עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

029.01.2026
מספר מינוי: 1660-2025

לכבוד
המבקשת, אקרו שמ 05 שותפות מוגבלת
באמצעות השמאי
<u>מר רפאל קונפורטי</u>
בדוא"ל koni@krs-realestate.com

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאי
<u>מר אדוארד גרשטיין</u>
בדוא"ל v_g@zahav.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 7077 חלקה 57, מגרש 101, ישראל טל 11, ת"א</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר (בקשה למידע מוקדם).

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. כתובת: רח' ישראל טל 11, מתחם חסן עראפה, תל אביב.

2.2. גו"ח 7077/57 בשטח רשום של 3,298 מ"ר.

2.3. הנכס: מגרש ריק במתחם חסן עראפה.

2.4. חלקו היחסי של הנישום בנכס: 45.505% מהחלקה, 14.45% מתא שטח 101.

2.5. זכויות מוערכות: בעלות.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה[1], הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 06.04.2025 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אדי גרשטיין.

3.2. חוות דעת שמאית[2] מטעם המבקשת, אקרו ש.מ 05 שותפות מוגבלת, מיום 21.09.2025 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה רפאל קונפורטי ותמיר ורמוכת.

[1] כולל נספחים.
[2] כולל נספחים.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד 9651 פתח תקווה, 4919601
טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

3.3. מסמך מיום 25.11.2025 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4. מסמך מיום 29.12.2025 ובו התייחסות שמאי המשיבה למסמך ההשלמות של שמאי המבקשת והצירופים לו.

3.5. מסמך הרשאה לטיפול בהיטל השבחה מתאריך 15.01.2024.

3.6. העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א בגוש 7077 חלקה 57, 58, 59 מתאריך 25.09.2024.

3.7. העתק שובר תשלום היטל השבחה ע"ס 77,003,062.93 ₪.

3.8. מסמך התייחסות להבהרות/ההשלמות הנדרשות מפרוטוקול הדיון מענה להשלמות הועדה המקומית (גוש 7077 חלקה 57) מאת שמאי המבקשת מתאריך 22.12.2025.

3.9. מסמך שכותרתו "אומדן שווי מוסכם של התרומה עבור בעלי הזכויות במגרש חסן ערפה נוכח העדר הקצאת מבני ציבור ותשלום תועלות ציבוריות במגרשי הבניה בתכנית תא/4931. אומדן שווי מוסכם של מגרש מד"א – חלקה 222 בגוש 7077 בכפוף להנחות" החתום ע"י שמאי מקרקעין ה"ה נעמי קפלנר ורפאל קונפורטי מתאריך 10.07.2022.

3.10. החלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 7077/57, ת"א.

3.11. הסכם מכר "מגרש מד"א" מתאריך 29.09.2022.

3.12. מכתב הבהרה מיום 17.09.2025 מאת אדר' אורה שדמי ממשרד אדריכלים יסקי מור סיון.

3.13. מכתב הבהרה מאת מנהלי הפרוייקט וקסמן גרופ מתאריך 09.09.2025.

3.14. מכתב מאת רו"ח צחי פרץ, סמנכ"ל הכספים בחברת אקרו נדל"ן מיום 08.12.2025, הנדון: ערכי השווי למועד 31.12.2023 במסגרת דו"ח IFRS.

3.15. שומת מקרקעין מקיפה מאת השמאי אינג' יוסף זרניצקי לשטחי מסחר, משרדים, מחסנים ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין" גוש 6941 חלק מחלקה 171, דרך מנחם בגין 23, תל אביב מיום 21.01.2023.

3.16. חוות דעת של שמאי המשיבה לזכויות עיריית ת"א עפ"י תכנית תא/4211 "מגדל בית מעריב", ת"א יפו מיום 11.07.2022.

3.17. שומה מוסכמת מאת שמאי מקרקעין ה"ה אדי גרשטיין ואריאל בלום להערכת שווי מ"ר מבונה למשרדים למטרת ניוד זכויות מתכנית השימור, רח' לינקולן 16, גוש 7103 חלקה 146, ת"א יפו מיום 29.08.2022.

3.18. חוות דעת של שמאית מקרקעין מלכה דור למשיבה להערכת שווי תכנית מס' 507-0215558 תא/מק/4600- מתחם סיפולוקס, רח' יגאל אלון 102-106, ת"א יפו חלקות 111-112, 107 בגוש 7094 מיום 21.10.2024.

3.19. החלטת ועדת השגות בגוש 7045 חלק מחלקה 222, ת"א יפו מיום 27.04.2021.

3.20. כתב הצהרה, התחייבות וויתור על טענות בלתי חוזרים כולל נפסחים מאת אקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת מיום 28.10.2021.

3.21. יומון לענייני תכנון ובניה מס' 5036 מיום 30.11.2025.

3.22. שומת מקרקעין מקיפה למבנה לתעסוקה ומסחר "בית רנו" רח' ריב"ל 22/ יד חרוצים 13, ת"א יפו גוש 6976 חלקה 213 מיום 21.02.2023.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

28.09.2022 - יום תחילתה של תכנית תא/4931.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 09.12.2025, בהשתתפות שמאי המקרקעין ה"ה רפאל קונפורטי ותמיר ורמוכת (מטעם המבקשת) ושמאי מקרקעין מר אדי גרשטיין (מטעם המשיבה).

5.2. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 15.12.2025, וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. לאחר הדיון שמאי הצדדים שלחו מסמכי התייחסות והשלמה כמפורט בפרק 3.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי בנכס.

5.5. הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 17.12.2025, ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקה 57 בגוש 7077 (מגרש C3) עפ"י תכנית 3319, וחלק ממגרש 101 עפ"י תכנית תא/4931, ברח' ישראל טל 11, במתחם חסן עראפה בתל אביב.

6.2. חלקה 57 בשטח 3,298 מ"ר וצורתה אי רגולרית.

6.3. מתחם חסן עראפה נמצא בין דרך בגין לרחוב המסגר, דרומית לרחוב יצחק שדה.

6.4. במתחם קיים תהליך של שינוי משימושי מלאכה לשימושים של מרכז עסקים, מסחר ומגדלי משרדים כגון מגדל נצבא, מגדל סונול, מגדל רובינשטיין, בית ישראכרט וכו'. המתחם ממוקם מערבית לכביש איילון (כביש 20). שני המחלפים הסמוכים למיקומו הינם

מחלף השלום מצפון ומחלף לה - גארדיה מדרום. בחזית החלקה, מכיוון מערב הסתיימו עבודות הרכבת הקלה על דרך מנחם בגין והקו האדום עובד. בקרבת הנכס תחנת קרליבך.

6.5. לחלקות 57-59 הוקצו במסגרת טבלת ההקצאות לתכנית תא/4931 זכויות בעלות במגרש מס' 101 בשטח כולל של 10,385 מ"ר ובו תאי שטח A101, B101 ו- C101.
תא שטח A101 ביעוד עירוני מעורב לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח קרקע של 2,154 מ"ר הממוקם בפאה הדרומית של המגרש, הגובל ברחוב ישראל טל.
תא שטח B101 ביעוד עירוני מעורב לשימושי מסחר ותעסוקה בשטח קרקע של 3,556 מ"ר הממוקם בפאה המזרחית של המגרש, הגובל ברחוב המסגר ובפינת רחוב ישראל טל.
תא שטח C101 ביעוד שטח פרטי פתוח (שפ"פ) בשטח קרקע של 4,665 מ"ר הממוקם בעיקר בעורף תאי השטח 101 A ו- B101.

6.6. חלקוה של המבקשת בנכס כ- 45% ממגרש C3 (מצב קודם) וכ- 14.5% מתא שטח 101 (מצב חדש).

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א - יפו, אשר הופק ביום 25.09.2024 לגו"ח 7077/57, עולים בין היתר הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **<u>שטח</u>:** 3,298 מ"ר.
- **<u>הערות רשם המקרקעין</u>:** הבעלות לפני הפיצול בגוש זה חלקות 5-7,14.
- **<u>בעלויות</u>:** בעלים שונים ובין היתר, חברת אקרו ש.מ. 05, שותפות מוגבלת, ח.פ. 550276729, החלק בנכס 45.505%.
- **<u>הערות</u>**: על החלקה רשומות מספר רב של הערות אזהרה, זיקות הנאה, הפקעה לפי סעיף 5 ו- 7, הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 והערה בדבר אתר עתיקות.

7.2. הובא לעיוני הסכם מתאריך 29.09.2022 בין עסקה משותפת- חסן ערפה המורכבת מאקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת , שבת משה נכסים בע"מ ובעלי הזכויות בחלקות 57, 58 ו- 59 בגוש 7077 (להלן: בעלי הזכויות במגרש חסן ערפה) לבין דה וינצ'י בשרונה א.ק.ק.נ (2016) שותפות מוגבלת (להלן: "**שותפות מגרש מד"א**"). להלן עיקרי סעיפי ההסכם:

- שותפות מד"א מצהירה כי היא בעלת הזכויות והזכאית להירשם כבעלים של המקרקעין המצויים ברח' ארליך 8 פינת שבטי ישראל 48 בת"א, הידועים כחלקה 222 בגוש 7045 וזאת מכוח הסכם מיום 03.01.2017 שנערך ונחתם בינה לבית מגן דוד אדום בישראל לפיו רכשה שותפות מגרש מד"א ממגן דוד אדום את זכויות הבעלות בחלק ממגרש מד"א וכן מכוח רכישת יתרת זכויות הבעלות מרמ"י .

- בעלי הזכויות במגרש חסן ערפה פועלים לאישורה של התכנית, כהגדרתה להלן, במסגרתה, בין היתר, יופקע מגרש מד"א בשלמותו ע"י עיריית ת"א, ולצורך אישורה של התכנית כאמור נדרשת הסכמת שותפות מגרש מד"א וחתימתה על מסמכי התכנית ועל כל יתר המסמכים הנדרשים ממנה כבעלת הזכויות במגרש מד"א.
- בתמורה לקבלת התשלום כהגדרתו להלן, על פי המפורט בהסכם זה להלן, מסכימה שותפות מדרש מד"א לחתום על מסמכי התכנית, וכן על יתר המסמכים הנדרשים ממנה כבעלת הזכויות במגרש מד"א המאפשרים את אישורה של התכנית ומימושה.
- מהות ההתקשרות עפ"י הסכם זה היא ששותפות מד"א תחתום על מסמכי התכנית וכן על יתר המסמכים הנוספים הנדרשים ממנה כבעלת הזכויות במגרש מד"א על מנת שניתן יהיה לאשר את התכנית ולקבל טופס 4 לפי הוראותיה, באופן שעם אישורה יופקע מגרש מד"א בשלמותו ע"י העירייה ומנגד יוענקו בתחומי מגרש חסן ערפה זכויות בניה ברח"ק מקסימלי לפי תכנית 5000 והכל כנגד קבלת התשלום כהגדרתו להלן, אשר ישולם ע"י בעלי הזכויות במגרש חסן ערפה, והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מכל יתר התחייבויות הצדדים לפיו.
- בעד הסכמתה של שותפות מד"א לחתום על מסמכי התכנית במסגרתה מופקע מגרש מד"א (ומילוי יתר התחייבויותיה עפ"י הסכם זה) מתחייבים בעלי הזכויות במגרש חסן ערפה לשלם לשותפות מד"א את הסך של 136,000,000 ₪.
  התשלום יהיה צמוד למדד תשומות הבניה הידוע במועד חתימת הסכם זה, באופן שאם מדד תשומות הבניה יעלה יוגדל (אך בכל מקרה לא יוקטן) התשלום בהתאם לעליית המדד.
  לתשלום יתווסף מע"מ כשיעורו בדין, וזאת כנגד המצאת חשבונית מס כדין ע"י שותפות מגרש מד"א.
- כל מס ו/או נטל ו/או אגרה ו/או תשלומי חובה אחרים הנובעים מהסכם זה, ישולמו ע"י מי שמוטל עליו תשלום כאמור בהתאם להוראות הדין.
- התכנית כוללת תנאי מתלה והוא שהתכנית תפורסם למתן תוקף וזאת תוך 120 יום ממועד חתימת הסכם זה. ככל ולא התקיים התנאי המתלה, יהיה כל צד רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שימסור לצד השני.

8. המצב התכנוני:

תכנית 50 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בעתון רשמי 1064 ביום 19.12.1940:

התכנית מסווגת את המתחם לאזור תעשיה, לאזור מסחר ולדרכים.

שטח מגרש מינימלי באזור מסחר ותעשיה: 500 מ"ר.

תכסית: באזור מסחר 40%, באזור תעשיה 50%.

מס' קומות: באזור מסחרי 3 קומות, באזור תעשיה עפ"י הצרכים המיוחדים אך לא יותר מ- 15 מ'.

תכנית מס' 103 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ביום 23.01.1941:

תכנית פרצלציה למתחם חסן עראפה בשטח כולל של 81,528 מ"ר בחלוקה לשטחי ציבור, דרכים, שטחי מסחר ושטחי תעשיה.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

קוי בניין: חזית- בדרך פ"ת 5 מ', בדרך סלמה הישנה 3 מ' ובשאר האזורים 4 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ' בשטחי המסחר ו- 4 מ' בשטחי התעשיה.

אחוזי בניה ומספר קומות: במגרשים ביעוד אזור מסחרי 40% בניה בגובה 3 קומות (למעט 4 קומות שיותרו במגרשים הפונים לדרך פתח תקווה). ביעוד אזור תעשיה 50% בניה בגובה עפ"י הצרכים המיוחדים אך לא יותר מ- 15 מ'. עפ"י התשריט החלקה שבנדון ביעוד אזור מסחר, גובלת בדרך פתח תקוה.

תכנית E אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ביום 17.07.1941:

תכנית הכוללת תשריט ובו חלוקה של אדמות מזרח ת"א לאזורי דירות, נפט, מסחר, תעשיה, גנים ציבוריים ומקומות חניה. עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון ביעוד אזור מסחר.

תכנית 287 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 216 ביום 28.02.1952:

התכנית מתייחסת לשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר.

תכנית 650 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 996 ביום 21.02.1963:

התכנית מהווה תיקון מספר 1 לשנת 1960 של תב"ע E ומתייחסת להרחבת קוי הבניין ברחוב הגשר (כיום יצחק שדה).

תכנית 595 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 996 ביום 21.02.1963:

תכנית מפורטת המהווה תיקון מס' 1 לשנת 1958 של תב"ע E.

מטרתה להתוות דרכים חדשות, לקבוע אזורי מסחר, תעשיה ומלאכה בהתאם למסומן בתשריט ולתקן את תב"ע E.

עפ"י התכנית שטח המתחם כולו 81,135 מ"ר מתוכם 24,500 מ"ר לדרכים.

התכנית קובעת תקנות בניה כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר (פרט למגרשים הפונים לרחוב הגשר שיהיו 500 מ"ר ברוטו דהיינו 500 מ"ר פחות השטח המיועד להרחבת הרחוב ב- 4 מ'.
- החלוקה למגרשים הפונים לרחובות הראשיים, דרך פ"ת, רחוב המסגר, ורחוב הגשר תותר רק במידה שתהיה גישה אליהם מדרך שירות פנימית.
- אחוזי הבניה: לא יעלו על 40%. במגרשים הפונים לרחוב הגשר יחושבו אחוזי הבניה משטח המגרשים לפני הרחבת הרחוב ב- 4 מ'.
- קוי בניין: לחזית- לפי התשריט, לצד- בבניה נפרדת 3 מ', בבניה רצופה לפי התשריט, לאחור- 5 מ'.
- מס' קומות: באזור מסחר- 4 קומות , באזור תעשיה 3 קומות.
- גובה החנויות באזור המסחרי לא יעלה על 6 מ', כולל קומת ביניים.
- כל בניין בניגוד לתקנות התכנית יהרס ושיירי הפסולת יסולקו ע"י הבעלים מהקרקע.
- התכנית מפרטת רשימת שימושים באזורי התעשיה והמסחר כדלקמן:

- <u>אזור מסחר</u>: בקומת הקרקע יורשו מחסנים וחנויות למסחר סיטוני (מפורטים סוגי ממכר כגון מוצרי חשמל, חלקי חילוף, רהיטים, ספרים, סיגריות, הלבשה טקסטיל וכו') ובקומות העליונות כנ"ל ובנוסף משרדים, בנקים, מוסדות, מלאכות ותעשיות קלות בהתאם לרשימה הנ"ל.
- <u>אזור תעשיה</u>: תעשיות ומלאכות בכל הקומות (מפורטים סוגים שונים ובינהם מוצרי ברזל, נחושת, פחחות, נפחות, מוסכים, הלבשה, טכסטיל, מכבסות, צרכי מזון, משקאות, מכולות וכו').
- באזורי מסחר תעשיה ומלאכה יורשו בהסכמה מיוחדת של הועדה המקומית ובהתאמה לתכנית הבינוי חנויות קמעונאיות ועסקי שירות כגון בתי קפה, מסעדות, מכירת משקאות, עיתונים, סיגריות, מספרות וכו'.

<u>תכנית 459 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1012 ביום 23.05.1963</u>:

התכנית מרחיבה את רחוב המסגר לרוחב של 28 מ' על חשבון רצועת קרקע ממזרחו וממערבו.

<u>תכנית G אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1097 ביום 11.06.1964</u>:

התכנית מרחיבה את דרך פ"ת לרוחב של 30 מ' על חשבון רצועת קרקע בחלק המערבי של מתחם חסן עראפה הגובל בדרך פ"ת.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד 9651 פתח תקווה, 4919601
טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

<u>תכנית 995 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1488 ביום 28.11.1968</u>:

התכנית מרחיבה את דרך פ"ת לרוחב של 35-34 מ' על חשבון רצועת קרקע בחלק המערבי של מתחם חסן עראפה הגובל בדרך פ"ת.

<u>תכנית 1043 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1514 ביום 20.03.1969</u>:

התכנית חלה על מספר אזורי תעשיה במרחב התכנון של תל אביב לרבות תכניות G, E,50.

התכנית משנה את זכויות הבניה באזורי התעשיה ל- 5*40% קומות ובסה"כ 200% (גובה מקסימלי 17 מ') ומוסיפה כי בכל אזורי התעשיה לא יורשה השימוש של בתי משרדים.

<u>תכנית 1386 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1750 ביום 26.08.1971</u>:

התכנית מתירה הקמת סככות באזורי המלאכה והתעשיה במרווחים הצדדים והאחוריים של הבניינים.

<u>תכנית 1755 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2287 ביום 13.01.1977</u>:

התכנית מסמנת את חלקו הצפוני של מתחם חסן עראפה ביעוד ל"תכנון בעתיד".

התכנית קובעת את רוחב רחוב יצחק שדה ל- 33 מ' ואת רוחב רחוב המסגר ל- 35 מ' בדומה לדרך פתח תקווה (בחלק שמדרום לרחוב יצחק שדה). קוי בניין 0 משני צדי הרחובות הללו.

<u>תכנית 1795 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2441 ביום 01.06.1978</u>:

התכנית משנה את תכנית 995 ומרחיבה את דרך פ"ת בקטע שבין רחוב הרכבת לרחוב יצחק שדה, באמצעות רצועת קרקע מצידה המזרחי ל- 40 מ' עם קו בניין 0 משני צדי הרחוב.

<u>תכנית ע' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3275 ביום 28.11.1985</u>:

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

עפ"י הוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות התכנית. הקמת מרתף בבניין איננה חובה אלא אם כן הועדה המקומית החליטה אחרת. גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יעלה על 4 מ', הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה.

כעולה מטבלת האחוזים והשימושים למרתפים שבהוראות התכנית שטח המרתף עד 100% משטח המגרש והשימושים המותרים בו הינם: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד' בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכולה לשמש לצרכים של הקומות בהתאם לשימוש הבניין (לדוגמא במסחר צרכי אחסנה, בתעשיה ומלאכה צרכי אחסנה ואריזה, במשרדים צרכי אחסנה, כספות, ארכיונים) בצמוד לשטח הרלבנטי בהתאם לשימוש אשר מעליהם, וירשמו כיחידה אחת עימו.

<u>תכנית 595/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4405 ביום 01.05.1996</u>:

התכנית חלה על שטח המתחם 81.185 דונם ומהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

מטרת התכנית לתכנן מחדש את השטח ע"י שינוי יעוד מאזור מסחר ותעשיה ושטח לתכנון בעתיד ל"אזור מעורב" למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה, לקבוע בינוי ותנאי בניה, לבטל דרכים קיימות/מאושרות ולקבוע דרכים חדשות.

התכנית מחלקת את השטח ל- 12 מגרשי בניה עיקריים (מהם 4 מחולקים לחלוקת משנה) היוצרים טבעת סביב כיכר מרכזית. הבינוי במגרשים כולל 36 מבנים ובנוסף מגדל משרדים. גובה הבניינים בצדדים הצפוני, המזרחי והדרומי של "הטבעת ההיקפית" (המבנים שלאורך הרחובות הגובלים בשטח התכנית) יהיה 9 קומות, לא כולל מרתפים, מעל למפלס הנמוך (הסמוך) של רחוב המסגר 19.1/+18.0+. גובה הבניינים בצד המערבי, לאורך דרך פתח תקווה, יהיה 10 קומות, לא כולל מרתפים, מעל למפלס הנ"ל של רחוב המסגר, מפלס 19.1/+18.0+. גובה מגדל המשרדים יהיה עד 22 קומות משרדים וקומת גג טכנית מעל קומה מפולשת ושתי קומות מסחריות (קומת קרקע תחתונה וקומת ביניים), לא כולל מרתפים.

הבינוי כולל מרתפי חניה המחוברים בינהם לצורך יצירת רצף חניה גדול.

סך שטחי הבניה במתחם מסתכמים ב- 151,616 מ"ר שטחים עיקריים (מהווים כ- 300% בניה כוללים משטחי המגרשים, לא כולל מרתפים ומקלטים) ו- 236,763 מ"ר שטחי שירות.

הנכס נשוא השומה הינו חלק ממגרש C3 (אשר שטחו 3,300 מ"ר עליו מתוכננת בניית 3 מבנים מס' 31-29).

להלן זכויות הבניה במגרש C3:

שימושים עיקריים במ"ר							שטחי שירות במ"ר		
תעשיה עתירת ידע ומלאכה	משרדים	מסחר ובידור	אחסנה הפצה שיווק	אולמות תצוגה	סה"כ	חניות	אחר	סה"כ
8,474	575	600	900	450	**10,999**	11,018	4,470	15,488

סה"כ השטחים המבונים: 26,487 מ"ר.

<u>הערות</u>:

- השימושים המפורטים כוללים בניה במפלס מרתף ק"ק תחתונה ומרתף קומת ביניים. לא תותר בנית מרתפים נוספים אלא לצרכי חניה, מקלטים וחדר מכונות.
- מלאכה קלה אסורה בקומת הכיכר.
- שטחי המסחר המותרים יהיו פריפריאליים לכיכר הפנימית, יובטח שלאורך חזיתות הפונות לרחובות החיצוניים (רח' המסגר, יצחק שדה, דרך פתח תקוה) יהיו חלונות ראווה כלפי הרחובות, אך הגישה תהיה פנימית מתוך מרכז הפרויקט.

<u>תנאים להיתר בניה</u>:

- הבניה בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.
- הוצאת היתר בניה לבניין תותנה בפינוי הדרך בחזיתו ודרך גישה אליה מכל שימוש וחפץ.
- לפני מתן היתר בניה יש להגיע להסכם עם העיריה בדבר ביצוע חלקו היחסי של הבונה במערכת הגישות, הדרכים והכיכר המרכזית של הפרויקט.
- על בעלי המגרשים לדאוג שהמגרשים יהיו פנויים מכל אדם ומבנה וחפץ, לפנות את המחזיקים במגרשם ואת המבנים התפוסים על ידם בשטח שמחוץ למגרשם.
- הפינויים יבוצעו על ידי בעלי המגרשים ועל חשבונם תוך שהתחשבות בנושא הפינויים תהיה נושא ועניין לשומת ההשבחה עם אישור התכנית ומימוש הזכויות.
- הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף של כלל החניונים והשטחים בפרויקט.
- שטחי החניונים בכל המגרשים ירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ובכל מגרש תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת שאר המגרשים בתכנית.
- המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

<u>זמני ביצוע</u>:

- התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה כחוק.

<u>תכנית ע1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 ביום 18.03.2003</u>:

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה במרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע". להלן עקרי הוראות התכנית:

<u>מס' קומות מרתף</u> (פרט לבתים צמודי קרקע): 2, ובנוסף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין ואין בהם בכדי להוסיף מקומות חניה.

<u>שטח מרתף</u>: בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יכולה להינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר אשר נוגעות לנושא משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי.

<u>גובה קומות המרתף</u>: קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה עד 4 מ' נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה). קומות המרתף התחתונות עד 3.5 מ' נטו.

מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

<u>תכליות והוראות</u>: בבנייני מסחר ותעסוקה (משרדים תעשיה ומלאכה) התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה הינם שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים ואילו בקומות המרתף התחתונות שטחי שירות כלליים בלבד.

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.

השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד. בסעיף 12, המתייחס להיטל ההשבחה, מצוין כי ההיטל יגבה לפי 2 קומות מרתף בשטח של 80% משטח המגרש ויתרתו תשולם בעת המימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

<u>תכנית תא/3319 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5463 ביום 28.11.2005</u>:

התכנית הינה שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית 595א'. התכנית חלה על המתחם בשטח של 81.1 דונם והיא כוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מטרתה יצירת מנוף לקידום תהליך פינוי והתחדשות של המתחם ושילובו באזור תעסוקה המתפתח בחלקו המערבי של האיילון, כל זאת על ידי:

- פינוי המתחם וקביעת הוראות לבינוי חדש ע"י תוספת זכויות. סה"כ זכויות הבניה בתכנית הינן 207,335 מ"ר שטח עיקרי ו- 62,200 מ"ר שטחי שירות.
- שינוי יעוד מ"אזור מעורב למסחר, משרדים ומלאכה קלה" ל"אזור תעסוקה מיוחד".
- קביעת תכליות לשימושי משרדים, מסחר ובידור עם אופציה למגורים וחלוקת תוספת הזכויות בין המגרשים באופן יחסי לזכויותיהם.
- שינוי יעוד מאזור מעורב לשטח פרטי פתוח, בשטח שלא יקטן מ- 22.5 דונם, וקביעת השימושים המותרים בו.
- קביעת זיקת הנאה לציבור בשפ"פ ובחזיתות המבנים הפונות לרחובות המקיפים את המתחם.
- שינוי הוראות הבניה כך שתתאפשר הקמת מבנים בגבהים שונים ועד 26 קומות, כולל 4 קומות בבסיס המבנים.
- קביעת פתרונות תנועה וחניה, הרחבות ושינוי דרכים, והסדרת גישה לחניונים תת קרקעיים בתחומי המגרשים.
- קביעת זיקת הנאה לרכבת הקלה והוראות לשילוב קווי רק"ל במסמכי התכנית.
- שינוי יעוד מדרך לשצ"פ.
- שינוי בהתאם לכך של הוראות תכנית 595א'.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 77 מיועדת לאזור תעסוקה מיוחד, עם חזית מסחרית, בחלק הגובל עם רח' ישראל טל, שטח לזיקת הנאה ושפ"פ.

להלן התכליות המותרות באזור תעסוקה מיוחד, בהתאם להוראות התכנית:

- בבסיס המבנה (4 קומות מעל מפלס המדרכה בחזית המבנים), שימושי מסחר ובידור כולל מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, תרבות ובידור, אימון גופני, מועדונים, בנקים, מבואות, אולמות אירועים ותצוגה, שירותים אישיים, מרפאות, משרדי רופאים ומשרדים בעלי זיקה לקהל.
- במגדל (שאר הקומות מעל בסיס המבנה) משרדים ותעסוקה כולל מקצועות חופשיים, מו"פ לתעשיה, משרדים ראשיים או הנהלות של חברות. ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, כך שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי (בכל אחד מהמגרשים בנפרד) המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים 10% יוקצו לצרכי ציבור ובלבד שבמגרש המבקש המרה לא יהיו פחות מ-20 דירות.
- על גג המבנים יותר מיקום מערכות טכניות המשרתות את המבנים.
- במרתפים, שימוש לחניה, מחסנים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים, מקלחות ושירותים, חניית אופניים, מוסכים ושירותי רכב, מקלטים ושימושים נוספים לפי תכנית ע/1. כמו כן שימושים מסחריים, בידור, שירותי רכב, אולמות בידור ושמחה, יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- שתי הקומות העליונות של המרתפים תבנינה באופן שיאפשר הסבתן לשטחים עיקריים. הורדת היקפי החניה במתחם בעקבות הפעלת תחנת הרכבת הפרברית יצחק שדה והפעלת הקו האדום של הרק"ל ברחוב בגין, תאפשר המרה של שטחי החניה ב-2 קומות המרתף העליונות לשטח עיקרי, באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א. בשטחים אלו יותרו שימושים מסחריים, אולמות כנסים ושמחות, אירועים ובידור ואולמות תצוגה.
- לא תהיה הצמדה של מקומות חניה בשתי קומות המרתף העליונות.

להלן זכויות הבניה למגרש C3:

מס' קומות מירבי					
קומות עליונות	**בסיס המבנה**	**חניות**	**שטח שירות במ"ר**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שטח המגרש במ"ר**
16	4	11,018	4,416	14,721	3,298

תוספת שטחי בניה למגרשים הגובלים ברחוב בגין עקב מגבלות הרק"ל:

במגרשים הגובלים ברחוב בגין תותר תוספת שטחי בניה (מעבר למפורט לעיל) רק במידה ואכן תיווצרנה מגבלות תכנוניות והנדסיות במגרשים בשל הרק"ל.

באשר למגרש B1 התוספת הינה: שטח עיקרי- 500 מ"ר, שטחי שירות- 150 מ"ר, תוספת קומה אחת.

- השטחים המפורטים בטבלה הם שטחי בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין כאשר שטחי השירות ניתנים למימוש גם במפלסים תת קרקעיים.
- שטחי הבניה במרתפים יהיו בקונטור המגרש למעט השטח במרכז המתחם כמצוין בתשריט.
- יותרו עד 5 קומות מרתף, גובה 2 קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4 מ'.
- קוי בניין לבסיס המבנה: לקומת קרקע גבוהה 8 מ', לשאר 3 הקומות בבסיס המבנה 4 מ'. לחזית רחוב מנחם בגין 8-12 מ' ו- 4-8 מ' בהתאמה, כמסומן בתשריט.
- קוי בניין למגדל: בהתאם למסומן בתשריט.
- קוי בניין למרתף: יותרו מרתפים בתחום קוי המגרש עד לקו בניין מרתף כפי שמסומן בתשריט במרכז השפ"פ. בשטח תחום זה תפותח כיכר גן אשר תחתיה תותר הקמת מרתפים ממפלס מינוס 2 ומטה ובתנאי שיובטח בית גידול לנטיעת עצים בוגרים ולתשתיות בעומק שלא יפחת מ-2 מ' מפני הקרקע.

<u>חניה</u>:

- נספח התנועה לתכנית זו יהיה מנחה לגבי עקרונות הנגישות והחניה ומחייב למספר כניסות ויציאות למתחם. המיקום של הכניסות והיציאות המסומן בתשריט נספח התנועה מחייב. ייתכנו שינויים קלים במיקום הכניסות והיציאות ומיקומן הסופי ייקבע במגרת היתרי הבניה.
- היקף החניה הינו עפ"י הוראות תכנית 595א'.
- בעת מתן היתר בניה ידרש כל מגרש להציג חיבור ואפשרות לביצוע מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הסמוכים.
- כל מגרש יוכל להתחיל את הבניה, ללא תלות בפיתוח של המגרשים האחרים, אם בעליו יעמדו בהוראות התכנית ובקריטריונים של הפינויים שהותרו בתכנית.
- שטחי החניונים בכל מגרש ירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים וחברה מנהלת תנהל ותתחזק במשותף את החניונים שבמתחם. החניון ינוהל כחניון ציבורי.

<u>הוראות נוספות</u>:

- החברה המנהלת תפתח, תנהל ותתחזק את שטחי השפ"פ בשלבים, בהתאם להתקדמות פיתוח המתחם.
- הוצאת היתרי הבניה מותנית בהתאמת הפיתוח והעיצוב האדריכלי לזו של כל התכנית.
- היתר בניה ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

- היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% ינתן בתנאי ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר ע"מ להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או סמוך לו.
- המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.
- הוצאות פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים כאשר כל בעלי מגרש ישאו בהוצאות הפינוי של חלקי השטחים הציבוריים שיהיו בחזית מול מגרשם. היה והפינוי בוצע ביוזמת העיריה יותנו רשיונות הבניה לבעלי המגרשים הגובלים בשטחים אלו בהחזר הוצאות הפינוי לועדה.
- במגרשים הגובלים ברחוב בגין, תנאי להיתר בניה, יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לנושא הסעת המונים במטרופולין ת"א כפי שזו הוגדרה בתמ"א 23א'.

<u>זמני ביצוע</u>:

- התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה כחוק.
- אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה במגרש ממגרשי התכנית יוחזר היקף זכויות הבניה העיליות באותו מגרש להיקף הזכויות שהוקנה למגרש בתכנית תא/595/א.

לעניין זה רשאית הועדה המקומית לאשר בניה עילית בהתאם לתכנית זו, גם אם ההיתר יוצא בתוך תקופה של 3 שנים נוספות מעבר ל- 5 השנים הנ"ל, זאת במידה והועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת ההיתר נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה.

<u>תכנית 3639 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5757 ביום 31.12.2007</u>:

- בין מטרות התכנית לקבוע שטחים לזיקת הנאה למעבר הציבור לרכבת הקלה ולמתקניה, בהם יותרו כניסות ומתקנים הנדסיים לתחנת "קרליבך" בשטח המיועד לאזור תעסוקה מיוחד ולשפ"פ בהתאמה לתכנית ת"א/ 3319 – "חסן ערפה".

<u>תכנית תא/3319/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6693 ביום 14.11.2013</u>:

- מטרת התכנית היא הארכת המועדים לתכנית תא/3319, כפי שנקבעו בהוראותיה בסעיף 22, בשמונה שנים נוספות, ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה.
- בדברי ההסבר מוסבר כי הארכה זו הינה לצורך עידוד הליך פינוי והתחדשות המתחם ושילובו באזור התעסוקה המתפתח בחלקו המערבי של האיילון.

- עיקרי הוראות התכנית:
  - התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה כחוק.
  - טרם פקיעת תוקפה של תכנית זו, תחליט הועדה המקומית על הארכת תוקף של התכנית. ככל שלא תחליט הועדה המקומית על כך, יוחזר היקף זכויות הבניה מעל הקרקע במגרשים בהם לא הוצא כל היתר בניה, להיקף הזכויות שהוקנה להם בתכנית 595 א'. לעת החלטה של הועדה המקומית על הארכה נוספת, ככל שיימצא לנכון, תבחן הועדה את מנגנון הפינויים וביצועו בשטח וככל הנדרש תציע בו שינויים ושיפורים, אם בכללו ואם רק במקרים מסוימים.
- השימושים בהתאם להוראות התכנית הראשית וללא שינוי בהיקף זכויות הבניה ובנוסף בין היתר:
  - בתחום השפ"פ יוקצו 1,000 מקומות חניה ציבוריים. עד לבניית מקומות חניה אלו יוקצו בתחומי המגרשים הפרטיים מקומות חניה לא מוצמדים בהיקף של 20% מסך מקומות החניה במגרש.
  - גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 4 מ' ברוטו.
  - גובה המבנים המירבי ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מתקנים או חדרים טכניים על הגג, יהיה כדלקמן:
    מספר קומות מעל 4 קומות המסד-16, גובה מירבי 88 מ'.
    מספר קומות מעל 4 קומות המסד-17, גובה מירבי 92 מ'.
    מספר קומות מעל 4 קומות המסד-19, גובה מירבי 100 מ'.
    מספר קומות מעל 4 קומות המסד-22, גובה מירבי 112 מ'.
  - ניתן יהיה לבנות רמפה משותפת, חניות במרתפים, חצרות משק וחניה תפעולית, לשני מגרשים בתחום המגרש הגובל בכפוף להסכמת בעלי המגרש הגובל וככל שתהיה ישימות לביצוען.
  - גובה קומת חניה במפלס 1-: הועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת גובהו ב-15% משטח הקומה לכל היותר, מהגובה שנקבע בתכנית הראשית.
  - הסבת שטחי תעסוקה/מגורים למלונאות: לעת הוצאת היתרי בניה ניתן להסב שטחי תעסוקה או מגורים לשטחי מלונאות בתנאים הרשומים בסעיף 4.1.2 יב.
- עפ"י טבלת זכויות והוראות הבניה שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת הינם עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש (מצוינת הערה לפיה האחוז המדויק של שטחי השירות יקבע ע"י הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה).

<u>תכנית תא/5000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 ביום 22.12.2016</u>:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב – יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

- בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסומנת כאזור תעסוקה מטרופולוני סמוך להסעת המונים, במתחם 602. כעולה מנספח העיצוב הבניה מעל 40 קומות.
- להלן הוראות התכנית לאזור תעסוקה מטרופוליני:

<u>שימושים</u>:

א. ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
מקבצי שימושים נוספים – מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלו יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.

ב. בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי בניה:

באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

הוראות:

א. תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש

ב. תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וכל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

הוראות כלליות להכנת תכניות:

הקצאה לצרכי ציבור:

א. הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה ליעודים סחירים מעבר לשטחים ליעודים סחירים המותרים עפ"י תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכניות, בהתאם לנספח הפרוגרמאתי ובכפוף לאמור בסעיף זה.

ב. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה יקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול בין היתר התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית.

ג. היקפי ההקצאה הנדרשת יקבע בתחום שיקול הדעת המפורט להלן אשר יופעל תוך התייחסות לבדיקה התכנונית המוקדמת.

בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו ככל הניתן שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש וכן שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש. בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח בנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית. בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההצאה יקבע בהתאם ליחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים. בגין שטחי המגורים באופן המפורט לעיל ובגין השימושים הסחירים האחרים בהתאם לחלקו היחסי של שטח המגרש המיועד לשימושים אלה באופן המפורט לעיל. מגרש המיועד למגורים ובו חזית מסחרית יחשב כמגרש למגורים.

התכנית מפרטת לאפשרות פעולת הועדה להחלפת ההקצאות במקום בו שוכנעה כי ההקצאה של שטחי הקרקע לשימושים הציבוריים כמפורט לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין.

<u>טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון</u>:

כעולה מהטבלה מתחם 602 שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת מחייב מסמך מדיניות.

<u>קביעת שטחי בניה בסיסיים</u>:

הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש, בכפוף להקצאת השטחים לצרכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה כמפורט בסעיף 4.1 בתכנית.

<u>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי</u>:

הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המירבי בשטח המגרש. הועדה תקבע תוספת שטחי בניה אשר יכולה להגיע עד לשטח הבני המירבי רק בהתקיים כל התנאים המפורטים בס"ק א-ד (התכנית קובעת הקצאה לצרכי ציבור, נשקלו כל השיקולים בדבר גודל המגרש, צורתו, התאמת הבינוי המבוקש לאופי המרקם העירוני המתכונן בסביבה, התאמת תשתיות לתכנית, שיקולים תחבורתיים וסביבתיים, התכנית תורמת למרקם העירוני לפחות בשני מרכיבים ממספר מרכיבים המצוינים בתכנית כגון תרומה משמעותית לעיצוב העירוני, תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מאופי הבינוי כגון דיור בהישג יד וכו').

בתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ובאזור תעסוקה עירוני, אשר עומדת בכל הקריטריונים המפורטים בס"ק א-ג (כולל) לעיל, ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש בין הרח"ק הבסיסי למירבי. מעבר לכך ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המירבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מההוראות הבאות לפי בחירת הועדה:

א. תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת עפ"י סעיף 4.1 לעיל
ב. הוראות בנוגע לשימור מבנים או בדבר מתן זכויות בניה בגיו ניוד זכויות בהתאם לתכנית השימור העירונית, או בדבר העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.
ג. הוראה בדבר קביעת שטחים לשימושי מלונאות, דיור מוגן ציבורי, דיור מוגן או בית חולים סיעודי וכדומה.

הועדה רשאית משיקולים של התחדשות עירונית, בהחלטה מנומקת, לאשר תוספת שטחי בניה עד למלוא שטח הבניה המירבי, גם כאשר הפרויקט לא עומד בתנאים הס"ק שלעיל.

על אף האמור לעיל הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזור היעוד ובלבד שלא תהיה חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המירבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף 3.1.4.

<u>שטחי הבניה בתת קרקע</u>:

יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבינהם.

הועדה יכולה לאשר שטחי בניה בתת"ק בהיקף של עד 100% משטח הבניה שמעל הקרקע בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה ולאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו אשר יתייחס בין היתר להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

בתת"ק יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף האמור לעיל ניתן לקבוע בתכנית בקומה העליונה בתת קרקע שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית שיקבע בין היתר כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימלית של מפלס המגורים בתת"ק, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת"ק וכדומה.

לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת"ק אל מעל הקרקע.

<u>תכנית 507-0810747 (תא/4931) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 10796 ביום 12.09.2022</u>:

- תכנית תא/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045.
- להלן מתוך דברי ההסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בחלק הדרום-מזרחי של מרחב יצחק שדה (חסן ערפה), בפינת הרחובות המסגר ורחוב 1185 וכוללת את מגרשים C3, C4א' ו- C4ב' בהתאם לתכנית תא/3319 ותכנית תא/1/3319. התכנית שומרת על עקרונות ותכנית העיצוב האדריכלי המאושרת למרחב יצחק שדה תעא/3319/ב.
התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה. בתכנית המתאר תא/5000 התכנית נמצאת באזור תכנון 602, בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ברח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8, בגובה מעל 40 קומות.
התכנית קובעת איחוד וחלוקה בהסכמה בין חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 (מגרשים C3, C4א' ו- C4ב'). התכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8 במגרש 101 ביעוד עירוני מעורב לצורך בניית 2 מגדלים על גבי קומות מסד. מגדל אחד בשימוש תעסוקה ומגדל נוסף בשימוש מעורב של תעסוקה ומגורים. שני המגדלים יכללו קומת קרקע מסחרית.
התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור בכל תחום שטח פרטי פתוח והגישה המרכזית אליו בהתאם לתכנית העיצוב התקפה תעא/3319/ב ומוסיפה שני מעברים נוספים לשטח פרטי פתוח המרכזי מרחוב המסגר.
הסבר זכויות מוצעות:
סך כל שטח המגרש לחישוב זכויות (מגרש 101) הינו 10,385 מ"ר. סך כל זכויות הבנייה ברוטו מעל הקרקע בשימושים שונים במגרש 101- 132,928 מ"ר רח"ק 12.8 (רצפה חלקי קרקע) מתוכם ברוטו לתעסוקה ומסחר 99,696 מ"ר לפחות (75% מסך זכויות בנייה מעל בקרקע).
מתוך סך השטחים הכוללים הסחירים העל קרקעיים יותר עד 25% בשימוש מגורים סה"כ ברוטו (שטח עיקרי + שירות) למגורים 33,232 מ"ר. זכויות הבנייה למגורים כוללות עד 20% מסך זכויות הבנייה מעל הקרקע עבור מגורים רגילים סה"כ 26,586 מ"ר ברוטו, ובנוסף -5% עבור דיור בהישג יד סה"כ 6,646 מ"ר ברוטו. זכויות אלה מחושבות משטח מגרש 101.
התכנית כוללת בקו כחול נוסף מגרש הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל המסומן כתא שטח 401 (מגרש מד"א) וקובעת אותו בייעוד ציבורי (שב"צ) שיירשם על שם עיריית ת"א-יפו ללא תמורה.
שטח תא שטח 401 הינו 4,755 מ"ר. התכנית קובעת זכויות בנייה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מתוקף תכנית המתאר תא/5000 בהיקף עד 19,020 מ"ר ברוטו ברח"ק 4 (רצפה חלקי קרקע) עבור שימושים ציבוריים ובנוסף 1,902 מ"ר ברוטו (10%) עבור שימושים מסחריים.
גובה הבינוי המירבי בתא שטח 401 יהיה עד 8 קומות מעל פני הקרקע.

- מטרת התכנית: מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה ע"י תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי בהתאם לתכנית מתאר תא/5000 וכן תוספת שטחים ציבוריים בתא שטח 401 באמצעות שינוי ייעוד ממגרש מיוחד לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- עיקרי הוראות התכנית:

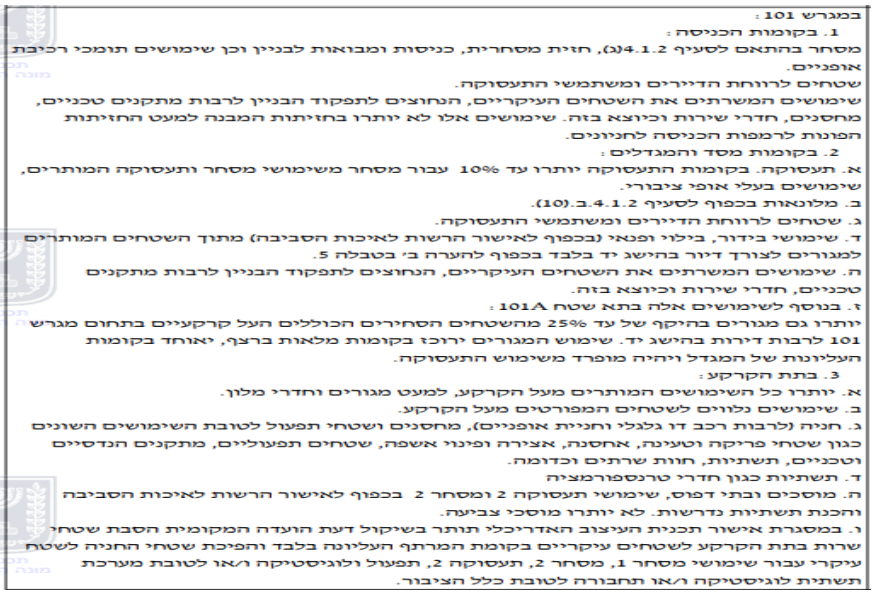
במגרש 101:

- קביעת הוראות לאיחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
- שינוי יעוד קרקע מ"אזור תעסוקה מיוחד" ו"שטח פרטי פתוח" ליעוד "עירוני מעורב" ו"שטח פרטי פתוח".
- קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים- קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ומסחר וכן שימושים נוספים של עד 20% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית, ובנוסף עד 5% עבור דיור בר השגה וריכוז זכויות המגורים בתא שטח A101.
- קביעת זכויות בניה לתעסוקה ומסחר ומגורים מעל הקרקע.
- קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- קביעת שטחי בניה תת קרקעיים ושימושים בתת הקרקע.
- קביעת גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים.
- קביעת הוראות בינוי לרבות קביעת קווי בניין, קביעת הוראות לגובה קומות, שינוי בינוי וקביעת גובה קומת קרקע והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
- קיבעת זיקות הנאה למעבר ושהיה של הציבור בכל השטחים הלא מבונים.
- ביטול רמפת כניסה מרחוב המסגר שנקבעה בתכנית תא/3319.
- קביעת תקן חניה והסדרי תנועה.
- קביעת הוראות לעניין איכות סביבה ובניה ירוקה.

תא שטח 401:

- שינוי יעוד מ"מגרש מיוחד" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת זכויות הבניה ושימושים, גובה בניה עד 8 קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.

- להלן השימושים המותרים בייעוד עירוני מעורב:



במגרש 101:
1. בקומות הכניסה:
מסחר בהתאם לסעיף 4.1.2(ג), חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים.
שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה.
שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, מחסנים, חדרי שירות וכיוצא בזה. שימושים אלו לא יותרו בחזיתות המבנה למעט החזיתות הפונות לרמפות הכניסה לחניונים.
2. בקומות מסד והמגדלים:
א. תעסוקה. בקומות התעסוקה יותרו עד 10% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים, שימושים בעלי אופי ציבורי.
ב. מלונאות בכפוף לסעיף 4.1.2.ב.(10).
ג. שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה.
ד. שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה) מתוך השטחים המותרים למגורים לצורך דיור בהישג יד בלבד בכפוף להערה ב' בטבלה 5.
ה. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי שירות וכיוצא בזה.
ז. בנוסף לשימושים אלה בתא שטח 101A:
יותרו גם מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 101 לרבות דירות בהישג יד. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף, יאוחד בקומות העליונות של המגדל ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.
3. בתת הקרקע:
א. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים וחדרי מלון.
ב. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע.
ג. חניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות, חוות שרתים וכדומה.
ד. תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה
ה. מוסכים ובתי דפוס, שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.
ו. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.

הוראות בינוי:

1. מספר קומות בתא שטח 101A יהיה עד 47 קומות, מספר קומות בתא שטח 101B היה עד 43 קומות.
א. גובה המבנים כפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית עפ"י סעיף 6.9 ולהוראות גובה קומות

כמפורט להלן.

ב. גובה קומת הקרקע בתא שטח 101B לא יעלה על 8 מטרים (מרצפה לרצפה). גובה קומת הקרקע בתא שטח 101A לא יעלה על 7 מטרים. תהיה התאמה והמשכיות ויזואלית לגובה הקולונדה וקומות המסד של המבנים על פי תכנית העיצוב של מרחב יצחק שדה תעא/3319/ב. תתאפשר קומה חלקית במסגרת קומות הקרקע של המבנים בתאי שטח 101A ו-101B.

ג. גובה קומות המסד עד 4 מטרים ברוטו.

גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.

גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.8 מטרים ברוטו.

מעל קומות המסד יותרו קומות מיוחדות בגובה מעל 3.8 מטרים אשר גובהן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

בתא שטח 101A סך הכל עד 4 קומות מיוחדות, מתוכן 2 ימוקמו בקומות המגורים העליונות של המגדל.

בתא שטח 101B סך הכל עד 3 קומות מיוחדות, מתוכן 2 ימוקמו בקומות התעסוקה העליונות של המגדל.

גובה קומות טכניות יקבע בתכנית העיצוב.

2. קווי בניין:

א. קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט, בנספח בינוי וכמפורט להלן:

(1) קו בניין מירבי לקומת הקרקע:

בתא שטח 101A:

8 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.

4 מטר לכיוון השפ"פ ממזרח.

בין 4 מטר לקו בניין 0 לכיוון השפ"פ מצפון כמתואר בתשריט ונספח בינוי.

בין 8 מטר לקו בניין 0 לכיוון מגרש C2 ממערב כמתואר בתשריט ונספח בינוי.

בתא שטח 101B:

8 מטר לכיוון רחוב המסגר ממזרח, 8 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.

קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממערב.

קו בניין משתנה בין 4.09 מטר ל-1.25 מטר לכיוון מגרש C5 מצפון כמתואר בתשריט ונספח בינוי.

תותר הקמת פרגולה מעל רמפות כניסה למרתפי חניה בהתאם לתא/3319 ותעא/3319 ב' מחוץ לקווי הבניין לקומת הקרקע.

יותרו עמודים בחזיתות המבנים/ קולונדות מחוץ לקווי הבניין לקומת הקרקע. מיקום העמודים וגודלם יתואם בתכנית העיצוב האדריכלי.

(2) קו בניין מירבי לקומות המסד:

בתא שטח 101A:

4 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.

קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממזרח.

קו בניין 0 לכיוון השפ"פ מצפון.

בין 8 מטר לקו בניין 0 לכיוון מגרש C2 ממערב כמתואר בתשריט ותכנית בינוי.

בתא שטח 101B:

4 מטר לכיוון רחוב המסגר ממזרח, 4 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.

קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממערב.

קו בניין משתנה בין 4.09 מטר ל-1.25 מטר לכיוון מגרש C5 מצפון כמתואר בתשריט ונספח בינוי

(3) קו בניין מירבי לקומות המגדל:

בתא שטח 101A:

8 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.
קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממזרח.
קו בניין 0 לכיוון השפ"פ מצפון.
בין 6 מטר עד 14 מטר לכיוון מגרש C2 ממערב כמתואר בתשריט ונספח בינוי.
בתא שטח 101B:
8 מטר לכיוון רחוב המסגר ממזרח, 8 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.
קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממערב.
קו בניין משתנה בין 6.85 מטר ל-4 מטר לכיוון מגרש C5 מצפון כמתואר בתשריט ונספח בינוי.
ב. קו בניין למרתפים כמסומן בתשריט ובנספח בינוי.
3. קולונדה:
תיקבע קולונדה במסגרת קווי הבניין לקומות המסד ברוחב 4 מטרים מקו הבניין בקומת הקרקע (כולל עמודים), כמסומן בתשריט, הפונה לכיוון רחוב המסגר ממזרח ורחוב 1185 מדרום ובתנאי שרוחב מינימלי פנוי למעבר לא יפחת מ-3 מ'. גובה הקולונדה בתא שטח 101B לא יעלה על 8 מטרים ברוטו ובתא שטח 101A לא יעלה על 7 מטרים ברוטו. הגובה הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאמה למבנים הקיימים והמתוכננים במרחב יצחק שדה.
4. בתא שטח 101B יתוכננו 2 מעברים מקורים בזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים, כל אחד, במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם מגרש C5, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר אוויר חופשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.

הוראות בינוי

5. תכסית המגדל המירבית תהיה עד 75% מתא שטח 101A ועד 70% מתא שטח 101B.
תכסית הבינוי משטח מגרש 101 בכללותו עד 60%.
6. מפלסי הקרקע והחיבורים של הבניינים לשטח הפרטי הפתוח הפנימי יתואמו סופית בתכנית עיצוב אדריכלי.
7. חישוב זכויות כולל (עיקרי+שירות) למגורים ולדיור בהישג יד:
כל השטח המיועד למגורים, כולל דיור בהישג יד (ככל שימומש), ירוכז בתא שטח 101A.
א. השטח המותר בתכנית לשימוש מגורים יהיה עד 20% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים 26,586 מ"ר ברוטו ובנוסף עד 5% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים עבור דיור בהישג יד - סך הכל 6,646 מ"ר ברוטו.
ב. דירות בהישג יד שיוקצו להשכרה:
יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים.
היחידות עבור דיור בר השגה יהיו לשכירות לתקופת של 20 שנה לכל הפחות. שכר הדירה יהיה מפוקח בהתאם למדיניות העירונית בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו.
דירות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.
תתאפשר המרה של השטחים שהוגדרו לדיור בר השגה, כולם או חלקם, לטובת שימוש למשרדים.
ג. תמהיל יחידות דיור:
שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ-73 מ"ר עיקרי.
לפחות 20% מכלל יחידות הדיור בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות (בשטח עד 80 מ"ר ברוטו).

התמהיל וגודל יחידות הדיור יקבע סופית על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.

פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 101.

לא יותר איחוד דירות, ייחשב סטייה ניכרת.

8. שטח מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.

שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר היחידות המלונאיות בבניין. שטח המרפסות ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.

שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית.

ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית.המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.

9. הנחיות מיוחדות לשימוש מלונאי, ככל שיקבע:

א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.

ג. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השימוש המלונאי יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.

השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.

ד. אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.

ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

הוראות בינוי

10.חזית מסחרית כמסומן בתשריט.

שטח המסחר לא יפחת מ-600 מ"ר ברוטו בתא שטח 101A ומ-900 מ"ר ברוטו בתא שטח 101B.

החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. שטח המסחר ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.

השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור, כמפורט בסעיף 6.3.

גישור על הפרשי המפלסים בין השטח הפרטי הפתוח המרכזי הפנימי לרחוב המסגר ורחוב 1185, יתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויוסדר בתחום קווי הבניין בקומת הקרקע.

יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

עבור המנדפים ומפרידי השומן תתוכנן הפרדת פירים בין תעסוקה למסחר.

לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל. המיקום המדוייק של בתי אוכל ייקבע בתכנית העיצוב.

התקנת מפרידי שומנים לבתי אוכל, על-פי הנחיות תאגיד מי אביבים.

יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, אזור למחזור בקבוקים עם חדר אשפה נפרד לחלק המסחרי וכן יינתנו פתרונות פינוי אשפה בלעדיים לאזור המסחרי בנפרד מהמגורים.

תותר תוספת שטחי עזר ואחסנה לשטח המסחרי בצמוד.

שטח פרטי פתוח

שימושים

1. מעל הקרקע במפלס הפיתוח פעילות ציבורית, גני משחקים, מעבר, ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים.
מתקנים נדרשים לשהייה ושהות בפארק ומצללות, פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ומתקנים לחניית אופניים. מעבר רכב חירום.
2. בתת הקרקע - יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע ביעוד עירוני מעורב בסעיף 4.1.2 בתחום קווי הבניין למרתפים בלבד.

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

1. מחוץ לקו הבניין למרתפים בתחום מרכז השטח הפרטי הפתוח המרכזי לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרים טכניים. בתחום זה לא תותר כל בניה מעל ובתת הקרקע למעט תשתיות תת-קרקעיות כגון מעברי צנרת, אגני השהיה, בורות חלחול. מתקנים ומערכות אלו ישולבו בפיתוח, אופן שילובם ייקבע בתכנית עיצוב האדריכלי.
2. בתחום כל שטח השטח הפרטי הפתוח לא תותר פליטת אוויר לרבות אגזוז גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים.
3. השטח הפרטי הפתוח יפותח ככיכר גן פתוחה ויקושר אל מפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים ואל השטח הפרטי הפתוח המרכזי.
4. בכל תחום השטח הפרטי הפתוח תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל בהתאם לסעיף 6.3.
5. לא יותרו ערוגות בנויות מוגבהות בתחום השטח הפרטי הפתוח.
6. במקומות בהם יינטעו עצים, בתחום המופיע בנספח הבינוי, תובטח רצועת נטיעה בעומק 1.5 מטר לפחות כפי שיתואם במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם לסעיף 6.6.(6) . נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-10 מטר קוב.

תשתיות

1. מיקום הסופי של תשתיות מים, ביוב וניקוז התת-קרקעיות, המשרתות את כלל מרחב יצחק שדה ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
2. תוואי קו תיעול העובר מהשטח הפרטי הפתוח המרכזי לכיוון דרום ורחוב 1185, קוטרו וחיבורו למערכת העירונית יעשה בתיאום ואישור מנהלת מרחב יצחק שדה, מי אביבים ומחלקת התיעול העירונית.

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים

1. חינוך, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום עירוניים לרבות מתקני תפעול.
2. יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי ושל המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חוו"ד מה"ע.
3. יותר עירוב שימושים ציבוריים כנ"ל בסעיף 1. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח, העיצוב והבינוי, יוצג לאישור מה"ע.
4. תותר הוספת שימוש מסחרי.

הוראות

הוראות בינוי

1. תותר חזית מסחרית לאורך רחוב ארליך.
2. גובה הבניה עד 8 קומות.
3. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לתא שטח 401 ייערך תיק תיעוד מתחמי למגרש ותבחן השארת המבנים הקיימים להחלטת מהנדס העיר וועדת השימור.
4. כל יתר הוראות הבינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
במקרה של חזית מסחרית, לסך כל שטחי המסחר יידרש פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/ מעקה הגג.
מיגון אקוסטי לחזית הפונה לרח' שבטי ישראל בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	101A	2154	(1) 12472	2224			(2) 93		(3)	47	6	(4)	(4)	(4)	(4)
עירוני מעורב	מגורים	101A	2154	(1) 25562	7670				(5) 350				(4)	(4)	(4)	(4)
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	101B	3566	(1) 72000	13000			(6) 87		(3)	43	6	(4)	(4)	(4)	(4)
עירוני מעורב	<סך הכל>		10385	(1) 110034	22894	(7) 400	(7) 50972	(8) 60	(5) 350							
שטח פרטי פתוח		101C	4665			(9)	(9)					6	(4)	(4)	(4)	(4)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	4755	(10)	(10)	(11)	(11)	(11) 60			8	(11)	0	0	0	0

הערה ברמת הטבלה:

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 101, ששטחו 10,385 מ"ר (מורכב מתאי שטח 101A ו-101B בייעוד עירוני מעורב ו-101C בייעוד שטח פרטי פתוח).

ב. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים הכוללים 6,646 מ"ר עבור דיור בר השגה ומתייחסים לכל שטח מגרש 101. תתאפשר המרה של השטחים שהוגדרו לדיור בר השגה, כולם או חלקם, לטובת שימוש למשרדים בכפוף לסעיף 4.1.2.ס.ק.(8).(ב) או לטובת שימוש בילוי בידור ופנאי לפי סעיף 4.1.1 (2) (ז). ככל שיוחלט שלא לממש את יחידות דיור בר השגה , מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 280. במידה, ויוחלט שלא לממש את חלק מיחידות דיור בר השגה, יוקטן שטח המיועד למגורים בהתאמה, ובלבד ששטח הדירה הממוצע בתכנית לא יקטן מ- 73 מ"ר.

ג. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

ד. תותר המרה של שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע ובתנאי שסך כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע במגרש וכל עוד אין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.

ה. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ו. שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה בכפוף לסעיף 4.1.2.ב.(5) שמתייחס לשטח מסחר מינימלי.

ז. בתא שטח 401 יחולו הוראות תכנית תא/מק/צ למעט הנושאים המפורטים בטבלה זו ובסעיף 4.3.

ח. תותר העברה של זכויות בהיקף של עד 7.5% עיקרי ושירות מסך הכל זכויות המותרות לתעסוקה ומסחר בתכנית, בין תאי שטח 101A ו- 101B.

ט. מספר מקומות החניה במרתפים יהיה על-פי שטחי החניה התת-קרקעיות בתכנית הראשית תא/3319 - 34,317 מ"ר. שטח מרתפי חניה כולל את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. לא יתווספו שטחים לחניה מעבר לכך. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע כמופיע בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ולשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע על פי סעיף 4.1.2.ב.(9).

(2) תכסית מירבית בייחס לתא שטח 101A.

(3) גובה מירבי 180 מ' מעל פני הים ובכפוף לסעיף 6.9.

(4) כמופיע בתשריט ונספח ביטוי.

(5) מספר יחידות דיור מירבי.

(6) תכסית מירבית בייחס לתא שטח 101B.

(7) סך הכל זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 101, כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתחום קווי הבניין למרתפים.

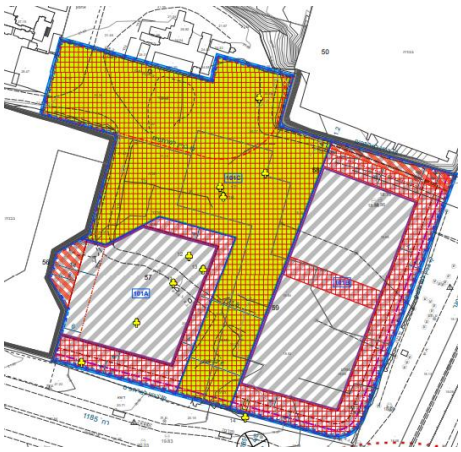
(8) תכסית עבור כל המבנים במגרש 101 בייחס לכלל שטח המגרש.

(9) זכויות הבנייה בתת הקרקע בשטח פרטי פתוח נכללות בסך הכל זכויות הבנייה בתת הקרקע במגרש 101.

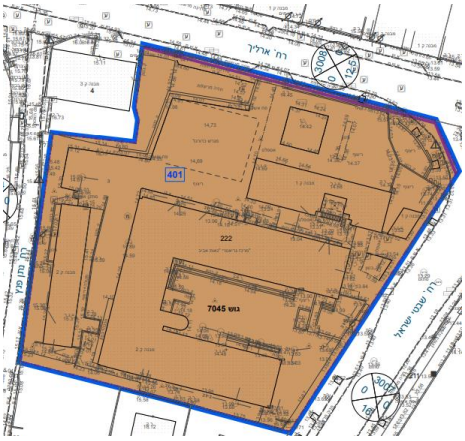
(10) סך כל שטחי בנייה מעל הקרקע יהיו 400% משטח המגרש. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים וכן תותר תוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.

(11) על פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.

להלן תשריט מגרש A101, B101, C101:



להלן תשריט מגרש מבנים ומוסדות ציבור (401):



עיצוב אדריכלי

1. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תאי השטח במגרש 101 יהיה אישור של תכנית עיצוב אדריכלי על-ידי הוועדה המקומית עבור שטח מגרש 101.
2. תכנית העיצוב למגרש 101 תתייחס לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת תע"א 3319/ב המבטיחים רצף מעברים דרך השטח הפרטי הפתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב יצחק שדה מפינת רחוב המסגר ורחוב 1185 ותתייחס בין היתר להיבטים הבאים:
א. הנחיות לעיצוב ופיתוח קומת הקרקע והצגת פתרונות לגישור על הפרשי מפלסים בין השטח הפרטי הפתוח המרכזי הפנימי לרחוב המסגר ורחוב 1185.
ב. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והנחיות להבטחת הפרדה ומניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים.
ג. קביעת שטחי המסחר ומיקומם הסופי.
ד. קביעת יחידות הדיור בהישג יד לרבות תמהיל היחידות, מיקומן ומספרן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 4.1 ס.ק.(ז).
ד. קביעת גובה קומות סופי.
ח. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
ו. ישמרו המעברים הקיימים לגישה שטח הפרטי הפתוח המרכזי ויקבעו מעברים נוספים: תתואם שמירת מעבר ברוחב של לפחות 6 מ' בתא שטח 101B בקרבת הרמפה במגרש C5 שיסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
בתא שטח 101B תתואם כניסה רחבה שתאפשר מבט מרחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ומעבר חפשי ללא סגירה בזיגוג.
בתא שטח 101A תישמר זיקת ההנאה כך שלא יקטן השטח הכולל בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במפלס קומת הקרקע מגודל השטח הפרטי הפתוח שנקבע בתכנית תא/3319. ככל הניתן, לא ימוקמו עמודים בתחום זיקת הנאה הפונה לשטח הפרטי הפתוח.
ז. קביעת מיקום מערכות האוורור, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
ח. הצגת פתרונות לפליטת אגזוז גנרטור, נידוף מסחר, מיקום חדר טרפו ושמירת מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
ט. קביעת מיקומם הסופי של השימושים הרגישים (מגורים) בכפוף לבדיקות איכות אויר ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
י. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.
יא. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים בהתאם לסעיף 6.6.6.
יב. עדכון סקר העצים ואישורו על ידי האגרונום העירוני.
יג. קביעת בתי גידול לעצים בוגרים בתחום התכנית.
יד. הנחיות לבניה ירוקה.
טו. מיקום סופי של זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
טז. מיקום בשטח המגרש למתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות חניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
יז. תיאום מפלס קרקע והחיבורים רחובות הסמוכים וכן תיאום הפרשי מפלסים ומעברים נגישים אל השטח הפרטי הפתוח.

יח. מיקום סופי של מתקני אופניים בפיתוח

יט. מיקום הסופי של צוברי גז, תשתיות מים, ביוב וניקוז התת-קרקעיות, ופתחים ליניקת אוויר.

עיצוב אדריכלי

כא. קביעת עיצוב המגדל.

כב. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.

כג. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.

כד. קומות המסד של המבנים יתוכננו בחומרים, גאומטריה ומפלסים שיתואמו עם המבנים במגרשים הסמוכים במרחב.

כה. במסגרת תכנית העיצוב יקבעו ויאושרו מיקום וממדיהם של העמודים הקונסטרוקטיביים לקומות המסד. בתחום זיקת ההנאה למעבר ושהיה להולכי רגל הפנה לשטח הפרטי הפתוח לא ימוקמו עמודים, ככל הניתן.

כו. פתרון למסתורי כביסה במגדל יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.

כז. קביעת מעבר להולכי רגל, בעת הקמת הפרויקט, במדרכה ברחוב 1185 וברחוב המסגר לרבות מדרכות תלויות ככל שידרשו בתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

כח. קביעת מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקת ההנאה בתת הקרקע ותיאומו מול אדריכל העיר וצוות תכנון שדרת הקריה בהתאם מפורט בסעיף 6.5.ס.ק.(4).

כט. שתילת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב המסגר ורחוב 1185 בתיאום עם אדריכל העיר.

ל. ביצוע בדיקה טכנו כלכלית מפורטת של מרכיבים נוספים של מרכז האנרגיה.

לא. פירוט יישום גג מעכב נגר ("יכחול"). או ירוק

לב. נושאים נוספים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

זיקת הנאה

1. השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת הנאה למעבר רכב הינם כמסומן בתשריט.

2. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין.

3. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת המעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר לרכב חרום.

4. בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג, למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים ופרגולות לקירוי רמפות הירידה למרתפי החניה ולמעט הבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קוי הבניין המותרים.
בתחום זיקת הנאה לרכב בלבד יותר מחסום כניסה למרתפי חניה.

5. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר או הכנסת אוויר מהמרתפים, פליטת אגזוז גנרטור בשטחים המסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל לטובת הציבור בכפוף לסעיף 6.7.(7)(ה).

6. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הרכב בתחום הכניסות למרתפי החניה.

7. בתא שטח 101B תישמר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ב- 2 מעברים מקורים ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים, כל אחד, במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם המגרש 5C, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר אוויר חפשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתאומו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.

8. תישמר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע בין המבנים בתאי שטח 101A ו-101B שרוחבה לא יפחת מ-20 מטר.
9. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.

דרכים תנועה ו/או חניה

1. במגרש 101 :
א. מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיה על פי שטחי החניה בתכנית הראשית תא/3319 הקובעת 34,317 מ"ר עבור שטחי מרתף חניה - שטח מרתפי חניה הכולל את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.
שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע בטבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך.
ב. מתוך שטחים אלה יחושב חניות אופניים ורכב דו-גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
ג. מתוך שטחים אלה יחושב תקן חניה למגורים לפי 0.5 ליחידת דיור. לדירות הקטנות מ- 50 מ"ר יקבע תקן חניה 0 ליחידת דיור.
ד. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשאר השימושים.
ה. פריקה וטעינה יוסדרו בתחום המרתף.
יוסדר אזור פריקה וטעינה של ציוד וסחורה לעסקים אשר יהיה בנפרד מאזור החניה של הדיירים.
ו. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
ז. התכנית מבטלת את רמפת הכניסה הדרומית בתא שטח 101B מרחוב המסגר והכניסה תתבסס על רמפות הכניסה הסמוכות באמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית המומקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתא שטח 101B, בצמוד למגרש C5 נותרת רמפת כניסה צפונית נוספת מרחוב המסגר.
ח. מיקום וכמות חניות האופניים במפלס הקרקע ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
ט. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תכנית העיצוב.
י. בתחום המרתפים יחולו הוראות סעיף 13 מתכנית 3319 בכל הנוגע למרתפים וכניסות בשינויים המחוייבים בהתאם לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.
2. בתא שטח 401 :
תקן החניה לתא שטח 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ועל-פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.

מרתפים

1. על אף האמור בהוראות תכנית תא/3319, תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח מגרש 101 עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים. לא תותר בניה מחוץ לקווי בניין למרתפים מעל ובתת הקרקע.
2. מרתפי החניה יהיו משותפים לכל מגרש 101 ולא יחולקו בהתאם לחלוקה לתאי השטח.
3. שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'. במסגרת תכנית העיצוב יקבע הגובה הסופי של המרתפים כך שיאפשרו שימושים עיקריים והמרה של שטחי חניה לשימושים עיקריים.
4. במרתף העליון במגרש 101 לאורך רחובות המסגר ו-1185 תהיה נסיגה בחלקו העליון של המרתף ברוחב 2 מטר ובגובה 2 עד 1.3 מטר נטו בהתאם לתיאום שיעשה בשלב תכנית העיצוב מול צוות תכנון שדרת הקריה .
בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות ויינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור של צוות תכנון שדרת הקריה.

איחוד וחלוקה

1. האיחוד יבוצע על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
2. תאי שטח במגרש 101 יהוו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים.

רישום שטחים ציבוריים

תא שטח 401 יירשם בבעלות עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, בהליך של הפקעה ללא תמורה כשהוא פנוי מכל אדם וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא והכל בכפוף להסכם שייחתם עם עיריית תל אביב יפו.
העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ותפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.

9. <u>רישוי</u>:

9.1. כעולה מחוות דעת שמאי המשיבה, מעיון בתיק הבניין באתר הועדה המקומית, נמצא היתר הבניה הבא: היתר בניה מס' 4-940078 מתאריך 03.02.1994 לתוספת בניית סככה חדשה בצמוד למבנה קיים.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה</u>:

באומדן ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור של תכנית בנין עיר תא/4931 (-507 0810747) עקב מימוש בדרך של מכר (בקשה למידע מוקדם).

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא ההחלטה.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן

10.7. וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי

10.8. התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.9. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.10. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.11. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.12. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, החלטות ועדות ערר והחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק.

10.13. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1. ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

		שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/4931	28.09.2022	142,082,353	71,041,176	30,736,265	15,368,132

11.2. **<u>השבחה בגין אישור תכנית תא/4931</u>:**

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי חישב את ההשבחה בגין תכנית תא/4931 בדרך של השוואה בין המצב התכנוני הקודם, שחושב לפי העקרונות שנקבעו ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן על בסיס תכנית 3319, לבין המצב התכנוני החדש שבא לידי ביטוי בתכנית תא/4931, בהתאמות הנדרשות. לטענתו, הביא בחשבון שווי דיור בר השגה לפי מקדם 0.7 בהשוואה לדירות בשוק החופשי וכי במועד הקובע מאושרת תכנית עיצוב לכלל המתחם והוראות תכנית תא/4931, לפיהן ניתן להגיש בקשה לדיפון וחפירה קודם לאישורה של תכנית העיצוב, במקביל לביצוע עבודות דיפון וחפירה ניתן לאשר תכנית עיצוב.
- שמאי המשיבה טוען כי תוספת השטחים לפי תכנית זו היא ללא תוספת שטח לחניות, שנקבע כשטח מקסימלי לפי תכנית 3319 וכי במועד הקובע פועלת הרק"ל (קו אדום) בסמוך למתחם שבנדון.
- שמאי המשיבה טוען כי קבע את שווי שטחי המגורים והמשרדים במצב הקודם והחדש בהתחשב בגובה הקומה ממוצעת של שטחי המשרדים והמגורים ושטח ממוצע של הדירות בכל אחד משני מצבי התכנון וכי בנוסף הביא בחשבון:

- תוספת של 1% לשווי בגין עליה בכל קומה הן למגורים והן למשרדים, בהשוואה בין שני מצבי התכנון.
- תוספת שווי לשטח שולי של 20% במעבר משטח שולי לשטח שאינו שולי, בהשוואה לנתוני ההשוואה.
- במצב הקודם והחדש הביא בחשבון שטח עיקרי ובניית ממ"ק לאור העובדה שמדובר בבניה של מגורים מעל משרדים.
- לפי לוח ההקצאות לתכנית הוקצו לבעל הזכויות בחלקה 57 31.75% מהמגרש וכי החלק נשוא השומה מהווה 45.55% מכלל חלקה 57.

– להלן נתוני השוואה למשרדים, כפי שהציג בחוות דעתו:

מגדלי אלון

תאריך	שטח	קומה	מחיר	חניות	מחסן	מחיר בניטרול חניה ומחסן	מחיר למ"ר בנוי	התאמה לקומה 35
25.4.2022;	364	9	₪ 12,500,000	7	17	₪ 11,005,000	₪ 30,234	₪ 37,792
16.2.2022	792	35	₪ 29,500,000	13	5	₪ 26,175,000	₪ 33,049	₪ 33,049
2.1.2022	618	39	₪ 27,347,048	10	13	₪ 24,652,048	₪ 39,890	₪ 38,356
19.05.2022	300	9	₪ 9,000,000	4		₪ 8,000,000	₪ 26,667	₪ 33,333
ממוצע	518.5	23						**₪ 35,633**

עסקה מיום 2.1.2022 הינה של 551 מ"ר בנוי + 224 מ"ר מרפסת

מגדלי הארבעה

תאריך	כתובת	שטח	קומה	מחיר	חניות	מ"ר בנוי
16.112021	הארבעה 28	366	1	₪ 9,425,000	3	₪ 23,702
23.11.2021	הארבעה 28	1233	19	₪ 25,000,000	10	₪ 18,248
5.9.2021	הארבעה 30	213	2	₪ 4,229,676	2	₪ 17,510
30.9.2021	הארבעה 28	387	21	₪ 9,530,000	1	₪ 23,979
31.12.2020	הארבעה 30	104	21	₪ 2,633,000		₪ 25,317
3.12.2020	הארבעה 28	204	11	₪ 5,100,000		₪ 25,000
23.11.2020	הארבעה 30	372	9	₪ 9,250,000		₪ 24,866
28.02.022	הארבעה 30	1098	34	₪ 38,955,357		₪ 35,478
14.03.2022	הארבעה 21	656	13	₪ 20,600,000	13	₪ 26,448
ממוצע		515	14.6			₪ 24,505
ממוצע ללא נתוני קיצון			12.9			₪ 24,831

הערה: בנתוני השוואה עם חניות נוטרל שווי החניה לפי 250,000 ₪ למקום.

חסן ערפה

תאריך	שטח במ"ר	קומה	העסקה		שווי למ"ר במעוגל מנוטרל חניה
06/11/2022	155	33-מ15	₪	4,162,000	₪ 26,800
03/11/2022	244	33-מ6	₪	6,832,000	₪ 28,000
15/08/2022	134	33-מ7	₪	3,930,000	₪ 29,300
15/08/2022	161	33-מ7	₪	4,620,000	₪ 28,700
11/04/2022	145	33-מ12	₪	3,672,000	₪ 25,300
03/04/2022	189	33-מ9	₪	5,135,000	₪ 27,100
28/03/2022	155	33-מ5	₪	3,642,500	₪ 23,500
09/02/2022	275	32-מ18	₪	7,114,500	₪ 25,900
09/02/2022	189	32-מ18	₪	4,819,500	₪ 25,500

לחיזוק טיעונו, הציג נתוני השוואה נוספים:

- בהתאם למצגת לשוק ההון שערכה חברת הכשרת הישוב לקראת פרסום הדוחות לרבעון ה- 3 של שנת 2021, כולל את אומדני החברה לגבי שכ"ד למ"ר ואת השווי הנגזר בשעורי היוון שבין 6.5% ל- 7% לפרויקט של "מגדל בית מעריב":

מיועד להשכרה

טווח NOI חזוי - 67 עד 84 מיליוני ש"ח (בגין 42 קומות)

להלן ניתוח רגישות לשווי נגזר **תיאורטי** של הנכס, על-בסיס שיעורי היוון אינדיקטיביים אפשריים (באכלוס מלא):

שכ"ד למ"ר משרדים עיקרים (ש"ח)	120	140	160	180	200
NOI שנתי חזוי - 42 קומות (מיליוני ש"ח)	67	78	88	98	109
שווי נגזר תיאורטי לפי שיעור היוון אינדיקטיבי (מיליוני ש"ח)					
7%	957	1,114	1,257	1,400	1,557
6.5%	1,031	1,200	1,354	1,508	1,677

* בבעלות 75% ובחכירה 25% מעיריית תל-אביב

טווח NOI חזוי כולל כ-43,182 מ"ר משרדים, כ-318 מ"ר מסחר ו-150 מקומות חניה. התכנית כוללת גם בנייה של סוטלות ציבור עבור העירייה ומסירה להם של כ-4,850 מ"ר משרדים כולל מידע צפוי עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968

בהתאם לאמור טווח השווים של הנכס כגמור 957-1677 מ' ₪ שהם בין 22,000 ₪ למ"ר בנוי לבין 38,500 ₪ למ"ר בנוי למשרדים.

- בהתאם לכתבה בכלכליסט מתאריך 28.06.2021 חברת הסטארט-אפ "סנאפי" שכרה 2,500 מ"ר בפרויקט המשרדים "TOU-TOWERS" של חברת רובינשטיין במתחם יצחק שדה (חסן ערפה). החברה שכרה את הקומות 31-30 במגדל המתנשא לגובה של 34 קומות. דמי השכירות לרמת מעטפת עומדים על כ- 105 ₪ למ"ר (כ- 3.15 מיליון ₪ לשנה), ודמי הניהול עומדים על כ- 20 ₪ למ"ר, זאת מלבד עלות ההשקעה הנדרשת כדי להביא את המשרדים לרמת גמר. חוזה השכירות לחמש שנים עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות.
- בהתאם לכתבה ב"כלכליסט" מתאריך 14.10.2021 חברת הסטארט-אפ הישראלית Fireblocks, שהפכה השנה לחד קרן עם שווי שוק של למעלה מ-2 מיליארד דולר מתרחבת. החברה שכרה 3 קומות בשטח של 3,400 מ"ר במגדל אקרו ברחוב יצחק שדה בת"א תמורת דמ"ש שנתיים של 7.35 מש"ח. המעבר למתחם החדש צפוי במרץ 2022. עסקת השכירות של החברה נחתמה מול הבעלים של השטח - גליל סנטר נכסים והשקעות וטל אמן והיא כוללת את הקומות 26-24. הסכם השכירות הוא לתקופה של 4 שנים וכולל מעבר לשטחי המשרדים, ו- 33 חניות לעובדים. הדמ"ש בניכוי שכירות לחניה (לפי דמי שכירות משוערת של 1,500 ₪ לחודש למ"ח) כ- 165 ₪ למ"ר בנוי.

- בהתאם להודעה מיידית לבורסה שהוציאו החברות מליסרון וחברת אפי נכסים, שתי החברות חתמו בתאריך 06.04.2022 על הסכם שכירות עם חברת טכנולוגיה בינלאומית (חברת מאטה / פייסבוק לשעבר), לפיו תשכור פייסבוק מהחברות, שטח כולל של כ- 51 אלפי מ"ר עילי ו- 660 מקומות חניה, בפרויקט Landmark במתחם שרונה, בו מחזיקות כל אחת מבין החברות אפי נכסים ומליסרון ב- 50% מהזכויות. על פי הסכם השכירות, השוכרת תשכור מהחברות 20 קומות (מתוך 39 קומות) המיועדות למשרדים במגדל A בפרויקט, אשר השלמתו צפויה לחול במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023. תקופת השכירות תחל מספר חודשים לאחר השלמת הקמתו של מגדל A ומסירת המושכר לידי השוכרת והיא תימשך למשך 7 שנים (עם אופציות להארכת תקופת השכירות בסך הכול ב- 6 שנים נוספות). הסכם השכירות צפוי להניב לכל אחת מהחברות הכנסה שנתית מדמי השכירות בסך של כ- 50 מיליון ₪ (חלק החברה בדמי השכירות נשוא הסכם השכירות). בהנחה שדמי השכירות לחניה כ- 1,500 ₪ לחודש אזי נגזרת דמי השכירות היא כ- 144 ₪ למ"ר לחודש.
- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה לצורך דיווח לבורסה ע"י שמאית המקרקעין גב' רלי טרייסטמן אגמי לנכס הידוע כבית אנגל ברחוב יגאל אלון 88 ליום 30.06.2022 הוערך שווי מ"ר מבונה ברוטו עילי לתעסוקה (כולל קומת קרקע מסחרית) ב- 8,961 ₪. מדובר על תכנון תיאורטי על בסיס תכנית תא/5000 עם 25% מגורים, שבד"כ נבנים בחלק העליון של המגדל. כך שהשווי משקף קומות 30-2 (קומה ממוצעת 16) לעומת קומה ממוצעת 35 בנכס הנדון. לפי ניתוח עסקת דלק אזורים ברחוב המסגר מתחילת 2022 שערכה בשומתה המקיפה הנ"ל שמאית המקרקעין רלי טרייסטמן עסקה זאת משקפת שווי למ"ר מבונה לתעסוקה של 13,750 ₪. לפי המפורט בשומה זאת, הדמ"ש המבוקש במגדלי אלון הוא בממוצע 166 ₪ למ"ר בגמר מלא.

להלן טבלת דמי שכירות כאמור בשומה הנ"ל.

- **דמי שכירות מבוקשים עפ"י פרסומים באתר יד 2:**

הנתונים הינם לשטחים קטנים יחסית ברמת גמר מלאה במגדלי אלון, בקרבת הנכי

מיקום	שטח	קומה	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
מגדלי אלון	400 מ"ר	25/40		150 ₪
	280 מ"ר	3/40		160 ₪
	278 מ"ר	5/40	44,480 ₪	160 ₪
	150 מ"ר	32/40		185 ₪
	280 מ"ר	7/35		160 ₪
	140 מ"ר	30/40		180 ₪
	300 מ"ר	23/39		130 ₪
	280 מ"ר	8/40		185 ₪
	280 מ"ר	10/40		185 ₪
ממוצע				**166 ₪**

- בהתאם לדיווח מידי לבורסה של חב' ויתניה (לאחר המועד הקובע), נמכרו ע"י חב' ויתניה 5,900 מ"ר ב- 6 קומות 15-20 + 18 מ"ח ברחוב לה גרדיה בתמורה ל- 144 מיליון ₪ ברמת מעטפת, המשקפים מחיר של 24,000 ₪ לקומה ממוצעת 17 (הציג צילום של המסמך שהופנה בעניין זה מויתניה לרשות ולבורסה לניירות ערך).

סיכום ערכי שווי למשרדים: שמאי המשיבה טוען כי לאור הנתונים דלעיל ובמיוחד נתוני מכירה ממתחם חסן ערפה ובפרויקט ויתניה ובהתאמה לגודל, מדובר בשווי מ"ר בנוי של 24,000 ₪, בהתחשב בקומה ממוצעת 20 למשרדים. בחילוץ שווי קרקע לפי רווח יזמי 20% ועלות בניה כוללת של 9,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי למ"ר קרקע ברוטו של 10,500 ₪. בהפחתת 5% בגין עליה בשטח ממוצע לחניה עקב תוספת שטח משרדים ללא תוספת שטח חניה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪. במצב הקודם הביא בחשבון שווי למ"ר של 9,600 ₪, בהתחשב בשטח ממוצע למקום חניה קטן יותר מחד וקומה ממוצעת נמוכה יותר (9) מאידך.

– להלן נתוני השוואה למגורים/מסחר, כפי שהציג בחוות דעתו:

- בהחלטתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד מתאריך 13.06.2023 של השמאי לגבי נכס ברחוב מנחם בגין 114 (7109/338), נקבע שווי למ"ר מבונה ליום 13.02.2022 כדלקמן: מגורים (דירות קטנות) 26,000 ₪. מסחר 21,000 ₪.
- חילוץ שווי קרקע מפרויקט TLV – שוק הסיטונאי לשעבר:

מתחם TLV							
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מחיר ממוצע למ"ר
007104-0289-347-00	12/01/2022	₪ 5,202,766	2025	91	4	41	₪ 57,173
007104-0289-346-00	12/01/2022	₪ 5,196,053	2025	91	4	41	₪ 57,099
007104-0289-339-00	12/01/2022	₪ 5,190,074	2025	91	4	40	₪ 57,034
007104-0289-196-00	12/01/2022	₪ 4,806,291	2025	91	4	22	₪ 52,816
007104-0289-195-00	12/01/2022	₪ 4,773,756	2025	91	4	22	₪ 52,459
007104-0289-188-00	12/01/2022	₪ 4,747,844	2025	91	4	21	₪ 52,174
007104-0289-187-00	12/01/2022	₪ 4,753,989	2025	91	4	21	₪ 52,242
007104-0289-112-00	13/01/2022	₪ 3,880,000	2025	75	3	14	₪ 51,733
007104-0289-279-00	18/01/2022	₪ 7,235,000	2025	120	5	32	₪ 60,292
007104-0289-170-00	19/01/2022	₪ 5,200,000	2023	98	4	21	₪ 53,061
007104-0289-202-00	19/01/2022	₪ 6,790,000	2025	120	5	23	₪ 56,583
007104-0289-355-00	02/02/2022	₪ 10,776,000	2025	200	6	42	₪ 53,880
007104-0289-000-00	04/02/2022	₪ 4,930,000	2025	91	4	26	₪ 54,176
007104-0289-000-00	04/02/2022	₪ 4,930,000	2025	91	4	26	₪ 54,176
007104-0289-378-00	04/02/2022	₪ 8,600,000	2025	135	5	46	₪ 63,704
007104-0289-235-00	04/02/2022	₪ 4,930,000	2025	91	4	27	₪ 54,176
007104-0289-243-00	06/02/2022	₪ 5,086,260	2025	98	4	29	₪ 51,901
007104-0289-236-00	13/02/2022	₪ 4,975,000	2025	91	4	27	₪ 54,670
007104-0289-197-00	17/02/2022	₪ 6,730,000	2025	120	5	22	₪ 56,083
007104-0291-073-00	20/02/2022	₪ 5,196,000	2022	95	4	11	₪ 54,695
007104-0289-037-00	20/02/2022	₪ 5,156,000	2022	95	4	29	₪ 54,274
007104-0289-379-00	24/02/2022	₪ 12,650,000	2022	200	5	27	₪ 63,250
007104-0289-291-00	25/02/2022	₪ 5,560,000	2022	103	5	22	₪ 53,981
007104-0289-266-00	03/03/2022	₪ 8,000,000	2023	141	5	11	₪ 56,738
007104-0289-169-00	06/03/2022	₪ 8,011,004	2023	142	5	8	₪ 56,416
007104-0289-076-00	14/03/2022	₪ 4,900,000	2023	89	4	47	₪ 55,056
007104-0289-308-00	14/03/2022	₪ 5,250,000	2021	89	4	32	₪ 58,989
ממוצע				**108**		**27**	**₪ 55,512**
חילוץ שווי קרקע							
בהפחתת חוח יזמי 15% ומע"מ							₪ 41,258
עלות בניה למועד הקובע							₪ 14,000
יתרה לקרקע							**₪ 27,258**
בהתאמה לשטח מוצע לדירות "רגילות" בפרויקט ולקומה במצב החדש				**100**		**25**	**₪ 26,942**
בהתאמה לשטח מוצע לדירות קטנות בפרויקט ולקומה במצב החדש				**53**		**24**	**₪ 29,041**

סיכום ערכי שווי למגורים/מסחר: שמאי המשיבה טוען כי לאור הנתונים דלעיל ובהתאמה למיקום ומאפייני הפרויקט (בינוי מעורב של תעסוקה ומגורים, תקן ממוצע לחניה של 0.5 לדירה), שווי מ"ר קרקע לדירות בשטח ממוצע של 73 מ"ר ₪-28,000. למסחר הביא בחשבון 21,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

סוג שטח	שטח סחיר במ"ר עיקרי	שווי / עלות	סה"כ שווי
מסחר	600	₪ 21,000	₪ 12,600,000
משרדים עיקרי + 30% שטחי שירות - קומה ממוצעת 9	14,530	₪ 9,600	₪ 139,486,464
מגורים קומה ממוצעת 18	2650	₪ 25,000	₪ 66,244,500
שטחי ציבור עיקרי + 30% שטחי שירות	383		
בהפחתת עלות הקמת מבני ציבור (לפי שטחי ברוטו)	383	₪ 10,000	-₪ 3,827,460
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 214,503,504

פירוט תוספת השטחים לפי תא/מק 4931	מספר יח"ד	שטח סחיר עילי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי
מסחר		600	₪ 21,000	₪ 12,600,000
מרתף עיקרי לשימוש מסחר		400	₪ 10,500	₪ 4,200,000
משרדים קומה ממוצעת 5.5		14,096	₪ 8,734	₪ 123,109,170
מגורים קומה ממוצעת 30	280	20,450	₪ 28,000	₪ 572,600,000
מגורים דיור בר השגה קומה ממוצעת 13	70	5,112	₪ 16,752	₪ 85,636,923
סה"כ מגורים		25,562		
סה"כ שטח עילי				₪ 798,146,093
מסחר		900	₪ 21,000	₪ 18,900,000
משרדים קומה ממוצעת 20		84,100	₪ 10,000	₪ 841,000,000
סה"כ שטח עילי				₪ 859,900,000
סה"כ שווי מגרש				₪ 1,658,046,093
חלק יחסי המיוחס לחלקה 57				31.75%
שווי יחסי מיוחס לחלקה 57				₪ 526,429,635

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 526,429,635
סה"כ מצב קודם	₪ 214,503,504
השבחה בש"ח כקרקע זמינה	₪ 311,926,131
השבחה יחסית בש"ח לחלקה 57	₪ 311,926,131
חלק יחסי בחלקה המיוחס לנישום	45.55%
השבחה יחסית בש"ח לנישום	₪ 142,082,353
היטל השבחה לנישום (50%)	**₪ 71,041,176**

- להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה, בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- טוען כי האפשרות להסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים אפשרית גם במצב החדש ללא כל הגבלה:

3. בתת הקרקע:

א. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים וחדרי מלון.

ב. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע.

ג. חניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות, חוות שרתים וכדומה.

ד. תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה

ה. מוסכים ובתי דפוס, שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.

ו. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.

מפנה במיוחד לסעיף ו' בפרק זה, סעיף ג' בטבלת השטחים מס' 5 וכן סעיף 6.5.3 בפרק המרתפים. זאת לעומת התנאים שבתוכנית 3319 שאינם רק בכפוף הפעלת הקו האדום של הרק"ל אלא גם בהגבלות נוספות כגון הקמת תחנת רכבת פרברית ברחוב יצחק שדה שבמועד הקובע טרם הוקמה.

10.1.6	שתי הקומות העליונות של המרתפים תבנינה באופן שיאפשר הסבתן לשטחים עיקריים. הורדת היקפי החניה במתחם בעקבות הפעלת תחנת הרכבת הפרברית יצחק שדה והפעלת הקו האדום של הרק"ל ברחוב בגין, תאפשר המרה של שטחי חניה ב- 2 קומות המרתף העליונות לשטח עיקרי באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב. בשטחים אלה יותרו שימושים מסחריים, אולמות כנסים, שמחות, אירועים ובידור ואולמות תצוגה. לא תהיה הצמדה של מקומות חניה בשתי קומות המרתף העליונות.
10.2.2	שטחי הבניה במרתפים יהיו בקונטור המגרש, למעט השטח במרכז המתחם כמצויין בתשריט. ב- 2 קומות המרתף העליונות יותרו שטחים עיקריים בהתאם לסעיפים 10.1.1 ו- 10.1.4 ובלבד ששימוש במפלסים אלו למטרות עיקריות לא יפגע בחניה ובשטחי השירות הדרושים לתיפקוד הבניין.

- טוען כי יש להביא בחשבון דחיה ומקדם אי ודאות של זכויות אלו במצב הקודם בלבד ולא במצב החדש בו אין הגבלה כמו הקמת תחנת רכבת פרברית ביצחק שדה או אי ודאות כמו בסעיף 10.2.2 בתוכנית 3319.
- טוען כי בהחלטתו של השמאי המכריע אלי כהן לא נקבעה השבחה בגין תוספת שטחי שירות מעבר ל- 30% שנקבעו בתכנית 3319. בהחלטתו הוא קובע כי ניתן היה להוסיף 5% שטחי שירות הנדרשים לפי רשות מוסמכת. יחד עם זאת, יש לציין כי ההנחה שבמצב הקודם נדרשים למעלה מ- 30% שטחי שירות, כולל שטחי שירות בגין נגישות, לא הוכחה, במיוחד כי מדובר על זכויות בניה לפי תכנית 3319 משנת 2005שמאפשרת הקמת בניין בגובה של 20 קומות בלבד, בניין לא מודרני מבחינת גובהו, כך ש– 30% שטחי שירות כפי שנקבעו בתוכנית זאת מספיקים לסוג כזה של בניין. ציטט מהחלטתו השמאי המכריע אלי כהן בנושא: ***"בנוסף ומעבר לנדרש, כאמור בסעיף 10.2.1 כבר בתוכניות קודמות נקבעו שטחי שירות בהיקף גדול יותר ובכל זאת נבחנה השבחה בשומת המשיבה לפי 30% בלבד. נראה שאף המשיבה סבורה כי שיעור שטחי השירות הינו בגבולות השיעור שנקבע בתכניות קודמות".***

ציין כי תוספת שטחי שירות של עד 5% מכוח התקנות הינה בהתאם לתיקון 71 לחוק התכנון והבניה שהתפרסם בחוק לשוויון זכויות ביום 7.4. תכנית 3319

פורסמה לאחר פרסום התיקון ועדיין קבעה זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף של 30%. כך שבמצב הקודם לתוכנית המשביחה האחרונה לא נדרשו יותר מ-30%. עמדה זאת גם באה לידי ביטוי בהחלטתו של השמאי המכריע הח"מ בקשר עם חלקה 52 באותו הגוש.

לעניין החלטות של שמאים מכריעים, שמאי המשיבה טוען כי לא הצליח לאתר את השומות המכריעות שהוזכרו ע"י שמאי המבקשת אך כן ברצונו להפנות למספר החלטות אחרות של שמאים מכריעים שפסקו כי לא נדרשים יותר מ-30% ואף פחות לבנייני משרדים נמוכים:

* החלטתה של השמאית המכריעה חגית רובינסון בגוש 7093 חלקה 547 שקבעה שלא נדרשים יותר מ- 25%.
* החלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן שקבע בגוש 7093 חלקה 290 שמספיקים 20% שטחי שירות בבניין משרדים לפי 1043 א'.

לגבי יחס נטו ברוטו במגדלים בחסן ערפה מציין כי מדובר במגדלים מודרנים בני למעלה מ- 40 קומות.

- בהתייחס למושעא במצב החדש טוען כי קידום התוכנית נעשה במשותף ובהסכמת כלל בעלי הזכויות במגרש. מפנה להסכם מיום 29.9.2022 לעניין מגרש מד"א בה מצהירים הרוכשים כי הם מקדמים יחד תכנית למגרש נשא הדיון. לטענתו, מספיקה הצהרה זאת בכדי לאשש את טיעונו כי במועד הקובע כל בעלי הזכויות במגרש התאגדו לקידום התוכנית ומימושה. עוד טוען כי בהתאם להסכמי מכר אשר נערכו ונחתמו בתל אביב ב - 14.10.2018, בין חלק גדול מהבעלים והזכאים להירשם כבעלים של חלקות 58,57 ו- 59 בגוש 7077 במסגרת פירוק שיתוף באמצעות כונסי הנכסים לפירוק השיתוף במקרקעין עוה"ד נמרודי ורדי, רונן כהן ודוד בסון ("המוכרים") לבין אקרו ש.מ 05 ושבת משה נכסים בע"מ ("הקונים") נמכרו חלקים גדולים מחלקות אלו. בהסכם זה נכתב כי הקונה הצהיר כי כל יתר בעלי הזכויות בחלקות שאינם נמנים על המוכרים במכר זה, התקשרו עם יחידי הקונה ופטרו אותם מהצורך בהתקשרות בהסכם מכר זה והם חתמו כולם על כתב ויתור לכתב ההנחיות שצורף לתיק ההצעה (בעת הצעת החלקה למכירה). לאור כל האמור לעיל במועד אישור התוכנית כלל בעלי הזכויות במגרש מאוגדים לכדי קידום משותף של התוכנית ולכן אין מקום להביא בחשבון כל דחיה בגין העובדה שחלק מבעלי הזכויות חתמו על הסכם קומבינציה עם היזמים.

- בהתייחס לטיעונים לדחייה בגין הוראות התוכנית, ביקש להבהיר כי תנאים אלו הינם תנאים סטנדרטיים בכל תכנית חדשה בוודאי אלו שבמתחם חסן ערפה ועל כך ניתנה הדעת ע"י השמאי המכריע שלומי יפה בהחלטתו בחלקה 52 בגוש 7077. לעומת זאת, בשונה מהתכנית החלה על חלקה 52 נשוא ההחלטה של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה, תכנית זו אפשרה הוצאת היתר בניה לדיפון וחפירה קודם לאישור תכנית עיצוב ולמעשה מאפשרת קידום תכנית העיצוב במקביל לביצוע עבודות דיפון וחפירה וכך מבטלת את הדחיה בגין אישור תכנית העיצוב במצב החדש.
- בהתייחס למחסור בשטחי שירות לצורך מגורים, טוען כי מדובר באותו משרד אדריכלים שקידם את התוכנית והגדיר את השטחים לכל תכלית. כך שלא ברור כיצד נוצר מחסור בשטחי שירות למגורים כפי שמצוין. לא מדובר במסמך סטטוטורי אלא בחוות דעת שעשויה עוד להשתנות עם התקדמות התכנון. ככל ותתקבל הטענה כי נדרשת המרה של שטחי שירות לשטח עיקרי, אזי מבחינת השימוש המיטבי עדיף להמיר שטח עיקרי של משרדים לשטח שירות שישמש את המגורים ולא שטח עיקרי ביעוד מגורים לשטח שירות.
- טוען כי מדובר על פרויקט הכולל שני מגדלים על שני מגרשים A101 ו- B101. מגדל A 101 מורכב ברובו ממגורים וחלקו התחתון למשרדים. כך שלמעשה מדובר בשני מוצרים שונים המכוונים לקהל יעד שונה ולכן אין לראות בפרויקט זה מבחינת הקף השיווק כפרויקט אחד אלא למעשה שני פרויקטים, כשכל אחד מהם מתנהג מבחינת שיווק בנפרד ולכן יש ליחס שווי קרקע לכל אחד מהפרויקטים כשווי נפרד. לטענתו, השווי שנקבע למגדל המשרדים הוא על בסיס שווי שוק של קונה מרצון ממוכר מרצון ומשקף שווי שקונה שישלם על מגרש זה ויחל לקדם את הפרויקט ואין מקום להפחית משווי זה מקדם הפחתה בגין החובה לממש באופן מידי את המגרש. דהיינו כיוון שכל אחד מהמגרשים הוא בשימושים אחרים ונבדל מבחינת פלח השוק אין מקום להפחתה לגודל. מדובר כאמור בשני פרויקטים שישווקו במקביל. הבינוי המוצע בתוכנית זאת של בניה מקבילה של מגדל מגורים ומשרדים עדיפה על פני מגדל מעורב אחד בו מקודמת קודם כל הבניה למשרדים בחלק התחתון (במקרא של מגדל A 101 חלק קטן מהזכויות מיועד למשרדים) ולאחר מכן בניית החלק שמיועד למגורים. בנוסף, יש להביא בחשבון שחלק מהזכויות למעשה שווקו במסגרת עסקת קומבינציה. בהתייחס להחלטות של שמאים מכריעים אזי, מדובר במקרים בהם השימוש הוא אחיד לתעסוקה ובמגדל אחד, בעוד שבענייננו

מדובר בשני מגדלים שבמרבית השטח הם לשימושים שונים בכל מגדל (מגדל מגורים ומגדל תעסוקה).

- בהתייחס למגרש מד"א, טוען כי בהתאם להנחיה מעודכנת של העירייה ולמרות שבחישוב ההשבחה בגין מגרש 101 לפי הוראות תוכנית 4931 אין להביא בחשבון רישום תא שטח 401 על שם העירייה ללא תמורה, תתוקן חוות דעתו כך שתובא בחשבון ההוראה בתכנית לפיה ישונה ייעודו של תא שטח 401 ממגרש מיוחד למגרש למוסדות ציבור שירשם זה על שם העירייה, ללא תמורה. בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת שבמועד הקובע מבלי לרכוש את המגרש, לא ניתן לממש את זכויות הבניה וכי הסכום שנקבע בהסכם בין בעלי מגרש 101 לבין בעל מגרש 401 הוא סכום המשקף את תנאי שוק של קונה מרצון ממוכר מרצון וכי כל חלופה אחרת לשקלול התב"ע הנ"ל תביא בחשבון זמן דחיה וסיכון ביחס לאפשרות לרכישת המגרש אשר יפחית את השווי במצב החדש אף מעבר לסכום הרכישה בפועל, היות ואין כל דרך לכפות על בעלי מגרש מד"א את המכירה כאמור, טוען שמאי המשיבה ומפנה גם להתחייבות מיום 28.10.2021 של בעלי המגרש להעביר את המגרש ע"ש העירייה ללא תמורה כך שבמועד הקובע אין כל אי ודאות או התניה לעניין רישום מגרש זה ע"ש העירייה. לכן, בכפוף לאישור תכנית 4931 אין כל מניעה או התניה להעברת המגרש ע"ש העירייה ועמידה בתנאי ההיתר והאכלוס של התוכנית בהיבט הזה. ביחס לסכום הנקוב בהסכם מיום 29.9.2022 בסך של 136,000,000 ₪ שלטענת שמאי הבעלים משקף מחיר של קונה מרצון ממוכר מרצון, חולק על טענה זאת מהנימוקים הבאים:

1. מדובר על הסכם מיוחד כחלק מהליך קידום תכנית 4931 ולא הסכם על בסיס תנאי שוק חופשי של מוכר מרצון לקונה מרצון.
2. בהתאם למידע מרשם התאגידים על פרטי השותפות חלק מהשותפים בשותפות דה וינצ'י בשרונה שבבעלותה מגרש 401 הן אקרו מדף 49 בע"מ ואקרו פיתוח ושיווק נדל"ן שותפות מוגבלת, שלהבנתו בעלי זיקה לאקרו ש.מ 05 שותפות מוגבלת ש הינם גם חלק מהבעלים ו/או זכאים להירשם כבעלים מכוח הסכמים במגרש 101.
3. מחיר זה בוודאי אינו משקף את שווי המגרש במצב הקודם כמגרש מיוחד לשימושים ציבוריים עם 100% בניה לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית 4931 . גם אם נביא בחשבון את הפוטנציאל לשינוי יעוד, ככל שזה

היה, בנטרול תכנית 4931, לא יתקבל שווי אפילו בקירוב שמבטא את הסך של 136,000,000 ₪, כפי שיפורט בהמשך.

כעת נשאלת השאלה מה שוויו של תא שטח זה במועד הקובע לצורך הפחתה משווי מגרש 101 במתחם חסן ערפה. טוען כי כעקרון, בהתאם לאופן חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את שווי המגרש במצב הקודם לפי תכנית תא/2551 המשולש המרוני ובמצב החדש כמגרש למוסדות ציבור, שירשם ע"ש העיריה ללא תמורה, דהיינו מבחינת הבעלים שוויו 0. לטענתו, המגרש (חלקה 222 בגוש 7045), ממוקם ברחוב ארליך 8 פינת שבטי ישראל 48 בשכונת "צהלון" בדרום העיר תל-אביב ושטחו הרשום הוא 4,755 מ"ר. בהתאם להסכם מכר מיום 3.11.2017 של חלק מהחלקה, השטח הבנוי על החלקה כ-2,940 מ"ר והוא משמש את בית ספר דמוקרטי "קהילה".

בהתייחס לחלופת שווי במצב קודם ללא פוטנציאל, טוען כי על החלקה חלה תוכנית מס' תא/במ/2551/41 המשולש המרוני". התוכנית מסמנת את החלקה בייעוד "מגרש מיוחד" וקובעת שימושים מותרים בייעוד "מגרש מיוחד": בניה למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, ומוסדות מינהל קהילתיים. בנוסף, הוועדה המקומית רשאית להתיר שימושי אכסון מלונאיים, בעלי זיקה ציבורית כגון: בתי אבות, דיור מוגן לקשיש, אכסניות טיפוליות, מוסדות מינהל עירוניים וכיו"ב. התוכנית קובעת זכויות בניה בייעוד "מגרש מיוחד 100% משטח המגרש נטו. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת אחוזים עד 130 % באם נתמלאו התנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה, כי אין בחריגה המוצעת משום פגיעה באופי השכונה והחלל ציבורי ובאיכויות הארכיטקטוניות שלו, ואין בה משום פגיעה ברווחת תושבי המבנים הסמוכים.
- ניתנה הסכמת מבקש ההיתר, להפריש מהמגרש חלק, שגודלו המירבי כגודל תוספת האחוזים המבוקשת ולצרפו לרחוב הגובל או לשטח ציבורי סמוך. הופרש חלק המגרש כאמור – תובטח בו זכות מעבר לציבור בכפוף להנחיות הוועדה המקומית.

תכסית: עד 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני עזר.

גובה הבניין:

א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 10.5 מ'.

ב. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 11.5 מ'.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה בגובה המבנה במסגרת אחוזי הבניה המותרים, בהתייחס לבניינים קיימים בלבד או בתוספות להם.

- נתוני השוואה: שמאי המשיבה טוען כי מכיוון שהשימוש המיטבי מבין השימושים המותרים בתוכנית הוא שימושי אכסון מלונאיים, בעלי זיקה ציבורית, העריך את שווי המגרש לפי שימוש זה ועל בסיס החלטות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר עיקרי	מועד קובע	שמאי מכריע
7016	74	הרבי מבכרך 32	11,500 ₪	14.10.2020	דוד דדון
6970	31	בן יהודה/הירקון	11,500 ₪	01/2019	עומר סרחאן
6977	221	הרכבת 74	10,000 ₪	21.5.2019	עומר סרחאן
7017	37	שד' ירושלים 8	12,600 ₪	18.3.2020	יהודה פלד
7091	17	דיזנגוף 97 – 99	14,800 ₪	20.1.2021	יעקב הלוי
7071	7	השוק היווני יפו	14,000 ₪	26.6.2021	בועז קוט
7099	125	החשמונאים 83	14,500 ₪	2.2.2022	בועז קוט
7107	305	בית אלפא 7	12,000 ₪	8.5.2023	אלי כהן

על בסיס נתונים אלו ובהתאמה לשימושים המוגבלים לשימושים בעלי זיקה ציבוריים, הביא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי לשימוש זה של 8,000 ₪[3].

לאור זאת בחלופה זאת שווי המגרש בשימוש המיטבי:

8,000 ₪ X 4,755 מ"ר X 100% = 38,000,000 ₪.

יחד עם זאת ועל הצד הזהיר בחן את שוויו של המגרש גם בתנאי שוק חופשי של קונה מרצון ממוכר מרצון בהתחשב בפוטנציאל הטמון, ככל שישנו, בהוראות תכנית תא/5000. בהתאם לתוכנית תא/5000 המגרש ממוקם באזור תכנון 706 והוא מסווג כאזור מגורים בבניה עירונית עם חזית מסחרית לרחוב ארליך. בהתאם לגודל המגרש הרח"ק הבסיס הינו 2.5 והרח"ק המירבי 4. הצפיפות לא תפחת מ 18 יח"ד ל דונם.

מכיוון שבהתאם לתא/5000 החלקה נכללת באזור מגורים, בחן שווי קרקע ביעוד זה על בסיס העסקאות שבוצעו בחלקה זו בשנים 2017 ו- 2018 תוך התאמה לשינוים בשוק המגורים בין מועדים אלו למועד הקובע.

[3] הביא בחשבון מקדם הפחתה משווי מ"ר עיקרי למלונאות עקב הוראות התב"ע לחובה לזיקה ציבורית ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

עסקאות למכירת דירות חדשות ברחוב מעפילי סלואדור לפי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	התמורה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
007045-0043-009-00	25/06/2023	2,040,000	2023	57	2	35,789 ₪
007045-0043-016-00	31/08/2023	3,655,100	2023	90	4	40,612 ₪
007045-0043-014-00	12/09/2023	3,647,200	2023	90	4	40,524 ₪
007045-0043-020-00	14/09/2023	3,045,800	2023	72	3	42,303 ₪
007045-0043-019-00	27/09/2023	2,997,900	2023	72	3	41,638 ₪
007045-0043-008-00	27/09/2023	3,569,600	2023	90	4	39,662 ₪
007045-0043-015-00	27/09/2023	3,025,200	2023	75	3	40,336 ₪
007045-0043-019-00	28/09/2023	3,085,750	2023	72	3	42,858 ₪

שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו 40,000 ₪. לאחר הפחתת מע"מ (17%), רווח יזמי 15% ועלות בניה 12,000 ₪, מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 17,700 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה ובהתאמה לשטח דירה "פלדלת" ממוצע של 90 מ"ר, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 17,000 ₪ למועד הקובע. אל מול נתון זה מפנה לעסקאות שבוצעו בגין חלקה זאת המשקפות את כלל הפוטנציאל בחלקה זאת כדלקמן:

ביום 3.1.2017 רכשה שותפות דה וינצ'י בשרונה א.ק.ק.נ (2016) שותפות מוגבלת (להלן: "**דה וינצ'י**") ממדי"א 4,005 מ"ר מתוך החלקה תמורת 38,000,000 ₪. במסגרת רכישת יתרת החלקה (800 מ"ר) מהמדינה הגישה דה וינצ'י השגה על המחיר שנקבע ע"י רמ"י. בהחלטת ועדת ההשגות מיום 27.4.2018 נסקרו עמדות הצדדים בהחלטה ובכלל זה מצוין, בין היתר, כי לעמדת שמאי דה וינצ'י שווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים עומד על 12,000 ₪.

בנוסף, מפנה למספר החלטות שהתקבלו בין השנים 2017-2018 בהן נקבע שווי למ"ר מבונה 13,000 ₪.

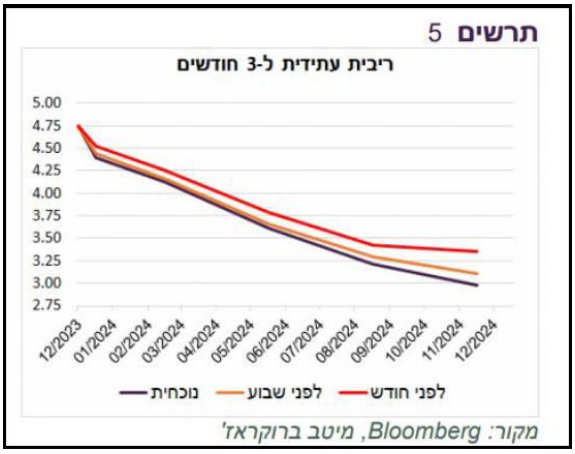
גוש	חלקה	כתובת	תאריך קובע	שווי	שמאי מכריע
7047	98	כ"ץ יעקב יוסף 11	27.2.2019	13,700 ₪	רינת וויס רביב
8999	38	אסף הרופא 23	10.10.2017	13,000 ₪	אלי כהן
9018	5	הדגה 8/אבן סנא	30.8.2017	13,000 ₪	גבע בלטר

לאור האמור, טוען כי מועד ביצוע העסקה בשנת 2017 שווי למ"ר מבונה למגורים של 12,000 ₪. אין חולק כי מחיר העסקה של רכישת המגרש (4,500 מ"ר) ממנו ורכישת יתרת שטח החלקה (800 מ"ר) משקפים גם את מלוא הפוטנציאל לרבות פוטנציאל הטמון בתוכנית תא/ 5000. בהתאם לאמור לעיל

להלן תחשיב שווי החלקה למועד הקובע כולל הפוטנציאל על בסיס שתי העסקאות הנ"ל שנערכו בשנים 2017 ו- 2018 :

מחיר רכישת 4,005 מ"ר בשנת 2017 – 38,000,000 ₪. משקף לכלל החלקה מחיר של 45,116,104 ₪.לטענתו, יחס עלית שווי קרקע למגורים בין 2017 לבין המועד הקובע 17,000/12,000 = 1.416. לאור זאת שווי נכון למועד הקובע על בסיס העסקאות בחלקה שבנדון : 45,116,104 ₪ X 1,416 = 63,884,440 ₪. במעוגל 64,000,000 ₪.

- בהתייחס לסקר מחירים שהציג שמאי המבקשת, אשר ביסס את טיעונו לגבי ירידת מחירי משרדים בין הרבעון הראשון של שנת 2022 לבין הרבעון האחרון של אותה שנה על שני פרמטרים מרכזיים : גידול חד בשער הריבית. גידול רב בהיצע זכויות בניה למשרדים.
- בהתייחס לגידול בריבית, טוען כי יזמים שרוכשים קרקע, במיוחד קרקע ביעוד משרדים מסתכלים על הטווח הארוך ולכן ריבית חריגה כלפי מטה או כלפי מעלה אינה מהווה פקטור משמעותי לגבי הציפיות לגובה הריבית בטווח רחוק יותר, שבד"כ צפוי שתתייצב לרמה שהיתה לאורך השנים לפני התנודות החריגות. לטענתו, בתאריך הקובע טרם פרצה מלחמת "חרבות ברזל" והצפי היה כי הריבית תתחיל לרדת בקרוב. לעניין זה מפנה לתחזית הריבית של בית ההשקעות "מיטב". בכתבה הנ"ל יש קישור לסקירה המלאה הכוללת את גרף הריבית הצפויה לרדת כדלקמן :



כך שהריבית שרואה לפניו יזם פוטנציאלי והתחזית העתידית לירידה בריבית, כאמור לעיל, באה לידי ביטוי בהערכת שווי קרקע. דהיינו, הצפי לירידה בריבית, לריבית לטווח ארוך הוא זה שמבטא את השווי לקרקע לנכס מניב

ולא בהכרח שינוי ריבית בטווח הקצר. כך למשל התשואה הנדרשת על נכסי משרדים לטווח ארוך לא השתנתה באופן מהותי בתקופות בהן הריבית היתה מאוד נמוכה או עלתה עקב משברים פוליטיים נקודתיים (ראה סקר תשואות של השמאי הממשלתי לאורך השנים וכן שומות מקיפות לנכסים מניבים) ונשארה בסביבות 6.7%- 7%. להוכחת טיעונו כי השינוי בריבית בטווח הקצר לא השפיע באופן מהותי על שווי משרדים, מפנה לטבלה בה מוצגים נתוני עסקאות במתחם חסן ערפה בין חודשים מרץ 2022 לבין יוני 2023:

תאריך	שטח	קומה	מחיר	מחיר/מ"ר	מתואם לקומה 10
6.6.2023	145	12	₪ 4,500,000	₪ 31,034	₪ 30,569
6.11.2022	155	15	₪ 4,162,000	₪ 26,852	₪ 25,643
3.11.2022	244	6	₪ 6,832,000	₪ 28,000	₪ 29,260
2.11.2022	145	19	₪ 4,000,000	₪ 27,586	₪ 25,241
15.8.2022	134	7	₪ 3,930,000	₪ 29,328	₪ 30,355
15.8.2022	161	7	₪ 4,620,000	₪ 28,696	₪ 29,700
24.4.2022	145	13	₪ 3,770,000	₪ 26,000	₪ 25,350
11.4.2022	145	12	₪ 3,672,000	₪ 25,324	₪ 24,944
3.4.2022	189	9	₪ 5,135,000	₪ 27,169	₪ 27,577
28.3.2022	155	5	₪ 3,642,500	₪ 23,500	₪ 24,793
ממוצע	161.80	10.50		₪ 27,349	

שמאי המשיבה טוען כי הטבלה שמציג שמאי המבקשת, היא למכרזים שנערכו בתקופת מלחמת "חרבות ברזל" לעומת המועד הקובע שבדיון שהוא קודם לפרוץ המלחמה. לכן, אין להשליך מדוגמאות אלו על ירידה בשווי הקרקע במועד הקובע עקב עליית ריבית, במיוחד כשמדובר באזורים שאינם מוטי תעסוקה ובשלבי פיתוח ראשוניים. גם בתקופות אחרות היו מקרים בהם הערכות שמאי ממשלתי לא תאמו את השוק במיוחד באזורים בהם אין נתוני השוואה בסביבה המיידית.

- בהתייחס להיצע בסביבה, טוען כי נתוני ההיצע בסביבה אינם חדשים למועד הקובע וידועים זה מספר שנים ובאו לידי ביטוי בנתוני ההשוואה.
- בהתייחס לתנודות מחירים, טוען כי סקירת שוק המשרדים של חברות נת"מ הם של דמי שכירות המצביעים כאמור על מצב השוק בטווח קצר ומהם בוודאי לא ניתן ללמוד על שינוים בשווי קרקע או שווי בנוי בין שני רבעונים עוקבים, כפי שמציג שמאי המבקשת.
- בהתייחס לקביעת ערכי שווי, טוען כי שמאי המבקשת מפחית מהשווי שנקבע ע"י השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה 5% בגין התאמה למיקום (מרחק מהרק"ל). לטענתו, מדובר על פרויקט הממוקם באותו המתחם וממותג כחלק ממתחם חסן ערפה. המרחק לתחנת הרכבת הקלה, אינה מצדיקה הפחתה לעומת מיקום הנכס נשוא החלטתו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה.

בנוסף, עו"ד שלומי יפה ביסס את השווי אותו קבע על עסקאות מחלקה 50 בגוש 7077 הסמוכה לנכס שבנדון.

- בהתייחס לעסקאות השוואה במתחם הצפירה ובעמק ברכה, טוען כי יש להביא בחשבון שמדובר על עסקאות שנערכו כשנה לפני המועד הקובע, כפי שמציג שמאי המבקשת ערכי השווי בשנת 2022 היו גבוהים משמעותית מערכי השווי בשנת 2021. שתי עסקאות אלו הוצגו בפני השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בעת דיון לגבי חלקה 52.

לגבי העסקה במתחם הצפירה, טוען שמדובר במגרש הממוקם באופן מובהק במיקום נחות לעומת מיקום הנכס שבנדון, בוודאי במועד הקובע בו המתחם מפותח וממותג. כך שנדרשת התאמה למיקום, למועד והתאמה למצב הפיתוח .יש להביא בחשבון שמחיר העסקה משקף הפחתות בגין העדר חניה צמודה, כאמור בתב"ע.

לגבי העסקה בעמק הברכה, טוען כי בהתאם למידע נדל"ן מדובר ברכישת חלק מהמגרש בשתי עסקאות, כפי שמפורט בהחלטת השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בחלקה 52,.מדובר בעסקה של רכישת חלק מזכויות במגרש במושעא ולכן יש להביא בחשבון מקדם מושעא מתאים. בנוסף, טוען כי יש להביא בחשבון מקדם 0.957 לאי ודאות לזיהום קרקע, כאמור בהחלטתו של השמאי המכריע מר אליהו כהן לנכס שבעסקת השוואה זו לטענתו, מיקום הנכס נשוא עסקה ההשוואה "נחות" באופן משמעותי ממיקום הנכס נשוא הדיון במרכז תל אביב, הן למגורים והן למשרדים כך שנדרשת התאמה למיקום. עסקאות מכר משרדים במע"ר הצפוני אין ספק שמדובר בבניינים במיקום נחות משמעותית מהנכס שבנדון, כאלו שנבנו בתחילת שנות ה- 2000. נכון יותר לבסס את השווי על עסקאות במשרדים חדשים במתחם חסן ערפה עצמו.

- בהתייחס לשאלת גמר מעטפת/גמר מלא, טוען כי במהלך שנת 2022 נערכו מספר רב של עסקאות מכר בגוש 7077 חלקה 50 שבוצעו בסמוך להשלמת הבניה וככאלה הינם ברמת מעטפת.
- בהתייחס לעסקת רפאל, טוען כי מכיוון שלא ראה את ההסכם לא יוכל להתייחס לאמור בו, לרבות רמת הגמר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, טוען כי עלות בניה ישירה כולל עלות עקיפה של 11,500 ₪ חריגה ביותר גם לשיטת שמאי המבקשת שמביא בחשבון בחישוביו 9,500 ₪ כמו גם שמאי המכריע, המשקף תוספת של למעלה מ- 20% (חריג גם למועד העסקה).

