

ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 0013-21
י"ט סיון תשפ"א 30/05/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, מאיה נורי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד חן אריאלי אלחנן זבולון מאיה נורי	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל מאיר אלואיל אלי לוי עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל פרנסין דויד, אדר' אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד אסף הראל ציפי ברנד פרנק	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה
משקיפים	עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 0013-21 מיום 30-05-2021 אושר בישיבה 0015-21 מיום 23-06-2021

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0013
י"ט סיון תשפ"א 30/05/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, מאיה נורי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0011 מיום 12/05/2021
1.	1	507-0351593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת
2.	23	507-0469593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת
3.	45	507-0437954	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת
4.	67	507-0509646	צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת
5.	89	507-0446757	צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

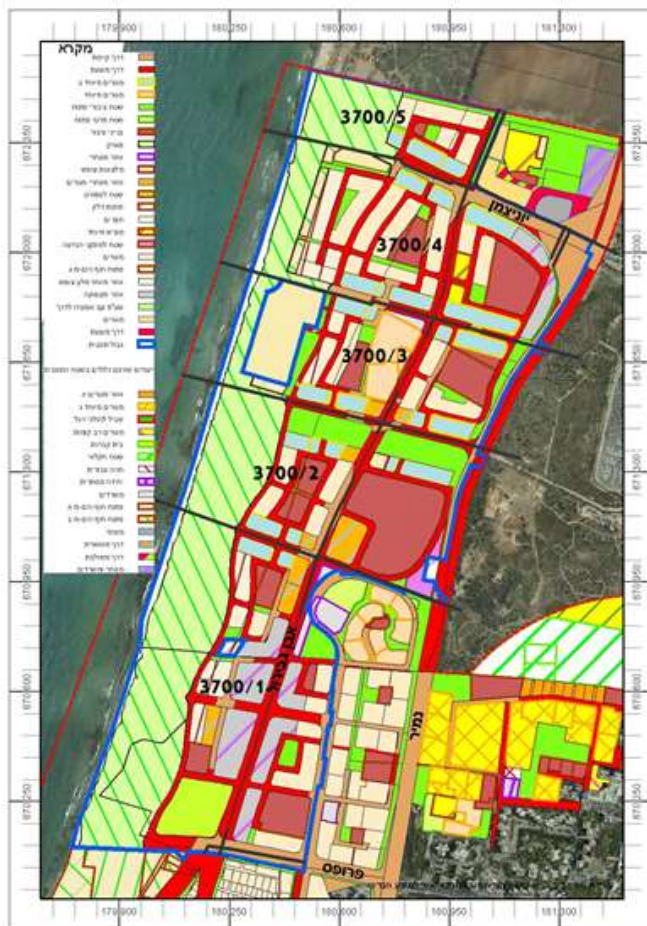


התוכן 507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בהתנגדויות- דיון פנימי - מסקנות החוקרת	מס' החלטה 30/05/2021 1 - 0013-21'
--	--

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

1. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
2. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.
3. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
4. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 0013-21	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :

רקע סטטוטורי:



1. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

1. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

2. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

3. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

4. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

2. היקפי הבנייה המאושרים עפ"י תא/3700 :

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

3. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

תכנית פיתוח כוללת אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולח"ף.

4. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

1. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
2. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
3. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
4. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
5. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
6. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

5. מדיניות מגורים:

1. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
2. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

6. תנועה וחניה:

1. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
2. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
3. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
4. קו רק"ל: התואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
5. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

7. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

1. שימור משאבים קיימים באתר
2. ניהול נגר עילי

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 0013-21	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

3. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
4. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

8. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

1. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.
2. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:

התוכנית פורסמה להפקדה בתאריך 18.3.18.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה ב.פ. 7314 מיום 4.8.2016.

לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תבקש לבצע את המשימות הבאות:

1. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700.
2. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
3. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
 - יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
4. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציגה ממחלקת התכנון.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 0013-21	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

5. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
6. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.
7. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לוי"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 19-0005 ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישימש יועץ של הועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשיע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-3700/1. לוי"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7722 בעמוד 5999 בתאריך 07/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/03/2018	The Marker
09/03/2018	העיר
08/03/2018	ישראל היום

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 13-0021	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/5-3700/1 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

1. פרק א' – מבוא (נספח 1)
 2. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)
 3. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)
- לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.
- בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע"

1. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרוניות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרוניות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרוניות שומה".
2. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

3. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבניה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

4. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

5. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית - סעיף 12.1 וסעיף 17.1ב.

6. סעיף 12.1 קובע כי :

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי :

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

7. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 1 - 221-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

8. תכנית תא/5000, התכנית הכוללת לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101 ג כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

9. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

10. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

11. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכנית תא/3700, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

12. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכנית תא/3700 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

1. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה.

הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:

- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי
- נציגי אגף תכנון העיר

2. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

3. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

1. נידוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות. החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שנייד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית. שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה. ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסיבוב הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכנית ו-5 הטבלאות. לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו. ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

2. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב" ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות". שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1. אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל. על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה. כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית. סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיר מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר. יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות – נחותים בשווים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות. לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשווים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת:

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

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים.

שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

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

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים.

כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול.

החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :

- ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים : ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.
- באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

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

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בנינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה - זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

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

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ-5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

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

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

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

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

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

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/ התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/ות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכנית קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

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

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שככל הנראה לא דווח לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות-משמעותו לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע. שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת. באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקונין של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיוון:

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיוון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב-מה שלא קיים במקרה דנן. הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכנית והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששווין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיוון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי". מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

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

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.

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

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
13-0013-21 - 1	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

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

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

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

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

13. שיקולי מיסוי:

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

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

יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 221-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

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

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו. ב. הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.

התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

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

בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו- 396 וחלק מחלקות 375 ו- 388 בגוש 6632. ע"פ הנתען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96

שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריט תכנית ל" המאוחרת יותר.

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

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2007-2009.

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

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

סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.

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

אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:

לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.

מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת

ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

בדיקת נתוני רשות המיסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותרים. יש לזכור כי במתחם הענק של

תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.

דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 1 - 0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלוקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:
 כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.
 במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.

במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.

במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הושוו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו-814, בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו").
 בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

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

מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים

הפרטיים:

לסוגיה זו מספר השלכות :

- היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
- מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת :

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

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, ציון מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור.

האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה.

מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינוי חקיקה והימנעות מהפקעות, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה

ללא תמורה :

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו").

התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות

20. מקדמים שונים :

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

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

הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 1 - 2021	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. מקדם שווי קרקע לדירות קטנות :

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

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

20.3. מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית. עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4. מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן" :

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 0013-21	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

20.6. מקדם שימושים מעורבים :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8. "זכויות מתכלות" :

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה- תבוטלה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו."

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות. בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכנית (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

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

המלצת החוקרת :

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

20.10. מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שכלל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

20.11. מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 1 - 2021-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03.
באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

1. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

2. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

3. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

במתכונת הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

4. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700/5-1), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.
5. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בנידוי זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.
6. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.
7. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700-5-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד: התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות:

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND: שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוף"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים:

אדריכלית עדי אסיף (תא/1/3700): אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכננו את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור

התוכן 507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בהתנגדויות- דיון פנימי - מסקנות החוקרת	מס' החלטה 30/05/2021 10013-21' - 1
--	---

המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיכולנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/2/3700): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקיריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות. עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.

עיקרון שני – יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גרید רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה. העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לוינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3/3700) מתחם 3: - כולל מס' מבנים קיימים: מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/4/3700) מתחם 4: בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך: שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרוס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר ב"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	30/05/2021
דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת	1 - 0013-21

שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבולקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/5/3700) - מתחם 5: המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי: במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיס דויד: כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי: כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכיוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי: לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי: אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי: מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי: התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברוכב שדה דב.

ראובן לדיאנסקי: צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 0013-21	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיוור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיוור בר השגה?

פרנסיס דויד : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסיס דויד : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסיס דויד : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלים עם סך של 400 ש"ח דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? ביי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
10013-221' - 1	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל ההתנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לוי' לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחי מנציח את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכילים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-2, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם און : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי.

התוכן 507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת	מס' החלטה 30/05/2021 1013-21 - 1
---	---

בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניווד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכנית הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.

בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכנית המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים.

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוץ התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יחיד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יחיד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יחיד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין משהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד : יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בנייני גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 0013-21	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי וכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע. מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד ויהבתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבת שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
10013-21 - 1	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבנין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבנין 8 קומות מבחינת השווי הכולל. לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות. טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות. הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות. הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי. שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הוועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו. שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חנים לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור: הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופנית לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגבי דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות. ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	מס' 507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
1 - 0013-21	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.

אודי כרמלי : לא.

מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21 מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700/1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

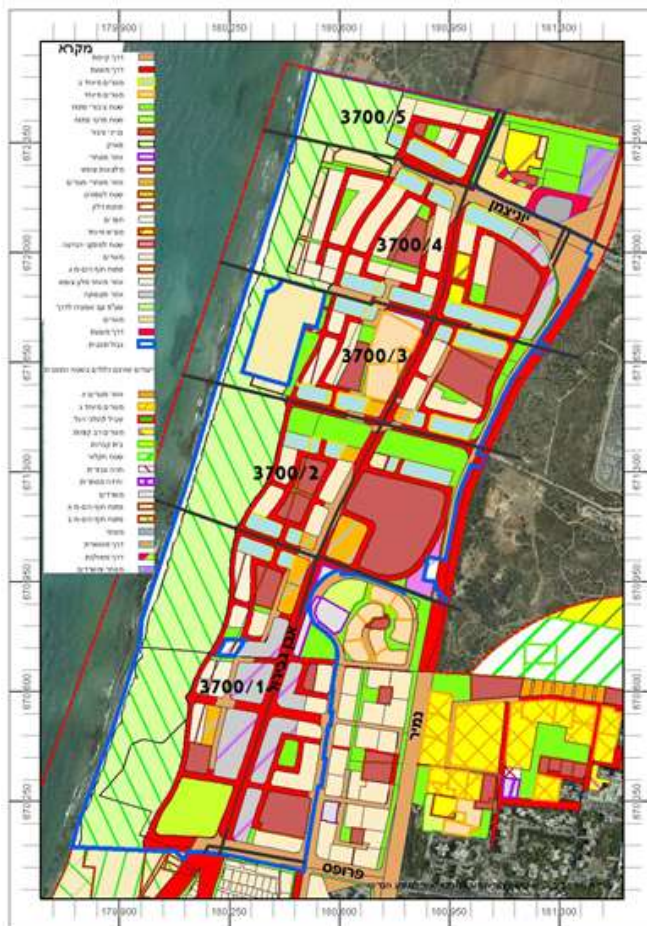
1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.
5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700/5-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/3700/1 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

5. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.

6. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.

7. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים

8. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

רקע סטטוטורי:

9. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

5. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

6. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

7. כל אחת מהתכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

8. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

10. היקפי הבניה המאושרים עפ"י תא/3700 :

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

11. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

תכנית פיתוח כוללת אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחוי"ף.

12. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

7. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
8. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
9. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
10. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
11. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
12. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

13. מדיניות מגורים:

3. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
4. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

14. תנועה וחניה:

6. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
7. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
8. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
9. קו רק"ל: התואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
10. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

15. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

- העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:
5. שימור משאבים קיימים באתר
6. ניהול נגר עילי
7. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
8. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

16. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

3. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.
4. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:

התכנית פורסמה להפקדה ב-19.3.18.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016. לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

8. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
9. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
10. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
- יסוכם מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
11. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציג/ה ממחלקת התכנון.
12. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
13. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.

14. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לו"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישימש יועץ של הוועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשיע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהוועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הוועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-3700/1. לו"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7729 בעמוד 6228 בתאריך 13/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

15/03/2018	ישראל היום
16/03/2018	העיר
15/03/2018	The Marker

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/5-3700 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

4. פרק א' – מבוא (נספח 1)

5. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)

6. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע"

13. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרונית שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרונית שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרונית שומה".

14. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

15. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו סי' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבניה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

16. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

17. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוזיבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית- סעיף 12.1 וסעיף 17.1ב.

18. סעיף 12.1 קובע כי :

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוזיבוטל באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי :

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

19. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

20. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

21. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

22. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

23. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא/3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

24. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא/3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

4. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרד מ'נהל ההנדסה.

הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:

- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי
- נציגי אגף תכנון העיר

5. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני.

6. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

3. בידוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.

החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית. שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה. ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות. לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו. ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

4. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב" ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".

שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1. אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל. על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבועוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה. כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.

סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיוור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר. יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשווים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות. לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשווים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :

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

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים.

שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מלוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

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

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם.

מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו

לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.

- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים. כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

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

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :

- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.

באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש. סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

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

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ- 5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ- 9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

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

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

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

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

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

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/ התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכנית קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

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

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שכלל הנראה לא דווח לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות- משמעותו לעתים קרובות –פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע.

שני סוגי הטעויות טעויות תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת.

באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקונים של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

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

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן. הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכנית והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששווין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי". מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

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

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית. ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדיון לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדיון בשאלה זאת.

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

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

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

13. שיקולי מיסוי:

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח" הטבלאות והבנתן. יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

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

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. ביד המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו. ב. הזכויות. הליך זה מכונה

"שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.

התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

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

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

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

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2007- 2009.

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

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

סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.

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

אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:

לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.

מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

בדיקת נתוני רשות המיסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותכים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.

דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.

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

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:

כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.

במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.

במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.

במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הושוו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו-814, בייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

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

מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת של מיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים

הפרטיים:

לסוגיה זו מספר השלכות :

- א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
- ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת :

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

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו-814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

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

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה

ללא תמורה :

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו").

התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות

20. מקדמים שונים :

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

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

הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.

ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. מקדם שווי קרקע לדירות קטנות :

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

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

20.3. מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית. עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4. מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן":

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8 "זכויות מתכלות" :

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה- תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו".

