גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 27/05/2019
מס' תיק-פניה 408-2041-2018

לכבוד,

מר קובי צור – המבקש
באמצעות אלון ראובני – שמאי מקרקעין
דוא"ל: alonr@gmail.com236

הוועדה המקומית לתו"ב חולון – המשיבה
באמצעות אורי כהן – שמאי מקרקעין
דוא"ל: uric9@walla.com

שומה מכרעת
גוש 6762 חלקה 52
חולון

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכנית כפי שתפורט להלן ומימושה בדרך של מכר.

2. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 09/04/2019.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

תכנית	מועד קובע
ח/500	24/01/2018

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

ביום 20/02/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת השמאי אלון ראובני מיום 10/12/2018.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/06/2018.
- הסכם מכר בנכס הנדון מיום 19/06/20.
- הערות לפרוטוקול.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- שומת השבחה בגין אישור תכנית ח/500 מאת השמאי אורי כהן מיום 15/08/2018.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 10/01/2019.
- הסכמי מכר מהסביבה לצורך השוואה לנדון.
- שומות מכריעות.
- חוות דעת משפטית מאת עו"ד עופר צילקר בנושא "האם תכנית ח/500 הינה "תכנית כוללנית"" מיום 15/10/2018.
- תכנית מתאר ארצית חלקית מס' ת/מ/א/2/4 – נמל התעופה בן גוריון.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6762.
חלקה:	52.
שטח החלקה הרשום:	526 מ"ר.
כתובת:	אזור בלתי מפותח בדרום מזרח העיר חולון.
סוג הנכס:	קרקע ריקה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חלקת קרקע בשטח רשום 526 מ"ר בדרום מזרח העיר חולון הידועה כחלקה 52 בגוש 6762.

החלקה נכללת בחטיבת קרקע המהווה במרבית שטחה שטח פתוח חולי המאופיין בדיונות וצמחיית בר ללא פיתוח.

צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן ומיקומה כ- 165 מ' (אומדן גראפי מקורב) מדרום לכביש ההמשך לרחוב דוד אלעזר הסמוך לשכונת "גבעת חולון".

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית ח/1

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 596 מתאריך 23/04/1958.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק ממתחם המסווג כ-אזור "רפרצליה" לגביו נקבע בהוראות התכנית, בין השאר, כלהלן:

א. הועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה באזור הזה אלא אם אושרה תחילה תכנית מפורטת או פרצליה אשר תחומיה יקבעו ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

ב. בסמכותה של הועדה המקומית, באישורה של הועדה המחוזית לתחום שטחים נוספים בתחומי תכנית זאת הדרושים פרצליה מחדש ולהגביל את הבניה בתחומי אותו השטח. מסמכותה של הועדה המקומית להטיל תנאים נוספים לצורך ביצועה של תכנית הרפרצליה.

7.1.2 תכנית ח/1 – תיקון 3

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2434 מתאריך 07/05/1978.

תכנית מתאר כללית לעיר חולון אשר קובעת (בין השאר) הוראות בניה ופיתוח עבור שטחים לא מבונים בהיקף נרחב בדרום העיר (לרבות האזור בו נכלל הנכס הנדון).

התכנית חילקה את השטח למתחמי תכנון שונים כגון, מגורים, תעשיה, תעשייה עתירת ידע, מע"ר, שטחי ציבור ושטחים שייעודם טרם נקבע כאשר חלק מהמתחמים סומנו כשלב א' וחלק נוסף לרבות אזור הנכס הנדון כשלב ב'.

בתחום האזור המסומן כשלב ב' נקבעו ייעודי קרקע למגורים ומסחר, אזור תעשיה, שטח שייעודו טרם נקבע, שטח פרטי פתוח ושטחים לצרכי ציבור.

בהתאם לתשריט נכלל הנכס הנדון בתחום שטח ציבורי פתוח המהווה חלק ממתחם שלב ב' כאמור לעיל.

בסעיף 5 לפרק ד' בהוראות התכנית[1] נקבע , בין השאר, כלהלן:

א. הועדה המקומית תכין תכניות מפורטות כולל תכניות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לכל המתחמים הכלולים בשלב א' לא יאוחר מאשר 3 שנים מתאריך הפרסום למתן תוקף של תכנית זאת.

ב. שלבי ביצוע - השטח המסומן בתשריט כשלב ב' יתוכנן ויפותח לאחר שיאושרו בוועדה המחוזית תוכניות מפורטות לגבי 60% משטח שלב א' ולאחר שהן נמצאות בשלבי ביצוע , כולל הבניה והפיתוח לצרכי ציבור.

ג. כל בעלי הזכויות הנכנסות בתחום שלב ב' יקבלו את זכויותיהם היחסיות היוצאות עפ"י תב"ע מפורטת שתחול על כל שטח שלב ב' ושתכלול איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות סימן ז' של פרק ג' לחוק התו"ב תשכ"ה והתכנית המפורטת הנ"ל תוכן על ידי הועדה המקומית לא יאוחר מאשר 8 שנים מתאריך הפרסום למתן תוקף של תכנית זו.

הזכויות היוצאות יינתנו במקומות שאינם מסומנים בתכנית זו כמיועדים לשצ"פ או לשב"צ והחזרת הזכויות לבעלי המגרשים "הנכנסים" תהיה מבוססת על ההוראות המפורטות בסעיף 122 (2) של חוק התכנון והבנייה.

לשם הכנת לוחות ההקצאות וטבלאות האיזון בתכניות המפורטות לחלוקה חדשה של כל אחד ממתחמי התכנון יקבע שמאי המקרקעין שיערוך את הלוחות והטבלאות, את שווי הערך של שטחי המסחר, השירותים , תעשייה, מלאכה או יעוד אחר שאינו למגורים או ציבורי לדירות מגורים וההקצאות וגם/או האיזונים ייערכו בהתאם, באופן ששטחי מסחר או שירותים וכו' שיוקצו לבעל המגרש (בין אם הוקצו לו דירות מגורים ושטחי מסחר ושירותים וכו' או שטחי מסחר ושירותים וכו' בלבד) , ייחשבו כדירות שהוקצו לפי חישוב של שווה ערך של השטחים המוקצים שיקבע ע"י השמאי בהתאם לאמור לעיל.

[1] קיימים הבדלים בין נוסח הוראות התכנית באתר רמ"י ובאתר המשיבה לעומת הנוסח באתר מנהל התכנון. הגירסה מאתר מנהל התכנון נמצאה על ידי כעדיפה והובאה בחשבון על ידי בעריכת השומה.

עוד נאמר בסעיפים 6 ו- 8 להוראות התכנית :

6. הועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית רשאית לאשר ביצוע בתחום מתחם תכנון אחד או כמה מתחמי תכנון, לפני מתן תוקף לתכנית המתאר ח/1 תיקון מס' 3, בתנאי שמספר יחידות דיור ושטחים המיועדים לצרכי ציבור יהיו בהתאם למפורט בסעיף 1, חלק ד' "הוראות תכנון" בתקנון זה ובתנאי שישמר תוואי הדרכים העורקיות ורוחבן, כמפורט בתשריט תוכנית המתאר.

8. הוצאות התכנון יחולו על בעלי הקרקעות בהתאם להוראות סעיף 69(12) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

7.1.3. <u>תכנית מתאר ארצית חלקית תמ"א 2/4</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4559 מתאריך 25/05/1997.

תכנית מתאר ארצית חלקית המטילה הגבלות על שימושי קרקע בתחום המושפע מנתיבי הגישה האווירית לנתב"ג לרבות השטח בו נכלל הנכס הנדון המסומן בתחום המגנל"ה (תחום הגבלת גובה - מישור גישה לנחיתה ונסיקה לאחר המראה, ג.ה.) אשר מטיל באזור זה הגבלת גובה מירבי לבנייה הפחות מ- 15 מ'.

בהתאם לעקומת הרעש המסומנת בתשריט מס' 3 הוגדרו ארבעה מתחמים לפי מידת חשיפתם לרעש מטוסים בין 1 ל- 4 כאשר החלק המזרחי של תכנית ח/1 תיקון 3 נכלל בתחום מר"מ 2 לגביו נקבעו הגבלות והוראות בניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר בניה אקוסטית.

בהוראות התכנית נאמר , בין השאר, כי בתחום מר"מ 2 ו- 3 לא תאושר תכנית מפורטת או תכנית ובה תכנון חדש ליעוד מאושר אלא בתנאי של שמירה על ההיקף הקיים של שטחים עיקריים עבור כל ייעוד מאושר ובתנאי של בניה אקוסטית.

7.1.4. <u>תכנית ח/490</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5234 מתאריך 06/11/2003.

התכנית חלה בשטח כ- 361 דונם בסמוך לדרך מס' 4 תוך שינוי לתכנית ח/1 תיקון 3 והסדרת נגישות תחבורתית ישירה לחולון מכביש מס' 4 באמצעות מחלף הכולל גשר ורמפות בין רח' שד' ירושלים ודרך מס' 4.

7.1.5. <u>תכנית מתאר ארצית תמ"א 35</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5474 מתאריך 27/12/2005.

תכנית מתאר ארצית החלה על כל שטחי המדינה כאשר אזור הנכס הנדון מסומן כחלק ממתחם "מרקם עירוני".

מרקם עירוני הוגדר כאזור אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות – במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצורכי ציבור ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח הארוך.

7.1.6. <u>תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב תמ"מ/5</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6077 מתאריך 15/04/2010.

תכנית מתאר מחוזית המסווגת את מרבית שטח חטיבת הקרקע בה נכלל הנכס כאזור עירוני בדגש מגורים המיועד ברובו למגורים עירוניים ושירותים נלווים וכן כשטח לפארק עירוני ראשי.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית ח/500</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7668 מתאריך 09/01/2018.

התכנית משתרעת על שטח של כ- 4,080 דונם בין שד' ירושלים, פארק פרס, מתחם ימית 2000, קריית שרת וקריית פנחס איילון בצפון, כביש מס' 4 במזרח, גבול השיפוט המשותף עם ראשון לציון בדרום וכביש מס' 20 ממערב.

בהתאם לנאמר בדברי ההסבר לתכנית[2] , מדובר בתכנית מתאר מקומית המאפשרת את המשך פיתוח המרקם העירוני של העיר חולון ומגדירה מסגרת לפיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני הכולל.

הנכס הנדון מסומן בתשריט התכנית כחלק מ"פארק" (פארק החולות).

<u>תמצית הוראות התכנית הרלוונטיות לנדון</u>

- שינוי יעודים בתוכניות תקפות.
- קביעת סך היקף הבנייה בשטח התכנית כלהלן:

- כ- 12,900 יח"ד להקצאה בחלוקה חדשה וכן כ- 930,000 מ"ר (שטח עיקרי) לתעסוקה לסוגיה, כולל מסחר ויעודים רב תכליתיים.
- כ- 2,000 יח"ד מתוך היח"ד הנ"ל תהיינה יח"ד קטנות, ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שלעת אישור התכניות המפורטות יהיו מנגנונים חוקיים שיאפשרו ייעודן של דירות אלה לאוכלוסיות זכאיות דיור, תותר הוספת הוראות בעניין זה במסגרת התכניות המפורטות. זכויות הבנייה הנ"ל למגורים ותעסוקה לסוגיה, יוקצו לכל בעלי הקרקע במסגרת תכניות מפורטות שיכללו "חלוקה חדשה".
- עד כ- 800 יח"ד לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים כפי האמור בסעיף 6.4 בהוראות התכנית (אתר הפסולת העירוני, בית המטבחיים, שכונת מולדת).
- כ- 175,000 מ"ר (שטח עיקרי) לבנייני ציבור.

- סה"כ יח"ד שאושרו הן כ- 13,700 (12,900 יח"ד + 800 יח"ד) ובהתאם להוראות התכנית התפלגותן תהיה כלהלן:

כ- 1,300 יח"ד בבנייה שאינה גבוהה.

כ- 12,400 יח"ד בבנייה גבוהה מהן כ- 2,000 יח"ד קטנות בשטח עד 80 מ"ר כולל ממ"ד וכ- 3,800 יח"ד בייעודים מעורבים.

- קביעת הוראות ותנאים להכנת תכניות מפורטות למתחמים אשר תכלולנה איחוד וחלוקה מחדש, לרבות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים כלהלן:

- תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית זו, יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה או אישורו של תשריט הכולל חלוקה כאמור כחלק ובד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה.
- בהקצאת הזכויות במסגרת "החלוקה החדשה" יראו תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החולות בשלמותו, כפי האמור בסעיף 6.2 בהוראות התכנית. תנאי למימוש 70% מזכויות הבניה בתכנית זו יהיה פיתוח מלא של פארק החולות.

- קביעת הוראות לפינוי הר הפסולת, בית המטבחיים ושכונת "מולדת" לשם יצירת קרקע פנויה וקביעת תוספות זכויות בניה בהיקף שלא יעלה על 800 יח"ד לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים.

[2] דברי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:

ייעוד	מס' מגרשים	שטח עיקרי לבנייה בקירוב במ"ר (על קרקעי)		מס' יח"ד		מספר קומות	
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים א'	100-118	234,000	כולל שטחי בנייה לצורך פינוי וסילוק פולשים ומטרדים	כ- 1,300	כולל שטחי בנייה לצורך סילוק מטרדים ופינוי פולשים ומחזיקים	3 + גג	1
מגורים ג'	150- ,119,121 165, 172-175	930,000		כ- 8,600		20	כ- 4
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	250-255	216,500 (כ-178,500 למגורים)		כ- 1,700		22	כ- 4
מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור	1100	99,550 (כ-94,550 למגורים)		כ- 900		22	כ- 4
מגורים ומסחר	200-204, 206	156,500 (כ-126,000 למגורים)		כ- 1200		20	כ- 4
מסחר ותעסוקה	450-459	515,000		כמות חדרי מלון תיקבע בתכניות מפורטות		20	כ- 4
מבנים ומוסדות ציבור	300-310, -312 314, 330-350	175,000		-		בהתאם לתכניות מפורטות	
מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	370	30,000		כמות חדרי מלון תיקבע בתכניות מפורטות			
תעסוקה	400-403	300,000		-		בהתאם לתכניות מפורטות	
מתקנים הנדסיים	900-607	בהתאם למה שייקבע בתכניות המפורטות					
תחנות תדלוק	950	בהתאם לתכנית מס' ח/329					
שטח ציבורי פתוח	600-640, -642 643, 645-647, 649-651, -653 655, 657-684	בהתאם למה שייקבע בתכניות המפורטות					
פארק (פארק החולות)	500	2,500 (כולל שירות)		-		כ- 2	כ- 1
סה"כ בקירוב	**-**	**2,659,050**		**כ- 13,700 מתוכן: כ-12,900 יח"ד ועוד כ-800 יח"ד לצורך פינוי פולשים ומחזיקים וסילוק מטרדים.**		**-**	**-**

<u>תמצית תנאים להכנת תכניות מפורטות</u>

- אישור הועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישורו של תשריט הכולל חלוקה כאמור כחלק מהתכנית המפורטת הראשונה ("תכנית המתחמים") .
- תכניות מפורטות למתחמים יוכנו לאור העקרונות שיותוו בתכנית המתחמים.
- תכניות מפורטות הכוללות מנות מפארק החולות ייעשו לפי הנחיות "תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החולות".
- תוכניות מפורטות תכלולנה, בין השאר, הוראות מפורטות בדבר מתחמי איחוד וחלוקה מחדש, זכויות בנייה, מגבלות בנייה, תכנון מפורט למערכת ניקוז עילי ותת קרקעי, בינוי ושימושים שיותרו במקרקעין, הקצאת שטחים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

<u>תמצית הוראות להכנת תכניות "חלוקה חדשה" – איחוד וחלוקה מחדש, רישום שטחים :</u>

- "תכנית המתחמים" הר"מ, תשמש בסיס למתחמי איחוד וחלוקה. גבולות מדויקים של מתחמי האיחוד והחלוקה יקבעו בתכניות המפורטות.
- בתחומי התכניות המפורטות יבוצע הליך של איחוד וחלוקה לגבי חלקות וחלקי חלקות הכלולות בה.
- בהקצאת הזכויות במסגרת "החלוקה החדשה" יראו את תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה, כרצף תכניות אחד ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.
- גבולות התכניות המפורטות ייקבעו באופן שבו שווי זכויות הבניה במצב המוצע של כל תכנית מפורטת יהיה מאוזן ביחס לשווי החלקות במצב קודם.
- בעריכת טבלאות האיזון יובא בחשבון, בין השאר, עקרון וריכוז בעלויות במגרשי התמורה, ככל האפשר.
- במסגרת רישום החלוקה מחדש, ירשמו שטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית חולון.

<u>תנאים למתן היתר בניה :</u>

- לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו.
- מימוש בפועל של השטחים הציבוריים המבונים והפתוחים, לרבות שטחי הפארק, מותנה באישור תכנית מפורטת למתחם בו כלול השטח הציבורי. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת ספציפית לדרכים ותשתיות וזאת בנוסף ובטרם אישורה של תכנית למתחם.
- לא תותר הוצאת היתרי בניה ולא יוחל בביצוע הפארק טרם אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחומי הפארק בשלמותו.
- תנאי למימוש של מעל 70% מזכויות הבניה בתכנית זו יהיה פיתוח מלא של פארק החולות.
- בשלבים המוקדמים של מימוש תכנית זו יובטח פיתוח אקסטנסיבי של פארק החולות ונגישות לפארק לכל הציבור.
- תנאי למתן היתר למבנים המושפעים מרעש דרכים בסמוך לדרכים מס' 4 ו- 20, יהיה הכללת פתרונות למיגון אקוסטי בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן היתר בנייה בשטחים הגובלים בתוואי הרק"ל יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- תנאי להוצאת היתר בנייה במתחם או מתחמים בהן מצויים אתר הפסולת, בית המטבחיים, שכונת מולדת, יהיה הבטחת פינויו של האתר להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, עפ"י מפרט שיינתן ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי להיתר בניה בסמוך לכביש מס' 20 יהיה תיאום ואישור חברת נתיבי איילון.

שלבי ביצוע:

מתן היתרי בניה ומימוש זכויות הבנייה מותנה בשלביות פיתוח מערכת הדרכים כלהלן:

מס' שלב	היקף פיתוח	תשתית הדרכים הנדרשת
א'	פיתוח עד כ- 2,800 מ"ר יח"ד וכ- 22,000 מ"ר תעסוקה לסוגיה בשטח עיקרי.	ללא התניות תחבורתיות.
ב'	פיתוח מעבר לכ- 2,800 יח"ד וכ- 22,000 מ"ר תעסוקה לסוגיה בשטח עיקרי.	הכנת בדיקה תחבורתית מעודכנת שתתייחס לרשת הדרכים ולמערכת המתע"נ ותקבע את המשך שלבי הפיתוח באישור משרד התחבורה.

7.3. <u>תכניות נוספות בשטח שבתחום ח/500 שאינן כוללות בתחומן את הנכס הנדון וחלות מחוץ לשלב ב' של תכנית ח/1 תיקון מס' 3:</u>

7.3.1. <u>תכנית ח/266</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2547 מתאריך 28/06/1979.

תכנית מפורטת בשטח כ- 689.5 דונם להקמת שכונת " קריית בן גוריון" הכוללת כ- 4,200 יח"ד וכן שטחי מסחר ושטחי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ללא הסכמת הבעלים .

חלק מהתכנית בשטח כ- 14.4 דונם נכלל בתחום שטח התכנית שבעניננו (ח/500) ומיועד לתכנון בעתיד (בצמוד מדרום למתחם המסומן כשטח שייעודו טרם נקבע על פי תכנית ח/1 תיקון מס' 3).

7.3.2. <u>תכנית ח/276</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2600 מתאריך 31/01/1980.

התכנית חלה בשטח כ- 389 דונם בצמוד וממזרח לנתיבי איילון ודרומית לרחוב משה דיין ובמסגרתה נקבעו ייעודי קרקע למטרות כגון: שטח ציבורי פתוח, דרכים לשבילים אזור ניקוז, חניון אוטובוסים, חניון משאיות, תחנת טרנספורמציה, מרכזיית טלפונים, מתקני תברואה שטח מיוחד לתחנת דלק ותחנת שאיבה.

7.3.3. <u>תכנית ח/237/א' – ב'/352</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4205 מתאריך 28/03/1994.

תכנית בשטח כ- 540 דונם המייעדת שטחים להקמת הדרך המהירה הידועה כיום כנתיבי איילון דרום בקטע שבין מחלף יוספטל למחלף משה דיין.

7.3.4. <u>תכנית ח/276/א'</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5033 מתאריך 21/11/2001.

תכנית בשטח כ- 31 דונם בצמוד ממערב לנתיבי איילון דרומית לרחוב משה דיין המשנה את יעוד הקרקע מתחנת טרנספורמציה לשטח למחסה לחיות.

7.3.5. <u>תכנית תדמת 2001</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5570 מתאריך 28/08/2006.

תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת החלה על נתיבי איילון וקובעת יעוד מסילת ברזל בקטע המחבר בין תחנת ההגנה (בצפון) למחלף קוממיות-משה דיין (בדרום).

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 19/06/2018 (נועד לצפייה בלבד), עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 6762.

חלקה: 52.

הבעלים: צור קובי – בשלמות.

שטח רשום: 526 מ״ר.

9. <u>ההשבחה עפ״י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ״י שמאי המשיבה	השבחה עפ״י שמאי המבקש
ח/500	24/01/2018	₪ 789,000	₪ 105,200

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת</u>

10.1 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

תכנית ח/500 מגדילה את זכויות הבניה אשר אושרו במסגרת תכנית ח/1 תיקון 3 (להלן ״תיקון 3״) ותוספת זכויות זו אמורה להתחלק בין בעלי הזכויות בתחום התכנית באופן שוויוני במסגרת איחוד וחלוקה ולפיכך נקבע שווי דונם ממוצע על פי קיבולת הזכויות מתכנית ח/ 500 ושווי ממוצע לדונם על פי קיבולת הזכויות מתיקון 3 כאשר ההשבחה היא ההפרש ביניהם.

שווי הקרקע בשני המצבים חושב על פי ערכם המצרפי של כל המגרשים הסחירים תוך שימוש בערכי שווי קרקע מנתוני השוואה לנכסים זמינים[3] בסביבה, התאמתם לנדון וחלוקת השווי הכולל ל- 1 מ״ר ממוצע.

משטח התכנית הכולל בסך כ- 4,080 דונם הופחתו שטחים שאינם זכאים להיכלל באיחוד וחלוקה והשטח הזכאי להקצאת זכויות נקבע ל- 3,468,444 מ״ר [4].

במצב חדש נמצא כי סה״כ הזכויות הינו כ- 14.63 מיליארד ₪ (ראה פירוט) המשקפים שווי קרקע ממוצע בסך כ- 4,210 ₪ למ״ר קרקע זמינה ובהפחתה לדחייה עד להכנה ואישור תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה (5 שנים, 6%) והפחתה עבור סילוק מטרדים (כאמור בהוראות התכנית) באומדן כולל של כ- 30% נתקבל שווי מתואם בסך 2,950 ₪/מ״ר.

