

23 בפברואר 2023
מספרנו: 500125.2

צפון מערב תל אביב תכנית מפורטת 3700/1 עקרונות השומה לטבלאות הקצאה ואיזון לאיחוד וחלוקה חדשה

מסמך זה נערך בהתאם לתקן מספר 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין על תיקוניו בדבר פירוט מזערי נדרש לטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מאפריל 2008 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009.

1. רקע כללי

ביום 15.01.2015 (י"פ 6967) פורסמה למתן תוקף תכנית תא 3700. תא 3700 חלה על חטיבת קרקע רחבת ידיים באזור הצפון מערבי של תל אביב בשטח שבין שדה דב להרצליה, ובין הים לדרך נמיר. על פי תא 3700 מתוכנן באזור זה רובע עירוני חדש.

תא 3700 הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות חלקיות של תכנית מפורטת שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה לפיתוח המרחב הציבורי בלבד. תא 3700 כוללת הוראות לתכנון מפורט עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5). כמו כן כוללת תא 3700 נספח עקרונות שומה ובו עקרונות לעריכת איחוד וחלוקה מחדש בחמשת מתחמי התכנון.

במסמך עקרונות השומה נקבע כי כל בעל זכויות במצב הנכנס במתחמים 3700/2-5 יקבל את זכויותיו במצב היוצא באותו המתחם. אשר למתחם 3700/1, בשל מגבלות בניה הנובעות מקרבת מתחם זה לשדה התעופה דב הוז (כפי שהיו בתוקף בעת אישור תא 3700), היקף זכויות הבניה במתחם זה נמוך משמעותית מהיקף זכויות הבניה במתחמים האחרים. לאור זאת נקבע בנספח עקרונות השומה כי בשונה מבעלי הזכויות ביתר המתחמים, בעלי הזכויות במצב הנכנס במתחם 3700/1 יקבלו את זכויותיהם במצב היוצא, בחלקן במתחם 3700/1 ובחלקן במתחמים הצפוניים יותר.

נספח עקרונות השומה של תא 3700 כולל טבלאות הקצאה הקובעות את המספר הכולל של היחידות האקוויוולנטיות שיקבעו בתוכניות המפורטות שיוכנו מכוחה של תא 3700, את מספר היחידות האקוויוולנטיות שיקבל כל בעל זכויות במצב היוצא, ואת המתחם שבו יקבל את היחידות המוקצות לו. כמו כן נקבעו הוראות לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון משלימות בתוכניות המפורטות.

מאז אישורה של תא 3700 קידמו עיריית תל אביב יפו והוועדה המקומית את הכנתן של חמש תוכניות מפורטות - 3700/1 עד 3700/5. התכניות המפורטות כוללות תכנון מפורט וכן טבלאות הקצאה ואיזון משלימות. ביום 7.3.2018 הופקדו התוכניות המפורטות, יחד עם טבלאות ההקצאה והאיזון, להתנגדויות.

לתוכניות המפורטות ולטבלאות הוגשו עשרות רבות של התנגדויות ולצורך הדיון בהן מונתה החוקרת השמאית גב' לבנה אשד. החוקרת שמעה את ההתנגדויות ואת המענה של עורכי

התוכניות והגישה לוועדה המקומית דו"ח מפורט עם המלצות בנוגע אליהן. ביום 30.05.2021 דנה הוועדה המקומית בהמלצות החוקרת ואימצה את רובן. הוועדה הורתה לשמאי שליווה את התוכניות לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התוכניות בהתאם להמלצות החוקרת שאושרו על ידי הוועדה. כמו כן קבעה הוועדה כי לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות יש לפרסם אותן לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מהשינויים לטעון את טענותיו בעניין.

מסמך זה הוא מסמך מלווה לטבלאות ההקצאה והאיזון המתוקנות אשר תוקנו בהתאם להמלצות החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, והנחיית הוועדה המקומית.