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

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

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

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

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

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

20.10. מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שכל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

20.11. מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים ביעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03. באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

8. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי זה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

9. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

10. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

11. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700 /5-1), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

12. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת ההקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר

הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

13. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

14. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכנית תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

6. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

7. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

8. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

9. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

10. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכנית תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גבי לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל

לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן ייתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד : התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות :

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND : שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוף"י, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים :

אדריכלית עדי אסיף (תא/3700/1) : אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכנונו את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגילים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמעורבים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיוכלו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2) : תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות. עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.

עיקרון שני – יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים

ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה.

העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושיד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבlook העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3: - כולל מס' מבנים קיימים: מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רכ"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשיד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/4/3700) מתחם 4: בתכנית המתארת היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך: שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושיד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בlook המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבlookים. במזרח יש חצר ביי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבlookים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/5/3700) - מתחם 5: המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושיד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי : במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיס דויד : כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי : כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי : לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי : אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי : מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי : התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיוור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיוור בר השגה?

פרנסיס דויד : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסיס דויד : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסיס דויד : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלים עם סך של 400 ₪ דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? בייס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תואמת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכניות הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל ההתנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לו"ז לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניווד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכניסים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-5-2, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניוד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכנית הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.

בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים .

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנון בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוצי התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד : יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים: מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע. מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד ועוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבת שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין של 8 קומות מבחינת השווי הכולל. לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות.

טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות. הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות. הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי.

שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.

שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות שבעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על

העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חנים לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור : הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופנית לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגבי דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות. ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.

אודי כרמלי : לא.

מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיוון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

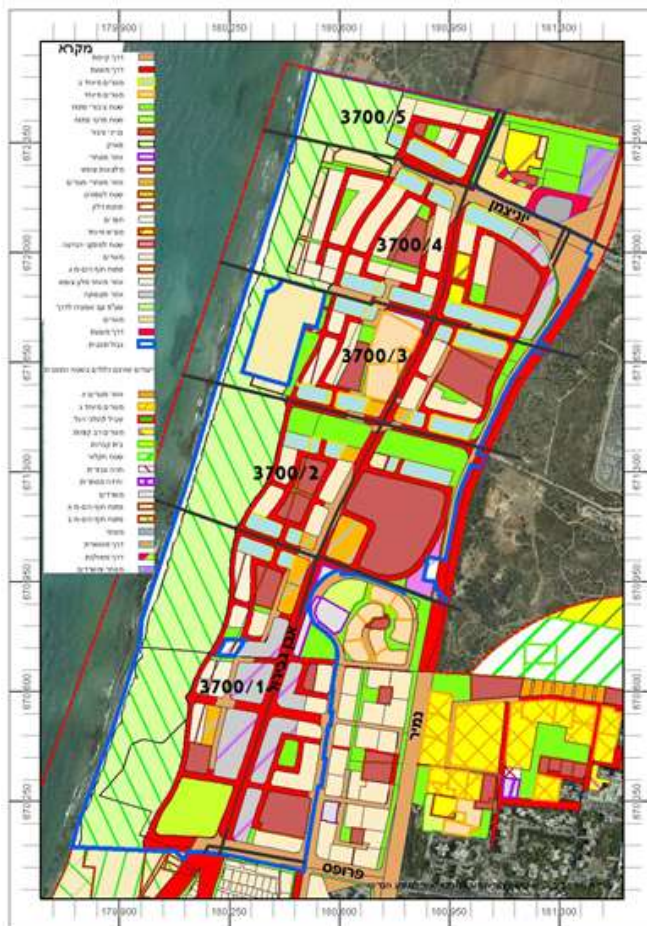
משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

התוכן 507-0437954 תא/מק/3700/3 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת	מס' החלטה 30/05/2021 3 - 0013-21'
---	--

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

9. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.

10. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.

11. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים

12. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :**רקע סטטוטורי:****17. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :**

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

9. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

10. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

11. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

12. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

18. היקפי הבניה המאושרים עפ"י תא/3700 :

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

19. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה

להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולח"ף.

20. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

13. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
14. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
15. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
16. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
17. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
18. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

21. מדיניות מגורים:

5. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
6. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

22. תנועה וחניה:

11. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
12. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
13. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
14. קו רק"ל: התואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
15. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

23. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

9. שימור משאבים קיימים באתר
10. ניהול נגר עילי

11. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
12. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

24. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

5. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.
6. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:

תכנית פורסמה להפקדה בתאריך 25.3.2018.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016.

לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

15. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
16. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
17. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
- יסוכם מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
18. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציגה ממחלקת התכנון.

19. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.

20. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.

21. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לוי' משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19/ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שיטשם יועץ של הועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-3700/1. לוי' משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7761 בעמוד 6847 בתאריך 15/04/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/03/2018	The Marker
09/03/2018	העיר
08/03/2018	ישראל היום

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/3700/1-5 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

7. פרק א' – מבוא (נספח 1)

8. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)

9. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע"

25. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרוניות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרוניות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרוניות שומה".

26. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

"א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

27. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבניה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

28. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

29. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוזיבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית- סעיף 12.1 וסעיף 17.1ב.

30. סעיף 12.1 קובע כי:

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוזיבוטל באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי:

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

31. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון

לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

32. תכנית תא/5000, התכנית הכוללת לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101 ג כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

33. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונית השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

34. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

35. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא/3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

36. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא/3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

7. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה.

הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:

- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי
- נציגי אגף תכנון העיר

8. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני.

9. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

5. נידוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות. החוקר לתא/3700 המתארת המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שנייד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית. שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה. ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארת, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארת, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות. לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו. ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

6. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב" ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות". שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1. אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל. על פי ההתנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבועוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה. כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.

סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסייה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר. יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשווים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות. לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשווים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :

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

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים.

שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

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

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים. כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

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

המלצת החוקרת :

- ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.
- באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

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

סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

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

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ-5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

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

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצוינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

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

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

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

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/ התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכנית קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי

השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

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

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שכלל הנראה לא דווח לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות-משמעות לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע. שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת. באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקונין של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיוון:

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיוון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב-מה שלא קיים במקרה דנן. הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכנית והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששווין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיוון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי' בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסיים". מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

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

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית. ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדיון לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדיון בשאלה זאת.

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

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

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

13. שיקולי מיסוי:

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח" הטבלאות והבנתן. יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

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

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. ביד המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו. ב. הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.

התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

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

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

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2007-2009. הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר. יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנו בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.

סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.

אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96. אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:

לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות "לנוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.

מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותרים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה. דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות. עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:
מקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים. במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים. במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הושוו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 804, 808 ו-814, בייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו"). בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.
רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים פירושה הפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים. מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים

הפרטיים:

לסוגיה זו מספר השלכות :
א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית - לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת :

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

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

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

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה

ללא תמורה :

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות

20. מקדמים שונים :

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

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

הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.

ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. מקדם שווי קרקע לדירות קטנות :

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

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

20.3. מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית. עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4. מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן" :

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8. "זכויות מתכלות" :

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה- תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו."

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

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

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

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

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

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

20.10. מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שכל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

20.11 מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03. באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

15. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי זה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

16. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

17. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון

זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

18. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700 /5-1), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

19. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

20. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

21. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפניו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

11. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

12. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

13. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

14. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

15. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700-5-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטי ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן ייתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד : התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות :

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND : שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוי"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים :

אדריכלית עדי אסיף (תא/1/3700) : אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים

העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכנון את פריסה הגבהים כאשר אנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגילים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיוכלו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבחור מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות. עיקרון ראשון - הבחור מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים. עיקרון שני - יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גרד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה. העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פ העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לוינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבחור העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3: - כולל מס' מבנים קיימים: מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רכ"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/3700/4) מתחם 4: בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך: שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית

עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבולקים. במזרח יש חצר ביי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבולקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/3700/5) - מתחם 5: המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי: במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיין דויד: כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי: כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכנית עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי: לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי: אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי: מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי: התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיוור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיוור בר השגה?

פרנסיס דויד : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסיס דויד : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסיס דויד : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלי עם סך של 400 ש"ח דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? ביי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרמיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל

מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל ההתנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לוי' לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכילים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106, אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יחיד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם

שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכוזי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניווד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות. גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכנית הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו. בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכנית המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשווים.

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוצי התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה יסחר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין משהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד : יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע. מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדמ אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדמ אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדמ אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד יעוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבת שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבנין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבנין 8 קומות מבחינת השווי הכולל. לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות. טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות. הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות. הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי. שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הוועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.

שקיפות: טענה שחזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות שבעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חנים לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבת שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור: הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופנית לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגביו דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות . ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.

אודי כרמלי : לא.

מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

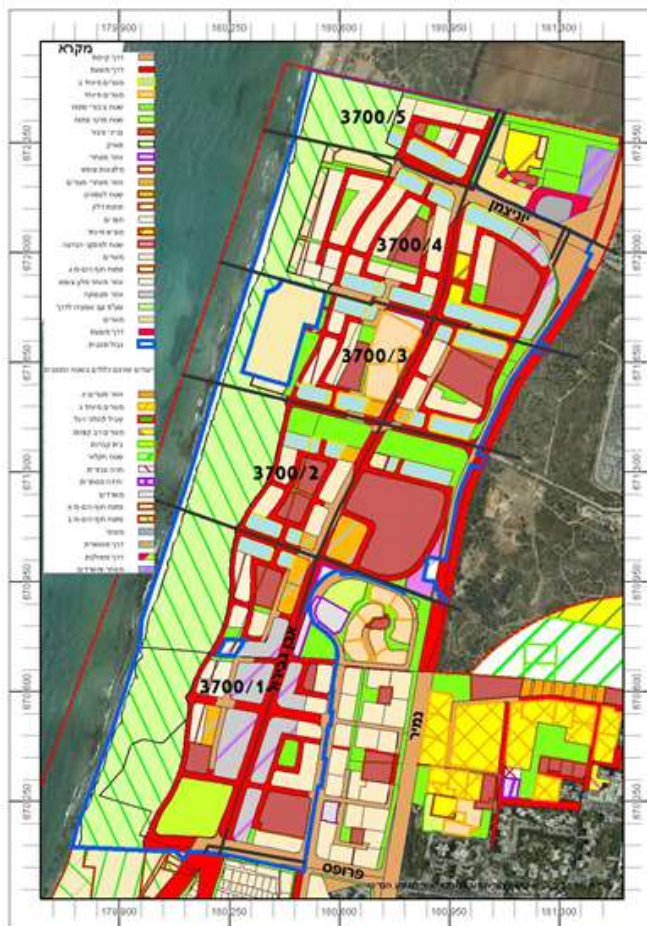
1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.
5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארת. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/3700 1/ שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

13. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.

14. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.

15. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים

16. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :

רקע סטטוטורי:



25. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

13. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בנין מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

14. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

15. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

16. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

26. היקפי הבניה המאושרים עפ"י תא/3700 :

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

27. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

תכנית פיתוח כוללת אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולח"ף.

28. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

19. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
20. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
21. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
22. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
23. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
24. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

29. מדיניות מגורים:

7. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
8. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

30. תנועה וחניה:

16. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
17. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
18. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
19. קו רק"ל: התואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
20. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

31. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

13. שימור משאבים קיימים באתר
14. ניהול נגר עילי

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

15. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת

16. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

32. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

7. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.

8. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:

התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 21.3.2018.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016.

לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

22. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700.

23. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.

24. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.

יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.

25. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציגה ממחלקת התכנון.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

26. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.

27. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.

28. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לוי"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19'ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישימש יועץ של הוועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חוו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהוועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הוועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-3700/1. לוי"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7722 בעמוד 5999 בתאריך 07/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/03/2018	The Marker
09/03/2018	העיר
08/03/2018	ישראל היום

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 2021-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/5-3700/1 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

10. פרק א' – מבוא (נספח 1)

11. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)

12. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

רקע

37. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרונות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרונות שומה".

38. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 2013-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

39. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבניה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

40. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

41. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית- סעיף 12.1 וסעיף 17.1ב.

42. סעיף 12.1 קובע כי:

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי:

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

43. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

44. תכנית תא/5000, התכנית הכוללת לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101 ג כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

45. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

46. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישורן או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

47. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא/3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

48. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא/3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

10. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה.

הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:

- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 2021-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

- נציגי אגף תכנון העיר
11. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני.
12. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

7. נידוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות. החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שנייד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית. שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה. ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות. לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

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

8. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב" ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות". שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים ביעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1. אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי לנטול מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל. על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצא במלואן במגרשי התמורה. כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, ביעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.

סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיר מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר. יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות – נחותים בשווים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס ליעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות. לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשווים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :

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

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים.

שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים ביעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 2021-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

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

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים. כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

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

המלצת החוקרת :

- ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים : ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.
- באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 2021-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש. סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה - זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

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

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ-5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

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

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

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

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

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

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/ התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/ות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 2021-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכנית קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

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

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שכלל הנראה לא דווח לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות-משמעותו לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע. שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת. באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקונין של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

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

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב-מה שלא קיים במקרה דנן. הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכנית והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששווין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי". מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

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

המלצות החוקרת :

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

לדחות את ההתנגדויות.

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית. ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדיון לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדיון בשאלה זאת.

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

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

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

13. שיקולי מיסוי:

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

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

יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שישמשו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/4/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

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

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. ביד המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו. ב. הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.

התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

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

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

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

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2007-2009.

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

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

סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.

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

אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:

לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות "לנוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.

מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת

ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 2021-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותרים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה. דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות. עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה: כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים. במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים. במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הוסו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו-814, בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו"). בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות. רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים. מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:

לסוגיה זו מספר השלכות : א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית - לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים. ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת :

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

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

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

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה

ללא תמורה :

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות

20. מקדמים שונים :

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

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

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.

ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. מקדם שווי קרקע לדירות קטנות :

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

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

20.3. מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית. עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4. מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן" :

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8 "זכויות מתכלות" :

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה- תבטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו."

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

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

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

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

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

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

20.10 מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שכל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

20.11 מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03. באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

22. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

23. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

24. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

25. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700/1-5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

26. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

27. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

28. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

16. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

17. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

18. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 221-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

19. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

20. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700-5-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 221-0013 מיום 30/05/2021 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישור הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים טכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד: התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות:

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND: שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים:

אדריכלית עדי אסיף (תא/1/3700): אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים

התוכן 4 - מס' החלטה 30/05/2021 4 - 0013	מס' החלטה 30/05/2021 4 - 0013
---	--

העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכנון את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגילים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיוכלו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבחור מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות. עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים. עיקרון שני - יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה. העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פ העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3: - כולל מס' מבנים קיימים: מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/3700/4) מתחם 4: בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך: שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית

התוכן מס' החלטה 30/05/2021 4 - 0013-221	מס' החלטה 30/05/2021 4 - 0013-221
---	--

עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבולקים. במזרח יש חצר ב"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבולקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/5/3700) - מתחם 5: המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכנית של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי: במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיס דויד: כרגע אנחנו מדברים על התכנית שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי: כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכנית עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי: לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי: אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי: מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי: התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיוור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיוור בר השגה?

פרנסין דויד : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסין דויד : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסין דויד : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלים עם סך של 400 ש"ח דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? ביי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/4/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
13-0021-4 -	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל ההתנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לוי' לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחי מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכילים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-2-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם און : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	30/05/2021
דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת	4 - 21-0013

שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חוו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכוזי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניווד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכנית הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.

בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכנית המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים.

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוצי התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה יסחרר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד : יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע. מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד ועוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבת שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/4/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 2021-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבנין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבנין 8 קומות מבחינת השווי הכולל. לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות. טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות. הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות. הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי. שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הוועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.

שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות שבעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חנים לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור: הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופנית לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגבי דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

מס' החלטה	התוכן
30/05/2021	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
4 - 21-0013	דיון בהתנגדויות - דיון פנימי - מסקנות החוקרת

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות . ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.

אודי כרמלי : לא.

מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 21-0013 מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700/1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

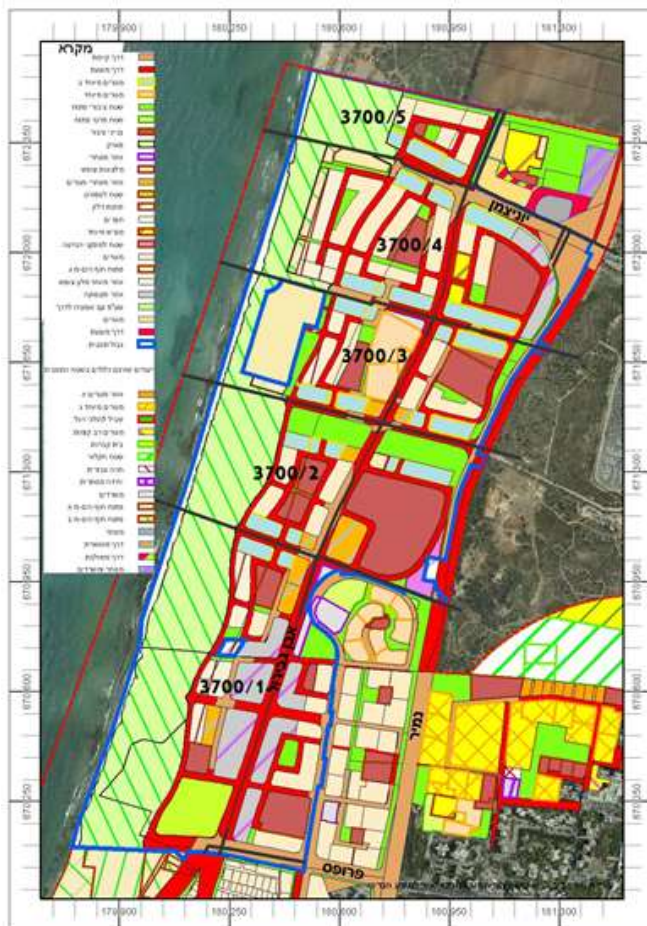
1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיוון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.
5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700/2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארת. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/3700/1 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

17. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.

18. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.

19. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים

20. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

רקע סטטוטורי:

33. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

17. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

18. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

19. כל אחת מהתכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

20. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

34. היקפי הבניה המאושרים עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

35. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.
תכנית פיתוח כוללת אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחוי"ף.

36. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

25. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
26. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
27. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
28. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
29. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
30. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

37. מדיניות מגורים:

9. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
10. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

38. תנועה וחניה:

21. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
22. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
23. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
24. קו רק"ל: התואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
25. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

39. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

- העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:
17. שימור משאבים קיימים באתר
18. ניהול נגר עילי
19. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
20. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

40. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

9. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.
10. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:

התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 21.3.2018.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממיתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016. לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

29. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
30. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
31. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
32. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציג/ה ממחלקת התכנון.
33. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
34. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.

35. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לו"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישימש יועץ של הועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חוו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-3700/1. לו"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7722 בעמוד 5999 בתאריך 07/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/03/2018	The Marker
09/03/2018	העיר
08/03/2018	ישראל היום

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/3700/1-5 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

13. פרק א' – מבוא (נספח 1)

14. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)

15. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע

49. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושוונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרוניות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרוניות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרוניות שומה".

50. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

51. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבניה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ניודו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

52. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

53. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית-סעיף 12.1 ד וסעיף 17.1ב.

54. סעיף 12.1 ד קובע כי :

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי :

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

55. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

56. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג

כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

57. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

58. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

59. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

60. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

13. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה. הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:
 - החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
 - שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
 - נציגי השירות המשפטי
 - נציגי אגף תכנון העיר
14. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני.
15. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

9. ניוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.

החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית. שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האיש (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

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

ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.

לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו. ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

10. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב" ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".

שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1. אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עברו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.

על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה.

כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.

סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיוור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר. יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשווים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווה במסגרת התכניות המפורטות. לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשווים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :

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

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים. שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרת המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

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

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב "יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים. כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

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

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.
באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש. סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

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

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלופ השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלופ כ-5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

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

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

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

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

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

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/י התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/ות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

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

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שכלל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות-משמעותו לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע. שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת. באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקונין של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

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

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

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

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

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

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

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

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

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.

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

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

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

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

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

13. שיקולי מיסוי:

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח" הטבלאות והבנתן. יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

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

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו. הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות. התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו. עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

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

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

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

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2007-2009.

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

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

סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.

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

אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:

לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.

מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותרים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.

דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.

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

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:

כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.

במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.

טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.

במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.

במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הושוו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו-814, בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו").

בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.

קבלת עמדת המתנגדים פירושה הפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.

מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת של מיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:
לסוגיה זו מספר השלכות:

- א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית – לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
- ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת:

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

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה:

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו-814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

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

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור. והוקנו לעירייה או למדינה ללא תמורה:

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות

20 . מקדמים שונים :

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

שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכנית המפורטות שינה את המקדם ל-0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד. הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית. ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2 . מקדם שווי קרקע לדירות קטנות :

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

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

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

20.3 . מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית. עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4 . מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בביור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן" :

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה :

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

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8. "זכויות מתכלות" :

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.25 א. בתא/3700 לפיו "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה-תבטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

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

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

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

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

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

20.10 מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שכלל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

20.11 מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים ביעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03. באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

29. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

30. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444)

ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

31. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

32. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700-1/5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

33. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

34. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

35. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 3700/1 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

21. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

22. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

23. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

24. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

25. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכנית תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/3700 1/3700 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד : התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות :

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND : שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים :

אדריכלית עדי אסיף (תא/3700/1) : אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים

העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכנון את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגילים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיוכלו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמה לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות.

עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.

עיקרון שני - יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גרید רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה.

העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3: - כולל מס' מבנים קיימים: מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/3700/4) מתחם 4: בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך: שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרוס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של

הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבולקים. במזרח יש חצר בייס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבולקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/5/3700) - מתחם 5: המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי: במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיס דויד: כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי: כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכנית עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם ב'106. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי: לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי: אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי: מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי: התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי: צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיוור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיוור בר השגה?

פרנסיס דויד : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסיס דויד : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסיס דויד : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלים עם סך של 400 ₪ דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? ביי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לויז' לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכילים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-2-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יחיד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה

לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניווד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכנית הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.

בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכנית המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשווים.

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוץ התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יחיד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יחיד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יחיד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד : יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע. מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד ועוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבת שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל.

לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות. טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות. הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות. הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי. שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הוועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו. שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות שבעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי: חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד: העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חנים לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבת שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור: הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופנית לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי: מבקשת לדעת לגבי דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד: היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי: ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד: כן

אודי כרמלי: קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות. ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר: נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי: בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הוועדה?

אודי כרמלי: זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.
אודי כרמלי : לא.
מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת.
מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.
5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/3700 1/ שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי