

2023 23 בפברואר
מספרנו: 500125.2

צפון מערב תל אביב תכנית מפורטת 3700/2 **עקרונות השומה לטבלאות הקצאה ואיזון לאיחוד וחלוקה חדשה**

מסמך זה נערך בהתאם לתקן מספר 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין על תיקונו 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. התוכניות 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 3700/2 תקרא "התכנית".

2. מועד ביקור זהות 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 השני מדרום (מתחם 3700/2) 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 שושנה פרסיץ בדרום ועד למתחמי "מגדלי נאמן" ומלון "סי אנד סן" בצפון.

6. המצב המשפטי

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון 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 הבנייה 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 הייעודים 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 יחידות 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 ייעוד 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.

לוח זכויות מתחם 2:

[illegible]

9.7

[illegible]

כללי מיקום ומקדמי איון פנימי במצב החדש

9.8 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 מריבט 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.

9.9 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, הותווה "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

10. גורמים ושיקולים

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

- 10.1 בהכנת טבלאות האיזון נשמרו עקרונות "הלכת אירני".
 - 10.2 כל ההערכות מתייחסות לשווי החלקות שהן בבעלות מלאה או בחכירה רשומה. כן רוכזו ככל האפשר הבעלויות על פי קבוצות בעלים.
 - 10.3 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.
- 10.4 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 לאיזון כמה קבוצות.
 - 10.5 מחזיקים לא מיוצגים קיבלו מגרשים לפי העקרונות כאמור, ככל האפשר מבלי לערבם עם הקבוצות. בוצעה חלוקת משנה של מחזיקים אלו למגרשים הנ"ל.
 - 10.6 בקבוצות גדולות אשר קיבלו מספר מגרשים בוצעה חלוקת המחזיקים השונים לכל מגרש כדי למנוע מושע של מחזיק יחיד במספר מגרשים.
 - 10.7 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.
 - 10.8 במסגרת הוראות תכנית 3700 קיימת חובה להקצות מגרשים למטרות דיור בר השגה שיוקצו אך ורק לעירייה ולמדינת ישראל. הוראה זאת מומשה בתכנית.

- 10.9 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.
- 10.10 השווי היחסי המקבל ביטוי ביחידות דיור אקוויוולנטיות וביעודים סחירים בשני מצבי התכנון זהה. לסיכום לא נוצרו תשלומי איזון.
- 10.11 מדידת השטחים של מגרשי התמורה הינה מדידה אנליטית שנעשתה ע"י מודד התכנית.
- 10.12 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.
- 10.13 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.

11. 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