- בהתייחס ללינקולן 16, טוען כי מדובר בשומה מוסכמת שמטרתה "קניית סיכון/סיכוי". בנוסף, מפנה לעסקה שבוצעה בנכס זה כמפורט להלן.
- בהתייחס לבית מעריב, טוען כי מדובר במגרש יחסית קטן ומורכב למימוש וכי מיקומו אינו עדיף על מתחם חסן ערפה.
- לחיזוק טיעונו מפנה לנתונים נוספים:

1. שמאי מקרקעין יוסף זרניצקי ערך שומת מקרקעין מקיפה, שצורפה לדווח של חב' ווי בוקס לרשות לניירות ערך, לנכס הידוע כ"בית רומנו" הממוקם בדרך יפו 9. המועד הקובע של הערכה זאת הינו 31.12.2023. בהתאם לאמור בשומה זאת ועל בסיס נתוני השוואה המפורטים בה מנוידים זכויות בניה ביעוד משרדים למגרש במתחם חסן ערפה ברחוב המסגר 64 לפי שווי של 9,000 ₪ למ"ר ברוטו.
2. בשומה מקיפה נוספת שצורפה לאותו הדיווח מצוין מתווה לעסקת בין חב' ווי בוקס לבין חב' פתאל לפיה רוכשת פתאל מווי בוקס משרדים לפי מחיר של 24,000 ₪ למ"ר מעטפת במגרש נשוא השומה של יוסף זרניצקי. באותה שומה קובע השמאי יוסף זרניצקי שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים וזאת בהתבסס בין היתר על עסקת המשרדים כאמור בין ווי בוקס לבין פתאל.
3. בדוח תקופתי של חב' רבד לגבי נכס הידוע כבניין אגיש רבד ברחוב נוח מוזס מפורט בסעיף 4.10 כי על בסיס הערכת שמאי מקרקעין (ירון ספקטור) שווי מ"ר מבונה למשרדים לשנת 2023 נאמד ב- 8,500 ₪.
4. עסקה במתחם תע"ש השלום בדרך השלום - במסגרת מכרז שערכה עיריית תל אביב במתחם ובה זכתה חברת אמות בתמורה לסך של 261,818,180 ₪. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז היה 26.4.2022. מדובר במגרש 300 בתוכנית. מגרש זה נרשם כחלקה 21 בגוש 9256. בדיווח למס שבח נרשם כי העסקה בוצעה באוגוסט 2022 אך זהו מועד החתימה על החוזה ולדעתו המועד הקובע לעסקה זאת הוא המועד האחרון להגשת הצעות למכרז בו חב' אמות הגישה את הצעתה.

להלן ניתוח העסקה:

נתוני תכנון

4491									
				שטח בניה					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובע			
יעוד	שימוש	מגרש	גודל מגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח שירות	סה"כ שטח בניה	מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	300	3169	6848	2659	15845	9507	94	1128
	תעסוקה			3521	1233		4754		
	מסחר			1379	205		1584		
סה"כ				11748	4097	15845	15845		

ניתוח ההצעה

ניתוח תוצאות מכרז.			
מבנים לשימור (A)			
שימוש	סה"כ בנוי	שווי בנוי	סה"כ שווי
מסחר	1483	₪ 20,000	₪ 29,660,000
משרדים (C)	2983	₪ 9,500	₪ 28,338,500
סה"כ	4466		₪ 57,998,500

זכויות בניה בניכוי שטח המבנים לשימור			
מהות	שטח עיקרי	שטח לשיווק/פלדלת	שווי למ"ר לשיווק	סה"כ שווי
מסחר (B)		101	₪ 14,000	₪ 1,414,000
משרדים (C)		1771	₪ 7,500	₪ 13,282,500
מגורים	6848	7976		

מחיר העיסקה			₪ 261,818,180
השווי ללא הזכויות למגורים(A+B+C)			₪ 72,695,000
יתרה למגורים			₪ 189,123,180
מחיר למ"ר לשיווק מגורים קומה ממוצעת		13	₪ 23,712
התאמה לקומה 25			₪ 26,719

הערה : השווי למ"ר מבונה למשרדים בקומות תחתונות ובמיקום נחות ביחס לחסן ערפה.

5. לינקולן 16 : בדוח תקופתי שנתי של חב' מליסרון לשנת 2022- ***"בינואר 2023 הושלמה התקשרות החברה בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ- 4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ- 17.5 אלפי מ"ר משרדים (מעל 6 קומות מרתף), ובכוונת החברה לפעול להגדלת זכויות הבנייה. עד לתאריך המאזן שילמה החברה כ - 45 מיליון ₪ ומיסים בסך של כ- 17.5 מיליון ₪, לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את יתרת התשלומים".*** מדובר על פרויקט, כולל זכויות לניוד, אשר לפיו אכן הוגדלו הזכויות ל- 25,000 מ"ר. שמאי המשיבה הציג פרוגרמה שאושרה מאוחר יותר במסגרת תוכנית תא/מק/5216. בהנחה מחמירה שבמועד העסקה התוכנית ל- 25,000 מ"ר ברוטו עילי מאושרת, העסקה משקפת 12,000 ₪ למ"ר מבונה למשרדים. ציין כי לפי תכנית תא/ 5000 באזור לא ניתן לבנות מגדלים והבנייה מוגבלת לגובה שבפרוגרמה.

- בהתייחס לדב"י, מפנה להתייחסותו לעניין הריבית בנכסים מניבים ולהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה מיום 01.09.2025 לגבי חלקה

7283/17 ברחוב גת רימון 3 למועד קובע 7.5.2023. טוען כי בהחלטה זו קבע מקדם 0.6 לדיור בר השגה וכי שמאי מקרקעין מר יוסף זרניצקי ערך שומת מקרקעין מקיפה, שצורפה לדווח של חב' ווי בוקס לרשות לניירות ערך, לנכס הידוע כ"בית רומנו" הממוקם בדרך יפו 9. המועד הקובע של הערכה זו 31.12.2023. בהתאם לאמור הביא בחשבון שווי זכויות בנייה לדב"י נקבע לפי מקדם 0.65 משווי מגורים. בנוסף, טוען כי יש להביא בחשבון צפי שדמי השכירות למגורים יעלו לאורך השנים בטווח הארוך, כפי שקרה לאורך השנים בעבר. הציג לדוגמא נתוני הלמ"ס:

התייקרות שכר הדירה ב-2024

עיר	שכר הדירה הממוצע	העלייה
כפר סבא	₪5,513	6%
פתח תקווה	₪4,720	5.5%
ירושלים	₪5,002	5.3%
נתניה	₪4,383	5.2%
חיפה	₪3,176	5.1%
בני ברק	₪4,169	5.1%
רחובות	₪4,485	4.9%
רמת גן	₪5,488	4.8%
אשדוד	₪4,155	4.7%
תל אביב	₪7,015	4.7%

מחיר ממוצע של דירות בכל הגדלים. נתונים: הלמ"ס

בנוסף, טוען כי בהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד דוד דדון מיום 26.5.2025 ברח' הקציר בבאר יעקב (4233/102), הוצגה סקירה של מקדמי השווי לדיור להשכרה. לאחר הסקירה קבע השמאי המכריע כי מקדם השווי לדיור להשכרה 0.6 לתאריך קובע 28.7.2024. בהתייחס לטבלה שמפרטת את מכרזי שדה דב טוען כי מדובר במכרזים למגרשים למגורים להשכרה הכוללים תנאי סף, שמצמצמים את התחרות. כמו כן ההסכמים עם חב' דירה להשכיר הכוללים תנאים והוראות מיוחדות הן בתקופת ההשכרה והן בשלב המכירה, המגבילים את התנהלות היזם בשונה מהשוק החופשי. כמו כן, טוען כי יש לבחון את שטחי הדירות (ולא רק מספר יח"ד), המפרט הנדרש המיקום היחסי של המגרשים בהשוואה למגרשים למגורים ועוד. בנוסף, קיים הבדל מהותי בין התשואה המתקבלת בדירות יחסית קטנות למגורים במרכז תל אביב לבין דירות בשדה דב. כך שקיים קושי להשליך מתוצאות מכרזים אלו ליחס בין שווי קרקע לדיור להשכרה בהתאם להוראות התוכנית לבין שווי קרקע למגורים בשוק החופשי. זאת לעומת מקדם 0.65 שניתן במכרז העיר (גת

ריכון) ע"י שמאי המקרקעין מר יוסף זרניצקי בשומה המקיפה לצורך דיווח לרשות לניירות ערך.

- בהתייחס לשטחי השירות, טוען כי הציג החלטות של שמאים מכריעים ביחס לתוכנית 1043א. אמנם שם מדובר על בנינים של 5 קומות אבל שטחי השירות שם 25%. לטענתו, גם השמאי המכריע מר אלי כהן קבע בהחלטתו שאין צורך ביותר מ- 30% לבניין של 20 קומות.
- בהתייחס למסחר בתת"ק, טוען כי במצב הקודם זה לא מוקנה באופן ברור. יש התניות של איכות סביבה, התניות של אפשרויות ניצול, ויש גם התניה לא רק של הקו הסגול אלא גם של תחנת רכבת פרברים ביצחק שדה. זאת, לעומת המצב החדש שזה פרסום לפי 149 ומעבר לכך לא מותנה בכלום מבחינת הועדה המקומית. זה עניין פרוצדורלי.
- טוען שהיתר הבניה שרץ עכשיו לא קשור למועד הקובע. ואם בהיתר שרץ עכשיו לא הכניסו מסחר בתת"ק כי אי אפשר היה להכניס, אז קל וחומר שבמצב הקודם. לכן, אין להביא את הזכויות הללו בשני מצבי התכנון.
- בהתייחס למושעא, טוען כי המכר בחלקות 59-58 היה במסגרת כינוס. בהסכמי המכר הללו היה מצוין במפורש שרוכשים את כל בעלי הזכויות בחלקות הללו, ומי שלא רוכשים את זכויותיו הוא חותם על הסכם קומבינציה. לכן אין מקום להפחתה למושעא.
- בהתייחס למגרש מד"א, טוען כי במועד הקובע כבר קיימת התחייבות להעברת מגרש מד"א על שם העירייה, זה לא מותנה בשום דבר ולא דוחה שום דבר. ההסכם הוא עם כל בעלי הזכויות.
- בהתייחס לדחיה בגין תכנית עיצוב, טוען כי במרבית החלטות שמאים מכריעים הופחתו 10% גם בגין תכנית עיצוב גם כשלא היה דיפון וחפירה במקביל. ה- 10% לא מתקזזים עם הדחיה בגין תכנית העיצוב. להכין תכנית עיצוב לוקח יותר משנה.
- בהתייחס לשטחי שירות חסרים, טוען כי ההתייחסות היא במסמך התגובה. במועד הקובע יש תב"ע שנותנת זכויות בניה של שירות למגורים - 30% וזה סביר. ההיתר שקבע לכאורה שיש חוסר אינו רלבנטי. השאלה אם במועד הקובע 30% מספיק והתשובה היא כן. לטענתו, קיימת תכנית צמודה שאושרה- 4945 לחלקה 93 שם מבקשים בכלל 25% שטחי שירות למגורים.

גם בתכנית העיצוב מבקשים 28% שטחי שירות למגורים. לכן, במועד הקובע 30% זה בהחלט סביר.

- בהתייחס לבניה בהינף אחד, טוען כי לא טען שאפשר להפריד בין תאי השטח או שאפשר לרשום אותם כמגרשים נפרדים, אלא שהטענה היא על השיווק במקביל. מדובר בשני פלחי שוק שונים מגורים ומשרדים. לחלק יש במועד הקובע הסכם קומבינציה שמקבלים שטח בנוי בתמורה לזכויות, ולכן אין צורך ליזם לשווק אותם בכלל.
- בהתייחס למגרש מד"א, טוען כי ההשבחה צריכה להיקבע לפי הוראות התב"ע. אינו מטיל ספק שקיימת שומה מוסכמת, אשר אמנם לא ראה אותה, אולם מדובר בשומה מוסכמת שאינה רלבנטית לשווי שיש להפחית מהמצב החדש. צריך לשום את המגרש בשווי השוק שלו לפי המצב התכנוני הקיים ערב אישור התכנית. בתב"ע עצמה כתוב שהמגרש יעבור ע"ש עיריית ת"א בדרך של הפקעה ללא תמורה. לכן, השווי צריך להיקבע לפי שווי שוק במצב הקודם. לטענתו, הייתה פסיקה שקבעה שכאשר ערך מקרקעין ביעוד ציבורי עולה על זה שהיה ביעוד הפרטי לפני אישור התכנית שמייעדת את המקרקעין להפקעה, יחושבו המקרקעין עפ"י שווים כפי שהיה ערב הכניסה לתוקף של התכנית (לעניין פיצויי ההפקעה). בהתייחס לטענה שהקונים נאלצו לשלם את הסכום הזה, אחרת לא יכלו לקדם את התכנית/היתר הבניה, טוען שזה לא נכון, מאחר וכבר הייתה התחייבות של בעלי המגרש להעביר אותו ע"ש העירייה ללא תמורה, ושהתב"ע מדברת על הפקעה. לכן, לא היה צריך שום הסכמה מיוחדת של בעלי המגרש, להעבירו לטובת עיריית ת"א. גם לא ברור בכלל איך הגיעו ל- 136 מיליון ₪. לא הציגו דבר, מה שבטוח שהעירייה קיבלה הרבה פחות ממה ששווה המטלה הציבורית. לאחר ששמאי המבקשת הציג שומה מוסכמת לגבי המגרש, טוען שמאי המשיבה כי בשומה המוסכמת נקבע שווי המגרש בשני אופנים:

א. השווי כולל הפוטנציאל, אשר אין להביאו בחשבון לצורך היטל ההשבחה.

ב. התרומה הכלכלית לבעלי המגרש בחסן ערפה.

לטענתו, השווי כולל הפוטנציאל הוא שווי המגרש לצורך הפחתתו מהשווי במצב החדש עקב הפקעתו ללא תמורה ורישומו על שם העירייה. לכן, יש להעריך לפי שוויו במצב הקודם ערב שינוי ייעודו למגרש למבנה ציבור וזאת ללא כל פוטנציאל הנובע מתוכנית תא/5000. עקרון ההשבחה הוא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם ללא כל פוטנציאל הנובע מתוכנית תא/5000.

בנוסף, מפנה להלכת מזרחי ומרקוביץ בה נקבע כי במקרה שבו הוכנה תכנית המייעדת את המקרקעין להפקעה ומעלה את שווי המקרקעין, פיצוי ההפקעה לפי סעיף 190א' לחוק התכנון והבניה יחושבו לפי השווי כפי שהיה ערב כניסתה לתוקף של התכנית אשר בעקבותיה בוצעה ההפקעה לצרכי ציבור, בהתעלם מהתכנית המפקיעה. טוען כי שווי זה נקבע ע"י השמאים בשומה המוסכמת על בסיס תחשיב הכולל הנחות רבות (כפי שמתואר בשומה המוסכמת) שיעורי הפקעה, היטל השבחה, הקצאה לצרכי ציבור, תועלות ציבוריות וכו'. כל זאת תחת עמדת מהנדס העיר והועדה המקומית מסוף שנת 2019 המוזכרת בהחלטת ועדת ההשגות מיום 27.04.2021, לרבות ע"י בעלי המגרש. לטענתו, הועדה מתנגדת לשינוי יעוד מגרש זה למגורים. לכן מהימנות הערכת שווי על בסיס תחשיב זה נמוכה מאוד. לעומת זאת העסקה שבוצעה ב- 03.01.2017 לאחר אישורה של תוכנית תא/5000 שיקפה את הפוטנציאל של תכנית זאת, ככל שקיים, כפי שבא לידי ביטוי בשוק (מפנה לס' 9.3 בהחלטת ועדת השגות וכן החלטת ועדת ההשגות עצמה). הגם שמדובר בעסקה מוקדמת בכ- 5 שנים מהמועד הקובע והעסקה עם רמ"י שנה מאוחר יותר, היתכן שהשווי עלה בכ- 340% מ- 38 מיליון ל- 130 מיליון במהלך 5 שנים? התשובה ברורה שלא. טוען כי לאור האמור לעיל ולחילופי חילופין, במקרה וטיעונו שלא להביא בחשבון את הפוטנציאל של תכנית תא/5000 לא יתקבל, השווי כולל פוטנציאל בתגובה הוא שווי ראוי. לעניין הפוטנציאל לשינוי יעוד למגורים מכוח תא/5000, כאמור בסיכום הפגישה בין הבעלים לוועדה המקומית מסוף שנת 2019 בחלופת התכנון שהוצגה תוכננה הפרשה לצרכי ציבור של 40% ומטלה/תועלת ציבורית בהתאם לתא/5000. כשחלופה זו, כאמור, לא אושרה לקידום בשל העובדה כי לא אושר לקדם תכנון למגורים על שטחים ציבורים. לטענתו, קביעת שווי המגרש לצורך היטל השבחה בדרך של תרומת שוויו לרוכש באופן שרכישתו ומסירתו לעירייה חסכה לו את ההקצאה לצרכי ציבור, את עלות התועלות הציבוריות ואפשרה קבלת זכויות בניה נוספות במגרש חסן ערפה, אינה מהווה עסקת השוואה המשקפת את שווי המגרש ממוכר מרצון לקונה מרצון לעניין היטל ההשבחה או שווי שיש להפחיתו משווי המגרש בחסן ערפה במצב החדש. לכן, הערכה בגישה זו אינה מהווה שווי לצורך הפחתתו מהשווי במצב החדש של מגרש חסן ערפה. לכן, לצורך חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את שווי מגרש מד"א במצב הקודם

ללא פוטנציאל של תא/5000 או פוטנציאל תכנית 4931 ושווי המגרש במצב החדש הוא ככזה שנמסר לעירייה בדרך של הפקעה ללא תמורה.

- בהתייחס לדב"י, טוען כי החלטות שמאים מכריעים שהוצגו בדיון לא מייצגות דירות מגורים בחסן עראפה. מדובר על דירות קטנות עם ביקוש גבוה מאוד, עם צפי להעלאת הדמ"ש. קרן ריט קנתה דב"י במתחם הסוללים בשווי שוק וכותבת בדיווח שזה מיועד להשכרה. יש הבדל בין ת"א – חסן עראפה, לאור יהודה, אזור, רחובות. אנחנו בפריים לוקיישן ובדירות קטנות בת"א. לטענתו, שמאי המבקשת מאבחן בין המקדם שנקבע על ידי הח"מ בהחלטות קודמות למקדם במקרה שבענייננו, במועד הקובע והריבית במשק בכל אחד מהמועדים. לעניין השפעת גובה הריבית במועד הקובע על שווי נכסים מניבים, טוען כי כפי שהובהר לעיל, לאור העובדה שמדובר על שינויי ריבית חריגים בטווח הקצר והציפיות לירידת הריבית בטווח הארוך יותר והן לאור הסמיכות בין המועדים הקובעים בהחלטות שמאים מכריעים, שהציג בהקשר זה, למועד הקובע שבענייננו, מקדם הדב"י שנקבע בחוות דעתו ראוי. יתרה מכך ומבלי להפחית מטענתו ששווי נכסים מניבים נבחן לפי ציפיות לגובה ריבית יציבה בטווה הארוך, המועד הקובע בתיק גת רימון הוא 07.05.2023 בו הריבית עמדה על 4.75% בעוד שהמועד הקובע בענייננו 28.09.2022, בו הריבית של בנק ישראל עמדה על 2%. בהתייחס להחלטתו של הח"מ במתחם חסן ערפה הרי שמדובר על פער של כ- 5 חודשים בין שני המועדים הקובעים בהם אכן הועלתה הריבית באופן חריג ובתוך זמן קצר מאוד ששיקפה מדיניות מוניטרית נקודתית וכפי שצויין לא שיקפה את הציפיה לגבי גובה הריבית בטווח הארוך. לכן, כפי שהח"מ לא שינה את עמדתו לגבי מקדם דב"י כשהריבית היתה נמוכה באופן קיצוני או גבוהה באופן קיצוני, אין מקום לשנות מקדם זה במועד הקובע בענייננו בו הריבית עמדה על 2%.
- בהתייחס לשומות IFRS, מדובר בשומות המצורפות לדיווח לרשות ניירות הערך ועל בסיסן נקבע שווי חברות ציבוריות. דהיינו מדובר בשומות בהן למעשה קובעים בעלי הנכסים, על בסיס חוות דעת שמאי מקרקעין, כמה לדעתם שווים הנכסים שברשותם וכפועל יוצא שווי החברה הנסחרת. לגבי הפנייה לשומת מקרקעין מקיפה במתחם תחנה המרכזית (נווה שאנן), טוען שללא ספק מדובר במתחם נחות לעומת "מתחם רנו" הסמוך למתחם חסן ערפה או המתחם נשוא הדיון. מפנה לקביעתו של אותו שמאי מקרקעין לגבי מתחם חסן ערפה: שמאי מקרקעין מר יוסף זרניצקי ערך שומת מקרקעין

מקיפה, שצורפה לדווח של חב' ווי בוקס לרשות לניירות ערך, לנכס הידוע כ"בית רומנו" הממוקם בדרך יפו 9. המועד הקובע של הערכה זו הוא 31.12.2023. בהתאם לאמור בשומה זו ועל בסיס נתוני השוואה המפורטים בה מנוידים זכויות בניה ביעוד משרדים למגרש במתחם חסן ערפה ברחוב המסגר 64 לפי שווי של 9,000 ₪ למ"ר ברוטו. כך שגם שמאי המקרקעין ממשרדו של מר יוסי זרניצקי בדעה ששווי מתחם קרקע למשרדים במתחם חסן ערפה עדיף על זה שבמתחם תחנה המרכזית. לגבי הפנייתו של שמאי המבקשת לנתון בשומה המקיפה של בית רומנו של שכירות בניין בית ישראכרט, ציין כי מדובר בבניין ישן CLASS B. לעניין המכתב מטעם רו"ח של החברה לגבי שווי למ"ר מבונה בשומה מקיפה, תמה מדוע לא ניתן לקבל את השומה המקיפה כדי שניתן יהיה לבחון אותה ולהתייחס לשווי שנקבע?

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי במצב התכנוני הקודם חלקה 57 מהווה את מגרש C3 לפי תכנית תא/ 3319, בשטח קרקע של 3,298 מ"ר, ביעוד "אזור תעסוקה מיוחד" הכולל שימושי משרדים, תעשיה עתירת ידע, מגורים, מסחר, אחסנה וכו'. זכויות הבניה הן בשטח ברוטו של כ- 19,900 מ"ר[4] בבינוי של עד 20 קומות. שיעור זכויות הבעלות ע"ש חברת אקרו ש.מ 05, שותפות מוגבלת 45,5053%[5]. להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש במ"ר	3,298
שטח עיקרי במ"ר	14,721
המרת 20% מהשטח העיקרי למגורים	2,944
מתוך השטח העקרי המומר 10% יוקצו לצרכי ציבור	294
סה"כ שטח עיקרי למגורים	2,650

[4] 14,721 מ"ר עיקרי בתוספת 35% שטחי שירות.
[5] עפ"י רישום הזכויות בנסח רישום מקרקעין מיום 25.09.2024.

סיכום שטחים לחישוב

שטחי הבניה	מ"ר עיקרי	מ"ר ברוטו (עיקרי +שירות)
שטחי מסחר (העמסת 15% ש"ש) [1]	880	1,012
שטחי משרדים (35% שטחי שירות) [2]	10,897	14,711
שטחי מגורים (עיקרי בלבד, בניית ממ"ק)	2,650	
שטחי ציבור לבניה (35% שטחי שירות)	294	397
שטחי בניה תת קרקעיים להסבה לשימושים עיקריים [3]	6,596	

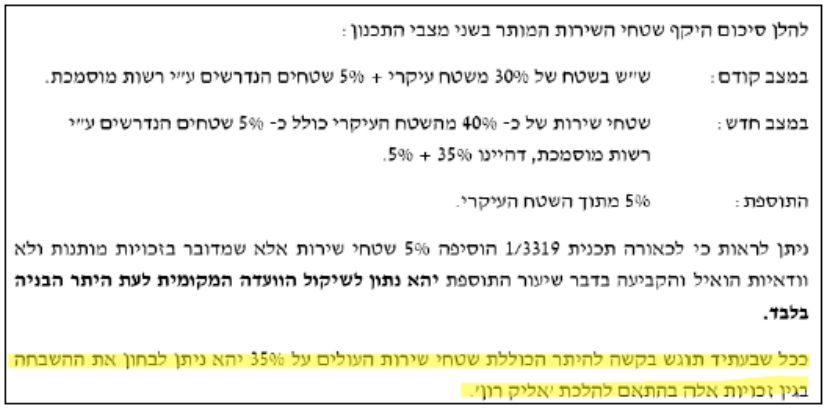
(1) תואם קביעת שטחי המסחר בשומה המכרעת הקודמת של השמאי המכריע אלי כהן כשווי מצב חדש.

(2) תואם קביעת השמאי המכריע אלי כהן כפי שיפורט להלן. הנ"ל תואם יחס העמסת שטחי שירות סביר במבני תעסוקה שבסביבה.

(3) שטחי הבניה התת קרקעיים הניתנים להסבה בהתאם לשומה המכרעת הקודמת של אלי כהן. הבינוי הינו עד 20 קומות בחלוקה ל: קומת חזית מסחרית, קומת שטחי ציבור, קומות 2-16 לתעסוקה, קומות 17-20 למגורים.

במועד הקובע מגרש C3 זמין לבניה, קיימת תכנית עיצוב מאושרת על בסיס הוראות תכניות תא/3319 ותא/1/3319.

- שטחי הבניה בתת הקרקע (מלבד שטחי חניות): שמאי המבקשת מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן לחלקה זו, בחישוב ההשבחה בגין תכנית תא/3319 כמצב תכנוני חדש, נקבע בתחשיב ההשבחה שווי זכויות השטחים העיקריים ב- 2 קומות המרתף העליונות. לטענתו, בהתאם להוראות תכנית תא/3319 יותרו ב- 2 קומות המרתף העליונות שטחים עיקריים ככל והשימוש במפלסים אלו לא יפגע בחניה ובשטחי השירות. לאור היקף זכויות הבניה ביחס לשטחי קומות המרתף לבניה והעמידה בהיקף החניות הנדרשות במועד הקובע, הביא בחשבון באופן זהה לקביעת השמאי המכריע מר אלי כהן, כי הניצול המיטבי הוא בניית 2 קומות מרתף לשימושים עיקריים (יתר הקומות לחניה). לטענתו, בהחלטה למועד קובע משנת 2005, הביא בחשבון שטח זה בשווי המבטא מקדם 0.2 ביחס לשטח מסחרי בקומת הקרקע. באותה העת הובא בחשבון מקדם דחיה עד למימוש סביר של הרק"ל (שבמועד הקובע שבנדון כבר פעילה). בחישוב שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם הביא בחשבון מקדם 0.2 ביחס לשטחי המסחר בקומת הקרקע.
- העמסת שטחי שירות של 35% לשטחי התעסוקה ושטחי הציבור: שמאי המבקשת טוען כי הוראות תכנית תא/1/3319 מתירות שטחי שירות בשיעור של 40% מהשטחים העיקריים וכי בהתאם להחלטתו של מר אלי כהן ביחס לתכנית זו נקבע כי שטחי השירות המוקנים הם בשיעור 35% משטח עיקרי. להלן מתוך ההחלטה (עמ' 38):



להלן סיכום היקף שטחי השירות המותר בשני מצבי התכנון:

במצב קודם: ש"ש בשטח של 30% משטח עיקרי + 5% שטחים הנדרשים ע"י רשות מוסמכת.

במצב חדש: שטחי שירות של כ- 40% מהשטח העיקרי כולל כ- 5% שטחים הנדרשים ע"י רשות מוסמכת, דהיינו 35% + 5%.

התוספת: 5% מתוך השטח העיקרי.

ניתן לראות כי לכאורה תכנית 1/3319 הוסיפה 5% שטחי שירות אלא שמדובר בזכויות מותנות ולא וודאיות הואיל והקביעה בדבר שיעור התוספת **יהא נתון לשיקול הוועדה המקומית לעת היתר הבניה בלבד.**

ככל שבעתיד תונגש בקשה להיתר הכוללת שטחי שירות העולים על 35% יהא ניתן לבחון את ההשבחה בגין זכויות אלה בהתאם להלכת יאליק רון.

לכן, בהערכת שווי המצב הקודם הביא בחשבון שטחי שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי. לטענתו, הנ"ל מהווה העמסה שכיחה ומקובלת בבנייני תעסוקה מודרניים שבסביבה. שמאי המבקשת הציג תימוכין לקביעה זו, כדלהלן:

- החלטות שמאים מכריעים:

* החלטתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד ברח' הגר"א בת"א (6894/17) למועד קובע 22.01.2020 בה נקבע יחס ברוטו/נטו 35% לפי 1043 א' בה הבינוי הוא עד 5 קומות בלבד.
* החלטתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן ברח' הרכבת בת"א (6894/7,8,15,58) למועד קובע 22.01.2020 בה נקבע יחס ברוטו/נטו 35% לפי 1043 א' בה הבינוי הוא עד 5 קומות בלבד.

- שומות הועדה המקומית ת"א: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לשומות הועדה המקומית ת"א – יפו שנערכות עבור אגף הנכסים לצורכי רכישת זכויות החכירה מעיריית ת"א, מעריכים שמאי הועדה המקומית ת"א את שווי המצב הקודם ("שווי מזוכה") על בסיס העמסת 35% - 40% שטחי שירות לכל מ"ר עיקרי בבינוי נמוך. כך למשל:

* שומת שמאית הועדה המקומית מלכה דור לטובת אגף נכסי עיריית ת"א ברח' יגאל אלון 106-100 (7094/107,111-112) לשנת 2024 – העמסת יחס ברוטו/נטו 40% לבינוי נמוך.
* שומת שמאית הועדה המקומית צביה זעירא לטובת אגף נכסי עיריית ת"א ברח' יגאל אלון 106-100 (7094/107,111-112) לשנת 2024 – העמסת יחס ברוטו/נטו 40% לבינוי נמוך.

- יחס ברוטו/נטו על פי היתרי בניה של בניינים במתחם חסן ערפה:
  * מגדל אקרו בפינת הרחובות המסגר ויצחק שדה (7077/47) יחס ברוטו/נטו 40%.
  * מגדל אקרו ברחוב המסגר 35 (7077/50) יחס ברוטו/נטו 41%.

– מושעא במצב התכנוני הקודם: שמאי המבקשת טוען כי במקרקעין שבנדון קיים ריבוי בעלים במצב התכנוני הקודם וביתר שאת במצב התכנוני החדש. לטענתו, עפ"י טבלאות ההקצאה ואיזון, במצב התכנוני הקודם – בחלקה 57 רשומים 58 בעלי ומדובר בחלקת בניה עצמאית הכוללת מספר של בעלים, שותפות אקרו ש.מ. לה 45.505%, חברת שבת משה, ובעלי זכויות פרטיים רבים החתומים על הסכם קומבינציה. לטענתו, עפ"י טבלאות ההקצאה ואיזון, במצב התכנוני החדש – במגרש 101 המאחד את חלקות 57, 58, 59 רשומים 185 בעלי זכויות. כלומר, במצב החדש בעלי חלקות 57-59 זכאים להקצאה משותפת במגרש הבניה בתב"ע החדשה ולכן מרכיב המושעא במצב תכנוני זה בעל עוצמה רבה יותר לאור השיתוף הנוצר של פי 3 בעלי זכויות ביחס למצב התכנוני הקודם. ככלל, ככל ומספר הבעלים בנכס רב יותר, כך רכיב המטרד הנובע מבעלות משותפת בעל השפעה גוברת. שמאי המבקשת טוען כי בתחשיב השומה לא הובאה בחשבון הפחתה למושעא בשווי המצב קודם. רכיב המושעא המובא בחשבון במצב החדש, המגלם את עוצמת המושעא העודפת ביחס לזה הקיים במצב הקודם. לטענתו, יש לחשב רק את הדלתא בין שני מצבי התכנון ובמצב החדש המושעא היא הרבה יותר קשה. במצב קודם במגרש C-3 המבקשת הייתה בעלים של כמעט 50% ובמושעא עם עוד 40 בעלים. במצב החדש המבקשת בעלתו 14% במגרש 101 ובמושעא עם עוד כ- 185 בעלים. לכן עוצמת המושעא שונה.

– שמאי המבקשת טוען כי במצב התכנוני החדש, תכנית תא/4931 (507-0810757) מהווה תכנית מפורטת לחלקות 57,58,59 בגוש 7077 בשטח קרקע של 10,385 מ"ר (מגרש 101, מתוכו 5,720 מ"ר קרקע ביעוד עירוני מעורב ו- 4,665 מ"ר קרקע ביעוד שפ"פ). התכנית אושרת מכוח תכנית מתאר תא/5000. בתחום הקרקע תאי שטח A101 לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים. תא שטח B 101 בשימוש מסחר ותעסוקה. סה"כ זכויות הבניה ברוטו עילי 132,928 מ"ר בבינוי של עד 43/47 קומות מעל 6 קומות מרתף. בהתאם להוראות התכנית הבניה בתחום התכנית תבנה בהינף

אחד. כדי לממש את הבניה[6], בעלת הזכויות תמסור לחזקת העיריה במסגרת הפקעה את מגרש 401 הנכלל בתחום הקו הכחול לתכנית תא/4931 והממוקם ברח' ארליך ושבטי ישראל שבגוש 7045 חלקה 222 (להלן: "**מגרש מד"א**"). הקצאת מגרש זה מהווה מענה לתועלות ציבוריות והקצאת שטחי ציבור הנדרשת בכל תכנית מכוח תכנית המתאר תא/5000. שיעור זכויות הנישומה אקרו ש.מ 05, שותפות מוגבלת מחלקה 57 בגוש 7077 מתוך תכנית תא/ 4931:

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	חלק יחסי של החלקה מסה"כ שטח החלקות	שיעור זכויות הבעלות שותפות אקרו ש.מ. 05 מחלקה 57	סה"כ שיעור הזכויות הנישומות בתכנית תא/4931
57	3,298	31.76%	45.5053%	14.4513%

להלן סיכום שטחי הבניה לחישוב (תואם שטחי שמאי המשיבה למעט צורך בהסבת 750 מ"ר עיקרי למגורים ל- 750 מ"ר שירות למגורים) כפי שהציג בחוות דעתו:

101A	
שימוש	שטח במ"ר ברוטו/ עיקרי למגורים
מסחר בקומת קרקע	600
מגורים רגיל (*)	19,850
מגורים דב"י (*)	4,962
תעסוקה	14,096
סה"כ מ"ר לשיווק	39,508

101B	
שימוש	שטח במ"ר ברוטו
מסחר בקומת קרקע	900
תעסוקה	84,100
סה"כ	85,000

שטח סחיר במרתף עליון (שני המגרשים)	
שימוש	שטח במ"ר
מסחר במרתף עליון	400

שמאי המבקשת טוען כי לאור מחסור בשטחי שירות למגורים (יחס של כ- 30% שטחי שירות למגורים[7] ביחס לשטח עיקרי למגורים, בפרויקט מעורב שימושים בבינוי של ממ"קים) נדרשת הסבת 750 מ"ר משטח עיקרי למגורים לשטח שירות למגורים, כך שהיחס ברוטו/נטו האפקטיבי למגורים הוא כ- 34%. לחיזוק טיעונו, הציג מכתב מאדריכל הפרויקט הממחיש את הצורך והמחסור בשטחי השירות. לטענתו, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלית מבוקשת הסבה של 1,200 מ"ר עיקרי למגורים לשירות למגורים, תכנית העיצוב הוגשה לועדה המקומית ת"א. עפ"י תכנון מפורט ובמסגרת תכנית ההגשה האחרונה, יוסבו 750 מ"ר עיקרי ממגורים לשטחי שירות. כל רוכש סביר היה מביא בחשבון את הצורך בהמרת השטחים במסגרת בדיקה תכנונית לפני הרכישה. לכן, בתחשיב שווי המצב התכנוני החדש הביא בחשבון כי 750 מ"ר מהשטחים העיקרים למגורים ישמשו כשטחי שירות.

[6] תנאי לאישור היתר בניה ולאכלוס הינו הפקעה ורישום מגרש מד"א ע"י עיריית ת"א.
[7] ברף הנמוך בהתאם לקו המנחה.

להלן דוגמאות ליחס ברוטו/נטו במגדלים בהם קיימים שטחי מגורים כפי שהציג בחוות דעתו:

- במגדל השחר שברחוב אריאל שרון בגבעתיים בנויות 15 קומות מגורים מעל 35 קומות בייעוד תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. להלן פירוט השטחים בקומת מגורים טיפוסית (קומה 36) כפי שעולה מהיתר 20160060 מיום 31.08.2016. הקומה מכילה 12 דירות.
  סה"כ שטח מגורים "פלדלת": 837.24 מ"ר.
  סה"כ שטח מגורים עילי ברוטו: 1,147.30 מ"ר.
  יחס ברוטו/נטו: כ- 37%.
- במגדל "היי טאואר" הממוקם ברח' אריאל שרון בגבעתיים בנויות 55 קומות מגורים מעל קומת מסחר. להלן פירוט שטחי הבנייה העיליים למגורים בהתאם להיתר20160063(3) מיום 21.10.2018:
  סה"כ שטח מגורים "פלדלת": 36,055 מ"ר (עיקרי למגורים+ ממ"ד).
  סה"כ שטח מגורים עילי ברוטו: 49,559 מ"ר (שטח עילי בניכוי מסחר אפקטיבי). יחס ברוטו/נטו: כ- 40%.
- במגדלי "מדיטאון " שבירושלים מוקמים 2 מגדלי מגורים בני 42 קומות מגורים מעל קומת קרקע. להלן פירוט שטחי הבנייה העיליים למגורים בהתאם להיתר 120561 מיום 26.02.2025:
  סה"כ שטח מגורים "פלדלת": 38,614 מ"ר (עיקרי למגורים, בניית ממ"ק).
  סה"כ שטח מגורים עילי ברוטו: 53,800 מ"ר (שטח עילי).
  יחס ברוטו/נטו: כ- 40%.

– הפחתה בין מושעא עודפת ודחיה למימוש בשל עמידה בתנאי התכנית: כאמור לעיל, שמאי המבקשת טוען כי תכנית תא/4931 מאגדת 3 חלקות בהן מספר רב של בעלים- שותפות אקרו ש.מ., חברת שבת משה, ובעלי זכויות פרטיים רבים החתומים על הסכם קומבינציה. למעשה, מרכיב המושעא/המורכבות הקניינית מתגבר במצב התכנוני החדש לאור השיתוף הנוצר במצב החדש במגרש 101 עם כ- 185 בעלי זכויות שונים.

- טוען כי השפעת גורם המושעא בתא השטח מושרשת בכל הליך התכנון והבניה של הפרויקט:
  - החל משלב התכנון המשותף הנדרש והגעה להסכמות.
  - בחירת קבלן מבצע ויועצי תכנון.
  - מימון משותף על בסיס חלק יחסי.
  - ניהול משותף של הפרויקט בגמר הבניה וכן הגעה להסכמות לגבי אופן החלוקה – בהקצאת שטח בעין או בניהול משותף.
  - מורכבות לאור תנאי הסכם הקומבינציה מול מספר רב של בעלים פרטיים המצריך חלוקת הזכויות, עמידה בתנאי ההסכם, עיכובים עד הסכמות, ניהול מורכב, עמידה בתועלות הציבוריות וצורך בגיוס כספים ממספר רב של בעלי קרקע וכדומה.

לטענתו, לאור הגידול המשמעותי של בעלי הקרקע במצב התכנוני החדש, פי 3 מהמצב התכנוני הקודם, הביא בחשבון במקדם המשוקלל הפחתה בגין מושעא עודפת. בנוסף, טוען כי בכדי לעמוד בתנאי התכנית המפורטים להלן נדרש פרק זמן ממושך לקבלת היתה בניה ובין היתר:

- הכנה ואישור תכנית עיצוב לתחום מגרש 101.
- אישור רשות העתיקות.
- התחייבות עבור ביצוע פיתוח לשטחים המיועדים למעבר הציבור.
- התחייבות הקמת מנגנון אחזקה.
- ביצוע סקר סביבתי לעניין זיהום קרקע (לרבות פינוי קרקע מזוהמת).
- הפקת חוות דעת אקוסטית.

להלן תימוכין לקביעת מקדם ההפחתה בגין מרכיב הדחיה למימוש בשל הצורך בעמידה בתנאי התכנית (בין היתר הכנת תכנית עיצוב למקרקעין), כפי שהציג בחוות דעתו:

- החלטתו של שלומי יפה לחלקה 52 בגוש 7077 , הדנה בהשבחה מתכנית תא/4918 (תכנית מתוקף תא/5000, בדומה לנדון), ממועד קובע 10.04.2022, נקבע כי מקדם ההפחתה בגין הדחיה למימוש הזכויות הינו 0.94 - 6% הפחתה.
- החלטתו של יהודה פלד לחלקה 240 ו- 281 בגוש 6634 במתחם שדה דב, הדנה בהשבחה מתכנית תמל/3001, ממועד קובע 5/6/2021, נקבע כי מקדם ההפחתה בגין הדחיה למימוש הזכויות (תכנית עיצוב ופיתוח הינו 0.89 - 11% הפחתה).

לאור האמור לעיל, הביא בחשבון הפחתה משוקללת בגין מושעא עודפת ודחיה למימוש במצב התכנוני החדש לפי מקדם הפחתה משוקלל של 0.9.

- הפחתה בגין הצורך בבניה בהינף אחד, גודל/היקף הזכויות, אשר איננה מגולמת בעסקאות ההשוואה: שמאי המבקשת טוען כי במצב התכנוני הקודם לחלקה 57 היקף זכויות הבניה הוא של כ- 19,900 מ"ר ברוטו עילי. במצב התכנוני החדש, תכנית תא/4931 מקנה למגרש 101 זכויות בניה בהיקף כולל של 132,928 מ"ר ברוטו עילי[8]. בהתאם להוראות תכנית תא/4931, סעיף 6.14 - תנאים למתן היתרי בניה:

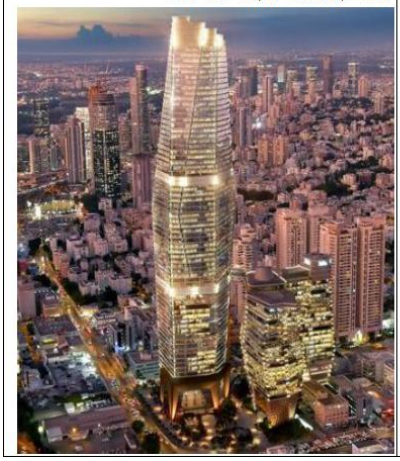
> 3. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה מערב העסוקה ומגורים בתא שטח 101A יהיה הוצאת היתר בניה להקמת מגדל המשרדים בתא שטח 101B.

בהתאם להוראות תכנית תא/4931, סעיף 6.15 – תנאים למתן היתרי איכלוס:

> 12. תנאי לאכלוס מבנה מערב תעסוקה ומגורים בתא שטח 101A יהיה הקמה בפועל ואכלוס של מגדל המשרדים בתא שטח 101B.

כלומר, על היזם לבנות את הפרויקט בהינף אחד כך שיכלול את הבניה שבתא שטח A101 ואת הבניה שבתא שטח B101. היזם נדרש לבנייה בבת אחת של שטחים בהיקף כולל של כ- 183,000 מ"ר המורכבים מכ- 133,000 מ"ר עילי וכ- 50,000 מ"ר תת קרקעי. לטענתו, היקף השטחים הנ"ל חריג במיוחד, ומצריך איתנות פיננסית בלתי שכיחה מצד היזם. הוראה תב"עית זו מגבילה למעשה את קבוצת היזמים הפוטנציאלית לרכישה ומימוש הפרויקט. ניסיון העבר מלמד כי קיימים מקרים בודדים בהם הוקמו פרויקטים בהיקפי בניה דומים בהינף אחד. למעשה פרט לחברת עזריאלי (אשר מקימה את פרויקט הספירלה ולה איתנות פיננסית ללא מתחרים), מימוש היקפי בניה שכאלו בהינף אחד בוצע תמיד בשיתוף פעולה לצורך הקטנת הסיכון. להלן דוגמות לשיתופי פעולה של חברות במימוש היקפי בניה הדומים לנדון כפי שהציג בחוות דעתו:

[8] מתוכם 98,196 מ"ר עילי לתעסוקה.

הפרויקט	מיקום	פרטים תכנוניים	הערות
תוה"א II	דרך השלום/יגאל אלון, ת"א	מגרש 100 תב"ע תא/מק/4052 הקמת מגדל תוה"א II שטח בניה עילי: **146,654 מ"ר** שטח תת קרקעי: **41,765** מ"ר. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת: 337 מ"ר. שימושים – תעסוקה ומסחר בלבד	פרויקט משותף לחברות : אמות וגב ים. הפרויקט בשלבי הקמה-גמר שלד. 
פרויקט "ביונד"	מתחם סיטי-גבעתיים, ערבי נחל ונתיבי אילון	מגרש 1 עפ"י תכנית בנין עיר גב/מק/658. שטח בניה עילי **130,200 מ"ר**, בינוי 71 קומות. גובה המבנה מעל הכניסה: 320 מ' המגדל ביעוד תעסוקה, מסחר, שטחים ביעוד ציבורי ושירותים וספורט.	פרויקט משותף לחברות תדהר ויונין (יבואנית טיוטה ובעלת נכסים רבים). הפרויקט בשלבי הקמה מתקדמים 
פרויקט "לנדמרק"	רחוב הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י, גני שרונה, ת"א	מגרש 100 עפ"י תכנית בנין עיר תא/4583. שטח בניה עילי **161,500 מ"ר**, בינוי 45 קומות ב- 2 מגדלים – מגדל דו אגפי למשרדים ומסחר ומגדל מעורב הכולל מגורים.	פרויקט משותף לחברות אפריקה ישראל ומליסרון. הפרויקט בשלבי סיום ואכלוס. 

עוד לעניין מקדם ההתאמה לגודל והצורך בבניה בהינף אחד, טוען כי התאריך הקובע (09/2022) מאופיין בגורמים הבאים (כמפורט בסקירת הרקע לנתוני השווי המפורט[9] מטה):

- תקופה בה חלה עלייה תלולה בשיעור ריבית בנק ישראל (על כל ההשלכות במימון רכישת הקרקע) אשר השפיעה על הביקוש בשוק המשרדים.
- תחרות מרובה של פרויקטים קיימים למשרדים והיצע שטחי בניה למשרדים שבסביבת הנכס.

לטענתו, תקופה זו אופיינה בהעדר עסקאות למגרשי בניה לתעסוקה בעיר תל אביב בתקופת המועד הקובע. שמאי המבקשת טוען כי בתחשיב שווי המצב התכנוני החדש למועד הקובע 28.09.2022, בדגש על היקף שטחי הבניה במגרש ובפרט להיקף שטחי התעסוקה, הובא בחשבון מקדם הפחתה אשר כל רוכש סביר יראה לנגד עיניו, המהווה את הצורך בבניה בהינף אחד של כ- 183,000 מ"ר[10], היקף שטחי תעסוקה בפרט של כ- 100,000 מ"ר, אשר מבטאים גודל/היקף זכויות חריג ושוק מצומצם במיוחד של רוכשים להם איתנות פיננסית מתאימה. שמאי המבקשת טוען כי שיעור ההפחתה משקלל צורך בבניה בהינף אחד וגודל/היקף זכויות בניה בשיעור של 0.85. לחיזוק עמדתו הציג החלטות שמאים מכריעים בהן הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל/סיכון בשל היקף זכויות נרחב (כולן מתקופות "אטרקטיביות" של שוק המשרדים, בסביבת ריבית אפסית, להיקפי בניה נמוכים מהנדון ובהעדר צורך לבניה בהינף אחד):

- בהחלטתה של השמאית המכריעה דנה שיחור במתחם "אינפינטי פארק" ברעננה (6587/355) למועד קובע 17.01.2022, הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.925 עבור זכויות בניה בשטח של כ- 50,000 מ"ר ברוטו תעסוקה.
- בהחלטתו של השמאי המכריע אלי כהן בנחלת יצחק בת"א (7110/21) למועד קובע 24.07.2018, הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.885 עבור זכויות בניה בשטח של כ- 44,100 מ"ר לתעסוקה, מגורים ומסחר.
- בהחלטתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן בתלפיות שבירושלים (30140/34) למועד קובע 30.11.2019, הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.90 עבור זכויות בניה בשטח של כ- 43,050 מ"ר לתעסוקה ומסחר.

[9] כאשר בנתוני השווי שנסקרו אין עסקאות בהיקפי בניה שבנדון, המגלמים מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד של כ- 130 אלף מ"ר עילי המבט גודל/ סיכון.

[10] כולל תת הקרקע.

- בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' דנה שיחור במתחם הכניסה לעיר בירושלים (30107/163 שנערכה ביום 29.08.2024) למועד קובע 28.05.2021, הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.9 עבור זכויות בניה בשטח של כ- 85,000 מ"ר לתעסוקה, מסחר ומגורים.
- בהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בבית הדפוס שבירושלים (30262/176,178) למועד קובע 23.09.2020, הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.85 עבור זכויות בניה בשטח של כ- 100,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר.

– בהתייחס לעלות הנדרשת לצורך רכישת[11] מגרש מד"א כדי לממש את הבניה בתחום התכנית (כמענה לדרישת התועלת הציבורית והקצאת שטחי ציבור בתכנית המפורטת), שמאי המבקש טוען כי תכנית תא/4931 נערכה על בסיס הוראות תכנית המתאר תא/5000 כדי לאשר תכנית הכוללת את היקף זכויות הבניה המקסימליות הניתנות לניצול (הרח"ק המירבי), נדרש בעל הקרקע לשאת בתועלות ציבוריות, בהקצאת שטחי ציבור ובהפקעה. לטענתו, במסגרת תכנית תא/4931, נכלל מגרש מד"א (מגרש מס' 401 בשטח של 4.755 דונם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל) בתחום הקו הכחול לתכנית, לצורך הפקעת המגרש לטובת עיריית ת"א, כמענה לתועלות הציבוריות ולהקצאת שטחי הציבור הנדרשים לאור העצמת זכויות הבניה עפ"י תכנית המתאר תא/5000. להלן קטע רלוונטי מחוות הדעת היחידה לתכנון אסטרטגי של עיריית תל אביב הממחישה את המענה לצרכי התועלות באמצעות מסירת מגרש מד"א (מיום 19/10/2021) כפי שהציג בחוות דעתו:



חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:
מתאריך 19/10/2021

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

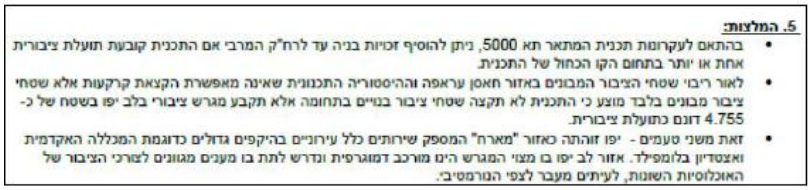
טימוכין : 41169421

לכבוד: טל מלץ, צוות תכנון מרכז

הנדון : **פרוגרמה לצורכי ציבור - חסן עראפה/יצחק שדה - מבנן דרום מזרחי**

1. **רקע:**
   - ההמלצות לצורכי ציבור בתכנית זו גובשו בהסתכלות כלל מרחבית עבור מרחב חאסן עראפה והסביבה.
   - תכניות בתחום תכנון חאסן ערפה מציעות מסת שטח ציבורי בנויים בהיקפים גבוהים מאוד, היות שבמצב הנכנס המגרשים יועדו לתעסוקה עם אפשרות המרה למגורים ובתנאי הקצאת שטח ציבורי בנוי.
   - בתכניות מתוקף המתאר המקודמות בתחום תכנון זה אין אפשרות לקבל הקצאת קרקע בשטח, ולכן היקף השטחים הציבוריים הבנויים גבוה במיוחד.
   - לכן, בכל תכנית חדשה בתחום תכנון זה, במידה ותוצע הקצאת קרקע באזור אחר בעיר בו קיים צורך בשטחי ציבור פתוחים או בנויים במצב הקיים ובפוטנציאל העתידי, נשקול הקצאת מגרש ציבורי נפרד אחר.
   - בחינת תכניות מסוג זה כוללת בדיקה פרטנית למצב שטחי הציבור בסביבתה הקרובה של התכנית במצב הקיים והפוטנציאלי וכן בחינת פוטנציאל שטחי הציבור באזור בו מוצע המגרש הציבורי החדש.

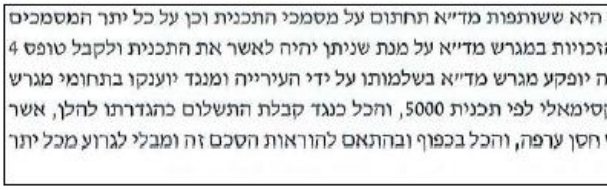
[11] שמאי המבקשת טוען כי הרכישה הנ"ל מהווה למעשה חתימה עם הסכם ובגינו תשלום תמורה לבעלי מגרש מד"א בגין הסכמתם להוראות התכנית החדשה (דהיינו להעברת המגרש לעיריית ת"א ללא תמורה).



5. המלצות:

- בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד לרח"ק המרבי אם התכנית קובעת תועלת ציבורית אחת או יותר בתחום הקו הכחול של התכנית.
- לאור ריבוי שטחי הציבור המבונים באזור תאסן עראפה וההיסטוריה התכנונית שאינה מאפשרת הקצאת קרקעות אלא שטחי ציבור מבונים בלבד מוצע כי התכנית לא תקצה שטחי ציבור בניים בתחומה אלא תקבע מגרש ציבורי בלב יפו בשטח של כ- 4.755 דונם כתועלת ציבורית.
- זאת משני טעמים - יפו זוהתה כאזור "מארח" המספק שירותים כלל עירוניים בהיקפים גדולים כדוגמת המכללה האקדמית ואצטדיון בלומפילד. אזור לב יפו בו מצוי המגרש הינו מורכב דמוגרפית ונדרש לתת בו מענים מגוונים לצורכי הציבור של האוכלוסיות השונות, לעיתים מעבר לצפי הנורמטיבי.

שמאי המבקשת טוען כי הפקעת מגרש מד"א מהווה תנאי לבקשה להיתר ותנאי לאכלוס (ס' 6.14- 6.15). לטענתו, ביום 29.09.2022 נרכש מגרש מד"א ע"י בעלי הקרקע בתחום התכנית לצורך מימוש התכנית ואיכלוס כפי שמפורט בהסכם:



מהות ההתקשרות על פי הסכם זה היא ששותפות מד"א תחתום על מסמכי התכנית וכן על כל יתר המסמכים הנוספים הנדרשים ממנה כבעלת הזכויות במגרש מד"א על מנת שניתן יהיה לאשר את התכנית ולקבל טופס 4 לפי הוראותיה, באופן שעם אישורה יופקע מגרש מד"א בשלמותו על ידי העירייה ומנגד יוענקו בתחומי מגרש חסן ערפה זכויות בניה ברח"ק מקסימאלי לפי תכנית 5000, והכל כנגד קבלת התשלום כהגדרתו להלן, אשר ישולם על ידי בעלי הזכויות במגרש חסן ערפה, והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מכל יתר התחייבויות הצדדים לפיו.

התמורה : **136,000,000 ₪.**

שמאי המבקשת טוען כי ללא רכישת מגרש מד"א ומסירתו לעירייית ת"א, לא ניתן לממש את זכויות הבניה. כל רוכש סביר היה רואה לנגד עיניו את הצורך ברכישת מגרש מד"א מאת בעלי הזכויות בו ומסירתו לעירייה, כחלק מהתנאים הבסיסיים למימוש התכנית. לפיכך, יש להפחית מחישוב המצב החדש את עלות הרכישה אותה נשאו בעלי הקרקע על מנת לממש את הבניה, בסך של 136 מ' ₪. סך זה מהווה את שווי השוק של מגרש מד"א, כתמורה שסוכמה במסגרת הליך מו"מ בין הצדדים. לטענתו, כל חלופה אחרת לשקלול תנאי התב"ע הנ"ל תביא בחשבון זמן דחיה וסיכון ביחס לאפשרות לרכישת המגרש באופן אשר יפחית את השווי החדש אף מעבר לסכום הרכישה בפועל. היות ואין כל דרך לכפות על בעלי מגרש מד"א את המכירה כאמור. שמאי המבקשת טוען כי נכון למועד הקובע, אין זהות בין בעלי הזכויות של מגרש מד"א ובעלי החלקה שבנדון.

- שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לטבלת איזון והקצאה בהסכמת בעלים שהוכנה לתוכנית ע"י משרדו ביום 29.06.2020, הוקצו לבעלי הזכויות השונים בחלקות 57, 58 - 59 זכויות בעלות במגרש המאוחד מס' 101. במסגרת הסכם פירוק שיתוף שנערך ועסקת המכר שבעקבותיה, רכשה המבקשת – אקרו ש.מ 05, שותפות מוגבלת את זכויות הבעלות של חלק מבעלי קרקע שבחלקה 57, כך שעומד לרשות המבקשת שיעור זכויות כולל של 45.053% (תואם זכויות הבעלות הרשומות ע"ש השותפות אקרו ש.מ. 05 בנסח רישום מקרקעין). בהתאם לטבלת ההקצאות קיימים 185 בעלי זכויות במקרקעין.

ההקצאות במצב היוצא חושבו בהתאם לשטח היחסי של כל אחת משלושת החלקות בתוכנית כדלקמן:

חלקה	שטח רשום	חלק יחסי בתוכנית
57	3,298 מ"ר	31.75%
58	4,221 מ"ר	40.65%
59	2,866 מ"ר	27.60%
סה"כ	**10,385 מ"ר**	**100.00%**

להלן סיכום ההקצאה במצב היוצא לחלקים אשר בבעלות שותפות אקרו ש.מ. 05 מתוך חלקה 57:

חלקה	החלק היחסי של החלקה ממגרש 101	חלקי שותפות אקרו ש.מ. 05 בחלקה	חלקי שותפות אקרו ש.מ. 05 במגרש התכנית (מצב יוצא)
57	31.75%	45.053%	14.4513%

– שמאי המבקשת טוען כי ביום 31.01.2024 נערך דיון (החלטה מיום 31.01.2024) בוועדה המקומית לתכנון ולבניה בדבר תכנית העיצוב למתחם תכנית תא/4931. בהתאם לטבלת הנתונים המגדירה את נתוני התב"ע ביחס לשטחי הבניה המבוקשים בתכנית העיצוב עולה כי עפ"י הוראות התב"ע הוסבו שטחים עיקריים לשטחי שירות לאור צורך תכנוני בשל העדר שטחי שירות:

נתונים	תכנית מס' תא/מק/4931	מבוקש
שטחים עיקריים	**מגדל A** מסחר ותעסוקה -12,472 מ"ר מתוכם 600 מ"ר ברוטו מסחר מגורים – 25,562 מ"ר עבור עד 350 יח"ד מתוכם כ-6,646 מ"ר ברוטו לדב"י **מגדל B** מסחר ותעסוקה – כ-72,000 מ"ר מתוכם 900 מ"ר ברוטו מסחר ובנוסף 400 מ"ר עיקרי במרתפים	**מגדל A** מסחר ותעסוקה -11,272 מ"ר מתוכם 600 מ"ר ברוטו מסחר מגורים – 24,362 מ"ר עבור עד 334 יח"ד מתוכם 6,646 מ"ר ברוטו לדב"י עבור 68 יח"ד דב"י **מגדל B** מסחר ותעסוקה – כ-66,000 מ"ר מתוכם 900 מ"ר ברוטו מסחר ובנוסף 400 מ"ר עיקרי במרתפים
שטחי שרות	**מגדל A** מסחר ותעסוקה -2224 מ"ר מגורים -7670 מ"ר **מגדל B** מסחר ותעסוקה -13,000 מ"ר מרתפים – 50972 מ"ר	**מגדל A** מסחר ותעסוקה -3424 מ"ר- המרה של 1200 מ"ר משטח עיקרי מגורים -8870 מ"ר- המרה של 1200 מ"ר משטח עיקרי **מגדל B** מסחר ותעסוקה -19,000 מ"ר המרה של 6000 מ"ר משטח עיקרי מרתפים – 50,952 מ"ר. הבהרה: המרה היא משטח עיקרי לשטח שירות ובמסגרת סל הזכויות שקבעה התכנית הראשית.

ועדת המשנה מיום 31/01/2024 החליטה לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית בכפוף להשלמת תנאים הכוללים בין היתר אישור אדריכל העיר, שינויים ונסיגות בקו המרתף, אישורים של גורמי הכנסות מבניה, אגף תנועה, היחידה האסטרטגית ועוד.

– ערכי שווי במצב התכנוני הקודם[12]: שמאי המבקשת טוען כי אמד את ערכי השווי למ"ר מבונה למשרדים, מסחר ומגורים במצב התכנוני הקודם על בסיס גישת ההשוואה במסגרתה סקר נתוני עסקאות, חילוץ היתרה לקרקע מעסקאות השוואה לנכסים בנויים, החלטות שמאים מכריעים ושומות הועדה המקומית.

- שווי מ"ר מבונה למשרדים: 6,540 ₪. חושב בהתאמה לשווי תעסוקה במצב החדש בשקלול התאמת גובה קומה (קומה ממוצעת 9, מקדם 0.89 ביחס לשווי מ"ר מבונה לתעסוקה במצב החדש בק' ממוצעת 20 לפי מקדם של 1% לקומה).
- שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע: 21,000 ₪. שמאי המבקשת מסכים עם טיעונו של שמאי המשיבה לעניין שווי מ"ר מבונה למסחר (בשני מצבי התכנון) וזאת בהתאם להחלטותיהם של השמאי המכריע, הח"מ, בגו"ח 7077/52, מר יהודה פלד בגו"ח 7109/338, מר אלי כהן בגו"ח 7107/8 ומר אבישי זיו בגו"ח 7102/63.
- שווי מ"ר מבונה למסחר ב- 2 מפלסים עליונים של תת הקרקע: 4,200 ₪. בשונה מהמצב התכנוני החדש, יישום הבניה בתת הקרקע למסחר כדאי ואפשרי מאחר ואין את מגבלת השטחים ומס' מפלסי החניון (תוך עמידה בתקן החניה). שמאי המבקשת העריך על בסיס מקדם 0.2 ביחס לשווי מ"ר מבונה למסחר בק"ק.
- שווי מ"ר מבונה למגורים: 25,000 ₪.

– ערכי השווי במצב התכנוני החדש[13]: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לסקירת נתונים:

- שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע: 21,000 ₪.
- שווי למ"ר מבונה ברוטו למשרדים (ק' ממוצעת 20): 7,350 ₪. בק' ממוצעת 5.5 – 6,250 ₪.
- שווי מ"ר מבונה למגורים רגיל: 26,000 ₪.

[12] פירוט הנתונים בהמשך.
[13] פירוט הנתונים בהמשך.

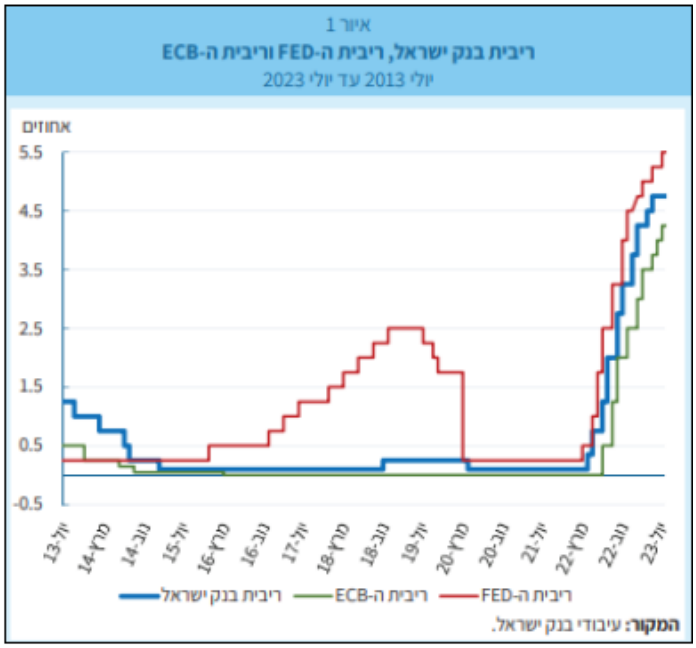
- שווי מ"ר מבונה למגורים דב"י: 10,400 ₪ (במקדם 0.4 ביחס למגורים רגילים בהתאם לסקירה בנספח א' לעניין מקדם ההתאמה הראוי לדיור בהישג יד ביחס למגורים בתקופת עליית הריבית, מגלם קומה נמוכה).
- שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת מרתף: 10,500 ₪ (מקדם 0.5 ממסחר בקומת קרקע).

שמאי המבקשת טוען כי ערכי השווי מגלמים את מיקום הנכס ביחס ליתר נתוני ההשוואה, בגילום קרקע לחניה (ללא אפשרות הצמדת חניות). לטענתו, ביחס לבחירת הנתונים הרלוונטיים ביותר לצורך קביעת השווי הראוי, קיימת רגישות רבה למועד העסקה/הנתון נוכח התנודות ברמת המחירים בסמוך למועד הקובע וכן למיקום ביחס ליתר שטחי התעסוקה שבאזור.

– ערכי שווי <u>מ"ר מבונה לתעסוקה/ משרדים</u>: שמאי המבקשת טוען כי בקביעת שווי מ"ר מבונה למשרדים/תעסוקה יש להבחין בשינויים המהותיים המתקיימים במועד הקובע להם השפעה רבה על ערכי הקרקע למשרדים, זאת בעיקר ביחס לנתוני החציון הראשון לשנת 2022 והחציון השני לשנת 2021 (כשיאה של תקופת "הפוסט קורונה"). להלן 2 ההשפעות המהותיות:

א. הגידול החד בשיעור הריבית שמריבית אפסית עלה לכדי 2.75% כאשר נחזו העלאות נוספות, והתמתנות הפעילות הכלכלית במדינה ובעולם. להלן סקירת המצב הכלכלי- עליה משמעותית בשיעור הריבית כפי שהציג שמאי המבקשת: לאורך השנים 2020 - חציון שני לשנת 2022 ריבית בנק ישראל עמדה על 0.1%. בחציון השני לשנת 2022 חל גידול חד בשיעור האינפלציה בעולם ובמדינה בפרט, אשר הצריכו את הבנקים המרכזיים להעלות את שיעור הריבית ולבלום את רמת הביקושים. בתחילת הרבעון האחרון לשנת 2022 (המועד הקובע שבנדון) הועלה שיעור ריבית בנק ישראל ל- 2.75% (ביחס לריבית אפסית בחציון הראשון לשנת 2022), כשבמקביל האינפלציה נותרה גבוהה ונחזו עליות ריבית נוספות להמשך של עד 4.75%

להלן גרף הממחיש את הגידול בשיעור ריבית בנק ישראל לצד ריבית הבנק המרכזי האירופאי והאמריקאי:



כפועל יוצא לסביבת הריבית הנמוכה במשק, במהלך השנים האחרונות חלה עלייה משמעותית בשווי שטחי המשרדים – לקרקע ולבנוי, כאשר עיקרה חלה בתחילת שנת 2021 (תקופת ה"פוסט קורונה") והמשיכה עד החציון הראשון לשנת 2022. החל מהחציון השני לשנת 2022 חלו ירידות לביקושים לשטחי המשרדים הבנויים (בשל ירידה באטרקטיביות ההשקעה והתשואה ביחס לאלטרנטיבות) ובפרט למגרשי בניה למשרדים בשל עלויות המימון הגבוהות (הקיימות והנחזות) והעדר אטרקטיביות השקעה ביחס לתשואות האג"ח. בסוף שנת 2022 ובמהלך שנת 2023 לא התקיימו עסקאות מכר לקרקעות מסביבת הנכס, בוודאי שלא בהיקפי בניה של מאות אלפי מ"ר. למעשה, לגידול בשיעור הריבית במועד הקובע ביחס לשנים קודמות יש מס' השפעות מיידיות:

- צמצום ביקושים לשטחי משרדים בשל התמתנות הפעילות הכלכלית, במיוחד עבור חברות בינלאומיות. אטרקטיביות ההשקעה הצטמצמה בשיעור ניכר כאשר אג"ח עלו והיוו חלופה אלטרנטיבית ובטוחה.
- ייקור עלויות מימון עבור פרויקטים חדשים החל ממימון רכישת הקרקע למשך כל תקופת הקידום התכנוני, הרישוי ועד העלייה על הקרקע, מימון

עלויות הבניה, הלכת כמה וכמה בפרויקטים עתירי שטח כפי שבנדון המצריך עלויות מימון כפולות ומכופלות עבור 7-8 שנים ממועד הרכישה.

- הגברת הסיכון ואי ודאות בשל אפשרות למיתון כלכלי עולמי.

בתקופת הריבית הגבוהה, קיים מיעוט של מכרזי רשות מקרקעי ישראל למגרשי תעסוקה. המכרזים המצומצמים שבהם מאופיינים בפערי מחירים משמעותיים ביחס לשומות רמ"י, לצד ביקוש מועט למגרשי התעסוקה. להלן 3 מכרזי רשות מקרקעי ישראל הממחישים את הפערים כאמור לצד הביקוש המצומצם:

מכרז	מועד אחרון להגשת הצעות	יעוד קרקע	מגרש	מחיר זכיה	מחיר שומה	מס' הצעות	יחס מחיר זכיה למחיר שומה	מ"ר ברוטו
מכרז שדה דב, תל אביב - תא/304/2024. מגרשים מתמל/1038	02/12/2024	מסחר ותעסוקה	303	₪ 112,544,659	₪ 158,916,483	8	70.82%	₪ 26,000
			305	₪ 133,069,600	₪ 159,276,114	8	83.55%	₪ 28,600
מכרז גליל ים, הרצליה - תא/33/2023. מגרשים מתמל/1038	08/01/2024	תעסוקה	702	₪ 57,432,461	₪ 96,300,000	1	59.6%	25,849
מכרז גני אז"ר, רמת גן - תא/52/2023. מגרשים מתמל/1038	13/09/2023	מסחר ותעסוקה	101	אין הצעה	₪ 158,206,890	0		48,300
			103	₪ 70,099,018	₪ 97,365,410	1	72.00%	28,100
			104	אין הצעה	₪ 153,836,448	0		45,900
			105	₪ 126,099,026	₪ 201,130,456	1	62.70%	60,300
			106	₪ 47,999,999	₪ 97,090,687	1	49.44%	28,000

מהטבלה ניתן ללמוד על מצב השוק בסביבת הריבית הגבוהה ואת העדר הביקוש לרכישת מגרשי תעסוקה בתקופה זו, או לחילופין רכישה בפרמיית הנחה של 30% - 50% ממחיר שוק סביר.

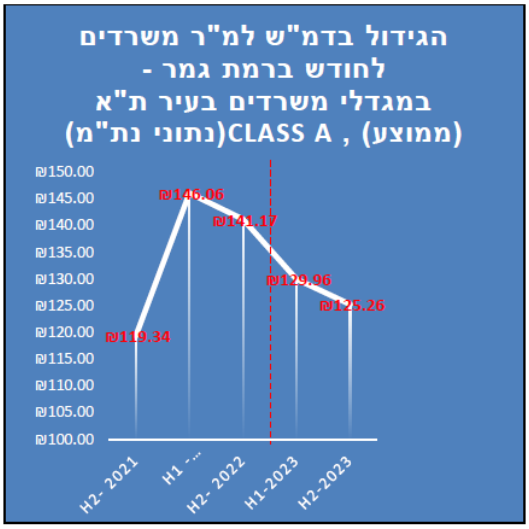
ב. גידול רב בהיצע זכויות הבניה למשרדים באופן המשפיע על ערכי הקרקע ביחס להיצע מצומצם של שטחי המשרדים הבנויים בהן מורגשת ירידה מתונה יותר במחירי השכירות לטווח קצר ובינוני. היצע שטחי הבניה למשרדים בסביבת הנכס בפרט ובמע"ר ת"א: סביבת הנכס, במועד הקובע, מאופיינת בריבוי תכניות בניין עיר שאושרו על בסיס תא/ 5000, הכוללות היצע רב של זכויות בניה לתעסוקה. נכון למועד הקובע היצע שטחי המשרדים הבנויים הקיימים בסביבת הנכס, ברדיוס של כ- 300 מ', מכיל 6 מגדלי תעסוקה (3 במתחם חסן עראפה, מגדל סונול, בית רובינשטיין ומגדל לוינשטיין). סך שטחי המשרדים נע סביב 250,000 מ"ר משרדים בנויים. בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות בלבד, בסביבת הנכס (במעגל רדיוס ה - 300 מ' בלבד) כ- 550,000 מ"ר זכויות בניה נוספות לתעסוקה (ללא מגורים). כלומר, ככל וכל בעלי הזכויות יחליטו לממש את הבניה יהיו בסביבה זו למעלה מפי 3 שטחי בניה למשרדים. להלן טבלה המציגה את זכויות הבניה הנוספות לתעסוקה (בלבד) מסביבת הנכס:



מיקום	גוש/חלקה	תכניות בניין עיר מאושרות	זכויות בניה לתעסוקה בלבד (מ"ר ברוטו)
חסן עראפה	7077/57-59	תא/4931	100,000
	7077/54	תא/4945	34,129
	7077/44,48-49	תא/5136	58,146
	7077/52	תא/4918	18,900
דוד חכמי	6950/16-17,34	תא/4679	60,000
הרכבת	6950/25	תא/3706	92,500
בית מעריב	7104/295	תא/4211	43,500
ריב"ל	6976/211,234	תא/4985	110,804
יד חרוצים	6976/135	תא/5042	25,620

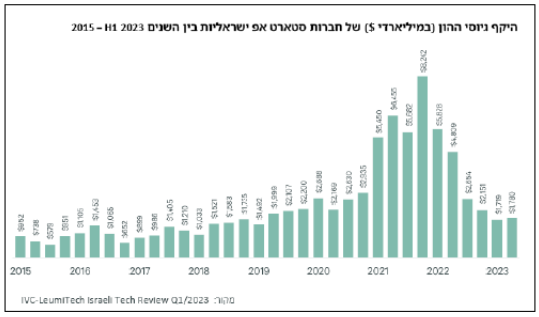
מעבר לתכניות המאושרות, קיימות תכניות בניין עיר רבות המצויות בשלבי הכנה אשר תאושרנה בטווח ה 2-3 שנים. עוד יובהר כי מלבד הסביבה הקרובה מעבר לטווח 300 מ', אך בסמיכות רבה, קיימים מספר מוקדי תעסוקה בהם היקפי זכויות בניה רבים למשרדים כדוגמת מתחם החרש, הגר"א, התחנה המרכזית, סביבת שרונה/קפלן, סביבת המע"ר הצפוני ואזור יגאל אלון/דרך השלום. ערכי השווי למשרדים בנויים "נהנים" במועד הקובע מסביבת היצע מצומצמת ועל כן דמי השכירות ומחירי המכירה בהתאם. אולם ברור לכל יזם רוכש קרקע כי לא לעולם חוסן. השפעת ההיצע הרב של זכויות הבניה למשרדים שבסביבה על שטחי המשרדים הבנויים איננה מיידית. יישום הבניה והגברת התחרות מתפרסת על פני מס' שנים בתהליך הכולל תכנון, בניה ואכלוס. מנגד, ערכי השווי לזכויות בניה למשרדים מושפעים באופן מידי מהיקף הזכויות הנרחב, שכן הם" צופים" את ההיצע הרב והתחרות הרבה שתתקיים בסביבת הנכס הקרובה כשימומשו. על אחת כמה וכמה, כשמדובר במיקום נחות ביחס ליתר המיקומים האחרים בהיקף זכויות בניה רב. כאשר מביאים בחשבון ערכי שווי למ"ר בנוי ומבצעים חילוץ יתרה לקרקע, חשוב להבחין בעובדה כי ערכי השווי מתמקדים במשרדים הנמכרים לצרכן סופי "End User" בסביבת היצע העונה על הביקוש, כשהשפעת ההיצע העתידי אינה משמעותית במקרה זה, כשמנגד ערכי הקרקע לבניית מגדלי משרדים מושפעים באופן מידי מההיצע הרב. לאור האמור לעיל, כרקע לערכי השווי במועד הקובע, להלן פירוט התנודות בשוק המשרדים במהלך השנים האחרונות, על בסיס סקרי שוק המשרדים כפי שהציג שמאי המבקשת: במהלך השנים האחרונות חלה עלייה משמעותית בשווי שטחי המשרדים - לקרקע ולבנוי, כאשר עיקר העלייה המשמעותית חלה בתחילת שנת 2021 (תקופת ה"פוסט קורונה"). לאחר מכן החל מהחציון הראשון לשנת 2022 חלה ירידה בערכי

השווי למשרדים ובדמי השכירות החודשיים למ"ר משרדים. להלן תרשים 17 הממחיש את התנודות בדמ"ש למ"ר משרדים בנויים ברמת גמר מלא במהלך השנים האחרונות - מגדלי משרדים בתל אביב (Class A) :

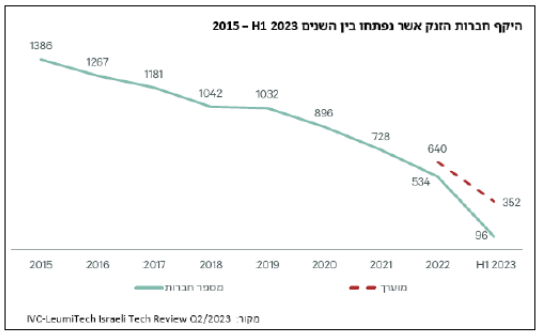


(*) H – חציון ראשון/שני.

להלן תרשימים נוספים מתוך סקירת שוק הנדל"ן של מחלקת המחקר CBRE (חציון ראשון לשנת 2023) – המתייחסים לענף ההייטק :



בהתאם לתרשים לעיל, סך גיוס ההשקעות לחברות ההייטק הישראליות בחציון הראשון לשנת 2023 ירד בכ-70% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.



בהתאם לתרשים לעיל, סך היקף חברות הסטארט אפ הנפתחות כמדי שנה נמצא במגמת ירידה מתמדת.

נוכח הרגישות הרבה ותנודתיות השוק ביחס לתקופת שיא המחירים בתחילת חציון ראשון לשנת 2022 ובסוף חציון שני לשנת 2021, יש לתת דגש על נתונים הקרובים ביותר למועד הקובע או כאלה שלאחר המועד הקובע הדומים בערכם.

קביעת השווי למ"ר מבונה למשרדים מתבססת על הנתונים הבאים:

- סקירת שומות מכריעות בהן נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה למשרדים (במתחם חסן עראפה ובסמיכות למתחם).
- סקירת שומות ועדה/עירייה בהן נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה למשרדים (לניוד זכויות, רכישת זכויות מעיריית ת"א).
- סקירת עסקאות לקרקע לשימושי משרדים/תעסוקה.
- סקירת עסקאות לנכסים בנויים תוך הבחנה בנתוני גמר מעטפת וגמר מלא, בדגש על מהימנות נתוני שטחי הנטו/ברוטו, וחילוץ מרכיב היתרה לקרקע.
- סקירת נתוני שכירות לשטחים בנויים בהתאם לעסקאות שנכרתו בסמוך למועד הקובע, תוך הבחנה בנתוני גמר מעטפת וגמר מלא וחילוץ היתרה לקרקע.

עוד יובהר כי בקביעת שווי למ"ר מבונה לתעסוקה הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים:

- שווי מ"ר מבונה בעיקרו ממוקם בממוצע ב קומה טיפוסית 20. יתר שטחי המשרדים הותאמו על בסיס 1% לקומה.
- שווי מ"ר מבונה עילי לתעסוקה ,על פי עסקות ההשוואה, מגלם את ערכי שטחי השרות התת קרקעיים הנלווים.
- תוספת שטחי הבניה במצב החדש אינה מוסיפה חניות לתקן הנדרש במצב הקודם.

סקירת החלטתו של הח"מ, עו"ד שלומי יפה: השמאי המכריע ערך החלטה מיום 20.03.2025 לחלקה 52 בגוש 7077 במתחם חסן עראפה (כ- 150 מ' מערבה), עבור חישוב השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית מפורטת מתוקף תא/5000 בדומה לנדון) – תא/ 4918 למועד קובע 10/04/2022, שמאי המשיבה שבענייננו, מר אדי גרשטיין, ייצג את הועדה המקומית גם בהליך ההכרעה לגבי חלקה 52. שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים עפ"י החלטת השמאי המכריע היא

בסך של 7,165 ₪. קביעתו מתבססת על סקירת עסקאות השוואה למשרדים בנויים מסביבת הנכס[14] ושימוש בגישת החילוץ לרכיב הקרקע. בסיס קביעתו:

שווי מ"ר בנוי (המשקף תמהיל שטחים קטנים/בינוניים/גדולים) - 20,000 ₪.

חילוץ רווח יזמי - 20%.