[3] וכן נתוני השוואה לקרקע חקלאית.

[4] השטח לאיחוד וחלוקה חושב על פי שטחם הכולל של ייעודי הקרקע הסחירים + 129,641 מ"ר קרקע שאינם נכללים בתחום תכנית ח/3/1 ומסווגים כחניוני משאיות ואוטובוסים ושטחם האקוויוולנטי חושב במקדם 0.17.

פירוט החישוב לשווי מצב חדש:

יעוד	שטח קרקע	ז. בניה	שטח ליח׳/הערות	כמות יח/מר״ם	שווי יח׳	סה״כ במעוגל
מגורים א׳ - צ.ק.	314,637 מ״ר	180 מ״ר ליח״ד	242 מ״ר קרקע ליח״ד	1,300 יח״ד	2,000,000 ₪	2,600,000,000 ₪
מגורים ג׳ - רווי	362,835 מ״ר	930,000 מ״רמ	108 מ״ר עיקרי	8,600 יח״ד	800,000 ₪	6,880,000,000 ₪
מגורים מסחר ומוסדות ציבור - מגורים מג 260-250	75,562 מ״ר	178,500 מ״ר	105 מ״ר עיקרי	1,700 יח״ד	750,000 ₪	1,275,000,000 ₪
מסחר ומשרדים סחיר מתוך 38,000 מ״ר		19,000 מ״רמ		19,000 מ״רמ	4,000 ₪	76,000,000 ₪
מגרש 1100 מגורים, פארק ושב״צ	128,813 מ״ר	94,550 מ״רמ	105 מ״ר עיקרי	900 יח״ד	780,000 ₪	702,000,000 ₪
מגרשים 204-200 + 206 מגורים ומסחר	53,424 מ״ר	126,000 מ״רמ	מגורים לפי 105 מ״ר/יח׳	1,200 יח״ד	750,000 ₪	900,000,000 ₪
		30,000 מ״רמ	מסחרי	30,000 מ״רמ	5,000 ₪	150,000,000 ₪
מסחר ותעסוקה מג׳ 459-450	193,240 מ״ר		מסחרי (50% מהתכסית)	50,000 מ״רמ	5,000 ₪	250,000,000 ₪
			תעסוקה ומשרדים	465,000 מ״רמ	2,000 ₪	930,000,000 ₪
מסחר תיירות ומבנים ושב״צ מג׳ 370	57,367 מ״ר		שווי ממוצע בין מסחר לתעסוקה	30,000 מ״רמ	3,000 ₪	90,000,000 ₪
תעסוקה מג׳ 403-400	168,079 מ״ר	300,000 מ״רמ	תע״י, משרדים, תצוגה, מחסר שב״צ ועוד	300,000 מ״רמ	2,500 ₪	750,000,000 ₪
סה״כ						14,603,000,000 ₪

כבקרה על התחשיב הר״מ , בחן שמאי המשיבה עסקאות השוואה ישירה בקרקעות בתחום התכנית לאחר מועד אישורה ומצא כי טווח הערכים בעסקאות הינו בין 1,960 ₪ - 3,149 ₪ למ״ר ובממוצע כ- 2,441 ₪ אך במרבית העסקאות הקונה הוא הנושא בתשלום ההיטל ובהתאם לכך נתקבל שווי ממוצע למ״ר כ- 3,000 ₪ דהיינו בדומה לסכום שנקבע על פי התחשיב הר״מ (2,950 ₪).

במהלך הדיון ציין שמאי המשיבה כי חלק מהעסקאות המדווחות אינן מדויקות וחלקות דומות מוצעות למכירה בטווח מחירים שבין 3,000 – 4,000 ₪ למ״ר כך שאין מקום להביא בחשבון את העסקאות הנמוכות.

במצב קודם מסתכם שווין המצרפי של מלוא הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה בכ- 7 מיליארד ₪ (ראה פירוט) המשקפים שווי קרקע זמינה בסך כ- 2,050 ₪ למ״ר ולאחר הפחתה לדחייה וסילוק מטרדים בשיעור כולל של 30% כבמצב חדש נתקבל 1,450 ₪/מ״ר.

פירוט חישוב השווי במצב קודם:

זכויות מכח תכנית/מתחם/אחר	מהות הזכויות	כמות / שטח	הערות	שווי יח׳/שטח	שווי כולל	סה״כ במעוגל
מתחמי מגורים 12- 14 לפי תכנית ח/1 תיקון מס׳ 3	יח״ד בשטח רצפה 95 מ״ר	4,218 יח״ד		800,000 ₪/יח״ד	3,374,400,000 ₪	3,979,680,000 ₪
	יח״ד לזוגות צעירים	703 יח״ד	שטח יח׳ד לא הוגדר	700,000 ₪/יח״ד	492,100,000 ₪	
	שטחי מסחר באזורי מגורים	11,318 מ״ר	לפי 2.3 מ״ר מסחרי ליח״ד	10,000 ₪/מר״מ	113,183,000 ₪	
תכנית ח/1 תיקון 3	תעשיה	600 דונם		3,000,000 ₪/דונם	1,800,000,000 ₪	1,800,000,000 ₪
״	אחסנה	60 דונם	לאחר ניכוי 15% לצ״צ	2,500,000 ₪/דונם	150,000,000 ₪	150,000,000 ₪
	תעשייה עת״י 100% בניה	180 דונם	לאחר ניכוי 20% לצ״צ	2,000 ₪/מר״מ	360,000,000 ₪	360,000,000 ₪
״	אזור חקלאי	411 דונם		1,000,000 ₪/דונם	411,000,000 ₪	411,000,000 ₪
״	יעוד שטרם נקבע	201,400 מ״ר		1,000 ₪/מ״ר קרקע	201,400,000 ₪	201,400,000 ₪
״	שטח פרטי פתוח	78,800 מ״ר	השווי לפי 25% משווי קרקע בסביבה בסך 4,625 ₪/מ״ר	1,150 ₪/דונם	90,620,000 ₪	90,620,000 ₪
תכנית ח/276	חניוני משא ואוטובוס	129,641 מ״ר	השווי לפי שקלול שווי קרקע לחצר בתעשייה ולחניה פתוחה ולאחר הפחתה בגין מגבלת שימוש ופיתוח של 15%	900 ₪/מ״ר קרקע	116,676,900 ₪	116,677,000 ₪
סה״כ						**7,109,377,000** ₪

ההשבחה לכל 1 מ״ר קרקע בתחום חטיבת הקרקע חושבה לפיכך כלהלן:

שווי מצב חדש: 2,950 ₪/מ״ר.

שווי מצב קודם: 1,450 ₪/מ״ר.

ההשבחה ל- 1 מ״ר שטח רשום: 1,500 ₪.

במסגרת תגובה לשומת המבקש התייחס שמאי המשיבה למספר טענות שהועלו כנגד שומתו כמפורט להלן (תמצית עיקרי הדברים):

- התכנית אינה תכנית כוללנית מאחר ובתכנית כוללנית, לטענתו, מקפידים לא להכניס חלוקה מפורטת מידי ותשריט התכנית ח/500 כולל חלוקה מפורטת של מגרשים ביעודים ברורים. בנוסף לטענה זו צירף חוות דעת משפטית הקובעת כי אין מדובר בתכנית כוללנית[5].
- עסקאות ההשוואה אינן משקפות שווי במצב קודם מאחר והתכנית הנדונה הופקדה ביולי 2017 לכן השפעתה מתקיימת על עסקאות ההשוואה שהובאו כ״מצב קודם״ ומשכך לא ניתן להתבסס עליהן.
- לעניין פרק הזמן הנדרש למימוש הזכויות במתחם ח/500, טען כי הדחייה שמייחס השוק עד להכנתה ואישורה של תכנית מפורטת שתאפשר מימוש זכויות הינה באומדן סביר מאוד של כ- 5 שנים בדומה

[5] חו"ד משפטית של היועץ המשפטי של הועדה המקומית לתו"ב חולון עו"ד עופר צילקר.

למקובל בתכניות איחוד וחלוקה (הביא כדוגמא את תכנית רצ/1000/1 בראשל"צ) ובהתחשב בביקוש הגבוה לשטחי מגורים באזור המרכז.

- בהתייחסו לעסקת המכר בנכס הנדון שבוצעה לפי 2,000 ₪ למ"ר בלבד ציין כי בהתאם לחוזה ישולם היטל ההשבחה על ידי הקונה.
- שמאי המשיבה מסכים עם הטענה העקרונית לפיה הדרך המדויקת ביותר לקביעת השווי הינה באמצעות בחינת העסקאות מהמתחם עצמו אך מאחר ולא ניתן ללמוד מעסקאות אלו על השווי במצב קודם (העסקאות שמלפני אישור התכנית משקפות את הציפיות לאישורה), יש צורך לבחון את שווין של הזכויות המאושרות בשני המצבים על פי נתוני השוואה חיצוניים תוך התאמה לנדון וליצור בכך מכנה משותף שיאפשר השוואה וניתוח כמותי של שווי הזכויות בשני המצבים.

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש סקר עסקאות השוואה בסביבת הנכס בתוך תחום התכנית לפני המועד הקובע ולאחריו והגיע לתוצאה לפיה שווי מ"ר קרקע במצב הקודם - 2,000 ₪ למ"ר והשווי במצב החדש 2,200 ₪ למ"ר.

סקר עסקאות שערך מעלה כי בגוש הנדון לא נמצאו שינויים במחירים בין התקופה שלפני המועד הקובע ולאחריו ואילו מבדיקות עסקאות במתחם ח/500 לאחר המועד הקובע נמצאה השתנות מחירים בסך כ- 400 ₪ למ"ר המשקפת הפרשי שווי עקב מיקום בסמוך לתשתיות.

בהתייחס לשומת המשיבה ציין מספר טענות שעיקרן בתמצית כלהלן:

- חישוב הדחייה נגזר מהזמן הנדרש לזמינות הקרקע והוצאת היתר בניה אך בענייננו יש צורך בהכנת מספר תכניות למתחמים שונים בשטח כלל כ- 4,080 דונם כאשר הטיפול בהכנת טבלאות האיזון ובהתנגדויות הצפויות צפוי להימשך שנים רבות ואף בהוראות התכנית נאמר כי טווח הזמנים לביצוע התכנית הינו 20 שנים ולכן יש לקבוע דחייה של 10 שנים בהיוון של 7% המשקף מקדם של 0.5.
- ראוי לדחות את החיוב בהיטל למועד אישור התכנית המפורטת על פי התיקון האחרון לחוק התו"ב (תיקון 126) אך ככל שייקבע כי התכנית אינה תכנית כוללנית הציג, תחשיב השבחה כלהלן:

שווי מצב חדש:	526 מ"ר	X 2,200 ₪	=	1,157,200 ₪
שווי מצב קודם:	526 מ"ר	X 2,000 ₪	=	1,052,000 ₪
ההשבחה:				105,200 ₪

- לא ניתן לראות בתכנית ובתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד ויש להחיל זמינות משתנה בין החלקות השונות לפי מיקומן וקירבתן לתשתיות כך גם יבוצע במסגרת טבלאות האיזון למתחמים השונים ובענייננו הנכס מרוחק מתשתיות ומאזורים מיושבים וזאת יש להביא בחשבון.
- צורת חישוב שווי הקרקע למ"ר כפי שקבע שמאי המשיבה באופן אחיד לכל שטח התכנית יוצרת עיוות עקב אי הודאות בדבר מיקום הזכויות המוקצות וייעודן. עוד ציין כי עלויות הפיתוח ושטחי השירות לא נלקחו בחשבון.

11. <u>הכרעה</u>

11.1. <u>כללי:</u>

מדובר בחטיבת קרקע בשטח נרחב (כ- 4,080 דונם) המיועד לכלול מספר תכניות איחוד וחלוקה אשר אמורות לטפל בזכויותיהם של אלפי בעלי קרקע תוך איזון הזכויות בין שימושי קרקע שונים על פי תכניות מפורטות עתידיות. התכנון המאושר במצב הקודם כולל מספר מתחמים שהגדירו ייעודי קרקע סחירים במסגרת תכנית ח/1 תיקון מס' 3 שאושרה בשלהי שנות ה- 70 אך במטרה למקסם את זכויות הבניה[6] צורפו לתכנית שטחים נוספים בעלי אופי ציבורי באזור מערב העיר בגבול בת ים במטרה לשנות ייעודם למגורים וליעודים סחירים נוספים ובכך להגדיל את היקף הזכויות כאשר לעניין זה יש לציין כי חלק מהזכויות מיועד למימון פינויים הנדרשים כתנאי למימוש התכנית כמפורט לעיל.

לאור העובדה שתחום התכנית כולל שטחים המסווגים כחלק ממתחמי התכנון השונים של תכנית ח/1 תיקון 3 מחד וחלק נוסף אשר התווסף כאמור במערב המתחם מהווה שטח ציבורי על פי תכניות מפורטות תקפות, קבע שמאי המשיבה כי השטחים הנוספים לא ייכללו בחישוב השווי היחסי המזכה בהקצאת זכויות במסגרת טבלת האיזון (למעט חלק מסוים בעל אופי סמי ציבורי שחושב במקדם 0.17) ולפיכך נוצר מצב שבו בתחום הקו הכחול ישנם שטחים המזכים את בעליהם בזכויות סחירות בתכניות המפורטות שיוכנו בהמשך ובצידם שטחים שאינם מזכים בזכויות.

לאור האמור הובא בחשבון בשומת המשיבה כי מתוך שטח התכנית הכולל בסך כ- 4,081 דונם , רק כ- 3,468.4 דונם מזכים בזכויות והשווי ל- 1 דונם ממוצע נקבע תוך חלוקת סך השווי המצרפי של זכויות הבניה הסחירות בשטח זה.

שיטת חישוב זו כפי שנקט שמאי המשיבה יוצרת שווי אחיד לדונם סחיר ממוצע בכל רחבי התכנית ובכך עלול להיגרם עיוות כתוצאה מקביעת שווי דומה לקרקעות למגורים, לתעשייה, לקרקעות בתחום שטח לרה-פרצלציה (כולל שטחים סחירים ושטחי ציבור במתחם שלב ב' הר"מ) ולקרקעות מחוץ לשטח לרה-פרצלציה וכו'.

למרות האמור לעיל, מצא שמאי המשיבה על פי בדיקות מחירים שערך לתקופה שלפני הפקדת תכנית ח/500 , כי לא קיימת שונות מהותית במחירי הקרקעות בייעודים השונים במצב קודם דהיינו בין שווי קרקעות סחירות מצד אחד לבין קרקעות בייעודים שונים בתחום שלב ב' לרה- פרצלציה מצד שני ועמדתו זו התואמת לעסקאות ההשוואה שהציג מקובלת עלי **לפחות ככל שמדובר בקרקעות שבתחום שלב ב'.**

[6] כפי שנמסר על ידי שמאי המשיבה וכפי שעולה מעיון במסמכי התכנית.

11.2. <u>עקרונות השומה לקביעת השווי במצב חדש:</u>

כפי שנאמר לעיל, שמאי המשיבה נקט בדרך של חישוב מצרפי של כל זכויות הבניה במצב חדש כזמינות ומהתוצאה שקיבל ביצע הפחתה בגין דחייה וצורך בסילוק מטרדים אך במקביל ביצע בחינה של עסקאות השוואה ישירה במתחם ובמסגרת הדיון ציין כי אף לדעתו הדרך המדויקת ביותר לאומדן השווי במצב חדש היא דרך בחינת עסקאות ההשוואה הישירה שבוצעו במתחם אשר משקפות באופן המיטבי את גישת השוק לשווי הקרקע על כל מעלותיה וחסרונותיה.

הסיבה אשר בגינה נקט שמאי המשיבה בשיטת סכימת הזכויות כאמור הינה הקושי שבקביעת השווי במצב קודם על פי עסקאות השוואה הישירה במתחם (שכידוע משקפות את השווי במצב חדש) ולכן נאלץ לנקוט בדרך של אומדן שווי מכלול הזכויות כזמינות בשני המצבים תוך ביצוע הפחתות הנדרשות בכדי להגיע למכנה משותף שיאפשר את קביעת הפרשי השווי (ההשבחה).

לאור היקף התכנית והצורך בהכנת מספר תכניות איחוד וחלוקה אשר גבולותיה והיקפה של כל אחת מהן אינו ידוע כמו גם סדר הקדימויות של הכנתן ולאור המנגנון שנקבע בתכנית ח/500 לפיו יבוצע איזון מלא ביניהן, מתעורר קושי בקביעת הדחייה/אי הודאות הכרוכה בהשלמת התכנון .

מהאמור לעיל עולה כי הדרך הנכונה ביותר לקביעת השווי במצב חדש הינה בדיקת עסקאות השוואה ישירה מהמתחם הנדון אשר עשויות לשקף , במצב הדברים הנוכחי, את שווי הנכס במצב חדש על כל מכלולי הציפיות לגבי כמות הזכויות שיוקצו , סוג הזכויות ורמת זמינותן (בדומה להסכמת הצדדים לרבות ההסכמה העקרונית שהביע שמאי המשיבה אשר מצא לנכון לערוך תחשיב בקרה בשיטה זו).

11.3. <u>עקרונות השומה לקביעת השווי במצב קודם:</u>

לצורך קביעת שווי הנכס במצב קודם, לא ניתן להסתמך על העסקאות במתחם מאחר ואלו משקפות כבר, מזה מספר שנים , ציפיות לאישור התכנית הנדונה ובהתאם לפס"ד רע"א 4478/01[7] לא ניתן להתבסס עליהן.

לאור האמור, ייקבע שווי הקרקע במצב קודם באופן יחסי על פי קיבולת הבניה במצב קודם לעומת קיבולת הבניה במצב חדש כאשר חלק יחסי זה יוכפל בשווי הקרקע במצב חדש כפי שבא לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה.

התכנית הראשית התקפה במצב קודם הינה תכנית ח/1 תיקון מס' 3 ואף שמדובר בתכנית משנת 1978 היא מהווה מסמך תכנוני משמעותי עם הוראות מדויקות למדי בדבר קיבולת הבניה הצפויה למתחם תוך סימון מיקומם של ייעודי קרקע מרכזיים, צירי תנועה ראשיים, שטחי ציבור והוראות להפרשות לצרכי ציבור במתחמים השונים שבתחומה כך שלא ניתן לבטל את משמעותה ויש לראות בה את הבסיס לקביעת השווי במצב קודם.

[7] הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ. לוסטרניק.

לאור הוראותיה של תמ"א/ 2/4 אשר קבעה מגבלות בניה אקוסטית בחלק ניכר משטחו של המתחם הנכלל בתכנית ח/1 תיקון 3 קבלתי את טענת שמאי המשיבה כפי שהועלתה במסגרת הדיון כי אין מקום להביא בחשבון תוספת זכויות צפויות במצב קודם מעבר לזכויות המוגדרות בתכנית ח/1 תיקון 3.

חלק מהחלקות הכלולות בתכנית ח/1 תיקון 3 (ובכללן גם החלקה הנדונה) מסומנות בתחום שלב ב' של התכנית הכולל מספר מתחמי תכנון למגורים, תעשייה , תכנון בעתיד ושטחי ציבור אשר לגביהם יש להכין תכנית איחוד וחלוקה עם טבלת איזון ואילו החלקות שבמזרח התכנית מסומנות כחלק מייעודים שונים כגון תעשייה, חקלאות, תכנון בעתיד וכו' ללא קביעת שלב וללא קביעה לעניין איחוד וחלוקה.

לאור הוראותיה המפורשות של התכנית, אין משמעות לייעוד הספציפי של החלקות השונות בתחום שלב ב'.

בהערת אגב יצוין כי לגבי חלקות שנמצאות מחוץ לשלב ב' טוען שמאי המשיבה כי השוק רואה בהן כבעלות פוטנציאל זהה לחלקות שבתחום שלב ב' והדבר מתבטא במחירי השוק הדומים.

11.4. <u>בחינת שיעור הזכויות הסחירות האקוויוולנטיות בשני המצבים:</u>

במצב חדש מציעה תכנית ח/500 תכנון כולל לכ- 13,700 יח"ד בתוספת כ-930,000. מ"ר מבונה (עיקרי) לתעסוקה לסוגיה כולל מסחר וייעודים רב תכליתיים.

מתוך מספרן הכולל של יחידות הדיור הנ"ל יוחרגו כ- 800 יח"ד ולא יכללו בטבלאות האיזון כחלק מההקצאות לבעלי הקרקע וזאת לצורך מימון פינוי מטרדים בשטח התכנית (שכונת גבעת חולון, בית המטבחיים ו-הר הפסולת) כך שלצורך חישוב שווי הזכויות במצב חדש יובאו בחשבון 12,900 יח"ד בלבד.

לעניין זה יש לציין כי במצב הקודם מוצעת אפשרות להכנת תכניות מפורטות ללא מגבלות ספציפיות ואין חובת פינוי של שלושת המתחמים הנ"ל כתנאי גורף למימוש הזכויות.

שטחה של התכנית כ– 4,081 דונם אך משטח זה יש להפחית שטחים שאינם נכללים באיחוד וחלוקה כשטחים סחירים הזכאים להקצאה.

שמאי המשיבה אמד את גודל השטח הנגרע בכ- 129 דונם בהפחיתו שטחים המיוחסים לתכניות שונות ולשטחי ציבור שאינם נכללים באיחוד וחלוקה אך חישוב שטחים שערכתי בהתייחס לשטחים הנקובים[8] במסמכי התכנית ובתכניות הרלוונטיות הנוספות במתחם מביא לשטח אקוויוולנטי בסך כ- 3,478 דונם (ראה נספח מצ"ב).

[8] במסמכי התכנית נרשמו מספר שטחים באופן שגוי (לדוגמא תכנית 3/40/25 כוללת 7 מ"ר קרקע למגורים בלבד ולא 7 דונם)

להלן תחשיב כלל הזכויות הסחירות במצב חדש במונחים אקוויוולנטיים[9]:

יעוד	שטח קרקע	שטח מבונה	הערות ליח'	יח' בסיס לחישוב	שטח מבונה לחישוב	הערות	מקדם שווי אקווי	סה"כ יח' אקווי
מגורים א' 110-118	314,637 מ"ר		שטח מגרש ליח"ד - כ- 242 מ"ר	1,300 יח"ד		מצפון ומדרום לפארק	2.50	**3,250**
מגורים ג' 119- 121,150-165,172-175	362,835 מ"ר	930,000 מ"ר	108 מ"ר עיקרי	7,800 יח"ד		דר' מזרח המתחם	1.00	**7,800**
הקצאה לפינויים								**לא לחישוב**
מגורים מסחר ומוסדות ציבור - מגורים 250-255	75,562 מ"ר	178,500 מ"ר	105 מ"ר עיקרי	1,700 יח"ד		מעל מסחר, דר מז' המתחם	0.94	**1,594**
שטח מבונה - מסחר ומשרדים		19,000 מ"ר		19,000 מ"ר	19,000 מ"ר	K19 נוספים לצ"צ	0.54	**95**
		19,000 מ"ר				לצרכי ציבור		**לא לחישוב**
מגרש 1100 מגורים, פארק ושב"צ 1100	128,813 מ"ר	94,550 מ"ר	105 מ"ר עיקרי	900 יח"ד		מדרום לפארק החולות	0.98	**878**
מגרשים 200-204 + 206 מגורים ומסחר	53,424 מ"ר	126,000 מ"ר	105 מ"ר עיקרי	1,200 יח"ד			0.94	**1,125**
		30,000 מ"ר		30,000 מ"ר	30,000 מ"ר	מסחר ושירותי בריאות	0.68	**188**
מסחר ותעסוקה מג' 459-460	193,240 מ"ר	515,000 מ"ר		50,000 מ"ר	50,000 מ"ר	מסחר כ- 50% מהזכויות, תכסית	0.68	**313**
"	"			465,000 מ"ר	465,000 מ"ר	תעסוקה ומשרדים	0.27	**1,163**
מסחר תיירות ומבנים ושב"צ מג' 370	57,367 מ"ר	30,000 מ"ר		30,000 מ"ר	30,000 מ"ר	ממוצע בין מסחר ותעסוקה	0.41	**113**
תעסוקה מג' 400- 403	168,079 מ"ר	300,000 מ"ר		300,000 מ"ר	300,000 מ"ר	תע"י, משרדים, מסחר אחסנה ותצוגה	0.34	**938**
סה"כ								**17,454**

לאור השטח האקוויוולנטי לאיחוד וחלוקה בסך - 3,477.7 דונם מתקבלת צפיפות ממוצעת ל- 1 דונם בסך כ- 5.02 יח' אקוויוולנטיות.

להלן תחשיב כלל הזכויות הסחירות במצב קודם לשטחי שלב ב' של תכנית ח/1 תיקון מס' 3:

יעוד	שטח לחישוב - שלב ב'	הערות	צפי הפרשות לצ"צ	יח' /שטח נטו לחישוב	הערות ליח' מידה	שווי אקווי ליח' בסיס[10]	יחד אקווי
מגורים מתחמים 12-14	**703.00**	לפי טבלת שטחים 592 ד' בלבד		4218 יח'ד	ליח"ד	1.00	**4,218**
מגו' זוגות צעירים	נכלל			703 יח'ד	ליח"ד	0.88	**615**
מסחר מקומי	נכלל			11,318 מ"ר	למ"ר מבונה		**141**
תעשיה	**302.00**	אומדן גראפי	25%	226.5 ד'	לדונם	3.75	**849**
יעוד שטרם נקבע	**100.00**	אומדן גראפי		100 ד'	לדונם	2.12	**212**
שפ"פ מיוחד	**78.8 ד'**			78.8 ד'	לדונם	1.44	**113**
סה"כ							**6,150**

[9] הערכים האקוויוולנטיים מבוססים על ערכי שווי הקרקע לשימושים השונים כפי שנקבעו בשומת המשיבה, אומצו בשומות מכריעות ונמצאו על ידי כסבירים.

[10] שווי הקרקע לשטח שייעודו טרם נקבע הוערך על ידי בשיעור 30% משווי דונם ברוטו למגורים לפי ערכי השווי למגורים ולמסחר כפי שנקבעו בשומת המשיבה (5,661,000 ₪ לדונם * 30% = 1,698,000 ₪ לדונם שהם כ- 2.12 יח' אקווי לדונם.

בשומות הצדדים נאמר כי שטח הקרקע הכולל של שלב ב׳ הינו 2,660 דונם[11] אך בהתאם למדידה גראפית שערכתי נמצא שהשטח הינו כ- 2,500 דונם. בנוסף, עיון בשומת ההשבחה מטעם הועדה המקומית לתכנית ח/1 תיקון 3 משנת 1995 מעלה כי השטח הכולל ברוטו של מתחם שלב ב׳ על פי מדידה מפורטת לשטחו של כל אחד מהגושים הכלולים בתחומו הינו כ- 2,504 דונם .

לאור האמור מצאתי לנכון להביא בחשבון שטח ברוטו כולל למתחם המסומן כשלב ב׳ בתכנית ח/1 תיקון מס׳ 3 בסך 2,504 דונם.

שוויו האקוויוולנטי של 1 דונם ברוטו ממוצע הינו לפיכך כ- 2.46 יח׳ אקוויוולנטיות דהיינו יחס שווי של כ- 0.49 במצב קודם לעומת המצב חדש.

11.5. <u>שווי הקרקע במצב חדש</u>

בחנתי את עסקאות ההשוואה (שהוצגו בחלקן על ידי שמאי הצדדים בתיק זה) וכן נתונים שהוצגו בשומות מכריעות בתחום התכנית.

במרבית העסקאות הקונה הוא שלוקח על עצמו את היטל ההשבחה ובכך נוצר קושי מסוים בניתוח עסקאות אלו.

מקצת העסקאות נחתמו תוך שהמוכר נושא בתשלום ההיטל והן עדיפות מבחינת פשטות הנתונים והיעדר הצורך בקביעת הנחות עבודה לעניין כוונת הצדדים בבואם לקבוע את המחיר.

להלן סקירת עסקאות השוואה מהמתחם בהן הוטל היטל ההשבחה על הקונה:

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	מחיר	למ״ר
06/05/2018	6762	26	295 מ״ר	₪ 693,250	₪ 2,350
26/03/2018	6761	61	259.5 מ״ר	₪ 674,700	₪ 2,600
03/07/2018	6752	94,97,99,100	1,597 מ״ר	₪ 3,400,000	₪ 2,129
04/02/2018	6735	46	362 מ״ר	₪ 710,000	₪ 1,961
14/02/2018	6045	412	670 מ״ר	₪ 1,390,250	₪ 2,075
25/04/2018	6751	94	338 מ״ר	₪ 811,200	₪ 2,400
30/11/2018	6751	343	337 מ״ר	₪ 909,901	₪ 2,700
08/05/2018	6738	125	336 מ״ר	₪ 806,400	₪ 2,400
22/05/2018	6053	164	225 מ״ר	₪ 340,000	₪ 1,511
19/06/2018	6762	52[12]	526 מ״ר	₪ 1,052,000	₪ 2,000
20/06/2018	6734	255	342 מ״ר	₪ 667,000	₪ 1,950
13/05/2018	6048	467	200 מ״ר	₪ 700,000	₪ 3,500
10/05/2018	6048	467	150 מ״ר	₪ 525,000	₪ 3,500

[11] הוצג תחשיב שטחים על בסיס טבלת השטחים בתשריט ח/1 תיקון 3 כולל התאמות גראפיות לייעודי שצ"פ ותעשיה הנכללים רק בחלקם בשלב ב' אך בדיקת התחשיב מעלה מספר פערים בשטחים כגון השטח לתכנון בעתיד שהוכנס בשלמותו לתחשיב אף שחלקו המערבי בלבד נכלל בתחום שלב ב' , היעדר דרכים ראשיות ואי בהירות באשר לאופן חישוב שטחי השצ"פ והתעשייה.

[12] הנכס הנדון.

להלן סקירת עסקאות השוואה מהמתחם בהן הוטל היטל ההשבחה על המוכר:

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	מחיר	למ"ר
14/06/2018	6755	355	101 מ"ר	220,000 ₪	2,173 ₪
19/02/2018	6045	352	535 מ"ר	920,000 ₪	1,720 ₪
27/02/2018	6751	53	169 מ"ר	360,000 ₪	2,136 ₪
08/03/2018	6745	214	179 מ"ר	517,650 ₪	2,900 ₪
15/03/2018	6048	240	352 מ"ר	1,107,000 ₪	3,149 ₪
25/04/2018	6757	187	108 מ"ר	200,000 ₪	1,852 ₪
25/04/2018	6761	170	353 מ"ר	837,500 ₪	2,373 ₪
14/06/2018	6751	437	137 מ"ר	340,000 ₪	2,482 ₪
15/07/2018	6751	437	120 מ"ר	314,000 ₪	2,617 ₪
15/07/2018	6751	266	170 מ"ר	440,000 ₪	2,588 ₪
14/10/2018	6051	39	357 מ"ר	740,000 ₪	2,073 ₪
21/11/2018	6745	95	345 מ"ר	900,000 ₪	2,609 ₪

להלן סקירת ערכי קרקע למ"ר כפי שנקבעו בשומות מכריעות במתחם:

שמאי מכריע	מועד	גו"ח	מצב חדש	מצב קודם
עומר סרחאן	ינו-19	6762/26	2,500 ₪	2,400 ₪
שושי שרביט	אפר-19	6751/183	2,400 ₪	1,680 ₪
שלומי יפה	מרץ-19	6751/53	2,400 ₪	1,900 ₪
שלומי יפה	מרץ-19	6751/437	2,400 ₪	1,760 ₪
דוד טיגרמן	פבר-19	6744/83	2,500 ₪	1,750 ₪

עיון בנתוני העסקאות הר"מ מגלה כי המחירים המדווחים נעים בטווח רחב שבין - 1,500 ₪/מ"ר ל- 3500 ₪/מ"ר ובחלק מהעסקאות הקונה הוא שנושא בתשלום היטל ההשבחה.

שומות מכריעות במתחם נקבו בערכי שווי שבין 2,400 ₪/מ"ר לבין 2,500 ₪/מ"ר (במצב חדש) .

לאחר שבחנתי את העסקאות תוך ניפוי חריגים, התייחסות לייעודי הקרקע במצב קודם והתייחסות להעמסת ההיטל על הקונים כפי שנקבע בחלק מהחוזים תוך מתן משקל מופחת לעסקאות אלו (40% לעומת 60% לעסקאות האחרות) ,הגעתי לכלל דעה כי השווי הסביר במצב חדש ל- 1 מ"ר קרקע רשום בחלקה הנדונה הינו כ- 2,700 ₪.

11.6. <u>שווי הקרקע במצב קודם</u>

התכנון התקף לשטחי שלב ב' של תיקון 3 לתכנית ח/1 קובע כאמור הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה כאשר מדובר על שטח בגודל כ-2,500 דונם הכולל בנוסף לשטחי הציבור גם 3 מתחמי מגורים, מתחם לתעשייה, מתחם לשפ"פ ומתחם לתכנון שטרם נקבע.

כמות היחידות האקוויוולנטיות ל- 1 דונם ממוצע עומדת על כ- 49% מכמות היחידות האקוויוולנטיות במצב חדש.

במצב חדש מדובר על שטח כולל כ- 4,081 דונם ומלבד הפרשי השטחים נקבעו במסגרתו הוראות להכנת מספר תכניות איחוד וחלוקה האמורות לשמור על מנגנון שוויוני של שווי יחסי בינן לבין עצמן וכן הנחיות לביצוע מטלות שונות כמפורט לעיל.

להערכתי רמת הזמינות במצב חדש נופלת מרמת הזמינות במצב קודם וניתן להעריכה כתוספת דחייה של כ- 3 שנים בדומה למסקנתה של השמאית המכריעה ש. שרביט בשומתה בגו"ח 6045/392.

לאור האמור מתקבל ערך אקוויוולנטי משוקלל לדונם ממוצע בשני המצבים כלהלן:

שטחי ח/1 תיקון מס' 3	יח"ד לד'	הערות לזמינות	מקדם הפרשי דחייה	שווי אקווי
מצב קודם - יח"ד צפויות לדונם ברוטו	2.46	שטח הומוגני	1.00	2.46
מצב חדש - יח"ד צפויות להקצאה לד' ברוטו	5.02	שטח מוגדל עם אילוצים ופינויים	0.86	4.34
יחס שווי מצב קודם לעומת מצב חדש	0.49			0.566
מקדם שווי מעוגל:			**0.57**	

חישוב שווי הקרקע במצב קודם הינו לפיכך כדלקמן:

שווי 1 מ"ר קרקע במצב חדש		₪ 2,700
שווי ל- 1 מ"ר במצב קודם	0.57	₪ 1,550

11.7. <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח הנכס	שווי למ"ר מצב חדש	סה"כ שווי מצב חדש	שווי למ"ר מצב קודם	סה"כ השווי מצב קודם	השבחה
526 מ"ר	₪ 2,700	₪ 1,420,200	₪ 1,550	₪ 815,300	₪ 604,900

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכנית המפורטת להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח/500	24/01/2018	₪ 604,900	₪ 302,450

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע

לוט: נספח – השטח המיועד להיכלל בהקצאות במסגרת איחוד וחלוקה במצב חדש

נספח – בדיקת השטח המיועד להיכלל בהקצאות במסגרת איחוד וחלוקה במצב חדש:

יעוד	לפי תכנית	שטח במ"ר	שטח לפיצול	ב%	לאיחוד וחלוקה	מקדם אקוו	שטח אקווי
מגורים	3/40/25	7		0.00%			
מגורים	3/1/ח	592,160		14.51%	592,160	1	592,160
מגורים ד'	369/ב	2		0.00%			
שב"צ	3/1/ח	187,301		4.59%	187,301	1	187,301
שב"צ מיוחד	276א	2,592		0.06%			-
תעשיה	3/1/ח	802,817		19.67%	802,817	1	802,817
אחסנה	3/1/ח	66,520		1.63%	66,520	1	66,520
תע"י	3/1/ח	204,721		5.02%	204,721	1	204,721
שטח שייעודו טרם נקבע	146/ח / א	4,394		0.11%	4,394	1	4,394
תע"י	490/ח	10,143		0.25%	10,143	1	10,143
טרנספורמציה	276/ח/א	19,589		0.48%			-
מרכזיית טלפונים	276/ח/א	9,122		0.22%			-
מתקני תברואה, ניקוז	276/ח	56,915		1.39%			-
סה"כ שצ"פ		1,138,597		27.90%	השטח מתפצל כלהלן:		
"	שצ"פ מתכניות 276 + 329 + 163		186,106		שטח שאינו נכלל באיחוד וחלוקה		
"	יתרת שצ"פ לפי תיקון 3		952,491		952,491	1	952,491
שפ"פ		76,939		1.89%	76,939	1	76,939
ספורט	ח/ 163 ב'	108,796		2.67%			-
חקלאי	3/1/ח	5,947		0.15%	5,947	1	5,947
חניה	ח/ 163 ב'	58,075		1.42%			-
חניון משאיות חלק מ 129 ד	276/ח	75,428		1.85%	75,428	0.17	12,823
חניון אוטובוס חלק מ 129 ד'	276/ח	54,213		1.33%	54,213	0.17	9,216
שטח מיוחד (ת. דלק)	329/ח	3,014		0.07%			-
דרך מאושרת		350,665		8.59%	350,665	1	350,665
דרך/נוף דרך מהירה	237א/ח'	38,792		0.95%			
מס"ב	תדמ"ת 2001	11,000		0.27%			
שטח לתפעול מס"ב	תדמ"ת 2001	1,783		0.04%	"		
מפגש דרך מס"ב	תדמ"ת 2001	370		0.01%	"		
שטח שייעודו טרם נקבע	3/1/ח	187,195		4.59%	187,195	1	187,195
תכנון בעתיד	266/ח	14,400		0.35%	14,400	1	14,400
סה"כ		**4,081,497**		**100%**	**3,585,334**		**3,477,732**