תאריך : 26/08/2012
מינוי : 12421
תיק : שמ 156

לכבוד
תנובה – מרכז שיתופי בע"מ
ע"י מר מאיר צור, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב רמת השרון
ע"י מר עופר ניר, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס הנשום, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 6603, חלקה 36 וחלק מחלקה 6
הנכס	-	"סינימה סיטי" גלילות
כתובת	-	רח' דרך נמיר, רמת השרון
בקשה להיתר	-	20090107 (להלן: "בקשה 2009")

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (להלן: "הועדה"), הוציאה לחב' תנובה מרכז שיתופי בע"מ (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה (בקשה 2009) הכוללת: תוספת בניה, שינויים פנימיים, הסבת חניה ושימוש חורג, הנסמכת על שומתו של מר עופר ניר, שמאי מקרקעין (שומה מס' 3744/10, מיום 26/10/2010).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר מאיר צור, שמאי מקרקעין (מיום 10/01/2011).

להלן ריכוז ההשבחות הנטענות ע"י הצדדים, בש"ח:

מימוש	ועדה		מבקש	
	מועד קובע	השבחה	מועד קובע	השבחה
תוספת בניה חדשה	13/09/2009	19,338,000	28/02/2003	5,607,400
שינויים פנימיים	13/09/2009	2,164,000	28/02/2003	[1]937,332
הסבת חניה לש.עיקרי	13/09/2009	4,540,000	28/02/2003	אין השבחה
שימוש חורג	19/09/2010	1,014,500	19/09/2010	[2]1,014,500

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 07/04/2011 ערכתי דיון (להלן: "הישיבה") בנוכחות: שמאי המבקש - מר מאיר צור, ב"כ המבקש - עו"ד עופר טויסטר, גב' אפרת שלז - מתמחה במשרד עו"ד טויסטר, מנהל הפרויקט - מר יצחק רייף, נציג הבעלים - מר אליעזר גלבוע, שמאי הועדה, מר עופר ניר ב"כ הועדה - עו"ד דניאל מקליס ועו"ד דיקלה טואשי, מודד המשיבים - מר דורון כהן (להלן: "המודד") ומר אדיר פרידמן ממשרדי.

פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 01/05/2011 ערכתי ביקור בנכס בהשתתפות נציגי הצדדים ומר אדיר פרידמן ממשרדי.

בתאריך 16/08/2012 נערך ביקור בארכיב הועדה המקומית ובמשרדי מחלקת הנכסים.

2. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא הדיון מהווה את מתחם "סינימה סיטי" רמת השרון הידוע גם בשם, מתחם הרב מכר ("להלן הנכס") הכולל, בין היתר, בתי קולנוע, מרכז מסחרי ומשרדים. הנכס בנוי על מגרש בשטח נטו של 24,793 מ"ר[3], הכולל את חלקה 36 וחלק מחלקה 6, המסומן "C".

הנכס ממוקם בתחום המוניציפאלי של רמת השרון, מצפון למחלף גלילות וממזרח לכביש מס' 2, והוא גובל בצידו הדרומי במתקן בטחוני (להלן "המתקן").

[1] שמאי המבקש טען שאין השבחה בגין סעיף זה, אך הציג סכום זה כטענה חליפית בלבד.
[2] ראו האמור בפרק 11 בהמשך.
[3] בהתאם להיתר בניה מס' 20090107.

בסביבת הנכס הוכשרו מגרשי חניה העומדים לרשות המבקרים בו. כ"כ, קיימת תחנת דלק "סונול".

למגרש צורה הנדסית דמוית טרפז עם בליטות בפאה המזרחית.

המבנה, בשטח לרישוי של כ- 69,145 מ"ר, בנוי ב- 8 מפלסים, והוא כולל: קומות חניה, קומת מסחר תחתונה, קומת כניסה ראשית וקומות משרדים, כדלקמן:

מפלס	שימוש
14.00	אולם קולנוע, חניה תת קרקעית ומקלטים.
18.00	קומת מסחר הפונה בחזית מערבית למגרש חניה פנימי המשמשת כסופרמרקט, אולם קולנוע, מקלט ומחסנים.
20.20	אחסנה ומתקנים טכניים.
23.30	מהווה את קומת הכניסה הראשית הכוללת: בתי קולנוע, בתי קפה, חנויות מסוגים שונים, לרבות דוכנים שונים, שבמרכזו אזור ישיבה ציבורי. הקומה בנויה ברמת גימור התואמת מרכזי בידור ומסחר מודרניים וחדשים, הכוללת בין היתר: ריצוף וחיפוי משטחי קיסר, מערכות מיזוג אוויר, דרגנועים לעלייה וירידה, מעליות, תאורה, תקרת גבס עם קרניזים, שטחי ציבור מטופחים וכו' וקומות משרדים וחניה.
27.18-29.30	משרדים, חניה מקורה ואחסנה.
31.40	אולם קולנוע וחניה מקורה.
33.30	אולם קולנוע וחניה מקורה.
36.45	משרדים, חניה מקורה ואחסנה.

3. <u>זכויות</u>

להלן פרטי הרישום של החלקות בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות, שהונפק מהאינטרנט ביום 03/10/2010:

3.1 גוש 6603 חלקה 6:

- שטח רשום 30,493 מ"ר.
- הבעלות רשומה על שם רשות הפיתוח.
- רשומה חכירה על שם י.פ. (פרדס 469) בשלמות לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 10/11/2003.
- קיימת הערה לפי סעיף 19 בדבר הפקעת חלק מחלקה.

3.2 גוש 6603 חלקה 36:

- שטח רשום 24,706 מ"ר.
- הבעלות רשומה בשלמות על שם תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בע"מ, עקב פעולת מכר מיום 08/09/2009.
- רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים.
- רשומה הערה מיום 08/04/1975 לפי פקודת הדרכים.
- רשומה הערה על הפקעה מיום 03/07/1984 סעיפים 5 ו-7.
- רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 02/08/1994, על שם אימפוריקון נאמנות ושות'.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 02/08/1994, על שם נכסי תנובה בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 22/08/1995, על שם רשת היפרשוק (1988) בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 09/09/2009, על שם נצבא החזקות 1995 בע"מ.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט המצב התכנוני הרלוונטי:

4.1 <u>תכנית רש/616</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3009 מיום 29/12/1983)

התכנית מסווגת את הנכס **באזור לתעשייה עתירת ידע**. להלן עיקרי התכנית:

- היקף הבניה הכולל בשטח התכנית, בכל הקומות, יהיה 100%, מהשטח נטו של 86.7 דונם, בתנאי שכיסוי הקרקע לא יעלה על 50% מהשטח נטו הנ"ל.

- אופן חלוקת השימושים באזור לתעשיות עתירות ידע הינה: עד 40% לתעשיות מיוחדות ותעשיות עתירות ידע + עד 40% למשרדים מיוחדים ולמשרדים + עד 20% למסחר.

- מקלטים, חניונים מעברים מקורים הפתוחים כלפי חוץ קולנדות וסטווים לא יחשבו במניין השטחים לבניה.

- שטח מגרש מינימאלי: 5 דונם.

- גובה מבנה מקסימאלי: 31.00+ מעל פני הים.

שלבי ביצוע של התכנית:

- שלב א': מותרת בניה של עד 15,000 מ"ר למטרת מסחר.

- שלב ב': השלמת יתרת זכויות הבניה, לפי תכנית מפורטת שתוכן, מלווה בתשריט בינוי וכוללת תכנית לאיחוד וחלוקה, ובתנאי שיאושרו, כתנאי להיתר בניה, לשלב זה, הפתרונות התחבורתיים הנדרשים: אישור תב"ע מפורטת לפתרון גישה דו מפלסית בדרך מס' 5 או לחילופין מדרך מס' 2.

4.2 <u>תכנית רש/616 א'-3</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5159 מיום 13/02/2003)

התכנית מחלקת את השטח הנכלל בה לארבעה מתחמים, כאשר הנכס נכלל באזור תכנון 1, מתחם א', שאינו מיועד לאיחוד וחלוקה, ומסווג **באזור לתעשיות עתירות ידע**, עם זכויות בניה כדלקמן:

- שטח עיקרי: 175% משטח מגרשים נטו. במתחם א' (בנין הרב מכר) תותר בניה למסחר בשטח של עד 10,800 מ"ר, או עד 20% מסך מהשטחים העיקריים, עפ"י הגבוה מביניהם.

- שטח שרות: מעל מפלס הקרקע - 35% מהשימוש העיקרי, מתחת למפלס הקרקע - 300% ועד 3 קומות.

- גודל מגרש מינימאלי: 4 דונם.

- תכסית: עד 70%.

- קווי בניין: לפחות 5 מ' מגבול המגרש או כביש, קו הבניין מגדר המתקן – 10 מ'.

- גובה מבנה: גובה מוחלט 40.0 מ' מעל פני הים (כולל מתקני הגג), בתחום שבין 10 מ' ל- 20 מ' מגדר המתקן, הבינוי לא יעלה על 23.0 מ'.

- גובה קומת קרקע: גובה מרבי של 6 מ'.

בסעיף 5.1 נקבע שנספח הבינוי (בקנ"מ 1:1,250 גיליון מס' 1) מחייב, בין היתר, לגבי:

- גובה מכסימלי של בניינים ו/או מספר קומות - כמסומן בנספח הבינוי.

- דופן המבנן ממנו יש כניסה לשטחים מסחריים המותרים, כמסומן בנספח הבינוי.

בסעיף 5.2 א 3.3 נאמר: *"שימושי מסחר יותרו רק בשטח אליו יש גישה לקהל מדופן המבנה המסומנת בתכנית הבינוי בפס סגול".*

בסעיף 8.3 הוגדרו תנאים להוצאת היתרי בניה, להלן התנאים העיקריים:

- הכנת תכנית בינוי ותכנית פיתוח לכל אזור תכנון.

- אישור תכנית מפורטת ומאושרת לביצוע העבודה של המחלף ע"י משרד התחבורה, והבטחת התחלת הביצוע של המחלף.

- תיאום עם משרד הביטחון.

- אזור תכנון 1, יחולק לשני מתחמי תכנון נפרדים: מתחם א' (מתחם הרב מכר) ומתחם א' 1 (יתרת השטח). תנאי להיתרי בניה באזור תכנון זה, הוא התאמת הבינוי בין שני המתחמים באישור מהנדס המועצה. תנאי לזכויות בניה הנוספות

במתחם א', מעל 24,172 מ"ר הקיימים בתכנית מאושרת, יהיה מילוי הסעיפים לעיל.

בסעיף 8.5 נקבע שאין להקים בכל גבול התכנית עגורנים בגובה העולה על 43 מ' מעל פני הים.

בסעיף 9, הערה מס' 4 ה' נאמר: *"המבנים במבנן 1 יהיו ללא חלונות ופתחים לכיוון דרום ותכנונם יבוצע כך שלא תתאפשר תצפית לכיוון דרום".*

5. <u>החלטות ועדה מחוזית</u>

5.1 הועדה המחוזית מחוז ת"א, בישיבת מליאה מס' 713, מיום 26/09/2005, החליטה לקדם תכנית מפורטת ל- 38,000 מ"ר, ללא התניות תחבורתיות, באופן שהאכלוס לא יותנה בהשלמת הפתרונות התחבורתיים, אלא בביצוע שיפורים להגדלת הקיבולת של צומת הרחובות אהרון יריב/דרך הגישה למזרח מתחם הרב מכר (מעגל תנועה קיים), עפ"י תכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה.

5.2 הועדה המחוזית מחוז ת"א, בישיבתה מס' 746, מיום 01/12/2008, החליטה לאפשר מימוש זכויות בניה בשטח של 4,500 מ"ר, מכוח תכנית מפורטת מאושרת, במתחם א', מתוך 38,000 מ"ר שאושרו לשלב ב' של התכנית.

6. <u>רישוי</u>

6.1 בהיתר בניה מס' 11810, מיום 26/09/96 (להלן: "היתר 1996"), הותרה תוספת בניה לשימושי מסחר ומשרדים כך שסה"כ שטחי הבניה המאושרים מסתכמים בשטח עיקרי של 24,174.77 מ"ר, מהם 10,800 מ"ר למסחר, ו- 48,143.45 מ"ר שירות.

6.2 בהיתר בניה מס' 20020281, מיום 31/10/2002 (להלן: "היתר 2002"), הותרו "שינויים פנימיים ויעודים" כך שסה"כ שטחי הבניה המאושרים מסתכמים בשטח עיקרי של 24,174.27 מ"ר, מהם 10,800 מ"ר למסחר, ו- 44,981.30 מ"ר שטחי שירות.

6.3 הועדה לתכנון ובניה רמת השרון (בישיבתה מס' 2009006, מיום 13/09/2009) החליטה לאשר, בכפוף להערות, את בקשה 2009 הכוללת: שימוש חורג למסחר, בשטח של 2,334 מ"ר, לתקופה של 10 שנים, ושינויים פנימיים ותוספת למבנה קיים

לאולמות קולנוע, הרחבה של שטחי המסחר ותעסוקה בחזית מערבית של הבניין הקיים, ותוספת אגף חדש על גג הבניין, בחלקו הצפוני (ראו פירוט השטחים בסע' 6.5).

6.4 ועדת המשנה להיתרים בישיבתה מס' 2010008 מיום 19/09/2010, החליטה לחדש את אישור בקשה 2009, שניתן ביום 13/09/2009.

6.5 ביום 15/12/2010 הוצא היתר בנייה מס' 20090107 (להלן: "היתר 2010"), בו אושרו תוספות בניה. להלן סיכום השטחים שבהיתר:

שטח	עיקרי	שירות
קיים[4]	23,570.31 מ"ר	45,581.70 מ"ר
מבוקש	4,710.65[5] מ"ר	1,510.13 מ"ר
סה"כ	28,280.96 מ"ר	47,091.83 מ"ר

השטח העיקרי המבוקש, כולל שטח של 2,334 מ"ר לשימוש חורג למסחר, לתקופה של 10 שנים.

7. <u>הסכם אוקון</u>

בתאריך 03/08/2009 ניתן פסק בוררות, ע"י הבורר בעז אוקון, המבוסס על הסכמת הצדדים (להלן: "הסכם אוקון"). להלן עיקרי הסכם אוקון:

- במתחם הסינימה סיטי מבוצע שימוש חורג למסחר, בין היתר, בשטח עודף של 230 מ"ר, המשביח את הנכס, בגינו לא שולם היטל השבחה.
- תנובה תשלם לוועדה המקומית, בגין שימוש זה ובגין שימוש נוסף שבוטל.
- תנובה תדאג להסדיר את השימוש בשטח העודף של 230 מ"ר, בין בהליך תכנוני (היתר לשימוש חורג או תב"ע) ובין ע"י צמצום שטחי המסחר הקיימים.

[4] שטחים אלו שונים מהשטחים המאושרים בהיתר 2002.
[5] בגרמושקה המאושרת מצוין ששטח זה נחלק לשניים: 4,106.96 מ"ר, שהם תוספת שטחי עיקרי ע"ח הקדמת שלביות, ו- 604 מ"ר, ניצול זכויות קיימות.

- בגין השטח של 230 מ"ר, ככל שיאושר, לא תידרש תנובה לשלם היטל השבחה מעבר לסך הקבוע בהסכם זה.

- מוסכם על הצדדים, כי אם תנובה תבחר להשתמש בשטחים נוספים, מעבר לאלו שבהסכם זה, היא תשלם היטל השבחה בגין שטחים מסחריים החורגים משטח של 11,030 מ"ר.

8. <u>פרוט עיקרי הסוגיות השנויות במחלוקת[6]:</u>

8.1 **גורם ההשבחה**: לדעת הועדה, האירוע התכנוני הגורם להשבחה הינו אישור הקלה המאפשרת הוצאת היתר הבניה, ולכן המועד הקובע הינו 13/09/2009 - מועד אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית ואילו לדעת המבקש גורם ההשבחה הינו אישור תכנית רש/616 א'-3 ולכן המועד הקובע הינו 28/02/2003 - מועד תחילת התכנית.

8.2 **המקור לחישוב השטח לחיוב**: לדעת הועדה השטחים המצוינים בבקשה להיתר בניה ובגרמושקה אינם משקפים נכונה את השטחים שהושבחו, ולכן יש להביא בחשבון ההשבחה תוספות שטחים ושינויים פנימיים כמפורט בתחשיב שומת הועדה, המבוססים על ממצאי בדיקת וחוות הדעת המודד (סומנה 2.4, להלן: "נתוני המודד"). לעומת זאת, לדעת המבקש יש להביא בחשבון ההשבחה את הפרש השטחים בין אלו שהותרו בהיתר 2002, כבסיס למצב תכנוני קודם, לבין אלו שהותרו בהיתר 2010, כבסיס למצב תכנוני חדש.

8.3 **סוג השטח המושבח**: לדעת הועדה יש להביא בחשבון ההשבחה את כל השטח שנוסף, בהתאם לשימוש בו בפועל (בתי קולנוע, משרדים, מסחר, מרפסת וכד'), בלא להבחין בין שטח שירות לשטח עיקרי, בעוד שלדעת המבקש כל תוספת השטח הינה לתעסוקה ויש להבחין בין שווי השטח העיקרי לשווי שטחי השירות.

8.4 **יתרת זכויות בלתי מנוצלת**: שמאי המבקש טוען שתוספת השטח העיקרי שאושרה בהיתר 2010 מסתכמת ב- 4,710.65 מ"ר, אך כיוון שלזכות המבקש עומדת יתרת זכויות בניה, בשטח של 604 מ"ר, שאושרו בהיתר 2002 אך לא מומשו בפועל, יש להביא בחשבון ההשבחה רק תוספת שטח עיקרי של 4,106.96 מ"ר.

[6] לא כולל את השימוש החורג, לגביו קיימת הסכמה, כמפורט בהמשך.

8.5 **השטח לחיוב השבחה**: לדעת שמאי הועדה יש לחייב בהשבחה בגין שטח כולל של 7,636 מ"ר ואילו לדעת שמאי המבקש יש לחייב רק בגין שטח כולל של 5,617.09 מ"ר, מהם: 4,106.96 מ"ר עיקרי ו- 1,510.13 מ"ר שירות.

8.6 **שינויים פנימיים** (**במפלסים** 18+ **ו**- 23+): לדעת שמאי הועדה יש לחייב בהשבחה בגין השינויים הפנימיים, זאת בנוסף להשבחה בגין תוספת השטחים, ואילו לדעת שמאי המבקש, השינויים הנ"ל אינם מגדילים את סה"כ השטח המותר למסחר ולכן אין לחייב בגינם בהשבחה[7].

8.7 **הסבת שטח חניה לשטח עיקרי לתעסוקה**: לדעת הועדה יש לחייב בהשבחה, בנוסף ובנפרד, בגין הסבת שטח של כ- 1,477 מ"ר, מחניה לתעסוקה (משרדים), ואילו לדעת המבקש שטח זה נכלל בתוספת השטח לבניה חדשה ולכן חיוב זה של הועדה מהווה כפל השבחה.

8.8 **השלכות הקרבה למתקן על השווי**: קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר השפעת הקרבה למתקן על שווי הנכס.

8.9 **ערכי שווי**: כ"א משמאי הצדדים ערך את שומתו, בגין תוספת השטחים, בהתייחס למועד קובע שונה לכן ערכי השווי שהובאו ע"י הצדדים הינם למועדים שונים, ואין ביניהם מכנה משותף, בר השוואה.

9. <u>להלן תחשיבי שמאי הועדה, בגין תוספת השטח:</u>

9.1 חישוב השבחה לתוספת הבניה החדשה -

בתי קולנוע:	4,367 מ"ר X 70 ש"ח/מ"ר X 12 ח' :	0.08	= 45,854,000 ₪
משרדים:	1,478 מ"ר X 65 ש"ח/מ"ר X 12 ח' :	0.08	= 14,410,000 ₪
מסחר:	104 מ"ר X 140 ש"ח/מ"ר X 12 ח' :	0.08	= 2,184,000 ₪
מרפסת:	62 מ"ר X 40 ש"ח/מ"ר X 12 ח' :	0.08	= <u>372,000 ₪</u>
סה"כ שווי כבנוי:			= 62,820,000 ₪
דחייה עד למימוש (0.9):			= 56,538,000 ₪

[7] למרות האמור, בשומתו הציג תחשיב חילופי.

עלויות הקמה והתאמה: 5,950 מ"ר X 5000 ש"ח/מ"ר = (-) ₪ 29,750,000

רווח יזם והוצ. מימון: = (-) ₪ 7,450,000

השבחה (יתרת שווי לקרקע זמינה): = ₪ 19,338,000

9.2 שינוים פנימיים הפיכת שטחי תעסוקה ומעברים למסחר:

מפלס 18+: הפיכת שטחי מעבר לשטחי מסחר שקיימים בפועל וקיזוז 230 מ"ר (הסכם אוקון).

יתרת שטח מסחרי לחישוב- 44 מ"ר:

היוון תוספת הכנסות: 44 מ"ר X 70 ש"ח/מ"ר X 12 ח' : 0.08 = ₪ 462,000

עלויות התאמה: 44 מ"ר X 2,000 ש"ח/ מ"ר = (-) ₪ 88,000

השבחה: = ₪ 374,000

מפלס 23.30+

הפיכת מעברים למסחר והפיכת מרכז מבקרים למסחר:

מרכז מבקרים: 93 מ"ר X 90 ש"ח/מ"ר X 12 ח': 0.08 = ₪ 1,255,000

דוכן במקום מעבר: 11 מ"ר X 450 ש"ח/מ"ר X 12 ח': 0.08 = ₪ 743,000

הוצאות התאמה: 104 מ"ר X 2,000 ש"ח/ מ"ר = (-) ₪ 208,0000

השבחה: = ₪ 1,790,000

9.3 הסבת שטח חניה במפלס 31.00+ (1,477 מ"ר) לשטח עיקרי תעסוקה:

שווי כבנוי: 1,477 מ"ר X 8,500 ש"ח/מ"ר = ₪ 12,550,000

עלויות בניה והתאמה: 1,477 מ"ר X 3,000 ש"ח/מ"ר = (-) ₪ 4,430,000

יזמות ומימון: 1,477 מ"ר X 900 ש"ח/מ"ר = (-) ₪ 1,330,000

יתרת שווי (שלד): 1,477 מ"ר X 4,600 ש"ח/מ"ר = ₪ 6,790,000

שווי כחניה 50 חניות X 45,000 ₪ = (-) ₪ 2,250,0000

השבחה: = ₪ 4,540,000

10. <u>תחשיב שמאי המבקש, בגין תוספת השטח:</u>

10.1 <u>תוספת שטחי בניה חדשים עפ"י תכנית רש/616 א'-3</u>

תוספת שטח בניה עיקרי 4,106.96 מ"ר לפי $550	$2,258,828
תוספת שטח שירות 1,510[8] מ"ר לפי $175	$264,250
קיזוז 50 מקומות חניה במפלס 31 שיש להרסם על מנת לפנות חלק מהשטח העיקרי של 1,477 מ"ר לפי $10,000 למקום	-$500,000
קיזוז 10 מקומות חניה בחצר עקב בניה חדשה במערב לפי $10,000 למקום	-$100,000
סך ביניים	$1,904,869

דחייה של 6.5 שנים מיום אישור התכנית עד הסרת "ההקפאה"

לבניה חדשה ע"י ועדות תכנון ומשרד התחבורה

לפי 6% לשנה מקדם 0.68 - נותר	$1,295,311
הפחתה 10% לתוספת בניה במבנה קיים ומגבלות משרד הביטחון, נותר	$1,165,780
לפי שער 4.81 ש"ח ליום הקובע 28/2/03	₪ 5,607,400

10.2 <u>הפיכת שטחי תעסוקה ומעברים למסחר במפלס 18+</u>

ככלל לא נוצרה השבחה לסעיף זה משום שעומדים בסך כל המגבלה של 10,800 מ"ר שטח מסחרי מותר בכל הבניה, ולכן קיזוזים בין תעסוקה ומסחר וההיפך - אין בהם השבחה.

לחילופין, באם יש לשום השבחה יש לשום כהפרש שווי בלבד ובקיזוז הוצאות כדלקמן:

44 מ"ר X 70 ש"ח X 12 חודש מהוון 9%	₪ 410,666
עלות התאמה 44 מ"ר לפי 3,000 ש"ח	(-) ₪ 132,000
השווי	₪ 278,666

[8] בשומה צוין 1,405.95 מ"ר אך השטח תוקן ל- 1,510 מ"ר.

10.3 <u>שינויים פנימיים במפלס 23+</u>

ככלל לא נוצרה השבחה לסעיף זה משום שעומדים בסך כל המגבלה של 10,800 מ"ר שטח מסחרי מותר בכל הבניה, ולכן קיזוזים בין תעסוקה ומסחר וההיפך - אין בהם השבחה.

לחילופין, באם יש לשום השבחה יש לשום כהפרש שווי בלבד ובקיזוז הוצאות כדלקמן:

מרכז מבקרים 93 מ"ר X 70 ש"ח X 12 חודש מהוון 9%		₪ 868,000
דוכן במקום מעבר 11 מ"ר X 70 ש"ח X 12 חודש מהוון 9%		<u>₪ 102,666</u>
	סך ביניים	₪ 970,666
עלות התאמה 104 מ"ר X 3,000 ש"ח	(-)	<u>₪ 312,000</u>
	השווי	₪ 658,666

10.4 <u>הסבת שטח חניה במפלס 31+ (1,477 מ"ר) לשטח עיקרי לתעסוקה:</u>

לדעת שמאי המבקש שטח זה נכלל בתוספת הבניה החדשה המאושרת, ולכן אין לחייב בנפרד.

לחילופין, טוען לשווי של 7,000 למ"ר בנוי, והוצאות בניה והתאמה של 4,000 ש"ח. מערכים אלו יש להפחית רווח יזמי והפסד שטחי חניה.

11. <u>השבחה בגין שימוש חורג</u>

11.1 לדעת שמאי הועדה אישור השימוש החורג, מתעסוקה למסחר (לבתי קולנוע) לתקופה של 10 שנים, משביח את הנכס בהתאם לתחשיב שלהלן:

שטח	2,334 מ"ר
הפרש דמ"ש בין תעסוקה / משרדים לקולנוע	₪5
סה"כ דמי שכירות שנתיים לשימוש חורג	₪140,040
השבחה לפי I=8%, N=10	₪ 1,014,500

11.2 ההשבחה חושבה למועד הקובע – 19/09/2010.

11.3 שמאי המבקש הביע דעתו, ללא כל הסבר, שאישור השימוש החורג האמור אינו משביח את הנכס אך יחד עם זאת ציין שניתן לקבל את שומת הועדה לסעיף זה.

12. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ודנתי בטיעוניהם, להלן הכרעתי כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

<u>כללי</u>

12.1 המימוש המבוקש הינו מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בנייה הכוללת תוספת בניה חדשה ושימוש חורג.

12.2 **ההשבחה** – עליית שוויים של מקרקעין כתוצאה מאישור תכנית בניין עיר (רש/616 א' - 3) ובקשה להיתר בניה, הכוללת גם שימוש חורג.

12.3 מועד קובע – ראו סע' 12.17 ופרק 13 בהמשך.

12.4 השווי הנשום אינו כולל מע"מ.

<u>גורם ההשבחה</u>

12.5 קיימת מחלוקת עקרונית בין הצדדים בסוגיית האירוע התכנוני המקים את החבות בהשבחה, כאשר לדעת הועדה - אישור ההקלה ולכן המועד הקובע הינו מועד החלטת הועדה, 13/09/2009, ואילו לדעת המבקש, האירוע התכנוני הינו אישור תכנית רש/616 א'-3 ולכן המועד הקובע הינו מועד תחילתה – 28/02/2003.

12.6 להלן עיקרי טיעוני הועדה:

- ההשבחה נובעת מהחלטת הועדה לאשר בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת שטחים לבניה ושינויים פנימיים. החלטה זו נתאפשרה רק עקב הבשלת הפתרון התחבורתי ואישורה של הועדה המחוזית את הקדמת השלביות.

- אין מחלוקת שהיה פרסום של הקלה.

- לצורך הוכחת ההקלה הפנו, ולאחר מכן הציגו את המסמכים שלהלן: טיוטת נוסח פרסום ההקלה והשימוש החורג (סומן 8), הודעה לפי סעיף 149 לחוק שפורסמה בעיתון דה-מרקר בתאריך 12/07/2006 (סומן 9.2), הודעה לפי סעיף 149 לחוק (סומן 9.3) ונוסח הודעה לפי סעיף 149 לחוק (סומן 9.4).

- החבות בהיטל נוצרה עקב שינוי השלביות, מתן הקלה ואישור השימוש החורג.

- בדיון הועדה המחוזית, מיום 05/08/2008, בנושא בקשה להקלה בעניין תכנית רש/616 א/3, נקבע ששינוי השלביות יכלול את כל שטחי התעסוקה בתכנית לרבות מתחמים א' וא'1 וכי ניתן יהיה להוציא היתרים למתחמים א' ו- א'1 מכוח שינוי זה. אישור הועדה המחוזית ושינוי השלביות באופן שאפשר בניה נוספת במתחם מהווה למעשה הקלה לתכנית.

- הקדמת השלביות הינה אירוע משמעותי המקביל במהותו להרחבת זכויות, מתן הקלה או שימוש חורג. הליך זה יוצר "חבות עצמאית" בהיטל ההשבחה, שניתן לראות בו כהשבחה "בדרך אחרת" ורק ממועד זה חלה למעשה ההשבחה. לחיזוק טענתו, מפנה לפסקי דין (בין היתר, עש"א 11582-10-09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' דניאל ואח'), בו קבע בית המשפט שהועדה המקומית רשאית לגבות היטל השבחה בעת ניצול נוסף של זכויות בניה, שכן מועד זה מהווה מימוש השבחה.

- תכנית רש/616 א'-3 מגדירה שני סייגים למתן היתר בניה: אישור תכנית מפורטת ופתרון תחבורתי נאות ולכן אלמלא אישור ההקלה לא היה ניתן להוציא היתר בניה.

- לחילופין, על אף שתכנית רש/616 א'-3 העניקה זכויות, הרי שזכויות אלו היו מותנות וניתן היה לנצלם רק בעת הוצאת היתר/אישור שימוש חורג/הקלה ורק ממועד זה בעצם חלה ההשבחה.

- לחילופי חילופין, קיימים שני רכיבי השבחה, האחד אישור התכנית והשני אישור ההקלה. גם במקרה כזה עדיין הנתח המשמעותי בהשבחה הינו אישור סעיף ההקלה.

12.7 להלן עיקרי טיעוני המבקש:

- המבקש חולק על עקרון חישוב ההשבחה כפי שנקבע בשומת הועדה, לפיו ההשבחה נובעת מבקשת ההקלה. לדעת המבקש זכויות הבניה שאפשרו את תוספת הבניה המבוקשת נתקבלו מכוח תכנית רש/616 א'-3 ולא מכוח בקשה להקלה.

- המבקש אומנם פרסם בקשה להקלה, אולם הוא עשה כן לאור דרישת הועדה המקומית – למען הסדר הטוב ולצורך יידוע הציבור, ולכן המבחן, לצורך בחינת ההשבחה, אינו האם פורסמה בקשה להקלה, אלא האם לצורך מימוש הזכויות שהוקנו במסגרת התב"ע, הייתה חובה לפרסם בקשה כזו.

- החלטת הועדה המחוזית על שינוי השלביות אינה מהווה בקשה להקלה או תב"ע, בהתאם לסעיף 145 לחוק התו"ב, הגוף שהכין תכנית רשאי לשנותה, ולכן אין לראות בהסרת התנאי התחבורתי הקלה.

- לחילופין, אם תתקבל עמדת הועדה לפיה מימוש הזכויות התאפשר בגין ההקלה, הרי שיש להביא בחשבון שעיקר הזכויות נוצרו במסגרת התכנית ובמסגרת חישוב ההשבחה להביא בחשבון השבחה בגין זמינות בלבד.

- לצורך חיזוק טיעוניהם הם מפנים לשורה ארוכה של פסקי דין ושומות מכרעות (ראו המסמכים המסומנים 4.6-4 בנספח 1).

<u>הכרעה</u>

12.8 לצורך ההכרעה במחלוקת זו חשוב להבהיר את אופן השתלשלות האירועים, כדלקמן:

- תכנית רש/616 א'-3, שפורסמה למתן תוקף ביום 13/02/2003, הוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה שהוקנו מכוחה של תכנית רש/616, ברם זכויות אלו מותנות, בין היתר, עקב הנאמר בסעיף 8.3 ב':

> *"תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית מפורטת ומאושרת לביצוע העבודה של המחלף ע"י משרד התחבורה, והבטחת התחלת ביצוע של המחלף, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית, והשלמת הביצוע של הפתרונות התחבורתיים הנוספים שאושרו לאותו שלב".*

- הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א, בישיבת המליאה מספר 713 מתאריך 29/09/2005, החליטה להמיר את התנאי דלעיל בביצוע שיפורים להגדלת קיבולת התנועה, כדלקמן:

"להיעתר לבקשת הועדה המקומית ולאפשר קידום תכנית מפורטת ל- 38,000 מ"ר ללא התניות תחבורתיות, באופן שהאכלוס לא יותנה בהשלמת הפתרונות התחבורתיים שאושרו לאותו שלב..., אלא בביצוע שיפורים להגדלת הקיבולת של צומת הרחובות אהרון יריב/ דרך הגישה למזרח מתחם הרב מכר (מעגל תנועה קיים) על פי תכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה".

- הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון בישיבה מספר 2008008 מתאריך 17/08/2008, החליטה:

"להעביר לוועדה המחוזית המלצה לאשר שינוי שלביות שאושר בהחלטת הועדה המחוזיות מיום 26/09/2005, ולכלול את כל שטחי התעסוקה בתכנית לרבות מתחם א' בסך שטחים כולל של 38,000 מ"ר. בנוסף לקידום תכנית מפורטת לאותם שטחים ניתן יהיה להוציא היתרים למתחם א' מכוח שינוי שלביות זה. תוספת השטחים למתחם א' לא תעלה על 4,500 מ"ר שטחים עיקריים".

בנוסף, בפרק הערות המחלקה נאמר בסעיף א':

"במתחם הסינימה סיטי לא מומשו מלוא הזכויות (לפי תכנית רש/616 א'-3 זאת בשל הוראות שלביות שהוגדרו בתכנית...)".

- הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א בישיבת המליאה מספר 746 מתאריך 01/12/2008, החליטה לתקן את החלטתה מיום 29/09/2005, כדלקמן:

*"בהמשך להחלטת הועדה לשינוי שלביות לתכנית מיום 26/9/05, בה הוחלט לאפשר קידום תכנית מפורטת ל- 38,000 מ"ר ללא התניות תחבורתיות. מחליטה הועדה לתקן את החלטתה לעניין היקף השטחים לבניה כך שסך השטח לקידום תכנית מפורטת לא יעלה על 33,500 מ"ר. שינוי זה מאפשר מימוש של 4,500 מ"ר לשטחים עיקריים לתעסוקה במתחם א' **מכוח תכניות מאושרות**"* (ההדגשה אינה במקור).

- הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (בישיבה מספר 2009006, מתאריך 13/09/2009), החליטה לאשר בכפוף להערות, בקשה לשינויים פנימיים ותוספת למבנה קיים[9].

- בשומת הועדה נטען שהגורם להשבחה הינו החלטת הועדה לאשר בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת בניה ושינויים לפיכך חישוב ההשבחה נערך בהתייחס למועד הקובע 13/09/2009, מועד אישור הבקשה ע"י הועדה.

- בתגובה לשומה האחרת הסביר שמאי הועדה, שתוספת הבניה התאפשרה רק כתוצאה מהבשלת הפתרון התחבורתי, אישור משרד התחבורה והחלטת הועדה המחוזית שאפשרה לוועדה המקומית לאשר בניית שטחים בנכס, וציין (בדרך אגב) שהחלטת ועדה זו אושרה כהקלה. במסמך של עו"ד מקליס, מיום 24/02/2011 (להלן: "מסמך מקליס") ובמהלך הישיבה טענו נציגי הועדה שבקשת ההקלה, היא זו שיצרה את ההשבחה.

- במהלך הישיבה בקשתי את נציגי הוועדה להמציא את המסמכים הרלוונטיים להליך ההקלה לו הם טוענים: הבקשה, הדיון בבקשה, החלטת הועדה ופרסום ההקלה.

  מסמכים אלו, ככל שקיימים, לא הומצאו. כל שהוצג בפני הינו מסמך הודעה לפי סעיף 149 לחוק, ללא תאריך וללא חתימה[10], בו מצויינות שתי בקשות, האחת, הקלה לבניית שטח של 4,199.32 מ"ר, שאינם תואמים את השלב אליו הגיעו בתכנית רש/616 א-3. השניה, שימוש חורג ב- 2,334 מ"ר בבניין הקיים, לתקופה של 5 שנים, משימושים של תעסוקה לשימוש של אולמות קולנוע.

  כ"כ הוצג בפני נוסח הפרסום בעתונות, הכולל רק את הבקשה לשימוש חורג, בשטח של 2,334 מ"ר ל- 5 שנים[11]. בפרסום זה אין כל אזכור להקלה.

12.9 אפתח בכך שהוראות התוספת השלישית מאפשרות גביית היטל השבחה רק עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ותו לא; באין אחד מאירועים אלו, לא ניתן לגבות היטל השבחה, אלא אם נאמר אחרת.

[9] בנוסף אושר שימוש חורג מתעסוקה למסחר.
[10] אך ניתן ללמוד שהוא נוצר בשנת 2006, זאת ע"י מועד שיגורו בפקס.
[11] זאת לעומת הבקשה נשוא הדיון שהינה ל- 10 שנים.

12.10 התנהלות הועדה, בכל הקשור לסוגיית ההקלה, הינה תמוהה משהו. בתחילה, בשומת הועדה לא היה כל אזכור להליך של הקלה. בהמשך, הדבר אוזכר, כבדרך אגב, בתגובת שמאי הועדה, מיום 22/02/11, וביתר פירוט במסמך מקליס, אך ללא הצגת כל סימוכין לכך, ולבסוף ע"י אי הצגת המסמכים המוכיחים שבוקשה ושאושרה ההקלה.

12.11 גם המסמכים שהוצגו ע"י הועדה, שהיו אמורים לכאורה לתמוך בטענתם בדבר קיום הליך ההקלה, לא עושים זאת. מסמכים אלו מתייחסים לבקשה קודמת (מס' 20060257) שנדונה בועדת משנה להיתרים (בישיבה מס' 2006005, מיום 21/5/2006) ולא לבקשה נשוא דיון זה. בקשה 20060257 לא הגיעה לידי סיום בדרך של היתר בניה, ומשכך מתה "מות נשיקה" ואין לה כל רלוונטיות לדיון בבקשה נשוא הדיון.

12.12 מושכלות יסוד הן שדרישת הועדה חייבת להיות מבוססת ומגובה ע"י תשתית עובדתית מוצקה, עוד מראשיתה, ולא יעלה על הדעת שהיא תבוסס על פיסות מידע כאלו ואחרות. במקרה דנן, הועדה טוענת להליך של הקלה, אך ללא כל תימוכין לכך.

12.13 בשולי הדברים אעיר שגם בבקשה 2009 וגם בהיתר 2010 אין כל אזכור להליך של הקלה.

12.14 לסיכומו של דבר, למרות בקשות חוזרות ונשנות, לא הוצגו בפני תימוכין כלשהן לכך שאכן התקיים הליך של הקלה.

12.15 למען הסר ספק, ערכנו ביקור במשרדי הועדה, על מנת לנסות ולאתר סימוכין כלשהן המרמזים על הליך של הקלה, אך לא מצאנו דבר.

12.16 לפיכך ולאור האמור לעיל, הרי שבהתאם לתקנה 13[12], אני דוחה טענה זו של הועדה בדבר הקלה.

12.17 כל שנותר כעת הוא לבחון את ההשבחה בהתייחס להוראות תכנית רש/616 א-3 והחלטת הועדה המחוזית, מהן אני למד שניתן לאמץ את טיעונו של המבקש ואת טיעונו החילופי של נציג הועדה, לפיהם תכנית רש/616 א'-3 היא זו שהגדילה את זכויות הבניה האפשריות, ביחס לתוכנית רש/616, אך לא אפשרה את מימושן באופן מיידי עקב הצורך בהסדרת פתרון תחבורתי.

[12] לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008.

12.18 לאור האמור הכרעתי היא שיש לבחון את ההשבחה רק בגין הוראות תכנית רש/616/א-3, והמועד הקובע הינו מועד תחילתה – 28/02/2003.

<u>המקור לחישוב השטח לחיוב</u>

12.19 מחלוקת עקרונית נוספת הינה האם יש לבסס את ההשבחה על מניין השטחים כמצוין בנתוני המודד או בהתאם למצוין בטבלאות השטחים שבהיתרי הבניה.

12.20 נציגי הועדה טענו שטבלאות השטחים שבבקשות להיתרי הבניה עשויות להטעות ואין להסתמך עליהן שכן ישנם שטחים חדשים שנוספו ואינם באים לידי ביטוי בהן. כ"כ טבלאות אלו נערכו בהתאם לחוק התו"ב ובאוריינטציה של חישוב אגרות בניה כך ששטחים שנבנו בפועל, ושיש כוונה להסבתם לשימוש אחר, לדוגמה מחניה לתעסוקה, מופיעים בטבלה "כמינוס", אך כדי להימנע מתשלום כפל אגרות בניה על שטחים שכבר שנבנו בעבר ושולמו בגינם אגרות, הם אינם מופיעים כפלוס בעמודת השטח לתעסוקה.

12.21 גם עו"ד מקליס טען במהלך הישיבה: "*אתה כשמאי מכריע מסתכל על המצב הקודם לעומת המצב החדש וצריך לבחון מהו הערך הכלכלי שנוצר בעקבות ההקלה או ההיתר...*".

12.22 נציגי המבקש טענו שיש להסתמך רק על טבלאות השטחים שבהיתרים.

<u>הכרעה</u>

12.23 הצדדים הסבירו ארוכות מדוע המקור לשטחים, כ"א המקור לו הוא טוען, נכון יותר ומדוע יש להתבסס עליו.

12.24 איני מקבל את עמדת הועדה לפיה יש להסתמך על דו"ח מדידה כזה או אחר וכי אין לראות בהיתרי הבניה ובטבלאות השטחים המצורפות להן כבסיס מהימן לחישוב תוספות הבניה. היתרי הבניה הם מסמכים סטטוטוריים שהוגשו ע"י המבקש ונבחנו ואושרו ע"י הגורמים המקצועיים של הועדה ולכן מהווים בסיס מוצק ומוסכם לשינויים שנעשו בנכס, ואין בילתם. ואילו לעומתם, לדו"ח המדידה אין כל מעמד מחייב, לא לעניין הרישוי ולבטח לא לעניין אומדן היטל ההשבחה. דו"ח המודד יכול לספק הבהרות מסוימות לשינויים אך הוא אינו יכול ליצור רקע עובדתי חדש.

12.25 לעניין הדוגמא שהובאה בדבר הסבת שטחי החניה לתעסוקה, הרי שגם היא אינה תומכת בטיעוני הועדה (ראו האמור בסוגיה זו בסע' 12.38 בהמשך).

12.26 מאחר שעסקינן במימוש בדרך של מתן היתר בניה, הכרעתי היא שחישוב השטחים לצורך בחינת ההשבחה יערך בהתבסס על המצוין בטבלאות השטחים של הגרמושקות הנושאות את חותמות היתרי הבניה (היתר 2002 והיתר 2010).

12.27 בשולי הדברים ומבלי להביע דעה אישית בנושא, אעיר שבמידה שקיים חשש כלשהו לקיום שטחי בניה שלא באו לידי ביטוי בהיתר 2010, אזי יש לפעול בצינורות המקובלים לתיקון ההיתר.

<u>סוג השטח המושבח</u>

12.28 שמאי הועדה חייב בהשבחה שטחים שונים, בהתאם לשימושים: בתי קולנוע, מסחר ומשרדים (ראו האמור בסע' 12.36 בהמשך), בעוד לדעת שמאי המבקש יש לבחון את ההשבחה רק בגין תוספת שטח עיקרי לתעסוקה ותוספת שטח שירות נלווה.

<u>הכרעה</u>

12.29 שטח עיקרי - איני מקבל את דעתו של שמאי הועדה. לדעתי יש לבחון את ההשבחה רק בהתייחס לתוספת שטח לתעסוקה, מהטעמים שלהלן.

12.30 תכנית רש/616 א'-3 מאפשרת בניית שטחי מסחר בנכס של עד 10,800 מ"ר, כמו במצב התכנוני הקודם, מכאן שאין בה כל תוספת של שטחי מסחר וכל השטחים העיקריים שנוספו הינם לתעסוקה בלבד.

12.31 כאמור בפרק הרישוי לעיל, כבר במסגרת היתר 1996, הותר שטח של 10,800 מ"ר לשימוש מסחרי, דהיינו טרם כניסתה של תכנית רש/616 א'-3 לתוקף, מומשו מלוא זכויות הבניה האפשריות למסחר. יתר על כן, הבקשה הנוכחית כוללת גם שימוש חורג לשימושי מסחר (בית קולנוע).

12.32 המסקנה המתבקשת היא שהשטח העיקרי שנוסף הינו לתעסוקה בלבד, ולא לשימושים אחרים, לכן ההשבחה תבחן בהתייחס לתוספת שטח עיקרי לתעסוקה בלבד.

12.33 שטחי שירות - מקובלת עלי ההבחנה שנטענה ע"י שמאי המבקש, בין השטחים המניבים לבין אלו שלא, על כן בחינת ההשבחה בגין שטחי השירות תיערך בהתייחס לתוספת שטחי השירות המניבים בלבד (ממ"ק, מעברים לכלל הציבור ואחסנה), בהתאם לעיקרון[13] שהותווה בטבלה שהוכנה ע"י מר רייף (ראו בהמשך), המבחינה בין תוספת שטחי שירות סחירים, לבין אלו שאינם סחירים.

12.34 מקובלת עלי הסכמת הצדדים שיש לקזז מההשבחה את התרומה לשווי של 50 מקומות החניה שהוסבו לשטח עיקרי, בשטח של 1,476.85 מ"ר, במפלס 31+. כיוון שכך, שטח זה יובא בחשבון בערכי שווי של מקרקעין בשני מצבי התכנון, במצב קודם – כחניה ובמצב חדש כבסיס לשטחי תעסוקה.

<u>שטח לחיוב</u>[14]

12.35 מחלוקת עקרונית נוספת הינה בדבר שטחי הבניה שיש להביא בחשבון ההשבחה.

12.36 להלן עיקרי טיעוני הועדה:

- להלן פירוט השטח המושבח, בהתאם לנתוני המודד:

תוספת בניה	בתי קולנוע	4,367 מ"ר
	משרדים	1,478 מ"ר
	מסחר	104 מ"ר
	מרפסת	62 מ"ר
	סה"כ תוספת בניה	6,011 מ"ר
שינויים והסבות	מפלס 18 מעבר למסחר[15]	44 מ"ר
	מפלס 23.30 משטחי מעבר למסחר	104 מ"ר
	מפלס 31 מחניה לתעסוקה	1,477 מ"ר
	סה"כ שינויים והסבות	1,625 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב		7,636 מ"ר

- שטח החניה (במפלס 31+), בגודל של 1,477 מ"ר שהוסב לתעסוקה, אינו נכלל בסה"כ השטחים החדשים, אלא בנוסף אליהם, ולכן יש לחייב בגינו בנוסף.

[13] העיקרון מוסכם עלי, אך לא השטחים, כמפורט בהמשך.
[14] ללא השימוש החורג.
[15] לאחר קיזוז של 230 מ"ר בגין הסכם אוקון.

12.37 להלן עיקרי טיעוני המבקש:

- הבסיס לחישוב ההשבחה הינו תוספת זכויות בניה של 4,710.65 מ"ר עיקרי + 1,510.13 מ"ר שירות.

- קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת כיוון שהשטח לבניה המאושר בהיתר 2002 לא מומש במלואו. בהיתר אושרו 24,174.77 מ"ר עיקרי, ואילו בפועל מומשו רק 23,570.31 מ"ר, כך שלזכות המבקש עומדת יתרת זכויות של כ- 604 מ"ר, אותה אין להביא בחשבון ההשבחה ולכן יש לחשב את ההשבחה רק בגין תוספת שטח של 4,106.96 מ"ר עיקרי.

הועדה השיבה שלמבקש כלל לא עומדת יתרת זכויות, נהפוך הוא, בבדיקה מאוחרת נמצא שבפועל נבנו שטחים בהיקף גדול מהמותר. ראיה לכך ניתן לראות גם בהסכם אוקון שבמסגרתו הוסדרו שטחי הבניה במתחם. אם הייתה יתרת זכויות בניה לא מנוצלת לא היה כל צורך בהסכם אוקון. כ"כ, אין לקבל את היתר 2002 כבסיס למצב הקודם זאת מאחר שישנם שטחים חדשים שלא היו קיימים קודם.

- מכאן שהשטח אותו יש להביא בחשבון ההשבחה מסתכם ב- 5,616.96 מ"ר (עיקרי ושירות.

- אין לחייב בהשבחה בגין הסבות ושינויים פנימיים מתעסוקה למסחר (במפלסים 18.00+ ו 23+), כיוון שעסקינן בשינויים פנימיים, ללא חריגה מסה"כ השטח העיקרי למסחר האפשרי לבניה, בסך של 10,800 מ"ר.

לחילופין, במפלס 23.00+ יש לשום רק את הפרש השווי בקיזוז עלויות התאמה.

- אין לחייב בנוסף בגין הסבת שטחי חניה לתעסוקה (1,477 מ"ר במפלס 31.00+), מאחר והוא הובא כבר בחשבון ההשבחה של תוספת הבניה החדשה (במסגרת הפרשי השטחים שנוספו).

- יש להביא בחשבון ההשבחה רק את תוספת שטחי השירות המניבים16. לחיזוק טיעון זה הוא הפנה לטבלת השטחים שהוכנה ע"י מר רייף המבחינה בין תוספת שטחי השירות הסחירים, בסך של 1,599 מ"ר, לבין אלו שאינם סחירים, בסך של 1,362 מ"ר.

<u>הכרעה</u>

12.38 כנגזרת של הכרעותי דלעיל, איני מקבל את השטחים שהובאו בחשבון ההשבחה ע"י שמאי הועדה. להלן מספר נימוקים לכך:

- שמאי הועדה חישב בנפרד את ההשבחה בגין שטח של 1,477 מ"ר, במפלס 31, שהשימוש בו שונה מחניה לתעסוקה, ואילו המודד הסביר זאת באומרו, בין היתר: "... למשרדים וכעת שמסיבים אותם הם מופיעים כמינוס אבל בצד של הפלוס הם לא הופיעו, כיוון שלא הוסיפו שטחים חדשים ...". איני מקבל זאת כיוון שהשטח של 1,476.85 מ"ר, מצוין בטבלת השטחים של היתר 2010, הן במינוס, בשטחי השירות, והן בפלוס, בשטח העיקרי, לכן גם הסבר המודד לא מסייע ולא תומך בטיעון הועדה.

- קיימת אי התאמה בין השטחים המצוינים במסמכים השונים שהוצגו ע"י הועדה לצורך חישוב השטח לחיוב. אין התאמה מלאה בין טבלת המודד לבין המצוין במכתבו של המודד אל שמאי הועדה, מיום 11/10/2010 (סומן 2.2).

- לא מצאתי התאמה מלאה בין השטחים שהובאו בחשבון בשומת הועדה לבין טבלת המודד. לדוגמה, בתחשיב ההשבחה, במפלס 36, הובא בחשבון תוספת בניה למשרדים בשטח של 924 מ"ר כאשר בטבלת המודד נרשם שתוספת הבניה במפלס 36 הינה 48 מ"ר בלבד.

12.39 איני מקבל גם את כל השטחים שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקש בשומתו, כמפורט בהמשך.

12.40 תוספת שטח עיקרי – אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש לפיו קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בשטח של כ- 604 מ"ר עיקרי, זאת בהתבסס על המצוין בעמוד הראשון של הגרמושקה של היתר 2010 - "*תוספת 4,106.96 מ"ר (שטח עיקרי) מתוך 4,500 מ"ר שאושרו ע"י הקדמת שלביות + 604 מ"ר ניצול זכויות קיימות*". מדובר בנתון עובדתי, לפיכך לא ברורה לי כלל "המהומה" שעוררו נציגי הועדה סביב סוגייה זו.

12.41 איני מקבל גם את טיעון הועדה לגבי הסכם אוקון העוסק רק בסוגיית השימוש החורג למסחר ואין לו ולא כלום עם סוגיית תוספת או המחסור בשטחים בנויים

[16] טענה זו נטענה כך, למרות שבתחשיב ההשבחה, כפי שהוצג בשומת המבקש, הובא בחשבון כל תוספת שטח השירות.

לשימוש תעסוקה ולכן לא ניתן ללמוד ממנו מאומה לעניין שאר השטחים, הן בשימוש עיקרי והן בשימוש שירות.

12.42 לסיכום, תוספת השטח העיקרי שתובא בחשבון ההשבחה תחושב כדלקמן: תוספת שטח עפ"י טבלת השטחים – 4,710.65 מ"ר, בניכוי 604.46 מ"ר (ניצול זכויות קיימות), מתקבל שיתרת השטח העיקרי לחיוב הינה - 4,106.19 מ"ר.

12.43 שטחי שירות – לאור הסכמת הצדדים שיש להפחית מההשבחה את שטח החניות שהוסבו למשרדים, בסך של 1,476.85 מ"ר, אזי איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש שיש לבחון את ההשבחה רק בהתייחס לתוספת שטח של 1,510.13 מ"ר, אלא יש לבחון זאת ביחס לסה"כ שטחי השירות המניבים[17] המסתכמים ב- 1,611.97 מ"ר, מסה"כ שטחי השירות שנוספו, בסך של 2,986.98 מ"ר.

12.44 לאור האמור, להלן ריכוז השטחים שיובאו בחשבון ההשבחה:

- תוספת שטח עיקרי לתעסוקה: 4,106.19 מ"ר, מהם 2,629.34 מ"ר – תוספת זכויות בניה ו- 1,476.85 מ"ר – ע"ח החניה שהוסבה.

- תוספת שטח שירות מניב – 1,611.97 מ"ר.

- הפסד שטח חניה מקורה – 1,476.85 מ"ר.

12.45 **שינויים פנימיים ממעבר למסחר**: גם אם המבקש בחר לשנות או להחליף מיקום של שטחי מסחר, כל עוד הדבר נעשה במסגרת הזכויות הקיימות אין לחייב בגין שינויים אלו בהשבחה.

12.46 **הסבת מפלס** 31.40 **מחניה לתעסוקה** (**משרדים**): בהתאם להכרעתי דלעיל לפיה יש לבחון את ההשבחה ביחס להפרשי השטחים בין ההיתרים, אזי השטח המוסב מחניה לשטח עיקרי מובא בחשבון במכלול השטח הנישום ואין להביאו בחשבון פעם נוספת.

[17] סכימה של שטחי הממ"מ, מעברים לכלל הציבור ואחסנה, כמצוין בטבלת השטחים של היתר 2010 ובהתאם לעקרונות מר רייף.

<u>קיזוז הפסד מקומות חניה</u>

12.47 קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בשאלת כמות החניות שיש לקזז מההשבחה, כאשר שמאי הועדה קיזז 50 מקומות חניה במפלס 31.0+, לפי שווי של 45,000 ₪ למקום חניה (המהווים כ- 12,000$, למועד קובע 13/09/2009) ואילו לדעת המבקש בנוסף ל- 50 מקומות חניות אלו, ששויין מוערך ב- 10,000$ למקום חניה, יש לקזז גם 10 מקומות חניה בחצר, לפי שווי מקום חניה של 10,000$ (למועד קובע 28/02/2003).

<u>הכרעה</u>

12.48 אני מאמץ את הסכמת הצדדים לפיה יש לקזז 50 מקומות חניה במפלס 31+, כ"כ מבדיקת תכנית הבקשה להיתר, עולה שבמפלס 18 מתוכננת בניה ע"ח השטח המשמש לחניה. לאור האמור אביא בחשבון הפחתה של 60 מקומות חניה, כפי שנטען בשומת המבקש.

12.49 שווי מקום חניה: לאחר שבחנתי את נתוני חוזי השכירות שהוצגו ע"י המבקש, הגעתי לכלל דעה שניתן לאמץ את שווי החניה המקורה, כנטען ע"י שמאי המבקש, בסך של 10,000$ למקום. יחד עם זאת, איני מקבל את טיעון שמאי המבקש ששווי זה נכון גם לחניה בלתי מקורה בחצר, אותו לדעתי יש להעריך לפי שווי של 5,750$ למקום חניה, זאת בהתבסס על חוזי השכירות של החניות הגלויות מחוץ לנכס.

<u>הקרבה למתקן הביטחוני</u>

12.50 הצדדים חלוקים בשאלת ההפחתה בשווי עקב הקרבה למתקן הבטחוני.

12.51 לדעת שמאי הועדה מאחר שעסקינן במימוש בהיתר ולא במימוש בדרך של מכר הזכויות בנכס, אין מקום להפחתה בגין כך. הקרבה אינה פוגעת בפעילות הכלכלית או מגבילה את הנגישות למתחם, ושכר הדירה המשולם אינו מופחת כתוצאה מכך. כ"כ, לתפיסתו, עצם הבקשה לתוספת בניה מעבר לקיים מעידה על ביקוש לשטחים.

12.52 לדעת שמאי המבקש, הסמיכות למתקנים ביטחוניים יצרה מגבלות בניה ושימוש בנכס לרבות גובה בניה, קיר אטום לדרום, הצבת מתקנים טכניים בגג ושימוש בטכנולוגיות מסוימות, המשליכות ישירות על שווי הנכס במועד הקובע ואף עשויות לפגוע בכושר התחרות מול נכסים דומים בעתיד, לפיכך הביא בחשבון הפחתה של 10%, יחד עם עלויות ההתאמה העודפות.

<u>הכרעה</u>

12.53 לא מצאתי לנכון להביא בחשבון ההשבחה את טיעוני המבקש בדבר הקרבה למתקן הבטחוני, הן כיוון שערכי השווי הנשומים מבוססים, בין היתר, על דמי שכירות בנכס עצמו, ואלו מגלמים את המגבלות, ככל שקיימות בנכס, והן כיוון שמבנים מסוג זה בד"כ נבנים עם חזיתות סגורות ולכן סביר להניח שכך היה נבנה גם ללא המגבלות של המתקן הביטחוני.

<u>עלויות התאמה</u>

12.54 שמאי המבקש טען שיש להביא בחשבון ההשבחה את העובדה שתוספת הבניה והשינויים מבוצעים במבנה קיים. הוא הפחית בגין כך ובגין מגבלת משרד הביטחון - 10%.

12.55 שמאי הועדה מאבחן בין שני סוגי תוספות בניה: שטחים חדשים לגמרי שלא היו קיימים, ששם עלויות ההתאמה של חיבור תשתית לשטחים קיימים אינה מהווה עלות קיצונית, לבין שטחים קיימים, שבהם יש לאבחן בין עלויות ההתאמה העודפות לבין אלו שנעשות כחלק מהמושכר ועל חשבון השוכר ולכן אין להביאן בחשבון.

12.56 כ"כ עו"ד מקליס טען שבשומת המבקש קיים עיוות בכך שלקחו השבחה בערכים של שנת 2003 והפחיתו עלויות התאמה בערכים של שנת 2011.

