללא מגבלות אלו.

### מענה הצוות המקצועי:

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט



25 באפריל 2021

44

3700 - פרק ג'

היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

- בהקצאות מגרשי התמורה בתכנית 3700 המתארית ובתכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב ניווד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מספר 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מספר 1 קיבלה זכויות גם במתחם מספר 3 או 4 הצפונית ממנה, דהיינו –לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מתחמים שונים.

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון שכן היא תוספת תכנונית קבועה שההוראות לאופן חלוקתה מפורטות בתכנית המתאר 3700

- בגלל שיקולים שונים הכוללים אי ודאויות רבות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, נקבע מקדם שווי בתכניות המפורטות שהינו פחות מהמקדם שנקבע בתכניות המתאר. לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיוור בר השגה" שהינן מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, קויימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העירייה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על שם העירייה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הנחייה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

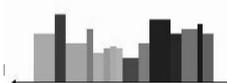
- בטבלת ההקצאות תירשם כוכבית לגבי הזכויות במגרש התמורה על שם המבקשת. - המקדמים שניתנו: מקדם 1.08 לגבול שצ"פ, מקדם 1.05 לגבול שדרות רוחב, מקדם 0.95 למגורים בבניין מעורב, מקדם 0.95 מקדם צפיפות.

- מקדם השווי שנקבע בתכנית המתאר מייחס מבחינה שמאית תוספת שווי של כ- 15% למ"ר לדירת מגורים רגילה. טענת המתנגד שעל כל הדירות במגרש להיות מתוכננות כדירות גדולות אינה עומדת במבחן התכנון של המתאר ואף לא במבחן השוק.

- בתכנית המתאר 3700 קיימת הוראה במקרה של הסרת הגבלות בניה משדה דב (סעיף 12ד') בנוסף לכך, יעודכנו התקנונים (סעיף 6 - הוראות בינוי) בדבר תוספת קומות בתנאים ומקומות מסוימים עם הסרת ההגבלות, ללא שינוי בהיקף הבניה המותר, ועדכונים נוספים לפי הצורך.

- מגרש 504 מתחם 1 – יש לבטל מקדם 1.1 למגרשים בייעוד מסחרי ממערב לרח' אבן גבירול.

מגרש 208 מתחם 3 – ניתן מקדם 1.08 לגובל בשצ"פ ובנוסף ניתן מקדם 1.05 לשדרת רוחב. יש להוריד את מקדם השצ"פ ולהשאיר מקדם שדרת רוחב בלבד.



25 באפריל 2021

45

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת :

- באשר למקדם 1.15 באזור מגורים, תעסוקה ומלונאות- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- באשר לדרישה לאיגום זכויות במגרש אחד- לדחות את ההתנגדות ר' פרק ב' סעיף 1.

- בקשר לטענה בדבר הצורך בתוספת שווי בגין זכויות לפי תכנית ג/1 – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 6.

- לגבי מקדם דיור בר השגה – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.1.

- לגבי מקדם דירות קטנות – לדחות את ההתנגדות – ר' פרק ב' סעיף 20.2.

- באשר לדרישה להסרת המגבלות בגין שדה דב – לקבל את ההתנגדות.

- באשר למקדמים במגרש 208 – לקבל את ההתנגדות. יש לוודא כי במסגרת הטבלאות המתוקנות, יתוקנו כל המקדמים השגויים. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי מקדם הפחתה למגרש 325- לשנות ל- 0.9

- באשר לרישום הזכויות ע"ש המתנגדת – לקבל את ההתנגדות.

- לגבי מקדם דירות קטנות ודירות בהישג יד – לדחות את ההתנגדויות. ר' פרק ב' סעיפים 20.1 ו- 20.2.

### התנגדות 23

גוש 6632 חלקה 390

התמורה: במתחמים 4, 1.

המתנגד: מוטי מערבי.

מייצג: ייצוג עצמי

שמאי : ללא שמאי.

### עיקרי ההתנגדות:

- אין לבצע חלוקת בעלים בין מתחמים במובחן מחלוקת זכויות בחלקה בין מתחמים. חלוקת הזכויות בחלקה אין משמעותה חלוקה של הבעלים עצמם בחלקה בשני המתחמים. גם אם מפצלים את החלקה לשני מתחמים, הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים, אחרת נגרם נזק בלתי סביר לבעלים.

- יש לרכז את הזכויות ככל שניתן ולא לפצלן.

- יש לשנות את מקדם ה תעסוקה ולהעמידו על 300 מ"ר תעסוקה, 120 מ"ר מגורים.



25 באפריל 2021

46

3700 - פרק ג'

- יש להסיר מהתכנית המופקדת את מגבלות שדה דב.
- יש לשנות מקדם דירות קטנות ל-0.5375 (תוספת 7.5% בלבד).
- יש לקבוע שווי 0.45 לדירות בהישג יד.

### מענה הצוות המקצועי:

- מגרש 424 הוקצה לבעלים אחרים. הזכויות שניתנו לחלקה 390 בגוש 6632 ניתנו במגרש תמורה 322 כולל זכויותיו של המבקש המהווים חלק במושע סך כל הבעלויות בחלקה. לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות, מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. מכל מקום, חלוקת הזכויות במגרשי התמורה בתכנית 3700 הינה בשיטה של מקדמי שווי יחסי. מקדמי השווי נקבעו בתכנית המתאר וכמו כן בתכניות המפורטות. מקדמי השווי חושבו על פי התנהגות שוק המקרקעין. במסגרת הכנת התכנית נבחנו מאות עסקאות של קרקע למגורים, מסחר ומשרדים ונמצא כי המקדמים נכונים.

- תכנון מגרש 424 מאפשר את הכללת כל יעודי הקרקע שבו בבניין אחד. אין צורת המגרש פוגעת באפשרות לתכנן את הבניין בצורה סבירה על פי הייעודים שנקבעו במקדמי השווי. נושא הגבלת הבנייה לאחר פינוי עתידי של שדה דב מוסדר בתכנית המתאר.

- מקדם השווי שנקבע בתכנית המתאר מייחס מבחינה שמאית תוספת שווי של כ-15% למ"ר לדירת מגורים רגילה. טענת המתנגד ש על כל הדירות במגרש להיות מתוכננות כדירות גדולות אינה עומדת במבחן התכנון של המתאר ואף לא במבחן השוק.

- חלוקת הזכויות במגרשי התמורה בתכנית 3700 הינה בשיטה של מקדמי שווי יחסי. מקדמי השווי נקבעו בתכנית המתאר וכמו כן בתכניות המפורטות. מקדמי השווי חושבו על פי התנהגות שוק המקרקעין. במסגרת הכנת התכנית נבחנו מאות עסקאות של קרקע למגורים, מסחר ומשרדים ונמצא כי המקדמים נכונים.

- כיום אין הוראה ספציפית בישראל המגדירה "דיוור בר השגה" ולפיכך, בגלל השיקולים השונים הכוללים אי ודאויות רבות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, נקבע מקדם שווי בתכניות המפורטות שהינו פחות מהמקדם שנקבע בתכניות המתאר. לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיוור בר השגה" שהינו מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, קוימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העיריה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על



25 באפריל 2021

47

3700 - פרק ג'

שם העיריה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הנחייה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- במסגרת ההתנגדויות לתכנית המתאר 3700 ניתנה תשובת עורכי התכנית לפיה יש לתת לדירור בר השקה מקדם 0.3. החוקר קיבל את תשובת עורכי התכנית והמלצה זו של החוקר התקבלה על ידי הוועדה המקומית.

### המלצות החוקרת :

- באשר לסוגית אבחנה בין פיצול הבעלים בחלקה בין שני מתחמים לעומת פיצול הזכויות בחלקה. - לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 12.

- באשר לריכוז הזכויות - ככל שניתן - לקבל את ההתנגדות. נקודת המפתח היא "ככל שניתן".

- לגבי ערכים/מקדמי שווי בשימושים השונים - לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי מגרש 424 - לקבל את ההתנגדות בחלקה. מומלץ לתת ביטוי לצורה האי רגולרית של המגרש.

- לגבי מקדם דירות קטנות - לדחות את ההתנגדות ר' פרק ב' סעיף 20.2.

- לגבי מקדם דירות בהישג יד - לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.1.

- לגבי הדרישה להסרת מגבלות שדה דב- לקבל את ההתנגדות.

## התנגדות 24

גוש 6621 חלקה 8, (חלק), גוש 6620 חלקה 8, 11 (חלקים)

המתנגד: עובד ורשקס

המייצג: עו"ד טוניק

שמאי: שאול רוזנברג

### עיקרי ההתנגדות :

- המתנגדים הינם בעלי זכויות החכירה המהוונות לפי הסכם חכירה עם רמ"י מיום 31.3.2016, של המקרקעין, המהווים תחנת דלק ושירותים נילוים, בחלקי החלקות הנדונות.

שטח התחנה מצוי מחוץ לגבולות תכנית המיתאר 3700 ומחוץ לגבולות תכנית תא/מק/1/3700, והוראותיהן מתייחסות אך לדרכי הגישה לתחנה ושילובה במתחם.

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



חברת האקדמיה למחקר ויישום  
שמאות המקרקעין בישראל

E.-mail : [eshedl@bezeqint.net](mailto:eshedl@bezeqint.net)



חברת לשכת שמאי המקרקעין

25 באפריל 2021

48

3700 - פרק ג'

ההתנגדות מוגשת כנגד דרכי הגישה, כפי שהותוו בתכנית, המשנות באופן מוחלט את אלה הקיימות כיום והקובעות הוראות הפוגעות בכניסה לתחנה ובבינוי הקיים בתחנה, לרבות במתקנים הנילוזים, שבנייתם הותרה רק בשנים האחרונות.

הגישה המתוכננת תאלץ את הבעלים לשינויים בבינוי בהיתר על המגרש. הבעיה מתמקדת בשינוי גובה הגישה מדרום, שלא היה ידוע בעת תיאום הבניה לקראת ההיתר מול התכנית המתארית.

נדרש לדאוג להסדרה מיטבית של דרכי הגישה אל התחנה וממנה על מנת לאפשר המשך ניצול מושכל של התחנה ומתקניה ולמנוע פגיעה כלכלית עקב התכנית ויישומה.

#### **מענה נציגי הועדה המקומית :**

"סוגיית הגישה לתחנת התדלוק ידועה. ולראיה, טיפול אגף התכנון בה, שהתחיל במסגרת קידום תכנית תא/3700 ובא לידי ביטוי, בין היתר, בחתימת בעלי תחנת התדלוק על התחייבות לבצע על חשבונם את עבודות ההתאמה לתא/3700, שיידרשו במגרש, בכפוף לקבלת היתר הבניה. כמו כן התחייבו לא להגיש נגד הועדה ו/או העיריה, תביעה או דרישה לרבות פיצוי או שיפוי.

במענה תכנוני, תוכננה בתא/3700/1 גישה לרכב מכיוון דרום לאור אותם הפרשי מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים בין המגרש ודרך הים ממערב. בדיקת יעצי התנועה והדרכים העלתה שהגישה למגרש מדרום אפשרית בכפוף להתאמת חלק ממתקני השרות הבנויים במגרש התחנה.

במחשבה שניה, אנו ממליצים שהגישה מדרום המוגדרת בתקנון תא/3700/1 ( סעיפים 6/9 ו-6/19) גישה זמנית עד לביצוע דרך הים, גישה זו תתווסף בדרך קבע לגישה מדרך הים. זאת, במחשבה שאם בעתיד תימצא הצדקה לקדם על המגרש תכנית נקודתית לתוספת שימושים וזכויות, אזי המגרש ייהנה משתי דרכי גישה בעלות מאפיינים שונים.

#### **המלצת החוקרת :**

לקבל את ההתנגדות בחלקה ע"י הפיכת הגישה מדרום לדרך קבע במקום גישה זמנית עד לביצוע הגישה מדרך הים. כך תתאפשר גמישות גדולה יותר לגישת רכב פרטי לתחנה, בהינתן הפרשי המפלסים. המלצה זו איננה מייטרת את ההתחייבות שנחתמה ע"י הבעלים, להתאים את הבנוי בהיתר על המגרש לתנאי מימוש תא/3700/1.



25 באפריל 2021

49

3700 - פרק ג'

## התנגדות 25

**גוש 6632 חלקה 449. התמורה: במתחמים 1, 4**

1 המתנגד: עזרא שמש ואח' (יורשי המנוחה מרסל שמש ז"ל)

המייצג: עו"ד ושמאי מקרקעין אביב מוזס

### עיקרי ההתנגדות:

- התכנית לוקה בחוסר שקיפות מהותי. יש למסור, בין היתר, את כל תחשיבי האקסל.
- התכנית מקצה זכויות לחלקות שאינן זכאיות (ח' 447, 451, 453).
- קיימת אפלייה בהקצאה לעומת חברות עסקיות.
- קיימת אפלייה בהקצאה לעומת ההקצאות לעת"א ולמדינת ישראל.
- יש לפרסם את כל בקשות ההתארגנות, אילו מהן נענו ואילו מהן נדחו ובאיזה נימוקים.
- עקרון 'קרוב ככל האפשר' לא נשמר.
- לא יושמה העדפת איגום זכויות התמורה.
- יש להקצות למתנגדים את מלוא הזכויות באחד מהמגרשים 118-121 או 128-129 (עיריה) וכך גם את יתרת זכויותיהם יש להקצות באחד המגרשים הקרובים לחלקתם.
- 38.64% מהזכויות במגרש 128, הוקצו בגין שטח ציבורי שחוצץ בין אזורי חן ודרך נמיר, שכלל לא נכלל בתכנית 3700.
- 24.22% מהזכויות במגרש 128 הוקצו בגין שטח ציבורי עליו נמצא גן מייסדי העיר ומוצג בטבלת ההקצאות "מתחת לקו".
- זכויות נוספות הוקצו בגין שטחים שנראים כדרכים.
- יש לפצל את מגרשים 130-132 לשני מגרשים נפרדים. לחלופין, יש להקצות את הזכויות לפי בניינים. יש להחיל את מקדמי האיזון לכל בניין בנפרד.
- יש להשוות את מספר הקומות והצפיפות של הבניינים במגרשים 131 ו-132.
- יש להעתיק את השטח המיועד לבית ספר תיכון דרומה, למיקום שנקבע בתכנית 3700 המתארית.
- יש לקבוע מקדם איזון לבניינים שגובלים ברחובות סואנים ולבנייני מגורים שכוללים שטחי מסחר.
- יש לקבוע מקדם פיצול בהתאם לסעיף 22 ב' לתכנית 3700.



25 באפריל 2021

50

3700 - פרק ג'

### מענה הצוות המקצועי:

- בשטח התכנית קיימים מאות מגרשי תמורה, ניתוח מגרשים בתכנית על פי מקדמי שווי פנימיים גלוי וניתן לצפייה. לא ניתן במסגרת הצפייה להתנגדות זו להתייחס לכל קבוצה בנפרד. לדחות את ההתנגדות.

- מס' הקומות המותר בכל מגרש והגובה המוחלט הסופי נקבע לאור מגבלות הבניה עקב שדה דב וכמפורט בנספח בינוי מגבלות בניה. בהוראות התכנית הערות לטבלה 5 סעיף ו "בעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב, תותר תוספת קומות, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, ללא שינוי היקף השטח הכולל המותר לבניה".

- תאי שטח 130-132 תוכננו עם שני מבנים בכל מגרש משיקול תנועתי – מכיוון שלא מתאפשרת גישה רכב משד' פרופס. הגישה לשני המבנים יכולה להיות רק מהרחוב המקומי המקביל לשד' פרופס. פיצול המגרש לשנים היה מצריך יצירת זיקת הנאה ומרתפי חניה משותפים, מה שהיה מסבך קניינית ואת שלב הביצוע. יצירת מגרש אחד מגדילה את רמת החופש בשלב תכנית העיצוב האדריכלי והיתרי הבניה. לדחות את ההתנגדות.

- התכניות המפורטות תוכננו במסגרת מגבלות הגובה של שדה דב. בהתאם למגבלות אלו, תאי השטח השונים הם בגבהים שונים ובצפיפויות שונות. לנתונים המספריים אין משמעות העומדת בפני עצמה, אלא צריכים לבטא את האיזון השמאי. יחד עם זאת, ניתן יהיה לבקש בשלב ההיתר הקלה לתוספת קומות במגרש ללא שינוי בסך השטחים הבנויים המותרים. לדחות את ההתנגדות.

- גודל המגרשים ומס' הבניינים המוצעים בהם מאפשר גמישות תכנונית רבה במיוחד לאור הסרת המגבלות הנובעות משדה דב. לדחות את ההתנגדות.

- בתכנית 3700/1 המפורטת פוזרו חלק מהשטחים המיועדים למבני ציבור ברצועות בעלות יעוד משולב "שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור" לגמישות תכנונית אופטימלית לפי הצרכים ושלביות הפיתוח. המגרש הגדול למבני ציבור הוצרח עם מגרשי מגורים לאור מגבלות הגובה שמנעו ניצולם בצורה מיטבית. לדחות את ההתנגדות.

### תשובות נציגי הועדה המקומית:

- תאי שטח 130-132 תוכננו עם שני מבנים בכל מגרש משיקול תנועתי- מכיוון שלא מתאפשרת גישה רכב משדרת פרופס. הגישה לשני המבנים יכולה להיות רק מהרחוב המקומי המקביל לשד' פרופס. פיצול המגרש לשניים היה מצריך יצירת זיקת הנאה ומרתפי חנייה משותפים, מה שהיה מסבך קניינית ואת שלב הביצוע. יצירת מגרש אחד מגדילה את רמת החופש בשלב תכנית העיצוב האדריכלי והיתרי הבניה.



25 באפריל 2021

51

3700 - פרק ג'

- באשר לדרישה לצמצם צפיפות במגרש באמצעות השוואת צפיפויות והשוואת מספר הקומות במגרשים 115,131 - התכניות המפורטות תוכננו במסגרת מגבלות הגובה של שדה דב. בהתאם למגבלות אלו, תאי השטח השונים הם בגבהים שונים ובצפיפויות שונות. לנתונים המספריים אין משמעות העומדת במני עצמה, אלא צריכים לבטא את האיזון השמאי. יחד עם זאת, ניתן יהיה לבקש בשלב ההיתר הקלה לתוספת קומות במגרש, ללא שינוי בסך השטחים הבנויים המותרים.

- באשר לדרישה להעתיק את השטח לבנייני ומוסדות ציבור בתא שטח 909, המיועד לבי"ס תיכון בגובה 3 קומות - במסגרת התכניות המפורטות פוצלו המגרשים הציבוריים מתכנית תא/3700, שבייעוד שב"צ ושצ"פ, למגרשים קטנים, אשר פוזרו במרקם הבנוי. פריסה זו דומה למצב הקיים במרכז תל אביב והיא מקרבת ומנגישה את מבני הציבור לקהילה.

- באשר לדרישה להחזיר את זכויות משפחת שמש צפונה (קרוב לחלקת המקור) - מעבר לשיקולים השמאיים, למגרש יתרונות תכנוניים: הוא סמוך לשדרת פרופס שמובילה לים ומתוכננת להיות משופעת בעצים.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

#### **המלצות החוקרת:**

- באשר לטענה בדבר חוסר שקיפות בהצגת הנתונים והתחשיבים – לקבל חלקית את ההתנגדות. חלק מהנתונים הוצג בהלך שמיעת ההתנגדויות, אך יש לוודא כי מלוא העיסוקאות, המקדמים, טבלאות האקסל וכו' יוצגו במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי אפלייה, לכאורה, לא נמצאה אפלייה מכוונת. המצב נובע מהבעיות המשוייכות לניוד הזכויות שגרם לאנומליה בלתי אופיינית לתכניות איחוד וחלוקה. לדחות את ההתנגדות.

- לגבי אי השמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.

- לגבי אי שמירה על העדפת איגום זכויות התמורה – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- באשר לקביעת מקדמים במגרשים הגובלים ברחובות סואנים או במגרשים המיועדים לשימושים מעורבים – לדחות את ההתנגדות. שמאי התכנית נתן ביטוי למאפיינים הנ"ל. ר' פרק ב' סעיף 20.5, 20.6, 20.9.

- באשר לבקשה לקבל הקצאות באחד המגרשים 118-121 או 128-129 – ראוי להביא בחשבון את הבקשה במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות.



25 באפריל 2021

52

3700 - פרק ג'

- לגבי הטענה כי המקדם שיוחס לדב"ה – 0.3 אינו סביר בשל היעדר הגבלות קנייניות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.2.

באשר להתנגדויות התכנוניות: לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.

## התנגדות 26

התמורה: במתחמים 1, 3

גוש 6632 חלקה 17.

מתנגדת: אחוזת גוש 6632 חלקה 17 בע"מ

מייצג: א. וילצ'יק, עו"ד

שמאי: אריאל בלום

### פרטי ההתנגדות:

- המתנגדת בבעלות נפרדת בחלקת המקור ששטחה 3.72 דונם ואשר יועדה למגורים. למתנגדת הוקצו זכויות במגרש 509 בתכנית מתחם 1 בייעוד מסחר ובמגרש 209 בתכנית מתחם 3 בייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות. המגרשים מרוחקים ובעלי אפיונים שונים לחלוטין מחלקת המקור. אי לכך מבוקש להקצות לה במגרשים בייעוד מגורים בלבד הסמוכים לחלקת המקור במתחם 1, בבעלותה המלאה ומגרש משלים בייעוד מגורים באחד המתחמים האחרים.

- לחלופין, יש לתקן את הפגמים המהותיים הרבים אשר נפלו בטבלת האיזון.

- המתנגדת בבעלות יחידה בחלקת המקור אך התמורה פוצלה בין מגרשים רבים, למרות שניתן היה להקצות לה מגרש במפרוז.

- יש להוסיף שקיפות למקדמי השווי.

- יש להסביר 'מקדם אחר'.

- יש לדאוג לקיום עקרון 'קרוב ככל האפשר'.

- נתוני המגרשים המוקצים נחותים ביחס לחלקת המקור.

- ניתן היה להקצות למתנגדת את מגרשים 124 ו-127 שבתחומם מצויה חלקת המקור של המתנגדת ונדרש היה להקצותם לה במלואם. למרות זאת, הם הוקצו לחלקות מקור אחרות, מרוחקות יותר.

- קיימים מגרשים נוספים הסמוכים לחלקת המקור וניתן היה להקצותם לה בשלמות, במתחם 1 וביניהם: מגרשים 119, 118, 117, 116, 115, 129, 128.



25 באפריל 2021

53

3700 - פרק ג'

- קיימת התעלמות מוחלטת מהבעלות הנפרדת של המתנגדת "במצב הנכנס" והקצאת זכויות עם עשרות שותפים ב"מצב היוצא".

- קיימים במתחם בעלי זכויות אחרים שהיו במשותף עם אחרים שבאופן מקומם קיבלו בכ"ז הקצאה של מגרשים בשלמות (מצויינות דוגמאות).

- לא ניתנו מקדמי "מושע" כנדרש.

- קיים פגם בקביעת הערך האקוויוולנטי של מגרש 509 במתחם 1 בשל העובדה שהזכויות למסחר לא ניתנות לניצול במלואן בקומת הקרקע ויהא צורך לנצלן בקומות עליות בשל תנאי המגרש.

- שמאי התכנית התעלמו מיתרון ניכר הקיים למגרשים בבנייה נמוכה, בשל העובדה שיוכלו לקבל זכויות בהיקף נרחב מכוחה של תכנית ג/1.

- יש להתייחס למשמעויות הנובעות מהסרת המגבלות של שדה התעופה.

- זכויות למסחר הוערכו ביתר.

- למגרש 209 נקבע מקדם קירבה לשצ"פ, אלא שבתחום השצ"פ כולל גשר הולכי רגל מעל דרך נמיר ומתחתיו – תחנת משנה של חברת החשמל. יש לשנות ממקדם 1.08 למקדם הפחתה.

- טבלאות מקדמי השווי הינן חלקיות. יש למסור את אופן החישוב לפיו קיבל כל מגרש את ערכו בטור (גילום למס' יח"ד אקווו").

- נבחנו העסקאות שהוצגו על ידי שמאי התכנית. נמצא כי ממוצע העסקאות לשנים 2015-2017 גבוה בכ-20% על עסקאות במושע.

- "מקדם אחר" הופעל באופן שגוי במקרים שונים וכתוצאה מכך הופחת שווי מגרשים אלו ללא צורך.

### מענה הצוות המקצועי:

- חלק גדול מההתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק בייעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע בייעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- כל נתוני התחשיב לרבות המקדמים יפורסמו מיד לאחר סיום הדיונים בהתנגדויות.



25 באפריל 2021

54

3700 - פרק ג'

- המקדם "אחר" מתייחס למספר מקרים ספציפיים ובכל מקרה פורסם מיד לאחר הדיון בהתנגדויות. מקום מקדם זה אינו רלבנטי למגרש הנדון. לדחות את ההתנגדות.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבניה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבניה בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שוויים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו את עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחלופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. לדחות את ההתנגדות.

- בשטח התכנית מאות בעלים ורק כמה עשרות מגרשים, לפיכך כל המגרשים בבעלות משותפת ולכן אין משמעות למקדם מושע. מגרש התמורה הוקצה בשלמותו לבעלי חלקה 17. לדחות את ההתנגדות.

- מגרש 509 הוא מגרש בייעוד מסחרי, שעל פי תחשיבי השווי ניתנו לו 36.5 יחידות. לא ניתן למגרש זה מקדם פנימי ספציפי. לקבל חלקית את ההתנגדות.

- בשטח התכנית מאות בעלים ורק כמה עשרות מגרשים. לפיכך כל המגרשים בבעלות משותפת ולכן אין משמעות למקדם מושע. מגרש התמורה הוקצה בשלמותו למתנגדים. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- ההקצאות בתכניות המופקדות ופיצול זכויות התמורה הינם פרי האילוצים שנבעו מקיומו של שדה דוב ואין זה מסמכות החוקרת לשנות את העקרונות שנקבעו בתכנית המיתאר 3700. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לענין מקדמי השווי- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לענין שמירה על עיקרון "קרוב ככל האפשר" - לדחות את ההתנגדות. לא ניתן במסגרת המחייבת היום, שלא ניתן לשנותה בהיעדר סמכות, לשמור על העיקרון. ר' פרק ב' סעיף 8.



25 באפריל 2021

55

3700 - פרק ג'

- לגבי מגרשי התמורה – מומלץ לבדוק, במסגרת הטבלאות המתוקנות, אם ניתן להקצות למתנגדת את ההקצאות המבוקשות.

- לענין הבעלות המשותפת במצב החדש – לקבל את ההתנגדות . ר' פרק ב' סעיף 4.

- לגבי מגרש 509 – לקבל את ההתנגדות. יש לתת ביטוי לכך שהזכויות למסחר לא ניתנות לניצול במלואן בקומת הקרקע ויש לנצלן בקומה מעל בשווי מופחת.

- לענין תוספת שווי בגין תכנית ג/1 – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 6.

- לגבי מגרש 209- לקבל חלקית את ההתנגדות. מומלץ לבטל את המקדם 1.08 בגין הקירבה לשצ"פ.

- לגבי מקדם 1.15 (המכונה בטעות "מקדם פיצול")- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

## התנגדות 27

**גוש 6896 חלקה 204.**

**התמורה: במתחם 2.**

מתנגדים: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול

מייצג: עו"ד דר' מיכאל שפטלר

שמאי: שאול רוזנברג

### עיקרי ההתנגדות:

- חלקת המקור 204 ממוקמת באופן מובהק בחלק המערבי של התכנית אך מגרשי התמורה הוקצו בחלק המזרחי, בריחוק מחלקת המקור. יש להקצות את המגרשים קרוב ככל האפשר, על פי סעיף 122 (1) לחוק.

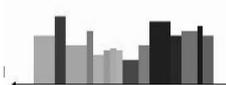
- יש לתת מקדם למיקום מערבי גם במצב הנכנס.

- יש להקטין שווי מגרשי מגורים 100, 101. ערכי השווי תומחרו ביתר (קיים חישוב שמאי).

- אין להביא בחשבון מקדם הגדלה משווי מגרש 100 זאת - בגין קירבתו לככר קרית החינוך שתרכז סביבה תנועה רבה של כלי רכב.

- יש לבטל את המקדם 1.15 שהוחל על מגרשים ביעוד מגורים מיוחד ב', שבגינו תומחרו מגרשים 204-207 ביתר.

- מגרשים 100, 101, 204 – 207 הוערכו ביתר .



25 באפריל 2021

56

3700 - פרק ג'

- יש לשנות את ערכי שווי הקרקע בשימושים השונים.
- יש לרכז את הזכויות הנוספות במגרש אחד.
- יש לאחד ככל האפשר את הזכויות. כיום הוקצו הזכויות ב-7 מגרשים.
- יש בתכנית כולה מקבץ של 8 מגרשי מלונאות בשטח מבונה כולל של יותר מ- 50,000 מ"ר. מדובר על היצע גדול שעשוי להשפיע על המחירים.

### מענה הצוות המקצועי:

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות, מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד.

- הוקצה מקדם שווי גבוה יותר במצב היוצא לחלקה המערבי של התכנית. במצב הקודם השוק הומוגני ואין מקום להוסיף מקדם תמורה מזרח/מערב.

- מקדמי השווי של מגרשים 204-207: הובאו בחשבון, בין היתר, מקדם מגרש הגובל בשצ"פ, מקדם גבול שדרות רוחב, מקדם צפיפות ומגרשים מעורבים. לפיכך ניתן שווי משוקלל של 9.2 יחידות. במגרשים 100 ו-101 הובאו בחשבון מקדם קרבה לשצ"פ, מקדם גבול לשדרות רוחב, מקדם צפיפות ומגרשים מעורבים. במגרש 100 הובאה בחשבון הקרבה לכיכר עירונית ושיקול זה נכלל אף הוא בחישוב המקדם.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכנית המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויוולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרוחב של התכנית, מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת 1.15 במקדם הפנימי (לפי העניין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.



25 באפריל 2021

57

3700 - פרק ג'

- כל תחשיבי המקדמים ונתוני השווי שקופים וניתנים לצפייה. שמאי המתנגדים מביא נתונים ספורים מהשטח עצמו של מחירי קרקע לגבי מגורים בלבד אך שמאי התכנית מביא עשרות נתונים של עסקאות מהשטח וחוזים וכן נתונים המתבססים על שמאויות מכריעות.

- על פי נתוני שוק המקרקעין (כאשר נתוני השוואה רבים - עסקאות, חוזים וכיו"ב לוקטו על ידי שמאי התכנית) מסתבר שאין כל מובהקות לגבי מיקומן המקורי של החלקות, והשוק מתנהג על פי נתוני שווי למ"ר קרקע בלבד ללא התייחסות לחלקת המקור. כלומר – מבחינת מיקום שוק המקרקעין הומוגני לחלוטין. תכניות 1111 ו-1437, שהינן המצב התכנוני שקדם ל-3700 הינן תכניות מתאר הומוגניות לחלוטין ובנוסף, אין בהן כל ציון על מיקומה של חלקת תמורה, אם וכאשר תבוצע תכנית איחוד וחלוקה במסגרת של תכנית מפורטת.

- אין מקום להביא בחשבון מקדם מושע בתכנית, בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים, כל שטח התכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע).

- קיימת בפירוש התחשבות בגובה הבניינים. ניתן מקדם שונה לבניינים שגובהם עד 6 קומות ומעל ל-6 קומות.

- המקדמים במצב היוצא נקבעו בתכנית המתאר על פי מודל שמאי, המתייחס לערכי שווי בייעודים השונים ובתכניות המפורטות נמצא כי מקדמים אלו שרירים וקיימים גם הם. על פי נתוני השווי נערכו יחסי ההמרה ונקבעו המקדמים.

- לצורך ההתייחסות לנתוני השווי בתכניות המפורטות נערך סקר מחירים רב מימדי של נתוני עסקאות למגורים, מסחר, תעסוקה וכיו"ב בסמיכות לתכנית 3700, כגון "הגוש הגדול", שיכון "ל", רמת אביב החדשה וכיו"ב. כן נבדקו נתוני שווי של מגרשים באזורי מסחר ותעסוקה סמוכים.

- שמאי המתנגדים הביא כראייה מספר בודד של עסקאות בעיקר בייעודי תעסוקה ומסחר. נתוני השווי העיקריים שהביא נגזרים ממרכז "רשות השידור", מכרזים בקריה ברח' קפלן, הארבעה ואחרים ומשרדים באזור הבורסה של רמת גן. אזורים אלו אינם מאפיינים את שווי הקרקע באזור 3700. בנוסף, הדוחות הכספיים מהם חילץ שמאי הבעלים את תחשיבי מורכבים ביותר וכוללים בין היתר נתוני חניה ואחרים ולפיכך אין ללמוד מעסקאות בודדות אלו לגבי יחסי השווי של הקרקע ב-3700.

- שמאי המתנגדים בעצמו כותב שעסקאות המכר שהביא אינן מייצגות בהכרח את שווי השוק.

- בשולי הדברים, שמאי המתנגדים מהוון את שווי השטחים על פי שיעור היוון של 8% כאשר שיעור היוון על פי אגף שומת מקרקעין הינו 7.2%.



25 באפריל 2021

58

3700 - פרק ג'

- בנוסף, נערכה בחינה של שלושה פרויקטים הדומים באופיים לבנייני משרדים בשטח התכנית והם בניין אמות השקעות, בניין קומברס ברח' ולנברג ובניין "טבע" המצביעים על ערכי קרקע דומים, עדכניים להיום.

- לגבי מגרש 100 ניתנו מקדם צפיפות, מקדם מגורים ומעורב ומקדם אחר המבטא מיקום קרוב הסמוך לכיכר קרית החינוך ("מעין שצ"פ").

- לגבי מגרש 101 ניתנו מקדמי צפיפות, מקדם מגורים מעורב, מקדם קרבה לשדרות רוחב ומקדם גבול שב"צ.

- תחשיב השווי היחסי בתכנית כולה נעשה במונחים של שווי אקוויוולנטי על פי עקרונות תכנית המתאר ועדכונים שנעשו בתכנית המפורטת. ניתוח שווי היחידות שנעשה על ידי שמאי המתנגדים מתייחס לתכנון מפורט של כל אחד ממגרשים 101-100 לרבות העמסות שטחי שירות, חישובי תכסית וכיו"ב ועל פי זאת מגיע למסקנותיו. דרך זו אינה נכונה משום שלא ניתן במסגרת תכנית 3700 להתייחס לתכנון מפורט בכל מגרש, מה גם שכל תכנון מפורט יכול להביא למסקנות שונות זו מזו.

- תחשיבי השווי היחסי בתכנית נעשו לפי מידת וגודל השטח בכל יעוד כפי שנקבע על ידי המתכננים. ההנחה ביסוד תכנית המתאר שכל אדריכל יתכנן את המבנה על פי נתוני יסוד אלו.

- מקדם משקל דירות הדב"ה בתכניות המפורטות, גם על פי הוראות תכנית המתאר 0.3 ולא 0.5 כפי שהיה בראשית תקופת תכנון 3700. ההפרש 1800 כפול 0.2 מהווה 360 יחידות. כלומר – התחשיב הכולל של היחידות האקוויוולנטיות בתכנית הינו נכון. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויוולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- הבעלות בחלקה 204 רשומה בשלמות ע"ש מדינת ישראל. לפיכך רוכזו במידת האפשר זכויות הבעלות של המדינה במגרשים שלמים ולא ניתן עקב מידות המגרשים הגזורים מראש להקצות במדוייק, את כל הזכויות במגרשים שלמים. במגרש 100 הוקצו זכויות משותפות למדינה ולעיריית ת"א שהינם שני גופים ציבוריים העובדים במשולב במרוצת שנים רבות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי שמירה על עיקרון "קרוב ככל האפשר" לדחות את ההתנגדות. בנתוני התכנית, (שלא ניתן לשנות כיום), לא ניתן לשמר על העיקרון. עם זאת, במסגרת הטבלאות המתוקנות, מומלץ מאוד לנסות לקיים את העיקרון כל עוד מדובר בהעתקת התמורה באותו מיתחם. ר' פרק ב' סעיף 8.

- לענין מקדמי מזרח/מערב- לדחות את ההתנגדות. במצב קודם אין מובהקות לערכים שונים בין מערב ומזרח, למעט שורת החלקות הקרובות לקו החוף. ר' פרק ב' סעיף 5.



25 באפריל 2021

59

3700 - פרק ג'

- לגבי הערכה ביתר של מגרשים 100,101 – לקבל את ההתנגדות. יש להקפיד ולהימנע מטעויות בעת הכנת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 9.

- כנ"ל לגבי מגרשים 204-207.

- באשר למקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" - לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- באשר לערכי שווי הקרקע בשימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.  
- פיזור זכויות התמורה במספר מגרשים היה כורח המציאות בעת קיומו של שדה דב ומגבלותיו. מומלץ מאוד – במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות – לצמצם את הפיזור ולהביא לאיגום מירבי.

## התנגדות 28

התמורה: במתחמים 1, 4

גוש 6896 חלקות 3, 8.

מתנגדים: חנה גלברט וגל רענן

מייצג: עו"ד דר' מיכאל שפטלר

שמאית: נחמה בוגין

### עיקרי ההתנגדות:

- יש להתייחס לשיקולי מיסוי בכל תחשיבי השווי והמקדמים.

- אין להביא בחשבון מקדם התאמה חיובי למגרשי תעסוקה הנמצאים בצידה המערבי של התכנית ובסמוך לפארק החוף.

- מגרש 114 ומגרש 902 – לשנות את המקדם ל- 0.9 בשל קירבה לשב"צ.

- ניתן כפל מקדמים למגרשים הממוקמים בצידה המערבי של התכנית – הן בשל ההימצאות בצד המערבי והן בשל גבילות בדרך הפארק. מתקבל מקדם משוקלל בלתי סביר לחלוטין. יש להפחית את המקדמים עד לסף תוספת של 10%.

- יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.85 למגרשים 114 ו-407 בגין הימצאות באתר ארכיאולוגי ואתר היסטורי, וזאת בשל דחיה, סיכון ועלויות.

- יש לפרט מהו מקדם "אחר".

- יש לייחס מקדם 0.9 למגרש 303 בשל עירוב שימושים.



25 באפריל 2021

60

3700 - פרק ג'

- מקדם 1.1 בגין המיקום המערבי נקבע על בסיס נתונים מדירות מגורים. אין השפעת המיקום על מקרקעין בייעוד מגורים זהה כהשפעתו על ייעודים מסחריים..
- על מגרש 605 בייעוד מלונאות הופעל מקדם תוספת של 31% בגין מיקום מערבי. יש לשנות ל - 10%.
- מגרש 303 בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" גובל במגרש 903 בו מוצעות זכויות בניה בהיקף של כ-15,000 מ"ר. מקדם ההתאמה אינו מספק.
- כנ"ל לגבי מגרש 114 בייעוד למגורים, שממוקם בסמוך למגרש 902 בו מוצעות זכויות בניה בהיקף של כ-8,300 מ"ר.
- מגרש 114 הנ"ל גובל במגרש 407 וסמוך למגרשים 410-408, כולם בייעוד תעסוקה, ואינו נהנה מקירבה לשצ"פ. יש לשנות המקדם ל-0.9.

#### מענה הצוות המקצועי:

- אין מקום להתייחס לשיקולי מיסוי בתכנית איחוד וחלוקה. המיסוי הוא אישי לפי אדם ולא לפי הנכס ולכן יכול להשתנות בנקל והפרטים האישיים אינם ידועים.
- במגרש 114 הובאה בחשבון הקרבה לשצ"פ ולא לשב"צ. מגרש 902 הוקצה לעת"א ולא למתנגדים.
- לא ניתנו מקדמי שווי שונים למגרשי התעסוקה אלא כל החלק המערבי של התכנית משקלו 1.1 ביחס לחלק המזרחי.
- אין כל משקל למשפט הכללי המופיע ברוב תכניות המתאר ביחס לנושא העתיקות. ניתן בנקל לבצע חפירות הצלה לעתיקות.
- מקדמי השווי שניתנו הינם 1.1 למיקום במערב ו-1.05 לגבול שצ"פ. המגרש אינו גובל במגרש 902.
- מקדמי השווי שניתנו הינם 1.1 למערב, 1.2 לגבול דרך הפארק, סה"כ 1.31 משוקלל. המגרש למלונאות, פונה ישירות לדרך הים וליים.
- במגרש 303 נוצרו מקדמי שווי בשל היותו גובל בשצ"פ, גובל בשב"צ והיותו מגרש עם יעודים מעורבים ולכן המקדם המשוקלל הינו 1.08 ולא 0.9. הובא בחשבון היותו מגרש עם שימושים מעורבים.

- המבנה המסחרי הינו חלק מעירוב השימושים שמאפיין את הרובע המתוכנן. המסחר במקום מוצדק בשל מיקומו המרכזי, לאורך שדרת רוחב שמובילה לטיילת הים, ובצמוד לרחוב אבן גבירול. תכנית 3700/3 מנחה כיצד יש לטפל בכל אחד מהתחומים שצוינו

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



חברת האקדמיה למחקר ויישום  
שמאות המקרקעין בישראל

E.-mail : [eshedl@bezeqint.net](mailto:eshedl@bezeqint.net)



חברת לשכת שמאי המקרקעין

25 באפריל 2021

61

3700 - פרק ג'

בהתנגדות תוך התחשבות ברווחת משתמשי המבנה וסביבתו. ראו מענה להתנגדות 57 לנושא מספר הקומות במבנה, כולל המלצה להפחית מספר קומות מ-8 על ידי שינוי לשימוש מסחר בלבד.

- תכנית 3700/3 שינתה את פיזור יעודי הקרקע תוך שימור מאזן השטחים הציבוריים. תנועתיות הגישה לשב"צ תבוצע ממערב לו, ללא מגע עם מגרש מגדלי נאמן. מבחינת מטרדי רעש, התכנית המפורטת בטלה דרך בצמוד לגבול מגרש מגדלי נאמן המערבי ובכך שיפרה את המצב האקוסטי. ראו מענה להתנגדות 57 כולל המלצה להגדלת קו בניין מזרחי בשב"צ ל-8.0 מ'.

- צוות התכנון של התכנית פועל יחד עם אקולוג ואדריכל נוף מתכלל על מנת לוודא את המשך קיומה של שלולית החורף גם לאחר פיתוח השכונה, כולל מקורות המים שיזינו את השלולית בעתיד.

- רובע צפון מערב תוכנן כאזור אורבני בבנייה מרקמית עירונית. יחד עם זאת הבנייה ממערב למגדלי נאמן מאפשרת מבטים לעבר הפרוייקט מזיקת הנאה שבשב"צ ובין המבנים שיוקמו בו. העברת דרך ממערב למגדלי נאמן היתה משפרת את הניראות של הפרוייקט אך ירדה מהפרק בתכנית המתארית כתוצאה מהתנגדות מצד הדיירים בפרוייקט.

לדחות אל כל סעיפי ההתנגדות.

### המלצות החוקרת

- לענין הבאה בחשבון של שיקולי מיסוי- לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 13.**

- באשר לדרישה למקדם הפחתה למגרש 114 – לקבל חלקית אתה התנגדות. לשנות את המקדם ל-0.95.

- באשר להשפעת המיקום המערבי על ייעודים מסחריים – לדחות את ההתנגדות. למיקום קיימת השפעה רוחבית על כל הייעודים הסחירים.

- לגבי הגדרת מגרשים 114 ו-407 כאתר ארכיאולוגי – לקבל חלקית את ההתנגדות. אין מדובר בהוראה גורפת על פני כל שטח התכנית ולכן מן הראוי לתת לה ביטוי. מקדם מומלץ-0.95.

- לגבי מקדמים "אחרים" – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 15.**

- לגבי הדרישה לשינוי כפל מקדם למגרשים הגובלים בדרך הפארק - לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 20.4.**



25 באפריל 2021

62

3700 - פרק ג'

- לגבי מקדם עירוב שימושים – לקבל חלקית את ההתנגדות. לייחס מקדם 0.95. ר' פרק ב' סעיף 20.6.

- לגבי מקדם מגרשים בצד המערבי של התכנית – לדחות את ההתנגדות. המקדמים נבדקו ונמצאו סבירים.

## התנגדות 29

גוש 6632 חלקה 205.

התמורה: במתחם 1.

המתנגד: אילן ברדה (מנהל העיזבון של המנוחים אלדד ועליזה תרזי)

המייצג: עו"ד אייל פרוסט

### עיקרי ההתנגדות:

- חלקה 205 ממוקמת צפונית לרח' פרופס ומערבית לרח' 2040 בחלק המערבי של התכנית. מגרש התמורה נקבע בחלק המזרחי של התכנית, בריחוק מחלקת המקור. יש לשנות את ההקצאה.

- הזכויות המוקצות במגרש 425 הינן לתעסוקה בלבד. יש לשנות למגורים במגרש אחר בחלקה המערבי של התכנית.

### מענה הצוות המקצועי:

- חלק גדול מההתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק ביעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב בשימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית. מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע ביעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות, מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבניה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבניה בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- לא בוצעה כל הפקעה בשטח התכנית, קיימות הפרשות לצרכי ציבור כמו בכל תכנית איחוד וחלוקה. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

63

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת :

- לגבי מגרש 205 – מיקומם של מגרשי התמורה נקבע כתוצאה מאילוצים הקשורים למבנה תכנית 3700 וניוד הזכויות. לדחות את ההתנגדות. עם זאת, מומלץ מאוד לשקול את מיקום זכויות התמורה בחלק המערבי של התכנית המפורטת. **ר' פרק ב' סעיף 1.**

- לגבי מגרש 425 – ההתנגדות נדחית. לא ניתן להיענות לבקשה לקבלת זכויות במגרשי מגורים בלבד. **ר' פרק ב' סעיף 3.**

### התנגדות 30

**התמורה: במתחם 4.**

**גוש 6609 חלקה 53.**

המתנגדים: לגזיאל ושולץ

המייצג: עו"ד דוד בסון

שמאי: רונן וגנר

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדים הינם בעלי זכויות בחלקה שבנדון וקיבלו את הקצאותיהם כדלקמן: לגזיאל במגרש 209 ושולץ במגרש במתחם 4.

- לא ניתן להבין את הטבלאות בהיעדר נתונים. יש לבטל אותן, לפרסם את כל נתוני החישוב ולערוך את הטבלאות מחדש.

- יש למנות חוקר.

- יש להגדיר את דרך החישוב של התמורה שניתנה ללגזיאל ושולץ לגבי חלקם בחלקה 53 בגוש 6609.

- יש לבטל את ההקצאה במגרש 209 ולחילופין – לתת את התמורה במגרש 106.

- יש להסביר מקדם "אחר".

- יש להוסיף מקדם מושע, כאשר בני משפחה נספרים כבעל יחיד.

- יש לשנות את יחס ההמרה ב"דיוור בר השגה" ל-70% (למעט מגרש 215) !

- יש לשנות את מקדם השווי במגרשים עם שימוש מעורב ל-0.9 ביחס לשטחים בייעוד מגורים.

- יש לשנות את מקדם "נוף לים".



25 באפריל 2021

64

3700 - פרק ג'

- יש להגדיל את המקדם "גובל בדרך הפארק".

- יש לאזן את שווי התמורות בין שלושת המתנגדים לבין עצמם.

- יש לשנות את יחס ההמרה בין הייעודים השונים .

### מענה הצוות המקצועי:

- בשטח התכנית קיימים מאות מגרשי תמורה, ניתוח מגרשים בתכנית על פי מקדמי שווי פנימיים גלוי וניתן לצפייה. לא ניתן במסגרת הצפייה להתנגדות זו להתייחס לכל קבוצה בנפרד. עם זאת, כל החומר, התחשיבים, הנתונים והמקדמים גלויים ופתוחים לצפייה לציבור והוועדה תודיע באיזו דרך יתאפשר למתנגדים לבחון הן את מקדמי השווי הפנימיים (האקוויוולנטיים) והן את אופן מימושם לגבי כל מגרש תמורה. לדחות את ההתנגדות.

- לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את 5 התכניות המפורטות לאישור סופי, הוועדה החליטה, בהמלצתו של מה"ע וצוותו ובתיאום עם היועץ המשפטי של העיריה, למנות חוקרת לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' לחוק. לדחות את ההתנגדות.

- לגזיאל (לגציאל) נכנס עם 2.15 יח"ד אק' ומקבל 26.3% ממגרש תמורה 209 הנושא 48.93 יח"ד אק' (המגרש מקבל מקדם 1.1 למיקום במערב, 0.95 למקדם צפיפות בינוי ו- 1.08 בגין גבול שב"צ, סה"כ 1.02 מקדם פנימי משוקלל). שולץ נכנס עם 2.15 יח"ד אק' ומקבל 23.1% ממגרש 211 הנושא 64.28 יח"ד אק' (המגרש מקבל מקדם 1.1 למיקום במערב, 0.95 כמקדם צפיפות בינוי) ובסה"כ 1.05 מקדם פנימי משוקלל). לדחות את ההתנגדות.

- נעשה חישוב התמורות למגרש התמורה שקיבלו. מגרש 106 הוקצה לבעלים אחרים. לדחות את ההתנגדות.

- בשטח התכנית קיימים מאות מגרשי תמורה, ניתוח מגרשים בתכנית על פי מקדמי שווי פנימיים גלוי וניתן לצפייה. לא ניתן במסגרת התשובה להתנגדות זו להתייחס לכל קבוצה בנפרד. הנתונים גלויים. יצוין כי במסגרת מקדמי איזון פנימיים הובא בחשבון במקרים מסויימים מקדם המתייחס לנושאים ספציפיים הרלוונטיים במיוחד בכמה מגרשים, כגון חזית צרה, זיקת הנאה קירבה לכיכר עירונית וכיו"ב וניתן לה שם כולל "אחר". מקדמים אלו ניתנו לשיקול דעת של שמאי התכנית כדי לעדן ולפרט את נתוני המגרש והם גלויים. לדחות את ההתנגדות.

- אין מקום להביא מקדם מושע בתכנית בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים, כל שטח התכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע). מלבד זאת אין אנחנו בוחנים יחסים בתוך קבוצת בעלים או משפחה האם הם ביחסים טובים. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

65

3700 - פרק ג'

- בגלל שיקולים שונים הכוללים אי ודאויות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיור בר השגה" שהינן מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, קוימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העירייה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על שם העירייה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הוראה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויוולנטי הנכון הינו 0.3, בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות. לדחות את ההתנגדות.

- נושא ההמרה נשקל והשווי האקוויוולנטי משקף את ממצאי הבדיקה. לדחות את ההתנגדות.

- התוסף מקדם "גובל בדרך הפארק". לדחות את ההתנגדות.

- המקדם שנקבע מבטא את שווי הקרקע של המגרשים הנתונים. הנתונים שהביא שמאי המתנגדים מתייחסים לדירות בשני בנייני מגורי יוקרה שבנוסף, תחשיב החילוף אינו חד משמעי ואין להסיק ממנו לגבי שווי מגרשים בשטח תכנית 3700, מה גם ששמאי המתנגד לא ציין אילו דירות בבניינים אלו פונות לים. הפרמטר בשומה המכרעת מתייחס לבניין יוקרה ואין להקיש ממנו לגבי סוג הבניה שתהיה ב-3700. לדחות את ההתנגדות.

- השינוי ביחסי השווי נובע ממקדמי שווי שונים של מגרשי התמורה שקיבלו המתנגדים. לדחות את ההתנגדות.

- מקדמי השווי שנקבעו בתכנית המתאר המאושרת נעשו על פי בחינת מחירי שוק המקרקעין. תוספת מפתח ההמרה של המגרשים עם שימושים מעורבים מבטא, בנוסף, את ההבדל בין מגרש בייעוד אחד בלבד לבין מגרש בייעוד מעורב. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הטענה בדבר היעדר שקיפות בנתונים ובאופן החישוב – לקבל חלקית את ההתנגדות. יש לדאוג לשקיפות מלאה בעת הכנת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 15.

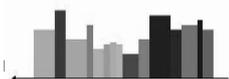
-לגבי הצרחת זכויות – אין מניעה לעשות זאת, בכפוף לשמירה על המקדמים וכל הפרמטרים המשפיעים על השווי ובכפוף להימנעות מפגיעה בבעלים אחרים. ר' פרק ב' סעיף 14.

- לגבי מקדם "אחר" א' ו-ב' לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי מקדם מושע – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 4.

- לגבי יחס ההמרה לדיור בר השגה – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.2.

- לגבי מקדם מגרש עם שימושים מעורבים- לקבל חלקית. לייחס למגורים מקדם 0.95. ר' פרק ב' סעיף 20.6.



25 באפריל 2021

66

3700 - פרק ג'

- לגבי מקדם "גובל בדרך הפארק" - ר' פרק ב' סעיף 20.4. המקדם נקבע באופן פרטני לכל מתחם.

- באשר ליחסי ההמרה בין ערכי השווי בשימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

### התנגדות מס' 31

גוש 6632 חלקה 15.

התמורה: במתחמים 3,1

מתנגדת: רעיה בר סימנטוב

ללא ייצוג

#### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדת קיבלה הקצאתה בשני מגרשים: מגרש 132 במתחם 1 ומגרש 301 במתחם 3.
- מבוקש לבטל את פיצול הזכויות. יש לאחד זכויות למגרש תמורה אחד בייעוד מגורים.
- יש לפרט את מקדמי השווי של מגרש 301 במתחם 2.
- יש לפרט את מקדמי השווי של מגרש 132 במתחם 1.
- יש להימנע מיצירת "רסיסי זכויות".

#### מענה הצוות המקצועי:

- בהקצאות מגרשי התמורה בתכנית 3700 המתארית ובתכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב ניווד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מספר 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מספר 1 קיבלה זכויות גם במתחם מספר 3 או 4 הצפונית ממנה, דהיינו –לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מתחמים שונים.

אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר

- מגרש 301 במתחם 3 בשטח 3,186 מ"ר נושא זכויות ל-124 יח"ד בתוספת 1,900 מ"ר מסחר לפי 1.8 מקדם מסחרי, סה"כ 152.5 יח"ד אק'. בתוספת מקדמים פנימיים – 1.1 לצד מערב, 1.08 לגובל בשצ"פ, 1.05 לגובל בשד' רוחב, 0.95 מקדם מגורים מעורב וכן 0.95 צפיפות בניו יוצא סך של 171.7 יחד' אק'.

- מגרש 132 בשטח 2.572 מ"ר, נושא זכויות בניה בהיקף 48 יח"ד רגילות, 7 יח"ד קטנות (עד 60 מ"ר) ו-193 מ"ר מסחר, סה"כ בחישוב אק' 54.78 יח"ד לפי מקדם 0.575 לדירות



25 באפריל 2021

67

3700 - פרק ג'

קטנות ו-1.8 למסחר. בתוספת מקדמים פנימיים (0.95 מקדם צפיפות ו-1.05 לגבול שדרות רחב). סה"כ 54.64 יח"ד אקו'.

### המלצות החוקרת :

- פיצול הזכויות בין שני מגרשים הינו אחד האילוצים הנובעים ממבנה תכנית המיתאר 3700, לרבות ניווד הזכויות. בשלב זה לא ניתן לבצע העברות בין מתחמים. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- באשר לקבלת הקצאה במגורים בלבד - לאור המספר הקטן של מגרשים למגורים לעומת הביקוש הרב, לא ניתן להיענות לבקשה. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 3.

- לגבי פירוט מקדמי השווי – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי מקדמי השווי המיוחסים לשימושים השונים- בעקבות המלצות החוקרת נדרשים שינויים מהותיים במקדמים. לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

### התנגדות מס' 32 (תכנונית)

מתנגדות : דר' ענת איזר ואניטה קליין גיורא

כתובת : רח' אורי צבי גרינברג, אזורי חן (מחוץ לתכנית)

מייצג : עו"ד דן גיורא

### עיקרי ההתנגדות :

1. הבינוי בתאי שטח 424, 426 (6 ו-4 קומות בהתאמה) סותר החלטות שהתקבלו בשלב ההתנגדויות לתכנית 3700 ולפיהן בתאי שטח אלה הבינוי צריך להיות עד 3 קומות, על מנת למזער את הפגיעה בגן המייסדים ובנוף מהבניינים הקיימים.

2. הופקעו שטחים משטחי החניה הקיימים, דבר שיגרום להחמרת מצוקת החניה.

### תשובות נציגי הועדה המקומית :

ייעוד תאי שטח 424 ו-426 נקבע על מנת ליצור עירוב שימושים לאורך רח' אבן גבירול. גובה הבניינים הוגבל בתכנית 3700 בשל הגבלות הבניה שהוטלו על ידי שדה דב. המחוקק העניק סמכות לוועדה המקומית לשנות בתכניות מפורטות בינוי ומספר קומות, מה גם שהדבר הותר מפורשות בתכנית 3700 ובודאי בתכנית המיתאר העירונית.



25 באפריל 2021

68

3700 - פרק ג'

צוות התכנון בחר לשלב במגרשים אלה תעסוקה ומסחר בהיקף ובגובה שיעניקו היתכנות ליצירת פעילות עירונית עשירה לאורך רחוב ראשי זה. לכן עודכן גובה הבנייה מ-3 קומות ל-4 ו-6 קומות, אשר במונחים תל אביביים אינם חריגים בכלל עבור רובע חדש.

לגבי מצוקת החניה, יש לציין שכל מגרש לבנייה יפתור את צרכי החניה על פי תקן בתת קרקע, ובעיקר על רקע ההנחה שבעת מימוש התכנית יפעל קו הרק"ל באבן גבירול והרגלי התניידות ישתנו לרעתו של הרכב הפרטי.

הרצועה שבין המגורים הקיימים לתחום תכנית 3700 כוללת קאנטרי, מרכז מסחרי וחורשה, והיא מהווה חייץ שימנע שינוי באופי השכונה. הנוף הייחודי הנשקף ממבני המגורים הוא בעיקר הנוף הרחוק יותר, קרי השטחים הטבעיים ורכס הכורכר לכיוון הים. תוספת של עד 3 קומות לא פוגמת מהותית באיכות הנוף הנשקף מבנייני המגורים.

לאור כל אלה, ההמלצה היא לא לשנות את התכנון מאחר שיתרונותיו עולים על פגיעה לכאורה.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

**המלצת החוקרת: לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.**

### **התנגדות מס' 33**

גוש 6632 חלקה 389, חלק מחלקה 376. התמורה: במתחם 4

מתנגד: נתן מוגרבי

מייצג: עו"ד ריכטר, יוגב ושות'

שמאי: המאירי ושות'

**עיקרי ההתנגדות:**

- המתנגד קיבל זכויותיו בשני מגרשים נפרדים: 214 ו-316. דורש לאחד את זכויותיו בשלמות במגרש אחד באותו מתחם בייעוד מגורים.

- יש להביא בחשבון הפחתה של 20% בגין השותפות במושע.

- יש להביא בחשבון מקדם פיצול של 3%

- שמאי התכנית לא הציג עסקאות עדכניות. המסמך תומך בקביעת מקדמים ל-2015 ולא להיום. מציג עסקאות למועדים מאוחרים יותר.

- העסקאות לגבי משרדים משקפות דמ"ש לשנים 2014-2016, שהם 14,000 ש"ח/מ"ר בנוי.

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



25 באפריל 2021

69

3700 - פרק ג'

- ניתוח נתונים לגבי תעסוקה מצביע שהמקדם ביחס למגורים צ"ל 0.285.

- כנ"ל לגבי מסחר – המקדם צ"ל 0.952 ולא 1.8 כפי שקבע שמאי התכנית.

### מענה הצוות המקצועי:

- לא ניתן לאחד את כל הזכויות למגרש תמורה אחד. החלוקה למתחמים היא כורח של תכנית המתאר מפאת מיקומו של שדה דב. המתנגדים יוכלו להציע החלפות בין הבעלים בתוך הקבוצה מבלי לפגוע בבעלות באחרים. בתכנית במסגרת מקדמי השווי כפי שנקבעו בתכנית. לדחות את ההתנגדות.

- אין מקום לתקן את מקדם המושע בתכנית בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים. כל שטח התכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע). לדחות את ההתנגדות.

- אין מקום לשינוי מקדם התעסוקה. שמאי המתנגד הציג שווי משרדים בנויים ברח' יגאל אלון שאינם רלבנטיים מבחינת מיקומם והן בשל כך שהתחשיב נערך בשיטת החילוץ שבה קיימת שונות רבה בתחשיב שווי הקרקע. לדחות את ההתנגדות.

- אין מקום לשינוי מקדם המסחר, שמאי המתנגדים לא הוכיח את טענתו בעוד שמאי התכנית הביא נתונים רלבנטיים רבים של מחירי קרקע על פי עסקאות, חוזים וכיו"ב. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת:

- לגבי פיצול זכויות התמורה בשני מגרשים – לדחות את ההתנגדות. הפיצול הינו תוצאה של המבנה הייחודי של תוכנית 3700 וניוד הזכויות, שאותם לא ניתן לשנות בשלב זה. **ר' פרק ב' סעיף 1.** עם זאת, מומלץ לבדוק את אפשרות האיגום במגרש אחד במסגרת טבלאות ההקצאה המתוקנות.

- לגבי הפחתה בגין מושע- לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 4.**

- לגבי השתנות ערכי השווי ברבות השנים - לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7**

- לגבי הבקשה להקצאת זכויות תמורה במגרשי מגורים בלבד- לדחות את ההתנגדות. היצע הקטן של מגרשי המגורים לעומת הביקוש הרב, אינם מאפשרים לספק לכל המתנגדים את מבוקשם. **ר' פרק ב' סעיף 3.**



25 באפריל 2021

70

3700 - פרק ג'

### התנגדות מס' 34

גוש 6632 חלקה 320.

המתנגדים: ירשי תומס טיבריוס

מייצג: עו"ד רפאל שיוביץ

שמאי: צבי רון

### עיקרי ההתנגדות:

- למתנגד הוקצו חלקים במגרש 502 במתחם 1 שייעודו מסחרי ותעסוקה ובנוסף מגרש 306 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

- מגרש 306 מרוחק מהמיקום המקורי של חלקה 320.

- מגרש 502 הוא פינתי, אי רגולרי, יש צורך בהקצאת 10% מהשטחים העיקריים לצרכים קהילתיים ציבוריים. קיימת חובת בניית קולונדה וזיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 4 מ' מקו הבניין בתוך החלקה. התכנית המותרת אינה מאפשרת את ניצול הבנייה המסחרית בקומת הקרקע ויש למקם חלק מהזכויות בקומה השניה. יש לתת לכך ביטוי.

- לא נלקחו בחשבון הפרשי השווי בין חלקה המצויה בשורה השניה מהים ובין חלקה המצויה במיקום מרוחק.

- יש לשנות את מקדמי השווי בין הייעודים השונים על פי נתוני ההשוואה שהביא שמאי המתנגדים.

- לשנות מקדם שווי דירות קטנות.

- להגדיל את היקף הזכויות במגרש 306 ב-25%.

- להגדיל את היקף ההקצאה במגרש 502 ב-20%

### מענה הצוות המקצועי:

- מקדמי השווי שהציג שמאי המתנגד בעסקאות ההשוואה מתייחסים לבניינים לפני 60-70 שנים ולחלונות בקומת הקרקע של אותם בניינים. אין להקיש ואין לחלץ משווי בניינים אלה לגבי מקדמי השווי של תכנית 3700. מקדמי השווי של התכנית נקבעו לאחר בחינת מחירי השוק מהשטח עצמו, מאזור התעשייה הסמוך בהרצליה, משטח הגוש הגדול ורמת החייל. לדחות את ההתנגדות.

- אין להקיש ממחירי דירות ברמת אביב ג' לגבי שווי הקרקע לדירות מגורים. מקדם השווי של התכנית נכון. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

71

3700 - פרק ג'

- הובאו בחשבון מקדמי מזרח/ מערב, מקדם גובל בשדרות רוחב, מקדם צפיפות, מקדם גובל בשב"צ ומקדם שווי מגורים מעורב. בהתאם לכך הוגדלו זכויות מגרש 306 ב-2% ולא ב-25% כמוצע על ידי שמאי המתנגדים. לדחות את ההתנגדות.

- במגרש 502 הוקצו זכויות גם לדירות טיפוסיות וגם לדירות קטנות. לדחות את ההתנגדות.

- עורכי התכנית בדקו שכל הזכויות נכנסות. על המתנגדים לצרף שרטוטים וחישובים התומכים בטענותיהם. לדחות את ההתנגדות.

- זכויות המתנגד מגיעות ממתחם מס' 1 וחלק מהזכויות נוידו למתחם 4 שבו אין משמעות כמנויד לקבל קרוב ככל האפשר כמו כן שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הטענה לריחוק מהמיקום המקורי – לדחות את ההתנגדות. אילוץ תכנית המיתאר- מבנה ועיקרון נידוד הזכויות אינם מאפשרים לשמור על עיקרון "קרוב ככל האפשר". ר' פרק ב' סעיף 8.

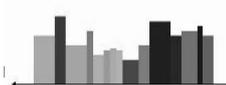
- לגבי מקדמי השווי שלא עודכנו – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי מקדם שווי דירות קטנות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.2.

- לגבי מקדמי קירבה לקו החוף – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי הטענה לאי יכולת לנצל את הזכויות בקומת הקרקע -לדחות את ההתנגדות. לא הוצגה ראיה כלשהי- תשריט ו/או תחשיב, לביסוס הטענה.

- לגבי הטענה בדבר קבלת תמורה קטנה מהתמורה הראויה - הדבר נובע בעיקרו מהבדלים במקדמי התמורה. מומלץ מאוד להקפיד - במסגרת הטבלאות המתקנות – על היצמדות למקדמים המומלצים.



25 באפריל 2021

72

3700 - פרק ג'

### התנגדות מס' 35

**התמורה: במתחם 5**

**גושים: שונים, חלקות: שונות**

המתנגדת: קבוצת דונין

מייצגת: עו"ד מרים דונין

שמאי: שאול רוזנברג

### עיקרי ההתנגדות:

- במקרים רבים הוקצו זכויות לבעלים המיוצגים ע"י עו"ד דונין בחלקים קטנים ביותר במגרשים שונים. מתבקש לאגם את הזכויות במספר קטן של מגרשים. זכויות הקבוצה הוקצו ב- 11 מגרשי בניה.

- קיים חוסר של 297 יח"ד אקויוולנטיות בכלל התכניות המפורטות (לאחר התאמות – 199 יח"ד).

- מקדם ההתאמה המשוקלל של מגרש 6-1.29 שגוי (צ"ל 1.19).

- יש לבטל מקדם 1.15 באזור מגורים מיוחד ב'.

- יש להציג את נתוני השווי של התכנית.

- יש לשנות את מקדמי המסחר והתעסוקה.

- יש להסביר מהו "מקדם אחר".

- יש לרכז את דירות התמורה במגרש אחד, וזאת, לאחר שזכויות הקבוצה הוקצו ב-11 מגרשי בניה.

- יש לייחס מקדם מזרח/מערב גם במצב קודם.

- יש לאבחן קרבה לים.

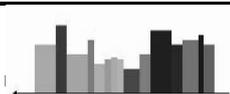
- מקדם מגורים/תעסוקה צ"ל 0.315.

- מקדם מגורים/מסחר צ"ל 1.137.

### התנגדויות תכנוניות:

1. יש להעתיק מיקום מתקן הנדסי ליצור אנרגיה או, לחילופין, לקבוע אותו בתת הקרקע, כך שלא יהווה מטרה.

2. יש לחייב שהחניון הציבורי יהיה תת קרקעי ולקבוע הסדרי תנועה למניעת מטרדים.



25 באפריל 2021

73

3700 - פרק ג'

3. יש להסיר מהתשריט סימון קו 300 מהים, מכיוון שמגרשי הבניה הגובלים בקו זה אושרו בולחו"ף ובולנת"ע.

4. יש להגדיל את מספר הקומות המותר לבניה לאור פינוי שדה דב, מבלי שהדבר יהווה שינוי וללא צורך באישור הקלות תכנית נוספת.

### מענה הצוות המקצועי:

- לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את 5 התכניות המפורטות לאישור סופי, הוועדה המקומית החליטה, בהמלצתו של מה"ע וצוותו ובתיאום עם היועץ המשפטי של העיריה, למנות חוקרת לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107 א' לחוק.

- מקדם משקל דירות הדב"ה בתכניות המפורטות, גם על פי הוראות תכנית המתאר ל-0.3 ולא 0.5 כפי שהיה בראשית תקופת תכנון 3700. ההפרש  $0.2 \times 1800$  מהווה 360 יחידות. כלומר- התחשיב הכולל של היחידות האקוויוולנטיות בתכנית הינו נכון. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויוולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- מקדמי השווי יפורסמו בקרוב כמסוכם.

- ראו מענה להתנגדות מס' 013. מעבר לגמישות במיקום המתקן המוזכרת במענה הנ"ל, נקבעה בסעיפים 5.6.5 ו-6.6 סדרה של תנאים להגשת בקשה להיתר בניה וקבלת תעודת גמר למרכז ייצור אנרגיה ולמערכת לאספקת אנרגיה, בנושא בטיחות ובטחון סביבתי – הכל לפי כל דין.

- מגרש 6 במתחם 5 מקבל מקדם 1.1 לקרבה למערב, מקדם 1.3 לגבול דרך הפארק, מקדם צפיפות 0.95, מקדם מגורים מעורב 0.95 סה"כ משוקלל 1.29.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויוולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרוחב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי העניין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכן קיימת גמישות תכנונית.



25 באפריל 2021

74

3700 - פרק ג'

- מקדם מזרח/מערב מתייחסים לשני חלקי התכנית ממערב וממזרח לרחוב א בן גבירול המתוכנן במצב תכנוני חדש, נבדקו נתוני השווי והמקדמים נמצאו נכונים.

- אין מקום להתייחס למידת הקרבה לים, ניתן מקדם קרבה לדרך הים.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך וכמו כן עסקאות שווי בנייני משרדים ברמת החייל.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך.

לדחות את כל ההתנגדויות

### **תשובות נציגי הועדה המקומית בהתנגדויות התכנוניות :**

1. מיקום הסימבול למתקן ההנדסי הינו עקרוני בלבד, ובתקנון מובטחת גמישות למיקום המתקן ברדיוס ל עד 100 מ'. בכל מקרה, אם וכאשר תוקמנה תשתיות עירוניות, יבחן המיקום המדוייק לאור שיקולים ענייניים, וביניהם היבטים סביבתיים. המתקן יהיה, ככל הניתן, תת קרקעי למעט ארובה.

**לסיכום : ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

2. החניון מוגדר כתת קרקעי סעיף 4.5.2 ס"ק ב' בהוראות התכנית: " חניה ציבורית תת קרקעית ומעליה נטיעות וגינות". לחניון נוסף נתיב גישה נוסף מצפון. באמצעות זיקת הנאה בשצ"פ, על מנת למתן את העומסים.

**לסיכום : ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

3. סימון קו ה-300 מ' מחוף הים נועד להבטיח הקפדה על קיום חוק שמירת הסביבה החופית גם בעתיד בשלב הוצאת היתרי הבניה.

**לסיכום : ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

4. הגדלת מספר הקומות קיימת בתכנית בסעיף 6.11, ס"ק 4 : " בעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה..... תותר תוספת קומות בהתאם לתכנית המתאר". מומלץ להוסיף לסעיף זה " ובמסגרת סמכויות הועדה המקומית ", כך שבמידת האפשר ניתן יהיה להוסיף במסגרת התכנית הקלה לתוספת 4 קומות לכל בנין (ס"ה 19 קומות).

**לסיכום : ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה, כאמור.**



25 באפריל 2021

75

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת :

- לגבי הבקשה לאיגום זכויות התמורה- פיצול הזכויות נובע ממבנה תכנית המיתאר, לרבות ניווד הזכויות ולא ניתן בשלב זה לשנותו. אי לכך – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.1 עם זאת, מומלץ מאוד לדאוג לשיפור הנושא במסגרת הטבלאות המתוקנות.

- לגבי מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות"- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי נתוני השווי ומקדמי התמורה של מסחר ותעסוקה – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7

- לגבי "מקדם אחר" א' ו-ב' – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- באשר להבדלי שווי בין מזרח / מערב במצב הקודם – לקבל חלקית. ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי המספר הכולל של יח"ד בתכנית-מספר זה ישתנה – בכל מקרה – עקב השינויים הגדולים בטבלאות. יש להקפיד, במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות על קוהרנטיות ודיוק.

- בדבר היעדר פירוט מקדמים בטבלאות- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי טעות נטענת במקדם המשוקלל של מגרש 6 – לקבל חלקית את ההתנגדות. קיימת חפיפה בין מקדמי "קירבה לפארק החוף" ו"צד מערבי". המקדם המשוקלל צ"ל 1.17.

המלצות החוקרת בהתנגדויות התכנוניות : לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.

### התנגדות מס' 36

ר' התנגדות מס' 35.

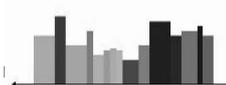
### התנגדות מס' 37

גוש 6896, 6632, 6621, 6640, 6609 חלקות שונות. התמורה: במתחמים 1-5.

המתנגדים: קבוצת שורר.

מייצגת: עו"ד ענת בירן

שמאי: קמיל, טרשנסקי, אהרן



25 באפריל 2021

76

3700 - פרק ג'

### עיקרי ההתנגדות:

- העיקרון המכונה "קרוב ככל האפשר" הופר בצורה בוטה.
- קו פרשת המים צ"ל (במקום רח' אבן גבירול), כדלקמן: -  
מתחם 5 – בגבול המזרחי של גושים 6609 ו-6610;  
מתחם 4 – כנ"ל
- עקרון האיגום לא נשמר – ללא כל נימוק וללא כל סיבה נראית לעין.
- יש לאפשר החלפה פנימית של הקצאות וכן הצטרפות לקבוצות קיימות על מנת לקדם את התכנון ומימוש.
- קיימות טעויות אריתמטיות בהערכת זכויות בתכנית למתחמים 1, 4.
- קיימים אפלייה וקיפוח בוטים ביחס לבעלי זכויות אחרים במקרקעין, הן לעניין המיקום והן לעניין היקף ההקצאות.
- בתכנית נפלו פגמים ואי בהירויות, העולים לכדי הטעיה וערפול. יש בהם לבטל את הפקדת התכניות במתכונתן.
- לא קיים פירוט לגבי מקדמי איזון פנימיים.
- המגרשים שבבעלות העיריה והמדינה הוערכו בחסר.
- יש להגדיר באופן מפורש את השלכות התכנון העתידי של מתחם 1.
- נדרשת הבהרה בקשר להוראה הקובעת הפרשה לצד תכנית מתחמים 1, 3.
- יש להגדיר מהם שינויים קלים בשטחים אשר לא ייחשבו כשינוי לתכנית.
- יש לערוך את תכניות מתחמים 3, 4, 5 על רקע מפת מדידה.
- קיים עיוות במקדמי ההמרה.
- שלבי ביצוע ומימוש התכניות אינם סבירים ויוצרים "מירוץ מימוש".
- יש צורך בתיקונים טכניים בטבלאות ההקצאה.

### התייחסות משותפת לכל המתחמים:

- שמאי התכנית קבע שווי למגורים 12,000 ש"ח/מ"ר מבונה. קביעה זו אינה סבירה לחלוטין כאשר בתכנית המתאר, כ-4 שנים קודם לכן, נקבע שווי של 15,833 ש"ח/מ"ר מב'. הוועדה המקומית גובה היטלי השבחה על בסיס 16,000 ש"ח/מ"ר מבונה.



25 באפריל 2021

77

3700 - פרק ג'

- העסקאות לגבי מסחר ותעסוקה הינן ממתחמים בלתי רלבנטיים. יש לבצע בהם התאמה והפחתה מהותיים.

- מזרח/מערב, העסקאות מהשנים 2015-2016 משקפות מצב חדש ולא מצב קודם. מציג טבלת עסקאות חלופית משנת 2010 וממנה עולה כי קיים הבדל ברור בין גוש 6610 המזרחי לבין גוש 6609 המערבי.

- חסרה דרך הגילום למס' יח"ד אקו' (טרם שקלול מקדמי האקווילנציה) לצורך בקרת נתונים.

- קיימת הפחתה לא אחידה למרכיב המגורים בהם שימושים מעורבים.

- קיימים ליקויים בקביעת המקדמים (מתחם 2 מגרשים 208, 209, 212).

- מתחם 3 – יש לבטל מקדם ל"דרך הפארק". לא קיימים מגרשים לאורך דרך הפארק במתחם 3.

- ניתן כפל הפחתה למגרשים 202, 203, 206.

- מגרשים 202, 206 ניתן כפל תוספת חופפת – בגין שדירת רוחב וקרבה לשצ"פ.

- קיימת סתירה בין מקדם הסמיכות לדרך הפארק במסמך העקרונות – 1.2 – לבין היישום בפועל – מקדם 1.35.

- קיימים ליקויים בקביעת המקדם למגרש 323.

מתחם 5:

ר' לעיל התייחסות לדרך הפארק.

### מענה הצוות המקצועי:

- קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שמזרח ומערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבניה בלבד. בדיון יוצג מיפוי עסקאות על רקע תשריט התכנית. לדחות את ההתנגדות.

- לפי התנהגות שוק המקרקעין אין כל יתרון מובהק בין הצד הצפוני לצד הדרומי. שוק המקרקעין אינו מתנהל לפי קריטריון של פלחים לאורך התכנית כמוצע על ידי שמאי המתנגדים ושמאי המתנגדים לא הביא כל ראיה או נתון המצדיקים טיעון זה. לדחות את ההתנגדות.

- יצירת מקדמים למתחמים ביעוד משרדים לפי המרחק מהים איננה נכונה שכן אין משמעות מבחינת משרדים למידת הקרבה לים. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

78

3700 - פרק ג'

- מטבע הדברים, בתכניות המפורטות יש התייחסות ספציפית יותר מאשר בתכנית המתאר הכוללת, התייחסות המביאה בחשבון גורמים שונים שלא ניתן לראות אותם בתחשיב הכוללני של תכנית המתאר. בנוסף, הובאו בחשבון מקדמי שווי אקוויוולנטיים לשם עידון תחשיב זכויות הבניה המגיעות לכל מגרש ומכאן, טבעי שבממדים זעירים חלו שינויים. מכל מקום, חישוב הזכויות של כל בעלים נערך על פי מקדמי שווי אלו ולא נפגעה זכות מי מהבעלים. לדחות את ההתנגדות.

- עבודת השמאות נערכה על רקע מדידה בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים, כפי שהוצהר על ידי מודד התכנית. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הטענה להפרת עקרון "קרוב ככל האפשר" - לדחות את ההתנגדות. הדבר נובע מהאילוצים הקשורים למבנה תכנית המיתאר וניוד הזכויות. **ר' פרק ב' סעיף 8.**

- לענין קו פרשת המים- לדחות את ההתנגדות. לא נמצאה הצדקה לשנות את הקיים.

- לגבי הטענה של אי שמירת עקרון האיגום – המבנה הנוכחי של התכנית, לרבות עקרון ניוד זכויות התמורה הוא האחראי לפיצול הזכויות. **ר' פרק ב' סעיף 1.** עם זאת, מומלץ לבדוק אפשרות של צמצום הפיזור, במסגרת הטבלאות המתוקנות ובאותו מתחם..

- לגבי החלפה פנימית של הקצאות – לקבל חלקית את ההתנגדות. ניתן לבצע הצרחות בהסכמה ובלבד שיישמרו המקדמים. **ר' פרק ב' סעיף 14.**

- לגבי הטענה לקיומן של טעויות אריתמטיות- ההתנגדות אינה מתקבלת, עם זאת, במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות יש לנהוג בשקיפות ולהימנע מטעויות. **ר' פרק ב' סעיף 9.**

- לגבי הדרישה לפירוט מקדמי האיזון - לדחות את ההתנגדות. מקדמי האיזון הוצגו במהלך שמיעת ההתנגדויות.

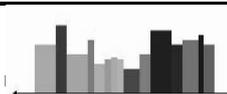
- לגבי עיוות במקדמי ההמרה- לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי הערכה בחסר של זכויות העיריה והמדינה- לדחות את ההתנגדות. המקדמים שהוצגו ע"י שמאי התכנית נבדקו ונמצאו סבירים. **ר' פרק ב' סעיף 20.2.**

- לגבי פגמים ואי בהירויות – לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 15.**

- לגבי שינוי "קו פרשת המים" – לדחות את ההתנגדות. לא נמצאה לכך הצדקה.

- לגבי הטענה להבדלים בשווי הנכנס בין החלק המערבי למזרחי- לקבל חלקית. **ר' פרק ב' סעיף 5.**



25 באפריל 2021

79

3700 - פרק ג'

### התנגדות מס' 38

התמורה: במתחמים 1, 3, 4

גוש 6632 חלקות 339, 449, 463, 465

מתנגדים: קבוצת רג'ואן

עו"ד אליהו ובר

שמאים: קמיל, טרשנסקי, שני

### עיקרי ההתנגדות:

- זכויות התמורה של הקבוצה פוזרו ב-11 מגרשים, מה שיקשה מאוד על המימוש. מבוקש לאגם את הזכויות. גם בקשת הבעלים להתאגד לא נענתה.

- יש לבטל מקדם 1.15 באזור מגורים מיוחד ב.

- יש להציג את נתוני השווי של התכנית ואת מקדמי האיזון הפנימיים.

- יש לשנות מקדמי מסחר והתעסוקה.

- יש להסביר את מקדם ה"אחר".

- יש לנקוט בערכים מוחלטים ולא יחסיים.

### מענה הצוות המקצועי:

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכנית המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקווילנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי העניין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית. לדחות את ההתנגדות.

- בשטח התכנית קיימים מאות מגרשי תמורה, ניתוח מגרשים בתכנית על פי מקדמי שווי פנימיים גלוי וניתן לצפיה. לא ניתן במסגרת התשובה להתנגדות זו להתייחס לכל קבוצה בנפרד. עם זאת, כל החומר, התחשיבים, הנתונים והמקדמים גלויים ופתוחים לצפייה לציבור



25 באפריל 2021

80

3700 - פרק ג'

והוועדה תודיע באיזו דרך יתאפשר למתנגדים לבחון הן את מקדמי השווי הפנימיים (האקוויוולנטיים) והן את אופן מימושם לגבי כל מגרש תמורה. לדחות את ההתנגדות.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך. לדחות את ההתנגדות.

- בשטח התכנית קיימים מאות מגרשי תמורה. ניתוח מגרשים בתכנית על פי מקדמי שווי פנימיים גלוי וניתן לצפייה. לא ניתן במסגרת התשובה להתנגדות זו להתייחס לכל קבוצה בנפרד. הנתונים גלויים. יצוין כי במסגרת מקדמי איזון פנימיים הובא בחשבון במקרים מסויימים מקדם המתייחס לנושאים ספציפיים הרלוונטיים במיוחד בכמה מגרשים, כגון חזית צרה, זיקת הנאה קירבה לכיכר עירונית וכיו"ב וניתן לה שם כולל "אחר". מקדמים אלו ניתנו לשיקול דעת של שמאי התכנית כדי לעדן ולפרט את נתוני המגרש והם גלויים. לדחות את ההתנגדות.

- ראשית רשימות הבעלים נבדקו שוב על ידי שמאי התכנית בהתייחסות לחלקות המקור 339, 449, 463, 465 ונמצא שמתוך הרשימה 2 אינם בעלים בתכנית ומשוייכים לחלקה 339 ועוד 2 אחרים משוייכים באמצעות מכתבי בקשה לקבוצות אחרות ולכן גם בוצע פיזור מגרשים בהתאם. אולם עדיין נעשה מאמץ על ידי שמאי התכנית לרכז את הבעלים ככל האפשר. שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. עם זאת, יודגש כי הצרחות בתו הקבוצות מקובלות בברכה במסגרת מקדמי השווי של שמאי התכנית. כמו כן אם יוכח כי עדיין הקבוצה קיימת ומשוייכת יעשה מאמץ על ידי שמאי התכנית לרכזם במספר מגרשים קטן יותר. לקבל חלקית את ההתנגדות כפוף לבדיקה.

### המלצות החוקרת :

- לענין מקדם 1.15 ב"יעוד "מגורים, תעסוקה ומלונאות"- לקבל את ההתנגדות ר' פרק ב' סעיף 2.

- לענין נתוני/מקדמי השווי של השימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי מקדם "אחר" – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.



25 באפריל 2021

81

3700 - פרק ג'

- לענין הדרישה לריכוז זכויות התמורה במגרש אחד – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 1.** הפיצול לרבות ניווד הזכויות נובעים ממבנה תכנית המיתאר, ולא ניתן כיום לשנותם. מומלץ כי במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות תיבדק האפשרות לרכז יותר את זכויות התמורה, במסגרת המקבצים הקיימים.

- באשר לשימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים- לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 10.**

### התנגדות מס' 39

**התמורה: במתחם 4**

**גוש: 6610 חלקה 12 (חלק).**

המתנגדים: מכבי העולמית ומרכז הספורט של מכבי תל אביב בע"מ, חברת שיוך ובינוי מייצג: עו"ד גלעד נאמן, עו"ד מדלן אונגיל  
שמאי: קמיל, טרשנסקי, שני

#### עיקרי ההתנגדות:

- יש לערוך את טבלת ההקצאות בערכים כספיים ולא בערכי שווי אקווילנטיים. יחסיים.
- יש לפרט מאפייני מקדם "אחר" א' ו-ב', בעקרונות ההקצאה.
- יש להציג לציבור דרך הערכת המגרשים במצב החדש.
- יש לבטל תוספת שווי למגרשים בייעוד "מגורים תעסוקה ותיירות".
- יש לבצע הפחתה ניכרת ממקדמי התעסוקה והמסחר.
- יש לתקן טעויות ההקצאה בחלקה 51 בגוש 6609.
- יש להבהיר בתקנון התכנית כי יותרו דירות גן וכי יותר חיבור המרתף לדירות בקומת הקרקע..

#### מענה הצוות המקצועי:

- ההערכות נעשו במונחים של שווי יחסי כפי שמתיר תקן 15 של מועצת השמאים ולא דווקא במתכונת של שווי אבסולוטי. עריכת טבלאות במתכונת של שווי אבסולוטי בד"כ, ובעיקר במקרה הנדון כאשר נתונים מאות נתוני שווי, אינה מקובלת ומסורבלת ביותר. לדחות את ההתנגדות.

- במסגרת מקדמי איזון פנימיים הובא בחשבון במקרים מסויימים מקדם המתייחס לנושאים ספציפיים הרלוונטיים במיוחד בכמה מגרשים, כגון חזית צרה, זיקת הנאה קירבה לכיכר עירונית וכיו"ב וניתן לה שם כולל "אחר". מקדמים אלו ניתנו לשיקול דעת של שמאי התכנית כדי לעדן ולפרט את נתוני המגרש והם גלויים. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

82

3700 - פרק ג'

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. מגרשים אלו מתפרשים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. בטבלת המקדמים בתכנית המתאר מופיעה תוספת שווי של 1.15 ולפיכך המקדם שריר וקיים גם בתכנית המפורטת. לדחות את ההתנגדות.

- חלוקת הזכויות במגרשי התמורה בתכנית 3700 הינה בשיטה של מקדמי שווי יחסי. מקדמי השווי נקבעו בתכנית המתאר וכמו כן בתכניות המפורטות. מקדמי השווי חושבו על פי התנהגות שוק המקרקעין. במסגרת הכנת התכנית נבחנו מאות עסקאות של קרקע למגורים, מסחר ומשרדים ונמצא כי המקדמים נכונים. לדחות את ההתנגדות.

- הטבלה נערכה על פי רישום המקרקעין בנסחי הבעלות.

- התכנית מאפשרת בקומת המרתף העליונה, בייעודים הכוללים מגורים 'כל שימוש נוסף על פי הוראות תכנית תא/ע/1 4.1.1(6), 4.2.1(7). מיותר לפרט מעבר לכך. לדחות את ההתנגדות.

- מקדם התמורה של מגרש 400 במונחים של יחידות אקוויוולנטיות (לפני עידון מקדמי שווי פנימי) הינו 75.4 יחידות (במעוגל). לדחות את ההתנגדות.

- תכנית 3700/4 מאוד ברורה לגבי דירות גן 6.5 (7) "בתוך גבולות קווי הבניין תותר בניית דירות גן, גינה פרטית תהיה בצד המבנה הפונה אל חצר שאינה פונה לרחוב ובתוך גבולות (קווי) הבניין המסומנים בנספח הבינוי. השטח הפתוח שבין קו הבניין וגבול המגרש יפותח כשטח משותף של דיירי הבניין ולא יוצמד לדירה פרטית". 6.5(8) "לא תותר הקמת חצר פרטית ו/או חצר הנמוכה ממפלס הרחוב (חצר אנגלית) בחזית הפונה לרחוב". לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לענין הדרישה לערוך את הטבלאות בערכים מוחלטים- לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.

- לענין מקדם "אחר" א' ו-ב' – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לענין הצגת מקדמי איזון פנימיים – המקדמים הוצגו. לדחות את ההתנגדות.

- לגבי מקדם 1.15 במגרשים בייעוד "מגורים, תעסוקה ומלונאות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.



25 באפריל 2021

83

3700 - פרק ג'

- לגבי מקדמי השווי לתעסוקה ומסחר – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.
- לגבי הטענה באשר לטעויות, לכאורה, בהקצאה לחלקה 51 בגוש 6609- לדחות את ההתנגדות. הוצגה טבלה כללית שאינה מעידה על הטענה. מכל מקום, יש להימנע מטעויות בעת הכנת הטבלאות המתוקנות.
- לגבי דירות גן- לדחות את ההתנגדות. תקנון התכנית מאפשר על דרך החיוב דירות גן בכפוף למפורט בתקנון.
- לגבי מרתפים – התכנית מפנה להוראות תכנית ע/1 ולא נדרשת הבהרה נוספת. לדחות את ההתנגדות.

## התנגדות מס' 40

התמורה: במתחמים: 4, 5

גוש 6609 חלקות 39, 51.

מתנגדת: ענת קנול

מייצגים: עו"ד גדעון חתוכה, עו"ד אלינור פומרנץ

ללא שמאי

### עיקרי ההתנגדות:

- למתנגדת הוקצו זכויות בשני מתחמים במגרש 215 במתחם 4 ומגרש מס' 6 במתחם 5.
- טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו באופן שאינו מאפשר להבין כיצד בוצעה ההקצאה ועל בסיס מה נקבעו ערכי השווי.
- אין פירוט או הסבר כיצד הפעיל שמאי התכנית את מקדמי האיזון הפנימיים ומה היו שיקוליו.
- הטבלאות כוללות שני מקדמים עלומים ובלתי מוסברים: מקדם "אחר" א' ומקדם "אחר" ב'.
- יש להורות לשמאי לערוך את הטבלאות על בסיס שווי מוחלט בערכים כספיים.
- יש לתת ביטוי במצב הנכנס להבדל בין חלקות ממזרח להמשך רח' אבן גבירול לבין החלקות ממערב.
- יש לבטל מקדם 1.15 באזור מגורים ב' מיוחד. האפשרות להמרת שטחי מגורים למלונאות רק מפחיתה את מקדם השווי.
- יש לערוך עדכונים בערכי/מקדמי השווי בייעודים השונים.
- קיימות טעויות אריתמטיות רבות.



25 באפריל 2021

84

3700 - פרק ג'

- יש להעדיף את הכלל של "קרוב ככל האפשר" על עקרון האיגום.

- **תכנונית**: יש להבהיר בצורה מפורשת כי ניתן לבנות דירות גן ללא צורך בהליך של הקלה.

- **תכנונית**: יש לתקן את התכנון במתחם 4, כך שהבניין במגרש 215 יהיה גבוה יותר מהבניין שבמגרש 214, למניעת הסתרת נוף לים.

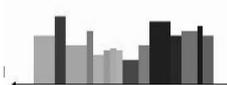
### מענה הצוות המקצועי:

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית, נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית. לדחות את ההתנגדות.

- הטבלה גלויה ופתוחה לעיון. נתוני השווי הפנימיים לכל המתנגדים במרוכז. לדחות את ההתנגדות.

- שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחידה הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. יצויין כי קבוצת שוב



25 באפריל 2021

85

3700 - פרק ג'

מתפרסת על פני כל מרחב התכנית ולא ניתן בצורה חד משמעית לרכז למגרש מסוים. לדחות את ההתנגדות.

- הזכויות בכל אחד מהמתחמים ניתנו לחלקות הנמצאות באותו מתחם, דהיינו – מתחם 4 לחלקה במתחם 4 ומתחם 5 לחלקה במתחם 5. לא ניתן לאחד זכויות בין שני מתחמים. לדחות את ההתנגדות.

- סעיף 4.1.1 ס"ק וכן סעיף 4.2.1 ס"ק בכל המפורטות מאפשר שימושי "מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע". לצד זאת, התכניות המפורטות מגבילות דירות גן באופן הבא: 3700/4 – סעיף 6.5 ס"ק 7 "בתוך גבולות קווי הבניין תותר בניית דירות גן... בצד המבנה הפונה אל חצר שאינה פונה לרחוב...". 3700/5 – סעיף 6.1 ס"ק ו-6 אוסר דירות גן בחזית קידמית. לגבי הצמדת שטח מרתף עליון ליח"ד: סעיף 4.1.1 ס"ק 6 מאפשר כל שימוש נוסף על פי הוראות תכנית תא/ע/1.

#### **נושאים תכנוניים – תשובות נציגי הועדה המקומית :**

1. בתכנית 3700/4 סעיף 6.5 (7) מתאפשרות על דרך החיוב דירות גן בכפוף למפורט בתקנון. בתכנית 3700/5, למרות שמאפשרות דירות גן, הניסוח הוא על דרך השלילה. מומלץ לקבל את ההתנגדות באופן חלקי.

יש להוסיף בתכנית 3700/4 מגבלה שהכניסה לדירות הגן תהיה מהבנין ולא באופן חיצוני. בתכנית 3700/5 – לאמץ את הנוסח הנ"ל מתכנית 3700/4. לגבי הצמדת שטח מרתף לדירות ק' הקרקע, שתי התכניות המפורטות מאפשרות שימושים במרתף בהתאם לתכנית ע-1 ובכלל זה מתאפשרים "שטחים נילווים למגורים", כך שלא נדרשת הבהרה נוספת.

2. לגבי תכנון מגרשים 214 ו-215 במתחם 4 – בשני תאי השטח, לאור מיקומם על השדרה ופינוי שדה דב מתאפשר להגיע ל-15 קומות. מעבר לכך, לא נמצא מקום לשנות את התכנון בהינתן השיקולים שהועלו. לדחות את ההתנגדות.

מומלץ לקבל את ההתנגדות.

#### **המלצות החוקרת :**

לגבי הסבר ל"מקדם אחר" – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי הטענה בדבר עריכת הטבלאות בערכים יחסיים – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.

- לענין מקדם מזרח/מערב במצב קודם – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.



25 באפריל 2021

86

3700 - פרק ג'

- לגבי מקדם 1.15 במגרשים בייעוד "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי הדרישה להקצאה קרובה לחלקת המקור – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.

- יש להעדיף את עקרון "קרוב ככל האפשר" על פני עקרון האיגום. מדובר בשיקול זר ביחס לתכנית והוראותיה. לדחות את ההתנגדות.

- לגבי היתר לדירות גן – לדחות את ההתנגדות. קיימת הוראה מפורשת שאינה מתנה את ההיתר לדירות גן באישור הקלה.

- לגבי הדרישה לעדכונים בערכי / מקדמי השווי- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.  
- לגבי קיומן של טעויות אריתמטיות – יש לדאוג להיעדר מוחלט של טעויות – במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות.

לגבי ההתנגדויות התכנוניות – לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.

## התנגדות מס' 41

גוש 6609 חלקה 22

התמורה: במתחם 5.

המתנגדים: פילזן צביה ובן צבי ישראל

מייצג: עו"ד ענת בירן

שמאי: רמי ליבנה

### עיקרי ההתנגדות:

- בעוד שחלקת המקור 6609/22 ממוקמת במחצית הצפונית של תחום הקו הכחול של מתחם 5, הקצאת הזכויות של 11 מתוך 18 מגרשי התמורה ניתנה במחצית הצפונית ואילו 7 מגרשים מוקמים במחצית הדרומית. יש לתקן את ההקצאה.

- הקצאת הזכויות למתנגדים ניתנה, במגרש 14 – המגרש הדרומי ביותר במתחם 5. המגרש גרוע ונחות ביותר בכל מתחם 5.

- עקרון "קרוב ככל האפשר" הופר ברגל גסה. יש לתקן זאת, או לחלופין – להעניק מקדם המבטא את המיקום הגרוע.

- השווי האקוויוולנטי שניתן למגרש 14 גדול משווי האמיתי, בשל טעויות בזכויות הבניה ובמקדמים השונים..

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



חברת האקדמיה למחקר ויישום  
שמאות המקרקעין בישראל

E.-mail : [eshedl@bezeqint.net](mailto:eshedl@bezeqint.net)



חברת לשכת שמאי המקרקעין

25 באפריל 2021

87

3700 - פרק ג'

- יש לתקן את הטעות האריתמטית, כך שבמגרש 14 יהיו סך הכל 91.75 יחידות דיור (לפני הפעלת מקדמים ספציפיים) ולא 101.67 יחידות דיור.

- יש לפרט את המקדמים שהופעלו על המגרשים שיועדו לדיור בהישג יד.

- יש לבטל את האפליה כלפי מגרש המתנגדים ביחס לבעלי חלקות אחרות.

- יש לפרט את מקדמי האיזון הפנימיים.

- יש להגדיר באופן מפורש את השלכות התכנון העתידי של מתחם 1.

- יש לוודא כי מלוא הזכויות המוקנות ניתנות למימוש במגרשים שהוקצו.

- מקדמי ההמרה לא שונו – בחלוף הזמן.

- שלבי ביצוע התכנית אינם סבירים.

- על פי השמאי פן מתקבלת הקצאה של 89.5 יח"ד אקו' אך בטבלת המקדמים 101.67 יח"ד – מה שמהווה קיפוח בעלי הזכויות.

- למגרש 14 נקבע מקדם 1.1 בגין קירבה לשצ"פ. המגרש פינתי, כלוא בין שני מגרשים ואינו נהנה מהשצ"פ. בנוסף, בפינת השצ"פ נקבע מיקומו של מתקן הנדסי. יש לבטל את מקדם השצ"פ.

- יש לבטל מקדם שדירת רוחב. מדובר במיקום רועש ומטרדי. המקדם צ"ל 0.9 ולא 1.05.

- במגרש 14 נקבע הצפיפות הגבוהה ביותר ולא נעשתה אבחנה.

- מקדם מגרש מעורב צ"ל 0.9.

### מענה הצוות המקצועי :

- נושא הגבלת הבנייה לאחר פינוי שדה דב מוסדר בתכנית המתאר. לדחות את ההתנגדות.

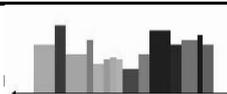
- התכנית נערכה על רקע מפת מדידה מעודכנת. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת

- לענין עקרון שמירה על "מיקום קרוב ככל האפשר" - לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.

- לענין פירוט המקדמים לדיור בהישג יד – לקבל את ההתנגדות וליישם בכל המגרשים. ר' פרק ב' סעיף 15 (שקיפות)

- באשר לפירוט מקדמי האיזון הפנימיים – לקבל את ההתנגדות. ר' כנ"ל.



25 באפריל 2021

88

3700 - פרק ג'

- באשר לצורך לוודא כי מלוא הזכויות ניתנות לניצול במגרשים השונים ("זכויות מתכלות") - לקבל את ההתנגדות - ר' פרק ב' סעיף 20.8.

- לגבי מקדמי ההמרה- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי מגרש 14 - מומלץ לבטל את המקדם 1.1 ולהעמידו על 1.0. איפיוני המגרש אינם מצדיקים תוספת לשוויו. לקבל את ההתנגדות.

- לגבי מגרש למגורים בשימוש מעורב - שמאי התכנית ייחס מקדם 0.95. המקדם מקובל.

- לגבי הצורך לפרט את "עתידו" של מיתחם 1 - לקבל את ההתנגדות. עתידו של המיתחם יימסר ע"י נציגי הועדה המקומית.

- לגבי הטענה לקיומן של טעויות אריתמטיות - ר' פרק ב' סעיף 9.

## התנגדות מס' 42

התמורה: במתחם 4.

גוש 6609 חלקה 50 (חלק).

מתנגדת: עליזה סידרר (קמינר)

מייצגת: עו"ד עדנה חרותי

שמאית: אסתי מלאכי

### עיקרי ההתנגדות:

- מבוקש שבעלי הנכס בחלקה 6609/50 יקבלו את חלקם הנכון במגרש התמורה, כך שיישמר חלקם היחסי במתחם התכנית.

- מבוקש להחזיר את טבלאות האיזון לשמאי הוועדה ועידכון, כך שיתוקן השווי האקוויוולנטי של מגרש 214 בהתאם לשוויו הנכון, ביחס לעקרונות הטבלאות ומס' יחידות הדיור האקו'. לא חושב מקדם 0.95 למגרש 214 שהינו בייעוד משחב.

- צריך להתאים את שווי מגרש 214 בהתאם למיקומו במתחם.

- מבוקש לקבל הסבר לגבי מהות המקדם "אחר א" ו"אחר ב" והשפעתם על מגרש התמורה.

- מבוקש לכלול ערכי שווי בסיסיים ליעודים השונים ולא רק השווי היחסי שלהם.

- המקדמים בטבלה אינם גלויים. חסרה שקיפות הכרחית.



25 באפריל 2021

89

3700 - פרק ג'

- יש להתאים את מס' ת.ז. של המתנגדת כראוי.

- המקדם האקוו' לדירות קטנות הוערך ב-0.557-0.556 במקום 0.575 כפי שצוין.

- ניתן כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות".

- יש לבטל את התכנית ולהתחיל מחדש, לאור ביטולו של שדה דב.

### מענה הצוות המקצועי:

- הכנת טבלאות בערכי שווי יחסי תואמת את התקן והתקנות. בשל ממדיה העצומים של התכנית הצגת נתונים בערכי שווי תגרום לסרבול מיותר. לדחות את ההתנגדות.

- פירוט עסקאות אינו מהווה חלק מטבלת הקצאות. כל מקדמי השווי בתכנית נערכו על בסיס עסקאות שנאספו על ידי שמאי התכנית. לדחות את ההתנגדות.

- מקדמי השווי גלויים וניתנים לצפייה. לדחות את ההתנגדות.

- הממדים של זכויות הבעלות של המתנגד אינם מגיעים לכדי הקצאת מגרש בבעלות יחידה. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי ערכי שווי בסיסיים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי שווי גבוה מהראוי למגרש 214 – לקבל את ההתנגדות. יש לדאוג שהדבר יוסדר במסגרת טבלאות ההקצאה המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 9.

- לגבי ריחוק מהמיקום המקורי – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.

- לגבי כפל מקדם 1.15 באזור מגורים תעסוקה ותיירות – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי מקדם אקוו' לדירות קטנות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.2.

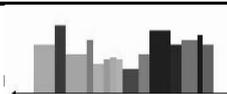
- לגבי פירוט "מקדם אחר" – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי הדרישה לייחוס מקדם הפחתה לשימושים מעורבים – שמאי התכנית עשה כן.

- לגבי טעות במס' הזיהוי של המתנגדת. לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 9.

- לגבי שינוי הוראות התכנית לאור ביטולו של שדה דב- לקבל את ההתנגדות.

- לגבי שימוש בערכי שווי יחסיים- במקום מוחלטים - לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.



25 באפריל 2021

90

3700 - פרק ג'

- לגבי הדרישה לשקיפות – ר' פרק ב' סעיף 15.

### התנגדות מס' 43

תמורה: במתחם 4.

גוש 6621 חלקה 8 (חלק).

מתנגד: גבריאל ביטון

#### עיקרי ההתנגדות:

- למגרשים בקו ראשון לים יוחס מקדם גבוה מהראוי (40%). המקדם לוקה בחסר, לא בוסס על עיסקאות השוואה וגורם להפסד מהותי של יחידות התמורה.

- מבוקש להפחית את המקדם הנ"ל עד לרמות שבין 10%-15%, לרבות מגרש 102..

#### מענה הצוות המקצועי:

- מקדם השווי הכולל שניתן למגרש משקף 1.1 למגרשים מערביים, 1.35 לקרבה לדרך הפארק ומקדם 0.98 אחר. מקדמים אלו סבירים ביותר, מה גם שהמגרש גובל בדרך הפארק. לדחות את ההתנגדות.

#### המלצות החוקרת:

- לגבי מקדם גבוה מהראוי בשל המיקום בקו הראשון לים – לקבל חלקית את ההתנגדות ולהימנע מייחוס תוספת בגין מיקום מערבי. (כפל מקדמים). יש להתחשב במקדם הקירבה לקו החוף בלבד. המקדם הראוי – 1.35.

### התנגדות מס' 44

התמורה: במתחם 3

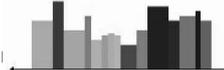
דירה מס' 46 בבנין 26 בשד' מיכאל נאמן.

המתנגד: גלעד נאמן

מייצגת: עו"ד מדלן אונגיל

#### עיקרי ההתנגדות (תכנונית):

1 במגרש בייעוד מסחר שבתא שטח 303 במתחם 3, היה מתוכנן בתכנית המיתאר, מבנה בגובה 3 קומות ובמסגרת התכנית המפורטת שונה ל- 8 קומות. צורת המגרש לא מתאימה למסחר, לא ברור הצורך הפרוגרמטי בהיקף המסחר וכן לא ברורים תקן החניה, הסדרי פריקה וטעינה, פינוי אשפה, מניעת מפגעי ריחות, רעש וכיוצ"ב. כתוצאה מכך תסבול הדירה מחסימת אור, אויר ונוף.



25 באפריל 2021

91

3700 - פרק ג'

2. תא שטח 401 שנקבע בתכנית המפורטת בייעוד שב"צ, ביטל שטח ציבורי פתוח שהיה בשלב התכנית המתארית. מדובר בשינוי מהותי והתכנית המפורטת לא מתייחסת למניעת מטרדים מהמגרש לשב"צ כגון רעש, תנועה ועוד.

3. היעדר בחינה סביבתית – התכנית תפגע בערכי הטבע, לדוגמה – בשלולית החורף.

4. קיימת פגיעה בפרוייקט אמנותי, בהתייחס לחזיתות הייחודיות של מגדלי נאמן, בעיצוב האמן יעקב אגם.

### מענה הצוות המקצועי:

- המבנה המסחרי הינו חלק מעירוב השימושים שמאפיין את הרובע המתוכנן. המסחר במקום מוצדק בשל מיקומו המרכזי, לאורך שדרת רוחב שמובילה לטיילת הים, ובצמוד לרחוב אבן גבירול. תכנית 3/3700 מנחה כיצד יש לטפל בכל אחד מהתחומים שצוינו בהתנגדות תוך התחשבות ברווחת משתמשי המבנה וסביבתו. ראו מענה להתנגדות 57 לנושא מספר הקומות במבנה, כולל המלצה להפחית מספר קומות מ-8 על ידי שינוי לשימוש מסחר בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- תכנית 3/3700 שינתה את פיזור יעודי הקרקע תוך שימור מאזן השטחים הציבוריים. תנועתית הגישה לשב"צ תבוצע ממערב לו, ללא מגע עם מגרש מגדלי נאמן. לדחות את ההתנגדות.

- מבחינת מטרדי רעש, התכנית המפורטת בטלה דרך בצמוד לגבול מגרש מגדלי נאמן המערבי ובכך שיפרה את המצב האקוסטי. ראו מענה להתנגדות 57 כולל המלצה להגדלת קו בניין מזרחי בשב"צ ל-8.0 מ'. לדחות את ההתנגדות.

- צוות התכנון של התכנית פועל יחד עם אקולוג ואדריכל נוף מתכלל על מנת לוודא את המשך קיומה של שלולית החורף גם לאחר פיתוח השכונה כולל תכנון מקורות המים שזינו את השלולית בעתיד. לדחות את ההתנגדות.

- רובע צפון מערב תוכנן כאזור אורבני בבניה מרקמית עירונית. יחד עם זאת הבניה ממערב למגדלי נאמן מאפשרת מבטים לעבר הפרוייקט מזיקת הנאה שבשב"צ ובין המבנים שיוקמו בו. העברת דרך ממערב למגדלי נאמן היתה משפרת את הנראות של הפרוייקט אך ירדה מהפרק בתכנית המתארית כתוצאה מהתנגדות דיירים בפרוייקט. לדחות את ההתנגדות.

### תשובת נציגי הועדה המקומית ( נושאים תכנוניים )

1. המגרש המסחרי נועד לייצר דופן מסחרית לשדירה שמצפון לו. העלייה בגובה מ-3 ל-8 קומות נובעת משני גורמים: א. צמצום שטח המגרש כתוצאה מהקצאת 672 מ"ר לטובת פתרונות ניקוז לאירועי קיצון ולמניעת הצפות. ב. רצון להגביר את עירוב השימושים ע"י



25 באפריל 2021

92

3700 - פרק ג'

המרת חלק מזכויות הבניה במגרש משימוש מסחר לשימוש תעסוקה, תוך שימוש במקדם ההמרה.

ככלל, תכנית 3700 כוללת זכויות למסחר, שממוקם ברובו הגדול במפלס הרחוב, לאורך הרחובות הראשיים ושדרות הרחוב. פריסת המסחר מטרתה ליצור מרחב שוטטות רצוף ולהעניק שרותי מסחר בקרבת המגורים (עקרון " עיר 15 הדקות").

התכנית המפורטת חותרת ליצירת דו קיום של המגורים והמסחר ונותנת מענה למניעת מטרדים. ר' סעיף 4.4.4 " לא יותרו שימושים העלולים לגרום למטרד סביבתי של רעש, זיהום אויר וכיוצ"ב, אלא לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריה. מסחר, ששטחו מעל 500 מ"ר מחוייב בהקמת חצר משק לפריקה וטעינה". במסגרת אישור תכנית עיצוב, בהתאם לסעיף 6.5.2 ג', נדרשת "הצגת הסדרי פריקה וטעינה, שטחי תפעול למסחר ופתרונות נידוף, סגירות חורף ושילוט עקרוני" בהתאם לסעיף 6.11 ב' "החניה לכל סוגיה תיקבע על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה יהיה מכסימלי."

**לסיכום:** מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות. לבטל במגרש 303 המרת זכויות ממסחר למשרדים, על מנת לצמצם את זכויות הבניה מבלי להגביל את גובה המבנה ל- 3 קומות, שכן גובה זה אינו מאפשר מימוש הזכויות הנ"ל. זאת, מתוך התחשבות בהחלטות עבר של ועדת הערר לגבי תכנית 3700 ולאור האילוף שעלה בתכנית המפורטת של צמצום שטח מגרש 303 לטובת מניעת הצפות באזור "השקע האבסולוטי" של התכנית, הכולל מגרש זה ומגרשים סמוכים.

**המלצת החוקרת:** לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.

2. במגרש שבתכנית המתארית סומן כשצ"פ, נקבע בתכנית המפורטת שטח למבנים ולמוסדות ציבור, עם זיקת הנאה למעבר רגלי. שטח זה לא יהיה מבונה ויתפקד כשצ"פ לכל דבר. יצויין שגם בשצ"פ ניתן למקם מתקנים ומגרשי ספורט כפי שניתן בשב"צ.

**לסיכום:** ממליצים לדחות את ההתנגדות.

**המלצת החוקרת:** לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.

3. מקומה של הטענה היה בשלב ההתנגדויות לתכנית המתארית, תא/3700, שאושרה בשנת 2015, אשר קבעה את אזור פארק החוף כשטח הפתוח המשמעותי בתחום התכנית, זאת לאור ערכי הטבע הייחודיים בכל קנה מידה של רכס הכורכר שלאורך חוף הים, ואת יתר השטח.

בריכת החוף הטבעית שבקרבת מגדלי נאמן קיבלה התייחסות מיוחדת ומשולבת בפארק הלינארי(המשך שצ"פ רצועת הנופש מרמת השרון) על מנת לאפשר לה לשרוד את הפיתוח העירוני טרום גיבוש תכנית המיתאר תא/3700 בוצעו סקרים אקולוגיים בתחום פארק החוף



25 באפריל 2021

93

3700 - פרק ג'

הקיים היום והתכניות המפורטות לוו בסקרים למיניהם בכל שטח התכנית במטרה למזער את אימפקט הפיתוח העירוני על המערכת האקולוגית הקיימת.

יצוין כי התכניות המפורטות לוו ע"י יועצת לקיימות ושהושג ציון לשבח באמות המידה של תקן בינלאומי ותקן ישראלי בכל הנוגע לשלב התכנון.

לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.

### המלצת החוקרת: לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.

4. מגדלי נאמן נבנו החל משנות ה-80 של המאה העשרים, כאובייקט חזותי ואמנותי **בשטח** בור, ללא הקשר עירוני. באותו אופן נבנה פרוייקט סי אנד סאן שממערבית למגדלי נאמן. על התכנית המפורטת 3700/3 היה לצקת תוכן בשטח שבין שני הפרוייקטים הללו, ואכן התכנית מציעה במקום אזור מגורים ייחודי באופי ובמבנה שלו, כשאת מגרשי המגורים חוצה שדרה ירוקה צפון - דרום, ובהיקפם של מגרשי המגורים רחובות שמאפשרים גישה לכל מגרש מגורים ברכב. בהתאם, מוקמו מבני הציבור מעברו השני של הרחוב ההיקפי, בצמוד למגרש מגדלי נאמן. יודגש, שהתכנית המפורטת שימרה את השטח הכולל בייעוד שצ"פ, אך שינתה את פריסתו. התכניות המפורטות 3700/1-5 שינו, במסגרת הסמכות הנתונה, את פריסת ייעודי הקרקע שהגדירה התכנית המיתארית. אם לא היו עושות זאת, הרי שלא היה בהן צורך. מקום השטח למבני ומוסדות ציבור מערבית למגדלי נאמן מגדיר דופן רחוב ברורה, דבר שמהווה עקרון תכנוני מרכזי באזור 3700, ועדיין הפתיחות שבין הבינוי הציבורי תאפשר מבטים והציבור יוכל להתרשם מפרוייקט מגדלי נאמן.

לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.

### המלצת החוקרת: לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.

## התנגדות מס' 45

התמורה: במתחם 1, 3

גוש 6632 חלקים מחלקות 6, 8.

המתנגדת: אלן קחטן

שמאי: שאול לב

### עיקרי ההתנגדות:

- למתנגדת מגיע לקבל ע"פ מסמך העקרונות 9.616 יח"ד במתחם 3 אך בפועל היא קבלה במגרש 204 במתחם 3 רק 7.63 ח"ד. בנוסף, קיבלה המתנגדת זכויות במגרש 503, בסך 132.85 מ"ר מסחר עיקרי ו- 66.4 מ"ר תעסוקה עיקרי.



25 באפריל 2021

94

3700 - פרק ג'

- נדרש להשלים את זכויות המתנגדת על פי מה שנקבע במסמך העקרונות, במקום מה שנקבע בטבלאות.

- להוסיף מקדם פיצול ובכך אף תגדל התמורה הראוייה למתנגדת. בכ- 15%

- להסביר מהו מקדם האיזון הפנימי במגרש 204

- יש להגדיל את קיבולת שטחי המסחר והתעסוקה. גם אז, שיעור הבניה המתקבל נמוך במידה ניכרת מזה המאפיין תכניות שאושרו לאחרונה בתל אביב רבתי ובאזור הבורסה ברמת גן.

- יש להסביר ולפרט מהם מקדמי איזון פנימיים.

- יש להעביר את הטבלאות לאישור הוועדה המחוזית במידה והשווי האקוויוולנטי בתכנית המפורטת נופל מהשווי בתכנית המתאר.

### מענה הצוות המקצועי:

- כל נתוני השווי ששימשו את שמאי התכנית מתייחסים לשווי קרקע, עסקאות, חוזים וכיוצא בזה מהשטח עצמו ואזורים הסמוכים לו (שכונת צוקי אביב ונופי ים בדרום ואזור התעסוקה בהרצליה בצפון). שמאי המתנגד הביא נתונים ספורים מאזורים רחוקים (גם מרמת גן) השונים משטח תכנית 3700. חישוב שווי קרקע מתוך פרויקטים אינו רלוונטי בשל הממדים של הפרוייקטים והעלות הגבוהה של הבינוי בהם והיעדר חד משמעויות בחילוף שווי הקרקע. לדחות את ההתנגדות.

- הפיצול למתחמים הינו כורח תכנוני וחלק מתכנית המתאר בשל מיקומו של שדה דב. אין מקום להביא מקדם מושע בתכנית בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים, כל שטח התכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע). לדחות את ההתנגדות.

- המקדמים הפנימיים במגרש 204 – מקדם 1.1 למערב, מקדם 1.08 לגבול שצ"פ, מקדם 1.05 לגבול שד' הרוחב, מקדם 0.95 למגורים מעורב, ומקדם 0.95 לצפיפות בינוי, סה"כ 1.13 משוקלל. מקדמי השווי הפנימיים נועדו לעדן ולפרט את מקדמי השווי בתכניות המפורטות כהמשך למקדמים הכלליים שניתנו בתכנית המתאר. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת:

- לגבי הפער, לכאורה, בין מס' יחה"ד ע"פ מסמך העקרונות לבין התמורה בפועל - לקבל חלקית את ההתנגדות. סביר להניח שהפער נובע מפערים במקדמי התמורה. בכל מקרה, הטבלאות אמורות להיערך מחדש בעקבות המלצות החוקרת ובמסגרתן יש להימנע מאי התאמות. ר פרק ב' סעיף 9.



25 באפריל 2021

95

3700 - פרק ג'

- לענין הדרישה למקדם פיצול – לדחות את ההתנגדות. מקדם הפיצול הוא מאפיין קבוע בתכניות הנדונות ומקורו במגבלות שהוטלו על התכנון עקב קירבתו של שדה דב. ייחוס מקדם פיצול למרבית המגרשים מחטיא את מטרתו. במקביל, ייחוס מקדם הפחתה בגין מושע. ר' פרק ב' סעיף 1, סעיף 4.

- לענין המקדמים וערכי השווי-לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הטענה שהמתנגדת קבלה תמורה נמוכה מהתמורה הראוייה – יש להקפיד שבמסגרת הטבלאות המתוקנות תימנענה טעויות אריתמטיות.

- לגבי מגרש 204 – הסברי שמאי התכנית נבדקו ונמצאו סבירים. לדחות את ההתנגדות.

## התנגדות מס' 46

התמורה: במתחם 1, 3, 4

גוש 6632 חלקה 465 (חלק).

מתנגדים: יגאל לויט ואח'

מייצג: עו"ד שמואל שוב

שמאי: יהודה זיסר

### עיקרי ההתנגדות:

- נדרש גילוי נאות של מקדמי שווי ונתוני שווי.

- יש להוסיף זכויות עקב ההפרדה שבוצעה בהקצאת הזכויות בין מתחמים.

- יש לרכז את הזכויות במתחם אחד.

- יש להתייחס לפינוי עתידי אפשרי של שדה דב.

- יש לרכז את זכויות המדינה במגרשים נפרדים.

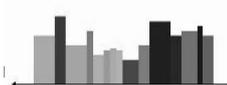
- יש להתייחס להסכם שיתוף גוש 6632 חלקה 465 שחלה עליה תכניות 3700 ו-3388 ולרכז את זכויות התמורה לשתי קבוצות בכל אחת מהתכניות המפורטות לאור הסכם השיתוף.

- יש לשנות מקדם המרה מגורים/מסחר למקדם 1:1.

- לא לפצל בין מתחמים.

- יש לשנות מקדם תעסוקה ל-1:3.

- יש לשנות מקדמי המרה מגורים/מלונות למקדם 1:5.



25 באפריל 2021

96

3700 - פרק ג'

- יש להוסיף זכויות בגין תכנית ג/1.

- יש לשנות מקדם מגורים מיוחד ב'.

- יש להקצות לבעלים הפרטיים אק' מגרשי מגורים.

- יש לשנות את מקדם שווי מגורים למלונאות, להתייחס למכרזי רמ"י או החלטת ועדת ההשגות במלונות.

- יש לרכז זכויות קרוב ככל האפשר.

### מענה הצוות המקצועי:

- כל מקדמי השווי האקווילנטי בתכניות המפורטות וכן נתוני השווי שעל פיהן נוצרו המקדמים בתכנית המתאר יפורסמו לאחר גמר הדיון בהתנגדויות ותינתן שהות מספקת למתנגדים להתייחס.

- ההפרדה בהקצאת הזכויות בין מתחמים היתה כורח המציאות עקב הימצאותו של שדה דב, מהווה אחד העקרונות המרכזיים לתכנית המתאר תא/3700.

- התקבלה מעו"ד שוב רשימת בעלים המאוגדים על ידו. נעשה מאמץ לרכז את הבעלים ככל האפשר. שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה.

- בתכנית המתאר 3700 קיימת התייחסות לגבי פינוי שדה דב. בתכנית 3700 בסעיף 1.12 ד לתקנון נקבעו הוראות במקרה של הסרת מגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב.

- לחלקות שבבעלות עיריית תל אביב או מדינת ישראל שאינן מיועדות למטרות ציבוריות כהגדרתן בסעיף 188 לחוק, יש להתייחס כחלקות סחירות לכל דבר.

- תכנית 3700 ותכנית 3388 הינן תכניות נפרדות ולא ניתן להצריח בעלויות בין שתי תכניות שונות, מה גם שתאריכי אישורן שונים וזכויות הבניה בהן שונות.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך. אין להתייחס למכרז רמ"י בשרונה, הן בשל מיקום שונה והן בשל היות הנכס הנ"ל מורכב



25 באפריל 2021

97

3700 - פרק ג'

ביותר וכולל אלמנטים בשימושים שונים. לא ניתן לחלץ ממנו בצורה חד משמעית מה שווי הקרקע בייעוד למשרדים.

- בהקצאות מגרשי התמורה בתכנית 3700 המתארית ובתכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב ניווד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מספר 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מספר 1 קיבלה זכויות גם במתחם מספר 3 או 4 הצפונית ממנה, דהיינו –לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מתחמים שונים.

- שמאי הוועדה הביא נתוני עסקאות של מסחר ומשרדים מאזור התעסוקה בהרצליה הסמוך לשטח תכנית 3700. בנוסף, בחן השמאי לאחרונה הנתונים בנוגע למגדל קומברס, ויטניה וסי-יו.

- שמאי התכנית בחן את נתוני השווי העדכניים של מלונות רוטשילד 65, רויאל ביץ' ומגדלות המשקפים את שוק המקרקעין למלונות כיום.

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון שכן היא תוספת תכנונית קבועה שההוראות לאופן חלוקתה מפורטות בתכנית המתאר 3700.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית, נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרוחב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15. במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

- חלק גדול מההתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק בייעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע בייעוד מגורים בלבד.

- נתוני השווי למלונאות ומגורים שהובאו על ידי שמאי המתנגדים מתייחסים לשווי שנקבע בדרך החילוץ. הפרוייקטים שהוצגו על ידי השמאי מורכבים, אינם נובעים מהשטח וקביעת



25 באפריל 2021

98

3700 - פרק ג'

שווי קרקע על פי שיטת החילוץ לעולם אינה חד משמעית. בפרוייקטים מעין אלה שהביא המתנגד מרכיב השווי הבנוי גבוה מאוד ושונה ממרכיב השווי למלונות של בניינים קטנים שעל פיהם חישב שמאי התכנית. בנוסף, קביעת שווי של שמאות מכרעת לגבי בית מלון בירושלים איננה יכולה לשמש כדוגמה רלוונטית לנושא הנדון. שמאי התכנית בחן את נתוני השווי העדכניים של מלונות רוטשילד 65, רויאל ביץ' ומגדלים המשקפים את שוק המקרקעין למלונאות כיום. יצוין כי לא ניתן להקיש ממכרז רמ"י בירושלים ונתניה על מחירי מלונאות באזור הנדון.

- שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחידת הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. יצוין כי קבוצת שוב מתפרסת על פני כל מרחב התכנית ולא ניתן בצורה חד משמעית לרכז למגרש מסוים.

כל ההתנגדויות נדחו.

### המלצות החוקרת :

- לגבי ערכי השווי ומקדמי ההמרה בין השימושים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הפיצול בין מתחמים – תופעה זו משותפת לכל תחום תכנית 3700 והיא נובעת מאילוץ קיומו של שדה דב. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לגבי הדרישה לרכז את כל הזכויות במיתחם אחד – לדחות את ההתנגדות. ר' תשובה להתנגדות לעיל.

- לגבי הדרישה לרכז את זכויות המדינה ועת"א במגרשים נפרדים מהבעלים הפרטיים- רצוי מאוד לקיים עקרון זה במסגרת המגבלות שעדיין מוטלות על התכניות.

- לגבי הדרישה לתוספת זכויות בגין תכנית ג/1 – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 6.

- לגבי הטענה לכפל מקדם 1.15 באזור מגורים, תעסוקה ותיירות – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי הדרישה להקצאת מגרשי מגורים בלבד לבעלים הפרטיים – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 3.

- לגבי הדרישה לשקיפות – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי דרישה לריכוז זכויות קרוב ככל האפשר – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.



25 באפריל 2021

99

3700 - פרק ג'

- לגבי הדרישה לשקיפות – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

## התנגדות מס' 47

גושים 6609, 6632, 6620, חלקות שונות. התמורה: במתחמים 1-5.

מתנגדים: חב' קנדה ישראל בע"מ באמצעות חב' הצלחת השרון בע"מ וקבוצת בעלים

מייצג: עו"ד וקסלר ברגמן ושות'.

שמאי: קמיל, טרשנסקי, שני.

### עיקרי ההתנגדות:

- זכויות חלקים מחלקה 42 בגוש 6620 נמכרו על פי חוזים מערית תל אביב בדרך של שירשור לבעלי קבוצת קנדה ישראל. מבקשים להתייחס לזכויות החוזיות הללו.

- יש להעתיק את זכויות הקבוצה למיקום קרוב למיקום המקורי.

- יש לערוך טבלאות בערכים כספיים ולא אקוויוולנטיים.

- יש לבטל מקדם 1.15 במגרשי אזור מגורים מיוחד ב'.

- יש לשנות מקדם מגורים/מלונות ל-1.2.

- יש לשנות מקדם מגורים/תעסוקה ל-1.2.

- מתחם 4 מגרש 312 לייחס מקדם 0.95.

- יש לשנות מקדם מגורים/מסחר ל-0.5.

- מתחם 3 – להעתיק זכויות ממגרש 108 למגרש 106 או מגרש 121 או מגרש 207.

- מתחם 3 מגרש 121 – לייחס מקדם 0.9.

- יש להוסיף זכויות בגין תכנית ג/1.

- מתחם 5 – יש להעתיק זכויות ממגרש 13 למגרש 15.

### מענה הצוות המקצועי:

- באשר לזכויות שנרכשו מערית תל אביב – מענה המחלקה המשפטית- על פי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט 2009, על טבלת ההקצאות להתייחס אך ורק לזכויות בעלות או חכירה רשומות בלשכת רישום המקרקעין.



25 באפריל 2021

100

3700 - פרק ג'

עם זאת, ככל שלא קיימת מחלוקת קניינית, ניתן לפי סעיף 5.8 לתקן 15, להוסיף הערה לטבלה המציינת כי קיימת זכות שאינה רשומה לטובת פלוני אלמוני.

יובהר, התכניות וטבלת האיזון אינן עוסקות בסוגיות קנייניות ואין ביכולת הועדה המקומית להכריע בסוגיות קנייניות בנוגע לבעלות במגרשים בתחום התכנית.

כמו כן, ציינו הגורמים המקצועיים כי ייעשה מאמץ לרכז את הזכויות החוזיות של קנדה ישראל במספר מגרשים.

- על פי תכנית המתאר במצב הקודם אין משמעות למיקום החלקה המקורית. בנוסף, על פי התנהגות שוק המקרקעין שווי החלקות במצב הקודם מתייחס אך ורק לשטחן וליחידות האקוויוולנטיות. לפיכך אין משמעות שמאית למושג "קרוב ככל האפשר".

- קביעת שווי אקוו' ולא שווי מוחלט מותרת לפי התקינה, בהתחשב במספר הבעלים הרב (מאות) אין מקום לסרב את הלוח על ידי רישום שוויים בש"ח.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויוולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרוחב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

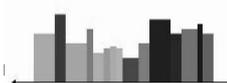
- למגרש 312 ניתן מקדם 1.1 בגין צד מערב, מקדם 1.1 בגין גובל שצ"פ, מקדם 0.95 בגין צפיפות. סך הכל מקדם משוקלל 1.15.

- מתחם 3, מגרש 121 – שמאי התכנית בדק את המקדמים והינו סבור שהם סבירים.

- כל נתוני השווי והמקדמים פתוחים לעיון הציבור.

- הזכויות של מגרש 108 הן 58.4 יחידות. הזכויות של המגרשים המבוקשים ביח"ד אקוו' שונות. וכמו כן המגרשים הוקצו לבעלים אחרים.

- לא ניתן לרכז את זכויות הקבוצה לחלקה 42 עקב המספר הרב של הבעלים והגודל הניכר של החלקה במצב התכנוני הקודם, מה גם שהיא פוצלה כבר בעבר.



25 באפריל 2021

101

3700 - פרק ג'

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון שכן היא תוספת תכנונית קבועה שההוראות לאופן חלות ג-1 מפורטות בתכנית המתאר 3700.

- שמאי התכנית בחן את נתוני מגרש 15 ומצא שהוקצה לבעלי זכויות אחרים.

כל ההתנגדויות נדחו.

### המלצות החוקרת :

- באשר לטענה המשפטית (טענה ראשונה)- לאמץ את המלצת המחלקה המשפטית.

- לענין קיום העיקרון של "קרוב ככל האפשר" - לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 8.**

- לענין הדרישה להציג בטבלאות ההקצאה ערכים כספיים (ולא יחסיים) – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 10.**

- לענין כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 2.**

- לגבי הדרישה לערוך את הטבלה בערכים כספיים ולא אקויוולנטיים – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 10.**

- באשר למקדמי ההמרה בין השימושים – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי הבקשה להצרכת זכויות – אין מניעה לבצע הצרחה בהסכמת הצדדים ובכפוף לשמירה על המקדמים וכל הפרמטרים המשפיעים על השווי. **ר' פרק ב' סעיף 14.**

- לגבי זכויות מכח תכנית ג/1 – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 6.**

- באשר לבקשה לייחס מקדם 0.95 למגרש 312 – לקבל את ההתנגדות.

### התנגדות מס' 48

התמורה: מתחם 3.

גוש 6610, חלקה 12.

המתנגדת: עיריית תל אביב (נכסים)

### עיקרי ההתנגדות :

במסגרת לוח ההקצאות, לרשום הערה, על פיה חברת הירקון התחייבה לרשום על שם העירייה 24 דונם בחלקה 16.

### מענה הצוות המקצועי :

ההערה המבוקשת תירשם.



25 באפריל 2021

102

3700 - פרק ג'

המלצת החוקרת : לרשום את ההערה כמבוקש.

### התנגדות מס' 49 - ראו התנגדות מס' 48

### התנגדות מס' 50

התמורה: במתחם 4,3

גושים 6609, 6621 חלקות שונות.

המתנגדים: קבוצת בנמוט ואח'

מייצג: עו"ד מיתר, ליקוורניק גבע לשם טל ושות'

שמאי: רפאל קונפורטי

#### עיקרי ההתנגדות:

- יש להעתיק ולאגם את זכויות בני הקבוצה למספר מגרשים שלמים במתחם 4.

- יש לבטל הקצאה משותפת עם העיריה.

- יש להקצות את התמורות בהתחשב במרחק מהים.

#### הערות תכנוניות:

1. טענות כלליות :

- יש לאפשר תוספת קומות לבניינים כתוצאה מהסרת הגבלות שדה דב, באופן אוטומטי ולא כהקלה.

- מבקשים להתיר איחוד מגרשים צמודים בהסכמה, להגדלת מידת הגמישות התכנונית.

- מבקשים לבטל מגבלות בתכסיות.

- מבקשים לאפשר מיגון קומתי תוך המרת 12 מ"ר עבור ממ"ד לשטחים עיקריים ליח"ד.

ה. יש לאפשר למקם חדרי אשפה בקומת הקרקע למען גישת משאיות, וטעינה ופריקה ברחוב למקרה שלא תבוצע מערכת לפינוי אשפה פניאומטית.

- יש להבהיר כי שטחי הקולונדה בקומת הקרקע אינם כלולים בתכסית.

2. טענות פרטניות (תא/4/3700) :

- מגרש 109 – לא ניתן לממש 700 מ"ר מסחר במגבלות התכסית. מבקשים לקבוע לפחות 400 מ"ר מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מעל והיתר להמיר למגורים.

- מגרש 111- מבקשים להגביה ל- 8 קומות ולחייב לאפשר צפייה לים ממגרש 703.



25 באפריל 2021

103

3700 - פרק ג'

- איחודם של מגרשים 207 ו- 299 ושינוי משצ"פ לשפ"פ ביניהם היה מאפשר תכנון מיטבי של החניונים.

- מגרש 308 – מבקשים להוסיף שימוש למלונאות.

- מגרש 309 – מבקשים להוסיף עוד קומה אחת מעבר ל- 12 הקומות המותרות, בדומה לבניינים המקיפים אותו.

### מענה הצוות המקצועי :

- ריבוי הבעלים והמספר הקטן של המגרשים בשטח התכנית, לרבות במתחם 4, אינו מאפשר לאגם את זכויות הקבוצה למגרשים שלמים. בנוסף, לא מצאתי בקשה מוקדמת לאיגום זכויות. לדחות את ההתנגדות.

- אין סיבה לבטל הקצאה משותפת עם העיריה מה גם שזכויות הבעלות של העיריה במגרשים לא ציבוריים זהות לזכויות בעלות של בעלים פרטיים. לדחות את ההתנגדות.

- חלקה 8 (מתרוכה לשעבר) צרה וארוכה ומתפרסת על פני כל תכנית 3700. לפיכך, אין לעקרון המיקום כל משמעות במקרה הנדון, מה גם שממילא שוק המקרקעין הומוגני ואינו מייחס משקל למיקומן המקורי של החלקות. לדחות את ההתנגדות.

### תשובת נציגי הועדה המקומית בנושאים התכנוניים :

1. - ברחובות הראשיים ובשדרות אפשר להגביה באופן אוטומטי (ללא צורך בפרסום הקלה) עד לגובה 15 קומות (סעיף 4.2.2). כי ההגבהה תומכת בהדגשת הרחובות הראשיים בהם נקבע גם עירוב שימושים. הגבהה אוטומטית ברחובות המשניים, ללא בחינה וללא בקרה, עלולה לפגוע בעקרון הדירוג ממזרח למערב, או להצליל באופן לא מידתי, בניינים גובלים, שלא יוגבהו.

- איחוד מגרשים עלול לשנות את קנה המידה של המבנים ובכך לשנות את אופי הבינוי במיתחם 4, שהוא במודע שונה מהבינוי במתחמים האחרים, על מנת ליצור גיוון וייחודיות.

- מאותן הסיבות נקבע טווח לתכסיות בין 50% ו- 75%, ליצירת בינוי מלווה רחוב המאפיין, כאמור, את מתחם 4. תכסיות אלה מאפשרות גמישות תכנונית- מחד ומבטיחות יצירת זהות אדריכלית למתחם 4 – מאידך.

- שטחי השרות עבור ממ"דים / ממ"קים ניתנים לטובת מיגון בנוי בפועל. המבוקש הוא להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים, מה שעוד יגדיל את שטח יחה"ד הממוצע מעבר ל- 120 מ"ר, שהוא שטח גדול מאוד ולא היה מתאשר בועדה המקומית בימים אלה. אין זה סוד שמבחינה אדריכלית אני מעדיפים ומעודדים ממ"קים בשל הגמישות האדריכלית שהם מעניקים, אך, כאמור, במקרה שלנו לא נמליץ להמיר שטחים אלה לשטחים עיקריים. ייתכן



25 באפריל 2021

104

3700 - פרק ג'

שהדבר נעשה בחלקים אחרים של העיר ובתכניות בהן נקבע גודל ממוצע ליח"ד צנוע יותר, אבל הדבר אינו מתאים ומוצדק בתכנית זאת.

- אין הוראות האוסרות פי נוי אשפה בקומת הקרקע.. ר' סעיף 4.1.1. לתקנון.

- שטחי הקולונדה נחשבים שטחי שרות למסחר ואף נקבעו בנדיבות ליתר בטחון. אין הצדקה להוסיף שטחי שרות מעבר לכך.

2. - מגרש 109- ניתן לממש 700 מ"ר מסחר בבנין המערבי, ובכל מקרה, אין מניעה לממש חלק מהם גם בבנין המזרחי. בכל מקרה, שטחי המסחר מיועדים להיות כולם בקומת הרחוב.

- מגרש 111 – ההגבהה המבוקשת היתה סותרת את עקרונות הבינוי של חטיבת הקרקע מערבית לדרך הים (וגם פוגעת בנוף הנצפה מתאי השטח הגובלים ממזרח), המאופיינת בבניה צפופה יחסית אך נמוכה. על מנת שלא לנתק את המרקם מהים, החזית המערבית של מגרש 703 בת 4 קומות מעל קומת קרקע, כאשר החזית הדרומית היא הגבוהה יותר.

- איחוד המגרשים 207 ו-209 על מנת לאחד מרתפי חניה אינו מקובל משתי סיבות: האחת סטטוטורית והיא החובה לשמר את מאזן שטחי הקרקע של הייעודים השונים, במעבר מתכנית המתאר לתכניות המפורטות, כך ששצ"פ אינו יכול ליהפך לשפ"פ. הסיבה השניה הינה התכנונית והיא הרצון ליצור בין מגרשי הבניה מעברים ציבוריים נטועים ומוצלים באדמה מלאה ולא ב"עציצים" מעל מרתפי החניה. שמירה על השצ"פים מתבקשת גם מנקודת המבט הביצועית: אם אפשר להניח כיום שמבן כלשהו יבנה בבת אחת, אין לכך ודאות, משמע אין הכרח לחבר מרתפים.

- מגרש 308 הינו בייעוד "מגורים, תעסוקה ותיירות". מותרים מלונאות ושימושים נילווים למלונאות ולכן הבקשה אינה ברורה.

- הוספת קומה 13 במגרש 309: כאמור, גבהי הבניינים נותנים מענה לעקרון הדירוג כלפי הים וגם רצון ליצור גיוון ע"י שינויים מבוקרים במספר הקומות.

לסיכום: מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.

### המלצות החוקרת:

- לענין הבקשה לאיגום הזכויות המבוקש – לדחות את ההתנגדות. פיצול הזכויות הינו כורח של תכנית המיתאר כתוצאה מקיומו של שדה דב. עם זאת, מומלץ לנסות ולאגם, ככל האפשר במסגרת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לענין הדרישה לבטל הקצאה במושע עם העיריה- לדחות את ההתנגדות. עם זאת, יש להימנע, ככל האפשר, במסגרת הטבלאות המתוקנות מיצירת בעלות משותפת, במושע, בין עירית ת"א והבעלים הפרטיים.



25 באפריל 2021

105

3700 - פרק ג'

- לענין שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.

המלצת החוקרת לגבי ההתנגדויות התכנוניות: לאמץ את המלצות נציגי הו' המקומית.

### התנגדות מס' 51 (תכנונית)

המתנגדת: מכללת לוינסקי

המייצג: עו"ד אסף עירוני, משרד ש.פרידמן ושות' – עורכי דין

#### עיקרי ההתנגדות:

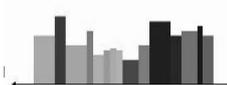
1. הגדרת עצים לשימור בתחום המכללה תמנע פיתוח בעתיד.
2. יש לאפשר מעונות סטודנטים מבלי שיהיו "בכפוף להחלטת מוסדות העיריה".
3. יש לבטל את זיקת ההנאה בצד הדרומי של המגרש.
4. יש להעתיק את מסוף האוטובוסים מקרבת המכללה ויש לדרוש הקמת מחסום אקוסטי בינו למכללה.
5. יש לאפשר חניה עילית ומבני חניה עיליים בדופן המזרחית של המכללה.
6. יש לאפשר גובה עד 12 קומות.

#### מענה נציגי הועדה המקומית:

1. חקר העצים בוצע מכוח חוק התכנון והבניה, בהתאם לדרישות פקיד היערות שבמשרד החקלאות. אין לעיריית תל אביב – יפו שיקול דעת בנושא.

יחד עם זאת, אגף יער ואילנות של אותו המוסד מותר אפשרות של שינוי סטטוס עצים שאינם בגדר שינוי ניכר לתכנית.

" במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעת הגשת בקשה להיתר בניה ( ולא יותר מ- 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון". לאור העובדה שנכון לעת הפקדת התכנית, לא קיימת תכנית אב ו/או תכנית בינוי ופיתוח לשטח המכללה ועל מנת להבטיח איזון עתידי בין צרכי המכללה כגוף המייצג של ההשכלה הגבוהה והרצון לשמור כמה שניתן על עצים קיימים, אנו ממליצים להחריג את שטח המכללה (תא שטח 403) מסקר העצים במסגרת תכנית זו, ולחייב ביצוע



25 באפריל 2021

106

3700 - פרק ג'

סקר דומה בעת קידום תכנית אב ו/או תכנית בינוי ועיצוב. ממליצים להתנות תכנית אב ו/או תכנית בינוי ופיתוח בסקר עצים ע"פ הוראות פקיד היערות.

מומלץ להוסיף בסעיף "מבנים ומוסדות ציבור – הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב" כי תכנית האב ו/או תכנית בינוי ופיתוח תכלול דרישה לביצוע סקר עצים מעודכן ע"פ הוראות פקיד היערות, כתנאי לאישור תכנית אב – תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח 403.

#### לסיכום: ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות.

מומלץ להוסיף בסעיף הנ"ל את האמור לעיל.

2. תכנית 3700/3 מאפשרת בתחום המכללה שימושים בהתאם לרשימת השימושים המותרים ע"פ תכנית צ' העירונית למבנים ומוסדות ציבור. בין שימושים אלה נכללים גם מעונות סטודנטים. מכיוון ששימוש זה עלול לבוא על חשבון השימוש העיקרי של המקום, שהוא למוסדות חינוך, קובעת התכנית בסעיף 4.6.2 ס"ק 2, כי שימוש זה יהיה כפוף לשיקול הועדה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה היא הסמכות לאישור היתרי בניה בתחום הרשות, ובתוך כך גם היתר הכולל שימוש למעונות סטודנטים וסגל בתחום המכללה.

#### לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.

3. תפיסת תכנית 3700/3 היא שהמכללה הינה חלק מהמרקם העירוני. הצשמעות לכך היא רבת פנים, כדוגמת הצורך בהסרת גדרות כמה שניתן, יצירת קישוריות עם הסביבה ויצירת מקומות כינוס ושהייה המפגישים את העיר והמכללה.

זיקת ההנאה כוללת ככר עירונית בדרום מערב המכללה, שתשמש כרחבת כניסה עבור הבאים מכוון רח' אבן גבירול, שהוא עמוד השדרה של הרובע. בנוסף, היא כוללת שביל להולכי רגל ואופניים המקשר לרח' שושנה פרסיץ.

יודגש, כי זעקת ההנאה אינה פוגעת בזכויות הבניה של המגרש ומשפרת את השתלבות המכללה במערך העירוני.

#### לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

107

3700 - פרק ג'

4. מסוף האוטובוסים (תחנת קצה לתחבורה ציבורית במונחי משרד התחבורה) ממסד סטטוטורית את המסוף הקיים זה שנים ממזרח למכללת לוינסקי. עיגונו בתב"ע מלווה בדרישות לשיפור תפקודו ועיצובו במרחב הציבורי (שאינו קיים היום). לאחר בחינת הצרכים מול תחום 3700/3 הוחלט להשאירו במקום, כאמור תוך שיפורים.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

5. התכנית מחייבת שכל מקומות החנייה תהיינה תת קרקעיות מתוך הבנה שמשאב הקרקע הינו מוגבל (שטח המכללה כ- 24 דונם). מיקום החניונים בתת הקרקע מאפשר למצות את משאב הקרקע ביעילות ולמטרות העיקריות להן מיועדת קרית החינוך.

מגמת העיריה בכל העיר הינה לצמצם את תקני החנייה ולהגביל את מספר כלי הרכב הפרטיים.

תכנון התחבורה הציבורית לסוגיה, רשת שבילי האופניים והמרחב המעודד הליכה ברגל, מן הסתם יצמצמו את השימוש ברכב הפרטי.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

6. תכנית צ' (סעיף 4.1.2 ס"ק ב.2.ב) מגבילה את גובה המבנים במגרש ל- 10 קומות. יחד עם זאת, לאור העובדה שתכנית 3700 איפשרה בקרית החינוך עד 12 קומות, אנו מוצאים לנכון שלא להרע את מצבו התכנוני של המגרש.

**לסיכום: ממליצים לקבל את ההתנגדות ולאפשר בתא שטח 403 עד 12 קומות.**

**המלצות החוקרת: לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.**

**התנגדות מס' 52:**

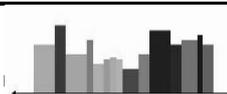
התמורה: במתחם 4,1

גוש 6632, חלקות שונות.

מתנגדים: מוגרבי רונן ואח'

מייצג: עו"ד רמי מנוח

שמאי: רן וירניק



25 באפריל 2021

108

3700 - פרק ג'

### עיקרי ההתנגדות:

- יש למנות שמאי בורר.
- יש לתת שווי עודף לחלקות קטנות (שמהן בוצעה הפקעת עבר), ביחס לחלקות גדולות (מהן לא בוצעו הפקעות עבר).
- יש להתייחס לעת"מ 36962/01/14 – פסיקה לפיה, כנטען, יש להפקעות עבר השפעה על שווי המגרשים ( האמירה אינה מדוייקת. ביהמ"ש פנה לשמאי התכנית בבקשה שיבדוק אם העיסקאות מעידות על קיומה של השפעה)..
- יש להביא בחשבון תוספת שווי לחלקות "הנכס" בגין מדיניות של הקפאה מינהלתית על אף שחלה עליהן תכנית אשר קבעה זכויות בניה – תכנ' R/96.
- יש להביא בחשבון שווי של פי 3 לנכס (חלקות זמינות לבניה שהבניה בהן הוקפאה בהתאם להלכת דבאח) ביחס לחלקות עליהן לא חלה תכנית R/96 המאפשרת בניה.
- במקום לבצע ריכוז זכויות של בעלי "הנכס" שבנדון במגרש אחד, בוצע פיזור של כלל בעלי הזכויות, כך שלמשפ' מוגרבי הוקצו זכויות במושע ב-8 חלקי מגרשים שונים.
- יש לבטל תוספת 15% לשווי מגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות שהיא שגויה גם ביחס להוראות תכנית 3700 וגם ביחס לתכניות המפורטות.
- מבוקש לעדכן את מקדם התעסוקה, למועד עריכת טבלת ההקצאות, ל-0.35 (ביחס למגורים).
- מבוקש לעדכן את מקדם המסחר ל-1.5 (ביחס למגורים).
- מבוקש שתכנית איחוד וחלוקה לזכויות החדשות – בגין פינוי שדה דב – תבוצע בתחום תכנית מתחם 1 בלבד.
- קיימת אי התאמה בין אופן חילוץ שווי הקרקע לתעסוקה בתכנית תא/3700 לבין המסמך הנוכחי, בהתבסס על נתוני שמאי התכנית.
- כנ"ל לגבי שווי קרקע למסחר.
- לא ניתנה התייחסות במסמך לנושאים הבאים:
  - \* מקדם הפחתה בגין מיקום ברח' אבן גבירול.
  - \* לא נעשתה אבחנה בין דירות קטנות לגדולות.
  - \* לא ניתן ביטוי להבדל בין בעלות יחידה לבין מושע.



### מענה הצוות המקצועי:

- לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את 5 התכניות המפורטות לאישור סופי, הוועדה המקומית החליטה, בהמלצתו של מה"ע וצוותו ובתיאום עם היועץ המשפטי של העיריה, למנות חוקרת לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107 א' לחוק. לדחות את ההתנגדות.

- תחשיב מקדמי השווי בתכנית הביא בחשבון גם חלקות בעלות ממדים קטנים.

- אין פסק דין המורה לרכז זכויות במגרש אחד. לדחות את ההתנגדות.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית, נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית. לדחות את ההתנגדות.

- כל נתוני השווי ששימשו את שמאי התכנית מתייחסים לשווי הקרקע, עסקאות, חוזים וכיוצא בזה מהשטח עצמו, ואזורים הסמוכים לו (הגוש הגדול ואזור התעסוקה בהרצליה). לדחות את ההתנגדות.

- בתכנית המתאר 3700 קיימת הוראה במקרה של הסרת הגבלות בניה משדה דב (סעיף 12ד). בנוסף לכך, יעודכנו התקנונים (סעיף 6 - הוראות בינוי) בדבר תוספת קומות בתנאים מקומות מסוימים עם הסרת ההגבלות, ללא שינוי בהיקף הבניה המותר, ועדכונים נוספים לפי הצורך.

- על פי החוק והתקנות חישוב שטח החלקות במצב הנכנס נעשה על פי שטחן הרשום ואין להתחשב בשטחים ברוטו טרם ההפקעה או ההפרשה או להבטחות שילטוניות במידה וניתנו. שמאי התכנית התבקש להתייחס להפקעות עבר תוך ניסיון לבחון אם יש למכלול נסיבות. ההפקעות השפעה על שווי החלקה. שמאי התכנית בדק ומצא למעלה מ-50 עסקאות משנת 2013 ואילך שנערכו בשטח תכנית 3700 הנעות בממוצע שבין 6,000-7,000 ש"ח למ"ר. כעולה מהעסקאות אין בהן כל שונות המצביעה על התייחסות כלשהיא לשטח החלקות לפני ההפקעה (במידה והיתה הפקעה כזו) כמו כן, שמאי התכנית בדק ומצא עשרות עסקאות בשטח חלקה 12 והחלקות הסמוכות לה, אשר נוצרו כתוצאה מחלוקת

25 באפריל 2021

110

3700 - פרק ג'

חלקה 1 המקורית. העסקאות מצביעות על שווי ממוצע כ- 3,000-4,000 ש"ח, דהיינו - אפילו פחות מהשווי הממוצע של החלקות הסמוכות. אילו היתה השפעה להפקעה ההיסטורית של חלקה 1 המקורית היה שווי החלקות (למ"ר) צ"ל גבוה ולא נמוך משווי החלקות הסמוכות. דהיינו -השוק איננו מגיב להפקעות אלו. לפיכך אין מקום להתחשב בהפקעות ההיסטוריות שנוצרו בשנים 1961-1970. ביום 5.4.2017 ערכתי חו"ד ממצה המתייחסת לטענות בדבר שוני בשווי מגרשי תמורה לחלקות שלגביהן נעשו הפקעות העבר.

- על פי חוות דעתי, המתייחסת לניתוח המצב התכנוני הקודם והנוכחי לנתוני החלקות לתוצאות עסקאות מכר ונתוני שמאיות מכריעות, אין מקום להעניק מבחינה שמאית שווי יחסי שונה לחלקות לעומת חלקות אחרות שלא היו לגביהן הפקעות עבר. לדחות את ההתנגדות.

#### המלצות החוקרת :

- פיצוי בגין הפקעה במסגרת תכנית R/96, ככל שמגיע. **לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב סעיף 16.**

- לגבי הטענה בדבר תוספת שווי לחלקות קטנות שבעבר נחשפו להפקעה- צורה אחרת לשחזור – לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 16.**

- לגבי פיצור הזכויות – לדחות את ההתנגדות. הפיצור הינו כורח של תכנית המיתאר כתוצאה מקיומו של שדה דב. עם זאת, רצוי לאגם את התמורה ככל האפשר, מבלי לחרוג מגבולות המתחם, במסגרת טבלאות ההקצאה. **ר' פרק ב' סעיף 1.**

- לגבי הכנת תכנית איחוד וחלוקה לכלל שטח תכנית 3700- עקב ביטול שדה דב – על אף שדעת התוקרת כדעת המתנגד- לדחות את ההתנגדות. ר' מבוא לחוות הדעת.

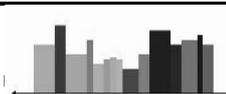
- לגבי הדרישה לביטול מקדם 1.15 באזור מגורים, תעסוקה ומלונאות – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 2.**

- לגבי שינויים במקדמי השווי בשימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי הדרישה למקדם הפחתה למגרשים בחזית רח' אבן גבירול- לקבל את ההתנגדות. **ר' נספח ב' סעיף 5.**

- לגבי הפחתה בגין מושע- לקבל את ההתנגדות **ר' פרק ב' סעיף 4.**

- לגבי מקדמי ההמרה בין השימושים השונים- לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**



25 באפריל 2021

111

3700 - פרק ג'

### התנגדות מס' 53

גוש 6609 חלקות 49, 50.

המתנגדים: אספרנס כגן ואח'

מייצג ושמאי: שלומי מערבי, עו"ד

### עיקרי ההתנגדות:

התמורה: במתחם 4.

- יש לבטל מקדם 1.15 באזור מגורים מיוחד ב'.

- מגרש 214 לקבוע 71.32 יח"ד אקו' במקום 86.23 יח"ד כולל עבור מרכיב המסחר.

- יש להוסיף זכויות לפי תכנית ג/1.

- מקדם דירות קטנות צ"ל 0.5375 במקום 0.575.

- יש לרכז זכויות הגופים הציבוריים למגרש תמורה אחד.

- יש לתת מקדם שווי 0.45 לדירות דב"ה.

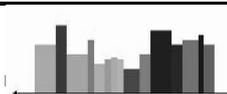
- יש לרכז זכויות התמורה סמוך לחלקת המקור.

### מענה הצוות המקצועי:

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכנית המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכנית המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויוולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

- בחישוב מגרש 214 הובאו בחשבון בין היתר: 1.1 לצד מערבי, 1.05 גובל בשדרות רחוב, 0.95 מקדם צפיפות 0.95 למגורים מעורב.

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון שכן היא תוספת תכנונית קבועה שההוראות לאופן חלות ג-1 מפורטות בתכנית המתאר 3700.



25 באפריל 2021

112

3700 - פרק ג'

- מקדום השווי שנקבע בתכנית המתאר מייחס מ בחינה שמאית תוספת שווי של כ-15% למ"ר לדירת מגורים רגילה. טענת המתנגד שעל כל הדירות במגרש להיות מתוכננות כדירות גדולות אינה עומדת במבחן התכנון של המתאר ואף לא במבחן השוק.

- זכויות המדינה רוכזו למגרשים נפרדים ככל האפשר.

- כיום אין הוראה ספציפית בישראל המגדירה "דיוור בר השגה" ולפיכך, בגלל השיקולים השונים הכוללים אי ודאויות רבות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגדלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, נקבע מקדם שווי בתכניות המפורטות שהינו פחות מהמקדם שנקבע בתכנית המתאר. לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיוור בר השגה" שהינן מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, קויימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העיריה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על שם העיריה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הנחייה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה.

#### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה לביטול מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 2.**

- לגבי הדרישה לתוספת זכויות בגין תכנית ג/1 – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 6.**

- לגבי מקדם דירות קטנות – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 20.2**

- לגבי ריכוז זכויות הגופים הציבוריים במגרש נפרד מהבעלים הפרטיים – לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 17.**

- לגבי מקדם דירות בהישג יד – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 20.1.**

- לגבי הדרישה לרכז את התמורה סמוך לחלקת המקור – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 8.**

- הטעות האריתמטית, לכאורה, נובעת מהבדל בין המקדם המיוחס למסחר לעומת המקדם הראוי. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

113

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 54 - ראו התנגדות מס' 92

**התמורה: במתחם 4**

גוש: 6609 חלקה: 53 (חלק)

המתנגד: עו"ד אריאל שוב

מייצג: שוב, משרד עו"ד

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לייחס לחלקות המערביות במצב הקודם מקדם 1.1.

- מגרש 106 – מגרש התמורה לנדון – נמצא בשורה המערבית של התכנית, יחד עם מגרשים 102, 105 ו-109. אורך החזית של כל המגרשים זהה אך שטחי המסחר שונים. במגרש 106 הנדון, נקבע שטח של 700 מ"ר למסחר (שנראה שלא ניתן למימוש בקומת הקרקע), לעומת מגרש 102 למשל, שבו נקבע שטח של 504 מ"ר.

- מבוקש לאפשר המרה של לפחות 40% משטחי המסחר לשטחי מגורים..

- מבוקש לאשר כבר במסגרת התכנית תוספת שתי קומות (סה"כ ק+7).

### מענה הצוות המקצועי:

- מקדמי השווי נקבעו על פי חישוב שמאי הוועדה המקומית ונקבעו בעת אישור התכנית המתארית של 3700.

- לפי הוראות תכנית המתאר לא ניתן להמיר זכויות מסחר או תעסוקה ליעוד מגורים.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד.

- שטחי המסחר נקבעו ביחס לתכנית קומת הקרקע, מיקום הבניין, אורך החזית ונפחי הבניה במגרש. אף אחד מהמגרשים לא זהה ולכן שטחי המסחר שונים.

- בתא שטח 106 ניתן למצות את השטח המסחרי בקומת הקרקע של האגף המערבי בלבד, כיוון שהשטח של קומת הקרקע לפי קווי הבניין בקטע המערבי הוא 820 מ"ר, 120 מ"ר יותר מהשטח שהוקצה למסחר. מעבר לכך, ניתן למקם מסחר לא רק בחזית המסחרית המחייבת באגף המערבי, אלא אגם באגף המזרחי, כלומר בוודאות מימוש הזכויות אפשרי במקביל למימוש זכויות המגורים.



25 באפריל 2021

114

3700 - פרק ג'

- כאמור בסעיף 2, לא ברור על מה מבוסס חשש זה, וממילא לא ברור כיצד תוספת יח"ד תקל על מגיש ההתנגדות מס' לממש את הזכויות.

- באשר לתוספת שתי קומות – המלצות נציגי הועדה המקומית - ברחובות הראשיים ובשדרות אפשר להגביה באופן אוטומטי (ללא צורך בפרסום הקלה) עד לגובה 15 קומות (סעיף 4.2.2) כי ההגבהה תומכת בהדגשת הרחובות הראשיים בהם נקבע גם עירוב שימושים. הגבהה אוטומטית ברחובות המשניים, ללא בחינה וללא בקרה, עלולה לפגוע בעקרון הדירוג ממזרח למערב, או להצליל באופן לא מידתי, בניינים גובלים שלא יוגבהו. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה לייחוס מקדם 1.1 לחלקות המערביות במצב קודם – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי מגרש 106 – לקבל את ההתנגדות. יש לתת ביטוי להבדלים בינו לבין מגרשים 102, 105 ו-109.

- לגבי אפשרות המרה ממסחר למגורים – לדחות את ההתנגדות. הדבר אינו אפשרי ע"פ הוראות תכנית המיתאר

- לגבי הבקשה לתוספת 2 קומות במסגרת התב"ע – לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.

### התנגדות מס' 55

התמורה: במתחם 3.

גוש 6610, חלקה 12 (חלק)

מתנגד: עזבון אברהם פרנק ז"ל ע"י היורשת מאירה פרנק.

מייצג: עו"ד א. וולצקי

שמאי: גיל סגל

### עיקרי ההתנגדות:

- חלקה 12 בגוש 6610 נגזרה מחלקה 1 בגוש 6610. מ"י ועיריית ת"א הפקיעו מחלקה 12 שיעור מצטבר של למעלה מ-44% משטח החלקה ללא מתן פיצויים.

- בגין הזכויות בחלקה 12 הוקצו למתנגד 1.86% במגרש 302 בחלקה 3.



25 באפריל 2021

115

3700 - פרק ג'

- התכנית מתעלמת מהתחייבותה המפורשת של הוועדה המקומית, לאורך שנים, לחשב את הזכויות שיוקצו לבעלים הפרטיים של חלקה 12 – מתוך שטח החלקה ברוטו, בטרם ההפקעות שנעשו ממנה ואשר בגין לא הוצעה ולא שולמה כל תמורה והתעלמות מההנחיה לקחת בחשבון בשווי הזכויות הנכנסות את השפעת הפקעות העבר, על פי פס"ד בעת"מ 36962/14/01. לפיכך יש לתקן ולהפקיד מחדש את טבלאות ההקצאה והאיזון.

- יש להציג בטבלאות האיזון שוויים מוחלטים ולא ערכים יחסיים, על מנת שניתן יהיה לבדוק את סבירותם.

- המגרשים בייעוד "מגורים תעסוקה ותיירות" הוערכו במקדם גבוה משמעותית מאשר שיקלול השימושים בהתאם לתכנית המתאר.

- גם מקדמי המסחר והתעסוקה שגויים.

- לא מוסברים 'מקדם אחר א' ו-'מקדם אחר ב'.

#### מענה הצוות המקצועי:

- על פי החוק, התקנות ותקן 15 חישוב שטח החלקות במצב הנכנס נעשה על פי שטח הרשום ואין להתחשב בשטחים ברוטו טרם ההפקעה או ההפרשה או להבטחות שלטוניות במידה וניתנו. בפסק הדין הנזכר (לא לגבי החלקה הנדונה) שמאי התכנית התבקש להתייחס להפקעות עבר תוך נסיון לבחון אם יש למכלול נסיבות ההפקעות השפעה על שווי החלקה. שמאי התכנית בדק ומצא למעלה מ-50 עסקאות משנת 2013 ואילך שנערכו בשטח תכנית 3700 הנעות בממוצע שבין 6,000-7,000 ש"ח למ"ר. כעולה מהעסקאות אין בהן כל שונות המצביעה על התייחסות כלשהיא לשטח החלקות לפני ההפקעה (במידה והיתה הפקעה כזו). כמו כן, שמאי התכנית בדק ומצא עשרות עסקאות בשטח חלקה 12 והחלקות הסמוכות לה, אשר נוצרו כתוצאה מחלוקת חלקה 1 המקורית. העסקאות מצביעות על שווי ממוצע כ-3,000-4,000 ש"ח, דהיינו - אפילו פחות מהשווי הממוצע של החלקות הסמוכות. אילו היתה השפעה להפקעה ההיסטורית של חלקה 1 המקורית היה שווי החלקות (למ"ר) צ"ל גבוה ולא נמוך משווי החלקות הסמוכות. דהיינו - השוק איננו מגיב להפקעות אלו. לפיכך אין מקום להתחשב בהפקעות ההיסטוריות שנוצרו בשנים 1961-1970.

- בא כח המתנגד מפרש לא נכון את פסק הדין הקובע במפורש שלא ניתן לשחזר זכויות משטח ברוטו ואין להתחשב בהפקעות עבר ולפיכך אין סיבה להפקיד מחדש את הטבלאות.

#### המלצות החוקרת:

- לגבי הפקעות עבר- לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 16.

- לגבי הדרישה לשימוש בערכים מוחלטים ולא יחסיים בטבלאות האיזון- לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.



25 באפריל 2021

116

3700 - פרק ג'

- לגבי המקדם 1.15 באזור מגורים, תעסוקה ומלונאות – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי מקדם "אחר" א' ומקדם "אחר" ב' – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' 15.

- לגבי מקדמי / ערכי השווי בשימושים השונים- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

### התנגדות מס' 56

התמורה: במתחים 3, 4.

גוש 6610, חלקה 12.

המתנגדים: ארדיטי ואח'

המייצג: עו"ד א. וולצקי

שמאי: קמיל, טרשנסקי, רפאל.

### עיקרי ההתנגדות:

- מפנה לעניין המקדמים וערכי השווי למסמך העקרונות של טבלת ההקצאות לתכנית שדה דב.

- לא ייתכן ששווי הקרקע למגורים בתכנית 3700 נקבע כ-12,000 ש"מ/מ"ר מבונה בעוד השווי לתכנית המתאר עמד על 15,833 ש"מ/מ"ר מבונה בתקופה שמחירי המגורים עלו ולא ירדו.

- חסרה דרך גילום למס' יח"ד אקו' (טרם שקלול מקדמי האקוויוולנציה).

- קיימת חריגה מעקרונות תכנית המתאר בשימושים מעורבים.

- לא יוחסה הפחתה למגרשים על ציר אבן גבירול.

- מגרש 301 במתחם 3 – ראוי לייחס הפחתה בשל ההיקף החריג של שטחים למסחר. כמו כן ניתן כפל למקדמים בגין "גבילות בשצ"פ".

- מסד הנתונים אינו מייצג את התכניות שבנדון וחסרות בו התאמות משמעותיות..

- יש לבצע התאמות לשימוש מסחר ותעסוקה, הן בשל אופי המקום והן בשל היצע העצום בו.

- לא הוצג אופן השקלול של המקדמים.

- מתחם 3 – מגרש 103 יש לבטל תוספת שצ"פ גובל ולהוסיף התייחסות לקרבה לשב"צ.

- מתחם 1 – מגרש 204 – יש לבטל תוספת בגין תרומת שצ"פים.

- מגרש 302 – לא הובאה בחשבון הפחתה בגין זיקת הנאה.



25 באפריל 2021

117

3700 - פרק ג'

- לא הובאו בחשבון מקדמי שימושים מעורבים ומקדמי זיקת הנאה.

- מגרש 305 – לבטל מקדם בגין תרומת שטחים ציבוריים פתוחים ולהביא בחשבון זיקת הנאה.

- יש לבחון הפחתה למגרשים נמוכים.

### מענה הצוות המקצועי:

- ראו תשובה להתנגדות 55.

- שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה.

- ההערכות נעשו במונחים של שווי יחסי כפי שמתיר תקן 15 של מועצת השמאים וכמקובל בשומות לתכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. יוער כי עריכת טבלאות איזון במתכונת של שווי אבסולוטי, בדרך כלל ובעיקר במקרה הנדון שבו קיימים רישומים של מאות נתוני שווי, איננו מקובל, מיותר ומסורבל ביותר. כמו כן, התקן מאפשר הצגת נתונים במונחים יחסיים (אקוויוולנטיים). נתוני השווי יימסרו לחוקרת ועל פי הצורך יוצגו בדיונים עם המתנגדים.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך.

- שווי הדירות הקטנות למ"ר גדול יחסית משווי המ"ר בדירות הגדולות ואין מקום ליצור מקדם זה.

- בשטח התכנית קיימים מאות מגרשי תמורה, ניתוח מגרשים בתכנית על פי מקדמי שווי פנימיים גלוי וניתן לצפיה. לא ניתן במסגרת התשובה להתנגדות זו להתייחס לכל קבוצה בנפרד. הנתונים גלויים. יצוין כי במסגרת מקדמי איזון פנימיים הובא בחשבון במקרים מסויימים מקדם המתייחס לנושאים ספציפיים הרלוונטיים במיוחד בכמה מגרשים, כגון חזית צרה, זיקת הנאה קרובה לכיכר עירונית וכיו"ב וניתן לה שם כולל "אחר". מקדמים אלו ניתנו לשיקול דעת של שמאי התכנית כדי לעדן ולפרט את נתוני המגרש והם גלויים.

- בשל מיקום מגרש 301 הגובל באבן גבירול אין מקום לכפול דירות קטנות במקדם 0.9 (ראו לעיל) יש הבדל בין מזרח ומערב בשני חלקי התכנית.



25 באפריל 2021

118

3700 - פרק ג'

- מקדם האיזון הפנימי במגרש 316 הובאו בחשבון מקדם מגרש מערבי 1.1, מקדם גבול שצ"פ 1.1, מקדם צפיפות 0.95. סך משוקלל 1.15.

- מגרש 302 מזרחי ו-303 מערבי ולפיכך יש שוני ביניהם. למגרש 302 הובאו בחשבון מקדם מגרש מערבי 1.1 גבול שדרת רוחב 1.05, מקדם צפיפות 0.95 ומקדם מגורים מעורב 0.95, סך משוקלל 1.05. לעובדת היות המגרש פינתי אין משמעות מבחינת מקדמים.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקווילנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

- השטחים נקבעו בתכנית המתאר.

### המלצות החוקרת :

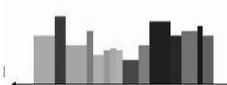
- לענין פיצול הזכויות – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1. במקרה דנן פיצול הזכויות לרסיסים אכן בלתי סביר. יש לעשות מאמץ לאגם יותר את הזכויות במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות.

- לענין מקדמים וערכי שווי בשימושי הקרקע השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הדרישה להציג בטבלאות ערכי שווי מוחלטים ולא יחסיים – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.

- לגבי הפחתה בשווי לאורך ציר אבן גבירול- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.

- יש להציג את דרך חישוב מקדמי האיזון הפנימיים במצב החדש – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15 (שקיפות).



25 באפריל 2021

119

3700 - פרק ג'

- לגבי הדרישה להציג דרך גילום למס' יח"ד אקויוולנטיות- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ומלונאות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי הטענה כי יש ליישם את מקדם ההפחתה לדירות בבנין עם שימושים מעורבים גם לדירות קטנות. לקבל את ההתנגדות.

- יש ליישם מקדם 0.9 לשווי יחידות המגורים במגרש 301 בשל היקף חריג של שטחי מסחר – 1,900 מ"ר.

- לגבי הערכות יתר במגרשים 316 ו-302 – לקבל את ההתנגדות ולתקן במסגרת הטבלאות העדכניות.

### התנגדות מס' 57 – תכנונית

המתנגדים: תושבי מגדלי נאמן

מייצג: עו"ד יצחק ניר / עו"ד דחבש.

### עיקרי ההתנגדות :

1. קיימת סתירה להוראות תא/3700. מגרש 303 המוצע בייעוד מסחר ותעסוקה בגובה 8 קומות סותר את תא/3700, בה מוצג בנין למסחר בן 3 קומות. נדרש להחיל את הוראות תא/3700 בנושא גובה הבנין. אין בסמכות התכנית להוסיף משרדים בתא שטח 303.

2. נדרש לקבוע במפורטת שצ"פ מפריד מבנייני הציבור (תאי שטח 401, 402) בדומה למסומן בתכנית המתאר תא/3700.

3. נדרש להרחיק את מגרש 203, תהיה 20 מ' מגבול מגרש מגדלי נאמן בהתאם לתכנית תא/3700.

4. תוספת הקומות ושטחי התעסוקה אינה בסמכות הועדה המקומית.

5. נדרש להגביל גובה מבני הציבור ל- 3 קומות.

### תשובות נציגי הועדה המקומית :

1. מגרש בייעוד מסחר "מס-4" בתכנית תא/3700 מסומן בנספח הבינוי המנחה בגובה 3 קומות.

ראשית, בניגוד לטענות המתנגדים, השינויים המוצעים בתכנית המפורטת מותרים מכח החוק מאחר שבשנת 2016 אושרה תכנית המתאר הכוללת תא/5000. בנוסף לכך, סעיף



25 באפריל 2021

120

3700 - פרק ג'

11.4 א(1) בתכנית תא/3700 קובע תכליות באזור מסחרי " בכל הקומות יותרו שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים מכל הסוגים, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי ". בשלב התכנון המפורט, הוגדרה חלוקה בין שטחי המסחר ושטחי המשרדים בהתאם למפתח ההמרה בלי שהדבר יהווה סתירה לתכנית הראשית.

שלישית, בסמכות התכנית המפורטת לקבוע מספר קומות בהתאם למגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב (סעיף 2.2 בתקנון). נספח בינוי בתא/3700 מחייבלגבי הגבלות גובה שנקבעו ע"י רשות התעופה האזרחית. במגרש זה הגובה המכסימלי נקבע ל- 50.00 + מ' מעל גובה פני הים, כשמפלס הכניסה הקובעת 6.60 + מ', כך שאין מניעה לבנין בן 8 קומות כל עוד הוא עומד בהגבלות רת"א.

בשלב תכנון התכנית המפורטת תא/מק/3/3700, נמצא שנדרש לצמצם את שטח המגרש (303), המיועד למסחר לטובת פתרון תת קרקעי לניקוז מי נגר בקרבת שקעים אבסולוטיים קיימים, כמפורט בנספח ניהול נגר. איגום מי נגר במרחב הציבורי הינו חלק ממערכת שלמה של ניהול מתקדם של מערך הניקוז בתחום תא/3700 כולו, והוא אמור להגן בפני הצפות באירועי גשם חריגים וביניהם המגרש הנדון, כך שהמגרש שהיה בתכנית המתארית בשטח 3,090 מ"ר צומצם במסגרת התכנית המפורטת לשטח של 2,413 מ"ר והיתר – כ- 672 מ"ר, הוקצו לטובת ככר עירונית. לאור זאת ועל מנת שלא לפגוע בזכויות המוקנות למגרש זה נדרש להגדיל את מספר הקומות.

#### לסיכום: ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.

לבטל במגרש 303 המרת זכויות ממסחר למשרדים, על מנת לצמצם את זכויות הבניה מבלי לפגוע ביחידות האקו' או להגביל את גובה המבנה ל- 3 קומות, זאת מתוך התחשבות בהחלטות עבר של ועדת הערר לגבי תכנית 3700 ולאור האילוץ שעלה בתכנית המפורטת, של צמצום שטח מגרש 303, לטובת מניעת הצפות באזור השקע האבסולוטי של התכנית.

#### המלצת החוקרת: לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.

2. בתכנית המפורטת שונתה פריסת ייעודי הקרקע, תוך שמירת העקרונות התכנוניים והשמאיים שנקבעו בתכנית המתאר ובמסגרת המותר ע"פ חוק התכנון והבניה, וזאת – על מנת לשפר ולמקסם את האיכויות של המקום. תכנית המתאר תא/ 3700 עסקה בשטח נרחב (1900 דונם), קבעה פריסת ייעודי קרקע, מאזן בין שטחים ציבוריים ושטחים פרטיים, הוראות בניה ועקרונות איחוד וחלוקה בתחומה. מראש היה סביר להניח כי התכנון המפורט יצריך שינויים בבינוי ויצריך שמיעת התנגדויות. ההיפך היה מיותר את הצורך באישור תכניות מפורטות.. במקרה הנדון, האילוץ העיקרי היה לשמור על מאזן שטחי ציבור שנקבע בתכנית תא/3700 לכל אחד מהמתחמים. כאן ניתנה עדיפות להפניית מבנה הציבור לרחוב עירוני



25 באפריל 2021

121

3700 - פרק ג'

הצמדתו אליו ע"י קביעת קו בנין 0 לכוון הרחוב. ההפנייה הישירה לרחוב עירוני תשפר את תפקוד מבנה הציבור ותרחיק, ככל האפשר, את המבנה ממגדלי נאמן. ברוח זאת, הצוות המקצועי ממליץ להגדיל את קו הבנין האחורי המזרחי – לכוון מגדלי נאמן מ-3 מ' (בהתאם לתכנית צ') ל-8 מ'.

**לסיכום: ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לקבוע במגרשים 401, 402 שבייעוד שב"צ קו בנין 8.0 מ' לצד מזרח.

**המלצת החוקרת: לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.**

3. כאמור במענה לסעיף 2, תכנית 3700/3 יצרה ממערב למגדלי נאמן אזור מגורים בעל אופי ייחודי שיתרום למיצוב הרובע כולו כרבעוני וייחודי. השינויים הנקודתיים לכאורה המבוקשים בהתנגדות הינם בעלי השלכות שיפגמו באיכויות של האזור. הרחקת המבנה 20 מ' מערבה תמנע יצירת דופן רחוב רציפה כלפי השדרה שמצפון. שדרות הרחוב המובילות לים, הכוללות מסחר רציף במפלס הרחוב, מהוות מרכיב מרכזי בתכנית 3700, שחרתה על דגלה יצירת רובע עירוני עם הפנים לים.

במעבר מהתכנית המתארית לתכניות המפורטות בוצעו שינויים, תוך יישום עקרונות תכנוניים אורבניים ובמסגרת הסמכות המקומית.

הבינוי הקיים בשטח כדוגמת מגדלי נאמן, נבנה בעבר כמובלעות בלב שטחים ריקים מול הים, ולמעשה נהנו במשך עשרות שנים ממבטים לים. שילובם בתכנון עירוני מהווה אתגר אמיתי. התכנון מציע בינוי, שנותן פרשנות עדכנית לבניה תל אביבית מתקופת קום המדינה: בניה טורית המשאירה מקום לשטחים פתוחים בגובהו עד 7 קומות. אזור בעל איכויות אדריכליות. לא השתכנענו שנדרש שינוי מיקום השב"צ כמבוקש בהתנגדות, אשר לדעתנו משמעותו פגיעה באיכויות אלה.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

**המלצת החוקרת: לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.**

4. כאמור למענה לסעיף 2. ראו גם חוות דעת היועצת המשפטית לוועדה המקומית שהתכנית שצורפה לדיון בהפקדה בוועדה המקומית ולפיה התכנית המפורטת בסמכות מקומית.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות**



25 באפריל 2021

122

3700 - פרק ג'

### המלצת החוקרת : לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.

5. הבינוי במגרשים 401, 402 הוא בהתאם לתכנית צ' העירונית למבני ציבור, שאושרה לא מכבר ולא נמצאה סיבה לחרוג ממנה. הגבלת גובה מבני הציבור בתב"ע ל-3 קומות תפגע במענה לצרכי ציבור בעתיד, אלא אם כן יוגדל המגרש הציבורי – דבר שאיננו רצוי.

### לסיכום : ממליצים לדחות את ההתנגדות

### המלצת החוקרת : לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.

## התנגדות מס' 58

התמורה: במתחם 4.

גוש 6609, חלקות 49, 51-53.

המתנגדים: קבוצת נתן מאיר

מייצג: עו"ד נתן מאיר

שמאית: עדינה גרינברג

### עיקרי ההתנגדות :

- בטבלת המקדמים שהופצה בחודש 11/2019 צויין כי מקדם "גובל בדרך הפארק" הינו 1.35, בעוד בטבלת מקדמי האיזון הפנימי המפורטת בסעיף 10.4 לחו"ד השמאי פן מיום 5.2.18 צויין כי מקדם זה הינו 1.2. שינוי זה גורם להקטנה של 5 יח"ד בהקצאת המתנגדים. שינוי המקדם גורם לכפל עיוות מאחר שמחצית מהדירות פונות לעורף ולא לפארק.

- זכויותיהם של המתנגדים אוגמו באופן חלקי בלבד, המונע מהם מימוש זכויות יעיל.

- מתבקש איחוד זכויות של בני אותה משפחה במגרשים משותפים.

- יש לתת ביטוי להיות תלקות המקור סמוכות לפיתוח קיים.

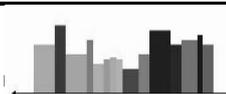
- יש לקבוע גם במצב הנכנס את מקדם "מיקום מערבי" או לחילופין לא לייחס מקדם זה למזרח ולמערב.

- לבטל את המקדם החיובי של מגרשי מגורים תעסוקה ותיירות ( 1.15 ).

- במגרש 316 במצב תכנוני חדש, נקבע ע"פ הטבלה שווי בסיסי של 65.22 יח"ד בשעה שסיכום השטחים שנמסרו ע"י המתכננים מצביע על המספר 70.95 יח"ד אקו'. קיימים פערים קטנים נוספים בכמה תאי שטח בין -0.31-0.12 יח"ד.

- קיים חסר של 24 יח"ד.

- חסרים מקדמי השוואה לבינוי ספציפי של המגרשים השונים.



25 באפריל 2021

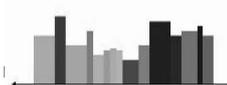
123

3700 - פרק ג'

- מקדמי איזון פנימיים – מקדם "אחר".
- קירבת מלון קולוני מהווה מטרד למגרשי התמורה 100 ו- 101.
- יש להיענות בקשת המתנגד לנטוע עצים עבותים ברצועת השצ"פ.
- יש לשנות הקצאות של חברי הקבוצה בתוך מגרשי התמורה השונים ע"פ שמות משפחה וכיו"ב.
- יש לקבוע את מגרשי התמורה בסמוך לחלקת המקור.
- בתכנון המלון יש כוונה להקים מבנה נוסף עם קומות מסחר ועם תכליות למועדוני בילוי בכך יש מטרדים שלא נלקחו בחשבון בטבלאות האיזון.
- קיימות טעויות רבות, הן אריתמטיות והן בנתונים. כמו כן קיימות גם טעויות סופר.
- יש להפריד בין המקדמים שיוחסו לשני אגפי המבנה על חלקה 100 בשל איפיונים שונים.

#### מענה הצוות המקצועי :

- אכן חלה טעות בחלוקת הזכויות של חלקה 51 בינם לבין עצמם. כתוצאה מכך חלו שיבושים נגררים בהקצאת הזכויות במצב החדש. אכן, קבוצת נתן מאיר, דונין ושורר קבלו חלק קטן מחלקם היחסי במגרשי התמורה וקבוצת שוב קבלה חלק גדול מהחלק שהיתה צריכה לקבל. לגבי הבלתי מאוגדים לא חל שינוי.
- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקווילנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.
- לגבי מגרש 316 אכן המספר הבסיסי הנכון הוא 70.95 יח"ד והטעות תתוקן. לגבי תאי השטח הנוספים – פערים הנעים בטווח של 0.1-0.3 יח"ד אק' נוצרו כתוצאה מהעגלות של המקדמים שלא ניתן להתייחס אליהם במידת דיוק גדולה מאוד לאחר הפסיק.



25 באפריל 2021

124

3700 - פרק ג'

- נתוני השווי של המגרשים השונים ביח"ד אק' נוצרו על פי הייעודים והשימושים השונים על פי מקדמי השווי ומקדמי העידון בתכניות המפורטות. התכניות המפורטות אינן מתייחסות לבינוי בתוך המגרשים עצמם. ההנחה הינה כי כל מתכנן בתחום המגרשים יעשה זאת על פי שיקוליו בהתאם להנחיות הכלליות של הייעודים השונים.

- בשטח התכנית קיימים מאות מגרשי תמורה, ניתוח מגרשים בתכנית על פי מקדמי שווי פנימיים גלוי וניתן לצפיה. לא ניתן במסגרת התשובה להתנגדות זו להתייחס לכל קבוצה בנפרד. הנתונים גלויים. יצוין כי במסגרת מקדמי איזון פנימיים הובא בחשבון במקרים מסויימים מקדם המתייחס לנושאים ספציפיים הרלוונטיים במיוחד בכמה מגרשים, כגון חזית צרה, זיקת הנאה קירבה לכיכר עירונית וכיו"ב וניתן לה שם כולל "אחר". מקדמים אלו ניתנו לשיקול דעת של שמאי התכנית כדי לעדן ולפרט את נתוני המגרש והם גלויים.

- בין מגרשים 100 ו-101 לבין מלון קולוני מפרידים שפ"פ ודרך משולבת. אין המלון גורם להפחתה כלשהיא בשווי המגרשים. כללית, בית מלון משמש למגורים. בשולי הדברים, סביר שמלון קולוני שאינו מהווה חלק מהתכנית ייהרס ובמקומו ייבנה מבנה אחר.

- נטיעת עצים אינה מהווה חלק מטבלת האיזון.

- היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. עם זאת, יודגש כי הצרחות בתוך הקבוצה מקובלות בברכה במסגרת מקדמי השווי של שמאי התכנית.

- כל זכויות קבוצת נתן מאיר רוכזו במגרשים מיוחדים. קביעת מגרשי התמורה על פי חלקות המקור תפזר את ההקצאה ולא תאפשר איגום.

- בפרוייקט מנדרין שימושים למסחר ושימושים נלווים למלונאות גם היום. תוספת המסחר תופנה לדופן הצפונית והמערבית של מגרש מנדרין.

- האזור הוא אזור עירוני בעל חשיבות תיירותית לאור קרבתו לחוף הים. שפ"פ 701 יוסדר במסגרת תב"ע ותכנית עיצוב למלון מנדרין.

- פארק החוף נועד לאפשר לציבור הרחב להנות משהייה ונופש לאורך חוף הים. לא מתפקידה של התב"ע לקבוע מגבלות לגבי שעות פעילות העסקים. ברמת תקנון תכנית הפיתוח לפארק החוף (שבהכנה) שולבו דרישות לצמצום מטרדים ולפיקוח הרשות לאיכות הסביבה.



25 באפריל 2021

125

3700 - פרק ג'

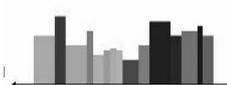
- כוונת המתכנן במגרש 100 אכן היתה לגובה ק+3.

#### התנגדויות תכנוניות :

1. תקנון התכנית לא ברור מספיק לגבי שימוש המלונאות בייעוד "מגורים, תעסוקה ותיירות" – חסרות הוראות לשימוש מלונאות. קיימת חובה לפצל ל- 168 ל- 336 יח"ד.
2. הבינוי האפשרי בתא שטח מס' 100 לא מאפשר את מלוא פוטנציאל הזכויות, כיוון שהבינוי מופרד ע"י שביל (זיקת הנאה). מבוקש לאפשר בנין אחד.
3. אין התאמה בין רוחב השפ"פ בתא שטח 701, המופיע בחתך C ובין רוחב השפ"פ המופיע בתשריט. מחייב תיקון מסמכי התכנית.
4. יש להוסיף הוראות לפיתוח השפ"פ.
5. נמצאו טעויות סופר בתכנית הבינוי שגורמות לרוחב דרך מס' 700 להשתנות וכן גובה הקומות בתא שטח 101 להיות לא אחיד.
6. אין הצדקה לאזור "ההוראות המיוחדות" בתאי שטח 101-111 ויש לאפשר בניה לגובה באזור זה לאחר הסרת מגבלות שדה דב.
7. קיימות טעויות סופר בתקנון התכנית.

#### תשובות נציגי הועדה המקומית :

1. השימושים המלונאיים לסוגיהם מעוגנים בתקני משרד התיירות. אין צורך לפרט מעבר לכך. יש להדגיש ששימושים אלה אינם כוללים אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש).
2. מתחם הנחיות מיוחדות בתכנית 3700/4 הינו אזור המתוכנן באופי מיוחד לאור מיקומו האטרקטיבי בסמוך לחוף הים ומתאפיין בבניה נמוכה יחסית וכולל סימטאות ורחבות ציבוריות. זיקת ההנאה הכרחית ליצירת חוויית השוטטות באזור הסמוך לטיילת. חסימת הזיקה תקטע את אפשרות המעבר. בנוסף, המתכננים שאפו לפרק את המסה הבנוייה באזור זה והצעת המתנגדים פוגמת ברעיון זה.
3. אין אי התאמה – שטח וצורת השפ"פ בתשריט ובנספח הבינוי זהים. ההבדל בינם ובין חתך C הוא גרפי בלבד נובע מזווית החתך (לכן גם לא נרשמה מידה בחתך). השפ"פ הוא כפי שמופיע בתשריט המחייב ואין צורך לתקן את החתך המנחה.
- גיאומטריית הרחוב "תיושר" כך שהרחוב יהיה ברובו אחיד לכל אורכו על חשבון השפ"פ, במסגרת התכנית המפורטת למלון מנדרין המעוגן בתכנית 3700.
4. לדעת המתכנן, ההוראות מספיקות.



25 באפריל 2021

126

3700 - פרק ג'

5. זו כוונת המשורר. דרך 701 נעשית צרה ככל שהולכים מערבה וגובה הקומות בתא שטח 101 משתנה. גבוה יותר בחזית המזרחית הפונה לדרך הים ונמוך יותר בחזית המערבית הפונה לים ולרחובות הפנימיים.

6. המתכנן ביקש ליצור מרקם בניה שונה ממערב לדרך הים. לדעת המתכנן, אין להתיר בניה גבוהה במרקם זה בלי קשר למגבלות השדה.

7. טעויות הסופר יתוקנו :

א. בסעיף 4.2.2 (3) יש לרשום "ו- 314" במקום "ו- 313".

ב. בטבלה 5 יש לרשום לגבי תא שטח 325-507 מ"ר לתעסוקה (כך גם מופיע בנספח השמאי).

### המלצות החוקרת :

- לגבי מקדם "קירבה לפארק החוף" -אכן חלה טעות בקביעה המנוגדת לגבי מקדם זה. המקדם הנכון הוא 1.35. **ר' פרק ב' סעיף 20.4**. עם זאת , בהתחשב בבינוי הדו אגפי במגרש הספציפי- ראוי לקבוע מקדם 1.2.

- לגבי מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 2**.

- לגבי הבקשה לאיגום זכויות- לדחות את הבקשה – **ר' פרק ב' סעיף 1**.

- לגבי מקדם מזרח/מערב – לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 5**.

- לגבי טעות החישוב באשר לחלק היחסי של בעלי הזכויות בחלקה 51 במצב הנכנס- יש לתקן את הטעות, שהיא בעלת השלכות נכבדות. **ר' פרק ב' סעיף 9**.

- לגבי מקדמי "אחר א" ו-"אחר ב"- לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 15**.

- לגבי הבקשה לטעת עצים עבותים – לצערי, הבקשה אינה בתחום סמכותי.

- לגבי בקשה לשנות הקצאות – יש להסדיר את הנושא במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות.

- לגבי הטענה לתוספת שווי בגין קירבה לפיתוח קיים- לדחות את ההתנגדות. לסוגיה זאת פנים לכאן ולכאן ולא ניתן לקבוע חד משמעית שאכן קיימת תוספת שווי.

- לגבי הטענה לאי שמירת העקרון של "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 8**. הדבר נובע מאופייה של התכנית שבבסיסה הגבלות בגין שדה התעופה ולפיכך – ניווד הזכויות. יש לנסות לשמור על העיקרון, ככל האפשר, במסגרת הטבלאות המתוקנות.



25 באפריל 2021

127

3700 - פרק ג'

- לגבי הטענה בדבר חסר של 24 יח"ד – לקבל את ההתנגדות (מוסכם ע"י הועדה המקצועית).

- לגבי הטענה למטרד בגין הקרבה למלון קולוני – לקבל את ההתנגדות ולייחס מקדם 0.95.

- לגבי טעויות סופר בקשר למגרשים 313 ו-325 – לקבל את ההתנגדות. יש לתקן את הטעויות. ר' פרק ב' סעיף 9.

**המלצות החוקרת לגבי ההתנגדויות התכנוניות : לאמץ את המלצות נציגי הו' המקומית.**

### **התנגדות מס' 59**

גוש 6621, חלקה 8 (חלק). התמורה: במתחמים 1,2,4.

המתנגדת: קבוצת ראובני

המייצג: עו"ד דוד שפר

### **עיקרי ההתנגדות:**

- על אף החלטת הוועדה המחוזית בדבר איגום זכויות בעלים בחר שמאי התכנית שלא ליישם החלטה זאת. יש להעדיף ולהקצות את הזכויות במצב היוצא במתחם אחד.

- זכויות הקבוצה הוקצו במספר מגרשים בתחום התכניות 3700/1, 3700/2 ו-3700/4, סך הכל 40 יח"ד וכ-510 מ"ר מסחר. ניתן היה לרכז את הזכויות.

- דרישת החוק בדבר הקצאה קרובה ככל האפשר למיקום המקורי לא קוימה.

### **מענה הצוות המקצועי:**

- חלקה 8 צרה וארוכה ומתפרשת על פני כל תכנית 3700. הוועדה המחוזית החליטה לרכז את הזכויות בין קבוצות בעלים שירצו להתאגד. נעשתה פניה לבעלים המבקשים להתאגד, אך לא התקבלה תשובה. אכן מסתבר שהבעלים הינם בני משפחה אחת, על כן מומלץ לבצע הצרחות בין משפחת ראובני לבין בעלים אחרים בחלקה 8 גוש 6621.

- חלקה 8 (מתרוקה לשעבר) צרה וארוכה ומתפרסת על פני כל תכנית 3700. לפיכך, אין לעקרון המיקום הקודם כל משמעות במקרה הנדון, מה גם שממילא שוק המקרקעין הומוגני ואינו מייחס משקל למיקומן המקורי של החלקות.



25 באפריל 2021

128

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת:

- לגבי פיצול הזכויות – הפיצול נובע מאילוצי תכנית המתאר עקב מגבלות שדה דב. ר' פרק ב' סעיף 1. לדחות את ההתנגדות. עם זאת, מומלץ לבדוק, במסגרת הטבלאות המתוקנות, אפשרות איגום מיטבית, או לאפשר הצרחות פנימיות בהסכמה, בכפוף לשמירה על השווי היחסי.

- לגבי הדרישה להקצאה קרובה ככל האפשר לחלקת המקור – לדחות את ההתנגדות, במיוחד לאור נתוני חלקת המקור – חלקה צרה וארוכה. ר' פרק ב' סעיף 8.

### התנגדות מס' 60

התמורה: במתחם 4

גוש 6609: , חלקה 50 (חלק).

המתנגד: אמנון יפת ואח'

מייצג: עו"ד ושמאי שלומי מערבי

### עיקרי ההתנגדות:

- מגרש 214 שהוקצה למתנגדים – יש לקבוע 71.03 יח"ד אקו' (במקום 86.23 יח"ד אקו').
- יש לבטל מקדם 1.15 באזור מגורים מיוחד ב'.
- יש לתקן טעויות רבות (עקרוניות ואריתמטיות).
- להוסיף זכויות בגין תכנית ג/1.
- מקדם דירות קטנות – לשנות ל- 0.5375.
- יש לרכז את זכויות המדינה ו/או עיריית תל אביב במגרש אחד.
- יש לייחס מקדם 0.45 לדירות דב"ה.

### מענה הצוות המקצועי:

- במגרש 214 הובאו בחשבון: מקדם 1.1 לאזור מערב, מקדם 1.1 לגבול שצ"פ, מקדם 1.05 לגבול שדרת רוחב, מקדם 0.95 לצפיפות ומקדם 0.95 למגורים מעורב. לדחות את ההתנגדות.

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון, שכן היא תוספת תכנונית קבועה שההוראות לאופן חלות תכנית ג/1 מפורטות בתכנית 3700. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

129

3700 - פרק ג'

- מקדם השווי שנקבע בתכנית המתאר מייחס מבחינה שמאית תוספת שווי של כ-15% למ"ר בדירת מגורים רגילה. טענת המתנגד שעל כל הדירות במגרש להיות מתוכננות כדירות גדולות אינה עומדת במבחן התכנון של המתאר ואף לא במבחן השוק. לדחות את ההתנגדות.

- זכויות המדינה רוכזו במגרשים נפרדים ככל האפשר. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי מגרש 214- לקבל את התנגדות. למגרש יוחס מקדם 1.15 שדינו להתבטל. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי הצורך בביטולו של מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי הטענה לקיום טעויות – הטעויות הנטענות לא פורטו. מכל מקום, יש לוודא ולהקפיד שבמסגרת הכנת הטבלאות החדשות לא יימצאו טעויות.

- לגבי תוספת שווי בגין תכנית ג/1 – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 6.

- לגבי מקדם דירות קטנות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.2.

- לגבי ריכוז זכויות העיריה והמדינה – לקבל חלקית את ההתנגדות – ר' פרק ב' סעיף 17.

- לגבי מקדם דב"ה – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.1.

### התנגדות מס' 61

התמורה: במתחם 1

גוש 6621, חלקה 8 (חלק).

מתנגדים: איבון עגוש ואמנון אלחנן עגוש

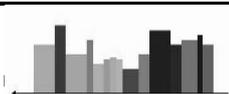
מייצג: עו"ד שלמה לוי

שמאי: שי סקיף

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדים קיבלו הקצאותיהם כדלקמן: ס"ה 100% במגרש 103 וס"ה 35.38% במגרש 203.

- יש לקבוע מקדמים מדורגים בגין מזרח/מערב.



25 באפריל 2021

130

3700 - פרק ג'

- יש להקטין שווי מגרש 103 ו-203 בשל קירבה לבניינים גבוהים יותר וקיום מגרש 901 ו-203.

- לשנות מקדם קירבה משוקלל לשדרת רוחב ל-0.93.

- להפחית 10% בשל ריבוי בעלים במגרש 203 ושותפות עם מגרש העיריה. המקדם המצרפי צ"ל 0.715 ולא כפי שנקבע.

### מענה הצוות המקצועי:

- הוקצה מקדם שווי גבוה יותר לחלקה המערבי של התכנית, במצב קודם השוק הומוגני ואין מקום להוסיף מקדם תמורה מזרח/מערב.

- מקדמי השווי מזרח-מערב במצב חדש משקפים בצורה כללית את השווי היחסי של צידי התכניות המפורטות בתכנית 3700. על פי שוק נתוני שוק המקרקעין אין חלוקה מפורטת מסויימת של מקדמי השווי בציר מזרח/מערב של כל התכנית מה גם שרוחב השטח בתכנית קטן יחסית.

- במגרש 103 הבאנו בחשבון מקדמי קרבה לשב"צ וקרבה לשצ"פ. במגרש 203 הובא בחשבון מקדם קרבה לשצ"פ, מקדם קרבה לשד' רוחב, מקדם קרבה לשב"צ ומקדם מגורים מעורב.

- המספר הקטן של מגרשי התמורה בשטח התכנית והמספר הגדול של החלקות מחייב מגרשים בבעלות משותפת. שותפות עם עיריית ת"א איננה מפחיתה משווי המגרש וייתכן שאף מעלה את שווי, שכן אין להזדקק למשפט חלוקה עם בעלים פרטיים.

- המגרש גובל בשדרות רוחב.

- הקרבה למגרשי רוחב מעלה שווי ולא מפחיתה.

- אין מקום להביא מקדם מושע בתכנית בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים, כל שטח התכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע).

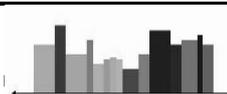
### המלצות החוקרת:

- לגבי מקדמי מזרח/מערב – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי מגרש 103 – לדחות את התנגדות. הקירבה לבניינים בני קומה אחת נוספת אינה חריגה בנוף העירוני ואינה מתבטאת בערך מופחת.

- לגבי הדרישה להפחתה בגין שותפות במושע – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 4.

- לענין שותפות עם העיריה – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 4.



25 באפריל 2021

131

3700 - פרק ג'

- לגבי הדרישה לייחס מקדם הפחתה בגין קירבה לשדרת רוחב- לדחות את ההתנגדות. קירבה זו אינה מהווה חיסרון.

### התמורה : במתחם 3

### התנגדות מס' 62 – תכנונית

המתנגדת: לימור נאמן פרמינגר.

מייצגת: עו"ד מדלן אונגיל.

#### עיקרי ההתנגדות :

- מגרש למסחר ותעסוקה (תא שטח 303) נקבע בתא/3700 כבנין בן 3 קומות ואילו בתכנית 3700/3 נקבע כבן 8 קומות. לא מובן הצורך במיקום זה ופתרונות החניה, פינוי אשפה, טיפול במפגעי רעש וזיהום וכיוצ"ב.

- החלפת שצ"פ בשב"צ ממערב למגדלי נאמן תגרום למטרדי רעש ותנועה.

#### מענה הצוות המקצועי :

- המבנה המסחרי הינו חלק מעירוב השימושים המאפיין את הרובע המתוכנן. המסחר במקום מוצדק בשל מיקומו המרכזי, לאורך שדירת רוחב הובילה לטיילת הים ובצמוד לרח' אבן גבירול. תכנית 3700/3 מנחה כיצד יש לטפל בכל אחד מהתחומים שצויינו בהתנגדות תוך התחשבות ברווחת משתמשי המבנה וסביבתו. ראו מענה להתנגדות מס' 57 לנושא מספר הקומות שבמבנה, כולל המלצה להפחית מספר קומות מ- 8 ע"י שינוי לשימוש מסחר בלבד. לדחות את ההתנגדות.

#### תשובת נציגי הועדה המקומית :

ר' התנגדות מס' 44.

#### המלצת החוקרת : לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.

### התנגדות מס' 63

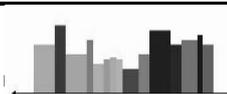
### התמורה: במתחמים 1-5.

גוש 6621, חלקה 8 (חלק).

המתנגדים: ארגון בעלי מגרשים בגוש 6621

מייצגת: עו"ד מרים דונין

שמאי: שאול רוזנברג



25 באפריל 2021

132

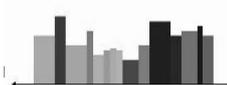
3700 - פרק ג'

### עיקרי ההתנגדות:

- יש למנות שמאי בורר
- קיים ניגוד עניינים מובנה בין הועדה המקומית כגורם המקצה לבין עיריית תל אביב כמקבלת ההקצאה.
- יש לאגם יותר את בעלי הזכויות המאוגדים במגרשים מיוחדים. חלק מהם קיבלו הקצאות שלא במסגרת הקבוצה.
- יש לקבוע מקדם פיצול.
- יש ליצור איגום בין תחומי: מתחם 1 ו-3 ומתחם 1 ו-4.
- יש להצריח חלקות בבעלות שיכון ובינוי עם חלקות קבוצת דונין.
- יש לקבוע שווי אזור מערבי 1.12 במצב קודם.
- יש לקבוע מקדמי שווי מזרח מערב לכמה ייעודים.
- יש לבטל מקדם קרבה לשדרות הרחב.
- יש להקצות לעירייה ולמדינה אך ורק זכויות בייעוד תעסוקה מלונאות ומסחר ולא בייעוד מגורים.
- יש לשנות שווי מקדם מלונות ל-0.5.
- מקדם מגורים/משרד 0.315.
- מקדם מסחר 1.137.
- יש להוסיף 297 יחידות אקוויוולנטיות לכל התכניות.
- מגרש 102 - המקדם צ"ל 1.2936

### מענה הצוות המקצועי:

- לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את 5 התכניות המפורטות לאישור סופי, הוועדה המקומית החליטה, בהמלצתו של מה"ע וצוותו ובתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, למנות חוקרת לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' לחוק.
- שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שוויים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של



25 באפריל 2021

133

3700 - פרק ג'

שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה.

- כל מגרשי התמורה הנובעים ממתחם 1 נויידו בחלקם למתחמים 3 או 4 בשל מגבלות הנובעות מקיומו של שדה דב, לפיכך אין מקום לקבוע מקדם שיהיה זהה לכל החלקות במתחמים.

- הצרחות בתוך הקבוצות וביניהן מקובלות בברכה במסגרת מקדמי השווי של שמאי התכנית.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבניה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבניה בלבד.

- קרבה לשדרות הרחוב מעלה את שווי המגרשים הגובלים בו ואין סיבה לשנות את המקדם. - מגרשים בבעלות עירית תל אביב ומדינת ישראל שאינם בייעוד ציבורי דינם כדין בעלים פרטיים ואין להפלותם.

- נתוני השווי למלונאות ומגורים שהובאו על ידי שמאי המתנגדים מתייחסים לשווי בניינים שבהם נעשה חילוץ. הפרוייקטים שהביא השמאי מורכבים, אינם נובעים מהשטח וקביעת שווי קרקע על פי שיטת החילוץ לעולם איננה חד משמעית. בפרוייקטים מעין אלה שהביא המתנגד מרכיב השווי הבנוי גבוה מאוד ושונה ממרכיב השווי למלונות של בניינים קטנים שעל פיהם חישב שמאי התכנית. בנוסף, קביעת שווי של שמאות מכרעת לגבי בית מלון בירושלים איננה יכולה לשמש כדוגמה רלוונטית לנושא הנדון. שמאי התכנית בחן את נתוני השווי העדכניים של מלונות רוטשילד 65, רויאל ביץ' ומגדלות המשקפים את שוק המקרקעין למלונות היום.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך.

- נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויוולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- לאחר חישוב מקדמי האקוויוולנציה נוצרת הגדלה בשווי המקדם של מגרש 102 של כ-1.1.

לדחות את כל ההתנגדויות



25 באפריל 2021

134

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת:

- לגבי הדרישה לאיגום זכויות תמורה - לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 1.**
- לענין ההצרחות – ההצרחות מקובלות ואפשריות כל עוד הן מתבצעות בהסכמה, תוך שימוש במקדמי השווי הנכונים ותוך הימנעות מפגיעה בבעלים אחרים, במסגרת הטבלאות החדשות. **ר' פרק ב' סעיף 14.**
- לגבי מקדם 1.12 באזור המערבי במצב הקודם – לדחות חלקית את ההתנגדות **ר' פרק ב' סעיף 5.**
- לגבי הדרישה לבטל מקדם קירבה לשדירת רוחב- לדחות את ההתנגדות. נוכח אופי השטח המתוכנן, קיים יתרון בקירבה זאת.
- לגבי הדרישה לקבלת הקצאות במגרשי מגורים בלבד – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 3.**
- לגבי הדרישה לשינויים בערכי / מקדמי השווי בשימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**
- מגרש 102 – לקבל חלקית את ההתנגדות. לאור הבינוי במגרש זה (מרבית הדירות פונות לעורף) יש להקטין את המקדם שיוחס למגרש בשל פנות לים.
- לגבי מקדם הפחתה במגרשים משני צידי רח' אבן גבירול – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 5.**
- לגבי הפער של 297 יח"ד- הדבר נובע מהפרשים במקדמים. עם הכנת הטבלאות המתוקנות, יש להקפיד ולהימנע מאי התאמות.
- לגבי הדרישה להעדיף את הקצאת מגרשי המלונאות והתעסוקה לרמ" ולעירית ת"א ואת הקצאת מגרשי המגורים לפרטיים – לקבל חלקית את ההתנגדות. הדבר אינו אפשרי במלואו בשל מבנה התכנית שאינו מכיל מספיק מגרשי מגורים כדי לספק את הביקוש. **ר' פרק ב' סעיף 3.**

### התנגדות מס' 64

גוש: 6632 חלקות: 318, 341, 342 (בשלמות) התמורה: במתחמים 1, 4.

המתנגדים: דוד פרנק ואח'

המייצג: עו"ד אשר כהנא



25 באפריל 2021

135

3700 - פרק ג'

שמאי: מנור סגל.

### עיקרי ההתנגדות:

- במצב הנכנס, החלקות הנדונות הינן בבעלות משפחה אחת ואילו במצב היוצא – הוקצו לחלקות מגרשים יחד עם בעלים נוספים במושע. יש לרכז את כל זכויות התמורה של המתנגדים במתחם אחד במגרש אחד. קיימות אפשרויות רבות לכך
- במקרה של ריבוי בעלים במצב היוצא, יש לבצע הפחתה לפי מקדם 0.85 בשווי בגין מושע.
- למרות שייעוד חלקות המקור היה למגורים, הוקצו למתנגדים מגרשים בייעוד של תעסוקה ומסחר במתחם 1. יש לשנות זאת.
- קיים חוסר שקיפות מוחלט בטבלת ההקצאה ובמקדמי האיזון הפנימיים. המקדמים אינם מנומקים וכך לא מתאפשרת בדיקת השווי היחסי במגרשי התמורה.
- נפלה טעות חמורה בכך שהיחס לשימושי המסחר והתעסוקה ביחס למגורים אינו תואם את המציאות ובוודאי שנכון למועד הפקדת התכנית המפורטת.
- מקדם מסחר צ"ל 1.1 ביחס למ"ר עיקרי למגורים.
- מקדם תעסוקה צ"ל לכל היותר 0.25 לתעסוקה ביחס למ"ר עיקרי למגורים.
- יש לתקן את הטבלאות לפי אחת החלופות הבאות:
  - \* מלוא הזכויות יוקצו במגרש למגורים.
  - \* מלוא הזכויות יוקצו במגרש 511.
  - \* מלוא הזכויות יוקצו במגרש 510.
- יש לבטל את מקדם התוספת 1.1 לצידו המערבי של רח' אבן גבירול.
- יש לבטל את תוספת המקדם 1.15 למגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ותירות, ביחס למגרשים בייעוד מגורים ב'.

### המלצות החוקרת :

- לענין פיצול זכויות התמורה בשני מתחמים ומספר מגרשים – מצב זה הינו תוצאה של קיום מגבלות עקב הימצאות שדה דב בסמוך. ר' פרק ב' סעיף 1. עם זאת מומלץ מאוד לנסות לאגם את זכויות הבעלים, ככל האפשר, במסגרת הטבלאות המתוקנות.
- לגבי ריבוי בעלים במצב היוצא לעומת בעלות אחת במצב הנכנס – לדחות את ההתנגדות. מצב זה הינו תוצאה של ריבוי בעלים בתכנית תכנית המתאר והתכניות המפורטות – לעומת



25 באפריל 2021

136

3700 - פרק ג'

מספר קטן, יחסית של מגרשים. עם זאת מומלץ לתת ביטוי למרכיב המושע במצב היוצא. ר' פרק ב' סעיף 4.

- לענין הדרישה לשינוי ייעוד מתעסוקה ומסחר למגורים – לדחות את ההתנגדות. העקרון התכנוני העומד בבסיס התכנית הינו יצירת שכונה בעלת מגוון שימושים ולא ניתן להקצות לכל המבקשים הקצאות למגורים. ר' פרק ב' סעיף 3.

- לגבי שקיפות הנתונים - לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- היחס בין ערכי השווי / המקדמים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי בקשות לתיקון טעויות – מומלץ להיענות לבקשה במסגרת הטבלאות המתוקנות שממילא תעבורנה שינויים יסודיים. ר' פרק ב' סעיף 9.

- לגבי ביטול התוספת לצידו המערבי של רח' אבן גבירול – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5

- לענין הטענה לכפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ומלונאות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

## התנגדות מס' 65

גוש 6632 חלקה 308, גוש 6621 חלקה 8, גוש 6620 חלקה 42, גוש 6609, ח' 88.

התמורה: במתחמים 1-5

מתנגדת: חברת הירקון בע"מ

המייצג: אולשנסקי-גרנות, עו"ד.

שמאי: עדי צביקל.

### עיקרי ההתנגדות:

- יש להקנות לחברת הירקון את הזכויות להן היא זכאית ואשר בטבלאות ההקצאה נרשמו על שם עיריית תל אביב החברה הגישה עתירה מינהלית בקשה להשבת המקרקעין הרשומים כחלקה 87, 88 בגוש 6609 וחלקה 12 בגוש 6621.

- מוצע לשנות את התכנית באופן שבו ייקבע היקף הזכויות בתחום התכנית ללא התייחסות למגבלות שדה התעופה ולערוך את התכנית במתכונת דו שלבית, הקובעת שלבי ביצוע לניצול זכויות הבניה בהתאם להסרת המגבלות.



25 באפריל 2021

137

3700 - פרק ג'

- יש לבטל הקצאות לבעלי קרקע מחוץ לשטח התכנית.
- יש להקצות לעת"א זכויות ציבוריות לפי שוויין המסחרי.
- יש להקצות מחדש זכויות על פי מחירי השוק.
- יש לערוך מחדש את הטבלאות כשהן כוללות ערכים מוחלטים ולא יחסיים בלבד.
- יש לשנות את מקדמי השווי בתכנית.
- במסגרת שטחי הציבור שהוקנו לעת"א ללא תמורה (מתחת לקו) יש להעריך את שוויים של אלה הכוללים מרכיב מסחרי שאינו טפל ולקבוע הקצאתם לפי פרק ג' סימן ז'.
- יש להתייחס למרכיבי מיגון אקוסטי, מגרש תשתיות עירוניות, מושע.
- (משפטי) ש להקצות לחברת הירקון זכויות בגין גוש 6620 חלקה 42 שנרשמו על שם עת"א.
- יש לעדכן ערכי שווי כמנחים מהחלטת המועצה הארצית ובית המשפט
- יש להוסיף מקדמי שווי לנושאים השונים על פי נתוני השוק.
- יש להוסיף מקדם זיקת הנאה, מקדם צפיפות ומקדם אתר ארכיאולוגי.
- יש לייחס מקדם למגורים עם חזית מסחרית.
- יש לייחס מקדם למגרשים צרים.
- יש להקצות לחברת הירקון את מלוא זכויותיה במתחם 1, ללא פיצול, קרוב לכל האפשר לחלקת המקור וללא שותפים.
- יש לערוך מחדש טבלאות הקצאה תוך גילוי נאות ובליווי מקדמי שווי גלויים.
- התכנית סותרת את הוראות תכנית תא/5000.

### מענה הצוות המקצועי:

- לא הוקצו זכויות לבעלי קרקע מחוץ לשטח תכנית 3700. החלוקה למתחמי תכנון, כולל הניוד, מקורם בתכנית המתאר. כמו כן, בשל הניוד, הוקצו זכויות במתחמים 3 ו-4 גם לחלקות שמקורן במתחם 1. לדחות את ההתנגדות.
- מגרשים בבעלות עיריית תל אביב ומדינת ישראל שאינם ביעוד ציבורי, דינם כדין בעלים פרטיים ואין להפלותם. לדחות את ההתנגדות.
- אין סיבה לשנות את מקדמי השווי שנקבעו על ידי שמאי התכנית. כל המקדמים נקבעו על פי נתוני שוק המקרקעין, עסקאות, חוזים וכיוצא בזה. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

138

3700 - פרק ג'

- שימוש מסחרי זוטר בתוך בניין ציבורי כגון מזנון איננו מהווה מקדם שווי ואינו ניתן לתמחור. לדחות את ההתנגדות.

- אין סיבה לשנות את מקדמי השווי שנקבעו על ידי שמאי התכנית. כל המקדמים נקבעו על פי נתוני שוק המקרעין, עסקאות, חוזים וכיצא בזה. כל מקדמי השווי האקוויוולנטי בתכניות המפורטות וכן נתוני השווי שעל פיהם נוצרו המקדמים בתכנית המתאר יפורסמו לאחר גמר הדיון בהתנגדויות ותינתן שהות מספקת למתנגדים להתייחס. לדחות את ההתנגדות.

- אין ליצור מרכיב שווי של מיגון אקוסטי, מה גם שהתכנית מתייחסת לזכויות בניה ולא להיתרי בניה. לדחות את ההתנגדות.

- לחברת הירקון יינתנו זכויות בשטח התכנית אך ורק על פי בעלות רשומה, אולם בטבלת האיזון נרשמה כוכבית המתייחסת לחלקות שנרכשו ע"ש חברת הירקון. לקבל חלקית את ההתנגדות.

- המושג "זיקת הנאה" הוא קנייני ובלתי מוגדר ואינו יכול לבוא בחשבון בחישוב שמאי של שווי. לדחות את ההתנגדות.

- לכל שימוש בתוך כל יעוד ניתן מקדם שווי משלו. לדחות את ההתנגדות.

- קיים מקדם מגרשים צרים (במסגרת "אחר") והובא בחשבון במקרים הרלבנטיים. לדחות את ההתנגדות.

#### מענה המחלקה המשפטית לטענה המשפטית :

על פי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה), על טבלת ההקצאות להתייחס אך ורק לזכויות בעלות או חכירה רשומות בלשכת רישום המקרקעין.

עם זאת, ככל שלא קיימת מחלוקת קניינית, לפי סעיף 5.8 לתקן 15, ניתן להוסיף הערה לטבלה המציינת כי קיימת זכות שאינה רשומה, לטובת פלוני אלמוני.

ויובהר, התכניות וטבלת האיזון אינן עוסקות בסוגיות קנייניות ואין ביכולת הועדה המקומית להכריע בסוגיות קנייניות בנוגע לבעלות במגרשים בתחום התכנית.

#### המלצות החוקרת :

- לגבי הקצאות מחוץ לשטח התכנית – לדחות את ההתנגדות. הנושא נדון ואושר, במסגרת ההתנגדויות לתכנית המיתאר. 3700.

- לגבי הדרישה להקצות את זכויות עת"א לפי שוויין המסחרי – לדחות את ההתנגדות. הקצאה "מתחת לקו" הינה עקרון שמאי תקף, שריר וקיים. ר' נספח ב' סעיף 18.



25 באפריל 2021

139

3700 - פרק ג'

- לגבי הדרישה לתיקון טבלת ההקצאות ע"פ מחירי השוק – לקבל את ההתנגדות. **ר' נספח ב' סעיף 7.**

- לגבי עריכת הטבלאות בערכים מוחלטים – לדחות את ההתנגדות. **ר' נספח ב' סעיף 10.**

- לענין מרכיב מסחר במסגרת שטחי ציבור – לקבל את ההתנגדות חלקית. באם שטחי הציבור מהווים חלק מהותי מבחינת מהות השימוש וגודל השטח מתוך סך השטחים, יש להביאם בחשבון. **ר' פרק ב' סעיף 19.**

- לגבי בקשה לצירוף טבלאות האקסל – בקשה זו אינה רלבנטית בשלב זה מאחר שנדרשים תיקונים מסיביים. לדחות את הבקשה! מומלץ שהגירסה המתוקנת של הטבלאות תכלול לוחות אקסל שיהיו חלק מהן. **ר' פרק ב' סעיף 15.**

- לגבי דרישה לשקיפות – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 15.**

- לגבי טעויות בעובדות ובחישובים – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 9.**

- לגבי מקדם שימושים מעורבים – שמאי התכנית נתן ביטוי לשווי מגרשים למגורים עם שימושים מעורבים..

- לגבי מקדם גובה הבנין (המכונה "צפיפות") – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 20.8.**

- לגבי מיקום מזרח / מערב- **ר' פרק ב' סעיף 5.**

- באשר להערכת שווי מגרשים 601 – 604 למלונאות בחסר עקב השימושים המסחריים ומיקומם- לייחס מקדם 1.1 ביחס למלונאות כללי. לקבל את ההתנגדות.

- באשר לטענה כי יש לערוך את טבלאות ההקצאה מחדש- לקבל את ההתנגדות.

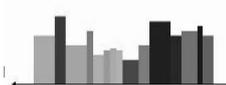
- באשר לטענה כי התכנית סותרת את הוראות תכנית תא/5000 :

בטבלה 5.4 בתכנית המתאר תא/5000 באזור התכנון הרלבנטי לשטח התכנית מתחם 101 ג' "צפון מערב העיר (תכנית 3700) נקבע, כי במקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 ובין הוראות תכנית 3700 תגבר מיום כניסתה לתוקף.

המשמעות היא שתכנית המתאר העירונית תא/5000 נתנה עדיפות לתכנית 3700 והתכנית המפורטות הוכנו בהתאם מכח תכנית זו.

תכנית 3700 קובעת מפורשות בסעיף היחס בין התכניות כי תכנית ע' 1 ו- ג 1 ממשיכות לחול ובהתאם לכך הוכנו התכניות המפורטות.

**לגבי הטענה המשפטית : לאמץ את מענה המחלקה המשפטית.**



25 באפריל 2021

140

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 66

גוש 6632 חלקה 206 (בשלמות).

התמורה: במתחם 1, 3.

המתנגדים: לוי איתן ובתיה

מייצג: מירון, בן ציון ופריבס, עורכי דין.

### עיקרי ההתנגדות:

- למתנגדים הוקצו זכויות בשני מתחמים: 14.58% מהזכויות במגרש 401 שבמתחם 1 – בייעוד לתעסוקה ו-1 4.43% מהזכויות במגרש 303 שבמתחם 3 – בייעוד מגורים בשילוב תעסוקה ותיירות.

- פיצול הזכויות בשני מתחמים שונים יש בו כדי לפגוע כלכלית במתנגדים.

- ההקצאה אינה עונה על העקרון 'קרוב ככל האפשר'.

- שמאי התכנית התעלם מהעובדה שממועד אישור תכנית 3700 חלפו למעלה משלוש שנים שבמהלכן חלו שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובשוק התעסוקה שהשפיעו על השווי של כל אחד מהייעודים.

- שמאי התכנית לא ייחס כל תוספת לשווי במצב קודם שכן הבעלות בחלקה היתה בשלמות וכמו כן בשל המיקום המערבי.

- שמאי התכנית התעלם מתשלומי המסים העודפים בתעסוקה ומסחר.

### מענה הצוות המקצועי:

- בהקצאות מגרשי התמורה בתכנית 3700 המתארית ובתכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב ניווד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מספר 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מספר 1 קיבלה זכויות גם במתחם מספר 3 או 4 הצפונית ממנה, דהיינו –לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מתחמים שונים.

- מבדיקתנו לא חל שינוי ביחסי ההמרה בין אישור תכנית 3700 לבין הפקדת התכניות המפורטות.

- אין מקום להביא בחשבון מקדם מושע בתכנית בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים, כל שטח התכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע)

- אין מקום להתייחס לשיקולי מיסוי בתכנית איחוד וחלוקה. המיסוי הוא אישי לפי אדם ולא לפי הנכס ולכן יכול להשתנות בנקל והפרטים האישיים אינם ידועים.



25 באפריל 2021

141

3700 - פרק ג'

- במצב הקודם אין הבדל בשווי הקרקע במצב תכנוני קודם בין האזור המזרחי למערבי, השוק הוא הומוגני ומתייחס רק לשיקולי שטח וזכויות בניה.

#### המלצות החוקרת :

- לגבי פיצול הזכויות- לדחות את ההתנגדות. הפיצול הינו כורח המציאות כתוצאה ממבנה תכנית המיתאר, לרבות ניוד הזכויות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לגבי אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" – ר' תשובתי להתנגדות הקודמת. ר' פרק ב' סעיף 8

- לגבי הצורך בעדכון ערכי השווי – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הצורך במתן ביטוי לשותפות במושע – ניתן ביטוי למושע במצב חדש. במצב קודם לא היתה לבעלות יחידה או במושע השפעה על השווי. לקבל את ההתנגדות חלקית. ר' פרק ב' סעיף 4.

- לגבי שיקולי מיסוי – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 13.

#### התנגדות מס' 67

גוש 6632 חלקה 296.

המתנגדת: רבקה לחאם

מייצג: ייצוג עצמי

שמאי: ללא שמאי

#### עיקרי ההתנגדות:

- התמורה חולקה במגרשים שונים במתחמים מרוחקים.

- התכנית הנוכחית מתעלמת מהפינוי הקרוב של שדה דב.

- מגרש 307 מיועד למגורים, מסחר ומשרדים ואין כל בטחון שהמתנגדת תקבל במגורים.

- מבקשת להעביר זכויותיה לאחד המגרשים המקיפים את מגרש 307 שהם ביעוד למגורים בלבד.

#### מענה הצוות המקצועי:

- חלק גדול מהתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק ביעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים

25 באפריל 2021

142

3700 - פרק ג'

המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע ביעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הטענה להקצאת זכויות התמורה במתחמים מרוחקים זה מזה – לדחות את ההתנגדות. הפיצול הינו כורח המציאות. **ר' פרק ב' סעיף 8.**

- לגבי פינוי שדה דב – בעת עריכת מסמכי התכנית, לא היה הפינוי ידוע. לדחות את ההתנגדות.

- לגבי הדרישה להקצאה במגרשי מגורים בלבד – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 3.**

- לגבי מגרש 307 – לדחות את ההתנגדות. אכן אין בטחון בכך. הענין הינו תלוי הסכמים עם שותפים/זים.

### התנגדות מס' 68

**התמורה: במתחם 1.**

**גוש 6621, חלקה 8 (חלק).**

המתנגד: יובל גל

מייצג: עו"ד ג'ון מיכאל שפטלר

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגד קיבל הקצאה של 8.11 יח"ד אקו' במגרש 407 שייעודו תעסוקה. השווי האקו' לתעסוקה מופרז ביותר ואינו עולה על 5,000 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי. אי לכך המגרש תומחר ביתר.

- מגרש התמורה 407 גובל בתחנת דלק. שמאי התכנית לא נתן ביטוי למטרדי הריחות, הלכלוך והרטיבות והסיכון הבטיחותי.

- לא הובאו בחשבון שיקולי מיסוי.

### מענה הצוות המקצועי:

- חישוב מקדם השווי של מגרש 407 גלוי ומביא בחשבון מקדם 1.1 למערב, 1.05 לגבול שצ"פ, 1.2 לגבול דרך הפארק, 0.9 אחר (קרבה לתחנת דלק) סה"כ 1.26. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

143

3700 - פרק ג'

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך. לדחות את ההתנגדות.

- שיקולי מס אינם כלולים בתחשיבי איחוד וחלוקה. שיקול המס הוא אישי ושונה לכל אדם ובכל מקרה אינו ניתן לכימות. לדחות את ההתנגדות.

#### המלצות החוקרת:

- לענין השווי לתעסוקה – לקבל את ההתנגדות. ר' נספח ב' סעיף 7.

- לגבי שיקולי מיסוי – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 13.

- לגבי מגרש 407 – לדחות את ההתנגדות. השמאי נתן ביטוי לקירבה לתחנת הדלק.

#### התנגדות מס' 69

גוש 6632, חלקה 1

התמורה: במתחמים 1, 4

המתנגדים: נועם ארצי ושמעון טל דוייב

#### עיקרי ההתנגדות:

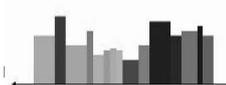
מבקשים לאזן ביניהם ולא לפצל את זכויותיהם לשני מתחמים.

#### מענה הצוות המקצועי:

- בהקצאות מגרשי התמורה בתכנית 3700 המתארית ובתכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב ניווד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מספר 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מספר 1 קיבלה זכויות גם במתחם מספר 3 או 4 הצפונית ממנה, דהיינו - לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מתחמים שונים. לדחות את ההתנגדות.

#### המלצות החוקרת:

- לענין הבקשה לאיזון מבלי לפצל את הזכויות לשני מתחמים – אין כל מניעה לבעלים לבצע "הצרחה" בהסכמה בכפוף לשמירה על המקדמים ותוך המנעות מפגיעה בבעלים אחרים. ר' פרק ב' סעיף 14.



25 באפריל 2021

144

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 70

התמורה: במתחמים : 1, 3

גוש 6632, חלקה 387 (חלק).

מתנגד: דב ויינברג

מייצג ייצוג עצמי

שמאי : ללא שמאי

### עיקרי ההתנגדות :

- מבקש תיקון טבלת ההקצאה כך שסך הזכויות יוקצו לו במאוחד (ללא פיצול) במגרש תמורה 131 בדרום התכנית (מתחם 1).
- בעדיפות שניה, מבקש שסך הזכויות יוקצו לו במאוחד (ללא פיצול) במגרש 302 בצפון התכנית.
- בכל מקרה, מבקש כי זכויותיו יוקצו במגרש בו מקבלים זכויות גם או רק בעלי הזכות שרכשו אותה באמצעות חברת טריגו.

### מענה הצוות המקצועי:

- נעשה מאמץ לרכז את הבעלים ככל האפשר. שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. לדחות את ההתנגדות.
- חלק גדול מהתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק ביעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע ביעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.
- לא התקבלה כל בקשה מחברת טריגו או המתייחסת לחברת טריגו, מה גם שלא נרשמה בעלות של חברת טריגו בשטח התכנית. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

145

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת :

- לגבי הבקשה לריכוז זכויות התמורה במגרש אחד – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- מומלץ לנסות להיענות לבקשה בדבר הקצאה עם בעלי הזכויות שרכשו באמצעות חברת טריגו, במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות.

### התנגדות מס' 71

גוש 6632 חלקות שונות; גוש 6621 חלקות שונות; גוש 6609 חלקות שונות; גוש 6896 חלקות שונות; גוש 6610 חלקות שונות.

התמורה : במתחם 4

מתנגדים: קבוצת פרדו.

מייצגת: עו"ד מרים דונין.

שמאי: שאול רוזנברג.

### עיקרי ההתנגדות:

- יש למנות שמאי בורר.

- יש לאגם זכויות על ידי ריכוז זכויותיו של אדם במגרש אחד או בכמה מגרשים בבעלותו המלאה. כמו כן, להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות ככל האפשר מגרשים בבעלות יחידה.

- יש לשמור על עקרון "קרוב ככל האפשר".

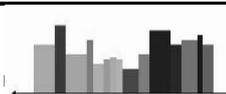
- לא בוצעו התאמות בתכניות המפורטות וההקצאה נותרה בעינה בהתאם למקדמי השווי שנקבעו במסמך השמאי פן, ללא אבחנה והתאמה ביחס למיקום וקריטריונים רלבנטיים נוספים. כתוצאה מכך, לא נשמר השווי היחסי.

- לא ניתן מקדם פיצול לבעלי זכויות במתחם 1 המקבלים בתמורה זכויות במתחמים אחרים.

- קיים ניגוד עניינים מובנה – הוועדה המקומית: הגורם המקצה והעירייה כגורם הזוכה להקצאה

- יש לשנות ערכי שווי הקרקע בייעודים השונים (קיים פירוט).

- יש להביא בחשבון מקדם קירבה לציר אבן גבירול – 0.9, מקדם צפיפות 0.95, מקדם שימושים מעורבים 0.95, ומקדם סמיכות לשצ"פ 1.05.



25 באפריל 2021

146

3700 - פרק ג'

- קיימות טעויות אריתמטיות ואחרות בהקצאה. הגב' לוי אפרת היא אפרת גורודצ'יק. יש לאחד את ההקצאות. יש לאחד את ההקצאות של מר מלול שלמה ומילול שלמה.

- יש לבצע איגום בין מתחמי.

- יש להצריח חלקות בבעלות שיכון ובינוי עם חלקות קבוצת דונין.

- יש לייחס מקדם 1.12 לשווי קודם באזור מערבי.

- יש לבטל מקדם קירבה לשדרות רוחב.

- יש להקצות לעיריה ולמדינה זכויות בייעוד תעסוקה ומסחר ולא במגורים.

- יש לשנות מקדם מלונאות ל-0.5.

- יש להוסיף 297 יח"ד אקו' לכל התכנית.

- מגרש 102 המקדם צ"ל 1.2936.

#### **מענה הצוות המקצועי:**

- לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את 5 התכניות המפורטות לאישור סופי, הוועדה המקומית החליטה, בהמלצתו של מה"ע וצוותו ובתיאום עם היועץ המשפטי של העיריה, למנות חוקרת לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' לחוק.

- הבקשות נבחנו ולא התאפשר עקב כמות הבעלים הגדולה והמגרשים הקטנה בשטח התכנית.

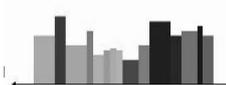
- הצרחות בתוך הקבוצות וביניהן מקובלות בברכה במסגרת מקדמי השווי של שמאי התכנית.

- מקדמי שווי מזרח/מערב מתייחסים לשני חלקי התכנית בשלמותה ונערכו על סמך נתוני שווי. המקדמים נכונים במצב תכנוני חדש ולא במצב תכנוני קודם שבו השווי הומוגני.

- קרבה לשדרות הרוחב מעלה את שווי המגרשים הגובלים בו ואין סיבה לשנות את המקדם.

- מגרשים בבעלות עירית תל אביב ומדינת ישראל שאינן בייעוד ציבורי דינם כדין בעלים פרטיים ואין להפלותם.

- נתוני השווי למלונאות ומגורים שהובאו על ידי שמאי המתנגדים מתייחסת לשווי בניינים שבהם נעשה חילוץ. הפרוייקטים שהוצגו על ידי השמאי מורכבים, אינם נובעים מהשטח וקביעת שווי קרקע על פי שיטת החילוץ לעולם אינה חד משמעית. בפרוייקטים מעין אלה שהביא המתנגד מרכיב השווי הבנוי גבוה מאוד ושונה ממרכיב השווי למלונאות של בניינים קטנים שעל פיהם חישב שמאי התכנית. בנוסף, קביעת שווי של שמאות מכרעת לגבי בית מלון בירושלים איננה יכולה לשמש כדוגמה רלוונטית לנושא הנדון. שמאי התכנית בחן את



25 באפריל 2021

147

3700 - פרק ג'

נתוני השווי העדכניים של מלונות רוטשילד 65, רויאל ביץ' ומגדלים המשקפים את שוק המקרקעין למלונאות כיום.

- נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקוויוולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- מגרש 102 מקבל מקדם 1.1 למערב, מקדם 1.35 לדרך הפארק ומקדם 0.98 אחר, סה"כ 1.46 אקוויוולנטיות.

לדחות את כל ההתנגדויות.

### המלצות החוקרת :

לגבי פיצול זכויות התמורה- לדחות את ההתנגדות. הפיצול הינו כורח המציאות נוכח מבנה התכנית וניוד הזכויות. עם זאת, מומלץ לבדוק את האפשרות לאגם את הזכויות, ככל האפשר, במסגרת הטבלאות המתוקנות. **ר' פרק ב' סעיף 1.**

- לגבי אי השמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 8.**

- לגבי אי ביצוע התאמות במקדמי / בערכי השווי – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי הצורך במתן מקדם פיצול- לדחות את ההתנגדות. הפיצול הוא מאפיין נפוץ בכל רחבי התכנית ואינו נחלתו של המתנגד בלבד. מענה חלקי מצוי בהתייחסות למרכיב המושע. **ר' פרק ב' סעיף 4.**

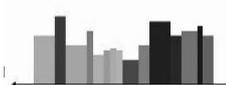
- לגבי ניגוד עניינים, לכאורה, בין העיריה לבין הגורם המקצה את הזכויות – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 11.**

- לגבי ערכי שווי הקרקע/מקדמי המרה בשימושים השונים- לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי טעויות ברישום וטעויות אריתמטיות- לקבל את ההתנגדות. יש לתקן את הטעויות במסגרת הטבלאות המתוקנות. **ר' פרק ב' סעיף 9.**

- לגבי הדרישה לביטול מקדם קירבה לשדרות רוחב- לדחות את ההתנגדות. מדובר בבינוי חדשני ומסוגנן והחוקרת סבורה כי קיים למיקום יתרון.

- לגבי מקדם מלונאות – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**



25 באפריל 2021

148

3700 - פרק ג'

- באשר לטענה לגבי אי התאמה במספר יח"ד – לדחות את ההתנגדות. הסך הנ"ל אינו רלבנטי לאור עריכת הטבלאות מחדש.

לגבי מקדם שווי במצב קודם באזור המערבי – לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 5.**

- לגבי אי התאמה במספר הכולל של יחידות הדיור – הסך הנ"ל אינו רלבנטי לעת הזאת לאור עריכת הטבלאות מחדש. יש להקפיד ולמנוע אי התאמות.

- לגבי בקשה להצרחה- אין מניעה שהבעלים יבצעו הצרחות בהסכמה תוך שמירה על מקדמי ההתאמה ובכפוף למניעת פגיעה בבעלים האחרים.. **ר' פרק ב' סעיף 14.**

### התנגדות מס' 72-74 - התנגדות תכנונית

מתנגדים: חנה סלומון, נורית וחיים אריאל, ענת ודניאל סתו ( תושבים במגדלי נאמן)

מייצג: עו"ד רון ניב

#### עיקרי ההתנגדות:

- שטח ציבורי פתוח ממערב למגדלי נאמן שרוחבו כ-8 מ' "נעלם". שטח זה הינו רציף, ידידותי ובטיחותי לקהילה ולכן אין לבטלו. בנוסף, ביטול השצ"פ סותר את עקרונות התכנית.

- הבניין המסחרי ממול בניינים 22-24-26 בחלק הצפוני גדל ל-8 קומות, בניגוד לתכנית המתאר.

- התכנית הנוכחית (מתחם 3) אינה תואמת את התכנית שאושרה ועברה התנגדויות רבות עד שהגיעה למצב הקיים והיא חורגת ממנה במידה מהותית, המהווה סטייה ניכרת מתכנית.

- לא בוצע פרסום להפקדה במגדלי נאמן

- לא נבחנו השפעות סביבתיות עקב הגברת זכויות הבניה.

- התכנון במפורטת משמעו " חנק " מגדלי נאמן.

- קיימת פגיעה ביכולת הציבור ליהנות מחזית מגדלי נאמן.

#### מענה הצוות המקצועי:

- בתכנית המפורטת שונה מערך ייעודי הקרקע, תוך שמירת העקרונות התכנוניים והשמאיים שנקבעו בתכנית המתאר ובמסגרת המותר על פי חוק התכנון והבניה, וזאת על מנת לשפר ולמקסם את האיכויות של המקום. תכנית המתאר תא/3700 עסקה בשטח נרחב (1900



25 באפריל 2021

149

3700 - פרק ג'

דונם), קבעה פריסת יעודי קרקע, מאזן בין שטחים ציבוריים ושטחים פרטיים, הוראות בנייה כלליות ועקרונות לאיחוד וחלוקה בתחומו. מראש היה ידוע כי התכנון המפורט יצריך שינויים בבינוי (בכפוף לסמכות שניתנה לוועדה המקומית), ההיפך היה מייתר את הצורך באישור תכניות מפורטות.

זיקת הנאה בשב"צ שבתא שטח 401 מגדירה כי בפועל המקום יתפקד כשב"צ (שטח ציבורי פתוח).