במסמך זה להלן, תכנית תא 3700 תקרא "התכנית המתארית" ותכנית תא 3700/1 תקרא "התכנית".

2. מועד ביקור וזהות המבקר

משנת 2004 ואילך נערכו ונערכים ביקורים תכופים בשטח על ידי החתום מטה.

3. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 28.12.2022.

4. פרטי המקרקעין

יישוב: תל אביב – יפו, מתחם צפון מערב העיר;

ועדת תכנון מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו;

ועדת תכנון מחוזית: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב.

גושים וחלקות: כמפורט בתקנון התוכנית.

5. תיאור המקרקעין

המקרקעין הנכללים בתחום האיחוד והחלוקה מהווים את המתחם הדרומי (מתחם 3700/1) מתוך חמשת המתחמים שנקבעו בתכנית המתארית. התוכנית כוללת חטיבת שטח גדולה ופנויה ברובה, המשתרעת מהים במערב ועד לרחוב קדושי השואה בשכונת אזורי חן במזרח, מרחוב פרופס בדרום ועד לרחוב שושנה פרסיץ והמשכו מערבה בצפון.

6. המצב המשפטי

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיוון הן ברובן, חלקות המצויות בבעלות פרטית כשחלק ניכר מהן בבעלות של מספר בעלים במשותף (במושע). חלק מהחלקות רשומות בבעלות עיריית תל אביב – יפו או מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קק"ל.

7. המצב התכנוני הקודם – התכנית המתארית (תא 3700)

7.1 התכנית החלה על הקרקע היא התכנית המתארית (תא 3700). בתכנית המתארית נקבעו הוראות להכנת תוכניות מפורטות לבנייה ופיתוח השטח, אשר יכללו, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

7.2 במסגרת התכנית המתארית נקבעה חלוקת הזכויות בפריסה לחמישה מתחמי תכנון כשכל מתחם מהווה שטח להכנת תכנית מפורטת בפני עצמה הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

7.3 לתכנית המתארית צורף "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבנייה - יולי 2014" (להלן: "מסמך עקרונות השומה"). המסמך קבע כי הקצאת זכויות הבניה לבעלי הזכויות תעשה בשני שלבים. בשלב הראשון נקבעו במסמך העקרונות שלפיהן תערך השומה וכן לוח הקצאת זכויות אקוויוולנטיות. המסמך קבע כי השלב השני של הקצאת הזכויות לבעלים, על פי היעודים הפרטניים ובהתאם לחלוקה למגרשי הבניה בכל אחד ממתחמי התכנון, יעשה במועד הכנתן של התכניות המפורטות.

7.4 במסמך עקרונות השומה בוצעו תחשיבי שווי הקרקע לפי ייעודי הקרקע והשימושים השונים המותרים בכל ייעוד בהתאמה כשהם מבוטאים באמת מידה של שווי אקוויוולנטי לשווי קרקע ליחידת דיור רגילה (שטח עיקרי של 120 מ"ר).

7.5 התכנית המתארית על נספחיה מהווה בסיס לחמש התכניות המפורטות.

7.6 במצב התכנוני הקודם הובאו בחשבון ההוראות בסעיף 22 ד' להוראות התכנית המתארית על פיהם "בכל אחת מהתכניות המפורטות ניתן יהיה לשנות מפתחות המרה בין ייעודי הקרקע והשימושים השונים, למפתח המרה עדכני שיקבע בעקרונות שומה בעת הכנת כל אחת מהתכניות המפורטות ואשר יהוו חלק ממסמכי התכנית המפורטת".

8. התכנית המתארית - לוח הקצאות וטבלת איזון -מצב תכנוני קודם

- 8.1 תא 3700 קבעה את הזכויות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים בעלי הזכויות בכל חלקה וחלקה בהתאם לזכויותיהם במצב התכנוני שקדם לתא 3700. מצב תכנוני קודם זה פורט בנספח עקרונות השומה של תא 3700 ובתקנון תכנית תא 3700. היקף הזכויות האקוויוולנטיות שלהם זכאים הבעלים של כל חלקה כפי שנקבע בטבלת האיזון של תא 3700 הוא נתון שעליו התבססו הטבלאות של התכניות המתאריות.
- 8.2 במצב התכנוני הקודם (על פי התכנית המתארית - תא 3700) - לוח ההקצאות מחולק ליחידות ממוספרות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקה או לחלקים ממנה.
- 8.3 נתוני הגושים והחלקות, מספרם ושטחם לרבות חלקי חלקות והשטחים הכלולים באיחוד וחלוקה נקבעו על פי נתונים מעודכנים של המודד "דטהמפ".
- 8.4 בהתאם נלקחה בחשבון כמות יחידות אקוויוולנטיות לכל חלקה או חלק מחלקה - על פי מסמך עקרונות השומה של תא 3700.
- 8.5 שם הבעלים/החוכר הרשום נקבע על פי נתונים מעודכנים של לשכת רישום המקרקעין כולל מספר תעודת זהות/תאגיד/מספר דרכון. חלק הבעלות של חלקה ובהתאם זכויותיה, מבוטא בשבר פשוט, אחוז ויחידות אקוויוולנטיות. כן נרשם שווי יחסי של חלק הבעלים ביחס לשווי הכולל של המתחם.

9. מצב תכנוני חדש

- 9.1 כל אחת מהתכניות המפורטות חולקה לתאי שטח המהווים מגרשים במצב תכנוני חדש. שטח התא מבוטא במ"ר.
- 9.2 חלוקת תאי השטח נעשית על פי היעודים בתכנית המפורטת ובכלל זאת נקבעו בכל אחד מתאי השטח פירוט השימושים הספציפיים המותרים בכל יעוד בהתאמה והשימוש הספציפי כאשר מקדמי השווי האקוויוולנטי בכל תא שטח הינם כשווי האקוויוולנטי של השימוש ביעוד.
- 9.3 חישוב השווי האקוויוולנטי בכל תא שטח נעשה בהתחשב במקדמי השווי של היעודים השונים והשימושים. לכל שימוש בכל יעוד בכל מתחם ניתן שווי אקוויוולנטי משלו. כאשר תוכננו מספר שימושים בתא השטח, כל שימוש מקבל את השווי האקוויוולנטי שלו על פי חלקו היחסי. מקדמים אלו תוקנו בהתאם להחלטות החוקרת כמפורט לעיל, ובהתאמה תוקן היקף הבינוי על מנת לחזור ולעמוד בהוראות תכנית 3700 (במובן של סך היחידות האקוויוולנטיות בכלל התכניות ובכל מתחם). **פירוט המקדמים לכל מגרש מפורט בטבלה בשורה הרלוונטית לאותו מגרש.**
- 9.4 הטבלה ערוכה על פי המתכונת הקבועה בחוק התכנון והבניה ובה מאוזן השווי היחסי של מגרשי התמורה לעומת החלקות בהתאם לכל בעל זכויות בתכנית.
- 9.5 לאור תחשיבים אלו אין תשלומי איזון.
- 9.6 הנתונים בתקנון התוכנית כוללים חלקות ביעוד ציבורי כגון: דרכים וכיוצא בזה, מגרשים בנויים ומגרשים שהוחלט לא לכלול אותם במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה.

מגרשים ב"מצב החדש" – זכויות בניה ומקדמי המרת ייעודים:

אינג' שמואל פן ושות'

שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין, הנדסה

מהר"ל 10, תל-אביב 6248110, מל' 03-6097111, פקס' 03-6097222
spenn@netvision.net.il

-7-

[illegible]

אינו' שמואל פן ושות'

שמואות מקרקעין, ביני ערים, ניהול מקרקעין, הנדסה

מזהר"ל 10, חל-אביב 6248110, מל' 03-6097111, פקס' 03-6097222
spenn@netvision.net.il

-8-

שווי אק' בהתאמה למיקום המגרש ואופיו:

מקדמי שווי קומיטים מתחם 1																	
מס' מגרש	ישיד קרקע	שטח מגרש	כילום יחיד אק'	מיקום	מיקום (מרח' / מערב)	השקע לאגן בביביל	זכות מעבר לכנב	מקדמי אחר	גבול כש"פ	גבול בדרך נחל	גבול בדרך האדוק	גבול בשדות חוב	גבול כש"פ	ממרים	מקדמי צפיפות (כ"מ)	זחילת גרולול	שקיל
101	מגרים	27.1	1.823	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	35.8
102	מגרים	24.6	2.143	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	27.0
103	מגרים	21.3	1.823	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	24.2
104	מגרים	26.9	1.842	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	30.5
105	מגרים	23.4	1.594	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	25.9
106	מגרים	17.9	1.465	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	23.7
107	מגרים	20.1	1.707	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	22.8
108	מגרים	11.7	1.703	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	13.3
109	מגרים	24.6	1.701	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	26.9
110	מגרים	12.2	1.449	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	16.2
111	מגרים	8.2	1.445	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	9.3
112	מגרים	13.4	1.622	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	15.3
113	מגרים	7.14	1.107	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	8.5
114	מגרים	7.3	1.163	מערב	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	7.6
115	מגרים	17.7	1.534	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	18.9
116	מגרים	18.9	1.624	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	19.8
117	מגרים	16.4	1.446	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	17.3
118	מגרים	15.4	1.474	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	15.3
119	מגרים	19.3	1.458	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	19.3
120	מגרים	20.4	1.529	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	20.4
121	מגרים	20.4	1.517	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	20.4
122	מגרים	20.4	1.556	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	20.24
123	מגרים	24.8	1.553	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	24.95
124	מגרים	17.6	1.252	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.16
125	מגרים	22.7	1.387	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	22.75
126	מגרים	22.7	1.349	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	22.84
127	מגרים	14.4	1.379	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	14.89
128	מגרים	8.1	1.496	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8.0
129	מגרים	11.7	1.478	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	11.62
130	מגרים	36.6	2.659	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	39.56
131	מגרים	41.2	2.693	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	43.2
132	מגרים	54.8	2.572	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	56.66
501	מרח	24.0	1.660	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	26.44
502	מרח	16.3	1.126	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	17.80
503	מרח	37.6	2.602	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	41.37
504	מרח	19.3	1.714	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	22.09
505	מרח	21.6	1.966	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	24.91
506	מרח	17.2	1.571	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.96
507	מרח	16.6	1.519	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.29
508	מרח	9.4	1.291	מערב	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	10.39
509	מרח	29.8	1.994	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	29.94
510	מרח	32.4	2.339	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	34.03
511	מרח	30.6	2.789	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	33.1
512	מרח	16.7	1.523	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	16.7
513	מרח	15.9	1.449	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	15.9
514	מרח	13.6	1.865	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	13.6
515	מרח	11.0	1.296	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	14.5
516	מרח	9.1	2.112	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	12.6
517	מרח	3.9	1.613	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	5.4
518	מרח	3.7	1.703	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4.8
519	מרח	35.2	1.916	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	46.4
520	מרח	28.1	1.995	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	30.7
521	מרח	23.2	1.995	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	26.2
522	מרח	28.9	2.423	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	32.56
523	מרח	15.7	1.167	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	17.35
524	מרח	12.6	1.599	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	13.18
525	מרח	6.2	1.675	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6.69
526	מרח	6.8	1.882	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	7.46
527	מרח	10.7	1.911	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	12.18
528	מרח	5.9	1.574	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6.69
529	מרח	13.2	1.377	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	12.88
530	מרח	15.0	1.528	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	14.00
531	מרח	12.6	1.556	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	11.72
532	מרח	12.3	1.125	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	14.25
533	מרח	15.3	1.394	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	16.84
534	מרח	16.0	1.699	מרח	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00</	

10. כללי מיקום ומקדמי איון פנימי במצב החדש

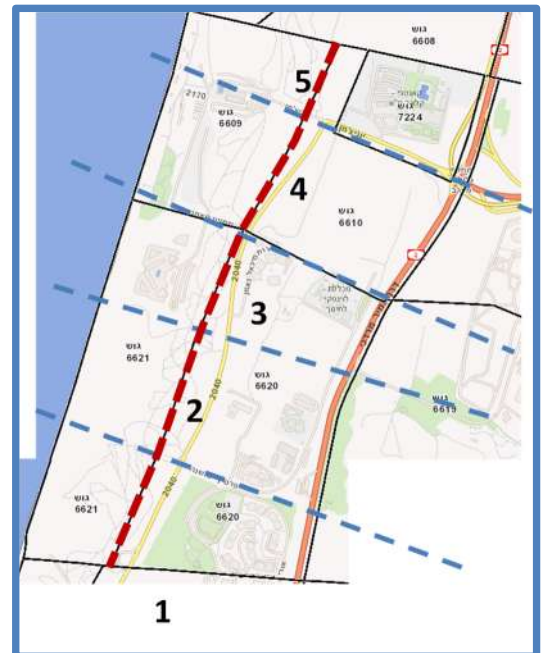
10.1 תכנון הבינוי בתכנית 3700 מאופיין בציר אורך צפון דרום, ברור ומובהק, הוא רח' אבן גבירול בתוואי הממשיך את רחוב אבן גבירול הקיים צפונה. ציר אבן גבירול בתכנית חוצה את מכלול חמשת המתחמים שבתכנית, לשני אזורים מובהקים מהיבט שמאי:

- "אזור מערבי" הכלוא בין דרך הים ממערב וציר המשך אבן גבירול צפונה ממזרח.
- "אזור מזרחי" הכלוא בין ציר המשך אבן גבירול צפונה ממערב לדרך נמיר ממזרח.

השוני השמאי שבין שני אזורים אלה נלקח בחשבון במקדמי השווי.

10.2 מבט על תנוחת חלקות התכנית במצב קודם יראה שבארבעת המתחמים 2 עד 5, כמו גם בחלקו הצפוני של מתחם 1, ניתן להתוות ציר אורך משמעותי והוא הגבול בין שני הגושים המרכיבים את שטח המתחמים. קווי הגבול בין הגושים 6620 ו-6610 במזרח לבין הגושים 6621 ו-6609 במערב. באשר למתחם 1 דרום, הוותה "ציר שבור" שקו האורך הממוצע שלו חופף בקירוב את תוואי אבן גבירול במצב חדש. המטרה של חלוקה זו היא שלא תהיה חלקה שמשתרעת גם במזרח וגם במערב ככל שניתן. האמור מוצג בתרשימים שלהלן:

צירי אורך מזרח/מערב



11. גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב קודם ובמצב חדש:

- 11.1 בהכנת טבלאות האיוון נשמרו עקרונות "הלכת אירני".
- 11.2 כל ההערכות מתייחסות לשווי החלקות שהן בבעלות מלאה או בחכירה רשומה. כן רוכזו ככל האפשר הבעלויות על פי קבוצות בעלים.
- 11.3 בהתאם להוראות סעיף 22.ב, בתכנית תא 3700, העוסק בהעדפת איגום ככל הניתן של זכויות שותפים (בעלים ו/או חוכרים) בחלקות שנוידו ממתחם 3700-1, נעשתה פנייה לבעלים ולחוכרים הרשומים של אותן חלקות שחלק מזכויות הבניה עבורן נידו ממתחם 3700-1, לאחד ממתחמי המפורטות הצפוניים (3700-2, 3700-3, 3700-4, 3700-5), ולפיה הם התבקשו לציין העדפת התאגדות בעלים ובאיזה מהמתחמים בהם הוקצו זכויות לחלקה שבבעלותם. הועדה המקומית התחייבה להיענות לבקשות במידת האפשר, אך אינה מחויבת לעשות זאת.
- עקרונות ההקצאה בהתאם לקבוצות הבעלויות השונות הינם כדלהלן:
 - איחוד כל קבוצה במתחם לפי סך הזכויות הנאגרות מחלקי החלקות בהם היא מחזיקה, סיכום היקף הזכויות של כל קבוצה במתחם כולו באחוזים וקביעת תמהיל סוגי המגרשים במצב החדש (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכיו"ב) לכל קבוצה בהתאם לתמהיל של סוגי המגרשים בתכנית כולה.
 - קבוצות קטנות קיבלו מגרשים בשלמות ככל האפשר. קבוצות קטנות מאוד אשר אינן יכולות למלא מגרש שלם אוחדו עם קבוצות קטנות מאוד אחרות לכדי מגרש שלם.
- 11.4 העיריה ומדינת ישראל/רשות הפיתוח קיבלו מגרשים לפי העקרונות כאמור. ברובם המוחלט של המגרשים לא נדרש עירוב בין עירייה למינהל למעט מספר מגרשים בכל מתחם בהם רוכזו חלקי זכויות שנדרשו לאיוון כמה קבוצות.
- 11.5 מחזיקים לא מיוצגים קיבלו מגרשים לפי העקרונות כאמור, ככל האפשר מבלי לערוב עם הקבוצות. בוצעה חלוקת משנה של מחזיקים אלו למגרשים הנ"ל.
- 11.6 בקבוצות גדולות אשר קיבלו מספר מגרשים בוצעה חלוקת המחזיקים השונים לכל מגרש כדי למנוע מושע של מחזיק יחיד במספר מגרשים.
- 11.7 מרבית השטח נמצא בבעלות פרטית, מקצת החלקות רשומות על שם עיריית תל אביב - יפו ומדינת ישראל. כאשר יעוד חלקות בבעלות העירייה / המדינה אינו ציבורי, דין העירייה והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- 11.8 במסגרת הוראות תכנית 3700 קיימת חובה להקצות מגרשים למטרות דיור בר השגה שיוקצו אך ורק לעירייה ולמדינת ישראל. הוראה זאת מומשה בתכנית.

-11-

11.9 מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו על ידי עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון ("מתחת לקו") של מגרשי התמורה.

11.10 השווי היחסי המקבל ביטוי ביחידות דיור אקוויוולנטיות וביעודים סחירים בשני מצבי התכנון זהה. לסיכום לא נוצרו תשלומי איזון.

11.11 מדידת השטחים של מגרשי התמורה הינה מדידה אנליטית שנעשתה ע"י מודד התכנית.

11.12 נתוני השווי בטבלה הינם נתוני שווי "יחסי". שינוי זה תואם את הוראות סעיף 9 לתקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין הקובע כי נתון שווי יחסי יוכל להחליף את השווי האבסולוטי בטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות בהן קיימת אי יציבות במחירים.

11.13 על פי הוראות החוקרת שונו מפתחות המרה בין ייעודי הקרקע והשימושים השונים למפתח המרה עדכני. תיקונים בהיקף השטח המבונה בוצעו בהתאמה לשינוי מפתח ההמרה כדי להתאים את סך היחידות האקוויוולנטיות במתחם להוראות תכנית 3700.

בנוסף, בוצעו תיקונים שונים במקדמי ההמרה המקומיים במגרשים שונים ובזכויות מחזיקים שונים בהתאמה לדרישות החוקרת בהחלטותיה מיום 25.04.2021.

12. הצהרות

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

מסמך זה הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית, ה תשכ"ו שנת 1966) ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית של המועצה לשמאי מקרקעין.



אינג' שמואל פן

מהנדס ושמאי מקרקעין