<u>הכרעה</u>

12.57 אני מקבל את טיעון שמאי המבקש שיש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמת החדש לקיים. הצדדים לא הציגו בפני נתונים כספיים בדבר עלויות אלו, לפיכך אני מעריך אותן בשיעור של 5% מההשבחה.

<u>זמינות זכויות הבניה שנוספו</u>

12.58 קיימת הסכמה בין הצדדים שעקב המגבלות הקיימות בתכנית רש/616 א-3, זכויות הבניה שנוספו בה אינן זמינות, במועד תחילתה.

12.59 שמאי המבקש טען שתוספת זכויות הבניה שהוקנו בתכנית רש/616 א-3 אינן זמינות, במועד תחילתה, זאת עקב המגבלות הקיימות בה. לדעתו יש להביא בחשבון

ההשבחה שיעור הפחתה הנגזר מדחייה של 6.5 שנים בשיעור של 6% לשנה, המשקף שיעור הפחתה של 32% מהשווי.

12.60 נציגי הועדה לא סתרו טיעון זה של שמאי המבקש, מה גם שהמגבלות הקיימות בתכנית רש/616 א-3, הינן חיצוניות ותלויות בצדדים שלישיים, ולכן בנסיבות העניין אני מאמץ את מקדם השווי של 0.68, כפי שנקבע בשומת המבקש.

<u>ערכי שווי</u>

12.61 כאמור, כ"א משמאי הצדדים אמד את שווי הזכויות בהתייחס למועד קובע שונה ובהתאם לשימושים שונים.

12.62 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- יש להביא בחשבון ערכי שווי דיפרנציאליים, בהתאם לשימוש המבוקש, למועד הקובע 13/09/2009, כדלקמן:

שימוש	שווי
בתי קולנוע	₪ 3,560
משרדים	₪ 3,020
מסחר	₪ 11,120
מרפסת	₪ 4,320
שטח חניה	₪ 4,600

- חלק מהשטחים החדשים הוגדרו ע"י המבקש כשטחי שירות ונשומו בערכי שווי מופחתים, זאת למרות שבפועל הם מהווים חלק מהשטחים המושכרים ומשולם בגינם שכר דירה מלא.

12.63 שמאי המבקש התייחס למועד קובע - 28/02/2003 והוא מבסס את ערכי השווי, להם הוא טוען, בסך של $550 למ"ר מבונה עיקרי ו- $175 למ"ר מבונה שירות, על עסקאות השוואה ועל שומות מכריעות שבוצעו בשנים 2001-2003 כדלקמן:

- הסכם מכר מיום 07/08/2001, לנכס מסחרי ברח' הרכבת 28 בת"א, לפיו נמכרו חנויות לפי $1,800 למ"ר בנוי, משרדים $1,564 למ"ר וחניות לפי $12,000 למקום חניה.

- הכרעת מר ברמן, לנכס ברח' המסגר 32, בתל אביב (גו"ח 7067/1), לתכנית למועד קובע 04/01/2002, לפיו שווי קומת קרקע למסחר: 1,750$ למ"ר בנוי, שווי קומה עליונה 1,350$ למ"ר בנוי, שטחי שירות: 175$. לאחר חילוץ שווי הקרקע, מתקבל שווי לשימוש מסחר בק"ק של 550$ למ"ר מבונה ושווי קומה עליונה של 325$ למ"ר מבונה.

- שומות למבצע היוון של עירית ת"א: שווי מ"ר עיקרי כולל שטחי שירות, נישום לפי 550$ קרקע למ"ר עיקרי.

- מחירון רשף נכסים לאוקטובר 2001, למבני תעשיה, כדלקמן:

מיקום	ק"ק	קומה עליונה
רמת השרון	$1,400	$1,150
ת"א (רח' בן אביגדור)	$1,150	$900

12.64 שמאי הועדה העיר שהמיקום, והשימושים הנ"ל אינם מהווים אינדיקציה לשווי הנכס הנישום הכולל שטחי מסחר, בתי קולנוע ומשרדים, כ"כ הנכס נהנה ממיקום וחניה בחינם.

<u>הכרעה</u>

12.65 נתוני שמאי הועדה מתייחסים למועד קובע מאוחר ולפיכך לא ניתן להסתמך עליהם לגבי המועד הקובע הרלוונטי בהכרעתי.

12.66 נתוני ההשוואה המובאים ע"י שמאי המבקש אינם מתאימים להשוואה ישירה כיוון שהם בחלקם לנכסים, הממוקמים באזורים מרוחקים, כמו מרכז ת"א ולחלקם מאפיינים שונים.

12.67 לאור האמור, לצורך קביעת ערכי השווי, הסתמכתי על ניתוח הסכמי השכירות בנכס ועל נתונים מאזור התעשייה של הרצלייה ורמת השרון.

12.68 בהתאם לדיווחים במערכת שע"מ ובהתאם לכתבות שנתפרסמו בגלובס, במהלך שנת 2003, נמכרו בהרצליה משרדים בערכי שווי של 1,900$ עד 2,200$ למ"ר והושכרו משרדים לפי 9.5$ עד 10$ למ"ר, כ"כ נמכרו משרדים בא"ת מורשה לפי 1,600$ למ"ר.

12.69 נתונים אלו, יחד עם נתוני השכירות בנכס, מנחים אותי לאמץ את השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקש, בסך של $550 למ"ר מבונה עיקרי. שווי זה ייוחס לתוספת זכויות הבניה החדשות.

12.70 תוספת השטח העיקרי, בסך של 4,106.19 מ"ר, נחלקת לשניים, 2,629.34 מ"ר הינם תוספת זכויות בניה חדשות, ואילו היתרה, בשטח של 1,476.85, שימשה במצב הקודם כחניה.

12.71 מכיוון שכך, באומדן ההשבחה יש לאבחן בין תוספת זכויות בניה חדשות, שהשווי שלהן ישקף קרקע מבונה, לפי $550, לבין השטח שהוסב מחניה לתעסוקה, שהשווי שלו ייגזר מערכי שווי של מקרקעין, הן במצב קודם – לפי $10,000 לחניה מקורה, והן במצב חדש, בו הוא יובא בחשבון בשווי של מקרקעין לתעסוקה, ברמת גמר המתאימה למצבו, בסך של $1,100 למ"ר, עפ"י התחשיב שלהלן:

שווי מ"ר מבונה תעסוקה	$550
עלות בניית הקיים	$300
סה"כ	$850
יזמות	1.30
שווי מ"ר בנוי, מעוגל	$1,100

12.72 שווי שטחי השירות המניבים – בנכסים מסוג הנכס הנדון, דמי השכירות המשולמים נגזרים מהשטח המושכר והשימוש בו, ללא אבחנה בין שטח שירות לשטח עיקרי, כ"כ נהוג בנוסף להעמיס בגין השטחים לכלל הציבור, לכן אשום את שטחי השירות המניבים, שיובאו בחשבון ההשבחה, בשווי מלא.

12.73 בנכס הנדון קיים קושי אמיתי לאבחן בין שטחי השירות השונים וליחס לכ"א מהם קשר ישיר לשימוש עיקרי כזה או אחר, לפיכך במקרה הנדון הכרעתי היא שאין לאבחן בן שטחי השירות השונים, לצורך אומדן השווי, והשווי הנשום יחושב עפ"י השווי העיקרי , בסך של $550 למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית רש/606 א-3</u>

12.74 **להלן תחשיב ההשבחה**:

תוספת שטחים:		
שטח שהוסב מחניה לתעסוקה	1,476.85 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי, לשטח המוסב	$1,100	
תוספת שווי לשטח המוסב מחניה לתעסוקה		$1,624,535
תוספת שטח תעסוקה	2,629.34 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה קרקע לתעסוקה	$550	
תוספת שווי בגין תוספת ז. בניה לתעסוקה		$1,446,137
תוספת שטח שירות מניב	1,611.97 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה שירות	$550	
תוספת שווי בגין תוספת שטחי שירות מניבים		$886,584
הפסד מקומות חניה:		
מספר מקומות חניה מקורות	-50	
שווי מקום חניה מקורה	$10,000	
		-$500,000
מספר מקומות חניה גלויות	-10	
שווי מקום חניה גלויה	$5,750	
		-$57,500
סה"כ תוספת שווי		$3,399,756
הפחתה לתוספת בניה במבנה קיים		0.95
דחיה של 6.5 שנים		0.6847
השבחה		$2,211,481
שער הדולר		4.81
השבחה ₪		₪10,637,222

<u>אישור חורג מתעסוקה לבתי קולנוע למשך 10 שנים</u>

12.75 כאמור, קיימת הסכמה בין הצדדים בסוגית ההשבחה בגין אישור השימוש החורג.

12.76 בנסיבות העניין אני מקבל את הסכמת הצדדים, בדבר גובה ההשבחה בגין רכיב זה, בסך של 1,014,500 ש"ח.

13. <u>הכרעה</u>

בכפוף לאמור לעיל להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש, למועדים הקובעים:

ארוע	מימוש	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/616א/3	תוספת ז. בניה	28/02/2003	₪10,637,222	₪5,318,611
שימוש חורג	מתעסוקה למסחר	19/09/2010	₪1,014,500	₪507,250

14. <u>ריבית והצמדה</u>

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הריני לאבחן בין הסכום שאינו שנוי במחלוקת, לבין יתרת היטל ההשבחה, כפי שנקבעה בהכרעתי זו, כדלקמן:

- סכום היטל ההשבחה שאינו שנוי במחלוקת, כפי שנקבע בשומת המבקש, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, לתקופה שבין המועד הקובע ועד ל-30 יום לאחר מועד הכנת שומת המבקש, ואילו ממועד זה ועד למועד התשלום יישא ריבית פיגורים.
- יתרת היטל ההשבחה, המהווה את ההפרש בין היטל ההשבחה, כפי שהוכרע על ידי, לבין הסכום שאינו שנוי במחלוקת, תוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא תישא תשלומי ריבית כלשהן.

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הכרעתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום –

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

שדה תמיר
308
שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

נספח1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	20/01/11	מר צור	דרישת תשלום של הועדה, מיום 27/10/2010, שהוצאה לתנובה מרכז שיתופי בע"מ, ע"ס 13,865,478 ₪.
1.1	20/01/11	מר צור	שומת השבחה שנערכה ע"י עופר ניר מיום 26/10/2010 סימוכין 3774/10).
1.2	20/01/11	מר צור	שומה אחרת שנערכה ע"י מאיר צור מיום 10/01/2011 (סימוכין 175-23001).
1.3	20/01/11	מר צור	נספח תגובה לשומת ועדה מקומית של מאיר צור, מיום 10/01/2011, סימוכין 175-23003).
1.4	20/01/11	מר צור	נסח רישום שהופק ע"י האינטרנט גו"ח 6603/6..
1.5	20/01/11	מר צור	נסח רישום שהופק ע"י האינטרנט גו"ח 6603/36.
1.6	20/01/11	מר צור	היתר בניה מס' 20090107 מיום 15/12/2010.
1.7	20/01/11	מר צור	מחירון נדל"ן עסקי רשף נכסים, אוקטובר 2001.
1.8	20/01/11	מר צור	נספח הסכם למכירת שטחים רח' הרכבת 28 ת"א.
1.9	20/01/11	מר צור	שומה מכרעת של ברמן – רח' המסגר 32 לתכנית 1043א' שנת 2002.
1.10	20/01/11	מר צור	מסמך מהנדס יצחק רייף מיום 9/1/2011 אומדן עבודות המוטלות על בעל הנכס.
1.11	20/01/11	מר צור	תוספת שטחים בהיתר החדש טבלה מיום 8/11/2010.
1.12	20/01/11	מר צור	פרוטוקול החלטת מישיבה ועדה מחוזית מס' 746 מיום 1/12/2008.
2	24/01/11	מר ניר	תגובת הועדה לשומה האחרת מיום 22/2/2011, סימוכין 3774.2/10.
2.1	24/01/11	מר ניר	מסמך עו"ד מקליס, מיום 24/02/2011, חוו"ד בנושא המועד הקובע.
2.2	24/01/11	מר ניר	מסמך מודד מוסמך דורון כהן,מ מיום 11/10/2010, בקשה לשינויים סינימה סיטי.
2.3	24/01/11	מר ניר	תשריט המתחם (מאגרי מידע גיאוגרפי).
2.4	24/01/11	מר ניר	טבלת הגשה (לא חתומה).
2.5	24/01/11	מר ניר	תוכנית בקשה להיתר.
.3	06/04/11	מר צור	תוכנית מאושרת לפי היתר מ- 31/10/02.
3.1	06/04/11	מר צור	תוכנית מאושרת של הבקשה הנוכחית.
4	7/4/2011	עו"ד טויסטר	ערר מס': ימ – 8-10/268 מר קימיקארוב יצחק נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
4.1	7/4/2011	עו"ד טויסטר	בג"צ מס' 440/80 מר טייג ושות' נגד הועדה מקומית חיפה ואח'.
4.2	7/4/2011	עו"ד טויסטר	שומה מכרעת של בצלאל קציר מיום 24/101/2010, בגו"ח 8236/131.
4.3	7/4/2011	עו"ד טויסטר	בש"א 163483/06 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נגד טנר דב ויוסף.
4.4	7/4/2011	עו"ד טויסטר	שומה מכרעת של רן וירניק מיום 07/07/2010 בגו"ח 6618/3

מס'	תאריך	מאת	נושא
			- מתחם פי גלילות רמת השרון.
4.5	7/4/2011	עו"ד טויסטר	שומה מכרעת שלאמנון נזרי מיום 21/09/2010 בגו"ח 6619 חלק מחלקה מס' 7 - מתחם פי גלילות רמת השרון.
4.6	7/4/2011	עו"ד טויסטר	שומה מכרעת של שמואל רוזנברג מיום 13/11/2010 בגו"ח 6618 חלק מחלקה מס' 7 - מתחם פי גלילות רמת השרון.
4.7	7/4/2011	עו"ד טויסטר	מסמך לשכת התכנון המחוזית, מיום 4/8/2008 בנושא: תכנית רש/616 א/3, הקלה לפי סעיף 145 ג' - סיכום פגישת עבודה מיום 4/8/2008.
4.8	7/4/2011	עו"ד טויסטר	פרוטוקול החלטות מישיבת מליאה מספר 713 שהתקיימה ביום 26/09/2005.
5	17/05/2011	מר צור	מסמך בנושא חשיפת חוזי מכר/שכירות.
6	25/5/2011	עו"ד טואשי	בקשת ארכה להמצאת החלטה על פרסום הקלה.
6.1	25/5/2011	עו"ד טואשי	מסמך בנושא הפניה לדרישה להכנת תכנית מפורטת.
7	25/05/2012	מר צור	מסמך בנושא חוזי תנובה.
7.1	25/05/2012	מר צור	הסכם שכירות בתי קולנוע, מיום 8/1/2008.
7.2	25/05/2012	מר צור	נספח לחוזה – נוסחה לקביעת דמי שכירות.
7.3	25/05/2012	מר צור	תשריט שטחים בתי קולנוע קיימים.
7.4	25/05/2012	מר צור	תשריט שטחים בתי קולנוע חדשים.
7.5	25/05/2012	מר צור	הסכם שכירות מיום 27/08/2009 שנערך בין נצבא אחזקות (המשכירה) לבין תנובה (השוכרת) + תוספת להסכם הסכם ניהול.
7.6	25/05/2012	מר צור	תוספת להסכם שכירות מיום 27/08/2009, שנחתמה ביום 30/12/2009, שנערך בין נצבא אחזקות (המשכירה) לבין תנובה (השוכרת).
7.7	25/05/2012	מר צור	הסכם שכירות מיום 31/01/2008, שנערך בין תנובה (המשכירה) לבין אן אם סי מוסיקה בע"מ (השוכרת).
7.8	25/05/2012	מר צור	תוספת להסכם שכירות מיום 31/01/2008, שנחתמה ביום 11/02/2010, שנערך בין תנובה (המשכירה) לבין אן אם סי מוסיקה בע"מ (השוכרת).
7.9	25/05/2012	מר צור	הסכם שכירות מיום 25/11/2004, שנערך בין תנובה (המשכירה) לביןNu Skin Israel Inc בע"מ (השוכרת).
7.10	25/05/2012	מר צור	פסק בוררות (חלקי) מיום 03/08/2009 שנחתם ע"י מר בועז אוקון בורר, והסכם בין הועדה המקומית לתנובה.
7.11	25/05/2012	מר צור	הסכם שכירות לשטחי חניה מיום 28/03/1997, שנערך בין החברה לפיתוח חוף התכלת (המשכירה) לבין תנובה (השוכרת) + תוספות לחוזה (תוספת מס' 2 מיום 20/01/2005, תוספת מס' 4 מיום 20/01/2005, תוספת מס' 3 לחוזה שכירות מיום 20/01/2005 שנחתמה ביום 27/12/2007).
7.12	25/05/2012	מר צור	הסכם שכירות לשטחי חניה מיום 09/02/2004, שנערך בין מר אלחנן פרידמן (המשכיר) לבין תנובה (השוכרת) + נספח לחוזה שכירות שנחתם ביום 01/03/2007.
7.13	25/05/2012	מר צור	הסכם שכירות לשטחי חניה מיום 09/02/2004, שנערך בין

מס'	תאריך	מאת	נושא
			חברת חלקה 11 בגוש 6605 (המשכיר) לבין תנובה (השוכרת) + תוספת לחוזה שכירות שנחתם ביום 07/09/2008.
7.14	25/05/2012	מר צור	סיכום ישיבה מיום 04/02/2010- גישור בין עירית רמת השרון לממ"י בנושא שטחי מקרקעין בסמוך למתחם הרב-מכר.
7.15	25/05/2012	מר צור	מסמך ממ"י מיום 25/01/2010, בנושא חניון הרב-מכר.
7.16	25/05/2012	מר צור	תצלום צ'ק מיום 18/04/2010, על סכום של 250,000 ₪, לפקודת עירית רמת השרון, תשלום עבור שטחי חניה + תזכיר מיום 18/04/2010.
7.17	25/05/2012	מר צור	חוזה משנת 2003, בין תנובה לבין מיקדן ניהול + תוספת להסכם.
7.18	25/05/2012	מר צור	דוחות שנתיים הוצאות והכנסות של חברת הניהול.
8	04/12/2011	עו"ד מקליס	טיוטת נוסח פרסום ההקלה והשימוש החורג.
9	21/12/2011	עו"ד מקליס	פרוטוקול ועדת משנה להיתרים – ישיבה מס' 20060257מיום 21/05/2006.
9.1	21/12/2011	עו"ד מקליס	מסמך לשכת התכנון המחוזית, מיום 4/8/2008 בנושא: תכנית רש/616 א/3, הקלה לפי סעיף 145 ג' - סיכום פגישת עבודה מיום 4/8/2008.
9.2	21/12/2011	עו"ד מקליס	הודעה לפי סעיף 149 לחוק שפורסמה בדה-מרקר בתאריך 12/07/2006.
9.3	21/12/2011	עו"ד מקליס	הודעה לפי סעיף 149 לחוק.
9.4	21/12/2011	עו"ד מקליס	נוסח הודעה לפי סעיף 149.
9.5	21/12/2011	עו"ד מקליס	מסמך הועדה המחוזית רש/616/א/3 צפון גלילות מיום 23/12/2008 החלטות הועדה המחוזית בשיבה מס' 746 מיום 01/12/2008.
9.6	21/12/2011	עו"ד מקליס	פרוטוקול ועדה מקומית רמת השרון בנושא עדכון שינוי שלביות – ישיבה מס' 2008008 מיום 14/08/2008.
9.7	21/12/2011	עו"ד מקליס	מסמך עו"ד טויסטר למשרד התחבורה מיום 29/05/2008 סימוכין 803/100 (G21183.
9.8	21/12/2011	עו"ד מקליס	סיכום פגישה במשרד התחבורה מיום 15/07/2008 סימוכין 07361308.
10	26/08/2012	עו"ד טויסטר	מסמך בנושא חיוב בריבית.