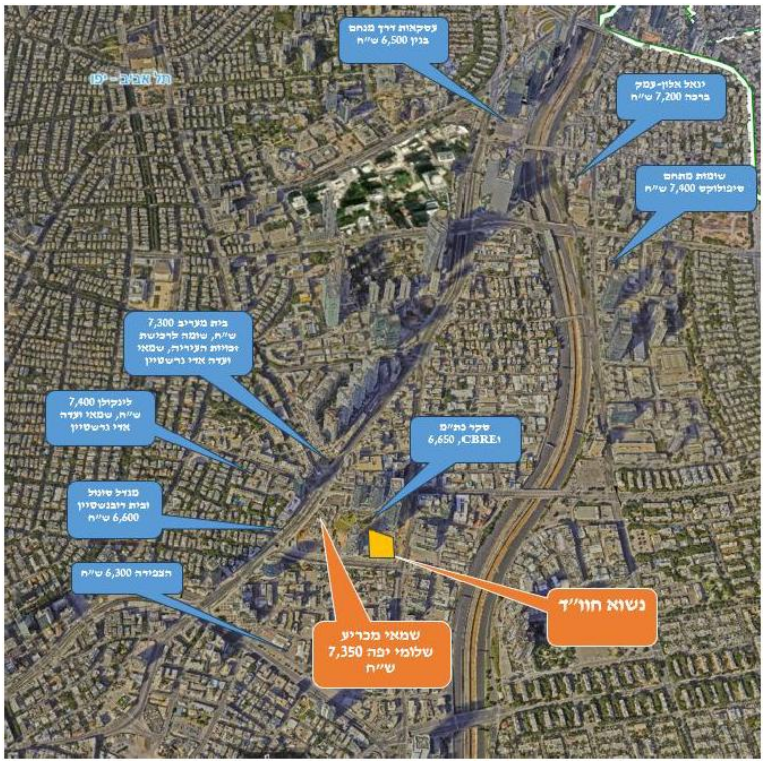
ניכוי עלות בניה למ"ר - 9,500 ₪.

שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה (קומה ממוצעת 12) - 7,165 ₪.

להלן התאמת השווי שנקבעה בהחלטה לנכס הנדון:

- שווי מ"ר מבונה למשרדים בקומה ממוצעת 12 שנקבע - 7,165 ₪.
- התאמת קומה ממוצעת 20 (כבסיס לקביעת מר"מ למשרדים) 8% +.
- בהתאמת מיקום (ריחוק מהרק"ל, לב העיר, מיקום נחות יחסית) 5%-.
- שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה (קומה ממוצעת 20) 7,350 ₪.

להלן נתוני השוואה רלוונטיים וכן מיפוי נתוני ההשוואה (לאחר התאמות) כפי שהציג בחוות דעתו:



[14] עסקאות מדווחות מפרוייקט סקיי טאוור בגו"ח 7077/50.

להלן טבלת ריכוז הנתונים:

עסקאות	מועד	שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים	הערות	מקדם מיקום	מקדם קומה	שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים (מותאם), קומה ממוצעת 20
שומה מכרעת - עו"ד שלומי יפה (7077/52)	**10/04/2022**	**₪ 7,165**	**בתקופת תחילת העלאת הריבית, קומה ממוצעת 12, תואם חילוץ יתרה לקרקע מעסקאות מדווחות במתחם**	**95.0%**	**108.0%**	**₪ 7,351**
שומה מוסכמת - לינקולן 16 (במסגרת ניוד זכויות בניה לתעסוקה), שמאי הועדה אדי גרשטיין	24/05/2022	₪ 7,250	קומה ממוצעת 11, שווי למ"ר עיקרי 7,250 ₪/מ"ר.	95.0%	108.0%	₪ 7,439
שומה לרכישת זכויות חכירה מעיריית ת"א - שמאי הועדה אדי גרשטיין, "בית מעריב" (7104/295)	11/07/2022	₪ 8,000	קומה ממוצעת 21	92.5%	99.0%	₪ 7,326
עסקת קרקע- מתחם הצפירה (6976/241)	19/12/2021	₪ 6,000	עסקת קרקע הקרובה ביותר לנשוא ההשבחה, קומה ממוצעת 20	105.0%	100.0%	₪ 6,300
עסקת קרקע- מתחם יגאל אלון - עמק ברכה (7110/20-28)	02/09/2021	₪ 7,000	עסקת קרקע בעלת היקף שטחי תעסוקה רב (כ-41 אי מ"ר), קומה ממוצעת 17	100.0%	103.0%	₪ 7,210
עסקאות שכירות מסביבת הנכס וחילוץ היתרה לקרקע (מגדל סונול, בית רובינשטיין)	2022-2023	₪ 6,000	נתוני שכירות מחווים וחילוץ יתרה לקרקע, קי ממוצעת 10	100.0%	110.0%	₪ 6,600
סקר CBRE ודו"ח נת"מ - נתוני שכירות חסן עראפה וחילוץ יתרה לקרקע	חציון ראשון 2023	₪ 6,650	סקר שוק הנדל"ן CBRE וחילוץ יתרה לקרקע, קי ממוצעת במתחם כ-20	100.0%	100.0%	₪ 6,650
עסקאות מדווחות מדרך מנחם בגין (המע"ר הצפוני) וחילוץ היתרה לקרקע	2022-2023	₪ 6,300	קומה ממוצעת 17	100.0%	103.0%	₪ 6,489
שומה לרכישת זכויות חכירה מעיריית ת"א - מתחם סיפולוקס (7094/111-112)	21/10/2024	₪ 7,000	קומה ממוצעת 14	100.0%	106.0%	₪ 7,420
שומה לרכישת זכויות חכירה מעיריית ת"א - מתחם סיפולוקס (7094/111-112)	01/12/2024	₪ 7,000	קומה ממוצעת 14	100.0%	106.0%	₪ 7,420
שומה השבחה מעיריית ת"א - שאול המלך 10-12 (6111/756)	05/11/2023	₪ 7,000	קומה ממוצעת 22	100.0%	98.0%	₪ 6,860

להלן פירוט נתוני ההשוואה הנוספים המפורטים בטבלה המרכזת:

- בהתאם לשומה מוסכמת מיום 29.08.2022 שנערכה ע"י שמאי הועדה המקומית תל אביב מר אדי גרשטיין ושמאי הבעלים מר אריאל בלום, סוכם כי שווי למ"ר מבונה עיקרי (ללא גלום שטחי שירות וחניה) למשרדים למטרת ניוד זכויות מתכנית שימור לרחוב לינקולן 16 (כ- 300 מ' צפון מערבה) גו"ח 7103/146, בסך של 7,250 ₪. הנ"ל מייצג קומה ממוצעת 11.
- בהתאם לשומה לאומדן שווי מקרקעין של זכויות עיריית ת"א (לצורך מכירת הזכויות) לפי תכנית תא/ 4211 – "מגדל בית מעריב" גו"ח 7104/295 מיום 11.07.2022 שנערכה ע"י שמאי הועדה המקומית תל אביב מר אדי גרשטיין, נקבע כי שווי למ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך של 8,000 ₪. השומה נערכה בעקבות בקשה לרכישת זכויות החכירה של עיריית ת"א ונערכה לטובת אגף הנכסים של עיריית ת"א. לטענתו, שמאי הועדה קבע את השווי הנ"ל בהתבסס על מגדל משרדים בן 42 קומות במיקום מרכזי ועדיף ביחס לנדון, במועד קובע דומה לנדון (עדיף לאור העלייה בשיעור הריבית). בהתאמת מיקום יחסי של 7.5% (מקדם 0.925)

והתאמת קומה (1%) מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 7,300 ₪, אשר תואם את החלטתו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה כאמור לעיל (לאחר התאמת קומה). בהערת אגב ציין, כי לא מובן מדוע קיים פער כה משמעותי בין קביעה זו של 7,300 ₪ (לאחר התאמה) לקביעה בשומת ההשבחה שבנדון של 10,000 ₪, כאשר מעל לכל ספק עולה כי מיקום הנכס שבנדון נחות ממיקום מקרקעי מגדל בית מעריב.

- ביום 19.12.2021 נחתם הסכם לרכישת מתחם הצפירה התחום בין הרחובות הצפירה/יד חרוצים ואלישברג (גו"ח 6976/241), כ- 300 מ' דרומית למקרקעין שבנדון, תמורת סך כולל של 304,900,000 ₪. מלבד התמורה קיימת התחייבות הרוכש כלפי עיריית ת"א לתשלום 12,000,000 ₪ בהתאם להסכם המימון עם העירייה, צמוד למדד המחירים לצרכן 07/2015, אשר ישולם לעיריה במועד וכתנאי לקבלת היתר הבניה הראשון (כ- 12.35 מ' במועד הרכישה). בתחום המקרקעין אושרה תכנית תא/ 3973 מ 01/2015. בהתאם לטבלת זכויות הבניה[15] שטחי מסחר בהיקף של עד 20% מהשטח העיקרי. תותר המרת שטחים מתעסוקה למגורים עד 25% מהשטחים העיקריים ו/או למלונאות עד 100% מהשטחים העיקריים. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב, ביצוע סקר קרקע, הבטחת רישום ובניית שטחי הציבור וכו'. מס' מקומות החניה יקבע על בסיס התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. להלן חישוב שטחים לשיווק:

	שטח עיקרי	מקדם העמסת ברוטו / נטו	שטח לשיווק/ פלדלת/ ברוטו
מסחר קומת קרקע	1,345	1.15	1,547
מסחר בקומה א'	1,345	1.15	1,547
מגורים (בבניית ממ"ק)	7,941		7,941
משרדים ברוטו	21,133	1.35	28,529
שטחי ציבור	2,228	892	3,120

(*) שטחי המסחר על בסיס 60% משטח תכסית מקסימלית 60%.

[15] הציג בחוות דעתו.

להלן ניתוח העסקה:

	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים (עיקרי)	7,941	₪ 22,000	₪ 174,704,750
מסחר קומת קרקע, ברוטו	1,547	₪ 21,000	₪ 32,489,478
מסחר קומה א', ברוטו	1,547	₪ 11,550	₪ 17,869,213
משרדים ברוטו	28,529	**₪ 6,000**	₪ 171,175,154
מקדם הפחתה לגודל (בתק' בסיכון מופחת)	0.95		₪ 376,426,665
שטחי ציבור			
שטחי בניה	3,120	-₪ 12,000	-₪ 37,440,000
מקומות חניה	22	-₪ 160,000	-₪ 3,564,800
סה"כ עלות			-₪ 41,004,800
הפחתה בגין הסכם מימון שנחתם מול העיריה			-₪ 12,350,000
שווי המגרש בניכוי מטלות ציבוריות			₪ 323,071,865
בדחיה עד הכנת תכנית עיצוב, סקר קרקע וכו'			94%
סה"כ שווי המגרש			**₪ 305,000,000**

העסקה הנ"ל משקפת שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה בסך של 6,000 ₪/מ"ר, , בגובה בינוי דומה, במיקום סמוך למקרקעין דנן (כ-300 מ').

- ביום 02.09.2021 פרסמה חברת תדהר הראל מניבים (חברה המשותפת לתהדר ולחברת הביטוח הראל) כי השלימה עסקת רכישת קרקע הידועה כמתחם יגאל אלון פינת עמק הברכה בשטח כולל של כ- 6 דונם (כולל שפ"פ) תמורת 505,000,000 ₪. בתחום המקרקעין אושרה תכנית תא/4007 (07/2018). התכנית כוללת זכויות בניה 112 יח"ד, שטחי מסחר וכ- 41,000 מ"ר תעסוקה. מבין כלל עסקאות למגרשים שנערכו בתקופה זו, היקף שטחי הבניה לתעסוקה הינו הגבוה ביותר. נזכיר כי נשוא חוו"ד כולל כ- 100,000 מ"ר תעסוקה. גובה הבינוי הינו עד 48 קומות כאשר בהתאם לנספח הבינוי הקומות העליונות למגורים. להלן ניתוח עסקת המכר:

	עיקרי	יחס העמסה	מ"ר לשיווק	שווי למ"ר מבונה/עלות	סה"כ
תעסוקה	30,600	1.4	42,840	**₪ 7,000**	₪ 299,880,000
מסחר ק"ק	1,300	1.15	1,495	₪ 21,000	₪ 31,395,000
מסחר ק"א	350	1.15	403	₪ 10,500	₪ 4,226,250
מגורים	10,500	1	10,500	₪ 24,500	₪ 257,250,000
שווי זכויות					₪ 592,751,250
מקדם הפחתה לגודל					95%
סה"כ					₪ 563,113,688
שטחי ציבור	1,500	1.4	2,100	-₪ 12,000	-₪ 25,200,000
חניות	15			-₪ 160,000	-₪ 2,400,000
סה"כ עלות מטלות ציבוריות					-₪ 27,600,000
שווי המגרש לפני דחיה למימוש בגין תכנית עיצוב, סקר קרקע וכו'					₪ 535,513,688
מקדם דחיה למימוש					94%
שווי מגרש 1A - בהתאם לעסקת הרכישה					**₪ 505,000,000**

<u>יובהר כי עסקה זו התקיימה בתקופת שיא</u>

- עסקאות שכירות לשטחי משרדים בנויים מסביבת הנכס הקרובה:

עסקאות שכירות							
מקור	מועד	מיקום	שטח למשרדים במ"ר ברוטו	דמי השכירות למ"ר לחודש	הערות	משקף למ"ר בנוי (*)	בחילוץ היתרה לקרקע (*)
חוזה שכירות	01/06/2023	פרויקט בית עמגר, ריבל 7	1,350	₪ 100	בקומה 6, **גמר מלא**	₪ 18,462	₪ 5,385
חוזה שכירות	01/07/2022	מגדל סונול, דרך מנחם בגין 52	5,000	₪ 108	בקומות 2,3,5,16. **גמר מלא (גמר קיים, המשך שכירות)**	₪ 19,938	₪ 5,615
חוזה שכירות	01/06/2023	בית רובינשטיין, מנחם בגין 37	1,035	₪ 118	קומה 15, **ברמת גמר מלא**	₪ 21,785	₪ 6,154

מנתוני השכירות הנ"ל עולה כי שווי למ"ר מבונה ברוטו למשרדים בנכס הנדון הינו כ- 6,000 ₪.

חישוב שווי מ"ר בנוי נערך לפי שיעור היוון של 6.5%.

חילוץ היתרה לקרקע לפי חישוב 20% רווח יזמי,

עלות הבניה למ"ר פרויקט בית רובינשטיין – 12,000 ₪/מ"ר (מעטפת 9,000 ₪ + גמר 3,000 ₪) .

עלות הבניה למ"ר פרויקט מגדל סונול – 11,000 ₪/מ"ר (מעטפת 9,000 ₪ + גמר קיים 2,000 ₪) .

עלות הבניה למ"ר פרויקט בית עמגר – 10,000 ₪/מ"ר (מעטפת 7,000 ₪ + גמר 3,000 ₪) .

- סקר CBRE: בהתאם לנתוני סקר שוק הנדל"ן של חברת CBRE לחציון ראשון לשנת 2023, דמי השכירות למ"ר מעטפת משרדים במתחם חסן עראפה הינם כדלקמן:

מתחם חסן עראפה –

ממוקם בלב העיר תל אביב בין הרחובות יצחק שדה מצפון, דרך בגין ממערב, רחוב המסגר ממזרח ורחוב דוד חבמי מדרום. כיום בחלק מן המתחם נבנו מגדלי משרדים חדשים וחלקו מצוי בתנופת בניה. לאזור קיימת נגישות טובה ובקרוב עתיד לעבור בו הקו האדום של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, משרדי עורכי דין מובילים, בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור: NVIDIA, Monday, Yotpo, HFN

₪100	95%
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)	שיעור תפוסה ממוצע

*המחירים הינם מחירי מעטפת

- סקר דו"ח נת"מ – חציון ראשון לשנת 2023: בהתאם לדו"ח נת"מ חציון ראשון לשנת 2023, באזור יצחק שדה/חסן עראפה, דמי השכירות החודשיים למ"ר משרדים ברמת גמר הינם בסך של 135 ₪/מ"ר חודש. בהתאם לעיקרון המקובל בשוק לחישוב דמי השכירות - 1 ₪ שכירות על כל 100 ₪ עלות כך שעלויות התאמה לגמר של 3,000 ₪/מ"ר משקפות התאמה של 30 ₪[16] למ"ר עבור הגמר לחודש, בהנחה ודמי השכירות משקפים השקעה של 3,000 ₪ למ"ר גמר כאמור בדו"ח:

[16] כך לדוגמה בדמ"ש של 100 ₪ למ"ר רמת גמר, כסטנדרט גימור נורמטיבי במועד הקובע משקף כ- 3,000 ₪ עלות למ"ר- דמי השכירות למ"ר מעטפת משקפים 70 ₪ למ"ר לחודש.

Class A	בנייני משרדים שנבנו ב-15 השנים האחרונות או פחות ועומדים בסטנדרטים הבאים: • שטח בנוי מעל קומת הקרקע: 10,000 מ"ר ומעלה. • מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות. • רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים. • חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין. • מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

מתקבל כי דמי השכירות למ״ר מעטפת הינם בסך של 105 ₪ /מ״ר/חודש[17] (בחסן עראפה). משקלול נתוני השכירויות שמהסקרים הנ״ל עולה כי דמי השכירות הינם בגבולות 100-105 ₪/מ״ר ברוטו מעטפת. בהיוון לפי 6.5% ובחילוץ 20% יזמות, 9,500 ₪ עלות בניה עילית למעטפת מתקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו למשרדים בסך של 6,650 ₪ - במתחם חסן עראפה.

- הובאו בחשבון נתונים מתוך שומות הועדה המקומית ת״א – יפו, לצורך מכירת זכויות חכירה ע״י עיריית תל אביב:

* שומת הגב׳ מלכה דור, לצורך חישוב השבחה –שאול המלך 8-10 (גו״ח 6111/756) למועד קובע 05.11.2023, לפיה הוערך שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך של 7,000 ₪ (קומה ממוצעת 22).
* שומת הגב׳ מלכה דור, לצורך הערכת שווי מקרקעין לצורך מכירת זכויות עיריית תל אביב במתחם סיפולוקוס – יגאל אלון 100-106 (גוש 7094/107,111-112) למועד קובע 21.10.2024, לפיה הוערך שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך של 7,000 ₪ (קומה ממוצעת 14).
* שומת הגב׳ צביה זעירא, לצורך הערכת שווי מקרקעין לצורך מכירת זכויות עיריית תל אביב במתחם סיפולוקוס – יגאל אלון (גו״ח 7094/107,111-112) למועד קובע 01.12.2024, לפיה הוערך שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך של 7,000 ₪ (קומה ממוצעת 14).

[17] 135 ₪ בקיזוזו 30 ₪ המבטאים גמר.

- עסקאות מדווחות לשטחי משרדים בנויים- המע"ר הצפוני, דרך מנחם בגין:

להלן עסקאות מדווחות על דרך מנחם בגין, במע"ר הצפוני, מגדלי משרדים מאוכלסים המצויים ברמת גמר:

עסקאות במע"ר הצפוני (דרך בגין) - בניינים חדשים מאוכלסים - ברמת גמר

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	שטח רשום מדווח	שטח ארנונה / ברוטו מדווח	חניה מדווחת	התמורה	משקף למ"ר רשום	משקף למ"ר ארנונה	יחס ברוטו/נטו לפי הדיווח
12/09/2023	6110/361	מנחם בגין 150	1	141	141	3	₪ 4,040,000	₪ 23,333	₪ 23,333	100.00%
29/08/2023	6110/418	מנחם בגין 156	26	100	100	0	₪ 1,924,000	₪ 19,240	₪ 19,240	100.00%
13/06/2023	6110/404	מנחם בגין 160	3	83	119	0	₪ 2,400,000	₪ 28,916	**₪ 20,168**	**143.37%**
03/04/2023	6110/404	מנחם בגין 160	4	62	89	0	₪ 1,500,000	₪ 24,194	**₪ 16,854**	**143.55%**
21/02/2023	6110/418	מנחם בגין 156	21	87	90	0	₪ 2,300,000	₪ 26,437	₪ 25,556	103.45%
31/01/2023	6110/421	מנחם בגין 144	33	260	320	2	₪ 6,500,000	₪ 23,077	**₪ 18,750**	**123.08%**
30/10/2022	6110/421	מנחם בגין 144	37	458	458	0	₪ 13,000,000	₪ 28,384	₪ 28,384	100.00%
12/09/2022	6110/421	מנחם בגין 144	44	251	251	3	₪ 9,150,000	₪ 33,466	₪ 33,466	100.00%
21/07/2022	6110/404	מנחם בגין 158	2	548	764	0	₪ 15,325,109	₪ 27,966	**₪ 20,059**	**139.42%**
20/07/2022	6110/361	מנחם בגין 150	7	75	104	0	₪ 2,014,000	₪ 26,853	**₪ 19,365**	**138.67%**
13/02/2022	6110/418	מנחם בגין 156	15	160	209	0	₪ 4,000,000	₪ 25,000	**₪ 19,139**	**130.63%**
12/01/2022	6110/418	מנחם בגין 156	17	137	137	0	₪ 4,190,000	₪ 30,584	₪ 30,584	100.00%
05/01/2022	6110/418	מנחם בגין 156	6	183	140	0	₪ 4,084,200	₪ 29,173	**₪ 22,318**	**130.71%**

בהתאם לנתונים הנ"ל, עולה כי שווי מ"ר ברוטו הינו כ-22,000-23,000 ₪ למ"ר בנוי **ברמת גמר** (המשקף כ-125 ₪/מ"ר ברוטו ברמת גמר). למ"ר מעטפת הנ"ל משקף שווי של כ-**19,000** ₪ **למ"ר בנוי** (משקף כ-100 ₪/מ"ר מעטפת לחודש).

בחילוץ רווח יזמי 20% ועלות בניה 9,500 למ"ר מעטפת מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך של **6,300** ₪.

- התייחסות כללית לדיווחי עסקאות למשרדים בנויים שמפרויקט "סקאי טאוור", מגדלי אלון ומגדלי הארבעה: שמאי המבקש טוען כי שמאי המשיבה מציין עסקאות מפרויקט "סקאי טאוור" שבחסן עראפה ומפרויקטים נוספים – מגדלי אלון ומגדלי הארבעה, בהם ערכי השווי הם בטווח סטיה/שונות רחב. ככלל, עסקאות משרדים המדווחות לרשות המיסים כוללות מספר פרמטרים מהותיים, כאשר אי דיוקים לגביהם, עלולים ליצור שונות משמעותית בתוצאה המתקבלת בחישוב שווי למ"ר בנוי למשרדים:

  * שונות בשטח המדווח – שטח נטו/שטח ברוטו. דיווח שגוי של שטח נטו בלבד יוצר עיוות רב בתוצאה המתקבלת למ"ר בנוי וזאת מאחר ויחס ההעמסה השכיח בפרויקטים חדשים בת"א הוא סביב ה- 40% העמסת שטחי שירות על השטחי העיקרי למשרדים. לחיזוק טיעונו הציג חלקים מהסכם מכר מיום 04.04.2024 מפרויקט סקיי טאוור (גוש/חלקה 7077/50), פרויקט אותו סקר שמאי המשיבה. לטענתו, בהתאם לדיווח עולה כי שטחי המשרדים 93/101 מ"ר. במידה וננתח למ"ר בנוי נקבל תוצאה של 35,500 ₪/ 32,700 ₪!! ככל וננתח על בסיס שטח היחידה ברוטו, כאמור בהסכם המכר נקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 22,500 ₪! יובהר כי המשרדים הושכרו החל מ- 09/2021 לשוכרת ברמת מעטפת. כך שבהכרח המחיר בעסקה מגלם רמת גמר מודרנית במועד העסקה (בהתאם להסכם שכירות מ- 09/2021 דמי השכירות

למ"ר ברוטו מעטפת הינם 100 ₪/מ"ר/חודש). טוען כי התמורה בעסקה תואמת לעסקה נוספת בה נמכרו משרדים בקומה 12 גם כן ב- 22,900 ₪/מ"ר ברוטו ברמת גמר. שמאי הועדה סקר מספר רב של עסקאות מפרויקט זה ומפרויקטים נוספים, כשמסקירה זו עולה שונות גדולה מאוד בערכי השווי למ"ר בנוי. לטענתו, שגיאה בדיווח שטח העסקה (מקובל לרוב במסגרת הסכמי קבוצות רכישה בשל התבססות על שטחי נטו לצורך דיווח – כדיווח עבור החלק היחסי), שכזו יוצר פערים של כ- 40-45% בין ערכי השווי, עוד מבלי השונות הנוצרת בין רמת מעטפת לרמת גמר.

* טיב המחוברים בממכר – ברמת גמר/ברמת מעטפת: גורם משמעותי נוסף אשר יוצר שונות בין העסקאות המדווחות הינו טיב המחוברים ורמת הגמר/רמת המעטפת. נכון למועד הקובע, במרכז העיר ת"א, עלויות ההשקעה עבור רמת גמר מודרנית מקובלת נעות בין 4,000 ל- 5,000 ₪ למ"ר ואף מעבר לכך. מהעסקאות המדווחות לא ניתן ללמוד באם מדובר ברמת גמר/מעטפת, כך שלסוגיה זו כשלעצמה יוצרת שונות ברמת המחירים של כ- 20% - 25% בין רמת גמר לרמת מעטפת. בחילוץ היתרה לקרקע יש להביא בחשבון את חילוץ עלויות הגמר מעבר לעלות ההקמה למ"ר מעטפת.
* מסקירת דיווחי עסקאות באתר רשות המיסים לשטחי משרדים במתחם חסן עראפה, בהיקפים של מעל 1,000 מ"ר, עולים הנתונים הבאים:
  - עסקת מכר מיום 22.11.2023 בגוש 7077 חלקה 47, של קומה 3 בשטח מדווח 1,316 מ"ר + 10 מקומות חניה, תמורת 24,250,000 ₪. העסקה משקפת שווי למ"ר בנוי בסך של 16,500 ₪[18].
  - עסקת מכר מיום 23.03.2022 בגוש 7077 חלקה 50, של שטחי בניין (מדווחת קומה 6) בשטח מדווח של 11,130 מ"ר, תמורת 186,434,000 ₪. העסקה משקפת שווי למ"ר בנוי בסך של 16,750 ₪.

לאור האמור לעיל, בהתייחס לשונות הדיווחים וסקירת הנתונים הרלוונטיים ביותר, עולה כי שווי למ"ר בנוי ברמת מעטפת הינו

[18] 250 א' ₪ למקום חניה.

בגבולות 20,000 ₪, בחילוץ רווח יזמי 20% ועלות בניה 9,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 7,165 ₪. תואם להחלטתו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה.

* בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה עבור מקרקעין ביעוד תעסוקה ברחוב יגאל אלון 82 בגוש/חלקה 7096/102, נקבע למועד הקובע 12.01.2022 נקבע כי שווי מ"ר מבונה ברוטו אקו' למשרדים 6,490 ₪ (עד 30% ש"ש במקדם 1 ומעל 30% ועד 40% במקדם 0.5), לבניין בן 18 קומות.

- התייחסות לנתוני ההשוואה החריגים לשימושי משרדים ותעסוקה המוצגים בחוות דעת שמאי המשיבה:

* דיווחי העסקאות כוללות שונות משמעותית המושפעות מדיווחי השטחים למ"ר נטו/ מ"ר ברוטו, למ"ר ברמת מעטפת /ברמת גמר.

* נתוני השכירות המוצגים בעמ' 29 בחוות דעת שמאי המשיבה מתייחסים לדמי שכירות לרמת גמר. את הנתונים הנ"ל יש להתאים לרמת מעטפת. נתוני מצגת הכשרת הישוב ביחס לפרויקט מגדל בית מעריב מהווים תחזית שיווקית בלבד, בתקופת הפוסט קורונה ברבעון השלישי לשנת 2021. לא ניתן להסיק דבר וחצי דבר מנתון זה ביחס לנכס שבנדון ולמועד הקובע.

* נתוני השכירות לרמת מעטפת ממתחם חסן עראפה אותם מצטט שמאי המשיבה הם בסך של 105 ₪ למ"ר. הנ"ל משקף שווי למ"ר בנוי בקומות 31-30 בסך של כ- 19,400 ₪ (לפי 6.5%).

* שומת IFRS של שמאית המקרקעין גב' רלי טרייסטמן – מעיון בשומת ה IFRS לנכס ברחוב יגאל אלון 88 (בית אנגל) למועד 30/06/2022 עולה כי הנכס הוערך על בסיס זכויות בניה מתוקף תוכנית תא/5000.
  - שווי מ"ר מבונה ליתרת זכויות הבניה הנותרות למבנה הקיים הוערך בסך של 6,000 ₪/מ"ר ברוטו למשרדים.
  - חישוב זכויות הבניה מתוקף תכנית מפורטת לתכנית תא/5000 נערך על בסיס גישת החילוץ משווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 20,500 ₪ למ"ר ברוטו. שווי מ"ר מבונה משוקלל למסחר ומשרדים הוערך בסך של 8,961 ₪.

- הרווח היזמי נקבע על 15% בלבד. אינו תואם רווח יזמי סביר למשרדים.
- עלות הבניה הוערכה באופן נמוך שאינו תואם פרויקטים בבינוי של 40 קומות.
- ככל ונתאים את נתוני השומה על בסיס רווח יזמי 20% ועלות בניה (במועד הקובע) בסך של 9,500 ₪ יתקבל סך של 7,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.
- עסקת דלק אזורים – עסקת קיצון החריגה מאוד, גם ביחס ל"התפוצצות" המחירים. אינה מהווה בסיס לקביעת השווי. לא בשומת ה IFRS ולא בשומת ההשבחה.

* עסקת ויתניה – טוען כי שמאי המשיבה מצטט את דיווח חברת ויתניה מיום 29.11.2023 בגין מכירת 5,900 מ"ר ו- 18 מקומות חניה בפרויקט מתחם החרש/ויתניה וקובע כי התמורה בעסקה הינה בסך של 24,000 למ"ר בנוי (קומה 20). לטענתו, מדובר בעסקת קיצון ביחס למחירים המקובלים בסביבה. בהתאם לשומת ה- IFRS של הפרויקט נכון לתאריך 31.12.2022 נקבע שווי מ"ר מבונה שנקבע בסך של 7,100 ₪. בהתאם לדיווחי חברת ויתניה לרשות לניירות ערך, ביום 21.06.2021 התקשרה החברה במכירת מגדל משרדים בשלמות לטובת מוסד פיננסי.

המוכרות ימכרו לרוכש את מלוא זכויות הבעלות והחזקה ב: (1) שטחים על קרקעים הכוללים מגדל משרדים בן 40 קומות מעל קומת קרקע שייבנה בחלקו המזרחי של המקרקעין וכן בניין מרקמי בן 5 קומות מעל קומת קרקע שייבנה בצמוד ובהמשך למגדל, בשטח בנוי כולל של כ-60,000 מ"ר וברמת מיעטפת; (2) כ- 1,147 מקומות חניה (ביחד "**הממכר**"); בתמורה לממכר ישלם הרוכש למוכרות סך של כ-970 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת מע"מ כדין ("**התמורה**").

בהתאם לפרטים משלימים, התמורה הנ"ל מבטא שווי למ"ר בנוי בסך של כ- 13,000 ₪ וכ- 150,000 ₪ למקום חניה. התמורה הנ"ל מבטא הפחתה לגודל ביחס לכ- 60,000 מ"ר משרדים בנויים אשר נמכרו בתוספת שטחי חניות תמורת 970 מיליון ₪. במקרקעין שבנדון כ- 100,000 מ"ר לשימושי תעסוקה.

* עסקת מכר למשרדים בפרויקט שבנדון (כ- 2.5 שנים לאחר המועד הקובע)- עסקת רפאל: בהתאם להסכם מכר מתאריך 24.06.2025 מכרו יזמי הפרויקט המוצע לחברת רפאל שטחי משרדים בקומות העליונות/"קומות הפנטהאוז" ומקומות חניה. הממכר: 16,285 מ"ר ברוטו משרדים הממוקמים בקומות 36-41, מחצית מקומה 35, חלק מלובי הבניין ומהגג. מלבד שטחים אלו נמכרה זכות שימוש ב- 120 מקומות חניה בחניון. שטחי המשרדים ימסרו ברמת גמר מלא כמפורט למפרט הטכני ובנספח להסכם. התמורה עבור שטחי הממכר (ללא חניות) בסך של 494 מיליון ₪. על פי נתוני מנהלי הפרויקט, משרד הניהול והפיקוח "וקסמן גוברין", עלויות ההקמה הישירות בפרויקט מסוג זה, למ"ר בניה עילית בקומה ממוצעת (מגלם בניה עילית כוללת לרבות העמסת ביסוס) מסתכם בכ- 8,570 ₪ למ"ר ברוטו. בתוספת עלויות בניה עקיפות (כ- 35%) מתקבלת עלות בניה כוללת למ"ר עילי בסך של כ- 11,500 ₪. עלויות עבודות הבניה וההתאמה מרמת מעטפת לרמת גמר מלא על בסיס המפרט הטכני בהסכם המכר כוללות השקעות ייחודיות בהן מגוון רחב של מערכות ייעודיות, מערכות תקשורת ובטחון וכו'. עלות הבניה לגמר מלא מסתכמת בכ- 5,500 ₪ למ"ר ברוטו. שמאי המבקשת הציג בחוות דעתו מסמך הבהרה ממנהלי הפרויקט לעניין עלויות ההקמה לבניה ברמת מעטפת ולבניה ברמת גמר.

להלן חילוץ מרכיב הקרקע על בסיס עסקה זו:

התמורה בעסקה:	494,000,000 ₪
שטח ברוטו משרדים:	16,285 מ"ר.
שווי למ"ר בנוי בגמר מלא בקומות הגבוהות במגדל:	30,330 ₪.
בניכוי רווח יזמי:	20%
עלות בניה כוללת[23] למ"ר מעטפת (עפ"י נתוני מנהלי הפרויקט, ראה נספח ז'):	(11,500 ₪)
עלות בניה למ"ר ברמת גמר (עפ"י נתוני מנהלי הפרויקט, ראה נספח ז'):	(5,500 ₪)
שווי מ"ר מבונה בקומות העליונות (38 בממוצע):	8,300 ₪.
מקדם התאמה ביחס לקומה ממוצעת (1% לקומה):	0.82
שווי מ"ר מבונה מותאם:	**6,800 ₪.**

[23] עלות בניה כוללת מהווה חיבור של עלויות הבניה הישירות לרמת מעטפת בתוספת עלויות נלוות כגון, תכנון, אגרות והיטלי פיתוח, חיבור חשמל, תקורת חברה ואתר, מימון, פיקוח, שיווק וכו'. ביחס לעלות המימון נציין כי מיום רכישת הקרקע ועד ליום בו ניתן להתחיל ולשווק הפרויקט נדרשים כשנתיים וחצי (אישור תכנית עיצוב וקבלת החלטת ועדה להיתר) בהן ממן היזם את עלות הקרקע וההוצאות הנילוות הכרוכות ברכישתה. עלות זאת מסתכמת בכ 18%-20% משווי הקרקע, בהתאם לערכיהשווי שהובאו בחשון בשומתנו, מתקבל סכום של כ 1,300 ₪ . סכום זה נכלל במסגרת העלויות העקיפות, אשר חושבו בצניעות רבה בתחשיב זה.

- שווי מ"ר מבונה למגורים/ דיור בהישג יד (דב"י): טוען כי השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה, ערך החלטה מיום 20.03.2025 לחלקה 52 בגוש 7077, שבמתחם חסן עראפה (כ- 150 מ' מערבה), עבור חישוב השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית מפורטת מתוקף תא/ 5000 (בדומה לנדון) – תא/4918 למועד קובע 10.04.2022. לטענתו, שמאי המשיבה שבעניינו, מר אדי גרשטיין, יצג את הועדה המקומית גם בהליך לגבי חלקה 52. השמאי המכריע בהחלטתו קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי במצב הקודם בסך של 25,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי במצב החדש 26,000 ₪ (שטח ממוצע ליח"ד דומה לנכס שבנדון). ההפרשים נובעים מהפרשי הגבהים/קומות, בדומה למתקיים בעניינו. קביעתו מתבססת על סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים בנויות שמפרויקט TLV ושימוש בגישת החילוץ לרכיב הקרקע. שווי מ"ר בנוי בסיסי לצורך חילוץ הינו בסך של 55,000 ₪.

שטחי דב"י – שווי מ"ר מבונה עיקרי הוערך בסך של 16,800 ₪ לדירות דב"י בשטח של 53 מ"ר בלבד. השמאי המכריע הביא בחשבון מקדם 0.6 ביחס לשווי מ"ר מבונה למגורים של 28,000 ₪ בשל שטח דירות קטנות. ככל והמקדם היה מופעל על השווי הבסיסי לדירות ממוצעות של כ- 75-80 מ"ר, היה מתקבל כ - 15,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי. המועד הקובע בהחלטה הוא 04/2022, לפני העלייה המשמעותית בשיעור הריבית. לטענתו, מקדם ההתאמה 0.6 לדיור בהישג יד בתקופת עליית ריבית משמעותית כפי שבמועד הקובע בעניינו אינו תואם את מצב השוק (לאור הקפיצה בשיעור הריבית, כחצי שנה לאחר המועד הקובע שבהחלטה). מבחן השוק בתקופת הריבית הגבוהה, ממחיש כי פרויקטים המיועדים להשכרה לטווח ארוך (על אחת כמה וכמה לדיור בהישג יד), אינם כלכליים בתקופה זו. מקדם היחס/ההתאמה המתומחר בעסקאות ההשוואה בתקופה זו מבטא שווי לדיור בהישג יד/השכרה לטווח ארוך בשיעור של כ- 40% ביחס למחיר השוק למגורים רגילים (שאינם דיור להשכרה/ דיור בהישג יד). השמאי המכריע בקביעתו הסתמך על סקירה קודמת שלו בעניין מקדם ההתאמה ראוי משומה מכרעת מירושלים למועד קובע 08/2021 בה הייתה ריבית אפסית. ציין כי בהחלטתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 13.06.2023 לחלקה 338 בגוש 7109, שבדרך מנחם בגין, עבור חישוב השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית מפורטת מתוקף תוכנית תא/5000 (בדומה לנדון, תא/4801 למועד קובע 13.02.2022, נקבע כי שווי מ"ר מבונה

עיקרי בדירות של עד 45 מ"ר עיקרי בקומה ממוצעת 11 הוא בסך של 26,000 ₪ למ"ר (ללא דירות דב"י וללא שטחי משרדים). הנ"ל בהתאם לתוספת עפ"י השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה כאמור לעיל משקף כ-24,000 ₪ למ"ר. ליח"ד בשטח מקובל/שכיח (70-80 מ"ר בסביבת המע"ר).