לשטח למוסדות ומבני ציבור תפקיד קהילתי לא פחות חשוב מלשטח ציבורי פתוח.

לקבל את ההתנגדות בחלקה. לדחות את הדרישה לשינוי הייעוד משב"צ לשב"פ, אך לקבוע את קו הבניין המזרחי בשב"צ 8 מ'.

#### תשובת נציגי הועדה המקומית :

1. בוצע פרסום כחוק, כולל תלייה בכניסה למגדלי נאמן, בתאריך 21.3.2018, ע"י חב' טלנסיים.

2. בקשר לדרישה להשבת השב"פ – ראו מענה להתנגדות 57, סעיף 2.

#### לסיכום : ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.

לקבוע במגרשים 401, 402 שבייעוד שב"צ, יהיה קו הבנין לכוון מזרח – 8.0 מ'.

3. התכנית המפורטת שימרה את השטח הכולל בייעוד שב"פ, אך שינתה את פריסתו.

אחת שתפיסת הבינוי מערבית למגדלי נאמן שונתה וקיבלה אופי ייחודי, תרומתו של השב"פ שנקבע בתכנית תא/3700 ברוחב 8 מ' היתה שולית ולכן שונה.

#### לסיכום : ממליצים לדחות את ההתנגדות.

4. ראו מענה להתנגדות 57 סעיף 1.

#### לסיכום : ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.

לבטל במגרש 393 המרת זכויות ממסחר למשרדים, על מנת לצמצם את זכויות הבניה מבלי להגביל את גובה המבנה ל- 3 קומות, שכן גובה זה אינו מאפשר מימוש הזכויות הנ"ל. זאת, מתוך התחשבות בהחלטות עבר של ועדת ערר לגבי תכנית 3700 ולאור האילוץ שעלה בתכנית המפורטת של צמצום שטח מגרש 303 לטובת מניעת הצפות באזור "השקע האבסולוטי" של התכנית.



25 באפריל 2021

150

3700 - פרק ג'

5. כל השימויים במסגרת התכנית המפורטת בוצעו במסגרת סמכויות הועדה המקומית ובאישור יועמ"ש הועדה.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

6. מדובר בסביבה עירונית. התכנית המפורטת לא הגדילה את זכויות הבניה ביחס לתכנית המתארית אלא שינתה את פריסת ייעודי הקרקע ובמקרים מסויימים המירה שימוש אחד באחר, תוך שימוש במקדמי ההמרה שנקבעו בתכנית המתארים. מעבר לכך, מתחם המגורים שמערבית למגדלי נאמן נקבע בתכנית המפורטת כאזור מוגבל בניה עד 7 קונות.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

7. בלתי נמנע שהפיתוח האורבני בהיקף מגדלי נאמן ישנה את הנוף העכשווי שאליו רגילים המתנגדים. בשינויים שבוצעו בין התכנית המתארית למפורטת יש גם יתרונות מבחינת דיירי מגדלי נאמן כדוגמת הנמכת הבינוי שממערב למגדלי נאמן שיהיה בעל אופי ייחודי.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

8. התכנון משמר את האפשרות של הציבור לחזות בחזיתות המבנה מכל הכיוונים, ולבטח ימשיך לבלוט ביחס לבניינים העתידיים האחרים.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

9. מקומה של טענה לפגיעה בערך הדירות להיבדק בערכאות שנועדו לכך.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

**המלצות כוללות של החוקרת: לאמץ את החלטות נציגי הועדה המקומית.**

## **התנגדות מס' 75**

**התמורה: במתחם 3**

גושים: שונים, חלקות: שונות

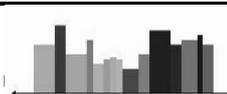
מתנגדים: קבוצת בעלים לוי

מייצגת: עו"ד מרים דונין

שמאי: שאול רוזנברג

**עיקרי ההתנגדות:**

- מבקשים למנות בורר מוסכם.



25 באפריל 2021

151

3700 - פרק ג'

- יש לאגם יותר את בעלי הזכויות במגרשים מיוחדים.
- יש לקבוע מקדם פיצול.
- יש ליצור איגום בין מתחמי - מתחם 1 ו-3 ומתחם 1 ו-4.
- יש להצריח חלקות בבעלות שיכון ובינוי עם חלקות קבוצת דונין.
- מקדם שווי באזור המערבי 1.12 במצב קודם.
- יש לקבוע מקדמי שווי מזרח מערב לכמה יעודים.
- יש לבטל מקדם קרבה לשדרות הרחב.
- יש להקצות לעיריה ולמדינה אך ורק זכויות ביעוד תעסוקה ומסחר ולא ביעוד מגורים.
- מגרשים גובלים באבן גבירול מקדם 0.9.
- יש להתחשב בהפקעות עבר.

#### מענה הצוות המקצועי:

- לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את 5 התכניות המפורטות לאישור סופי, הוועדה המקומית החליטה, בהמלצתו של מה"ע ובתיאום עם היועץ המשפטי של העיריה, למנות חוקרת לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' לחוק.
- הבקשות נבחנו ולא יתאפשרו עקב מספר הבעלים הגדולה ומספר המגרשים הקטן בשטח התכנית. לדחות את ההתנגדות.
- כל מגרשי התמורה הנובעים ממתחם 1 נויידו בחלקם למתחמים 3 או 4 בשל מגבלות הנובעות מקיומו של שדה דב, לפיכך אין מקום לקבוע מקדם שיהיה זהה לכל החלקות במתחמים. לדחות את ההתנגדות.
- הצרחות בתוך הקבוצות וביניהן מקובלות בברכה במסגרת מקדמי השווי של שמאי התכנית. לדחות את ההתנגדות.
- מקדמי שווי מזרח/מערב מתייחסים לשני חלקי התכנית בשלמותה ונערכו על סמך נתוני שווי. המקדמים נכונים במצב תכנוני חדש ולא במצב תכנוני קודם שבו השווי הומוגני. לדחות את ההתנגדות.
- קרבה לשדרות הרחב מעלה את שווי המגרשים הגובלים בו ואין סיבה לשנות את המקדם. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

152

3700 - פרק ג'

- מגרשים בבעלות עיריית תל אביב ומדינת ישראל שאינן בייעוד ציבורי דינם כדין בעלים פרטיים ואין להפלותם. לדחות את ההתנגדות.

- הוכח ואומץ ע"י הוועדה המקומית, במסגרת תביעה על ירידת ערך בשל הסטת המשך אבן גבירול מזרחה, כי הסטה זו לא תגרום לשינוי (ולכן לא תרע) באקלים האקוסטי באבן גבירול. זאת בהינתן שהרעש מהתחבורה ברחוב אינו מקור הרעש הסביבתי היחיד ברחוב זה. רעש המטוסים זהה בכל האזור, ורעש הרק"ל – החשמלית ולכן שקטה – אמור להפחית מהתנועה המוטורית שאינה חשמלית. לדחות את ההתנגדות.

- על פי הפסיקה אין להביא בחשבון הפקעות עבר בתכניות איחוד וחלוקה. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה לאגם את זכויות התמורה – לדחות את ההתנגדות. פיצול הזכויות נובע מאילוצי התכנית וניוד הזכויות. עם זאת, מומלץ לבדוק, במסגרת הטבלאות המתוקנות, ככל האפשר, איגום זכויות ומניעת פיצול. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לגבי מקדם פיצול – לדחות את ההתנגדות. פיצול זכויות התמורה אופייני לכל תחום התכנית ולא למגרש זה או אחר. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לגבי אפשרות הצרחה – אין מניעה מביצוע הצרחה מוסכמת בין שני גורמים, בכפוף לשמירה על מקדמי השווי. ר' פרק ב' סעיף 14.

- לגבי מקדמי מזרח/מערב – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי מקדם שדרות רוחב – לדחות את ההתנגדות. מדובר בבינוי חדשני ומסוגנן שלדעת החוקרת מעלה את השווי.

- לגבי הדרישה להקצות את הזכויות לתעסוקה, ומסחר לעיריית תל אביב ולא לפרטיים – לקבל חלקית את ההתנגדות. נוכח הביקוש הרב למגורים ע"י הפרטיים – שאינו נענה – יש מקום להיענות לבקשה, ככל האפשר. ר' פרק ב' סעיף 17.

- לגבי התחשבות בהפקעות עבר – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 16.

### התנגדות מס' 75 א' \*

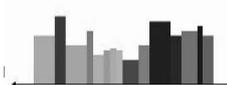
\* אינה כלולה במסמך ריכוז ההתנגדויות.

התמורה : במתחם 1

גושים : שונים חלקות : שונות

המתנגדים : קבוצת בעלים

מייצגת : עו"ד מרים דונין



25 באפריל 2021

153

3700 - פרק ג'

שמאי : שאול רוזנברג

### עיקרי ההתנגדות :

- יש לאגם את המתנגדים במגרשים מיוחדים ונפרדים.
- יש לבצע איגום בין מתחמי, כך שכל בעלים יקבל את מלוא זכויותיו אם במתחם 1 אם במתחם צפוני, אך ללא הפיצול הבלתי מוצדק.
- יש להצריח זכויות בין קבוצת דונין ושיכון ובינוי.
- יש לאבחן בין מגרשים ברצועת הקרקע המערבית ביותר ובין מגרשים הממוקמים, אמנם, ממערב לרח' אבן גבירול, אך אין כל שונות אופיינית בינם לבין הקרקע ממזרח.
- מתן מקדם 1.05 למגרשים בשדירות רוחב אינו מוצדק.
- יש להעדיף הקצאת מגרשים בייעוד מלונאות ותעסוקה לרמ"י ולעת"א.
- יש לבטל קביעת שווי ביתר למגרשי מלונאות.
- יש לתקן שווי בסיסי גבוה שגוי לשטחי מסחר ותעסוקה.
- קיימת הקצאה בחסר של ס"ה יחה"ד בכל תחום התכנית..
- חסר פירוט מקדמים פרטני לכל מגרש לצורך חישוב השווי.
- מגרש תעסוקה מס' 424 הוא מגרש משולש לא רגולרי באופן קיצוני. יש לבטלו או לשנות צורתו.
- אבנר לוי – לא רק שלא אוחדו אחזקותיו אלא שאלה פוצלו באופן משמעותי בין מתחמים 1 ו-3, עם פיצול נוסף במספר מגרשים בתוך מתחמים אלה.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה לאגם את זכויות התמורה – לדחות את ההתנגדות. עם זאת, יש לנסות להיענות לבקשות המתנגדים במסגרת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 1.
- ההצחה מתקבלת בברכה באם היא נעשית בהסכמה ותוך שמירה על המקדמים ויתר הפרמטרים הקובעים את השווי ותוך המנעות מפגיעה בבעלים אחרים. ר' פרק ב' סעיף 14.
- מגרשים במזרח / מערב – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.
- מתן מקדם 1.05, לשדרות רוחב, למעט רח' יוניצמן, מוצדק לדעת החוקרת, בגלל אופיין המיוחד.



25 באפריל 2021

154

3700 - פרק ג'

- באשר לבקשה להעדפת הקצאת מגרשים בייעוד מלונאות ותעסוקה לרמ"י ולעת"א – לקבל את ההתנגדות. מתבקש לנסות ולעשות כן. ר' פרק ב' סעיף 17

- לגבי ערכי שווי ומקדמים בייעודים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הקצאה בחסר של ס"ה יח"ד אקויוולנטיות בכלל תחום התכנית- הדבר נובע מהבדלים בין המקדמים, שלאחר שינוי הטבלאות ממילא ישתנו. לדחות את ההתנגדות.

- לגבי היעדר פירוט מקדמים באופן פרטני – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

לגבי הקצאות אבנר לוי – יש לעשות מאמץ לגרום לאיגום מיטבי במסגרת הטבלאות המתוקנות.

- לגבי מגרש תעסוקה מס' 424- לקבל את ההתנגדות. לנסות לשפר את מימדי המגרש.

## התנגדות מס' 76

**התמורה: במתחם 3.**

גוש 6610, חלקה 12 (חלק).

המתנגדת: גרוסמן (לאלו) רחל

מייצג: עו"ד אלי וולצקי (משרד נצר-וולצקי, עו"ד)

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לאגם ולמנוע פיצול זכויות.

- יש להתחשב בהשפעות הפקעות עבר שבוצעו בחלקה 12.

- יש לחשב לפי שווי אבסולוטי ולא שווי יחסי.

- יש להקטין הערכת יתר למקדמי מגרשי מגורים, תעסוקה ותיירות.

- מקדמי התעסוקה והמסחר שגויים.

- יש להסביר מהם "מקדם אחר א" ו-"מקדם אחר ב".

- יש להקטין התמורה למגרש 316.

### מענה הצוות המקצועי:

- על פי החוק, התקנות ותקן 15 חישוב שטח החלקות במצב הנכנס נעשה על פי שטח הרשום ואין להתחשב בשטחים ברוטו טרם ההפקעה או ההפרשה או להבטחות שלטוניות במידה וניתנו. בפסק הדין הנזכר (לא לגבי החלקה הנדונה) שמאי התכנית התבקש להתייחס



25 באפריל 2021

155

3700 - פרק ג'

להפקעות עבר תוך נסיון לבחון אם יש למכלול נסיבות ההפקעות השפעה על שווי החלקה. שמאי התכנית בדק ומצא למעלה מ-50 עסקאות משנת 2013 ואילך שנערכו בשטח תכנית 3700 הנעות בממוצע שבין 6,000-7,000 ש"ח למ"ר. כעולה מהעסקאות אין בהן כל שונות המצביעה על התייחסות כלשהיא לשטח החלקות לפני ההפקעה (במידה והיתה הפקעה כזו). כמו כן, שמאי התכנית בדק ומצא עשרות עסקאות בשטח חלקה 12 והחלקות הסמוכות לה, אשר נוצרו כתוצאה מחלוקת חלקה 1 המקורית. העסקאות מצביעות על שווי ממוצע כ-3,000-4,000 ש"ח, דהיינו - אפילו פחות מהשווי הממוצע של החלקות הסמוכות. אילו היתה השפעה להפקעה ההיסטורית של חלקה 1 המקורית היה שווי החלקות (למ"ר) צ"ל גבוה ולא נמוך משווי החלקות הסמוכות. דהיינו - השוק איננו מגיב להפקעות אלו. לפיכך אין מקום להתחשב בהפקעות ההיסטוריות שנוצרו בשנים 1961-1970.

- בא כח המתנגד מפרש לא נכון את פסק הדין הקובע במפורש שלא ניתן לשחזר זכויות משטח ברוטו ואין להתחשב בהפקעות עבר ולפיכך אין סיבה להפקיד מחדש את הטבלאות.

- פיצול זכויות הינו כורח תכנוני עקב הימצאות שדה דב וכלול בתכנית המתאר.

- קביעת שווי אקוו' ולא שווי מוחלט מותרת לפי התקינה, בהתחשב במספר הבעלים הרב (מאות) אין מקום לסרב את הלוח על ידי רישום שוויים בש"ח.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

- במגרש 316 הובא בחשבון מיקום המגרש, לרבות מתן מקדם המשקף את היותו גובל בשצ"פ ומקדם צפיפות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה להתחשב בהשפעת הפקעות עבר – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 16.

- לגבי הנקיטה בשווי יחסי (במקום אבסולוטי) – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.



25 באפריל 2021

156

3700 - פרק ג'

- לגבי הטענה למקדמים שגויים בייעודים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי מקדם "אחר א" ומקדם "אחר ב" - לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי הדרישה לבטל מקדם 1.15 בייעוד "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי מגרש 316 – לדחות את ההתנגדות. המקדמים נמצאו בגבולות הסביר.

### התנגדות מס' 77 - תכנונית

המתנגדת: תמי נסים

מייצג: עו"ד מיכאל נאמן

#### עיקרי ההתנגדות:

1. לא בוצע פרסום להפקדה במגדלי נאמן.
2. נדרש להשיב את השצ"פ ברוחב 8 מ' ממערב למגדלי נאמן
3. ביטול השצ"פ סותר את עקרונות התכנית.
4. הבנין המסחרי הוגבה מ- 3 ל- 8 קומות בניגוד לתכנית המתאר.
5. קיימת סטייה ניכרת מתכנית 3700.
6. לא נבחנו השפעות סביבתיות עקב הגברת זכויות הבניה.
7. התכנון במפורטת משמעותו "חנק" מגדלי נאמן.
8. קיימת פגיעה ביכולת הציבור ליהנות מחזית מגדלי נאמן.

#### תשובות נציגי הועדה המקומית:

1. בוצע פרסום כחוק, כולל תלייה בכניסה למגדלי נאמן בתאריך 21.3.18, ע"י חברת טלנכסים.
  2. ראו מענה להתנגדות 57 סעיף 2.
- לסיכום: ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה. לקבוע במגרשים 401, 402 שבייעוד שב"צ קו בנין 8.0 לצד מזרח.
3. התכנית המפורטת שימרה את השטח הכולל בייעוד שצ"פ אך שינתה את פריסתו. מאחר שתפיסת הבינוי מערבית למגדלי נאמן שונתה וקיבלה אופי ייחודי, תרומתו של השצ"פ שנקבע בתכנית 3700 ברוחב 8 מ' היתה שולית ולכן שונתה.



25 באפריל 2021

157

3700 - פרק ג'

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

4. ראו מענה להתנגדות 57 סעיף 1.

**לסיכום: ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.** לבטל במגרש 303 המרת זכויות ממסחר למשרדים, על מנת לצמצם את זכויות הבניה מבלי להגביל את גובה המבנה ל- 3 קומות, שכן גובה זה אינו מאפשר מימוש הזכויות הנ"ל. זאת, מתוך התחשבות בהחלטות עבר של ועדת הערר לגבי תכנית 3700 ולאור האילוץ שעלה בתכנית המפורטת, של צמצום שטח מגרש 303, לטובת מניעת הצפות באזור "השקע האבסולוטי" של התכנית.

5. כל השינויים במסגרת התכנית המפורטת בוצעו במסגרת סמכויות הועדה המקומית ובאישור יועמ"ש הועדה.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

6. מדובר בסביבה עירונית. התכנית המפורטת לא הגדילה את זכויות הבניה ביחס לתכנית המתארית, אלא שינתה את פריסת ייעודי הקרקע ובמקרים מסויימים המירה שימוש אחד באחר תוך שימוש במקדמי ההמרה שנקבעו בתכנית המתארית. מעבר לכך, מתחם המגורים שמערבית למגדלי נאמן נקבע בתכנית המפורטת כאזור מוגבל בניה עד 7 קומות.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

7. בלתי נמנע שהפיתוח האורבני בהיקף מגדלי נאמן ישנה את הנוף העכשווי שאליו רגילים המתנגדים. בשינויים שבוצעו בין התכנית המתארית למפורטת יש גם יתרונות מבחינת דיירי מגדל נאמן כדוגמת הנמכת הבינוי שממערב למגדלי נאמן שיהיה באופי ייחודי.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

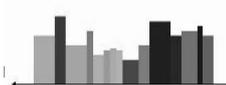
8. התכנון משמר את האפשרות של הציבור לחזות בחזיתות המבנה מכל הכיוונים ולבטח ימשיך לבלוט ליחס לבניינים העתידיים האחרים.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

9. מקומה של טענה לפגיעה בערך הדירות חהיבדק בערכאות שנועדו לכך.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

**המלצות החוקרת: לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.**



25 באפריל 2021

158

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 78

גוש 6632, חלקה 372 (חלק); גוש 6621, חלקה 8 (חלק). התמורה: במתחמים 2, 3

מתנגד: מאיר לוי.

מייצגת: עו"ד מיטל בן בסט (פישר, בכר, חן וול, אוריון ושות')

שמאי: ספי רביב (קונפורטי רביב)

### עיקרי ההתנגדות:

- בניגוד להוראותיה המפורשות של תכנית 3700 ובניגוד להחלטת הוועדה המחוזית בדבר איגום זכויות, בחר שמאי התכנית שלא להקצות זכויות למבקשים במתחם אחד ובמגרש אחד. לפיכך, יש להקצות את הזכויות הנדונות במתחם אחד ובמגרש אחד. ולהמנע מפיצולים.

- זכויות המתנגדים לא רק שלא הוקצו במיקום קרוב ככל האפשר למקום בו היתה קודם חלקתם - כנדרש בחוק – אלא שהקצאת זכויות זו נעשתה בריחוק רב מחלקת המקור.

- לתת את התמורה לחלקה 8 במקדם גבוה יותר בשל חזית ראשונה לים.

### מענה הצוות המקצועי:

- בהקצאות מגרשי התמורה בתוכנית 3700 המתארית ובתוכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב ניווד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מספר 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מס' 1 קיבלה זכויות גם במתחם מס' 3 או 4 הצפוניות ממנה, דהיינו – לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מתחמים שונים. לדחות את ההתנגדות.

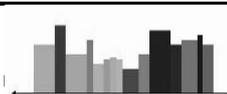
- במצב הקודם אין הבדל בשווי הקרקע במצב תכנוני קודם בין האזור המזרחי למערבי, השוק הוא הומוגני ומתייחס רק לשיקולי שטח וזכויות בנייה. יצויין כי חלקה 8 ארוכה וצרה, משתרעת על שטח נרחב ואינה גובלת בים. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- באשר לטענה בדבר היעדר ריכוז זכויות / פיצול בין המתחמים : לדחות את ההתנגדות ר' פרק ב' סעיף 1.

- לגבי ריחוק זכויות התמורה מהחלקה המקורית – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.

- לגבי הדרישה ליתן מקדם גבוה לחלקה 8 בשל קירבה לחוף הים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.



25 באפריל 2021

159

3700 - פרק ג'

### התנגדות מס' 79

גוש 6632, חלקה 372 (חלק); גוש 6621, חלקה 8 (חלק). התמורה: במתחמים 2, 3. המתנגד: ניסים לוי.

מייצגת: עו"ד מיטל בן בסט (פישר, בכר, חן וול, אוריון ושות')

שמאי: ספי רביב (קונפורטי רביב)

### עיקרי ההתנגדות:

- בניגוד להוראותיה המפורשות של תכנית 3700 ובניגוד להחלטת הוועדה המחוזית בדבר איגום זכויות, בחר שמאי התכנית שלא להקצות זכויות למבקשים במתחם אחד ובמגרש אחד. לפיכך, יש להקצות את הזכויות הנדונות במתחם אחד ובמגרש אחד.

- זכויות המתנגדים לא רק שלא הוקצו במיקום קרוב ככל האפשר למקום בו היתה קודם חלקתם - כנדרש בחוק – אלא שהקצאת זכויות זו נעשתה בריחוק רב מחלקת המקור.

- לתת את התמורה לחלקה 8 במקדם גבוה יותר בשל חזית ראשונה לים.

### מענה הצוות המקצועי:

- בהקצאות מגרשי התמורה בתוכנית 3700 המתארית ובתוכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב ניווד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מספר 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מס' 1 קיבלה זכויות גם במתחם מס' 3 או 4 הצפוניות ממנה, דהיינו – לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מתחמים שונים. לדחות את ההתנגדות.

- במצב הקודם אין הבדל בשווי הקרקע במצב תכנוני קודם בין האזור המזרחי למערבי, השוק הוא הומוגני ומתייחס רק לשיקולי שטח וזכויות בנייה. יצוין כי חלקה 8 ארוכה וצרה, משתרעת על שטח נרחב ואינה גובלת בים. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת:

ר' ההמלצות להתנגדות 78.

### התנגדות מס' 80

גוש 6632 חלקה 214 (מחצית).

מתנגדים: אורי ואילנה נאמן

מייצג: עו"ד ג'ון מיכאל שפטלר



25 באפריל 2021

160

3700 - פרק ג'

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדים קיבלו הקצאתם במגרש 203 במתחם 3.
- במצב הקודם, חלקת המקור היתה בחלק המערבי ולא ניתן לכך כל ביטוי לעומת המצב החדש, בחלק המערבי, שבו קיבל מגרש התמורה מקדם 1.1.
- מגרש התמורה אינו נמצא בקו ראשון לים ולא נכון להעניק לו מקדם 1.1 יש לתקן את האמור.

### מענה הצוות המקצועי:

במגרש 203 הובאו בחשבון המקדמים הבאים: מיקום המגרש - גובל בדרך הפארק, גובל בשדרת רוחב, מקדם צפיפות ומקדם מגורים מעורב בקביעת המקדם לא הובא בחשבון קו ראשון לים אלא כללית מיקום החלק המערבי של התכנית ביחס לחלק המזרחי ניתן מקדם 1.1. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה לתוספת שווי במצב הנכנס לחלקה במערב התכנית – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.
- לגבי מקדם 1.1 במצב החדש בחלק המערבי – לדחות את ההתנגדות. מקדם זה מיוחס לכל החלק המערבי של התכנית. ר' פרק ב' סעיף 5.

### התנגדות מס' 81

התמורה: במתחמים 3,4.

גוש 6610 חלקה 12 (חלק).

מתנגדת: אריאלה רוח

מייצג: עו"ד א. רוח.

### עיקרי ההתנגדות :

- הפיצול בין זכויות הבעלות בשני מגרשים פוגע ביכולות הכספיות מול שני יזמים שונים ומקשה על המימוש.
- מבוקש להעביר את החלק שבבעלותה למגרש 212 עם אחיה או לחלופין – להעביר ולצרף את החלק הקטן שבבעלותה למגרש 316 יחד עם חלקה הגדול יותר.
- למרות שזכאים לקבל 3.6 יח"ד קיבלו 2.5 יח"ד בלבד.



25 באפריל 2021

161

3700 - פרק ג'

### מענה הצוות המקצועי:

- פיצול זכויות הינו כורח תכנוני עקב הימצאות שדה דב וכלול בתכנית המתאר. החלקה המקורית מתפרשת על פני מספר מתחמים. יצוין כי לא התקבלה בקשה לאחד זכויות בין האח והאחות. לדחות את ההתנגדות.

- בהתאם לתקן 15 השמאי המנחה את הוועדות המקומיות לא לבצע "שחזורים" וכמו כן אין להתחשב בשטחים ברוטו טרם ההפקעה או הפרשה או לכל הבטחות שלטוניות במידה וניתנו. לכן, כאמור לעיל, לא היה מקום לחשב את הזכויות לפי שטח ברוטו. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- באשר לפיצול הזכויות : הפיצול, שהינו מאפיין של התכנית, על חלקיה, הינו תוצאה של מבנה התכנית והשלכותיו. מומלץ לבדוק את האפשרות , במסגרת הכנת הטבלאות החדשות, להיענות לבקשת המתנגדת, תוך שמירה על המקדמים. לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לגבי הפרת ההבטחה , לכאורה, לחשב את זכויות התמורה על בסיס שטח ברוטו, לפני ההפקעה – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 16.

### התנגדות מס' 82

גוש: 6680, חלקה 42 (חלק); גוש 6610, חלקה 12 (חלק). התמורה: במתחם 3.

המתנגדת: הסוכנות היהודית לארץ ישראל בשם מכללת לוינסקי!

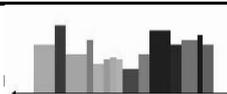
מייצג : עו"ד ערן מוטרן.

### עיקרי ההתנגדות :

- מעיון בתקנון התכנית עולה כי יוזם/עורך התכנית לא מכיר, או שלא בדק, או שהעדיף להתעלם מהסטטוס הקנייני המהותי של המקרקעין, החוסה תחת הערת אזהרה ונמנע מחישוף נכון וחיוני לצורך רישום הזכויות האמורות במסגרת הפרצלציה.

- לאור זאת, מבקשת המתנגדת לתקן את תקנון התכנית ולהוסיף בסעיף 6.16 התייחסות מפורשת לגבי הזכאות לרישום עתידי לפי הערת האזהרה וחזרה החכירה המצורפים להתנגדות.

- מבוקש להצטרף לדרישת מנהל נכסי הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי.



25 באפריל 2021

162

3700 - פרק ג'

### מענה הצוות המקצועי:

- נושא הזכויות הקנייניות בין עיריית ת"א יפו לבין המדינה אינם מעניינה של התכנית ואינו יכול להיות מבוסס בתקנון התכנית. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת:

עמדת הצוות המקצועי מקובלת. לדחות את ההתנגדות.

### התנגדות מס' 83

גוש 6632 חלקה 276, 277 (חלקים); גוש 6621 חלקה 8 (חלק). התמורה: במתחם 2.

מתנגדים שונים

מייצגת: עו"ד מ. דונין

שמאי: שאול רוזנברג

### עיקרי ההתנגדות:

- ע"פ מקדמי השמאי פן, קיים פער בין המספר הכולל של יח"ד האקוויוולנטיות שחושב על ידו לבין המספר הראוי.

- הבקשה לאיגום זכויות קבוצת הבעלים לא כובדה. לחלק מהם הוקצו זכויות תמורה במנותק מהקבוצה.

- יש לאבחן בין רצועת הקרקע המערבית הכוללת את שורות המגורים הקרובות לדרך הים ובין מגרשים הממוקמים אמנם ממערב לרח' אבן גבירול, אך אין שונות בינם לבין המגרשים ממזרח.

- קיימת התעלמות מוחלטת מסוגיית מזרח / מערב במצב הקודם.

- יש לבטל כפל מקדמים בגין שדירת רוחב וגבילות בשצ"פ.

- יש לתקן ערכי השווי ומקדמי ההמרה בין השימושים השונים.

- יש לייחס מקדם הפחתה למגרשים בשני צידי רח' אבן גבירול.

- יש לבטל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות".

- יש לפרט כל הפרמטרים והמקדמים הקובעים לענין השווי, לרבות מקדם "אחר". באופן פרטני לכל מגרש.



25 באפריל 2021

163

3700 - פרק ג'

- יש למנות בורר מוסכם נוכח ריבוי המחלוקות המקצועיות ובשים לב לניגוד העניינים המובנה של הוועדה המקומית כגורם המקצה קרקע לבין כובעה כבעלת זכויות בקרקע.  
- לחילופין מבוקש לתקן את התכנית על פי החלופות שערך השמאי רוזנברג.

### מענה הצוות המקצועי:

- לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את 5 התכניות המפורטות לאישור סופי, הוועדה המקומית החליטה, בהמלצתו של מה"ע וצוותו ובתיאום עם היועץ המשפטי של העיריה, למנות חוקרת לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' לחוק.  
- מקדמי שווי מזרח/מערב מתייחסים לשני חלקי התכנית בשלמותה ונערכו על סמך נתוני שווי. המקדמים נכונים במצב תכנוני חדש ולא במצב תכנוני קודם שבו השווי הומוגני. לדחות את ההתנגדות.

- הבקשות לאיגום נבדקו ולא התאפשר, עקב מספר הבעלים הגדול ומספר המגרשים הקטן בשטח התכנית. לדחות את ההתנגדות.

- כל מגרשי התמורה הנובעים ממתחם 1 נויידו בחלקם למתחמים 3 או 4 בשל מגבלות הנובעות מקיומו של שדה דב. לפיכך אין מקום לקבוע מקדם שיהיה זהה לכל החלקות במתחמים. לדחות את ההתנגדות.

- נתוני השווי למלונאות ומגורים שהוצגו ע"י שמאי המתנגדים מתייחסים לשווי בניינים שבהם נעשה חילוץ הפרוייקטים שהציג השמאי מורכבים, אינם נובעים מהשטח וקביעת שווי קרקע בשיטת החילוץ לעולם איננה חד משמעית. בפרוייקטים מעין אלה שהציג המתנגד, מרכיב השווי הבנוי גבוה מאוד ושונה ממרכיב השווי למלונות של בניינים קטנים שעל פיהם, חישב שמאי התכנית. בנוסף, קביעת שווי של שמאות מכרעת לגבי בית מלון בירושלים איננה יכולה לשמש כדוגמה רלבנטית לנושא הנדון. שמאי התכנית בחן את נתוני השווי העדכניים של מלונות רוטשעחד 65, רויאל ביץ' ומגדלות, המשקפים את שוק המקרקעין למלונות כיום. לדחות את ההתנגדות.

- כל נתוני השווי המהווים בסיס ליצירת מקדמי השווי נוצרו לאחר בחינת מחירי השוק ועסקאות מהשטח עצמו, מאזור התעסוקה הסמוך בהרצליה או משטח הגוש הגדול הסמוך. לדחות את ההתנגדות.

- בגלל שיקולים שונים הכוללים אי ודאויות לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, לגבי הקצאת שטחים למטרות " דיור בר השגה " שהינן מטרה ציבורית, אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, קויימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העיריה ומ"י. רישום 360 יח"ד על שם העיריה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הוראה של תכנית המיתאר. נבדק שמאית ונמצא



25 באפריל 2021

164

3700 - פרק ג'

שמקדם השווי האקויוולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המיתאר ובתכניות המפורטות. לדחות את ההתנגדות.

- לאחר חישוב מקדמי האקויוולנציה נוצרת הגדלה בשווי המקדם של מגרש 102

### המלצות החוקרת :

- מספר יחה"ד האקויוולנטי הוא פונקציה של מקדמי ההתאמה בין השימושים השונים. ע"פ המלצות החוקרת, יחולו במקדמים שינויים שממילא יביאו לתוצאות שונות. מומלץ לערוך את הטבלאות המתוקנות תוך שימת לב לכל הפרמטרים הרלבנטיים ולהימנע מטעויות.

- בניגוד להוראות הדין לא בוצע איגום זכויות כל בעלי הקבוצה- לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1. עם זאת, ראוי לצמצם את הפיצולים ולדאוג לאיגום מיטבי.

- לגבי מקדמי מגרשים לאורך רחוב אבן גבירול – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי כפל מקדם 1.15 באזור מגורים ותיירות- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- בקשר למקדמי השווי בייעודים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי מקדמי מזרח/מערב - לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי פירוט הנתונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי ה"ה לוי אפרת ומלול שלמה – יש לתקן את הטעויות ר' פרק ב' סעיף 9.

- לגבי כפל מקדמים לשדרת רוחב ושצ"פ במגרשים 104, 503 לדחות את ההתנגדות. מדובר בשני פרמטרים שונים.

- לגבי הטענה לחסר תחשיבי של יח"ד אקויוולנטיות בתחום התכנית – לדחות את ההתנגדות. הבעיה תמצא את פתרונה במסגרת הטבלאות המתוקנות.

התמורה: במתחמים 1-5.

התנגדות מס' 84 – התנגדות תכנונית

מתנגד: נת"ע

מייצג: סיגל גפני

עיקרי ההתנגדות:

- יש לסמן בתשריט "מצב מוצע" במתחם 1 את המבנה הטכני של הרק"ל לפי תת"ל 71 ג', הנמצא במגרש 1003, הצמוד לשטח קאנטרי אזורי חן ולהתאים את גבול התכנית בקטע זה לגבול תת"ל 71 ג'.



25 באפריל 2021

165

3700 - פרק ג'

- יש לסמן בתשריט מצב מוצע במתחם 2 מבנים שנמצאים בתוך רצועת המסילה ושסומנו להריסה בתת"ל 71/ג, כולל מבנה שנאים ומבנים בחצר בית הספר.

- יש להעתיק את חדר השנאים במתחם 2 שבתחום רצועת המתע"ן למקום חלופי שלא בגבולות תת"ל 71 ג'.

- בכל התכניות יש לסמן בתשריט "מצב מוצע" רצועת מתע"ן ברח' אבן גבירול.

- יש לקבוע בס' 1.6 להוראות התכנית כפיפות לתת"ל 71 ג'.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע, לרבות כל שינוי בחתך הרחוב, הסדרי תנועה ולוחות הזמנים לפינוי המבנים שבתחום התכנית.

- בסעיף 4.11.2 "דרך מאושרת", בהתייחס להוראות בינוי ברח' אבן גבירול, הסעיפים 1-3 שמתייחסים לתמ"א 4/א/23 אינם רלבנטיים לאור אישורה של תת"ל 71 ג'.

- סעיף 4 – לא תותר הנחת תשתיות בתחום הדרך השמור לרק"ל, אלא לאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת.

#### **מענה הצוות המקצועי:**

לקבל את כל סעיפי ההתנגדות.

#### **תשובת נציגי הועדה המקומית:**

1. יתוקן בחמש התכניות, בהתאם לסיכומים

2. יוטמעו בחמש התכניות המפורטות כל ההוראות והסימונים הרלבנטיים של תת"ל 71/ג'. יש לזכור שבעת הפקדת התכניות, תת"ל 71/ג' היתה בהליך אישור.

3. תנאי זה תקף בתחום תת"ל 71/ג' בלבד. התקנונים יעודכנו בהתאם.

4. תסומן בתשריטים רצועת מטען בהתאם לתת"ל.

5. יתוקנו התקנונים- סעיף דרך מאושרת.

6. בתא/3700 סעיף 2.ז.1.15 מאפשר זאת בכפוף לפרסום הודעה במתכונת ס' 149 לחוק.

לסיכום: לקבל את ההתנגדות במלואה.

**המלצת החוקרת: לקבל את ההתנגדות במלואה..**



25 באפריל 2021

166

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 85

**התמורה: במתחם 2.**

גוש 6621 חלקה 8 (חלק).

המתנגדות: רייטר אורה, שוורץ שפרה

מייצג: עו"ד שלומי מערבי

### עיקרי ההתנגדות:

- תכנונית - להגדיר את השימושים המותרים באזור מלונאות גם לשימושים נלווים, לרבות מסחר, משרדים מוטי תיירות, בידור, פנאי ונופש, מועדוני בידור ודיסקוטקים לשימושי מלונאות.

- תכנונית - לאפשר שימוש מלונות דירות ודירות נופש בייעוד מלונאות.

- לתת מקדם 0.2 ולא 0.6 לבית מלון, במידה וקיימות הגבלות על ייעוד המלונאות במגרש.

### מענה הצוות המקצועי:

- נתוני השווי למלונאות ומגורים שהובאו על ידי שמאי המתנגדים מתייחסת לשווי בניינים שבהם נעשה חילוץ. הפרוייקטים שהוצגו על ידי השמאי מורכבים, אינם נובעים מהשטח וקביעת שווי קרקע על פי שיטת החילוץ לעולם אינה חד משמעית. בפרוייקטים מעין אלה שהביא המתנגד מרכיב השווי הבנוי גבוה מאוד ושונה ממרכיב השווי למלונות של בניינים קטנים שעל פיהם חישב שמאי התכנית. בנוסף, קביעת שווי של שמאות מכרעת לגבי בית מלון בירושלים איננה יכולה לשמש כדוגמה רלוונטית לנושא הנדון. שמאי התכנית בחן את נתוני השווי העדכניים של מלונות רוטשילד 65, רויאל ביץ' ומגדלים המשקפים את שוק המקרקעין למלונאות כיום. מקדם השווי למלונאות אף עולה על המקדם 0.6 וודאי שאינו 0.2 כמבוקש. לדחות את ההתנגדות.

- השימושים מוגדרים בתקנון. החל משנת 1995 ביטל משרד התיירות את ההכרה בשימוש מלון דירות. לדחות את ההתנגדות.

### תשובת נציגי הועדה המקומית:

- בתא/3700 ובתא'2/3700 ישנה התייחסות מפורשת למגרש הספציפי הזה. בתא/3700 התכליות המותרות במגדש המוגדר בייעוד מלונאות ונופש במתחם 2, הינן "בתי מלון, מתקנים ושרותים הנלווים אליהם, לרבות מתקני תיירות, פנאי ונופש. בקומת הקרקע ובקומה מעליה מותרים שטחי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי".

בתכנית המפורטת, מותרים ושרותים נלווים למלונאות לרבות מסחר ומשרדים מוטי תיירות, בידור, פנאי ונופש, מועדוני בילוי יותרו לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העיריה (סעיף 4.1.1 לתקנון). אין בין רשימות התכליות הנ"ל הבדלים, בניגוד לנטען.



25 באפריל 2021

167

3700 - פרק ג'

- במודע, מלון דירות או דירות נופש אינם שימושים מותרים, ואין כוונה לנסות ולהחיות מושג שכבר בשנות ה-90 נמצא לא ראוי ע"י בית המשפט העליון. גם משרד התיירות אמר את דברו ובחוזרים בנושא, קבע בשנת 2009, בין היתר, כי "אכסון מלונאי מיוחד" יותר אך ורק באזורים שייקבעו על ידו- מה שלא קרה באזור הנדון ואי לכך, אין איזכור לשימוש זה לא בתכנית המתאר ולא במפורטת.

### המלצות החוקרת :

- לגבי מקדם מלונאות (לא מלון דירות ולא מלון נופש) – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- שאר ההתנגדויות – **תכנוניות**.- מומלץ לדחות את ההתנגדויות במלואן.

### התנגדות מס' 86

גוש : 6632 חלקה : 389

המתנגד : נתן מוגרבי

מייצג : עו"ד ריכטר, יוגב ושות'

שמאי : המאירי ושות'

### עיקרי ההתנגדות :

- החלקה, בשטח 1.0 דונם, בבעלות מלאה של המתנגד, פוצלה לשני מגרשים בתום התכנית, בבעלות במושע - מגרשים 510 ו-511. לא נקבע מקדם פיצול ולא נקבעה הפחתה בגין מושע. המתנגד דורש לקבל זכויותיו במגרש אחד, למטרת מגורים.

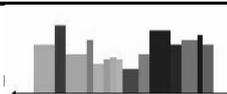
- לחילופין, יש לתקן את ההקצאה ולהוסיף למתנגד זכויות נוספות נוכח הפיכתו לבעלים במושע. ההפחתה נאמדת ב- 20%.

- לא יוחס מקדם הפחתה בגין פיצול, הנאמד ב- 30%.

- לא בוצע עדכון ערכים/ מקדמים למרות הזמן הרב שחלף מאז הכנת תכנית 3700, לשנת 2015.

יש לשנות את מקדמי השווי בייעודים השונים כדלקמן :

מגורים : 1 תעסוקה : 0.386 מסחר : 1.39



25 באפריל 2021

168

3700 - פרק ג'

- המתנגד קיבל הקצאות במגרשים למסחר ומסחר. יש לשנות את הייעוד למגורים, בשל קשיי המימוש של הייעודים הנ"ל והיעדר הטבות מיסוי בהם.

**מענה הצוות המקצועי**: ר' מענה להתנגדות מס' 33.

### **המלצות החוקרת**

- לגבי פיצול זכויות התמורה בשני מגרשים – לדחות את ההתנגדות. הפיצול הינו תוצאה של המבנה הייחודי של תכנית 3700 וניוד הזכויות, שאותם לא ניתן לשנות בשלב זה. ר' פרק ב' סעיף 1. עם זאת, מומלץ לבדוק את אפשרות האיגום במגרש אחד, במסגרת טבלאות. ההקצאה המתוקנת.

- לגבי הפחתה בגין מושע – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 4.

- לגבי השתנות ערכי השווי ברבות השנים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הבקשה להקצאת זכויות תמורה במגרשי מגורים בלבד – לדחות את ההתנגדות. היצע הקטן של מגרשי המגורים לעומת הביקוש הרב להם, אינם מאפשרים לספק לכל המתנגדים את מבוקשם. ר' פרק ב' סעיף 3.

### **התנגדות מס' 87**

**התמורה: במתחם 4.**

גוש 6632 חלקה 449 (מחצית).

המתנגדים: רות גלט, עזרא ומאיר שמש

מייצג: עו"ד אביב מוזס (רו"ח ושמאי מקרקעין)

### **עיקרי ההתנגדות**

- נדרשות הבהרות בקשר למגרש התמורה 319 במתחם 4.

- יש לציין ייעוד המגרשים הסמוכים בייעוד למבני ציבור.

- התכנית לוקה בחוסר שקיפות. יש לפרט את המקדמים.

- יש למסור לביקורת את כל תחשיבי האקסל.

### **תגובת הצוות המקצועי**

- כל נתוני התחשיב לרבות המקדמים שקופים וניתנים לביקורת.

- לא ניתן לשנות בינוי בהתאם לגובה הבניינים בשל הוראות תכנית המתאר.



25 באפריל 2021

169

3700 - פרק ג'

- ייעוד המגרשים הציבוריים נקבע על פי תכנית המתאר. השימוש המסויים ייקבע על פי המתכנן על פי הצורך הציבורי בעת המימוש.
- למתנגד הוקצה מגרש 319 ולא מגרש 36.

### התנגדויות תכנוניות :

1. בנספח הבינוי מופיעים בתא שטח 319 שני מבנים, בני 12 ו-5 קומות, בעוד התקנון לא מתייחס לכך. מבקשים לפצל לשני מגרשים.
2. מבקשים לפרט את השימוש בתאי השטח 803 ו-804 הסמוכים, שבייעוד מוסדות ומבני ציבור (שב"צ).

לסיכום : ממליצים לדחות את ההתנגדות.

### תשובות נציגי הועדה המקומית :

1. הבינוי הטיפוסי בתחום תכנית 3700 כולל מסד, בינוי מלווה רחוב, בגובע קבוע של 6 קומות, שממנו "צומח" אגף גבוה יותר, שממוקם בנסיגה כלפי הרחוב. בינוי זה מיושם גם בתא שטח 319. מדובר במבנה אחד המורכב משני גושים שונים. אין סיבה לפרק את תא השטח לשני תאי שטח שונים. נהפוך הוא, באופן זה ממומש העקרון התכנוני הרצוי.
2. נכון להיום, מיועדים תאי שטח 804, 803 למוסדות חינוך. יחד עם זאת, השימושים במגרשים בייעוד שב"צ ייקבעו סופית ע"י העיריה בהתאם לצרכים העירוניים, בסמוך לקידום תכנית עיצוב והיתרי בניה.

### המלצות החוקרת :

- באשר לטענה בדבר היעדר שקיפות – על אף שחלק מהנתונים פורסם במהלך שמיעת ההתנגדויות, לא מיותר להדגיש כי במהלך הכנת הטבלאות המתוקנות, ראוי כי יצוינו כל הנתונים והפרמטרים שעל פיהם נקבע השווי – בשקיפות מלאה.
- הייעוד הספציפי של המגרשים המיועדים לבניני ציבור ייקבע בסמוך למועד המימוש, בהתאם לצרכים באותו מועד.

לגבי ההתנגדויות התכנוניות : לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.

## התנגדות מס' 88

התמורה: במתחמים 1 - 5

גושים: שונים, חלקות: שונות.

המתנגדים: שונים - קבוצת שורר



25 באפריל 2021

170

3700 - פרק ג'

מייצגת: עו"ד אפרת לרנר, משרד עו"ד ענת בירן.

שמאים: משרד קמיל, טרשנסקי, רפאל

### עיקרי ההתנגדות:

- בהוראות התכנית ובטבלאות נפלו פגמים וטעויות משמעותיים המחייבים את ביטול ההפקדה של 5 התכניות ולפחות החזרתן לבחינה מחדש על ידי הוועדה המקומית ועל ידי שמאי התכנית לצורך תיקון הליקויים.
- לחילופין יש להעביר לבורר מוסכם.
- לא נשמר עקרון ההקצאה "קרוב ככל האפשר".
- נכון יותר לקבוע את קו הגבול בין האזור המערבי למזרחי במתחים 2-5 בין הגושים 6620 ו-6610 במזרח לבין 6621 ו-6609 במערב. באשר למתחם 1, מתווה "ציר שבור" שקו האורך הממוצע שלו חופף בקירוב את תוואי אבן גבירול במצב החדש.
- עקרון האיגום לא נשמר, ללא כל נימוק וללא כל סיבה נראית לעין. ההפרה נעשתה בשתי דרכים:
  - א. פיצול זכויות הבעלים הרשומים למספר מגרשים בכל מתחם.
  - ב. פיצול הזכויות במספר מתחמים ובכל מתחם – במספר מגרשים.
- יש לאשר החלפה פנימית של הקצאות וכן הצטרפות לקבוצות קיימות, על מנת לקדם את התכנון ומימושן
- קיימות טעויות אריתמטיות רבות.
- התכניות נגועות באי בהירויות - לא ניתן פירוט למקדמי איזון פנימיים.
- המגרשים בבעלות העיריה והמדינה הוערכו בחסר, ומכאן, שקיבלו מס' יחידות רב יותר על חשבון בעלי זכויות אחרים.
- יש להגדיר באופן מפורש את השלכות התכנון העתידי של מתחם 1.
- יש להגדיר באופן מפורש מהם "שינויים קלים" בשטחים אשר לא ייחשבו כשינוי לתכנית.
- יש לערוך את התכניות המפורטות למתחמים 3, 4 ו-5 על רקע מפת מדידה. יש לוודא כי מלוא הזכויות המוקנות ניתנות למימוש במגרשים שהוקצו.
- לא בוצעו שינויים במקדמי ההמרה למרות הזמן שחלף.
- שלבי ביצוע ומימוש התכניות אינם סבירים.
- דרושים תיקונים טכניים בטבלאות ההקצאה



25 באפריל 2021

171

3700 - פרק ג'

### מענה הצוות המקצועי:

- קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד.

- שווי המגרשים נקבע לפי שיקולי שוק בלבד, שוק המקרקעין אינו מתנהג לפי קריטריון של פלחים לאורך התכנית כמוצע על ידי שמאי המתנגדים.

- יצירת מקדמים למתחמים ביעוד משרדים לפי המרחק מהים איננה נכונה שכן אין משמעות מבחינת משרדים למידת הקרבה לים.

- הצרחות בתוך הקבוצות ואף בין קבוצות ומתחמים מקובלות בברכה במסגרת מקדמי השווי של שמאי התכנית.

- לא ניתנה כל עדיפות בחישוב השווי של המגרשים בבעלות עירית תל אביב או מדינת ישראל.

- עבודת השמאות נערכה על רקע מדידה בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים, כפי שהוצהר על ידי מודד התכנית.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות, מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא לחלקה ולזכויות הבניה הנמצאים בה.

### המלצות החוקרת :

- ההתנגדויות הועברו לבדיקת שמאית חוקרת.

- בעקבות המלצת החוקרת, הטבלאות יבוטלו וייערכו מחדש, תוך הטמעת השינויים .

- באשר לדרישה לשמור על עקרון "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. מתכונת התכנית, שכיום לא ניתן לשנות (ע"פ הנחיית הועדה המקומית) היא "האחראית" לפיצולים וניוד הזכויות למתחמים שונים. עם זאת, מתבקש שמאי התכנית לדאוג לקרבה מירבית, בנסיבות הענין. **ר' פרק ב' סעיף 8.**

- לגבי החלפה פנימית של הקצאות (הצרחה) – פעולת הצרחה מקובלת (גם על הצוות המקצועי), בכפוף לשמירה על המקדמים והימנעות מפגיעה בבעלים האחרים. **ר' פרק ב' סעיף 14.**



25 באפריל 2021

172

3700 - פרק ג'

- לגבי הצורך בשינוי מקדמי ההמרה בין השימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הטענה כי יש לפרט את כל הנתונים הרלבנטיים בתוך הטבלאות בשקיפות מלאה - ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי הטענה לקיומן של טעויות אריתמטיות, טעויות ברישום ופגמים אחרים – ר' פרק ב' סעיף 9. יש לוודא היעדר טעויות במסגרת הטבלאות המתוקנות.

- באשר לבקשה לשנות את "קו פרשת המים" – לדחות את ההתנגדות. לא נמצאה הצדקה לשינוי זה.

- באשר לדרישה לערוך את הטבלאות בערכים כספיים ולא בערכים יחסיים – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.

- באשר לדרישה לפצל את החלקות ולא את הבעלים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 12.

- נמסר ע"י הצוות התכנוני כי התשריטים הוכנו על רקע מפת מדידה.

- לגבי הטענה בדבר הערכה בחסר של זכויות העיריה – לדחות את ההתנגדויות. ר' פרק ב' סעיף 20.1 ו- 20.2.

## התנגדות מס' 89

התמורה: במתחם 2

גוש 6621, חלקה 8 (חלק).

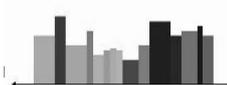
המתנגדת: גאולה ענקי

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדת קיבלה הקצאה במגרש 400 במתחם 2 המיועד למלונאות. מבקשת לשנות למגורים בלבד בבניין קטן ככל האפשר.

### מענה הצוות המקצועי:

- המתנגדת קיבלה תמורה במסגרת מתחם 2, כפי שנמסר לנו, כלולה המתנגדת בקבוצת עו"ד שוב אשר קיבלה תמורה במגרש 400. לגבי ההקצאה למגורים – חלק גדול מההתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק בייעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ולתכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים



25 באפריל 2021

173

3700 - פרק ג'

למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע בייעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.

#### המלצות החוקרת :

- לענין הבקשה לקבל הקצאה בייעוד מגורים בלבד (ולא במלונאות) – לא ניתן להיענות לכל הבקשות בנושא זה, בשל תמהיל השימושים הייחודי בתכנית, המציע מיעוט יחסי של מגרשי מגורים לעומת ביקוש רב ביותר. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 3. עם זאת, מן הראוי לבדוק אפשרות להיענות לבקשה במסגרת הטבלאות המתוקנות.

#### התנגדות מס' 90

התמורה: במתחם 4.

גוש: 6609, חלקה 53 (חלק).

המתנגד: אביחי דנון

מייצג: עו"ד משה קמר

#### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגד בעל מיקום בקו ראשון לים אבל קיבל הקצאה בפניה הצפון מזרחית של התכנית- מיקום נחות.

- המתנגד קיבל הקצאתו במגרש 302, הרחק מחלקת המקור, במיקום סואן.

- הזכויות שהוקצו לו הינן בהיקף נמוך משמעותית ממה שנקבע בתכנית תא/3700.

- מבקש להקצות לו זכויות בסמוך לחלקת המקור 53 כמו מגרש 703 (מלונאות), 214, 215 – מגורים, תעסוקה ותיירות, מגרש 110, 111, 211, 213 – מגורים.

#### מענה הצוות המקצועי:

- לא ניתן בשלב זה לשנות את מגרשי התמורה. לדחות את ההתנגדות.

- במידה שהמתנגד ימצא בעלים אחרים במגרשים המבוקשים שיהיו מעוניינים להחליף איתו, הדבר אפשרי במסגרת מקדמי השווי של התכנית וכפוף לפרסום לפי סעיף 106 לחוק.

#### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה לקבלת זכויות תמורה במיקום קרוב למיקום המקורי : נראה שהמתנגד אכן קופח, בקבלו הקצאה בקצה הצפון מזרחי של מיתחם התכנית, כשהחלקה המקורית 6609/53 מצוייה בקו ראשון לים. – לקבל את ההתנגדות. מומלץ לנסות לשפר את המיקום במסגרת עריכת הטבלאות החדשות. יצויין כי, ניתן לבצע "הצרחה" בהסכמה, בכפוף לשמירה על המקדמים ותוך הימנעות מפגיעה בבעלים האחרים. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

174

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 91

גוש 6620 חלקה 12 (חלק).

המתנגדת: עליזה בויאר

מייצג: עו"ד ברק קינן

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדת ירשה את הזכויות מבעלים שנפטרו. שמה אינו כלול בטבלת האיזון.

### מענה הצוות המקצועי:

- זכויות המנוח אריה סטימר בחלקים מחלקה 12 בגוש 6610 התקבלו במגרש תמורה 301 בתכנית 3/3700. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת:

בקשר לאי הכללת שם המתנגדת בטבלת ההקצאות- לתקן את הטעות. ר' פרק ב' סעיף 9.

## התנגדות מס' 92

גושים: שונים. חלקות: שונות.

המייצג: עו"ד אריאל שוב

המתנגד: אריאל שוב

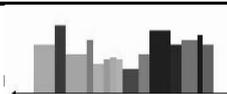
### עיקרי ההתנגדות:

- לתת לחלקה 53 מקדם 1.1 בגין מיקומה המערבי.

- לאפשר המרת 40% מזכויות המסחר במגרש 106 – למגורים.

- לא ברור כיצד חושבה הקצאת הזכויות למסחר ביחס למגרשים אחרים ולפי מה הוחלט למקמה.

- לא אפשרי לממש את זכויות המסחר כפי שקובעות הוראות התכנית ובה בעת לממש את הזכויות למגורים. מגרש 106 – מגרש התמורה לנדון – נמצא בשורה המערבית של התכנית, יחד עם מגרשים 102, 105 ו-109. אורך החזית של כל המגרשים זהה אך שטחי המסחר שונים. במגרש 106 הנדון, נקבע שטח של 700 מ"ר למסחר לעומת מגרש 102 למשל, שבו נקבע שטח של 504 מ"ר.



25 באפריל 2021

175

3700 - פרק ג'

### טענה תכנונית :

- בגלל החשש מאי יכולת המימוש, מבקשים להעניק תוספת של שתי קומות לתא שטח 106, או, לחילופין, לבטל את ההוראה לפיה תוספת קומות מהווה סטייה ניכרת..

### מענה הצוות המקצועי:

- מקדמי השווי נקבעו על פי חישוב שמאי הוועדה המקומית בעת אישור התכנית המתארית 3700. לדחות את ההתנגדות.

- לפי הוראות תכנית המתאר לא ניתן להמיר זכויות מסחר או תעסוקה ליעוד מגורים. לדחות את ההתנגדות.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד. לדחות את ההתנגדות.

1. שטחי המסחר נקבעו ביחס לתכנית קומת הקרקע, מיקום הבניין, אורך החזית ונפחי הבניה במגרש. אף אחד מהמגרשים לא זהה ולכן שטחי המסחר שונים.

2. בתא שטח 106 ניתן למצות את השטח המסחרי בקומת הקרקע של האגף המערבי בלבד, כיוון שהשטח של קומת הקרקע לפי קווי הבניין בקטע המערבי הוא 820 מ"ר, 120 מ"ר יותר מהשטח שהוקצה למסחר. מעבר לכך, ניתן למקם מסחר לא רק בחזית המסחרית המחייבת באגף המערבי, אלא גם באגף המזרחי, כלומר בוודאות מימוש הזכויות אפשרי במקביל למימוש זכויות המגורים..

3. כאמור בסעיף 2, לא ברור על מה מבוסס חשש זה, וממילא לא ברור כיצד תוספת יח"ד תקל על מגיש ההתנגדות לממש את הזכויות. לדחות את ההתנגדות.

בנוסף, לפי הפתרון האדריכלי המוצע בנספח הבינוי ניתן היה, תיאורטית, לבנות מעבר לזכויות הקיימות מבלי לשנות את גובה הבינוי או קווי הבניין. לפיכך אין סיבה לקבל את הבקשה להגדיל את כמות יח"ד או לשנות את מגבלת הגובה בתכנית או לקבוע כי שינוי כזה לא יהווה סטייה ניכרת.

### מענה נציגי הוועדה המקומית להתנגדות התכנונית :

תא שטח 106 כלול באזור "הנחיות מיוחדות" הנמצא מערבית לדרך הים ובצמוד לטיילת הים ושבנו כוונת המתכננים היא ליצור אזור מעורב וייחודי, מאופיין בבנייה נמוכה יחסית



25 באפריל 2021

176

3700 - פרק ג'

ותכסית גדולה. בדומה לנוה צדק למשל, מתוכננת רשת צפופה של רחובות צרים הנפתחים לכיכרות ורחבות ציבוריות קטנות. לאורך הרחובות מתוכננים מסחר, מסעדות ובתי קפה.

בניגוד ליתר האזורים בתכנית 3700/4, באזור זה הגמישות לניצול זכויות ניתנת לאופן תפוסת הקרקע (תכסית) ולא במימד הגובה, לכן נקבע שתוספת קומות מוגדרת כסטייה ניכרת.

### המלצות החוקרת :

- לענין תוספת שווי בגין המיקום המערבי במצב נכנס – לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 5.**

- לענין חלוקת שטחי המסחר במגרשים 106, 100, 102, 105, 109 – לא הוצגה ראייה (שרטוט, תחשיב) לטענה. הדבר נתון להעדפות תכנוניות וניתן למקם חלק מהשטחים שלא בחזית. לדחות את ההתנגדות.

- ע"פ הוראות תכנית המתאר, לא ניתן להמיר שטחי מסחר למגורים וכמו כן- לא ניתן להוסיף קומות מעל מה שנקבע בתכנית.

- באשר לצורך בייחוס מקדם "גובל בדרך הפארק" למגרש 106 בשלמותו- לקבל חלקית את ההתנגדות. המבנה הדו – אגפי המתוכנן אינו גובל בשלמותו בדרך הפארק. יש להפחית את המקדם באופן יחסי למספר היחידות הגובלות.

**המלצת החוקרת בהתנגדות התכנונית לאמץ את המלצת נציגי הועדה המקומית.**

### התנגדות מס' 93

**התמורה: במתחם 4.**

גוש 6609 חלקה 50 (חלק).

המתנגדים: טופיול אברהם ואח'

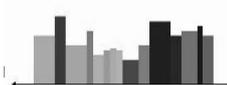
מייצגת: עו"ד לימור הלל-דן.

שמאי: צביקל-שפיגל.

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לבטל הקצאת זכויות לבעלי קרקע מחוץ לתחום התכנית..
- יש להקצות לעיריית תל אביב ולמדינה את צרכי הציבור כנגד שוויים הנכנס.
- יחה"ד המיועדות לדירור בר השגה והוקצו לעירייה ולמדינה הוערכו בחסר.
- חשיפת מקדמי השווי והעסקאות מעלה כי המסמכים רצופים בטעויות ואי דיוקים.

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



חברת האקדמיה למחקר ויישום  
שמאות המקרקעין בישראל

E.-mail : [eshedl@bezeqint.net](mailto:eshedl@bezeqint.net)



חברת לשכת שמאי המקרקעין

25 באפריל 2021

177

3700 - פרק ג'

- ערכי השווי לא עודכנו במהלך השנים.
- בטבלת מקדמי האיזון נקבע כי המקדם למגרשים הגובלים בדרך הפארק הינו 1.2 אך מניתוח החישובים בטבלה עולה כי המקדם הינו 1.35.
- מן הראוי לתכנן מחדש את הקרקע, במיוחד לאור העובדה שהמגבלות בגין שדה דב בוטלו.
- קיימות טעויות אריתמטיות מהותיות.
- מקדם שווי "אחר א" ו"אחר ב" – עדיין רב הנסתר על הגלוי.
- שמאי התכנית לא הביא בחשבון הפחתה בגין שימוש מסחר במגרשי מגורים.
- שטחי התעסוקה הוערכו בחסר באופן לא סביר.
- במגרשים לבנייה גבוהה נלקחה בחשבון הפחתה במקום תוספת שווי בגין הקומות הגבוהות.
- מגרשים לתעסוקה בקרבת דרך נמיר הוערכו בחסר.
- לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין "הנחיות מיוחדות".
- לא הובאה בחשבון הפחתה בגין דירות גן שלא ניתנות לניצול בשל מגבלות שונות כגון זיקת הנאה.
- לא נבדקה אפשרות פרטנית של יישום הזכויות בהקשר של "זכויות מתכלות".
- דיוור בהישג יד הוערך בחסר ואינו תואם שווי שוק (לא הוצגו אסמכתאות).
- לעניין השווי במצב קודם – שמאי התכנית התייחס לתקופה שלאחר אישור תכנית המתאר תא/3700 בעוד שהיה עליו להתייחס לתקופה שקדמה לאישור התכנית (מפנה לספרם של עורכי הדין שרית דנה ושלום זינגר).
- קיימות טעויות בציטוט עסקאות מרשות המסים.
- ניתוח העסקאות על בסיס ערכי השווי שקבע השמאי עצמו מוכיח כי חלקות המצויות בצד המערבי עלו בשוויין באופן ניכר על חלקות המצויות בצד המזרחי של התכנית.
- ערכי השווי למגורים אינם סבירים בעליל ואינם תואמים את מצב השוק.
- יש לתכנן מחדש את השטח. הצפיפות כיום של מתחמים 1 ו-2 עומדת על 1.3 ו-3.8 יח"ד/דונם בהתאמה.
- שמאי התכנית קבע ללא הצדקה מקדם 1.05 בגין גבילות בשדרת רוחב. רחוב יוניצ'מן מהווה המשך ישיר של כביש ארצי מס' 5, המיועד, בין היתר, להוות כביש כניסה לאתר האי המיועד לשמש כשדה תעופה בינלאומי.
- יש לייחס מקדם הפחתה למגרש 14 בשל קירבת מתקן הנדסי.



25 באפריל 2021

178

3700 - פרק ג'

- יש לבטא הפחתה בשל זיקת הנאה למעבר להולכי רגל במגרש 14.

- יש להביא בחשבון מקדם מושע במגרשים בבעלות מפוצלת.

#### מענה הצוות המקצועי:

ראו מענה להתנגדות מס' 13

#### המלצות החוקרת :

- בקשר לדרישה לעדכן את ערכי השווי בשימושים השונים-ההתנגדות מתקבלת. ר' פרק ב' סעיף 7.

- באשר לדרישה להקצות לעיריה זכויות לפי שוויין הנכנס – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 18.

- לגבי הקצאת קרקע לבעלי קרקע מחוץ לתכנית – לדחות את ההתנגדות. הנושא עלה במסגרת ההתנגדויות לתכנית המיתאר ונדחה.

- בקשר לדרישה להציג בטבלאות ערכים מוחלטים (ולא יחסיים)- לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.

- לגבי הצגת המקדמים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- בקשר למקדם קרבה לדרך הפארק – המקדם הנכון, לגבי מתחם 4, הוא 1.35. יש לתקן את הטבלה הכללית. ר' פרק ב' סעיף 20.4.

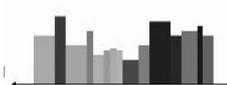
- באשר לאמירה כי ראוי לתכנן מחדש את הקרקע לאור ביטולן של הגבלות שדה דב – לדחות את ההתנגדות. לא ניתן לשנות את תכנית המיתאר 3700.

- לגבי הטענה בדבר קיומן של טעויות אריתמטיות – יש לדאוג לעריכה מדוייקת בשקיפות מלאה של הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 9.

- לגבי מקדם שווי "אחר א" ומקדם שווי "אחר ב"- לקבל את ההתנגדות בחלקה. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי הדרישה להפחתה מהשווי במגרשים בעלי שימושים מעורבים – לדחות את ההתנגדות. שמאי התכנית יחס למגרשים אלה מקדם 0.9. מכל מקום, יש לדאוג שהעקרון ייושם במסגרת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 20.6.

- לגבי יישום הפחתה בבניה גבוהה ע"י שמאי התכנית (מכונה "צפיפות"), במקום תוספת שווי- לקבל את ההתנגדות. במתחמי יוקרה, במיוחד, קיימת תוספת שווי עם כל עלייה בקומות. ר' פרק ב' סעיף 20.10 .



25 באפריל 2021

179

3700 - פרק ג'

- באשר למקדמי ההמרה בין השימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- יש לייחס הפחתה בשווי מגרש שבתחומו קיימת זיקת הנאה – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.7.

- לגבי דירות גן שלא ניתנות לניצול בגין קיומן של זיקות הנאה- ר' פרק ב' סעיף 20.7.

- לגבי "זכויות מתכלות" – סבורני שאחד מתפקידיו של הצוות המקצועי הינו לבדוק אם הזכויות שהוקצו למגרש עם הגבלות (כמו זיקת הנאה) אכן ניתנות לניצול.

- לגבי דיור בהישג יד. - לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.1.

- הדרישה לביטול מתן מקדם חיובי למגרשים לצד רח' יוניצ'מן מתקבלת. ר' פרק ב' סעיף 20.5.

## התנגדות מס' 94

גוש 6621, חלקה 8.

התמורה: במתחם 2.

מתנגדת: מרים צוצינגר

מייצג: עו"ד ברק קינן, משרד פירון

### עיקרי ההתנגדות:

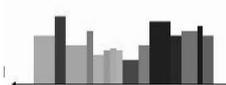
- המתנגדת מבקשת לקבל הקצאה בייעוד מגורים בלבד (ולא מלונאות)

### מענה הצוות המקצועי:

- חלק גדול מההתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק בייעוד מגורים. אחד המאפיינים של תוכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע בייעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הבקשה לקבל הקצאה בייעוד מגורים בלבד – לדחות את הבקשה. הבקשה משותפת לבעלים רבים בתחום התכנית ולא ניתן להיענות לה בשל מספרם המועט, יחסית, של מגרשים למגורים. עם זאת, מומלץ לבדוק את האפשרות להיענות לבקשה במסגרת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 3.



25 באפריל 2021

180

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 95

גוש 6621, חלקה 8 (חלק); גוש 6609 חלקה 2. התמורה: במתחם 2.

מתנגדים: קבוצת אלאיוף

מייצג: עו"ד שוב ושות'

שמאי: יהודה זיסר

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לרכז את הזכויות של כל אחד מיחיד הבעלים במתחם אחד, במגרש אחד.
- מפתחות ההמרה העדכניים אינם נכונים ואינם תואמי מציאות וחובה לשנותם.
- המקדם 1.15 שנקבע למגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות, אינו סביר.
- יש לפרט את מקדמי האיזון הפנימיים.
- יש לרכז, ככל הניתן, הקצאת יחידות המגורים לבעלים הפרטיים בלבד, ואילו את המגרשים בעלי אפיון מסחרי מובהק – לגופים הציבוריים.
- לא קיימת סבירות בהקצאת מגרשים בייעוד מלונאות ותעסוקה לאנשים פרטיים, כאשר ניתן להקצותם לגופים מסחריים.
- לקבוצה מוקצות זכויות בשיעור 100% ממגרש 400 בייעוד מלונאות, המהוות 54% מהזכויות בייעוד מלונאות, בעוד הקבוצה מהווה 14% מסך השטח המיוצג על ידה בגוש 6621 חלקה 8.
- נתוני עסקאות לגבי מגרשים בייעוד למלונאות מצביעים על כך שהמקדם המרבי הראוי למלונאות הינו 20% ולא כפי שנקבע על ידי שמאי התכנית (60%).
- נתוני עסקאות לגבי ייעוד למסחר מצביעים כי המקדם הראוי בין מסחר למגורים הינו 1 (ולא כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית – 1.8).
- נתוני עסקאות לגבי ייעוד לתעסוקה מצביעים כי המקדם המרבי הראוי בין תעסוקה למגורים הינו 33% (ולא 50% כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית).

### מענה הצוות המקצועי:

"מקביל להתנגדות מס' 46."



25 באפריל 2021

181

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה לאיגום זכויות ולריכוז הזכויות של כ"א מיחידי הבעלים במגרש אחד – לדחות את ההתנגדות. המצג הנוכחי הינו פרי אילוצים שנבעו מקיומו של שדה דב. **ר' פרק ב' סעיף 1**

- לגבי מפתחות ההמרה של ערכי השווי בשימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ומלונאות" – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 2.**

- לגבי פירוט מקדמי האיזון הפנימיים- לקבל את ההתנגדות. יש להציג בצורה מסודרת את כל המקדמים הרלבנטיים בשקיפות מלאה. **ר' פרק ב' סעיף 15.**

- באשר לדרישה להקצות את המגרשים למגורים לבעלים הפרטיים -. לקבל חלקית את ההתנגדות. יש לעשות מאמץ ובמסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות להקצות, ככל הניתן, תחילה את מגרשי המגורים לבעלים הפרטיים.

- לגבי מקדמי המרה ל"מלונאות", "מסחר" ו"תעסוקה" – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

### התנגדות מס' 96

גוש 6632, ח' 1, 159, 278, 316, 319, 320; גוש 6609, ח' 50, 51, 52, 53.

מתנגדים: קבוצת בעלים וולפיש

התמורה : במתחם 4

עו"ד משרד שוב ושות'

שמאי: יהודה זיסר.

### עיקרי ההתנגדות:

- מפתחות ההמרה אינם נכונים, אינם תואמי מציאות ויש חובה לשנותם.

- יש לפרסם את טבלאות האיזון במלואן, הכוללות את מקדמי האיזון שהובאו בחשבון.

- יש לרכז את ההקצאות למדינה, רשות הפיתוח ולעיריה במגרשי תמורה נפרדים.

- יש לרכז את זכויות התמורה במגרש אחד בגבולות התכנית, בהתאם לקביעה בתקנון תכנית 3700, "יש להעדיף איגום ככל הניתן של זכויות שותפים". אם לא מרכזים - יש מקום לתת מקדם פיצול.



25 באפריל 2021

182

3700 - פרק ג'

- יש לרכז, ככל הניתן הקצאת יחידות המגורים לבעלים הפרטיים בלבד ואילו את המגרשים המסחריים לגופים הציבוריים (עיריה, מ"י, חברות מסחריות)

- פיצול הזכויות מהווה מכשול מהותי באפשרויות המימוש והקידום של הקרקע ובנזק כלכלי לבעלי הזכויות. בין היתר, יגרום הפיצול תביעות לפירוק שיתוף ודחיית מועד המימוש למועד רחוק.

- התכנית אינה עומדת בהוראות החוק לעניין הקצאת מגרשי התמורה "קרוב ככל האפשר" לחלקת המקור.

- יש להתוות ציר אורך משמעותי – הגבול בין שני הגושים המרכיבים את שטח המתחמים 2-5 וכן את החלק הצפוני של מתחם 1. קווי הגבול בין הגושים 6620 ו-6610 במזרח ו-6621 ו-6609 במערב.

- לא הובאו בחשבון הגדלת מס' יח"ד ותוספת זכויות בניה לפי תכנית ג-1.

#### מענה הצוות המקצועי:

"מקביל להתנגדות מס' 46".

#### המלצות החוקרת:

- לגבי מפתחות ההמרה – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הדרישה לפרסום טבלאות במלואן – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי הדרישה לרכז את הקצאות העיריה והמדינה בנפרד – לקבל חלקית את ההתנגדות. יש לנסות להיענות לדרישה ככל שניתן, במסגרת הטבלאות המתוקנות.

- לגבי פיצול הזכויות - הדבר נובע מהכרח לנייד זכויות בשל הגבלות שדה דב. מומלץ לרכז זכויות, ככל האפשר, במסגרת הטבלאות המתוקנות.

- לענין הטענה בדבר אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. העקרון אכן לא קויים וזאת – בשל האילוצים שהוכתבו מהמצאות שדה דב. מומלץ לבדוק את הנושא ולטייב אותו, במסגרת הכנת טבלאות ההקצאה החדשות. ר' פרק ב' סעיף 8.

- לגבי הדרישה להתחשב בהוראות תכנית ג-1 – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 6.

#### התנגדות מס' 97

גוש 6609, חלקה 2, 18, 25; גוש 6621, חלקה 8. התמורה: במתחם 5.

המתנגד: קבוצת בעלים דר

מייצג: משרד שוב ושות', עו"ד.



25 באפריל 2021

183

3700 - פרק ג'

שמאי: יהודה זיסר

### עיקרי ההתנגדות:

- ערכי מפתחות ההמרה והיחסים ביניהם אינם נכונים ואינם תואמי מציאות ולפיכך מחוייב לשנותם.
- מפתח ההמרה 1.15 שנקבע ל"מגורים, תעסוקה ותירות" הינו שגוי. המפתח הראוי הוא 1.1.
- במתחם הנדון אין רלבנטיות למקדם "מזרח" או "מערב" מאחר שהמתחם כולו מצוי ממערב לציר אבן גבירול. כמו כן אינם רלבנטיים "גובל בדרך נמיר" ו"גובל בדרך הפארק"
- לא מולאה הוראת הדין בדבר איגום זכויות.
- מקדם ההמרה המרבי הראוי בין מלונאות למגורים הינו 20% (ולא 60% כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית).
- מקדם ההמרה המרבי הראוי בין מסחר למגורים הינו 1 (ולא 1.8 כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית)
- לא הובאו בחשבון הגדלת מס' יח"ד ותוספת זכויות בניה לפי תכנית ג/1.
- ההוראה לעניין הקצאת "קרוב ככל האפשר" אינה באה לידי ביטוי.
- יש לפרסם את מכלול מקדמי האיזון הפנימיים.

### מענה הצוות המקצועי:

"מקביל להתנגדות מס' 46."

### המלצות החוקרת :

- לגבי מפתחות ההמרה בין השימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.
- לגבי כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ומלונאות" - לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.
- לגבי הרלבנטיות של מקדם מזרח/מערב במיתחם 5 – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5.
- לגבי הדרישה לאיגום זכויות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.
- לגבי מקדמי מלונאות ומסחר – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.
- לגבי השפעת תכנית ג/1 על השווי – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 6.
- לגבי עקרון "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. ר' נספח ב' סעיף 8.
- לגבי הדרישה לפרסום מקדמי האיזון הפנימיים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.



25 באפריל 2021

184

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 98

### 1.2.3.4.5 התמורה : במתחמים

גושים : 6609, 6620, 6632, חלקות שונות

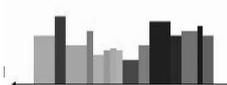
מתנגדים: חב' קנדה ישראל

מייצג: וקסלר ברגמן ושות' עו"ד

שמאי: קמיל - טרשנסקי

### עיקרי ההתנגדות:

- יש לצמצם פיזור זכויות. יש להימנע מפיצולים ולאגום ככל האפשר את הזכויות.
- יש לשמור על עקרון "קרוב ככל האפשר" לחלקות המקור.
- יש לתקן את טבלת האיזון כך שזכויותיה של החברה במגרש 13 יאוגמו וירוכזו ביחד עם זכויותיה של החברה במגרש 15 (מתחם 4)..
- יש לערוך את הטבלאות בערכים כספיים מוחלטים ולא יחסיים. - יש להציג את מקדמי האיזון הפנימיים לכל מגרש.
- יש לתקן את מקדם השווי המופרז שניתן למגרשים בייעוד מגורים תעסוקה ותיירות (1.15)
- מקדם השווי שנקבע לשטחי מסחר ותעסוקה בתכנית מופרז ואינו משקף את מחירי השוק באזור.
- יש להפריד את החלק לו זכאית הקבוצה מן הזכויות המוקצות לעיריית תל אביב.
- יש לקבוע במפורש בהוראות התכנית כי יותרו דירות גן בקומת הקרקע של בתי המגורים.
- יש לקבוע בהוראות התכנית במפורש כי יותר חיבור המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע.
- יש לפרט את מקדמי האיזון הפנימיים לכל מגרש.
- יש לשנות מקדם מגורים/מלונאות ל-1.2.
- יש לשנות מקדם מגורים/תעסוקה ל-1.2.
- יש לשנות מקדם פנימי של מגרש 312 במתחם 4 ל-0.95.
- יש לשנות מקדם מגורים/מסחר ל-0.5.
- מבקש להתייחס לזכויות שרכשה כאל קבוצה אחת.
- יש לשנות "קו פרשת המים" על בסיס גבול הגושים (ולא רח' אבן גבירול).
- מבוקש ניקוד מגרש 121 במתחם 1 במקדם 0.9.



### מענה הצוות המקצועי:

- חלק גדול מהתנגדויות מתייחס לרצון המתנגדים, בעיקר אלה שאינם מאוגדים, לקבל תמורה אך ורק בייעוד מגורים. אחד המאפיינים של תכנית 3700 הינו של תכנון רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ותכנון שטח שיש בו מובהקות עירונית, מספר המגרשים המיועדים למגורים בלבד קטן ביותר. זו מהות התכנית ובהתאם הקצאת הזכויות לבעלים ואין דרך לרצות את כל המבקשים לקבל זכויות קרקע בייעוד מגורים בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- קביעת שווי אקוו' ולא שווי מוחלט מותרת לפי התקינה השמאית תקן מס' 15, בהתחשב במספר הבעלים הרב (מאות) אין מקום לסרב את הלוח על ידי רישום שוויים בש"ח. לדחות את ההתנגדות.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכנית המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכנית המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויוולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית. לדחות את ההתנגדות.

- נתוני השווי למלונאות ומגורים שהוצגו על ידי שמאי המתנגדים מתייחסים לשווי בניינים שבהם נעשה חילוץ. הפרוייקטים שהוצגו על ידי השמאי מורכבים, אינם נובעים מהשטח וקביעת שווי קרקע על פי שיטת החילוץ לעולם אינה חד משמעית – שמאי התכנית בחן את נתוני השווי העדכניים של מלונות רוטשילד 65, רויאל ביץ' ומגדלות המשקפים את שוק המקרקעין למלונאות כיום. יצויין כי לא ניתן להקיש ממכרזי רמ"י בירושלים ונתניה על מחירי מלונות באור הנדון. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

186

3700 - פרק ג'

- כל נתוני השווי ששימשו את שמאי התכנית מתייחסים לשווי קרקע, עסקאות, חוזים וכיוצא בזה מהשטח עצמו ואזורים הסמוכים לו (אזור התעסוקה רמת החייל ואזור התעסוקה בהרצליה). לדחות את ההתנגדות.

- במגרש 312 הובאו בחשבון מקדם מערב 1.1, מקדם גבול שצ"פ 1.1, מקדם צפיפות 0.95, סך הכל מקדם משוקלל 1.15. לדחות את ההתנגדות.

- רחוב קדושי השואה הוא רחוב מגורים שקט ואין סיבה להפחית משווי המגרש.

- שטח חלקה 42 הוא 324 דונם. החלקה רשומה ע"ש עיריית תל אביב. קיימים הסכמים בין עיריית ת"א ורמ"י לגבי זכאות לזכויות הקניין. לפי הסכמים אלו העירייה ורמ"י התחייבו להעביר חלק מזכויותיהן לחברת הירקון שהמחנה חלק מזכויותיה לחברת קורסבל וחברת נווה גד שהמחו את זכויותיהן לחברת קנדה ישראל (אשר אינה רשומה כבעל קרקע). לפי החוק, תכניות איחוד וחלוקה מתייחסות רק לזכויות בעלות או זכויות חכירה רשומות. אף על פי כן, נעשה הנסיון לרכז חלק מהזכויות שנרכשו על ידי חברת קנדה ישראל במספר מגרשי תמורה שלמים או כמעט שלמים. לא ניתן במסגרת הממדים העצומים של התכנית, לאחד את כל התמורה למגרשים שלמים. לדחות את ההתנגדות.

- הטבלה גלויה ופתוחה לעיון. נתוני השווי הפנימיים לכל המתנגדים במרוכז. לדחות את ההתנגדות.

- לגבי מגרשים 13 ו-15 לא ניתן ללמוד מהרישום אילו זכויות הן שהוקצו לחברת קנדה ישראל שאיננה רשומה כבעלת קרקע. מגרש 15 הוקצה לבעלי זכויות אחרים. לדחות את ההתנגדות.

- באשר לדירות גן (תשובת נציגי הועדה המקומית) – יש לעשות הבחנה בין דירות גן – עם הצמדת חצר לדירה בקומת קרקע על חשבון השטחים המשותפים לכל דיירי הבנין, ודירות בקומת הקרקע ללא חצר מוצמדת, אשר מותרת בכל מקרה. תכנית 3700/3 מאפשרת דירות גן ב"מתחם 01" בלבד, באזור המוגבל במספר הקומות שבין מגדלי נאמן לדרך הים. הנחיות לגבי דירות גן אלה מפורטות בסעיף 6.4 ט 4-1. ביתר האזורים בתכנית לא נמצאה הצדקה תכנונית לאפשר דירות גן, בשל חשיבות חזית מגוננת ופתוחה כלפי הרחוב, בעוד שדירות גן מתאפיינות לא אחת בגדרות או אמצעי הסתרה גבוהים להשגת פרטיות.

- לגבי הצמדת מרתפים לדירות בקומת הקרקע – התכנית כפופה לתכנית העירונית ע-1 שמאפשרת, בין השאר, הצמדת שטח מרתף ליח"ד.

### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה לאיגום זכויות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1. עם זאת מומלץ לדאוג לאיגום מיטבי במסגרת הטבלאות המתקונות.



25 באפריל 2021

187

3700 - פרק ג'

- באשר לדרישה לערוך את הטבלאות בערכים מוחלטים (ולא יחסיים) – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.

- לגבי הדרישה להצגת מקדמי האיזון הפנימיים- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15

- לגבי כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ומלונאות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי מקדמי השווי לתעסוקה, מלונאות ומסחר – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- באשר לבקשות לשינוי מיקומים – לדחות את הבקשה. עם זאת, בעקבות המלצות החוקרת יבוטלו טבלאות ההקצאות וכן גם מיקומים רבים.

- באשר למקדם "אחר" – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי הזזת קו פרשת המים – לדחות את ההתנגדות. בנסיבות הענין לא נמצא חיוני. להזזה.

- באשר לטענה כי לא נשמר העקרון של "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.

- באשר לטענה שיש להפריד את ההקצאות לפרטיים לבין עת"א – לקבל חלקית. יש לעשות מאמץ ולהפריד, ככל האפשר.

- לגבי מגרש 312- לדחות את ההתנגדות. המקדמים שיוחסו למגרש ע"י שמאי התכנית מצויים בגבולות הסביר.

## התנגדות מס' 99

התמורה: במתחם 5.

גוש 6609, חלקה 30 (חלק).

המתנגד: יוסף ברכה

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגד קיבל הקצאתו במגרש 13, בעוד כל שאר בני משפחתו קיבלו זכויותיהם במגרש 6. ההפרדה תהווה פגיעה ביכולתם לממש את זכויות הבניה שלהם יחדיו.

- המתנגד מבקש לשנות את הקצאתו ולהעבירה למגרש 6.

### מענה הצוות המקצועי:

- המתנגד קיבל זכויות במגרש אחד. המתנגד לא הודיע מראש מי הם בני משפחתו ולפיכך לא ניתן היה להקצות זכויות ביחד. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

188

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת :

לקבל את ההתנגדות חלקית. ככלל, האנומליה בהקצאות נובעת מהגבלות שדה דב. בניסיונות המקרה דנן, מומלץ מאוד לנסות להקצות למתנגד זכויות ביחד עם בני משפחתו במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות.

### התנגדויות מס' 103-100:

גוש 6620 , ח' 42 (חלק); גוש 6621 , ח' 8 (חלק) התמורה: במתחמים 2, 3, 4, 5.

המתנגדת: חב' הירקון בע"מ

מייצג: עו"ד יוסף גרנות

שמאי: צביקל שפיגל

### עיקרי ההתנגדות:

- (טענה משפטית) יש להקנות לחב' הירקון, במסגרת התכניות המפורטות ובטבלאות ההקצאה – את הזכויות להן היא זכאית בחלק מחלקה 42 בגוש 6620, ואשר בטבלאות ההקצאה נרשמו ע"ש עיריית תל אביב. לזכות חברת הירקון רשומה הערת אזהרה על כל הבעלים.

- יש לבטל הקצאת זכויות לבעלי קרקע מחוץ לתחום התכנית

- יש להקצות לעת"א ולמדינה את צרכי הציבור כנגד שוויים הנכנס.

- יש להעלות את ערכן של יחידות המיועדות לדיור בהישג יד אשר הוקצו למדינה ולעיריה.

- שמאי התכנית שגה בקביעת מקדמי שווי שאינם תואמים את מצב השוק והחסיר מרכיבים חשובים ומשפיעים על שווי הנכס.

- לא צורפו עיסקאות וערכי שווי ששימשו בסיס לקביעת מקדמי השווי.

- הערכת הזכויות במצב הקודם תוך אימוץ הערכים המצויינים בתכנית המתארית נוגדת את החלטת המועצה הארצית לתו"ב שחייבה לערוך התאמות נדרשות שלא בוצעו בתכנית המתארית.

- הטבלה לא ניתנת לפיענוח, מקדמי האיזון הפנימיים מוצגים באופן מטעה ומכשיל.

- מבוקש להקצות את זכויות התמורה - במגרש 310 בשלמות ואת יתרת הזכויות- במגרש 100.

- יש לרכוש שטחי ציבור באמצעות זכויות העיריה .



25 באפריל 2021

189

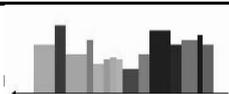
3700 - פרק ג'

- מקדם "אחר" לא הוסבר.
- קיימות טעויות אריתמטיות.
- מקדם מזרח/ מערב מיותר ומעוות. יש להפעיל גם במצב הקודם.
- יש לבטל מקדם 1.05 בגין קירבה לשצ"פ קטן.
- יש לבטל מקדם צפיפות המבוסס על אבחנה בגובה הבניה.
- יש להוסיף מקדם הפחתה בגין פגיעת רעש והוראות למיגון אקוסטי.
- יש להוסיף מקדם בגין החובה למתן זיקת הנאה למעבר רגלי.
- יש להוסיף מקדם הפחתה בגין חזית לרח' אבן גבירול.
- יש להוסיף מקדם הנחיות מיוחדות.
- יש להוסיף מקדם בגין צמידות לשב"צ (מגרש 503).
- קיימות אי התאמות בין התשריט לתקנון.
- קיימות השמטות וחוסרים בתקנות התכנית.
- קיימות טעויות בחישוב זכויות הבניה.
- חלקה 308 - לאחד עם זכויות חברת הירקון.
- חלקה 8 להעביר להם את מגרש 107.
- לצרף את חלקה 203 למגרש 106.
- יש לתת ביטוי לשווי שטחים מסחריים במסגרת שצ"פ , שהוקנו לעיריה ללא תמורה.

#### **מענה הצוות המקצועי:**

- באשר לטענה המשפטית - ראו מענה להתנגדות מס' 65
- לחברת הירקון יינתנו זכויות בשטח התכנית אך ורק על פי בעלות רשומה.
- מגרש 107 הוקצה לקבוצת בעלים אחרת ולא ניתן לשנות את מקום ההקצאה.
- מיקום הסימבול למתקן הנדסי בסמוך למגרש 14 הינו עקרוני בלבד, ובתקנון מובטחת גמישות שפירושה אפשרות להקמת המתקן ברדיוס של עד 100 מ'. בכל מקרה אם וכאשר תוקמנה תשתיות עירוניות, יבחן המיקום המדוייק לאור שיקולים ענייניים, וביניהם סביבתיים. ההצעה להעתיק אותו מראש בצמוד למבנה ציבור מצביעה על השקפת עולם זרה לעת"א-יפו.

כל ההתנגדויות נדחו.



25 באפריל 2021

190

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת :

- לגבי הדרישה להקצות זכויות לעיריית תל אביב ולמדינה ע"פ ערכם המסחרי - לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 18.

- לגבי מקדם דיור בהישג יד – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.1.

- לגבי הצורך בעדכון ערכי שווי ומקדמים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי אי היכולת לפענח את הטבלה – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי הדרישה לתת ביטוי לשותפות במושע – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 4.

- לגבי הדרישה לבטל מקדם 1.15 בייעוד "מגורים, תעסוקה ומלונאות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי מקדמי ההמרה בין הייעודים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הטענה בדבר אי התאמות בין התשריט לתקנות והשמטות בתקנות התכנית - טעויות חישוביות ושמאיות- ר' פרק ב' סעיף 9. יש להקפיד על נכונות הנתונים והתחשיבים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

- לגבי מקדמי מזרח/מערב – ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי הטענה בדבר הקצאת זכויות לבעלי קרקע מחוץ לתחום תכנית – לדחות את ההתנגדות. הנושא נדון ונקבע במסגרת ההתנגדויות לתכנית 3700.

- לגבי מקדם "אחר א" ו"אחר ב" – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- לגבי מקדם זיקת הנאה- ר' פרק ב' סעיף 20.7.

- לגבי מקדם רח' אבן גבירול- ר' פרק ב' סעיף 5.

- לגבי נושא "זכויות מתכלות"-לקבל את ההתנגדות. בדיקת ישימות התכנון היא מתפקידו ואחריותו של הצוות התכנוני. ר' פרק ב' סעיף 20.8.

- לגבי צירוף עיסקאות וערכי שווי – נתונים אלה הוצגו במהלך שמיעת ההתנגדויות. יש לוודא את הצגת כל הנתונים הרלבנטיים במסגרת מסמכי הטבלאות המתוקנות.

- לגבי מקדם חיובי בגין קירבה לשצ"פ קטן – באם מדובר בשצ"פ צר דמוי שביל- לקבל את ההתנגדות.

- לגבי המקדם המכונה "צפיפות" שעניינו הפחתה בשווי לבנינים בני למעלה מ- 6 קומות – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.10.



25 באפריל 2021

191

3700 - פרק ג'

- באשר למתן שווי לשטחים מסחריים בתוך מגרשי שצ"פ, שהוקנו לעיריה ללא תמורה – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 19.

- באשר למקדמי השווי במגרשים לאורך רח' אבן גבירול – לקבל חלקית את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 5

- באשר לבקשות לשינוי הקצאות – לדחות את ההתנגדות. ההקצאות – לפחות בחלקן – ישתנו במסגרת הכנת הטבלאות המתקנות. מומלץ להתחשב בבקשת המתנגדים.

### התנגדות מס' 104-108

גוש: 6621, חלקה 8.

המתנגדת: חברת אנלב בע"מ

מייצגת: עו"ד ענת בירן

שמאי: עדי נאור.

#### עיקרי ההתנגדות:

- יש למנות בורר מוסכם.

- יש, בנסיבות המקרה, לסטות מעקרון "קרוב ככל האפשר", וזאת על מנת שלא לפגוע במתנגדת.

- יש לתקן את מקדם "קו ראשון לים" במתחמים השונים. מיקום ההקצאות נחות, על אף שהוא שומר על קירבה יחסית לחלקת המקור, מאחר שהוא מצוי – במתחם 3 - בעורף בניינים מסיביים קיימים כמו פרויקט סי אנד סאן" ומלון ווסט.

- קיימת אפלייה בולטת בין הקצאות החברה המתנגדת לבין מקבלי הקצאות אחרים. למתנגדת הוקצו זכויות במגרשים נחותים ביחס למצבה הנכנס.

- לא ניתן פירוט לגבי מקדמי האיזון הפנימיים וכיצד יושמו.

- מקדם "גובל בדרך הפארק" במתחם 3 צריך להתבטל לחלוטין. בשאר המתחמים: - בין 1.45-1.5.

- המקדמים הנכונים לשימושים השונים צ"ל: מגורים 1-, מסחר 1.2-1.15, תעסוקה 0.375. מצב זה גורם לחסר מהותי ביח"ד או בשטחי בניה בשימושי מסחר ותעסוקה.



25 באפריל 2021

192

3700 - פרק ג'

### מענה הצוות המקצועי:

- לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את 5 התכניות המפורטות לאישור סופי, הוועדה החליטה, בהמלצתו של מה"ע וצוותו ובתיאום עם היועץ המשפטי של העיריה, למנות חוקרת לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' לחוק.

- עבודת השמאות נערכה על רקע מדידה בהתאם להוראות התכנית ולתקנות המודדים, כפי שהוצהר על ידי מודד התכנית.

- להצעה של השמאי מטעם המתנגד לחלק את תכנית 3700 על פי רצועות אורך לא הובאו על ידי השמאי נתונים כלשהם המצדיקים זאת.

- כל המקדמים נקבעו על פי נתוני שוק המקרקעין, עסקאות, חוזים וכיוצא בזה.

### המלצות החוקרת :

- לגבי מקדם "קו ראשון לים" – לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 20.4.**

- באשר לטענה בדבר אפליית המתנגדים בהשוואה לבעלים אחרים – יש להניח שעם תיקון המקדמים השונים במסגרת הטבלאות המתוקנות, האפלייה, לכאורה, תתאין.

- לגבי יחסי ההמרה בין השימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- לגבי הדרישה לפירוט מקדמי האיזון ואופן יישומם – לקבל חלקית את ההתנגדות **ר' פרק ב' סעיף 15.**

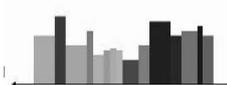
- לגבי הדרישה שלא להתחשב בעקרון הקירבה באם נגרם נזק למקבלי ההקצאה – לקבל חלקית את ההתנגדות. יש לפזר את הנזק בין הבעלים השונים או לייחס מקדם הפחתה משמעותי למגרשים "החוסים בצילם" של הפרוייקטים הגדולים.

### התנגדות מס' 109-111

המתנגדת: רשות שדות התעופה

מייצגת: עו"ד דבוצי שפנר

**הערה:** כל סעיפי ההתנגדויות מתבססים על המשך קיומו של שדה התעופה דב הוז. עם פינוי, מתייתרות ההתנגדויות.



25 באפריל 2021

193

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 112

גוש: 6896 חלקה 12(חלק)

המתנגדים: אלי רגין ואח'

שמאי: גלעד ניר.

### עיקרי ההתנגדות:

- חלה טעות בהגדרת זכויות המתנגדים במצב הנכנס. בעוד שעל פי תכנית 3700 מוקנות למתנגדים 3.03 יח' אקו', על פי טבלת האיזון המופקדת, מוקצות להם 1.571 יח"ד אקו' בלבד.

- במתחם 1: יש להקצות את כל זכויות המתנגדים באותו מגרש תמורה (מגרש 204) במאוחד, כולל חלק מהזכויות של אנקווה ז'רזט אשר הוקצו במגרש 302.

- במתחם 3: יש להקצות את כל זכויות המתנגדים באותו מגרש תמורה במאוחד (מגרש 201) כולל חלק מהזכויות של אינזלברג ברנרד, אשר הוקצו במגרש 103.

### מענה הצוות המקצועי:

- נושא מידת הקצאת הזכויות ייבדק ובאם נפלה טעות – היא תתוקן.

- לא ניתן לרכז את כל הזכויות במגרש 204. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- לגבי טעויות בהקצאות – אכן נפלו טעויות. יש לוודא שקיפות והימנעות מטעויות בהקצאה במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 9.

- לגבי הבקשה לקבל את כל זכויות התמורה במתחם 1 במגרש 204 – יש לבדוק את האפשרות להיענות לבקשת המתנגדים, במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות. לקבל את ההתנגדות חלקית.

- לגבי הבקשה לקבל את כל זכויות התמורה במתחם 3 במגרש 201- יש לבדוק את האפשרות להיענות לבקשת המתנגדים, במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות.

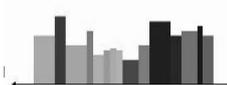
## התנגדות מס' 115-113

גושים שונים. חלקות: שונות.

מתנגדת: קבוצת שורר.

מייצגת: עו"ד ענת בירן.

התמורה: במתחמים 1-5



חברת האקדמיה למחקר ויישום  
שמאות המקרקעין בישראל

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

E.-mail : [eshedl@bezeqint.net](mailto:eshedl@bezeqint.net)



חברת לשכת שמאי המקרקעין

25 באפריל 2021

194

3700 - פרק ג'

שמאי: קמיל-טרשנסקי-רפאל.

### עיקרי ההתנגדות:

- יש להקצות את מגרשי התמורה קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות.
- יש להסיט את קו מזרח/מערב לגבול הגושים 6609 המערבי לבין 6610 המזרחי, במקום ציר אבן גבירול שנקבע בצורה שרירותית.
- יש לחלק את מתחם 1 לפלחים.
- יש לשמור על עקרון האיגום, על פי הקבוע במסמך העקרונות של תכנית 3700 וכפי שמעוגן בתקנות התכנון והבניה ובתקן 15 של מועצת השמאים.
- יש לאפשר החלפה פנימית של הקצאות וכן הצטרפות לקבוצות קיימות, על מנת לקדם את התכנון ומימושו.
- קיימות טעויות אריתמטיות בהערכת שווי הזכויות במצב נכנס לגבי מתחם 1 – חלקה 12 בגוש 6896 וחלקה 8 בגוש 6621; מתחם 4 – חלקה 51 בגוש 6609 – ר' חוות הדעת השמאית.
- יש להציג את מקדמי ההתאמה ואת אופן קביעתם ולאפשר למתנגדים להשלים התייחסותם.
- המגרשים בבעלות העיריה ומ"י הוערכו בחסר.
- יש להבהיר את ההוראה הקובעת הפרשות לצ"צ בתוכניות המפורטות למתחמים 1 ו-3.
- יש לערוך את התכניות המפורטות למתחמים 3, 4 ו-5 על רקע מפת מדידה ולוודא כי הזכויות המוקצות בכל אחד מהמגרשים ניתנות למימוש.
- יש לבצע תיקונים טכניים בטבלאות ההקצאה.

### מענה הצוות המקצועי:

- קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שמזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד.
- שווי המגרשים נקבע לפי שיקולי שוק המקרקעין בלבד, שוק המקרקעין אינו מתנהל לפי קריטריון של פלחים לאורך התכנית כמוצע על ידי שמאי המתנגדים.



25 באפריל 2021

195

3700 - פרק ג'

- יצירת מתחמים בייעוד משרדים לפי המרחק מהים איננה נכונה שכן אין משמעות מבחינת משרדים למידת הקרבה לים.

- התקבלו בקשות רבות לאיגום זכויות, כל בקשה נבדקה והעקרון נשמר במסגרת האילוצים הרבים הקיימים בתכנית.

- הצרחות בתוך הקבוצות ואף בין קבוצות ובין מתחמים מקובלות בברכה במסגרת מקדמי השווי של שמאי התכנית.

- לא ניתנה כל עדיפות בחישוב השווי של המגרשים בבעלות עירית תל אביב או מדינת ישראל.

- עבודת השמאות נערכה על רקע מדידה בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים, כפי שהוצהר על ידי מודד התכנית.

לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות, מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבניה המגולמות בה.

### המלצות החוקרת :

- באשר לטענה בדבר אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" – המצב הנוכחי הוא תוצאה של מבנה התכנית, לרבות ניווד הזכויות ומגבלות שדה דב. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 8.

- באשר לטענה כי יש לדאוג לאיגום זכויות – פיזור הזכויות הוא פועל יוצא של מבנה התכנית. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לגבי הבקשה להצרכת זכויות – ההתנגדות מתקבלת. ההצחה אפשרית כל עוד היא נעשית בהסכמה, בכפוף לשמירה על המקדמים. ותוך הימנעות מפגיעה בבעלים אחרים. ר' פרק ב' סעיף 14.

- לגבי ערכי / מקדמי ההמרה בשימושים השונים – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- באשר לטענה בדבר ייחוס מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" - לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2.

- לגבי טעויות אריתמטיות- יש להימנע מהן במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 9.



25 באפריל 2021

196

3700 - פרק ג'

לגבי הטענה כי מגרשים שהוקצו לעיריה ולממ"י הוערכו בחסר – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.1.

- לגבי הטענה כי לא הוצג פירוט עיסקאות -ולא הוצגו מקדמי איזון פנימיים - לדחות את ההתנגדות. שמאי התכנית הציג את העיסקאות והמקדמים עליהם התבסס, במהלך שמיעת ההתנגדויות. מכל מקום, יש לדאוג שהעיסקאות והמקדמים יוצגו במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות. ר' פרק ב' סעיף 15.

- באשר לדרישה לערוך את הטבלאות בערכים אבסולוטיים ולא אקויוולנטיים- לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 10.

- באשר ל"קו פרשת המים" – לדחות את ההתנגדות. נבדק ולא נמצא צורך לשנות את הקיים.

## התנגדות מס' 116

התמורה: במתחמים 1,3

גוש 6632, חלקה 270.

המתנגדת: חיה אזולאי

מייצג: עו"ד חיה אזולאי

שמאי: עדי צביקל (חוות דעת חלקית).

### עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדת מבקשת לבטל את הפיצול לשני מגרשים בשני מתחמים.

- בחישוב השווי במצב נכנס יש להביא בחשבון שווי גבוה יותר לחלקות שהפרישו שטחים לצ"צ. מקדם התוספת: 1.19 כלומר תוספת של כ-1.04 יח"ד אקו'.

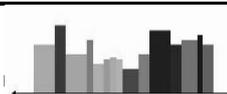
- הוועדה המקומית מסרבת למסור את מפת המדידה שעליה הסתמך השמאי.

- אין מקום לבצע הפחתה בשווי מלונאות ביחס למגורים.

- בניגוד לנאמר בישיבה על ידי אחד מנציגי מנהל ההנדסה, המגרש בו התקבלה ההקצאה נושק לרחוב, עם שטחי מסחר בק"ק, במורד הגבעה, בעוד החלקה המקורית היתה במפרוז על גבעה נישאה הצופה לים.

### מענה הצוות המקצועי:

- לא ניתן לאחד את כל הזכויות למגרש תמורה אחד, מה גם שצריך לנייד חלק מהזכויות בשל הימצאות שדה דב. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

197

3700 - פרק ג'

- שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שווים היחסי של המגרשים ב"מצב החדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחלופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. לדחות את ההתנגדות.

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמת בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד. לדחות את ההתנגדות.

- אין מקום להביא מקדם מושע בתכנית בשל ריבוי הבעלים והמספר המועט של המגרשים, כל שטח התכנית נמצא בבעלות משותפת (מושע). לדחות את ההתנגדות.

- מגרש 105 – הובא בחשבון מקדם למגרש הגובל בדרך הפארק ומקדם צפיות, לפיכך המקדם המשוקלל הינו 1.07. לדחות את ההתנגדות.

- אמירה זו או אחרת של אחד מגורמי העיריה בעת ישיבה אינה יכולה לשמש בסיס לקביעת ההקצאה. מומלץ שבמסגרת הכנת הטבלאות המתקנות תישקל העדפתה של המתנגדת.

- שמאי התכנית בחן את נתוני השווי העדכניים של מלונות רוטשילד 65, רויאל ביץ' ומגדלות המשקפים את שוק המקרקעין למלונות כיום. לדחות את ההתנגדות.

#### המלצות החוקרת :

- לגבי פיצול הזכויות – לדחות את ההתנגדות. הפיצול הינו פרי מבנה התכנית וניוד הזכויות. **ר' פרק ב' סעיף 1.**

- לגבי הפרשת שטחים לצרכי ציבור- לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 16.**

- לגבי הפחתה בשווי קרקע למלונאות- לדחות את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- בתכנון העדכני לא ניתן להקצות זכויות במפרוז בהיקף המתבקש עקב מספרם הרב של המבקשים לעומת מספר קטן יחסית של מגרשים. לדחות את ההתנגדות.

- במסגרת השקיפות הנדרשת, מתבקשת הועדה המקומית להמציא לעיונה של המתנגדת את מפת המדידה



25 באפריל 2021

198

3700 - פרק ג'

### התנגדות מס' 117 (מתחם 3), 118 (מתחם 4), 119 (מתחם 5)

גוש : 6609, 6620, 6632 : חלקות : שונות התמורה: במתחם 3, 4, 5

המתנגדת: חברת קנדה ישראל בע"מ

(117 – באמצעות שותפות "בוב 7 שותפות מדף 2016").

(118 - באמצעות חב' הצלחת השרון בע"מ וקבוצת בעלי זכויות שונים )

(119 – בשם קבוצת רוכשים.)

המייצג: וקסלר, ברגמן ושות', עו"ד.

שמאי: משרד קמיל, טרשנסקי, רפאל.

#### עיקרי ההתנגדות:

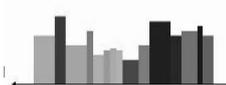
- יש להקצות את זכויות התמורה קרוב למקום המקורי של החלקות.
- לחילופין, יש לרכז את זכויות החברה במגרש 108, אשר יוקצה לחברה במלואו ואת יתרת זכויותיה של החברה יש להקצות במגרש 207.
- יש לבטל מקדם 1.15 שיוחס לאזור "מגורים, תעסוקה ותיירות".
- יש להציג טבלת חישוב שווי מגרשים במצב החדש.
- יש לתקן את טבלאות האיזון כך שתתבססנה על שווי כספי במקום על שווי יחסי.
- יש לתקן את הטעויות באופן עריכת הטבלאות והצגת הנתונים.
- יש לפרט את מקדמי האיזון הפנימיים ומקדם "אחר", שהופעלו ביחס לכל מגרש.
- יש להתאים את מקדם השווי למסחר ולתעסוקה לתנאי השוק בפועל. - נדרשת הפחתה ניכרת המקדמים.
- יש להבהיר את הוראות התכנית ביחס לדירות גן וביחס לחיבור מרתפים לדירות קרקע.

#### במתחם 3 :

- יש לרכז את זכויות הקבוצה במגרש 301 היכול להכיל את כלל זכויות המתנגדים במתחם.
- לחילופין, יש לרכז את זכויות החברה, כך שמגרש 108 יוקצה לה בשלמות (במקום 92.88%) ויתרת זכויותיה ינוידו למגרש 121 במתחם 1, בהתאם להסכמות עם בעלי זכויות אחרים בתחום התכנית.

#### במתחם 4 :

יש לתקן את מקדם השווי שיוחס למגרש התמורה מס' 312 – בהתאם למיקומו.



25 באפריל 2021

199

3700 - פרק ג'

## במתחם 5 :

יש לרכז את חלקי הזכויות במגרשים 13 ו-15.

### מענה הצוות המקצועי:

- לא ניתן במסגרת תכנית זו להביא בחשבון את מיקום החלקות המקוריות. מה גם ששווי שוק המקרקעין במצב תכנוני קודם הומוגני ואין משמעות למיקום החלקה המקורי אלא להיקף החלקה ולזכויות הבנייה המגולמות בה. קיים הבדל כללי בשווי מגרשי התמורה בין המגרשים שממזרח וממערב להמשך רחוב אבן גבירול ועל פי שיקול זה נקבעו המקדמים. העברת קו המזרח מערב על פי גבולות החלקות מתייחסת למצב תכנוני קודם שבו אין הבדל בין שווי המגרשים השונים אלא לשטחם וזכויות הבנייה בלבד. בנוסף, כאשר שטח החלקה הינו 324 דונם אין משמעות למקומה המקורי. לדחות את ההתנגדות.

- קביעת שווי אקוו' ולא שווי מוחלט מותרת לפי התקינה השמאית תקן מס' 15, בהתחשב במספר הבעלים הרב (מאות) אין מקום לסרב את הלוח על ידי רישום שוויים בש"ח. לדחות את ההתנגדות.

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים ביעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרחוב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים. פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית. לדחות את ההתנגדות.

- נתוני השווי למלונאות ומגורים שהובאו על ידי שמאי המתנגדים מתייחסים לשווי בניינים שבהם נעשה חילוץ. הפרוייקטים שהביא השמאי מורכבים, אינם נובעים מהשטח וקביעת שווי קרקע על פי שיטת החילוץ לעולם איננה חד משמעית. בפרוייקטים מעין אלה שהביא המתנגד מרכיב השווי הבנוי גבוה מאוד ושונה ממרכיב השווי למלונות של בניינים קטנים שעל פיהם חישב שמאי התכנית. בנוסף, קביעת שווי של שמאות מכרעת לגבי בית מלון בירושלים איננה יכולה לשמש כדוגמה רלוונטית לנושא הנדון. שמאי התכנית בחן את נתוני השווי העדכניים של מלונות רוטשילד 65, רויאל ביץ' ומגדלות המשקפים את שוק המקרקעין למלונות כיום. יצוין כי לא ניתן להקיש ממכרז רמ" בירושלים ונתניה על מחירי מלונאות באזור הנדון. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

200

3700 - פרק ג'

- כל נתוני השווי ששימשו את שמאי התכנית מתייחסים לשווי קרקע, עסקאות, חוזים וכיוצא בזה מהשטח עצמו ואזורים הסמוכים לו (אזור התעסוקה ברמת החייל ואזור התעסוקה בהרצליה). לדחות את ההתנגדות.

- במגרש 312 הובאו בחשבון מקדם מערב 1.1, מקדם גבול שצ"פ 1.1, מקדם צפיפות 0.95. סה"כ מקדם 1.15 משוקלל. לדחות את ההתנגדות.

- רחוב קדושי השואה הוא רחוב מגורים שקט ואין סיבה להפחית משווי המגרש. לדחות את ההתנגדות.

- כל נתוני השווי ששימשו את שמאי התכנית מתייחסים לשווי קרקע, עסקאות, חוזים וכיוצא בזה מהשטח עצמו ואזורים הסמוכים לו. לדחות את ההתנגדות.

- שטח חלקה 42 הוא 324 דונם. החלקה רשומה ע"ש עיריית תל אביב. קיימים הסכמים בין עיריית ת"א ורמ"י לגבי זכאות לזכויות הקנין. לפי הסכמים אלו העירייה וממ"י התחייבו להעביר חלק מזכויותיהן לחברת הירקון שהמחנה חלק מזכויותיה לחברת קורשבל וחברת נווה גד שהמחו את זכויותיהן לחברת קנדה ישראל (אשר אינה רשומה כבעל קרקע). לפי החוק, תכניות איחוד וחלוקה מתייחסות רק לזכויות בעלות או זכויות חכירה רשומות.

אף על פי כן, נעשה נסיון לרכז חלק מהזכויות שנרכשו על ידי חברת קנדה ישראל במספר מגרשי תמורה שלמים או כמעט שלמים. לא ניתן במסגרת הממדים העצומים של התכנית, לאחד את כל התמורה למגרשים שלמים. לדחות את ההתנגדות.

- הטבלה גלויה ופתוחה לעיון. נתוני השווי הפנימיים יימסרו לכל המתנגדים במרוכז. לדחות את ההתנגדות.

- לגבי מגרשים 13 ו-15 לא ניתן ללמוד מהרישום אילו זכויות הן שהוקנו לחברת קנדה ישראל שאיננה רשומה כבעלת קרקע. מגרש 15 הוקצה לבעלי זכויות אחרים. לדחות את ההתנגדות.

### **תשובות נציגי הועדה המקומית:**

באשר לדירות גן ומרתפים: יש לעשות אבחנה בין דירות גן עם הצמדת חצר לדירה בקומת קרקע על חשבון השטחים המשותפים לכל דיירי הבנין ודירות בקומת קרקע ללא חצר מוצמדת, אשר מותרות בכל מקרה. תכנית 3700/3 מאפשרת דירות גן ב"מתחם 01" בלבד, באזור המוגבל במספר הקומות שבין מגדלי נאמן לדרך הים. הנחיות לגבי דירות גן אלה מפורטות בסעיף 6.4 ט 1-4. ביתר האזורים בתכנית לא נמצאה הצדקה תכנונית חאפשר דירות גן, השל חשיבות חזית מגוננת ופתוחה כלפי הרחוב, בעוד שדירות גן מתאפיינות לא אחת בגדרות או אמצעי הסתרה גבוהים למיניהם להשגת פרטיות.



25 באפריל 2021

201

3700 - פרק ג'

לגבי הצמדת מרתפים לדירות בקומת הקרקע – התכנית כפופה לתכנית העירונית ע-1, שמאפשרת, בין השאר, הצמדת שטח מרתף ליח"ד.

**לסיכום: ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

**המלצות החוקרת:**

- לגבי הדרישה לקבל הקצאה קרובה ככל האפשר לחלקות המקור – לדחות את ההתנגדות. בנתוני התכנית ואילווציה, לרבות ניווד הזכויות, קשה מאוד עד בלתי אפשרי להיענות לבקשה.  
**ר' פרק ב' סעיף 8.**

- לגבי הדרישה לאיגום זכויות ומניעת פיזורן – מבנה התכנית ועקרונותיה מונעים את ביטול ניווד הזכויות. עם זאת, מומלץ כי, במסגרת הטבלאות המתוקנות, יעשה מאמץ להשיג איגום מיטבי. **ר' פרק ב' סעיף 1.**

- באשר לטענה כי יש לנקוב בטבלאות בערכי מוחלטים ולא יחסיים – לדחות את הטענה. **ר' פרק ב' סעיף 10.**

- לגבי הדרישה לביטול מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 2.**

- באשר לדרישה לפרט מקדמי איזון פנימיים – מרבית המקדמים הוצגו במהלך שמיעת ההתנגדויות. מכל מקום יש לפרט את המקדמים בשקיפות בעת הכנת הטבלאות המתוקנות. **ר' פרק ב' סעיף 15.**

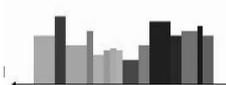
- לגבי פירוט מקדם "אחר א" ומקדם "אחר ב" – לקבל חלקית את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 15.**

- יש לעדכן נתוני שווי/מקדמי מסחר ותעסוקה- לקבל את ההתנגדות. **ר' פרק ב' סעיף 7.**

- **במתחם 4:** לגבי הטענה למקדם מופרז למגרש 312 – מקדמי שמאי התכנית נבדקו ונמצאו בגבולות הסביר. לדחות את ההתנגדות.

**במתחם 5:** לגבי הצרחה המבוקשת עם קבוצת דונין - העברת זכויות בין מתחמים אינה אפשרית. הצרחה בתוך המתחם בהסכמה, אפשרית בכפוף לשמירה על המקדמים לענין השווי ותוך הימנעות מפגיעה בבעלים אחרים. **ר' פרק ב' סעיף 14.**

- לגבי חלקה 42 בגוש 6620- לדחות את ההתנגדות. חלקי החלקה אינם רשומים ע"ש המתנגדים. אין מניעה לציין בכוכבית את הזכאות לקבלת זכויות התמורה..



25 באפריל 2021

202

3700 - פרק ג'

## התנגדות מס' 121,120 – התנגדות תכנונית

### התמורה: במתחם 3.

המתנגדת: סופר אנ.ג'י' חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ.

מייצג: משרד כהן, וילצ'יק ושות', עו"ד.

#### עיקרי ההתנגדות :

- נדרשת הטמעת מסמך המדיניות של מינהל התכנון (בשיתוף עם משרד האנרגיה) מיום 16.9.2017, לשילוב סעיפים גנריים בתכניות מפורטות לשכונות מגורים חדשות, על מנת לאפשר הקמת קווי גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, בפטור מהיתר לפי סעיף 261ד', בדומה לתשתיות אחרות

- מפורטים סעיפים נוספים שעניינם הוראות הנוגעות לתיאום תשתיות ושמירה על קווי הגז במידה ויוקמו.

#### תשובת נציגי הועדה המקומית :

לקבל את ההתנגדויות במלואן – יוטמע מסמך המדיניות של מינהל התכנון כמבוקש. יתווספו הסעיפים הגנריים כדלקמן :

רשימת הסעיפים בנושא הגז הטבעי לשילוב בהוראת תכניות מפורטות :

1. בטבלה 5 :

יש להוסיף הערה : במידה ולא ניתנו זכויות עבור תחנות השנאה/מתקנים נילוויים לחלוקת גז, בטבלת הזכויות תתוסף הערה כדלקמן " ביעודים (...להשלים ) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נוספים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף .

2. בסעיף הקובע תנאים למתן היתרי בניה :

תיאום עם בעל רשיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנגרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלוויים להם.

3. בסעיף הכללי של התשתיות :

- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים, במידה ונדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לבין גבול המגרש.



25 באפריל 2021

203

3700 - פרק ג'

- כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

א. מתקנים נילווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

1. מתקנים נילווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר, ע"פ סדר

העדיפות הבא :

- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים

בשטחים ציבוריים פתוחים, במידה וסומן סימבול ע"ג ייעוד מסויים במגרש המסומן בתשריט.

- בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

- בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעסוקה, מלאכה, מבני ציבור (לפרט) . תותר בניית המתקנים הנילווים בין קו בנין לבין גבול מגרש.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקירבת שימושים כגון : מגורים, צסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים) , אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבנין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

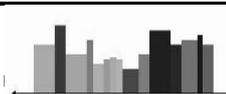
ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות ע"פ דין ותועבר למוסדות התכנון הרלבנטיים.

**יתווספו הסעיפים הבאים :**

בפרק "בינוי ו/או פיתוח " או "תשתיות" יוסף :

" תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקנים נילווים, לרבות תשתית גז טבעי לחץ נמוך מאוד, בתנאי שמגבלותיה אינן חורגות מתחום הקו הכחול של התכנית."

בסעיף "גז טבעי בלחץ נמוך מאוד", יוסף :



25 באפריל 2021

204

3700 - פרק ג'

" יבוצע תיאום עם בעל רשיון חלוקת גז טבעי לכל פעילות המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי כדי להבטיח עמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן, חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי."

כן תתוסף ההערה הבאה לסעיף "גז טבעי בלחץ נמוך מאוד":

" תשתית חלוקת גז טבעי לחץ נמוך תתאפשר על פי תכנית עבודה לרשת חלוקה או בתכנית מפורטת עם תשריט והוראות התואמות לדרישות הרגולציה בתחום הגז הטבעי."

### המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות במלואה ולתקן את התקנונים לתכניות תא/3700 ו- תא/3700/3 בהתאם.

כמו כן יש לתקן את יתר התקנונים באותו אופן, כך שחמשת התקנונים יהיו זהים בנושא זה.

## התנגדות מס' 122

**התמורה: במתחם 1**

גוש 6632 חלקות 1, 463, 465.

מתנגדים: שונים

מייצג: משרד עו"ד שוב

שמאי: יהודה זיסר

**חוות הדעת השמאית זהה לחלוטין לחוות הדעת בהתנגדות 46.**

## התנגדות מס' 123

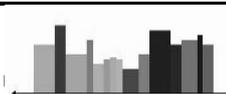
**התמורה: מתחמים 1, 3**

גוש: 6632 חלקה: 310 (חלק)

המתנגדים: אנדרמן יואב ואח'

מייצג: עו"ד שלומי מערבי

שמאי: שלומי מערבי.



25 באפריל 2021

205

3700 - פרק ג'

### עיקרי ההתנגדות:

- מגרשי התמורה: במתחם 1 – חלק ממגרש 126 בייעוד מגורים. במתחם 3- חלק ממגרש 208 בייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות. יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה עצמו, באחד המתחמים, בלבד, ולא לפצל את המתנגדים עצמם בשני המתחמים.

- הטעויות בשווי מגרש תמורה 208 בתכנית 3700/1 הינן בכל אחד ממרכיבי השווי ובמצטבר.

- סה"כ יח"ד אקו' במגרש 208 נקבע בטבלאות – 153.7 יח"ד אקו' במקום 135.5 יח"ד אקו'. בעוד שבתכנית 3700 המתארית מדובר בפוטנציאל להגדלת הצפיפות, הרי שבתכנית המפורטת המופקדת כבר מגולמת, הלכה למעשה, הגדלת הצפיפות. מכאן, שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום הפוטנציאל לגבי מרכיב המגורים.

- מגרש 208 מקבל מקדם איזון של 1.021 במקום 0.95.

- יש להוסיף זכויות יח"ד לפי תכנית ג/1.

- יש להסיר מהתכנית המופקדת את מגבלות שדה דב ולקבוע זכויות והוראות בניה נכונות ללא מגבלות אלו

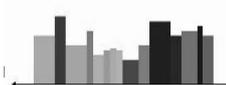
- מקדם השווי לדירות קטנות (60 מ"ר עיקרי) צ"ל 0.5375 ולא 0.575.

- יש לקבוע מקדם גבוה יותר של 0.45 לדירות בהישג יד.

### מענה הצוות המקצועי :

- בתכנית המתאר נקבע בשעתו אזור שהוגדר כאזור מגורים מיוחד ב' עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים. לימים, בעת הכנת התכנית המפורטת, בוצע תיאום הגדרת שמות האזורים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו לאזור מגורים תעסוקה ותיירות. בהוראות התכניות המפורטות נקבעו הוראות נוספות באזור זה לרבות שימושים למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שטחים למגרשים בעלי אופי ציבורי, מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים למלונאות שירותי תיירות ועוד. בשל הגמישות התכנונית שניתנה למתכנני התכנית נוצר יתרון לאזור זה ונקבע מקדם השווי האקוויוולנטי ליחידה באזור זה ל-1.15. המגרשים בייעוד זה ממוקמים לאורך שדרות הרוחב של התכנית. מקדמי השווי הפנימיים, כנזכר לעיל בסעיף 5, מתווספים לשווי הבסיס של 1.15 על פי מרכיביהם השונים פירוט היתר נוצר במכפלת המקדם 1.15 במקדם הפנימי (לפי הענין) ומכפלת המקדמים מהווה את מקדם השווי של המגרשים הנדונים וכמו כן קיימת גמישות תכנונית.

- שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי ב"מצב הקודם" של הקבוצות, מועבר



25 באפריל 2021

206

3700 - פרק ג'

להקצאה ב"מצב חדש" ללא אפשרות שינוי ע"י השמאי. שוויים היחסי של המגרשים ב"מצב חדש" נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה או לחלופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה. לדחות את ההתנגדות

- חלוקת הזכויות במגרשי התמורה בתכנית 3700 הינה בשיטה של מקדמי שווי יחסי. מקדמי השווי נקבעו בתכנית המתאר וכמו כן בתכניות המפורטות. מקדמי השווי חושבו על פי התנהגות שוק המקרקעין. במסגרת הכנת התכנית נבחנו מאות עיסקאות של קרקע למגורים, מסחר ומשרדים ונמצא כי המקדמים נכונים.

- במגרש 208 הובא בחשבון: גובל בשצ"פ, גובל בשדרת רוחב, מקדם צפיפות ושימוש מעורב. על פי שיקולים אלה נקבע המקדם. אין למגרש התמורה של המתנגד קירבה לים.

- תכנית ג/1 אינה מהווה מרכיב בטבלת האיזון שכן היא תוספת תכנונית קבועה לתכנית המתאר. עם הסרת הגבלות הגובה של שדה דב, הוראות תכנית ג/1 יחולו ללא מגבלות. התקנונים יעודכנו בהתאם. שטחי הבניה לרווחת הדיירים הינם בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5. הדבר מפורט בסוף טבלה 5, בהערות ברמת הטבלה.

בתכנית 3700 נקבעו הוראות (סעיף 12.1 ד' לתקנון), למקרה של הסרת הגבלות הבניה הנובעות מיזמו של שדה דב.

- מקדם השווי שנקבע בתכנית המתאר מייחס מבחינה שמאית תוספת שווי של 15% למ"ר לדירת מגורים רגילה. טענת המתנגד שעל כל הדירות במגרש להיות מתוכננות כדירות גדולות אינה עומדת במבחן התכנון של המתאר ואף לא במבחן השוק.

= כיום אין הוראה ספציפית בישראל המגדירה "דיוור בר השגה" ולפיכך, בגלל השיקולים השונים הכוללים אי ודאויות רבות, לרבות הנחה במחיר, מגבלות קשיי השגת מימון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך ודרישה להגרלה לזכאים, נקבע מקדם שווי בתכניות המפורטות שהינו פחות מהמקדם שנקבע בתכנית המתאר. לגבי הקצאת מגרשים למטרות "דיוור בר השגה" שהינו מטרה ציבורית אך לא בהכרח לפי סעיף 188 לחק התכנון והבניה, קויימה הוראה לרשום אותן אך ורק על שם העיריה ומדינת ישראל. רישום 360 יחידות על שם העיריה בנפרד מטבלת ההקצאה הינו הנחייה של תכנית המתאר. נבדק שמאית ונמצא שמקדם השווי האקויוולנטי הנכון הינו 0.3 בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות.

- שמאי התכנית סבור שיש להתייחס לבקשות בדבר ריכוז הבעחים במגרש אחד, אך היכולת למלא את רצון כל הבעלים הוא בלתי אפשרי. יש לזכור כי היקף הזכויות המצרפי במצב הקודם של הקבוצות, מועבר להקצאה במצב החדש ללא אפשרות לשינוי ע"י השמאי. שוויים היחסי של המגרשים במצב החש נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא לא ניתן לשינוי. מכאן,



25 באפריל 2021

207

3700 - פרק ג'

שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. לפיכך, עם כל רצונו הטוב של שמאי התכנית, ברור כי חלק מיחיד הקבוצה ימצאו עצמם מחוץ למגרש המוקצה, או לחילופין, יצורפו גורמים נוספים למגרש הגדול ממידות הקבוצה..

### המלצות החוקרת :

- אין לפצל את זכויות המתנגדים עצמם בשני מתחמים. - לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 12.

- יש לתקן את הטעויות בשווי מגרש 208 בהתאם לשינויים הנדרשים במסגרת חוות דעת זאת. ר' פרק ב' סעיפים 2, 7.

- באשר לדרישה לתת ביטוי לזכויות ע"פ תכנית ג/1- לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 6.

- לגבי מקדם השווי לדירות קטנות – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.2.

- לגבי מקדם השווי לדירות בהישג יד – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 20.1.

- לגבי כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 2

### התנגדות מס' 124

גוש 6896 חלקה 92

מתנגדת: לאה רווח (נבון)

עו"ד: עמי בן יעקב

### עיקרי ההתנגדות:

- יש להקצות את הזכויות קרוב ככל האפשר למיקום המקורי של החלקה.

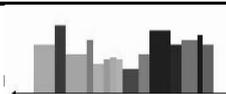
- יש להימנע מפיצול הזכויות בין מתחמים.

- יש להקצות את הזכויות במגרש תמורה ללא שותפים.

- יש לקבל מידע איזה קבוצות בעלים ביקשו תמורות מאוגדות בשטח התכנית.

### מענה הצוות המקצועי:

- על פי נתוני שוק המקרקעין (כאשר נתוני השוואה רבים עסקאות, חוזים וכיו"ב לוקטו על ידי שמאי התכנית) מסתבר שאין כל מובהקות לגבי מיקומן המקורי של החלקות, והשוק מתנהג על פי נתוני שווי למ"ר קרקע בלבד ללא התייחסות לחלקת המקור. כלומר – מבחינת מיקום



25 באפריל 2021

208

3700 - פרק ג'

שוק המקרקעין הומוגני לחלוטין. תכניות 1111 ו- 1137 שהינן המצב התכנוני שקדם ל- 3700 הינן תכניות מתאר הומוגניות לחלוטין ובנוסף, אין בהן כל ציון על מיקומה של חלקת תמורה אם וכאשר תבוצע תכנית איחוד וחלוקה במתכונת של תכנית מפורטת. לדחות את ההתנגדות.

- בהקצאות מגרשי התמורה בתכנית 3700 המתארית ובתכניות המפורטות קיימים מספר אילוצים מרכזיים שונים שהתכנית מתחשבת בהם. קיומו של "שדה דב" חייב ניווד זכויות של חלקות המצויות בשטח מתחם מספר 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר נעשה בדרך של אמת מידה אחידה. כל חלקה במתחם מספר 1 קיבלה זכויות גם במתחם מספר 3 או 4 הצפוניות ממנה, דהיינו – לכל בעל חלקה במתחם 1 זכויות במגרשי תמורה בשני מגרשים שונים. לדחות את ההתנגדות.

- נעשה מאמץ לרכז את הבעלים ככל האפשר. שוויים היחסי של המגרשים ב'מצב החדש' נקבע טרם ביצוע ההקצאה וגם הוא אינו ניתן לשינוי. מכאן שקיימת סבירות נמוכה בלבד למציאת מגרש תמורה התואם בדיוק למידות הקבוצה. זכויות המתנגד אינן ממלאות מגרש שלם. לדחות את ההתנגדות.

- אין באפשרותנו להעביר מידע על קבוצות בעלים שביקשו תמורות מאוגדות בשטח התכנית. לדחות את ההתנגדות.

### המלצות החוקרת :

- באשר לדרישה להקצות את זכויות התמורה "קרוב ככל האפשר" – לדחות את ההתנגדות. במתכונת הנוכחית של ההתכנית, על עקרונותיה, לרבות עקרון ניווד הזכויות, לא ניתן להיעתר לבקשה. ר' פרק ב' סעיף 8.

- לגבי פיצול הזכויות – ר' תשבתי לנ"ל. לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1.

- לגבי הדרישה להקצאת הזכויות במגרש אחד ללא שותפים – לדחות את ההתנגדות. פיצול הזכויות בכמה מגרשים נובע ממספרם הקטן של מגרשים בתחום התכנית, ביחס למספר הרב של בעלי הקרקע.

- בקשר לבקשה לקבל מידע על קבוצות בעלים- אין הדבר בסמכות החוקרת.

### התנגדות מס' 125:

גוש 6620, חלקה 42; גוש 6610, חלקה 12.

התמורה: במתחם 3.

מתנגד: משרד האוצר – מנהל נכסי הדיור הממשלתי

מייצג: עו"ד שי ארליך



25 באפריל 2021

209

3700 - פרק ג'

### עיקרי ההתנגדות:

- מכללת לוינסקי צריכה לעבור רישום ע"ש מדינת ישראל ע"י תיקון טבלאות האיזון.

### מענה הצוות המקצועי:

נושא הזכויות הקנייניות בין עת"א והמדינה אינם מעניינה של התכנית ואיננה יכולה להיות מבוטאת בטבלאות האיזון של התכנית.

### המלצות החוקרת :

- ר' מענה הצוות המקצועי.

### התנגדות מס' 126

גוש 6609, חלקה 52.

המתנגדים: אילן גולדשטיין ואח'

המייצגת: עו"ד רחל הנדל

שמאי: גלעד המאירי

### עיקרי ההתנגדות:

- טבלאות האיזון אינן מאוזנות ויש לתקן. יש לשנות את יחס המקדמים בין מגורים לבין תעסוקה, מגורים משולב ומגורים דירות קטנות.

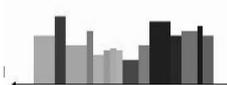
- ראוי לקבוע את ההקצאה של המתנגדים, המיוצגים ע"י גורם אחד, במגרש אחד. ראוי לאחד את כל המתנגדים להקצאה אחת משותפת במגרש 309.

- יש לשנות את מקדמי השווי מגורים-מסחר, מגורים – תעסוקה.

### מענה הצוות המקצועי:

- חלקת המקור גדולה בהיקפה ולכן היה צורך להקצות את התמורה לבעלים בשלושה מגרשים. לוועדה לא נמסר בשעתו שהבעלים מהווים קבוצה מאורגנת, לא ניתן כיום לשנות את ההקצאה. לדחות את ההתנגדות.

- מקדמי השווי נקבעו בשלב תכנית המתאר, נבחנו מחדש ונמצא שאין מקום לשנותם. שמאי התכנית בחן מספר רב מאוד של עסקאות רלבנטיות בשטח התכנית ובשטחים סמוכים הדומים לה ומצא שמקדמי השווי נכונים. בנוסף, הוא מסתמך על מגדל טויוטה הנמצא ברח' יגאל אלון שבו נמצאים בנייני משרדים מובהקים. בנוסף, הוא מסתמך על מדד תשומות הבניה למשרדים שהינו כללי למדינה כולה. לדחות את ההתנגדות.



25 באפריל 2021

210

3700 - פרק ג'

### המלצות החוקרת :

- באשר לטענה בדבר הצורך לעדכן את מקדמי ונתוני השווי – לקבל את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 7.

- לגבי הבקשה לאיגום זכויות במגרש אחד – לדחות את ההתנגדות. ר' פרק ב' סעיף 1. עם זאת, מומלץ לנסות , במסגרת הכנת הטבלאות המתוקנות, להיענות לבקשה.

### התנגדות מס' 127

התמורה: במתחמים 3, 4.

גוש: 6610 חלקה: 12

מתנגדים: אבקסיס אורן ואח'

מייצג: עו"ד וולצקי

שמאים: קמיל, טרשנסקי, רפאל.

### עיקרי ההתנגדות:

- ( טענה משפטית) -קיימת התעלמות מוחלטת מהתחייבותה המפורשת של הוועדה המקומית לאורך השנים לחשב את הזכויות שיוקצו לבעלי החלקה מתוך שטח החלקה ברוטו, בטרם ההפקעות הבלתי חוקיות שבוצעו בחלקה ואשר בגין לא שולמה תמורה.

- (טענה משפטית) - לא הובאה בחשבון המלצת החוקר של תכנית 3700 להביא בחשבון את הפקעות העבר (44% משטח חלקת המקור). ההפקעות בוצעו למטרה שלשמה אין להפקיע ומיד נמכרו ב"עסקה סיבובית" לגורמים פרטיים.

- יש להמנע מפיצול. כיום פוצלו זכויות הקבוצה ב-6 מגרשים שונים. יש לרכז את הזכויות במתחם בודד ובמינימום מגרשי תמורה.

- יש לבצע הפחתה ניכרת ממקדם המסחר בהתאם להיצע הצפוי (מעל 80,000 מ"ר).

- יש לעדכן את המקדמים הגבוהים לשטחי התעסוקה נוכח ההיקף הצפוי – מעל 175,000 מ"ר.

- (טענה תכנונית) קיימת חריגה מתכנית 3700 שבה נקבעה חובת מסחר רק בהצטלבויות בין רח' אבן גבירול ושדרות הרחב. בתכניות המפורטות יש חזית מסחרית לאורך כל הרחובות העירוניים החדשים. הדבר מוביל להיצף מסחר.

- יש לפרט מקדמים ולעדכן מקדמי ההמרה.

- יש לבטל מקדם נוסף למגרשים בייעוד "מגורים תעסוקה ותיירות".



25 באפריל 2021

211

3700 - פרק ג'

- יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 לדירות קטנות בבניינים מעורבים.

- יש לתקן הערכת יתר במגרש 302.

- יש לערוך את הטבלה במונחי שווי מוחלט.

#### טענות תכנוניות :

1. לא ברור אם ניתן לחבר מרתפים לדירות צמודות קרקע.

2. יש להבהיר באופן מפורש כי מותרות דירות גן, עם הצמדת הגינה.

3. אין קריטריונים לפיצול דירות רגילות לדירות קטנות. מוצע לתת עדיפות בכל הרחובות הראשיים.

4. באשר לשלביות ביצוע פארק החוף ביחס למימוש הבניה. - נקבעו הוראות שונות במתחמים 3 ו-4.

5. קיימת חריגה מתא/3700 בה נקבעה חובת מסחר רק בהצטלבות בין המשך אבן גבירול ושדרות הרוב. בתכניות המפורטות יש חזית מסחרית לאורך כל הרחובות העירוניים החדשים. הדבר יוביל להיצף מסחר.

#### המלצות החוקרת :

- לגבי הבקשה לאיגום זכויות במתחם אחד ובמספר קטן של מגרשים – לדחות את ההתנגדות. התופעה נובעת מהמבנה הייחודי של התכנית עקב אילוצי קיומו של שדה דב. ר' **נספח ב' סעיף 1**. עם זאת, מומלץ לבדוק את האפשרות לצמצם את מספר המגרשים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

- לגבי הצורך בעדכון מקדם המסחר – לקבל את ההתנגדות. ר' **פרק ב' סעיף 7**.

- לגבי הצורך בעדכון מקדם התעסוקה – לקבל את ההתנגדות. ר' **פרק ב' סעיף 7**.

- לגבי הצורך בפירוט המקדמים – לקבל את ההתנגדות. ר' **פרק ב' סעיף 15**.

- לגבי הדרישה לבטל את מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" – לקבל את ההתנגדות. ר' **פרק ב' סעיף 2**.

- באשר לדרישה לייחס מקדם 0.9 במגר עם שימושים מעורבים – לדחות את ההתנגדות שמאי התכנית עשה כן.

- באשר לדרישה לערוך את הטבלאות בערכים מוחלטים – לדחות את ההתנגדות. ר' **פרק ב' סעיף 10**.

- באשר לטענות המשפטיות – ראו מענה להתנגדות 76.



25 באפריל 2021

212

3700 - פרק ג'

**תשובות נציגי הועדה המקומית** (לטענות התכנוניות):

1. לגבי חיבור המרתפים לדירות צמודות הקרקע, חלות על התכניות המפורטות הוראות תכנית ע-1, כך שלא נדרשת הבהרה נוספת.
  2. בתכנית מתחם 3, מפורטות בסעיף 6.4 ט-דירות גן, הוראות ברורות בכל הקשור לדירות גן, כולל תנאים להקמתן. יצויין שהן מותרות במתחם 01 – מתחם מרקמי אחד.
  3. אכן אין קריטריונים לפיצול דירות רגילות בהם הפיצול הינו "רשות" ולא חובה. הפיצול "חובה" מתקיים לאורך השדרות ולאורך רח' אבן גבירול מתוכנן עירוב שימושים מובהק. לא נמצאה הצדקה תכנונית להתערבות יתר אלא הועדפה גמישות לניצול הזדמנויות שלא ניתן לחזות כעת.
  4. אכן סעיף 6.16.16 בתקנון מתחם 4 שונה מסעיף 1.ג.6.17 בתקנון מתחם 3. השוני לא נוצר בכוונה, והטעות תתוקן בתקנון מתחם 3 תוך אימוץ נוסח תקנון מתחם 4. להלן הנוסח הנכון: " יימסר בתיק המידע לכל תא שטח המיועד למגורים, מסחר או תעסוקה, שלא ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות (כאשר כל 2 יח"ד קטנות שוות יח"ד רגילה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה במצטבר בתחום כל התכניות המפורטות, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו".
  5. א) בתא/3700 נקבעה פעילות מסחרית באופן הבא:
    - בהצטלבויות בין המשך אבן גבירול והשדרות הרחביות, בייעוד אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה. בייעוד זה המסחר הינו חובה.
    - לאורך שדרות הרחב, בייעוד מגורים מיוחד ב', מותר מסחר.
    - בנוסף לכך ובמענה לטענת המתנגדים, נקבעו הוראות בנושא חזית מסחרית (סעיף 11.5). בקטעים המסומנים בתשריט עם חזית מסחרית, המסחר הינו חובה.
- הוראות אלה חלות לאורך מגרשים בייעודים של **מגורים**, מגורים מיוחד ב', מגורים משולב במסחר ותעסוקה, **מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש**, **אזור תעסוקה**.
- סך השטחים המותרים למסחר ע"פ תא/3700, הינו 67,738 מ"ר טבלה בסעיף 12.1. א')
- כאמור, חלק מהחזית המסחרית מסומנת בחלק מהרחובות המשניים ולא רק בהצטלבויות המשך אבן גבירול ושדרות הרחב וגם לא ברחובות הראשיים בלבד.
- ב) בתכניות המפורטות תא/ 3700/3-4, התווספו שטחי מסחר בגדה המערבית של דרך הים כדי לתמוך ברעיון התכנוני העומד בבסיס הבינוי של החלק המערבי של המתחם. יחד עם זאת, יש להדגיש שרך הים אינה רחוב מקומי אלא חלק מהרשת הראשית של התכנית. ביתר



25 באפריל 2021

213

3700 - פרק ג'

הקטעים – אין שינוי לעו מת תא/3700. לאור זאת, ממליצים לדחות את ההתנגדות בנושא זה.

**לסיכום: ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

תקנון מתחם 3 (סעיף 17.6.ג.1). יתוקן כדלקמן: "יימסר בתיק המידע לכל תא שטח המיועד למגורים, מסחר או תעסוקה, שלא ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות (כאשר כל 2 יח"ד קטנות שוות יח"ד רגילה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה במצטבר בתחום כל התכניות המפורטות, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו."

**המלצות החוקרת: לאמץ את המלצות נציגי הועדה המקומית.**

- 9 0 0 -



לבנה אשד  
שמאית מקרקעין  
רשיון מס' 199