- להלן דיווחי עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות מפרויקט GINDI TLV (פרויקט המונה 4 מגדלי מגורים של 48 קומות):

תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח במ"ר מדווח	שנת בנייה	התמורה המדווחת	משקף למ"ר מדווח
01/09/2022	4	41	91	2020	₪ 5,050,000	₪ 55,495
31/07/2022	4	17	95	2025	₪ 6,100,000	₪ 64,211
28/07/2022	4	37	89	2021	₪ 5,145,000	₪ 57,809
26/07/2022	3	14	74	2025	₪ 4,560,000	₪ 61,622
14/07/2022	5	10	101	2023	₪ 5,700,001	₪ 56,436
13/07/2022	5	41	112	2023	₪ 5,949,999	₪ 53,125
07/07/2022	5	35	112	2023	₪ 5,890,000	₪ 52,589
06/07/2022	3	17	71	2025	₪ 4,210,000	₪ 59,296
24/06/2022	3	18	71	2025	₪ 4,100,000	₪ 57,746
23/06/2022	4	15	89	2023	₪ 5,200,000	₪ 58,427
13/06/2022	3	18	71	2025	₪ 4,200,000	₪ 59,155
07/06/2022	3	5	74	2025	₪ 4,180,000	₪ 56,486
31/05/2022	5	41	112	2023	₪ 6,025,000	₪ 53,795
29/05/2022	5	45	112	2023	₪ 5,950,000	₪ 53,125
26/05/2022	4	39	85	2025	₪ 5,315,000	₪ 62,529
25/05/2022	5	43	112	2023	₪ 5,746,560	₪ 51,309
25/05/2022	5	43	112	2023	₪ 5,746,560	₪ 51,309
25/05/2022	4	39	98	2023	₪ 5,116,800	₪ 52,212
25/05/2022	4	31	98	2023	₪ 5,116,800	₪ 52,212
24/05/2022	4	43	98	2023	₪ 5,555,555	₪ 56,689
24/05/2022	5	45	112	2023	₪ 5,950,000	₪ 53,125
12/05/2022	4		79	2022	₪ 4,650,000	₪ 58,861
02/05/2022	4	12	90	2023	₪ 4,982,556	₪ 55,362
28/04/2022	4	5	77	2023	₪ 4,130,000	₪ 53,636
26/04/2022	4	5	90	2023	₪ 4,590,000	₪ 51,000
25/04/2022	5	40	120	2025	₪ 7,650,000	₪ 63,750
25/04/2022	5	38	120	2025	₪ 6,890,000	₪ 57,417
17/04/2022	4	37	98	2023	₪ 5,310,000	₪ 54,184
13/04/2022	3	18	74	2025	₪ 4,251,000	₪ 57,446
07/04/2022	4	33	89	2020	₪ 5,250,000	₪ 58,989
06/04/2022	4	20	89	2025	₪ 5,140,000	₪ 57,753
05/04/2022	4	33	98	2023	₪ 5,150,000	₪ 52,551
05/04/2022	4	22	86	2020	₪ 4,000,000	₪ 46,512
04/04/2022	5	22	120	2025	₪ 7,200,000	₪ 60,000
04/04/2022	4		80	2015	₪ 4,500,000	₪ 56,250
04/04/2022	5	6	102	2023	₪ 5,315,000	₪ 52,108
31/03/2022	4	45	98	2023	₪ 5,459,999	₪ 55,714
20/03/2022	3		90	2024	₪ 4,900,000	₪ 54,444
17/03/2022	4	37	85	2025	₪ 5,250,000	₪ 61,765
17/03/2022	3	46	68	2023	₪ 4,350,000	₪ 63,971
17/03/2022	5		102	2023	₪ 5,380,000	₪ 52,745
15/03/2022	4	13	98	2023	₪ 4,918,000	₪ 50,184
14/03/2022	4	11	89	2023	₪ 4,900,000	₪ 55,056
14/03/2022	5	9	101	2025	₪ 4,331,139	₪ 42,883
14/03/2022	4		89	2021	₪ 5,250,000	₪ 58,989
09/03/2022	3		72	2015	₪ 4,200,000	₪ 58,333
ממוצע		27	93			₪ 55,839

שמאי המבקשת טוען כי לאור הנתונים הנ"ל ובהתאמה מחד לעירוב שימושים ומאידך לשטח דירה ממוצעת, הובא בחשבון שווי למ"ר בנוי בדירת מגורים חדשה בנדון בסך של 55,000 ₪ (בקומות גבוהות). מחילוץ היתרה לקרקע באמצעות גישת החילוץ/גישת העלות, בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 18% ועלות בניה 14,000 ₪, מתקבל סך של כ- 26,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

<u>מקדם ההתאמה הנדרש בין שווי מגורים רגילים למגורים לדיור בהישג יד/ להשכרה בשכ"ד מופחת/מפוקח</u>: טוען כי מקדם ההתאמה בין שווי מגורים ללא מגבלה ובין שווי מגורים להשכרה מושפע באופן ישיר משער הריבית בשוק, לכן ביקש לסקור ולהצביע על השינוי הקיצוני בשוק הקרקעות לדיור להשכרה החל מעליית הריבית במשק. לטענתו, סקירה זאת מהותית לחוות הדעת כיוון שלא ניתן ליחס נתונים של מקדם ההתאמה מתוך החלטות שמאים מכריעים מתאריכים קובעים בהם שררה ריבית אפסית. טוען כי היצע שוק הדירות להשכרה נובע בעיקרו ממכרזי רמ"י לדיור להשכרה. להלן סקירת תוצאות המכרזים עם עליית הריבית: לענין העדר הכדאיות הכלכלית של פרויקטים של דיור להשכרה ביקש להפנות למכרזי רמ"י, אשר למחציתם לא הוגשו הצעות כלל וביחס למכרזים בהם הוכרז זוכה, מתברר כי המחיר המשולם ביחס לשווי השוק של הזכויות הנמכרות[19] מהווה כ- 24% בלבד, בממוצע (השיעור הנ"ל רלוונטי למכרזים בהם הקרקע לא כללה דירות למכירה בשוק החופשי). דהיינו, ברור כי מכרזים לדיור להשכרה אינם אטרקטיביים בלשון המעטה ובמקרים בהם הוגשה הצעה מטעם יזם, הזוכים לא שילמו את שווי הקרקע המלא, אלא פחות מרבע משווי זה.

[19] עפ"י שומות רמ"י.

להלן ניתוח ביחס בין מחיר הזכייה למחיר רמ"י לכרזי דיור להשכרה בתקופת הריבית הגבוהה כפי שהציג בחוות דעתו:

מכרז מס'	תאריך המכרז (מועד אחרון להגיש הצעות)	יישוב	מס' יח"ד	תוכנית	מגרשים	מחיר זכיה/ סופי	מס' הצעות	ההצעה השכנה	הוצאות פיתוח	מחיר מינימום	מחיר שומה	יחס בין מחיר משולם לשווי שוק על פי שומות רמ"י	תנאי המכרז
173/2024	11/11/2024	תל-אביב	36	תא/מק/4868	1A,1B	₪ 15,555,555	5	₪ 14,555,559	₪ 894,595	₪ 3,049,410	₪ 22,340,000	70%	(1)
49/2023	18/12/2023	רמת גן	195	תמל/1038	205	₪ 51,851,852	8	₪ 42,555,555	₪ 23,048,797	₪ 20,744,587	₪ 151,975,000	34%	(2)
51/2023	11/09/2023		279	תמל/1038	204,209	₪ 53,926,265	4	₪ 45,000,180	₪ 34,193,784	₪ 28,370,706	207844000	26%	(3)
208/2024	04/11/2024	מגדל העמק	350	221-0524033	31,32,61,62	אין הצעות למתחם			₪ 29,329,774	₪ 1	₪ 57,368,229		(4)
433/2022	11/09/2023		350			אין הצעות למתחם			₪ 37,008,687	₪ 3,830,290	₪ 48,104,681		(5)
315/2023	24/06/2024		196	21243/ג	481-484,392,394	₪ 6,060,251	5	₪ 5,678,999	₪ 18,662,869		₪ 13,180,000	46%	(6)
292/2022	22/05/2023		196			אין הצעות למתחם			₪ 29,745,762	₪ 4,332,000	₪ 37,916,621		(7)
226/2024	28/10/2024	אשקלון	298	תמל/1048	102,103,106	אין הצעות למתחם			₪ 67,854,145	₪ 3,240,510	₪ 23,740,000		(8)
362/2022	11/09/2023					אין הצעות למתחם			₪ 67,177,357	₪ 1,753,001	₪ 12,842,500		(9)
48/2024	23/09/2024	נוף הגליל	92	212-0478495	211-213	₪ 3,307,777			₪ 11,866,120	₪ 1,984,858	₪ 7,783,755	42%	(10)
248/2024	23/09/2024	בני עיש	246	תמל/1079	2023-2027	₪ 10,660,251	2	₪ 7,077,777	₪ 62,559,127	₪ 4,125,642	₪ 15,112,243	71%	(11)
350/2022	15/07/2024					המציע זכה במתחם אחר	1	₪ 8,777,777	₪ 62,620,209	₪ 6,876,071	₪ 15,112,243		(12)
350/2022	15/07/2024		188		2021-2022	₪ 22,777,777	2	₪ 10,600,000	₪ 45,664,522	₪ 4,845,262	₪ 17,748,214	128%	(13)
218/2023	18/08/2024	קרית גת	296	תמל/1115	224,225,229,230	הצעות לא בטווח			₪ 45,652,671	₪ 29,120,000	₪ 64,000,000		(14)
16/2023	15/07/2024	חצור הגלילית	144	259-0562141	101-110, 201-204, 601	אין הצעות למתחם			₪ 25,736,362	₪ 565,857	₪ 12,168,962		(15)
467/2022	19/12/2023	ירושלים	135	1053856	מתחם א	₪ 8,510,000	5	₪ 6,360,888	₪ 3,828,275		₪ 52,500,000	16%	(16)
206/2022	29/03/2023		100	101-0666790	1,2	₪ 30,000,180	6	₪ 15,270,018	₪ 7,217,418		₪ 120,000,000	25%	(17)
139/2022	29/03/2023		50	1053949	מתחם א	₪ 18,889,889	9	₪ 15,000,180	₪ 3,283,940		₪ 60,739,170	31%	(18)
62/2023	13/09/2023	באר שבע	312	605-0543108	101-106	אין הצעות למתחם			₪ 81,895,945	₪ 3,765,625	₪ 8,160,000		(19)
178/2022	09/01/2023		592		101-108,112,113,115,5	אין הצעות למתחם			₪ 170,226,743	₪ 10,144,397	₪ 41,270,000		(20)
54/2023	01/05/2023	הרצליה	238	תמל/1082	300	אין הצעות למתחם			₪ 72,405,810	₪ 80,374,431	₪ 252,353,000		(21)
185/2022	23/01/2023					אין הצעות למתחם			₪ 72,405,813	₪ 156,682,253	₪ 491,938,000		(22)
53/2023	24/04/2023		147	תמל/1068	100,102	₪ 85,099,555	6	₪ 79,000,018	₪ 19,328,407	₪ 56,673,253	₪ 177,938,000	48%	(23)
261/2022	20/02/2023	ראש העין	243	418-0528687	201-203	₪ 18,800,000	2	₪ 12,555,559	₪ 57,599,758		₪ 134,491,742	14%	(24)
363/2022	06/02/2023	פתח תקווה	228	תמל/1076	3,200	₪ 38,800,000	5	₪ 30,490,180	₪ 25,538,109		₪ 215,433,113	18%	(25)
363/2022	06/02/2023		174		202,203	₪ 15,547,344	4	₪ 15,547,344	₪ 19,001,226		₪ 202,639,630	8%	(26)
363/2022	06/02/2023		339		204,207,7	₪ 68,789,000	4	₪ 53,800,000	₪ 37,690,853		₪ 280,771,257	25%	(27)
180/2022	16/01/2023	אשדוד	106	תמל/1062	127,229	₪ 32,556,559	4	₪ 12,600,000	₪ 21,222,710		₪ 75,540,000	43%	(28)
146/2022	09/01/2023		191	603-0735282	141	₪ 82,260,000	1		₪ 31,691,542	₪ 48,562,150	₪ 106,730,000	77%	(29)
												ממוצע	42%
												ממוצע במגרשים אשר אינם כוללים דירות למכירה בשוק החופשי	24%

תנאי המכרז	
(1)	25 דירות להשכרה לצמיתות (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח לתקופה של 20 שנה) 11 דירות למכירה בשוק החופשי
(2)	195 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח)
(3)	279 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח)
(4)	230 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח) 120 דירות למכירה בשוק החופשי
(5)	230 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח) 120 דירות למכירה בשוק החופשי
(6)	102 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח) 94 דירות למכירה בשוק החופשי
(7)	130 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח) 66 דירות למכירה בשוק החופשי
(8)	209 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח) 90 דירות למכירה בשוק החופשי
(9)	208 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח) 90 דירות למכירה בשוק החופשי
(10)	60 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח) 32 דירות למכירה בשוק החופשי
(11)	170 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח) 76 דירות למכירה בשוק החופשי
(12)	170 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח) 76 דירות למכירה בשוק החופשי
(13)	106 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח) 82 דירות למכירה בשוק החופשי
(14)	148 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח) 148 דירות למכירה בשוק החופשי
(15)	72 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח) 72 דירות למכירה בשוק החופשי, מגרש ב"עוד מסחר
(16)	135 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח)
(17)	100 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח)
(18)	50 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח)
(19)	158 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח) 154 דירות למכירה בשוק החופשי
(20)	498 דירות להשכרה ל-15 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח) 94 דירות למכירה בשוק החופשי, מגרש ב"עוד מסחר
(21)	238 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח)
(22)	238 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח)
(23)	147 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח)
(24)	243 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח)
(25)	228 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח)
(26)	174 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח)
(27)	339 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח)
(28)	106 דירות להשכרה ל-20 שנה (מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח)
(29)	85 דירות להשכרה ל-25 שנה (מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח) 106 יחידות למכירה בשוק החופשי

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד 9651 פתח תקווה, 4919601
טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

להלן דוגמאות נוספות (מפורטות) הממחישות את טיעונו לשינוי מגמה בשוק הדיור להשכרה: מכרזי דיור להשכרה, רמת גן:

* מכרז מס' 67/2021, מועד קובע 24.08.2021, כולל 243 יח"ד ביישוב רמת גן, תל השומר. המכרז נסגר תמורת 430,000,000 ₪. מחיר ממוצע ליח"ד (שטח ממוצע ליח"ד 108 מ"ר פלדלת), כ- 1,770,000 ₪.
* מכרז מס' 165/2022, מועד קובע 20.12.2022, כולל 209 יח"ד ביישוב רמת גן, תל השומר. המכרז נסגר תמורת 175,180,555 ₪ (203,982,598 ₪ כולל פיתוח). מחיר ממוצע ליח"ד (שטח ממוצע ליח"ד 108 מ"ר פלדלת, כולל כ- 400 מ"ר מסחר), כ- 975,000 ₪.

לטענתו, מעיון בשני המכרזים, נראה בבירור כי קיימת ירידת מחירים משמעותית בשיעור של כ- 45% לאור עליית הריבית.

להלן התייחסות לשוק הדיור לשכירות ארוכת טווח בסמוך למועד הקובע-פרסומים:

פרסום באתר YNET ביום 05/04/2023:

"הריבית מציבה אתגרים שעלולים לצמצם את מלאי הדיור להשכרה"

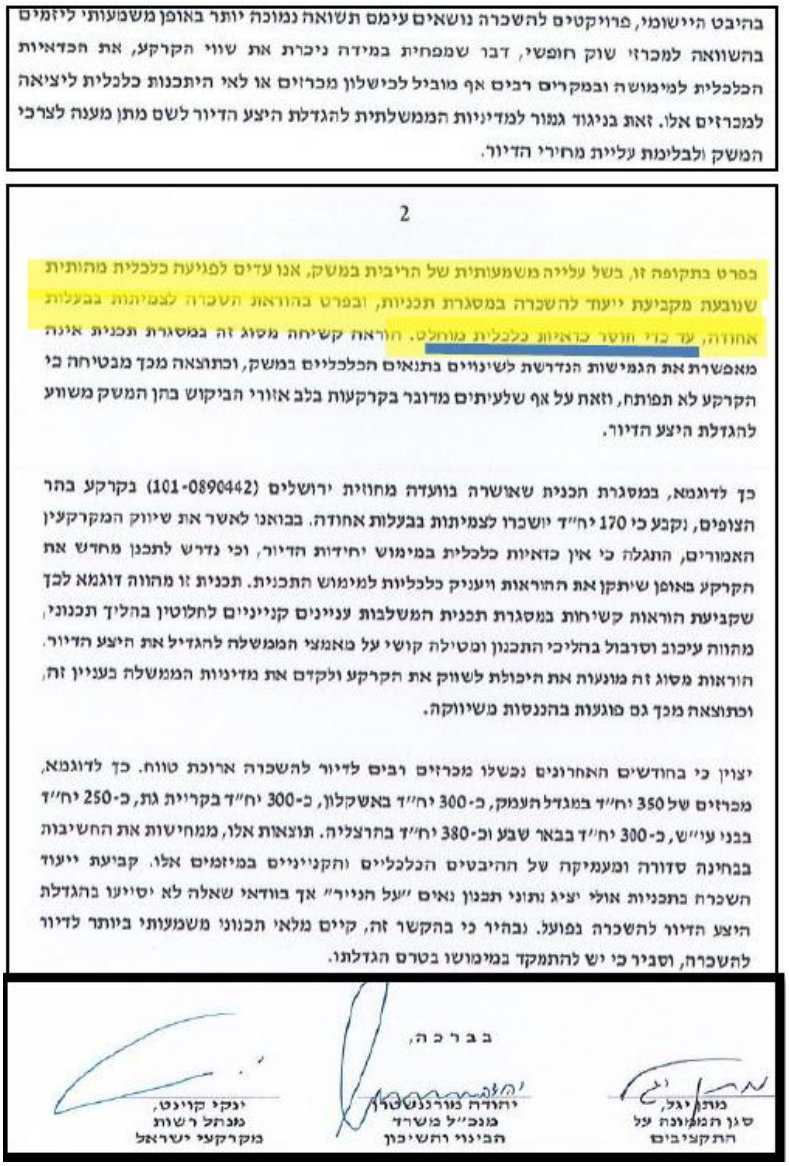
במציאות של ריבית מטפסת וממשלות שלא מסתערות על הצורך החיוני, ויזמים שלא מזהים כדאיות כלכלית - תחום הדיור להשכרה לא מצליח להמריא. בשוק מבטאים את התסכול שנמשך כבר עשור, אבל מספקים פתרונות מינוף אפשריים

פרסום באתר מרכז הנדל"ן ביום 29/01/2025:

צניחה של 80% בתוך שנתיים: כך ריסקה עליית הריבית את מודל ההשכרה ארוכת הטווח

931 דירות שווקו בהצלחה במכרזי דיור להשכרה במהלך 2024 במכרזי "דירה להשכיר" – חמישית מהיקפם ב-22' ואחד הנתונים הנמוכים ביותר מאז החלה המדינה במכרזי ההשכרה. בדיקת "מרכז הנדל"ן מעלה כי חברות שבשנים האחרונות הרבו לעסוק בתחום חדלו לגשת למכרזים. סמנכ"ל "דונה": "המדינה לא מספקת פתרונות ולכן התחום מדשדש"

פרסום מטעם משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל ביחס "לקביעת ייעוד להשכרה ארוכת טווח במסגרת תכנית" המופנה למנכ"ל מנהל התכנון רפי אלמליח ואל יו"ר מטה התכנון נתן אלנתן שפורסם ביום 06.01.2025 לאור מצב הענף של פרויקטים להשכרה:



בהיבט היישומי, פרויקטים להשכרה נושאים עימם תשואה נמוכה יותר באופן משמעותי ליזמים בהשוואה למכרזי שוק חופשי, דבר שמפחית במידה ניכרת את שווי הקרקע, את הכדאיות הכלכלית למימושה ובמקרים רבים אף מוביל לכישלון מכרזים או לאי היתכנות כלכלית ליציאה למכרזים אלו. זאת בניגוד גמור למדיניות הממשלתית להגדלת היצע הדיור לשם מתן מענה לצרכי המשק ולבלימת עליית מחירי הדיור.

2

בפרט בתקופה זו, בשל עלייה משמעותית של הריבית במשק, אנו עדים לפגיעה כלכלית מהותית שנובעת מקביעת ייעוד להשכרה במסגרת תכניות, ובפרט בהוראות השכרה לצמיתות בבעלות אחודה, עד כדי חוסר כדאיות כלכלית מוחלט. הוראה קשיחה מסוג זה במסגרת תכנית אינה מאפשרת את הגמישות הנדרשת לשינויים בתנאים הכלכליים במשק, וכתוצאה מכך מבטיחה כי הקרקע לא תפותח, וזאת על אף שלעיתים מדובר בקרקעות בלב אזורי הביקוש בהן המשק משווע להגדלת היצע הדיור.

כך לדוגמא, במסגרת תכנית שאושרה בוועדה מחוזית ירושלים (101-0890442) בקרקע בהר הצופים, נקבע כי 170 יח"ד יושכרו לצמיתות בבעלות אחודה. בבואנו לאשר את שיווק המקרקעין האמורים, התגלה כי אין כדאיות כלכלית במימוש יחידות הדיור, וכי נדרש לתכנן מחדש את הקרקע באופן שיתקן את ההוראות ויעניק כלכליות למימוש התכנית. תכנית זו מהווה דוגמא לכך שקביעת הוראות קשיחות במסגרת תכנית המשלבות עניינים קנייניים לחלוטין בהליך תכנוני, מהווה עיכוב וסרבול בהליכי התכנון ומטילה קושי על מאמצי הממשלה להגדיל את היצע הדיור. הוראות מסוג זה מונעות את היכולת לשווק את הקרקע ולקדם את מדיניות הממשלה בעניין זה, וכתוצאה מכך גם פוגעות בהכנסות משיווקה.

יצוין כי בחודשים האחרונים נכשלו מכרזים רבים לדיור להשכרה ארוכת טווח. כך לדוגמא, מכרזים של 350 יח"ד במגדל העמק, כ-300 יח"ד באשקלון, כ-300 יח"ד בקריית גת, כ-250 יח"ד בבני עי"ש, כ-300 יח"ד בבאר שבע וכ-380 יח"ד בתרצלה. תוצאות אלו, ממחישות את החשיבות בבחינה סדורה ומעמיקה של ההיבטים הכלכליים והקנייניים במיזמים אלו. קביעת ייעוד השכרה בתכניות אולי יציג נתוני תכנון נאים "על הנייר" אך בוודאי שאלה לא יסייעו בהגדלת היצע הדיור להשכרה בפועל. נבהיר כי בהקשר זה, קיים מלאי תכנוני משמעותי ביותר לדיור להשכרה, וסביר כי יש להתמקד במימושו בטרם הגדלתו.

ב ב ר כ ה,

מרדכי יגל,
סגן הממונה על התקציבים

יהודה מורגנשטרן
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

יניקי קוינט,
מנהל רשות מקרקעי ישראל

<u>אומדן מקדם ההתאמה בין מגורים רגילים למגורים להשכרה</u>: להלן הממצאים ביחס למקדם ההתאמה הראוי מבוססים על מכרזי רמ"י בהם הוצאו לשיווק באותו מועד ובמיקום הן קרקעות למגורים ללא מגבלה והן קרקעות לדיור להשכרה. מקדם ההתאמה נמצא מתוך היחס (המקדם) הנדרש ע"י הגורמים בשוק בהתאם למכרזים אלה:

מכרז מס'	מועד קובע	מגרשים	מס יח"ד	ריבית בנק ישראל במועד המכרז	שיעור יח"ד בשכ"ד מופחת	תקופת השכרה מינימלית (שנים)	שווי קרקע ליח"ד- דיור להשכרה	שווי קרקע ליח"ד- מגורים רגיל (1)	מקדם התאמה מגורים רגיל/ מגורים להשכרה
49/2023	18/12/2023	מגרש 205 בתמל/1038	195	4.75%	50%	20	₪ 360,000	₪ 1,200,000	0.3
51/2023	11/09/2023	מגרשים 204,209 בתמל/1038	279	4.75%	50%	20	₪ 290,000	₪ 1,200,000	0.24

(1) שווי הקרקע למגורים רגילים נקבע כממוצע בהתאם למכרזי רמ"י כדלקמן (ראה ניתוח בנספח לחוו"ד) : מכרז 7/2024 מיום 08.07.2024, מכרז 11/2023 מיום 07.06.2023.

מיקום	מכרז מס'	מועד קובע	מגרשים	מס יח"ד	ריבית בנק ישראל במועד המכרז	שיעור יח"ד בשכ"ד מופחת	תקופת השכרה מינימלית (שנים)	שווי קרקע ליח"ד- דיור להשכרה	שווי קרקע ליח"ד- מגורים רגיל (1)	מקדם התאמה מגורים רגיל/ מגורים להשכרה
גליל ים, הרצליה	53/2023	24/04/2023	מגרשים 100,102 בתמל/1068	147	4.50%	50%	20	₪ 700,000	₪ 1,600,000	44%
יפה נוף, ירושלים	206/2022	29/03/2023	מגרשים 1,2 בתוכנית 101-0686790	100	4.25%	25%	20	₪ 360,000	₪ 930,000	39%

(1) שווי הקרקע למגורים נקבע בהתאם למכרזי רמ"י כדלקמן (ראה נספח לחוו"ד) :
בהרצליה מכרז מספר 227/2022 מיום 26.12.2022
בירושלים מכרז מספר 396/2021 מיום 26.12.2022

מכרזי רמ"י בשדה דוב : להלן נתוני שווי קרקע ליח"ד בבנייה רוויה רגילה :

מס' מכרז	תאריך יעדת מכרזים	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	תוכנית	מס' יח"ד	הצעה זוכה	הוצאות ניתוח	סה"כ	קרקע ליח"ד
267/2024	26.03.2025	3210	4453	507-0973057	275	₪ 450,000,000	₪ 46,182,322	₪ 496,182,322	₪ 1,804,299
		3207	4223		150	₪ 247,907,555	₪ 27,712,877	₪ 275,620,432	₪ 1,837,470
		3203	5543		185	₪ 315,730,263	₪ 35,018,926	₪ 350,749,189	₪ 1,895,942
		3107	3151		82	₪ 208,818,818	₪ 15,489,281	₪ 224,308,099	₪ 2,735,465
		3205	6064		320	₪ 550,555,666	₪ 54,401,454	₪ 604,957,120	₪ 1,890,491
		3201	3449		260	₪ 435,680,016	₪ 41,104,670	₪ 476,784,686	₪ 1,833,787
		3106	2880		76	₪ 181,818,181	₪ 14,379,302	₪ 196,197,483	₪ 2,581,546
		3109	3620		144	₪ 277,024,555	₪ 25,160,014	₪ 302,184,569	₪ 2,098,504
		3105	2306		62	₪ 181,182,183	₪ 11,445,213	₪ 192,627,396	₪ 3,106,893
		3102	4702		177	₪ 505,963,827	₪ 30,397,768	₪ 536,361,595	₪ 3,030,291
277/2024	19.02.2025	2103	6958	507-0915108	424	₪ 791,884,333	₪ 56,150,499	₪ 848,034,832	₪ 2,000,082
		2206	8498		326	₪ 545,555,555	₪ 49,458,682	₪ 595,014,237	₪ 1,825,197
		2208	6153		437	₪ 748,403,181	₪ 59,312,386	₪ 807,715,567	₪ 1,848,319
		2226	7124		347	₪ 554,579,555	₪ 49,903,840	₪ 604,483,395	₪ 1,742,027
		2227	4436		340	₪ 688,888,888	₪ 45,120,286	₪ 734,009,174	₪ 2,158,851
		2255	5862		382	₪ 591,555,555	₪ 52,196,003	₪ 643,751,558	₪ 1,685,214
		2270	4924		350	₪ 756,616,026	₪ 46,941,071	₪ 803,557,097	₪ 2,295,877
ממוצע									₪ 2,139,427

להלן נתוני שווי קרקע ליחידות דיור להשכרה :

מס' מכרז	תאריך יעדת מכרזים	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	תוכנית	מס' יח"ד	הצעה זוכה	הוצאות ניתוח	סה"כ	קרקע ליח"ד
273/2024	26.03.2025	3202+3209	7039	507-0973057	390	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 247,866,078	₪ 635,554
282/2024	26.03.2025	3208	6364	507-0973057	323	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 240,791,741	₪ 745,485
284/2024	19.03.2025	2102	7067	507-0915108	424	₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 247,369,013	₪ 583,417
276/2024	19.02.2025	2203+2207	9540	507-0915108	542	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 425,753,614	₪ 785,523
173/2024	12.11.2024	1A, 1B, 1C	1888	507-0706978	36	₪ 15,555,555	₪ 894,595	₪ 16,450,150	₪ 456,949
ממוצע									₪ 641,386

בהתאם לנתונים לעיל טוען כי ניתן לראות שהיחס בין שווי דיור להשכרה עם אפשרות מכירה לאחר תקופה של 20 שנה ו- 50% יח"ד שיושכרו בשכ"ד מפוקח, לבין שווי ליחידות דיור רגילות בבנייה רוויה עומד על 30%.

– להלן חישוב שווי המצב התכנוני הקודם כפי שהציג בחוות דעתו:

	מ"ר ברוטו/ פלדלת/ לשיווק	שווי למ"ר ברוטו / פלדלת / עלות בניית שב"צ	סה"כ
שטחי מסחר	1,012	₪ 21,000	₪ 21,252,000
שטחי משרדים	14,711	₪ 6,540	₪ 96,207,847
שטחי מגורים (עיקרי בלבד, בינוי ממ"ק)	2,650	₪ 25,000	₪ 66,244,500
שטחי בניה תת קרקעיים עיקריים להסבה לשימושים עיקריים	6,596	₪ 4,200	₪ 27,703,200
בהפחתת עלות הקמת מבני ציבור	397	-₪ 10,000	-₪ 3,974,670
שווי ביניים			₪ 207,432,877
החלק היחסי הנישום מחלקה 57			45.5053%
סה"כ שווי החלק הנישום מהמצב התכנוני הקודם			**₪ 94,393,013**

להלן חישוב שווי המצב התכנוני החדש כפי שהציג בחוות דעתו:

	שטח במ"ר ברוטו/ פלדלת / לשיווק	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
שטחי מסחר ברוטו בתא שטח 101A	600	₪ 21,000	₪ 12,600,000
שטחי תעסוקה ברוטו בתא שטח 101A	14,096	₪ 6,250	₪ 88,100,000
שטחי מגורים רגילים בתא שטח 101A (עיקרי, בניית ממ"ק)	19,850	₪ 26,000	₪ 516,089,600
שטחי מגורים דב"י בתא שטח 101A (עיקרי, בניית ממ"ק)	4,962	₪ 10,400	₪ 51,608,960
שטחי מרתף עיקרי משותף	400	₪ 10,500	₪ 4,200,000
שטחי מסחר ברוטו בתא שטח 101B	900	₪ 21,000	₪ 18,900,000
שטחי תעסוקה ברוטו בתא שטח 101B	84,100	₪ 7,350	₪ 618,135,000
סה"כ שווי שטחי הבניה הסחירים			₪ 1,309,633,560
מקדם הפחתה לבניה בהיקף אחד וגודל (לרבות סיכון ומורכבות)			0.85
מקדם הפחתה למושע עודפת (מורכבות קניינית, ריבוי בעלים) ודחיה (הכנת תכנית עיצוב, סקר קרקע וכו')			0.9
סה"כ שווי			₪ 1,001,869,673
הפחתת עלות רכישת מגרש מד"א לצורך תועלות ציבוריות			-₪ 136,000,000
סה"כ שווי מגרש 101, במעוגל			₪ 865,869,673
חלק יחסי נישום (אקרו ש.מ 05 כבעלת זכויות בחלקה 57, הנכללת במגרש 101)			14.45%
סה"כ שווי החלק הנישום מהמצב התכנוני החדש			**₪ 125,129,277**

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

חישוב ההשבחה	
שווי מצב קודם נישום	₪ 94,393,013
שווי מצב חדש נישום	₪ 125,129,277
השבחה	₪ 30,736,265
היטל ההשבחה	**₪ 15,368,132**

– להלן עיקר טיעוני שמאי המבקשת בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה:

- בהתייחס לש"ש במצב קודם, טוען שהמצב הקודם נישום בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן ושם נקבע עד 40% מהשטח העיקרי (כולל 5% ש"ש הנדרשים ע"י רשות מוסמכת). לכן, 35% בטוח שיש מהמצב הקודם. לטענתו, זו גם הייתה טענת שמאי המשיבה דכאן בהליך שנערך אצל השמאי המכריע מר אלי כהן. הבהיר כי נטענה טענה שבכל מיני החלטות של שמאים מכריעים נקבע 25%, אבל תכנית 1043א נתנה 35% באופן גורף וגם הרוב המוחלט של שמאי הועדה קובעים 35%. לטענתו, שמאי הועדה מפנה להחלטות שמאים מכריעים, שקבעו פחות מ- 30% ש"ש, אבל בהחלטות הללו הבינוי של 5 קומות ואצלנו כ- 20 קומות.
- בהתייחס לשימוש מסחרי בתת"ק, טוען כי בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן מוסבר העניין של המרת השטחים שבנית לטובת חניות, למסחר, כאשר הרק"ל תעבוד. בהחלטתו יוחס לשטחים הללו מקדם 0.2 ביחס לשטחי המסחר בקומת הקרקע. לכן, מבקשים לזכות בעניינו ב- 0.2. בנוסף, תכנית העיצוב טרם הוגשה וצריכים לאשר בה את המסחר בתת"ק. בנוסף, יש כבר בקשה להיתר בניה שבה לא הוגשו שטחי מסחר בתת"ק, כי אין מקום. יש שפ"פים ומגבלות תכנוניות. לכן, במצב החדש לא ניתן להכניס את שטחי המסחר בתת"ק.
- בהתייחס למושעא, טוען כי בשני מצבי התכנון יש מושעא. לכן, הביא בחשבון רק את הדלתא בין שני מצבי התכנון. לטענתו, במצב החדש המושעא היא הרבה יותר קשה. במצב קודם במגרש C-3 המבקשת הייתה בעלים של כמעט 50% ובמושעא עם עוד 40 בעלים. במצב החדש המבקשת בעלים של 14% במגרש 101 ובמושעא עם עוד כ- 185 בעלים, לכן עוצמת המושעא שונה. טוען שהביא בחשבון הפחתה למושעא של 5% ולא של 10%. ה- 5% הנוספים זה בגין הדחיה.
- בהתייחס להסכם השיתוף, טוען שיש הסכם שיתוף ביחס לקידום התכנון, אבל זה לא מפחית את עוצמת המושעא. יש אינטרס משותף לקידום הפן התכנוני, אבל המושעא תבוא לידי ביטוי במימוש. 185 בעלים צריכים לשלם במימוש מס שבח, היטל השבחה, צריכים לדאוג למימון וכיו"ב. לראיה, הם גם מטופלים ע"י משרדי שמאים אחרים, יש מחלוקות עם מגרש מד"א ועוד

סוגיות שמסבירות את עוצמת המושעא. לטענתו, הביאו בחשבון 10% דלתא, גם בגין מרכיב הדחיה וגם בגין מרכיב המושעא.

- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה שאין מקום לדחיה, טוען שקיימת מגבלה של אישור תכנית עיצוב, שטרם אושרה וזה לא חופף להיתר בניה לחפירה ודיפון. לכן, הפעילו מקדם הפחתה משותף של 0.9.
- בהתייחס להמרת שטחים עיקריים לשטחי שירות, טוען שהתב"עות קובעות שטח כללי עיקרי + שירות ותעשה מה שאתה רוצה, מכיוון שיש חוסר בשטחי שרות נדרשת ההמרה. מתכנית הבקשה להיתר ניתן להבין טוב את ההמרה הנדרשת. נשאלת השאלה מדוע ההמרה ממגורים ולא ממשרדים. התשובה היא כי התכנית אינה מאפשרת את זה, ראה סעיף ד' בטבלת הזכויות. לכן, צריך לוותר על 750 מ"ר עיקרי למגורים לטובת שטחי שירות.
- בהתייחס לבניה בהינף אחד, טוען ששני המגרשים זה לא מגרשים נפרדים. זה אמנם שני תאי שטח אבל רישומית וקניינית זה מגרש אחד. כמו כן, התב"ע הגדירה בניה בהינף אחד וקבעה תנאים. ההיתר הוא אחד לשני תאי השטח ביחד וגם תנאי האכלוס הוא רק אם שניהם יכולים להתאכלס. טוען שאין זה הגיוני בכלל, שיזם יבנה בניין מגורים כשהוא תלוי באכלוס של יזם אחר את בניין התעסוקה. גם יש חניון אחד, כניסות משותפות וכיו"ב. גם לא ינתן ליווי בנקאי אם זה לא יהיה בהינף אחד. טוען גם שהיקף הבניה במ"ר, הא חסר תקדים. מדובר בהיקף מאוד גדול, עם סיכון עצום. לטענתו, הזכאות לטופס 4 צריכה להיות באותו יום לשני השימושים.
- בהתייחס למגרש מד"א, טוען כי הרקע לקידום התב"ע החל מ- 2018 וכדי לקבל את הרח"ק המקסימלי 12.8, היה צריך לתת בתמורה כ- 8,700 מ"ר שטחים בנויים של מבני ציבור וחניות + תועלות ציבוריות בסך של כ- 70 מיליון ₪. השטחים הבנויים הניתנים בתמורה (8,700 מ"ר) הם חלק מהרח"ק 12.8. הוצע שבמקום השטחים הבנויים הללו והתועלות הציבוריות האחרות, יתנו מגרש אחר בתמורה. הבעלים של המגרשים שמקבלים זכויות במגרש 101 ושל מגרש מד"א אינם אותם בעלים. אקרו נמצאת בשני המגרשים, אבל היתר לא. התכנית קובעת שחייבים להעביר את המגרש הזה, כתנאי להיתר בניה וכתנאי לאכלוס ומגרש מד"א אינו חלק מטבלת ההקצאות. לכן, סטטוטורית מגרש מד"א אינו חלק מהמצב הקודם ובכך צודק שמאי המשיבה. אבל בעניינו רשום שהמגרש הזה הוא חלק מההתחייבות, אחרת לא תבנה ולא

תאכלס. הלכו בעלי הזכויות שהבינו שלא יכולים לקדם את התב"ע בלי שקנו את המגרש הזה, שכן בלי הרכישה לא יוכלו להתחייב על מסירתו. לכן, הלכו לסגור מחיר מוסכם של רכישה, כל זאת לפני התכנית. טוען כי חלק מהבעלים מינו את משרד קפלנר וחלק את משרדו כדי לקבוע מחיר מוסכם. יצאה שומה מוסכמת שחתומה ע"י שני משרדי השמאים הללו, 10.07.2022 לפני אישור התכנית. לטענתו, לפי השומה המוסכמת שווי מגרש מד"א 136 מיליון ₪. אבל בנוסף, שיש הסכמה שתרומה של מגרש מד"א (לא למסור שטחים בנויים ותועלות ציבוריות נוספות), גבוהה יותר (כ- 150 מיליון ₪). לכן, הוסכם שקונים ב- 136 מיליון ₪. עכשיו נשאלת השאלה, כשבא קונה/יזם למגרש החדש, איזה סכום הוא יביא בחשבון שהוא צריך לשלם לבעלים של מגרש מד"א, כדי לרכוש את המגרש ע"מ שיוכל למסור אותו לעיריית ת"א? ברור ש- 136 מיליון ₪ ולא את השווי ששמאי המשיבה טוען שזהו שווי המגרש (64 מילון ₪). לכן, זה הסכום שצריך להוריד משווי מצב חדש. זה סכום שלא קשור בכלל למצב קודם. זה בדיוק כמו מטלה ציבורית, את עלותה מורידים מהשווי של המצב החדש. טוען שלפי התב"ע, הייתה בכלל יכולה להיטען על ידו טענה ששווי המצב החדש בכלל "נשחק", כי מי יודע אם בכלל יהיה אפשר להגיע לכדי מימוש של המצב החדש. יש אי ודאות מוחלטת, מי יודע כמה זמן יקח? מי יודע אם בכלל יצליחו לקנות את המגרש? מי יודע באיזה שווי? אבל שמו את הדברים כהווייתם על השולחן. יש מחיר מוסכם מלפני אישור התב"ע.

בנוסף, טוען שנכון שהמגרש נקנה ב- 2017 ע"י אקרו תמורת 38 מיליון ₪. אבל שמאי המשיבה לא יודע, שחלק בלתי נפרד היה הסכם שכירות של 12 שנים לשבת שם בדמי שכירות זעומים. אקרו נאלצו להכניס יד לכיס ולהוציא עוד עשרות מיליונים כדי לפנות אותו. ה- 64 מיליון ₪ ל- 5 דונם שהיעוד שלו מגורים ברח"ק 5-4 לא יכולים להיות 64 מיליון ₪. אבל זה לא משנה, כי אין קשר לשוויה כבמצב קודם. אנחנו לא בהיטל השבחה. זו מטלה שהמחיר שלה נקבע בהסכמה ע"י שמאים של שני הצדדים ב- 136 מיליון ₪. כתב ההתחייבות לעירייה על המגרש הזה, לא ניתן יש מאין. הוא לא ניתן מתוך וולנטריות. הוא ניתן רק בגלל שהיה את ההסכם על ה- 136 מיליון ₪. ההסכמה על ה- 136 מיליון ₪ היא הרבה פחות מהתרומה של אי מסירת 8,700 מ"ר בגמר מלא, 80 מקומות חניה ותועלת ציבורית של עשרות מיליוני ₪ נוספים.

- בהתייחס לערכי השווי לתעסוקה, טוען כי במחצית שניה של 2022 עד מחצית שניה של 2024, לא היו עסקאות לתעסוקה בת"א. ב- 2024 התחילו ניצוצות של עסקאות לקרקעות לתעסוקה. החל שיפור במגמה, אבל עוד לא הגענו למה שהיה לפני תחילת המשבר. לטענתו, יש הבדל בין בנייני תעסוקה (בנויים) לבין קרקעות לתעסוקה. בבניינים קיימים יש שימור של המחיר למ"ר. בקרקעות צריך להבין שהמשמעות היא תוספת עתידית של הצע שטחי משרדים, מה שגורר מחירים נמוכים יותר. הריבית שעלתה דרמטית, השפיעה מאוד על סוגיית המימון. גם אם עלות הבניה לא עולה, העליה בריבית משמעותה הגדלה משמעותית של עלויות המימון אשר משליכה על מחירי הקרקעות שיורדים. מה גם שעלויות הבניה גם עולות. לטענתו, הציגו עסקאות שמוכיחים את מה שהם קבעו בחוות דעתם. טוען שאנחנו ברחוב המסגר ולכן העסקה ברחוב הצפירה ראויה להשוואה.
- בהתייחס לעסקה של תדהר ב- 505 מיליון ₪, טוען כי המחיר מבטא את המחיר של כל החוזים, של כל ה- 100%. הייתה רכישה ראשונה של 87% ובאותה עת התקדמו עם רכישת היתר. צריך להסתכל על זה כמחיר שמבטא את ה- 100%.
- בהתייחס לשומת זרניצקי, טוען כי בשומת IFRS זו למועד 31.12.2023 נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה בחסן עראפה 9,000 ₪. מדובר במשרדים בקומות הגבוהות ולדעתו ההערכה היא ביתר. יחד עם זאת, טוען שאם שמאי המשיבה מוצא לנכון להתבסס על שומת IFRS, אז מה יותר טוב מאשר לקחת את שומת ה-IFRS שנערכה על ידי משרדם, למגרש שבנדון? בשומתם נקבע 7,500 ₪ למ"ר מבונה ל- 31.12.2023. בנוסף, בשומת זרניצקי הייתה התבססות על מתווה בהסכם בין פתאל לוויבוקס, אבל המתווה הזה לא השתכלל לכדי עסקה בסופו של דבר. לעומת זאת, לפני מספר חודשים דווקא כן נערכה עסקה, לפי 20,500 ₪ למ"ר כאשר זרניצקי התבסס על המתווה האמור לפי 24,000 ₪ למ"ר. בחילוץ לפי זרניצקי מ- 20,500 ₪ מגיעים לערכי השווי שהם קבעו בשומתם.
- בהתייחס לעסקה של רמות, טוען כי שם התעסוקה זה מבנה קיים לשימור, גובה קומות מעל 4 מ', שווי המשרדים שם מאוד גבוה, מוערך בכ- 15,000 ₪ למ"ר למבנה במצבו.

- בהתייחס לדב"י, מפנה להחלטות הבאות של שמאים מכריעים שפורסמו לאחרונה, לעניין מקדם השווי ביחס למגורים רגילים:

* גב' רמה מאור גו"ח 7263/69 אור יהודה, קבעה 0.38 במחיר לא מפוקח ו-0.28 במחיר מפוקח.
* מר יעקב הלוי גו"ח 6001/142, קבע 0.33.
* מר מישל אשור גוש 3693, כל מיני חלקות (15,49,53) מגרש c-1 רחובות, קבע 0.35.

– להלן עיקר טיעוני שמאי המבקשת בהתייחסות להבהרות/ השלמות מפרוטוקול הדיון:

- בהתייחס למקדם דב"י 0.6 שנקבע בהחלטתו של הח"מ במתחם גת רימון בגו"ח 7283/8, טוען כי קביעה זו התבססה על החלטה קודמת מירושלים (מועד קובע 2021, 30397/106) ו- 2 החלטות מחסן עראפה (תחילת 22, 7077/52). כפי שפורט בהרחבה בחוות דעתו, לנושא של גובה הריבית משמעות דרמטית שכן שוק הדיור להשכרה רגיש מאד לשינויים בריבית מפני שהוא מבוסס על המודל של תשואה וככל שהריבית עולה, ככה הכדאיות הכלכלית של פרויקטים לדיור להשכרה הולכת ופוחתת. בהתאם לאמור, הרי שכל הנתונים ועסקאות ההשוואה הלקוחים מסביבת ריבית שונה באופן מהותי אינם יכולים לשמש כבסיס להשוואה, או לפחות נדרשות התאמות מהותיות. כלומר, לאחר העלייה הדרמטית בריבית בנק ישראל, אין להקיש מקביעת השמאי המכריע במקרים קודמים (ירושלים וחסן ערפה) לתיק שבנדון סביבת ריבית שונה לחלוטין.
- בהתייחס להעמסת שטחי שירות של 35% לשטח העיקרי במצב התכנוני הקודם, טוען כי כחידוד לתמלילי הפרוטוקול, הועדה המקומית ת"א ושמאים מכריעים הביאו בחשבון לאורך השנים העמסת שטחי שירות של לפחות 35% בעת חישוב ההשבחה מתכניות 1043 א' או לחילופין במסגרת חישוב מצב קודם לתכנית חדשה. כך ראו לנכון השמאים המכריעים מר יהודה פלד (6894/17), מר דוד טיגרמן (6894/7,8,15,58) ושמאי הועדה המקומית ת"א גב' מלכה דור (7094/107,111-112), גב' צביה זעירא (7094/107,111-112) ושמאי ועדה רבים נוספים. שמאי הועדה המקומית מר אדי גרשטיין טוען להעמסת שטחי שירות של 35% גם בשומת ההשבחה למקרקעין ביגאל אלון בת"א.

- בהתייחס לשומת IFRS בית רנו, טוען כי מדובר בשומת IFRS וכפי שצורף במסגרת המסמכים המשלימים לדיון, משרדם ערך שומת IFRS למקרקעין נשוא ההשבחה. לטענתו, הערכה התבססה על ערך גולמי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה (לפני הפחתות). שומת בית רנו מביאה בחשבון עלויות בניה שאינן תואמות לעלויות המוכרות בשוק. עלות בניה של 5,000 ₪ למ"ר בניה ישירה למגדל משרדים בן 40 קומות לצד שימושים נוספים אינה סבירה בשום צורה. בשומת בית רנו מצוינים נתונים של עסקאות מכר לקרקעות ללא התייחסות למרכיבים נוספים כגון תנאים משפטיים לאור הסכם קומבינציה, שימוש מלונאי, תמורות נוספות הגלומות במחיר הקרקע. לא בכדי שמאי הועדה המקומית מנתחים את אותן עסקאות באופן שונה ומסקנתם ביחס לשווי המתקבל שונה אף היא. טוען כי בעסקאות בהן קיים מרכיב מגורים משמעותי כפי שמתקיים באותן עסקאות, מרווח הסטייה הוא רחב במיוחד (להבדיל מעסקאות הצפירה ועמק ברכה אותן ציינו בשומה האחרת). נתוני עסקאות מכר למשרדים בנויים המדווחים ע"י רשות המיסים מצויים בטווח מחירים מאוד רחב, לאור שגיאות בדיווחי שטחים (נטו/ברוטו), אי התייחסות למפרט הגמר/מעטפת וכו'. לטענתו, "בשומת בית רנו" זו קיימת דוגמא לנתון המבטא את רמת המחירים לשטחים בהיקפים גדולים מסביבת הנכס:

> בהתאם לפרסום בגלובס, שכרה חב' סוויצ'אפ מחב' איירפורט סיטי את מגדל ישראכרט ברח' המסגר, הכולל כ – 20,000 מ"ר משרדים + 340 מקומות חניה, לפי דמ"ש של כ- 27,000,000 ₪ לשנה לתקופה של 20 שנים. הנ"ל בנטרול דמ"ש לחניה, מצביע על דמ"ש למ"ר בגבולות **90 ₪/מ"ר לחודש**. יובהר, כי בהתאם לפרסום, ההתקשרות הינה לטווח ארוך.

כלומר, בעסקאות לשטחים משמעותיים רמת המחירים יורדת לגבולות 16-17 א' ₪ למ"ר ברוטו. הנ"ל דומה לעסקאות בשטחים גדולים אשר צוינו בשומה האחרת. צירף שומת IFRS לתחנה המרכזית ת"א, לפיה הוערך שווי מ"ר מבונה בסך של 7,000 ₪/מ"ר ברוטו משרדים.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים חלוקים על גובה ההשבחה החלה על הנכס שבנדון, כתוצאה מאישורה של תכנית תא/4931, בגין מימוש במכר (מידע מוקדם). שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בהתאם לחלקה של המבקשת כ- 71 מיליון ₪ ואילו שמאי המבקשת טוען להשבחה בגבולות 30.7 מיליון ₪. בטרם אתייחס לגופם של טיעוני שמאי הצדדים, אציין כי נערכו על ידי 2 החלטות בגין מימוש במכר (מידע מוקדם) במקרקעין בגוש 7077 חלקה 52, כתוצאה מאישורה של תכנית תא/מק/4918. החלטה ראשונה מיום 20.03.2025 (מינוי 1694-2024) והחלטה שניה מיום 09.05.2025 (מינוי 1799-2024, (להלן: **"החלטתי הקודמת"**). לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ובמקורות אליהם הפנו, להלן החלטתי:

- מצב קודם: שמאי הצדדים טוענים לשווי די דומה, עת שמאי המשיבה טוען לשווי של כ- 214 מיליון ₪ ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי של כ- 207 מיליון ₪. אולם, מאחר ולערכי השווי למ"ר מבונה בכל יעוד השפעה על שווי המצב החדש, להלן המחלוקות בכל ייעוד והחלטתי.

- שטחי מסחר: שמאי המשיבה טוען לשטח של 600 מ"ר ואילו שמאי המבקשת טוען לשטח של 1,012 מ"ר. שמאי הצדדים אינם חלוקים על שווי מ"ר מבונה של 21,000 ₪. בהתייחס לשווי מ"ר מבונה אני מקבל את הסכמת הצדדים, בהחלטתי הקודמת קבעתי שווי זהה למ"ר מבונה. בהתייחס לשטחים, שמאי הצדדים הבהירו כי הם "נצמדו" לשטחים כפי שנקבעו בהחלטת אלי כהן מיום 14.11.2019 אשר נערכה בגין מכר של זכויות במקרקעין שבנדון. החלטתו של מר אלי כהן (להלן: "**החלטת אלי כהן**") נערכה למספר תכניות, שביניהן תכנית תא/3319 ותכנית תא/1/3319 המהוות את המצב הקודם בענייננו (בהיבט הזכויות). עיינתי בהחלטתו של מר אלי כהן ומצאתי כי השמאי המכריע הביא בחשבון שטח מסחר עיקרי של 880 מ"ר ובנוסף 264 ש"ש במקדם 0.5. לכן, מדובר בהעמסה של 30%. שטחים אלו הם שיובאו בחשבון בהחלטתי זו.

- שטחי משרדים: שמאי המשיבה טוען לשטח של 11,176 מ"ר עיקרי + 30% ש"ש ואילו שמאי המבקשת טוען לשטח של 10,897 מ"ר עיקרי + 35% שטחי שירות. מאחר ואין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי השטחים העיקריים לשימושים האחרים (למגורים ולמבנה הציבור), אזי פועל יוצא מכך הוא שסך השטחים העיקריים הוא 14,721 מ"ר המוקנים בתכנית, בהפחתת ההסכמה לשטחים העיקריים של המגורים ומבנה הציבור (2,650 מ"ר ו- 294 מ"ר

בהתאמה) ובהפחתת השטח העיקרי למסחר שנקבע לעיל (880 מ"ר), אזי השטח העיקרי למשרדים הוא 10,897 מ"ר[20]. בהתייחס להעמסת שטחי השירות, שמאי המבקשת טוען כי יש להעמיס 35% ש"ש, שכן תכנית תא/1/3319 איפשרה עד 40% ש"ש כאשר לפי החלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן מדובר ב- 35% ודאיים, ו- 5% שמותנים באישור הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה. לטענתו, שמאי המשיבה דכאן, קבע בעצמו בהליך בפני השמאי המכריע מר אלי כהן (שם נבחנה ההשבחה מתכנית תא/1/3319), כי שיעור שטחי השירות הוא 35%. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ובמקורות אליהם הפנו ומעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן, אני מוצא כי אכן שמאי המשיבה טען לשטחי שירות בשיעור 35% ואילו בענייננו שמאי המשיבה טוען לשיעור של 30% בלבד. כנתון עובדתי, שעה שמדובר באותה תכנית ואף באותו נכס, לא ברור מדוע נטענו טיעונים שונים לגבי שטחי השירות. לגופו של עניין, גם בהחלטתי הקודמת וגם בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן נקבע לתכנית תא/1/3319 כי שיעור ההעמסה הסביר לש"ש למשרדים הוא 30% מהשטח העיקרי. יתרה מכך, התכנית מאפשרת בטבלת הזכויות שבה ***עד*** 40% וקובעת סייג לפיו ***"האחוז המדויק של שטחי השירות יקבע על ידי הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה".*** לכן, לא בהכרח מדובר בשיעור ודאי של מעל 30%. כמו כן שיעור של 30% לשטחי שירות נוכח גובה המבנה שיכול להיבנות במגרש C3 (20 קומות) הוא סביר. ככל שהשטח העיקרי ומס' הקומות קטן יותר, החלק היחסי של שטחי השירות המשמשים את אותו שטח עיקרי במבנה, גדול יותר. לכן גם החלטות של שמאים מכריעים לשיעור ש"ש גבוה מ- 30% בבינוי נמוך, הן סבירות.

- שווי מ"ר מבונה משרדים: שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה 9,600 ₪ ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי מ"ר מבונה של 6,540 ₪. שמאי הצדדים הרחיבו ופירטו באשר לנתוני השוואה (מסוגים שונים) המאששים את טיעוניהם לשווי ומפריכים את טיעוני הצד שכנגד. החלטתי הקודמת נערכה למקרקעין סמוכים (חלקה 52 באותו גוש, מרחק של כ- 200 מ' בין שתי החלקות) למועד קובע 04/2022. בהחלטתי הקודמת הוצגו בפני מרבית נתוני ההשוואה שנטענו בהליך הנוכחי. בהחלטתי הקודמת נקבע שווי מ"ר מבונה 7,165 ₪, בהתבסס על מספר לא מבוטל של עסקאות השוואה מגו"ח 7077/50

[20] 14,721-880-2,650-294.

שנערכו ברבעון הראשון של 2022. חלקה 50 מצויה במרחק 25 מ' צפונית לחלקה שבנדון (חלקה 58 מפרידה ביניהן). לכן, מדובר בעסקאות מצוינות לקביעת השווי, מבחינת התאמה למיקום וזמן. עסקאות אחרות מגושים/ מיקומים אחרים, ממועדים אחרים, פחות רלבנטיות לקביעת השווי. מדובר בעסקאות שמצריכות ביצוע התאמות נוספות, שלאור הנתונים שבחנתי, אין בהן צורך. בנוסף, בחנתי את הערכים שנקבעו בהחלטתי הקודמת גם ביחס לנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקש (הנתונים רוכזו בטבלה שהציג בעמוד 65 בחוות דעתו). בבחינה זו מצאתי (בהתייחס לנתונים המהווים שומות שנערכו לנכסים נכון לשנת 2022) כי הם מתכתבים עם ערכי השווי שנקבעו על ידי:

א. שומה מוסכמת לינקולן 16, שווי מ"ר מבונה 7,250 ₪ למועד קובע 05/2022 לקומה ממוצעת 11.

ב. שומה לרכישת זכויות חכירה מעיריית ת"א בית מעריב, שווי מ"ר מבונה 8,000 ₪ למועד קובע 07/2022 לקומה ממוצעת 21.

בהתייחס לנתון הנוסף משנת 2022 המהווה דמי שכירות ממגדל סונול, בהתאם לנתונים שהוצגו, חוזה השכירות אינו משקף שווי שוק. בהתאם לנתונים שהוצגו, הדמ"ש 108 ₪ למ"ר, בהיוון לפי 6.7% (שיעור היוון מחצית ראשונה של 2022, המועד הוא 01.07.2022) והפחתת יזמות 20% ועלות בניה נטענת של 11,000 ₪ - 12,000 ₪ למ"ר (גמר מלא) היתרה לקרקע 5,100 ₪ - 4,100 ₪. לאור כל האמור לעיל, שווי מ"ר מבונה 7,165 ₪, שנקבע בהחלטתי הקודמת ראוי וסביר גם למצב הקודם שבעניינו (ביחס לשווי שנקבע בהחלטתי הקודמת התאמת הזמן של מס' חודשים בין המועדים הקובעים, מתקזזת אל מול הגובה השונה של הקומה הממוצעת).

- שטחי בניה תת"ק לרבות הסבה לשימושים עיקריים: שמאי המשיבה לא ייחס בשווי המצב הקודם תוספת שווי כלשהי בגין אפשרות הסבת שטחי השירות התת"ק לשטחים עיקריים. שמאי המבקשת טוען לשטח של 6,596 מ"ר במקדם 0.2 בהתאמה להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן במגרש C3. שמאי המשיבה התייחס לסוגיה זו בתגובתו ובדיון וטוען כי הסבת שטחי השירות התת קרקעיים לשטחים עיקריים אפשרית בשני מצבי התכנון, כאשר דווקא במצב הקודם קיימות מגבלות משמעותיות להסבה זו, בעוד שבמצב החדש לא קיימות מגבלות באותו סדר גודל, אלא רק בהליך פרוצדורלי מול הועדה המקומית. לאחר שעיינתי בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן שנערכה למגרש שבנדון, אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקשת במלואה.

ראשית, קיים עניין האחידות בין השומות שנערכות לאותו מקרקעין (ככל ולנישום אחד ניתנה הכרעה שיש לחייבו בתכנית 3319 על אפשרות ההסבה, אין זה נכון שלא ל"זכות" נישום אחר, אף הוא בעל זכויות באותו מגרש, בגין אותה אפשרות הסבת שטחים, עת תכנית 3319 מהווה עבורו את המצב התכנוני הקודם). שנית, המועד הקובע בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בה חייב בגין אפשרות הסבת השטחים, היה בשנת 2005. בענייננו המועד הקובע בשנת 2022. בחלוף כ- 17 שנים, ערב אישור תכנית תא/4931, הודאות לגבי הסרתן של חלק מההתניות והמגבלות שנקבעו בהוראות תכנית תא/3319 כבר הייתה גבוהה (למשל בעניין הפעלת הקו האדום של הרק"ל). לכן, קל וחומר, שיש לייחס לאפשרות הסבת השטחים, שווי במצב הקודם. **לסיכום, בתחשיב שווי מצב קודם יובאו בחשבון השטחים ומקדם השווי שנטענו בחוות דעתו של שמאי המבקשת (בהתאמה להחלטתו של מר אלי כהן).**

- עלות הקמת מבנה ציבור ושטחו: שמאי הצדדים טוענים לשטח עיקרי 294 מ"ר, אך העמיסו ש"ש בשיעור שונה. שמאי המשיבה טוען ל- 30% לכדי 383 מ"ר ברוטו ושמאי המבקשת טוען ל- 35% לכדי 397 מ"ר. כפי שנקבע בהחלטתי לעיל, שיעור העמסת שטחי השירות לשטחי המסחר והתעסוקה הוא 30%. לכן, העמסה זו תובא בחשבון גם בהתייחס לשטחי השירות הנדרשים למבנה הציבור. אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין עלות הקמת המבנה לפי 10,000 ₪ למ"ר, אשר תואמת את החלטתי הקודמת.

<u>להלן תחשיב שווי מצב קודם</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי למ"ר ב- ₪	סה"כ ב- ₪
מסחר עיקרי	880	1	21,000	18,480,000
מסחר שירות	264	0.5	21,000	2,772,000
משרדים עיקרי	10,897	1	7,165	78,077,005
משרדים שירות	3,269	0.5	7,165	11,711,193
מגורים (בינוי ממ"ק)	2,650	1	25,000	66,250,000
הסבת שטחי בניה תת קרקעיים לשימושים עיקריים	6,596	0.2	21,000	27,703,200
עלות הקמת מבנה ציבור	382	1	10,000	-3,822,000
שווי ב- ₪				201,171,398
חלקה היחסי של המבקשת				45.5053%
שווי חלקה של המבקשת במצב הקודם ב- ₪				**91,543,706**

- מצב חדש: שמאי הצדדים חלוקים מהותית על שווי המצב החדש, הן בהתייחס לשווי הגולמי של הזכויות במגרש 101 והן בעניין שווי מגרש מד"א לצורך הפחתתו משווי הזכויות שקיבלו. שמאי המשיבה טוען כי שווי הזכויות במגרש 101 הוא כ- 1,658,000,000 ₪ ואילו שמאי המבקשת טוען כי שווי הזכויות במגרש 101 הוא כ- 1,000,000,000 ₪, כאשר משווי זה יש להפחית 136,000,000 ₪, בגין הסכם הרכישה של מגרש מד"א (הפחתה שלא הובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה). להלן המחלוקות בכל יעוד והחלטתי[21].

- משרדים: שמאי הצדדים אינם חלוקים על שטח המשרדים ברוטו (במגרש 101A שטח ברוטו של 14,096 מ"ר ובמגרש 101B שטח ברוטו של 84,100 מ"ר). השטחים שקבעו תואמים את הוראות התב"ע. בהתייחס לערכי השווי שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה של 8,734 ₪ למשרדים בקומה ממוצעת 5.5 ושווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪ למשרדים בקומה ממוצעת 20. שמאי המבקשת טוען לשווי מ"ר מבונה של 6,250 ₪ ו- 7,350 ₪ (בהתאמה לגובה הקומה הממוצעת). במצב קודם הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה של 7,165 ₪, לכן ההתאמה הנדרשת היא לקומה הממוצעת בכל אחד מהמגדלים. לכן, לאחר התאמה של 1% לקומה מתקבל כי **במגרש 101A שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת הוא 6,915 ₪ ואילו במגרש 101B שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת הוא 7,950 ₪.**

- מגורים ודב"י – שטחים: שמאי המשיבה טוען לשטח של 20,450 מ"ר מגורים רגילים ו- 5,112 מ"ר דב"י, סה"כ שטח של 25,562 מ"ר כמוקנה בטבלת זכויות הבניה לשטח העיקרי למגורים. שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח מגורים של 19,850 מ"ר ושטח דב"י של 4,962 מ"ר, המסתכמים ב- 24,812 מ"ר, קרי 750 מ"ר פחות מאשר השטחים המוקנים בטבלת הזכויות. לטענתו, שיעור שטחי השירות למגורים עפ"י טבלת הזכויות שבתכנית הוא 30%. נתון זה משקף שטחי שירות בחוסר למגורים, בפרויקט מעורב זה. לטענתו, שיעור שטחי השירות צריך לעמוד על כ- 34% ולכן נדרשת הסבה של 750 מ"ר שטח עיקרי למגורים, לשטח שירות למגורים. לחיזוק טיעונו צירף מכתב מאדריכל הממחיש את החוסר האמור של שטחי השירות למגורים. לאחר שבחנתי את

[21] לעניין שטחי המסחר וערכי שווי מ"ר מבונה למסחר, הצדדים אינם חלוקים. הסכמתם תואמת בהיבט השטחים את הוראות התב"ע ובהיבט ערכי השווי את החלטתי לעיל.

טיעוני שמאי הצדדים, איני מוצא שיש מקום במקרה זה לקבל את טענות שמאי המבקשת וזאת מ- 4 סיבות:

א. המבקשת היא יוזמת התב"ע. השטחים המצוינים בטבלה 5 הם השטחים אותם היא מצאה לאשר, בבחינת כי הם משקפים את הצרכים הספציפיים בכל יעוד.

ב. תכנית העיצוב האדריכלי היא מסמך שהוכן לאחר המועד הקובע (בינואר 2024. המועד הקובע שבענייננו ספטמבר 2022).

ג. גם אם הייתי מקבל את הטענה כי התב"ע משקפת באופן ודאי מחסור בשטחי שירות למגורים, עדיין לא הייתי מקבל את טענת שמאי המשיבה כי לצורך שטחי השירות הללו יש להסב בהכרח שטח עיקרי המיועד למגורים רגילים, בבחינת כי מדובר בערכי השווי הגבוהים ביותר מבין כל היעודים המוקנים בתכנית. ככל שיש הכרח בהסבת שטח עיקרי, סביר יותר להניח הסבה של השטחים העיקריים ששוויים הוא הנמוך ביותר, כגון שטחי משרדים או דב"י. זאת בשים לב שהתב"ע מציינת במפורש בהערותיה לטבלת הזכויות, כי ניצול הדב"י יכול שלא ימומש כלל או שימומש באופן חלקי.

ד. בעניינו מדובר במימוש במכר (מידע מוקדם). לכן על בחינת ההשבחה להעשות בהתאם למלוא זכויות התב"ע, תוך שככל ואכן בסופו של יום, יתבקש ויאושר היתר למימוש "אחר" של הזכויות (למשל של פחות שטח עיקרי למגורים כפי שטוענים שמאי המבקשת), אזי מן הסתם ההשבחה תחושב בהתאם למימוש המבוקש (והמאושר) בפועל, קרי המבקשת לא תצא ניזוקה ככל ובאמת תבקש מימוש שונה של השטחים ביעודים השונים.

חלוקת השטחים 20,440 מ"ר למגורים רגילים (280 יח"ד X 73 מ"ר בממוצע) ו- 5,122 מ"ר לדב"י.

- שווי מ"ר מבונה למגורים: שמאי המשיבה טוען לשווי של 28,000 ₪ ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי של 26,000 ₪. בהחלטתי הקודמת נקבע שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪ במצב קודם. לכן, בהתאמה לקומה הממוצעת שבענייננו (לפי 1% לקומה) מתקבל שווי של 28,000 ₪ למ"ר.

- דב"י – מקדם שווי ביחס למגורים: שמאי המשיבה טוען למקדם 0.6 ואילו שמאי המבקשת טוען למקדם 0.4. בהחלטתי הקודמת נקבע מקדם 0.6 אשר התבסס על החלטות אחרות בהן נדרשתי לקביעת מקדם דב"י ביחס למגורים רגילים. אולם, מאז החלטתי הקודמת בה נקבע מקדם 0.6 כאמור, ערכתי מס' החלטות לנכסים בגוש 7283 בהן נדרשתי גם לעניין מקדם דב"י ובהן המועד הקובע היה 05/2023. בהחלטות הללו (בגוש 7283) שמאי המבקשים הם אותם שמאי המבקשת דכאן, וכמו בהחלטות הללו בגוש 7283, גם כאן הציגו שמאי המבקשת מסד נתונים רחב המשווה מגורים רגילים למגורי דב"י, ממכרזים מאותם מיקומים (כך ההשוואה בין שני השימושים היא האופטימלית) וממספר מיקומים שונים ברחבי הארץ. בנוסף, הרחיבו ופרטו לעניין השפעת שיעור הריבית של שוק הדב"י. לאחר שבחנתי את הטיעונים, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת לעניין השפעת שיעור הריבית על שווי דב"י, כפי שגם בא לידי ביטוי באופן מובהק במכרזים שהוצגו ברחבי הארץ. בהחלטתי הקודמת נקבע אמנם מקדם 0.6 אולם מקדם זה התבסס של החלטות אחרות שלי ממועדים קובעים בהם שיעור הריבית היה שברי אחוז. במועד הקובע שבעניינו ריבית בנק ישראל 2.75%. מדובר בשיעור ריבית גבוה שיש לו השפעה דרמטית על שווי הדב"י. במועד הקובע שהיה בהחלטותי בגוש 7283 ריבית בנק ישראל כבר האמירה לכדי 4.75% ושם קבעתי מקדם דב"י 0.45. לאור האמור, מאחר ושיעור הריבית במועד הקובע שבעניינו הוא 2.75% אביא בחשבון **מקדם שווי 0.5 לדב"י ביחס למגורים רגילים.**
- מקדמי הפחתה למצב החדש: שמאי המבקשת טוען לשתי הפחתות משווי הזכויות במצב החדש. הפחתה אחת בשיעור 0.85 בגין גודל מורכבות סיכון וצורך לבניה בהינף אחד. הפחתה שניה בשיעור 0.9 בגין מושעא (עודפת ביחס למצב קודם). שמאי המשיבה טוען כי אין מקום להפעלת מקדם הפחתה כלשהו, שכן במועד הקובע כל בעלי הזכויות במגרש מאוגדים לצורך מימוש הזכויות במגרש, חלקם חתמו על הסכמי קומבינציה עם היזמים. לטענתו, הוראות התכנית הן סטנדרטיות כבכל תכנית חדשה ובודאי אלו שבחסן עראפה. בנוסף, טוען כי התכנית אפשרה הוצאת היתר בניה לדיפון וחפירה, עוד קודם לאישור תכנית העיצוב ולכן מתבטל הצורך בדחיה בגין הכנת תכנית עיצוב (צורך שקיים בתכניות אחרות). שמאי המבקשת טוען כי הסכם השיתוף הוא אכן לעניין קידום התכנית, אך יש הבדל גדול בין קידום תכנוני של תכנית, לשלב המימוש בפועל, או אז נמצא מרכיב המושעא הגדול יותר (מצב קודם

חלק יחסי של כ-45% ממגרש עם עוד 40 בעלים, מצב חדש חלק יחסי של כ-15% ממגרש עם עוד 185 בעלים) יבוא לידי ביטוי. על כל אלה טוען למגבלות של אישור תכנית עיצוב, בניה בהינף אחד של פרויקט אדיר מימדים ואיכלוס מותנה של המגדל המעורב בהקמת ואיכלוס מגדל המשרדים, בגינם קבע את ההפחתות כאמור. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת באופן חלקי. תכנית תא/3319 מתנה את הוצאת היתרי הבניה בהתאמת הפיתוח והעיצוב האדריכלי לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית, שאושרה ע"י הועדה המקומית. תכנית תא/4931 מתנה אף היא את הוצאת היתר הבניה בכל תאי השטח במגרש 101 באישורה של תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית עבור שטח מגרש 101. לעומת זאת, במצב החדש קיימים מרכיבים אחרים, שקיימים בעצימות נמוכה יותר במצב הקודם. המרכיב הראשון הוא היקף שטחי הבניה. בעוד שבמצב הקודם מדובר במגרש עליו ניתן לבנות כ- 14,700 מ"ר עיקרי עילי, במצב החדש מדובר במגרש (אמנם גדול פי 3) עליו ניתן לבנות כ- 110,000 מ"ר עיקרי עילי. המרכיב השני הוא התלות הקיימת בין השני המגדלים הניתנים לבניה במצב החדש, לעומת המגדל הניתן לבניה במצב הקודם. עפ"י הוראות התכנית, תנאי להוצאת היתר הבניה למגדל המעורב בתא שטח 101A, יהיה הוצאת היתר בניה להקמת מגדל המשרדים בתא שטח 101B. תנאי לאיכלוס המגדל המעורב בתא שטח 101A יהיה הקמה בפועל ואיכלוס של מגדל המשרדים בתא שטח 101B. המרכיב השלישי הוא מרכיב המושעא. במצב הקודם החלק היחסי של המבקשת 45% ממגרש C3. במצב החדשה חלקה של המבקשת 14.5% ממגרש 101. לכן, בבחינת הדלתא שבין שני מצבי התכנון, ומאחר ובמצב הקודם לא הובאה בחשבון הפחתה במקדם כלשהו, אזי במצב החדש לאור מכלול הנתונים המפורטים לעיל, יש צורך להפעיל **מקדם הפחתה 0.9 על שווי המצב החדש.**

- שטחי שירות תת"ק לשימוש עיקרי: שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון בתחשיבם לשווי המצב החדש, שווי כלשהו לפוטנציאל השימוש בשטחי שירות תת"ק לשימושים עיקריים. להבדיל משמאי המשיבה שלא ייחס למרכיב זה שווי בשני מצבי התכנון, שמאי המבקשת ייחס למרכיב זה שווי במצב הקודם, אך כאמור לא במצב החדש. מאחר ובהתאמה להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן, מצאתי לנכון לייחס למרכיב זה שווי במצב קודם (במקדם 0.2 ממסחר), בחנתי את פוטנציאל ייחוס השווי לשטחים הללו גם במצב החדש, זאת על אף ששווי זה לא הובא כאמור בחשבון ע"י אף אחד משמאי הצדדים.

בהתאם להוראות תכנית תא/4931, בסעיף 4.1 מצוין כי בתת קרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ובתי מלון/שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע. עוד מובהר כי במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שירות בתת הקרקע, לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד (הוראה זו חוזרת על עצמה גם בסעיף 6.4).

בסעיף 6.5 מצוין כי תכסית המרתפים תהיה 85% משטח מגרש 101 (15% משטח המגרש ישאר נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול מי נגר וכיו"ב). כמו כן כי במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע הגובה הסופי של המרתפים כך שיאפשרו שימושים עיקריים והמרה של שטחי חניה לשטחים עיקריים. לאור האמור ולאור שטחי השירות התת קרקעיים המצוינים בטבלה 5 בתקנון התכנית (50,972 מ"ר[22]) אייחס במצב החדש שווי גם לפוטנציאל הסבת שטחי השירות לשימושים עיקריים. היקף השטחים שיובא בחשבון 85% משטח המגרש בקומה תת קרקעית אחת (מרתף עליונה) קרי 8,827 מ"ר. מאחר ומדובר בתכסית מקסימלית, אפחית משטח התכסית את 400 המ"ר המוגדרים בטבלת הזכויות כשטח עיקרי במרתף, כך שיתקבל שטח קומת מרתף לשימושים עיקריים בהיקף כולל של 85% משטח המגרש, זאת בהתאם להוראות התב"ע. מקדם השווי שיובא בחשבון 0.3. יחד עם זאת בעוד שבמצב הקודם אפשרות הסבת השטחים בתת קרקע לשימושים עיקריים הייתה לשימושים מסחריים (שימושים מסחריים, אולמות כנסים, שמחות, אירועים ובידור ואולמות תצוגה), הרי שבמצב החדש ההסבה יכולה לשמש הן את השטחים העיקריים המיועדים למסחר והן את השטחים העיקריים המיועדים לתעסוקה. לאור האמור יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ממוצע של שימושי המסחר והמשרדים[23].

- הפחתת שווי מגרש מד"א: שמאי הצדדים חלוקים באם יש להפחית את שווי המגרש וככל שהתשובה לכך חיובית, מהו השווי שיש להביא בחשבון לצורך ההפחתה משווי המצב החדש. שמאי המשיבה טוען כי בהתאם להתחייבות מיום 28.10.2021, בעלי המגרש התחייבו להעביר את המגרש ע"ש העירייה ללא תמורה כך שעם אישור תכנית תא/4931, אין כל אי ודאות או התניה להתחייבות זו של בעלי המגרש לרשום מגרש זה ע"ש העירייה. לטענתו, במצב

[22] 34,317 מ"ר לחניה כולל נלווים כגון מעברים ורמפות.
[23] עפ"י התחשיב מתקבל שווי מ"ר מבונה של 8,026 ₪ .

החדש תכנית תא/4931 קובעת ייעוד למוסדות ציבור ורישום על שם העירייה ללא תמורה ולכן במצב החדש, מנקודת מבטם של הבעלים, שווי המגרש הוא אפס. לכן בחוות דעתו לא ביצע כלל הפחתה בגין מרכיב השווי של מגרש מד"א. שמאי המבקשת טוען כי אין מחלוקת בעניין זה של הוראות התכנית, לפיהן המגרש ימסר לעירייה במסגרת הפקעה ללא תמורה, אולם מדובר במגרש בבעלות גורמים אחרים, ולכן קיים צורך לרכוש את הזכויות במגרש כדי שיהיה אפשרות למוסרו לעירייה בהתאם להוראות התכנית. לטענתו, המגרש נרכש ביום 29.09.2022 תמורת 136,000,000 ₪. רכישת המגרש כאמור היא תנאי למימוש התכנית וזכויות הבניה המוקנות בה ולכן מדובר בהוצאה כספית שיש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה. כפי שמביאים בחשבון את שווי זכויות הבניה במצב החדש, יש להביא בחשבון מהצד השני של המטבע את ההוצאות שנדרשו ואשר מהוות תנאי לקבלת זכויות הבניה. מבחינה זו מדובר בתנאי למימוש התכנית, בדיוק על אותו משקל שהיה מבוקש בהוראות התכנית ביצוע של מטלה ציבורית, אשר ברור שהיו מפחיתים את עלותה משווי המצב החדש. מאחר ושולם סכום של 136,000,000 ₪ תמורת המגרש, הרי שזהו הסכום שצריך להפחיתו משווי המצב החדש. לטענתו, התמורה מהווה את שווי השוק והיא סוכמה לאחר שבעלי העניין משני הצדדים פנו למשרדים שונים של שמאים כדי שיעריכו את שווי המגרש. לאחר שכל משרד שמאים קבע שווי אחר, סוכם על התמורה כפי שסוכמה בהסכם המכר. שמאי המבקשת טוען בנוסף כי ככל ומקבלים את טיעוני שמאי המשיבה, אזי המתודה צריכה להיות שמפעילים דחיה על המצב החדש, ודחיה זו תהווה הלכה בפועל הפחתה גבוהה אף יותר, מההפחתה לה הוא טוען. שמאי המשיבה התייחס לטיעונים הללו במסמך תגובתו. לטענתו הסכם המכר אינו משקף את שווי שוק של המגרש, כי אם הסכם מיוחד כחלק מקידום תכנית 4931. לטענתו, ההסכם לא משקף שווי של שוק חופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. כדי לבחון את שווי השוק התבסס על עסקת רכישת המגרש בשנת 2017 וביצע התאמת זמן למועד הקובע (התאמת הזמן לפי ערכי שווי מ"ר מבונה למגורים) אשר לטענתו עומדת על שיעור של כ-41%. לאור האמור, העסקה (שבוצעה בשני אקטים) משקפת שווי כולל של כ- 45.1 מיליון ₪ למגרש מד"א. בהתאמה למועד הקובע לפי כ- 41% קיבל כי שווי מגרש מד"א במועד הקובע הוא בגבולות 64,000,000 ₪. לכן, ככל ויש להביא בחשבון הפחתה של שווי מגרש מד"א, הסכום שצריך להפחית הוא 64,000,000 ₪ ולא 136,000,000 ₪. שמאי

המבקשת טוען כי במגרש שעפ"י תא/5000 מותר רח"ק מירבי 4 לשימושי מגורים, אין כל סבירות לשווי של 64,000,000 ₪. עיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, בחוזה המכר שנחתם בתאריך 29.09.2022 (הסכם מד"א), במסמך המהווה שומה מוסכמת למגרש (מגרש מד"א) החתום ע"י שמאי המבקשת דכאן ושמאית המקרקעין גב' נעמי קפלנר מיום 10.07.2022 וכן איתרתי את הדיווח של הסכם המכר באתר רשות המיסים. ככלל שמאי המשיבה מתבסס על עסקת מכר מתחילת 2017, בבחינת כי מדובר בעסקת זהב (בנכס עצמו, משקפת פוטנציאל תא/5000), ממנה הוא מבקש להשליך על שווי המגרש ב- 09/2022, תוך ביצוע התאמה לזמן, אלא שמדובר בהתאמה זמן של קרוב ל- 6 שנים. מאחר וההתבססות היא על עסקת מכר בנכס עצמו, הרי שבפנינו גם עסקת מכר של הנכס עצמו ב- 09/2022 דהיינו בדיוק במועד הקובע. לכן ככלל, ככל שבידינו 2 עסקאות בנכס עצמו, הרי שעל פניו יש להעדיף את העסקה שלא מצריכה התאמת זמן כלל, על זו שמצריכה התאמת זמן של קרוב ל- 6 שנים. לכן, ביקשתי לבחון את דיווח העסקה באתר רשות המיסים ואת הסכם המכר עצמו. בדיווח העסקה מצאתי שהעסקה דווחה לפי 86,870,000 ₪ והוערכה לפי 136,000,000 ₪. לכן, לכאורה, בשונה מהתמורה המוצהרת, תמורה זו נבחנה ע"י עין מקצועית שקבעה שהתמורה הראויה גבוהה יותר. לאור נתון זה, בחנתי את הסכם המכר. מהסכם המכר מצאתי כי לכל אורכו, ברור שמדובר בקונה מיוחד וכי ההסכם ואישור תכנית תא/4931 שזורים ותלויים זה בזה. ללא אישור התכנית ההסכם בטל. מעיון בהסכם לכל אורכו, כמו גם מההסכמה על התמורה (כטווח אמצע בין הערכות משרדי השמאים שנשכרו כדי להעריך את שווי מגרש), ברור שהמבקשת ראתה לנגד עיניה את התועלת הכספית שנצמחת לה מקבלת הזכויות כנגד תשלום התמורה עליה סוכם, זאת לעומת תועלת פחותה יותר ככל והייתה נדרשת לביצוע תועלות ציבוריות במקום מסירת המגרש. אני מעריך כי הפרמיה הנוספת שהמבקשת הייתה מוכנה לשלם כדי להבטיח לעצמה את אישור התכנית "והנאה" מהיקף הזכויות הגדול שהוקנו לה, היא בשיעור של 20%. לכן, מתקבל כי שווי השוק של המגרש ללא הפרמיה הנוספת כקונה מיוחד היא בגבולות 113,000,000 ₪. למעלה מן הצורך, אציין הערכה דומה של שווי הנכס נקבעה ע"י השמאית גב' נעמי קפלנר אשר נשכרה ע"י הפניקס לקביעת שווי הנכס טרם החתימה על ההסכם.

להלן תחשיב שווי מצב חדש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי למ"ר ב- ₪	סה"כ ב- ₪
מגרש A101				
מסחר ברוטו	600	1	21,000	12,600,000
תעסוקה ברוטו	14,096	1	6,915	97,473,840
מגורים (קומה ממוצעת 30)	20,440	1	28,000	572,320,000
מגורים דב"י (בניית ממ"ק)	5,122	0.5	28,000	71,708,000
שטח מרתף עיקרי למסחר	400	0.5	21,000	4,200,000
מגרש B101				
מסחר ברוטו	900	1	21,000	18,900,000
תעסוקה ברוטו	84,100	1	7,950	668,595,000
שטחי שירות תת"ק לשימוש עיקרי	8,427	0.3	8,026	20,291,133
סה"כ ב-₪				1,466,087,973
מקדם הפחתה				0.9
סך שווי מגרש 101 ב-₪				1,319,479,175
הפחתת שווי מגרש מד"א ב-₪				113,000,000
סך שווי מגרש 101 ב-₪ לאחר הפחתת שווי מגרש מד"א				1,206,479,175
חלקה היחסי של המבקשת במגרש 101				14.4513%
שווי חלקה היחסי של המבקשת במגרש 101 ב- ₪ (מצב חדש לצורך חישוב ההשבחה)				174,351,721

– **להלן תחשיב ההשבחה**:

שווי מצב חדש ב- ₪	174,351,721
שווי מצב קודם ב- ₪	91,543,706
השבחה ב- ₪	82,808,015
היטל השבחה ב- ₪	41,404,007

12. החלטה:

לאור האמור לעיל אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/4931	28.09.2022	82,808,015	41,404,007

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב