אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18 נובמבר 2024
מספרנו: 30/1067
מספר בקשה: 1682-2024

לכבוד

המבקש:
מר אורן מירון
ע"י דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
Dani@ktap.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י גלית אציל-לדור, שמאית מקרקעין
galit@atsil.co.il

א.ג.נ.,

<u>הנדון: שומה מכרעת - גוש 6634 חלקה 15 (חלק), "רובע דב", תל אביב</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444 (507-0403931) ולאור הבקשה להעברת זכויות.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 05/06/2024 אשר נערכה ע"י השמאית גב' גלית אציל לדור ובתגובתה לשומה האחרת מיום 03/09/2024.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 18/08/2024 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי דני טרשנסקי.

3. <u>המועד הקובע:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תא/4444 הינו 29/08/2020[1].
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 16/11/2024.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 09/10/2024 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כששמאי הצדדים צופים ומגיבים לסיכום. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

1 בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 7.2.5) עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6634
חלקה	:	15 (חלק)
שטח חלקה (רשום)	:	24,434 מ״ר
זכויות הנישום	:	17/2400 חלקים ע״ש אורן מירון[2]
כתובת הנכס	:	ממערב לרח׳ לוי אשכול בתל אביב-יפו
תיאור הנכס	:	קרקע ריקה בלתי מפותחת מצפון לשכונת ׳כוכב הצפון׳.
זכויות	:	בעלות

5. המצב המשפטי:

5.1 נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 18/08/2024 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	6634/15
שטח החלקה (רשום):	24,434 מ״ר
בעלויות:	עריית ת״א ופרטיים שונים ובניהם המבקש מירון אורן בחלק יחסי של 17/2400.
הערות:	רשומה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת קאשי נטלי חנה, הוכשטיין עמרם וזמיר אסף על הבעלות של אורן מירון. תאור הנכס: קרקע, החלק במקרקעין - 17/2400.

5.2 הסכם מכר מיום 28/02/2024:

בהתאם להסכם המכר שנערך ונחתם ביום 28/02/2024[3] בין אורן מירון (להלן: ׳המוכר׳) לבין קאשי נטלי, זמיר אסף והוכשטיין עמרם (להלן: ׳הקונים׳) עולים הפרטים הבאים:

הנשום מר אורן מירון רשום כבעלים של 1/96 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 15 בגוש 6634.

---

[2] החלק של הנישום הכלול בתכנית תא/4444 המיוחס למתחמים 2 ו- 3 בלבד לגביהם טרם אושרה תכנית מפורטת (לא כולל חלקים במתחם 1 -תמל/3001 אשר בגינם שולם היטל השבחה במימוש קודם).

[3] לפני עדכון רישום הזכויות בנסח הטאבו מיום 18/08/2024.

עפ"י תכנית תא/4444 הזכויות בגין המקרקעין מוקצות ב- 3 מתחמי תכנון כדלקמן:

- במגרש 103 לפי תמל/3001 תכנית 'אשכול' בשדה דב.[4]
- **במתחם 2 עפ"י תכנית המתאר.**
- **במתחם 3 עפ"י תכנית המתאר.**

הזכויות במתחמים 2+3 מהוות את הממכר בנכס נשוא השומה ומהוות כ- 1.77 יח"ד במתחם 2 (מיוחסות ל- 11/2400 חלקים מזכויות הבעלים) וכ- 1.02 יח"ד אקו' במתחם 3 (מיוחס ל- 6/2400 מזכויות הבעלים) וסה"כ 17/2400 חלקים בחלקה הנדונה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 15 בגוש 6634 המהווה קרקע ריקה ובלתי מפותחת בסמוך לחוף הים בגבולה הצפון מערבי של העיר תל אביב.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה וחדשה ובכלל זה שכ' קיימות כגון: 'רמת אביב החדשה', 'אזורי חן', 'הגוש הגדול', 'כוכב הצפון' ו'נופי ים' לצד שטחים פתוחים ובלתי מפותחים מכיוון מערב וצפון.

החלקה הנדונה ששטחה 24,434 מ"ר ממוקמת ממערב לרח' אשכול לוי, מצפון לרח' ש"י עגנון, מדרום לרח' איינשטיין ומדרום מזרח למתחם שדה התעופה דב לשעבר. החלקה בצורה אי רגולרית דמוית טרפז והיא נכללת במלואה בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית 4444.

החלקה ריקה ובלתי מבונה.

המתחם ממוקם בסביבת הקו הירוק של הרכבת הקלה העתיד לעבור ברח' אבן גבירול ומצפונה לו.

[4] מגרש ההקצאה המיוחס למימוש קודם של 8/2400 חלקים מזכויותיו של הנישום מר אורן מירון.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1 <u>מצב קודם:</u>

7.1.1 <u>תכנית ל':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 278 בתאריך 19/02/1953.

התכנית חלה על שטחים מעבר לירקון.

עפ"י תשריט התוכנית החלקה מסומנת ביעוד למגורים א'. בתוכנית מפורטת יחולק האזור לשני אזורים מגורים כדלקמן: אזור מגורים א' 1 ואזור מגורים א' 2.

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי לא יבנה כל בית, בכל אזור מן האזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים אלא כדי אותו שטח מותר המסומן בלוח החלוקה לאזורים, בצד אותו אזור, או לפי הצפיפות שלא תעלה על 10 חדרים לדונם נטו ולא יותר מ- 4 יח"ד.

7.1.2 <u>תכנית 628:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1061 בתאריך 02/01/1964.

מטרת התכנית היא לתכנן מחדש שטחים מערבה לדרך חיפה.

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית (תכנית ל').

באזורי המגורים צפיפות הבניה לא תעלה על 5 יח"ד לדונם נטו.

7.1.3 <u>תכנית 1111:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1515 מיום 27.3.1969.

מטרות התכנית בין היתר: לתכנן מחדש את השטחים מערבה לדרך חיפה ולשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר 'ל' – שטחים מעבר לירקון.

בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים המשולב עם שב"צ ודרך וממוקם ברובע ה'.

התכנית מגדירה 3 רבעי מגורים: רובע ה', ד' ו- ו'.

תכנית מפורטת תוכן לגבי כל שטח רובע מגורים או לקטע תכנון או לכל חלק ממנו כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

צפיפות במגורים לכל רובעי המגורים: לכל שטח רובעי המגורים בשטח התכנית לא תעלה הצפיפות על 6 יח"ד לדונם ברוטו.

7.1.4 **<u>תכנית "ע":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים בתכנית.

שטח המרתף יהיה לפי שטח קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשם השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח תותר להקצאה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.1.5 **<u>תכנית "לז":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3565 בתאריך 12/06/1988.

התכנית באה לשנות את תכנית מתאר 'ל' ולקבוע גודל יח"ד ממוצעת לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות ולשנות ע"י כך את התכנית הראשית.

התכנית הראשית תשונה ע"י קביעת גודל דירה בממוצע 110 מ"ר לצורך חישוב סך של שטח הרצפות בבנין. אין בתכנית זו להוסיף יח"ד מעל למאושר עפ"י התכנית הראשית על שינוייה.

שטח הרצפות בבנין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את גרעין הבנין, מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמשת כמבואת כניסה.

7.1.6 **<u>תכנית "ג":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינה עד 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תכנית השימור.

7.2 **<u>מצב חדש:</u>**

7.2.1 **<u>תכנית "ע1":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ע'.

התכנית מחליפה את תכנית מתאר "ע". התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

7.2.2 **<u>תכנית ג'1:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 בתאריך 20/08/2007.

מטרות התכנית בין היתר:

1. לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
2. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.
3. הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בכפוף לבנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.
4. קביעת הוראות לנסיגה בבנייה על גגות שטוחים.
5. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל -7 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בנייה לעליות גג.
6. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
7. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

הוראות כלליות:

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מההדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים בהוראות התכנית.

7.2.3 <u>תכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **10ב'** – **שדה דב.**

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:</u>

א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.
ג. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

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

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.3 בהוראות התכנית.
ב. על אף האמור לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.4 בהוראות התכנית.

ג. שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל - 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5-1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4

שומה זו אינה כוללת התייחסות לאמור בתא/5000.

7.2.4 **<u>תת"ל/71ג' רכבת קלה – 'הקו הירוק- מקטע צפוני':</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7597 בתאריך 02/10/2017.

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים הרצליה ות"א, כחלק מרשת קווי המתע"ן עפ"י תוואי הקו הירוק בתמ"א.

בהתאם לתכנית עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה בתחום תכנית 4444.

7.2.5 **<u>תכנית 4444 (507-0403931):</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 9029 בתאריך 09/08/2020 ובעיתונות מיום 14/08/2020.

מטרת התכנית הינה תכנון רובע חדש אשר יהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני בין חלקי העיר. התכנית הינה ברובה מתארית המייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה בעתיד על פי העקרונות הקבועים בה. שטח התכנית מחולק ל- 3 מתחמי תכנון. לכל אחד מהם תוכן תכנית נפרדת ובלתי תלויה באחרות.

תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכחה ניתן להוציא היתרי בניה עבור פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.

<u>חלק מעיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בניה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר ומוסדות ציבור, מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור, מלונאות, תעסוקה, תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שצ"פ, פארק/גן ציבורי, דרך מוצעת.
2. קביעת זכויות בניה למגורים וקביעת מס' יחה"ד בתכנית ויח"ד בהישג יד כמשמעותן בס' 188 לחוק התוה"ב (להלן: 'דיור בהישג יד כמטרה ציבורית').
3. קביעת זכויות בניה למלונאות, לתעסוקה, למסחר, למבנים ומוסדות ציבור, למתקנים הנדסיים.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים: 'מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור' ו- 'מגורים מסחר ומוסדות ציבור'.
5. חלוקת השטח ל- 3 מתחמי תכנון וקביעת ייעודי הקרקע העיקריים בכל אחד מהם. לכל מתחם תכנון תוכן תכנית מפורטת בנפרד.
6. יעוד שטח התכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד עפ"י עקרונות לאיחוד וחלוקה הקבועים בתכנית זו.
7. קביעת הוראות ברמה מפורטת לפיתוח פארק חופי רחב וטיילת תוך שילוב מוקדי פיתוח בעורף החוף, חניון ציבורי ת"ק משולב עם מסוף אוטובוס, הכל תוך שמירה על הסביבה החופית וערכי טבע ונוף עירוניים.
8. קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרח' עירוני ראשי,

לאורך דרך הים והשד' היורדות אל הים.

9. תכנון ברמה מפורטת של הרח' הראשיים לרבות אבן גבירול, איינשטיין, דרך הים הכוללים מדרכות, שבילי אופניים ורק"ל.
10. קביעת עקרונות בינוי, פיתוח והנחת תשתית.

<u>הוראות ליעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:</u>

<u>שימושים מותרים:</u>

1. מגורים בקומת הקרקע ובכל הקומות שמעליה.
2. בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה יותרו גם שימושי מסחר. משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי חוץ הנדרשים להם.
3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהוו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה.
4. במרתפים יותרו השימושים הבאים: מחסנים, חניה מתקני תשתית, מתקנים טכניים, חדרים ומתקני אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים, כ"כ מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו.
5. לאורכם של הרח' הראשיים 'אבן גבירול' הדרך לאורך הים, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
6. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
7. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.
8. שטחי ציבור.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

- גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא תעלה על 25 קומות.
- השטחים הבנויים לצרכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות. השימושים והזכויות יפורטו בתכניות המפורטות.

<u>הוראות מתאריות:</u>

- ביעוד זה תקבע תכנית מפורטת ייעוד לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית.
- השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שיותרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים.

<u>הוראות למגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור:</u>

<u>שימושים מותרים:</u>

1. מגורים בקומת הקרקע ובכל הקומות שמעליה.
2. מסחר, תעסוקה, אכסון מלונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם.
3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהוו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה.
4. במרתפים יותרו השימושים הבאים: מחסנים, חניה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקני אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים, כ"כ מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו.
5. לאורכם של הרח' הראשיים 'אבן גבירול' הדרך לאורך הים, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחוייב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
6. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
7. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.
8. שטחי ציבור.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

- גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא תעלה על 25 קומות.
- בהתאם לסעיפים 6.2-6.3 להוראות מתאריות לבינוי ופיתוח.

<u>הוראות מתאריות:</u>

- ביעוד זה תקבע תכנית מפורטת ייעוד לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית.
- השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שיותרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים.

<u>הוראות למלונאות (אכסון מלונאי):</u>

<u>שימושים מותרים מעל מפלס הכניסה:</u>

1. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
2. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון: הסעדה, אולמות כנסים ושמחות.
3. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.
4. לאורכם של הרח' הראשיים 'אבן גבירול' הדרך לאורך הים, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.

שימושים מותרים מתחת מפלס הכניסה:

1. מסחר, תרבות, שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי.
2. מחסנים, חנייה, מתקני תשתית מתקנים טכניים, חדרים ומתקני אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים, כ"כ מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו.
3. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.
4. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

הוראות בינוי:

- גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא תעלה על 25 קומות.

הוראות לתעסוקה:

שימושים:

שימושים מותרים מעל מפלס הכניסה:

1. תעשייה נקיה.
2. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי.
3. משרדים.
4. מסחר ושירותי הסעדה.
5. אולמות כנסים ושמחות.
6. שימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת עובדי המקום ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום פרטיים.
7. לאורכם של הרח' הראשיים 'אבן גבירול' הדרך לאורך הים, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
8. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

שימושים מותרים מתחת מפלס הכניסה:

1. מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים, חדרים ומתקני אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים, כ"כ מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו.
2. אולמות כנסים ושמחות.
3. תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש.
4. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

<u>הוראות למסחר תעסוקה ותיירות:</u>

<u>שימושים:</u>

1. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות וכן כל השימושים המותרים ביעוד לתעסוקה.
2. מסחר.
3. תרבות ופנאי.
4. לאורכם של הרח' הראשיים 'אבן גבירול' הדרך לאורך הים, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
5. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

<u>הוראות לעירוני מעורב:</u>

<u>שימושים:</u>

1. כל השימושים המותרים ביעודים מלונאות (אכסון מלונאי) ותעסוקה.
2. תרבות ופנאי כגון בתי קולנוע, בתי תיאטרון, אולמות מופעים ואירועים, מוזאונים וכיוצ"ב ומסחר נילווה להם.
3. שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מועדוני נוער וקשישים, מתנ"ס.
4. לאורכם של הרח' הראשיים 'אבן גבירול' הדרך לאורך הים, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

1. גובה הבינוי המרבי בתא שטח מס' 2501 לא יעלה על 30 קומות.
2. לפחות 50% משטחי הבניה העיקריים בשלושת הקומות הראשונות וקומת המרתף הראשונה של כל בניין ישמשו לצרכי תרבות ופנאי ולמסחר הנילווה להם.

<u>הוראות נוספות:</u>

1. תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים, אישור הולחו"ף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.
2. תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה הגשת חוו"ד סביבתית שתכלול התייחסות לנושאים שונים.
3. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 2 – איתור מיקום חדש לקידוח המים הקיים בהתאם לשימושים המותרים באזור הקידוח ובתיאום עם רשות המים.
4. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ע"י הועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחו"ף יהיה תנאי להגשת היתר בניה מכח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו- 3 בלבד.
5. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול ע"י הועדה המקומית והולחו"ף יהיה תנאי להגשת

היתר בניה מכח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו- 3 בלבד.

6. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול ע"י הועדה המקומית והולחו"ף יהיה תנאי להגשת היתר בניה מכח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו- 3 בלבד.

7. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות בעניין תמהיל טיפוסי הבינוי, מס' הקומות לרבות מס' הבניינים שניתן להקים בכל מגרש.

8. מס' יח"ד מירבי בכל תחום התכנית יהיה 16,000 יח"ד. יחה"ד יחולקו לאזורים ולמתחמי התכנון.

9. תמהיל יח"ד: 9,100 יח"ד בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור מכליל[5] מתוכן 2,400 בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. יתר 4,500 יחה"ד יבנו במגרשים סחירים ויכללו תמהיל של דיור מכליל.

10. <u>תמהיל הדירות:</u>

א. תמהיל יח"ד הסחירות בכל תחום התכנית יהיה כדלקמן: 25% דירות בנות 2 חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים ו- 50% דירות בנות 4 חדרים ויותר.

ב. ב- 25% מיח"ד ששטחן הכולל לפחות 120 מ"ר שטחים עיקריים בתוספת שטחי הממ"ד תותר הקמת דיורית אחת בכל יח"ד. השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא יעלה על 25 מ"ר. הגישה לדיורית תהיה מתוך יחה"ד הראשית.

11. גובה הבניינים: הבניה תתחלק ל- 2 טיפוסים עיקריים:

א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה של 5-10 קומות.

ב. בניה מגדלית המאופיינת בבניה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

[5] יח"ד קטנות, דירה להשכרה ארוכת טווח, דירות עם תקן חניה 0, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור בהישג יד.

להלן סיכום זכויות הבניה לפי מתחמים (נספח מס' 1):

יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ בתכנית
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים סחיר במ"ר	333,450	169,595	74,305	577,350
	יח"ד - סחיר	3,009	1,530	688	5,227
	מגורים הישג יד במ"ר	43,830	21,240	0	65,070
	מגורים הישג יד - יח"ד	487	236	0	723
	מסחר	14,905	7,255	5,735	27,895
	מבנים ומוסדות ציבור	525	1,050	525	2,100
	סה"כ מ"ר למגורים	377,280	190,835	74,305	642,420
	סה"כ שטח יעוד	**392,710**	**199,140**	**80,565**	**672,415**
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים שכיר במ"ר	127,135	496,265	299,310	922,710
	יח"ד - שכיר	1,167	4,315	2,591	8,073
	מגורים הישג יד במ"ר	16,000	61,830	40,410	118,240
	מגורים הישג יד - יח"ד	181	747	449	1,377
	דיור מיוחד במ"ר	–	21,000	21,000	42,000
	דיור מיוחד - יח"ד	–	300 (ציבורי)	300 (סחיר)	0
	מלונאות	7,400	19,940	4,940	32,280
	חדרים	180	420	120	720
	מסחר	5,420	23,905	14,630	43,955
	תעסוקה	10,845	37,625	29,095	77,565
	מבנים ומוסדות ציבור	525	1,225	1,225	2,975
	סה"כ מ"ר למגורים	143,135	579,095	360,720	1,082,950
	סה"כ שטח יעוד	**167,325**	**661,790**	**410,610**	**1,239,725**
אכסון מלונאי	מלונאות	–	26,000	78,000	104,000
	חדרים	–	400	1,200	1,600
תעסוקה	מסחר	10,832	8,662	–	19,494
	תעסוקה	62,536	59,662	–	122,198
	סה"כ	**73,368**	**68,324**	**0**	**141,692**
מסחר תעסוקה ותיירות	מלונאות	22,000	16,720	–	38,720
	חדרים	500	380	–	880
	מסחר	14,258	6,118	–	20,376
	תעסוקה	72,664	47,268	–	119,932
	סה"כ במ"ר	108,922	70,106	0	179,028
עירוני מעורב	מלונאות	–	25,000	–	25,000
	חדרים	–	500	–	500
	מסחר	–	14,280	–	14,280
	תעסוקה	–	3,000	–	3,000
	סה"כ במ"ר	**0**	**42,280**	**0**	**42,780**

סיכום זכויות בניה עילי ברוטו לפי שימושים (עיקרי + ש"ש)					
סה"כ	סה"כ מגורים	520,415	769,930	435,025	1,725,370
	סה"כ יח"ד	4,844	7,128	4,028	16,000
	מ"ר מלונאות	29,400	87,660	82,940	200,000
	חדרים	680	1,700	1,320	3,700
	מסחר	45,415	60,220	20,365	126,000
	תעסוקה	146,045	147,555	29,095	322,695
	מבנים ומוסדות ציבור	1,050	2,275	1,750	5,075
	סה"כ	**742,325**	**1,067,640**	**569,175**	**2,379,140**

סך השטחים הנ"ל מתייחסים לשטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים. לא כולל מרפסות.

התכנית קובעת תנאים להכנת תכנית מפורטת ותנאים למתן היתר בניה.

התכנית קובעת שלביות ביצוע והוראות בנושא איחוד וחלוקה בעתיד עבור 3 מתחמי תכנון.

האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה עפ"י חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתכנית, להלן השווי היחסי בחלקה הנדונה:

גוש	חלקה	שטח חלקה	שטח החלקה בחלוקה החדשה במ"ר	יעוד החלקה	שווי לד' ברוטו ביח"ד אקו'	שווי מצב נכנס ביח"ד אקו'	שווי יחסי ב- %
6634	15	24,434	24,434	מגורים	6	**146.604**	**2.417%**

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 תא/4444 (507-0403931):

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור שינוי יעוד הנכס מאזור מגורים מתארי לייעודים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. כ״כ, הובא בחשבון כי התכנית אפשרה הגדלה משמעותית של היקפי הבניה ושיפור הזמינות.

במצב הקודם הובאה בחשבון חלקה בשטח של 24,434 מ״ר הכלולה באיחוד וחלוקה בה הותרה הקמת 146.6 יח״ד אקו׳ המהווים 2.418% מכלל התכנית. שטח יח״ד חושב לפי 100 מ״ר בהתאם לשטח יח״ד במתחמי המגורים בתכנית 1111 החלה במצב הקודם.

לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין רכיב הבעלות במושע של 0.9, מקדם התאמה לצפיפות ביחס למצב החדש של 1.1 וכן, מקדם דחיה 0.627 (N=8, I=6%) להכנת תכנית, פיתוח וכד׳.

במצב החדש הובא בחשבון שווי שטחים סחירים בתכנית כולל שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. הובאו בחשבון מגורים בשטח של 1,725,370 מ״ר ברוטו ב - 3 מתחמי התכנית. כ״כ, הובאה בחשבון הפחתה של 204,310 מ״ר עבור דיור ציבורי וכן, 304,212 מ״ר ש״ש. בסה״כ מתקבלים ע״י המשיבה מגורים בשטח של 1,216,848 מ״ר פלדת.

בנוסף, הובאו בחשבון 126,000 מ״ר מסחר ברוטו. בחישוב יחס ברוטו/נטו (1/1.25) מתקבל מסחר עיקרי בשטח של 94,500 מ״ר נטו. בנוסף, 322,695 מ״ר משרדים ברוטו + 200,000 מ״ר מלונאות ברוטו. ביחס ברוטו/נטו (1/1.65) מתקבלים על ידה 130,000 מ״ר עיקרי למלונאות.

מסך השווי במצב חדש קוזזה עלות הקמת מבני ציבור בשטח 5,075 מ״ר לפי עלות של 8,500 ₪/מ״ר. בנוסף, הובאו בחשבון מקדמי שווי שונים הכוללים התאמה להיקף ומושע 0.85, דחיה למימוש לפי מקדם 0.747 (5 ש׳, 6%) ושווי יחסי של 2.418% במתחם הנדון.

לעניין חלקו היחסי של המבקש - הובא בחשבון שיעור יחסי של 0.007083 בחלקה הנדונה.

8.1.2 לעניין ערכי השווי – הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- **ערכי שווי למגורים/תוצאות מכרזי רמ״י:**

מכרזי רמ״י					
מס׳ מתחם	מס׳ יח״ד	מס׳ מגרש	מחיר ללא פיתוח	פיתוח	סה״כ כולל פיתוח
א	406	101	1,080,224,896	46,312,586	1,126,537,482
ב	458	107	1,259,869,836	62,020,150	1,321,889,986
ג	230	110	591,285,075	25,802,243	617,087,318
ד	480	111	1,223,971,183	54,486,689	1,278,457,872

בהתאם למכרזים הנ"ל ובהתחשב בשומות מכריעות ולאחר ביצוע התאמות מתקבל על ידה שווי של 24,000 ₪/מ"ר מבונה.

- **<u>ערכי שווי למלונאות:</u>**

שומות מכריעות				
שמאי מכריע	**מועד קובע**	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי מ"ר מבונה למלונאות**
גד נתן	08/09/2015	7229/63-66,83	דניאל 8-2	8,700
נאוה סירקיס	26/05/2014	6907/29	הירקון 74	10,000
שמואל רוזנברג	25/06/2014	6933/92	ברנר 2	9,000
גבע בלטר	06/01/2017	7229/35-37	הירקון 11	11,500
בועז קוט	17/05/2016	6916/41	הירקון 29	10,000
משה נדם	17/05/2016	6916/74	זרובבל 5	10,000
שושי שרביט	17/05/2016	6909/120	הירקון 51	9,500
בועז קוט	15/08/2018	6962/118,121,122,124	הושע/שער ציון	12,000
דוד דדון	12/09/2017	6914/34	הרב קוק 3	12,000
בועז קוט	27/12/2019	6896/60	הרכבת 52	9,000
עומר סרחאן	21/05/2019	6977/221	הרכבת 74	10,000
עומר סרחאן	27/07/2017	7407/2	הרברט סמואל	13,500

בהתאם להכרעות הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע מתקבל על ידה שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה.

- **<u>ערכי שווי למשרדים:</u>**

<u>נתוני היצע להשכרה:</u>

תאריך	מיקום	שטח ברוטו	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
2020	מרכז טאגור	25	2,500	100
	גוש הגדול	91	10,000	110
	ברודצקי	100	12,500	125
	מנחם בגין	115	15,000	130
	קרליבך	35	4,000	114
	מגדלי WE	41	4,000	98
	דרך מנחם בגין 152	214	21,400	100
ממוצע				**111**
לאחר הפחתה למשא ומתן 5%				**105**

נתונים מתוך שומת ברק פרידמן לקניון רמת אביב – שומות IFRS:

תאריך	תיאור	דמ"ש למ"ר
2018	משרדים במגדל יוקרתי בת"א	135
2018	משרדים מעל קניון עזריאלי	106
2018	משרדים ב"שרונה" ת"א	110
2018	רח' מנחם בגין "מגדל לוינשטיין"	113
2017	מגדל דיסקונט ברח' יהודה הלוי	117
ממוצע		**116.2**

נתוני היצע למכר משרדים בתל אביב:

תאריך	מיקום	קומה	שטח ברוטו	רמת גמר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
2020	מנחם בגין צמוד לעזריאלי	4	460	מלאה	7,150,000	15,543
	יגאל אלון 94	12	12	מלאה	259,000	21,583
	מנחם בגין , גני שרונה	1	252	מלאה		16,000
	מנחם בגין - מגדלי WE	2	230	מעטפת		15,800
	מנחם בגין - מגדלי WE	0	270	מעטפת		14,400
	מידטאון	38	400	מעטפת		19,951
	מנחם בגין	10	270	מעטפת	5,300,000	19,630
	יצחק שדה 8	7	134	מעטפת	2,170,000	16,194
	מנחם בגין , גני שרונה	12	277	מעטפת		14,900
	דרך מנחם בגין	17	1200	מעטפת		14,500
ממוצע						**16,850**
לאחר הפחתה למו"מ - 5%						**16,008**

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע, הובא בחשבון בשומת המשיבה, משרדים בשווי של 15,000 ₪/מ"ר ברוטו בנוי. בניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה של כ – 5,500 ₪/מ"ר מתקבל על ידה שווי של 5,500 ₪/מ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

- **<u>ערכי שווי למסחר:</u>**

נתוני היצע למסחר להשכרה:

תאריך	מיקום	שטח במ"ר	מחיר מוצע לחודש	דמ"ש למ"ר
דצמ-20	נופי ים	80	15,000	188
דצמ-20	רמת אביב ג'	65	15,000	231
דצמ-20	רמת אביב ג'	50	12,000	240
דצמ-20	רמת אביב ג'	44	17,000	386
דצמ-20	רמת אביב	150	45,000	300
ממוצע				**269**
הפחתה 5% למו"מ				**255**

נתוני היצע למסחר:

מיקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר מבוקש
לוי אשכול מרכז מסחרי	170	7,400,000	43,529
הירקון	650	32,000,000	49,231
אבא אחימאיר 17	50	3,990,000	79,800
ממוצע			**57,520**

עסקאות מכר למסחר:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	מחיר עסקה	שווי למ"ר
01/11/2017	6631/226	אבא אחימאיר 17	47	4,100,000	87,234
05/07/2018	6630/561	אופנהיימר 13	33	3,000,000	90,909
30/09/2019	6630/561	אופנהיימר 13	33	2,100,000	63,636
				ממוצע	**80,593**

שומות מכריעות למסחר:

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	06/01/2017	6885	32	27,900

עפ"י הנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ - 50,000 ₪/מ"ר בנוי למסחר עיקרי. בחילוץ השווי לקרקע מתקבל על ידה שווי בגבולות 23,000 ₪/מ"ר מבונה, כדלקמן:

חילוץ השווי למ"ר מבונה מסחר	
שווי מ"ר בנוי	50,000
בניכוי רווח יזמי	40,000
בניכוי עלות בניה מגלם ש"ש	30,900
שווי מ"ר מבונה עיקרי	30,900
קומת קרקע	15,450
מקדם קומת קרקע	1
קומה א'	15,450
מקדם קומה א'	0.5
שווי מבונה בהנחה לבינוי בשתי קומות	**23,000**

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם	
שטח יח"ד אקו'	100
מס' יח"ד אקו'	146.6
סה"כ שטח מבונה אקו'	14,660
שווי מ"ר מבונה	24,000
סה"כ שווי כזמין	351,840,000
התאמה להיקף ומושע	0.9
התאמה לצפיפות ביחס למצב חדש	1.1
מקדם דחייה להכנת תכנית פיתוח וכד' 8 שנים 6%	0.627
סה"כ שווי מצב קודם	218,500,000
מצב חדש	
שימוש	שווי בש"ח
מגורים	29,204,352,000
מסחר	2,173,500,000
משרדים	1,774,820,000
מלונאות	1,170,000,000
הפחתת עלות מבני ציבור	-43,137,500
סה"כ שווי	34,279,534,500
התאמה להיקף ומושע	0.85
דחייה למימוש	0.747
סה"כ שווי התכנית	21,773,310,000
חלק יחסי של חלקה 15 – עפ"י טבלת האיזון	2.418%
סה"כ חלקה היחסי של החלקה 15 בשלמות	526,480,000
השבחה	
שווי מצב חדש	526,480,000
שווי מצב קודם	218,500,000
ההשבחה בש"ח	307,980,000
חלקים נישומים	0.007083
ההשבחה בש"ח לחלקי המבקש	**2,181,530**

8.2 עמדת המבקש:

8.2.1 תא/4444 (507-0403931):

לשיטת שמאי המבקש, התכנית הנדונה מאפשרת הגדלת הצפיפות וכן עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור כחלק מהמגרשים, הפוגעת באיכות המגורים בייחס למבני מגורים הכוללים שימושי מגורים בלבד במצב קודם.

8.2.2 מצב קודם :

לעניין תכנית תא/1111 נטען על ידו כי במהלך השנים אושרו תכניות רבות על בסיס תכנית תא/1111 ובמקטעי התכנון בתכנית למעט במס' חטיבות קרקע. מציאות זו של מובלעת תכנון אחרונה, צמודת דופן ובמיקום מבוקש הביאה לציפיות ריאליות במשך שנים רבות לפיתוח מואץ ובסדר עדיפות גבוה לפיתוח עירוני של הקרקע. לאור זאת, הובא בחשבון בשומתו כי לא מדובר בתכנית 'כתמים' ולא ניתן להתעלם מהעוגן התכנוני שנוצר לאורך השנים.

לשיטת שמאי המבקש, במהלך השנים עד לאישורה של תכנית 4444 מושפע השוק בעיקר ממגמות תכנון עדכניות הבאות לידי ביטוי בתכנון מחוזי ומקומי בסביבת הנכס. מדובר בפוטנציאל כללי שאין לנטרל אותו משווי המקרקעין במצב קודם. שווי המקרקעין נגזר כאמור מצפיות לשינוי תכנון ריאלי בנורמות עדכניות. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומת משה נדם ודוד טיגרמן בתחום תכנית 3700.

לענין תכנית ל'1 במצב קודם – נטען כי תכנית זו אינה בגדר תכנית נושאית. לא ברור מדוע הועדה מתעלמת באופן ברור מתכנית ל'1 שהרי תכנית זו גם אינה עומדת לפרשנותה כתכנית נושאית כלל ועיקר. מדובר בתכנית שמתוקף הרצף התכנוני שלה קבעה בשנת 1988 שטח יח"ד באזור ל- 110 מ"ר. עוד נטען, כי בפגישה מיום 08/05/1985 של נציגי התכנון בעריה בנוגע לגודל דירות בתכניות חדשות מעבר לירקון הובהר כי שטח דירה ממוצע הינו 110 מ"ר נטו. עוד נטען, כי בערר תא/8512/08018 אליו מפנה שמאית המשיבה לא נקבע כי תכנית ל'1 הינה תכנית נושאית. לשיטת המבקש ככל ויטען כי שטח יח"ד של 110 מ"ר כולל שטחי מרפסות מקורות ושטח יציאה לגג, הרי שהתכנית אינה מונעת ניצולם כשטח עיקרי במידה וזה השימוש המיטבי. לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר 81083-05-22 בענין 'הולתוי"ב ת"א נ' חמדה ארנון' שם הוכרע לשיטתו מעמדה ותחולתה של תכנית ל'1 במצב תכנוני דומה ושטח יח"ד שיש להביא בחשבון בעת אומדן שווי על בסיס תכנית 1111 ו- ל'1 במצב קודם.

לעניין שטח יח"ד במצב הקודם – נטען כי שטח של 100 מ"ר ליח"ד עפ"י פרשנות המשיבה אינו רלוונטי במועד הקובע. לשיטת המבקש, משנות ה- 80 ואילך בעקבות שינוי הצרכים התכנוניים וכעוגן באישורה של תכנית ל'1, בעשרות תכניות שיצאו מכח תכנית תא/1111 אושר שטח בסיסי של 110 מ"ר ומעלה.

באם נבחן את היקפי השטחים במועד הקובע, בצפיפות של 6 יח"ד לד', הרי שהשטח הריאלי ליח"ד הינו לכל הפחות 120 מ"ר עיקרי. כתמיכה לעמדתו מפנה לרשימת תכניות שאושרו מכח תכנית תא/1111 לאורך השנים.

בנוסף, הובא בחשבון ממ"ד בשטח 12 מ"ר לאור המימוש המוצע בדרך של מכר וכן, תוספת 28 מ"ר אקו' בגין תכניות נושאיות (גגות ודירות גן), סה"כ מתקבל על ידו 160 מ"ר אקו'/ליח"ד במצב קודם.

לעניין מרכיבי התכנון במצב קודם נטען כי, לאור מאפייני הקרקע ששוויה מושפע בעיקר מתכנון עתידי ריאלי וכן בשל ניתוק קשר השווי שבין זכויות הבניה ההיסטוריות לבין אופי המסחר בשוק, הרי ששווי המקרקעין נגזר כאמור מציפיות לשינוי תכנון ריאלי בנורמות עדכניות.

בשומת המבקש הובאו בחשבון במצב קודם מקדמי השווי הבאים:

<u>התאמה לצפיפות</u> – לטענת שמאי המבקש, בהערכת שווי המבוסס על צפיפות של 6 יח"ד לד' יש להביא בחשבון כי איכות הדיור טובה יותר ביחס למגורים עם צפיפות גבוהה של 60 יח"ד לדונם במצב החדש. כ"כ, בחלק ניכר מהמגרשים נקבעו 2 קומות מרתף לשימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי הפוגעים באיכות המגורים. עוד נטען כי התכנית קובעת הוראות רבות המבקשות להפחית את פתרונות החניה באזור וצפויה בעיית נגישות משמעותית. לשיטת שמאי המבקש הובא בחשבון במצב קודם מקדם תוספת שווי 1.15 לבינוי והיקף המשקף צפיפות נמוכה של 6 יח"ד/ד' בשימוש למגורים במצב קודם.

<u>מקדם דחיה</u> - לטענת שמאי המבקש בתחום תכנית תא/1111 במצב קודם אושרו תכניות רבות שהקלו על הליכי התכנון. כ"כ, מדובר בחלקה צמודת דופן לפיתוח קיים. לאור זאת, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.63 המשקף דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 0.9 במצב קודם.

במצב חדש נקבע השווי בהתאם לשימושים והזכויות בתכנית 4444 הכוללים[6]: מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבנה ציבור וזאת, בהתחשב בזכויות הבניה הסחירות ובהפחתת השטחים הסחירים שהופקעו ללא תמורה לטובת העירייה.

לשיטת שמאי המבקש, יחס שטחי השירות לשטחים הכוללים מבוסס על היחסים בפועל שנקבעו בתכנית במתחם אשכול.

לעניין שטחי המגורים – הובא בחשבון שטח של 1,725,370 מ"ר ברוטו (עבור 16,000 יח"ד). בניכוי 204,310 מ"ר לדיור בהישג יד ודיור מיוחד (2,400 יח"ד) ובניכוי 340,000 מ"ר ש"ש (לפי מפתח של 25 מ"ר ליח"ד) מתקבל שטח של 1,181,060 מ"ר למגורים.

לעניין שטחי המסחר – הובאו בחשבון 126,000 מ"ר ברוטו למסחר ובניכוי ש"ש לפי יחס ברוטו/נטו 0.7 מתקבלים על ידו 88,200 מ"ר מסחר עיקרי.

בנוסף, הובאו בחשבון 322,695 מ"ר לתעסוקה וכן 200,000 מ"ר למלונאות. בחישוב מקדם ברוטו/נטו 0.7 ו- 0.6 בהתאמה, מתקבלים על ידו 225,887 מ"ר נטו לתעסוקה ו - 120,000 מ"ר נטו למלונאות.

[6] בהתאם לפירוט בנספח מס' 1 בתכנית – טבלת שטחי בניה.

מסך השווי הנ"ל הופחתה עלות הקמת מבני ציבור בשטח של 5,075 מ"ר במגרשים הסחירים לפי עלות של 10,000 ₪/מ"ר.

לעניין הדחיה – הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.70 המשקף דחיה של 6 שנים למימוש הזכויות בתכנית.

השווי היחסי של חלקה 15 בתכנית כולה חושב לפי שיעור חלקי של 2.418% במצב חדש.

לעניין החלק היחסי בהשבחה – הובא בחשבון שיעור יחסי של 0.708%[7] משטח החלקה המהווה את שטח הממכר בנכס נשוא השומה.

לעניין מרכיב המושע – נטען כי יש להביא בחשבון את דרישות התכנית הייחודיות לפיצול הזכויות ב-3 מתחמי התכנון. כ"כ, התכנית מגבירה את מרכיב המושע וקובעת בס' 6.27 כי הכניסה לחניונים תת קרקעיים תהיה משותפת לשני מגרשים סמוכים או יותר. לאור זאת, הובא בחשבון בשומתו מקדם הפחתה למושע 0.7.

<u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המבקש הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- **<u>ערכי השווי עפ"י חוו"ד של מר יוני צ'רניאבסקי בטבלאות האיזון למתחם 1 בתכנית המתאר תמל/3001 בכפוף להתאמה לשווי מ"ר פלדלת עבור שטחי המגורים:</u>**

שימוש	שווי למ"ר מבונה עיקרי/פלדלת (מגלם ש"ש)
מגורים פלדלת	[8]14,720
מסחר	21,700
תעסוקה	5,200
מלונאות	6,794

- **<u>המלצת החוקרת הגב' לבנה אשד בתכניות איחוד וחלוקה תא'/3700/1 עד תא/3700/5:</u>**

תא/3700/1 עד תא/3700/5		
שימוש	שווי למ"ר מבונה	מקדם
מגורים	16,700	1
מסחר	20,000	1.2
תעסוקה	5,500	0.33
מלונאות	5,000	0.3

[7] 17/2400 = 0.00708.

[8] 17,600 ₪/מ"ר עיקרי עפ"י מסמך העקרונות * 75 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד / 87 מ"ר פלדלת ליח"ד = 15,168 ₪/מ"ר * 0.97 הפחתה למי תהום = 14,720 ₪/מ"ר מבונה אקו' בסיסי.

כחיזוק לערכי השווי למגורים הובאה בחשבון בשומתו שומת השמאי בועז קוט בגו"ח 6884/16 ביחס לתכנית תא/מק/4695 ולפיה נקבע שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד קובע 07/02/2020.

- **<u>התייחסות לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה:</u>**

- <u>תוצאות מכרזי המקרקעין בתכנית :</u>

לטענת שמאי המבקש יש לדחות על הסף את השימוש במחירי מכרז רמ"י היות ומדובר בנתונים מאוחרים למועד הקובע. לשיטתו, בהתאם לתוספת השלישית והלכת פמיני יש לבחון את השווי בעיני קונה סביר מיד לאחר אישור התכנית. כביסוס לטענתו מפנה לשומת ניזרי בגו"ח 6213/26 ולהחלטת ועדת ערר 85090/17 בענין שרה קרול רפיח נ' הולתו"ב הרצליה. עוד נטען כי תוצאות המכרזים לא היו צפויות ועפ"י כתבה מעיתון 'כלכליסט' נרשם כי: "המכרז בשדה דב נסגר, המחיר – כפול מהערכות המוקדמות". אינדיקציה נוספת לכך ניתן לראות בהערכות השווי של שמאי רמ"י הנמוכות בהרבה מתוצאות המכרז, כדלקמן:

מחירי מינימום ליח"ד (בהתאם להוראות המכרז (91% * 35% = 31.85%)						המרה ל- 100%	מס' יח"ד למגורים
מגרש	מחיר מינימום לא כולל מע"מ	ניכוי שווי מינימום המיוחס למסחר ומלונאות	מחיר מינ' המיוחס למרכיב המגורים (ללא פיתוח)	מחיר מינ' ליחידת מגורים	הערכת שמאי רמ"י ליח"ד מגורים (ללא מע"מ)	מס' יח"ד למגורים	
101	177,564,216	-7,740,824	169,823,392	418,284	1,313,294	406	
107	212,915,959	-4,624,429	208,291,530	454,785	1,427,896	458	
110	85,999,068	-6,289,420	79,709,648	346,564	1,088,112	230	
111	218,740,960	-9,676,030	209,064,930	435,552	1,367,510	480	
ממוצע					1,299,203	1,574	
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד					79		
שטח פלדלת ממוצע (בתוספת ממ"ד)					91		
שווי מ"ר מבונה פלדלת					14,674		

שימוש	שווי למ"ר מבונה	מחיר מינימום
מסחר	21,700	6,911
מלונאות	5,600	1,784

- עוד נטען, כי השווי למ"ר מבונה בשומת המשיבה משקף שווי בנוי של 63,000 ₪/מ"ר בנוי שמנותק מהשווי האמיתי בשוק. בשומתו מציג עסקאות מכר לדירות מגורים בגוש 6885 מהן משתקף שווי ממוצע של כ- 38,800 ₪/מ"ר בנוי. כ"כ, עפ"י מחירי היצע לדירות בשכונת נופי ים הסמוכה מתקבל שווי ממוצע הנע בטווח של 39,500 ₪ - 42,400 ₪/מ"ר בנוי.

- עוד נטען כי תקופת הקורונה גררה אי יציבות בשוק המקרקעין ולאחר קיפאון ארוך הגיע זינוק במחירי קרקעות למגורים וזאת לדעת גורמי נדל"ן רבים. כתמיכה לעמדתו מפנה למכרזי רמ"י במתחם הכוכבים בהרצליה, בר"ג ובאור יהודה בהם שולמה תמורה גבוהה מהצפוי המשקפת 2,240,000 ₪ - 2,400,000 ₪ קרקע ליח"ד.

- עוד נטען כי בעוד שבשומת המשיבה נאמד שווי יח"ד בתכנית תמל/3001 הכוללת את כלל היטלי ההשבחה בגבולות 1,700,000 ₪, הרי שעסקאות המכר מגלמות שווי הנמוך בכמחצית.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>

מצב קודם	
שטח יח"ד אקו'	160
שווי מ"ר מבונה	14,720
סה"כ שווי כזמין ליח"ד	2,358,832
התאמה למושע	0.9
התאמה לבינוי והיקף	1.15
מקדם דחייה (N=8, I=6%)	0.63
סה"כ יח"ד אקו' בחלקה	146.60
סה"כ שווי החלקה בש"ח במצב קודם	**224,561,980**

מצב חדש				
תיאור	מגורים	מלונאות	מסחר	תעסוקה
שטח ברוטו	1,725,370	200,000	126,000	322,695
ד.ב.י ומיוחד	204,310			
יתרה	1,521,060			322,695
בניכוי ש"ש	340,000	0.6	0.7	0.7
סה"כ שטח לחישוב	1,181,060	120,000	88,200	225,887
שווי מ"ר מבונה	14,720	6,794	21,700	5,200
סה"כ שווי	**17,384,848,236**	**815,304,000**	**1,913,940,000**	**1,174,609,800**

סה"כ שווי המתחם כזמין	21,288,702,036
עלות הקמת מב"צ (5,075 * 10,000)	-50,750,000
בניכוי עלות הקמת מבני ציבור בגמר מלא	21,237,952,036
התאמה למושע	0.7
מקדם דחיה למימוש (N=6, R=6%)	0.70
סה"כ שווי התכנית	10,480,342,702
חלק יחסי של חלקה 15	2.418%
סה"כ שווי של חלקה 15 בשלמות	**253,382,770**

שווי מצב חדש ח' 15	253,382,770
שווי מצב קודם ח' 15	224,561,980
סה"כ השבחה לחלקה 15 בשלמות	28,820,790
הממכר (חלק יחסי של הנישום בחלקה)	**0.007083**
סה"כ השבחה בש"ח	**204,147**

8.3 **<u>תגובת המשיבה:</u>**

<u>לעניין שומות מכריעות בתחום תכנית 4444</u> – נטען כי הוגש ערר בגינן (מדובר בשומות שנערכו ע"י השמאים אייל יצחקי, אלדד חיימי, החי"מ, שלומי יפה ויגאל יוסף).

<u>לעניין שטח יח"ד במצב קודם</u> – נטען כי תכנית תא/1111 מהווה תיקון לתכנית ל' והתייחסות והנוהג של הוועדה המקומית היה לאשר יחידת דיור בשטח של 100 מ"ר. לשיטת שמאית המשיבה, בכל התכניות שאושרו בהתאם לתכנית ל' ו- '1111' נקבע בהוראותיהן כי שטח יח"ד יהיה 100 מ"ר. כתמיכה לעמדתה, מפנה להוראות תכניות 1116 ו- 1437 המהוות שינוי לתכנית 1111 ולפיהן נקבע שטח של 100 מ"ר ליח"ד. לטענתה, בתכניות המהוות שינוי לתכניות אלו ושאושרו לאחר מכן ניתנה אפשרות להגדלת שטח הדירה עד 110 מ"ר. בנוסף, מפנה לשומת השמאי רוזנברג מיום 01/10/1998 ולהחלטת ועדת ערר תא/8513/0818 ולפיהן נקבע לשיטתה, שטח מופחת של 100 מ"ר עפ"י תכנית תא/1111.

עוד נטען, כי בכל התכניות שאושרו לאחר 1975 שולם היטל השבחה בגין הגדלת שטח דירה מ- 100 מ"ר ל – 110-120 מ"ר.

בנוסף, עפ"י הפסיקה נקבע כי בחישוב השווי במצב קודם בהיטל השבחה יש להביא בחשבון זכויות מוקנות בלבד ויש לנטרל פוטנציאל משווי מצב קודם. לטענתה, שמאים מכריעים מפנים להחלטת משה נדם אולם שומה זו בוטלה ע"י החלטת בימ"ש העליון לעניין שווי מצב קודם. כ"כ, קביעת שמאי המבקש נוגדת את עקרון רציפות המס.

<u>לעניין תוספת ממ"ד במצב קודם</u> – נטען כי שטח יח"ד במצב קודם הינו 100 מ"ר ואין להוסיף שטח ממ"ד. ככל שלא תתקבל עמדת הומ"ק, על השמאי המכריע להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה שונה בכל אחד ממצבי התכנון הנובע מהפרש השטח ליח"ד. עפ"י קביעות שמאים מכריעים בשומות השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד, יש להביא בחשבון מקדם התאמה במצב קודם המשקף שטח יח"ד גדול יותר.

<u>לעניין התכניות הנושאיות</u> – נטען כי הואיל וערב אישורן של תכניות 3700 ו- 4444 חלות על המתחם תכניות כלליות (תכניות 'כתמים'), והואיל ובהתאם לשומות שנערכו טרם אישורה של תכנית 3700 נקבע כי לא חלה השבחה עקב אישור התכניות הנושאיות (בין היתר בשל העובדה כי זכויות אלו יתגבשו ויקומו לתחייה ככל שיעוד הקרקע העתידי והתכנון יאפשרו ניצולן כחלק מהמצב התכנוני החדש לכשיאושר), הרי שבמקרה הנדון, תכניות אלו אינן מהוות חלק מהמסד התכנוני הקודם.

בנוסף, עפ"י סע' 28ב'1 להוראות תכנית 3700 נקבע כי תכנית ע'1 ו-ג'1 יחולו בתחום התכנית. עוד נקבע כי יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע (דירות גן) ולאור תכנית ע'1 ניתן להצמיד מרתפים לדירות גן. לפיכך, יש לחשב את ההשבחה לתכניות אלה נכון למועד אישורן של תכניות 4444 ו- 3700 במועד בו הוקנו והתגבשו הזכויות. כתמיכה לעמדתה מפנה לשומת פריאל מיום 22/06/2016 ולשומת ניזרי בתכנית 3700. כ"כ להחלטות ו. ערר (תא/8821/1119, תא/8513/0818 ו- תא/85296/17).

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה כי אין להביא בחשבון תכניות נושאיות במצב הקודם (ע, ע1, ג1 ו- ל1) וכי, יש לחשב את שטח יחידות הדיור לפי 100 מ"ר/יח"ד.

<u>לעניין אופן חישוב ההשבחה</u> - נטען כי עפ"י החוק בחישוב היטל השבחה יש לשום את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון תוך שמירה על עקרון רציפות המס. במצב קודם, יש לקבוע את השווי באזור עפ"י תכנית 1111 לפי 6 יח"ד לד' בשטח של 100 מ"ר/יח"ד. במצב חדש, יש לקבוע את השווי בהתאם לזכויות שהוגדרו בתכנית. בשני מצבי התכנון יש לבצע דחיה בגין זמינות המשקף זמן סביר לאישור תכנית ולא להביא בחשבון את הזמן שלוקח בפועל. כ"כ, יש לנטרל במצב קודם את השפעת התכנית המשביחה. לעניין זה מפנה לשומות מכריעות ולפיהן נקבע לשיטתה כי עפ"י עסקאות המכר לא נגרמה עלייה בשווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית וזאת, הואיל ובמצב הקודם חלק מעסקאות אלו מגלמות פוטנציאל המושפע מן התכנית החדשה שטרם אושרה ואותו יש לקזז לצורך היטל השבחה. לעניין זה מפנה לעת"מ 45095-02-21.

<u>לעניין הדחיה</u> – נטען כי במצב הקודם יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר ביחס לדחיה במצב חדש. בפועל לקח 52 שנה לאישור תכנית 4444 (תכנית 1111 אושרה בשנת 1969).

<u>לענין מס' יחה"ד במצב קודם</u> – יש להביא בחשבון מס' יח"ד בהתאם ליעוד החלקה ובהתאם לקביעת השמאית אסתר כהן במסמך העקרונות לאיחוד וחלוקה שצורף לתכנית 4444.

<u>לעניין שטח יח"ד במצב קודם והתייחסות לתכניות נושאיות</u> – נטען כי אין להביא בחשבון את התכניות הנושאיות וכי, יש לחשב יח"ד לפי שטח אקו' של 100 מ"ר.

<u>לעניין תמהיל דירות וחישוב שטחים סחירים</u> – נטען כי בשומת הועדה הובאו בחשבון שטחים סחירים בלבד. לשיטתה לא הובאו בחשבון יח"ד שמסווגות ביעוד ציבורי. שטחים אלו תואמים את השטחים בתכנית המפורטת. התכנית מאפשרת ממ"ד או ממ"ק. השימוש המיטבי לשיטתה הינו הקמת ממ"ד. כ"כ השטחים המסחריים במגרשי הציבור הינם שטחים נלווים לשטחי הציבור ולא הובאו בחשבון בשווי הזכויות עפ"י תכנית 4444.

<u>לעניין מי התהום</u> – נטען, שככל וקיימת רלוונטיות לעניין זה הרי שיש להביאו בחשבון בשני מצבי התכנון. כ"כ, באומדן השווי למ"ר מבונה בגישת החילוץ הובאו בחשבון עלויות בניה המשקפות את מאפייני הקרקע במתחם.

<u>לעניין ערכי השווי והתאמות</u> – נטען כי בשומת הועדה ניתן מקדם תוספת שווי במצב קודם בשל התאמה לבינוי וצפיפות ביחס לשווי במצב חדש. לעניין זה צויין על ידה כי, מקדם ההתאמה ניתן על הצד הזהיר שכן ידוע שדירות בבנייה רוויה נמכרות במחירים גבוהים יותר מבניה נמוכה במיוחד לאור העובדה כי המתחם הנדון ממוקם בצמידות לחוף הים. כתמיכה לעמדתה מפנה לשומות מכריעות בסביבה. לשיטתה, שטח עיקרי ליח"ד במצב חדש הינו 65 מ"ר (כ- 77 מ"ר פלדלת) עובדה המשביחה באופן משמעותי ביחס לתכניות סמוכות הכוללות שטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר.

<u>לעניין הערכים בטבלת ההקצאה לתכנית תמל/3001</u> – נטען כי אין לקשור בין ערכי השווי בטבלת ההקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה לבין ערכי השווי לחישוב ההשבחה וזאת, בהתבסס על הפסיקה הקיימת ובין היתר בעמ"נ 41501-10-13 בעניין עמוס אשרי.

<u>לעניין הפיתוח</u> – נטען כי העירייה מקדמת את נושא הפיתוח. במתחם 1 החלו בקידום הפיתוח והעבודות צפויות להסתיים בשנת 2024. יש להביא בחשבון שקיימים רכיבים מקבילים המשפיעים על

הדחיה ואין להביא בחשבון השפעה מצטברת. עוד נטען כי נתוני המכרז משקפים דחיה לפיתוח.

<u>לעניין מהות ההשבחה</u> – נטען כי במצב הקודם יש להעריך שווי יח״ד לפי שטח אקו׳ של 100 מ״ר ויש להביא בחשבון דחיה להכנת תכנית בסמכות וועדה מחוזית. במצב חדש יש תוספת זכויות משמעותית הכוללת הכפלת שטחי המגורים והגדלת מס׳ יחה״ד פי 2.6 ובנוסף, תוספת שטחים ביעוד מסחר, תעסוקה, מלונאות. מדובר בתוספת זכויות חסרת תקדים.

<u>לעניין המושע</u> – נטען שהיא קיימת בשני מצבי התכנון וניתן ביטוי לכך בשומת הועדה.

<u>לעניין תוצאות מכרזי רמ״י במתחם הנדון</u> – נטען כי, במקרה הנדון בתחום תכנית 4444 לא היו עסקאות שניתן מהן להקיש על שווי הקרקע במצב חדש שכן כולן היו עסקאות נטו. לעומת זאת מכרז רמ״י מהווה עסקה רחבת היקף המשקפת את כלל מאפייני הנכס ללא צורך בהתאמות למעט מקדם להתאמת זמן. בהתאם לתקינה השמאית ניתן להסתמך על נתוני השוואה עד שנתיים מהמועד הקובע. בנוסף, יש לתת עדיפות ל׳נתון זהב׳ בעל תוקף גבוה יותר עפ״י התקינה השמאית המתייחס לקרקע בעלת מאפיינים זהים, ללא צורך בהתאמות למאפייני הנכס. כתמיכה לעמדתה מפנה לשומת אלדד חיימי בגו״ח 6896/14, לשומת אייל יצחקי בגו״ח 6896/204, לשומת יגאל יוסף בגו״ח 6896/76. בנוסף, מפנה לשומת הח״מ בגו״ח 6634/82. לשיטת שמאית המשיבה מדובר בקרקע במיקום יוקרתי בצפון העיר ובצמוד לחוף הים.

<u>לעניין ערכי השווי למגורים</u> – נטען כי הנכס הנדון מצוי במיקום מבוקש ויוקרתי בצפון העיר ת״א.

לשיטתה במקרה הנדון בתחום תכנית 4444 לא היו עסקאות שמהן ניתן להקיש על שווי הקרקע במצב חדש שכן כולן עסקאות נטו. לעומת זאת מכרז רמ״י מהווה עסקה רחבת היקף במתחם הנדון המשקפת את כל מאפייני הנכס ללא צורך בהתאמות למעט מקדם התאמה לזמן. כ״כ, עפ״י התקינה השמאית יש לתת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה על פני גישת החילוץ וכן ניתן להסתמך על נתונים עד שנתיים מהמועד הקובע. כתמיכה לעמדתו מפנה להחלטת וועדת ערר בנווה זמר ברעננה וכן לשומות מכריעות בסביבה.

לעניין נתוני ההשוואה בשכ׳ ׳נוף ים׳ אליהן מפנה שמאי המבקש נטען כי הם משקפים מאפיינים שונים הכוללים – דירות גדולות, בניינים נמוכים ומיקום בעורף תכנית 4444. התכנית הנדונה כוללת בינוי של דירות קטנות, בניה מגדלית וכד׳. לפיכך יש לבצע התאמות בהתאם. לסיכום, שמאי המבקש שגה בגישתו כי אין להתבסס על תוצאות המכרז במתחם הנדון. שימוש בנתוני השוואה לדירות בעלות מאפיינים שונים מחייב התאמה למיקום, התאמה לגודל יח״ד והתאמה לבינוי של מגדלים לעומת בניה נמוכה.

ביחס לנתוני ההשוואה בגו״ח 6884/48 ובגו״ח 6885/6 שהוצגו בשומת המבקש נטען כי מדובר בחלקות הממוקמות במיקום נחות על פני מיקום תכנית 4444. לשיטת שמאי המשיבה, בניתוח עסקאות מכר במתחם אשכול 3 בשדה דב וברח׳ איינשטיין 15 מתקבל שווי גבוה יותר במתחם שדה דב המשקף פער של 20% המיוחס לשווי הקרקע.

לעניין הערכים בטבלת ההקצאה לתכנית תמל/3001 – נטען כי אין לקשור בין ערכי השווי לצורך ההקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה לבין ערכי השווי לחישוב ההשבחה וזאת בהתבסס על הפסיקה הקיימת ובין היתר בעמ"נ 41501-10-13 בעניין עמוס אשרי.

<u>לעניין השווי למשרדים</u> – נטען כי השווי מתומחר בשוק המקרקעין לפי שטח ברוטו והיקף שטחי השירות במשרדים הינו כ- 30%.

<u>לעניין השווי למלונאות</u> – מפנה לערכי השווי בשומתה הנשען לשיטתה על שומות מכריעות ברחבי העיר.

<u>לעניין שטחי השירות בתכנית 4444</u> – נטען כי עמדת המבקש להיקף ש"ש בסך של 24 מ"ר ליח"ד הינה שגויה. תכנית 4444 קבעה היקף ז"ב הכולל שטח עיקרי וש"ש ללא הפרדה. בשומת המשיבה הונח ש"ש של 22 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד). שטח זה דומה לשטחים שנקבעו בתמל/3001 ובתכניות נוספות הנמצאות בשלבי הכנה. כ"כ עפ"י שומת חיימי במתחם הנדון (גו"ח 6896/29) הובא בחשבון ש"ש ליח"ד לא כולל ממ"ד של כ - 22 מ"ר.

8.4 **<u>סיכום עמדות הצדדים:</u>**

תכנית	המשיבה	המבקש
תא/4444	₪ 2,181,530	₪ 204,147

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס בגו"ח 6634/15, במתחם שדה דב, שכ' 'אשכול' החדשה, בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית תא/4444 הינו 29/08/2020.

9.2 נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- המצב המשפטי.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>תכנית תא/4444 (507-0403931):</u>

10.1.1 <u>השבחה בגין תכניות נושאיות 1680, ע'1 ו- ג'1:</u>

בשומת המבקש חושבה השבחה בגין תכניות 1680, ע'1 ו- ג'1 בהתאם להלכת 'פמיני'.

בדיון המקצועי הובהר ע"י שמאית המשיבה כי שומת המבקש עומדת בסתירה לערר שדן בתכנית ולפסיקות בית משפט העליון בהן נקבע שכאשר מאושרות תכניות המטמיעות את התכניות הנושאיות, הרי שחיוב ההשבחה בגינן יחול רק במועד אישור התכנית המפורטת.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה.

כאמור, הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה בלתי מבונה ברובע 'שדה דב'. במהלך השנים אושר רצף של תכניות הקובעות את זכויות הבניה המותרות ובין היתר תכניות נושאיות הקובעות הנחיות בנושא ספציפי (גגות, מרתפים, פרגולות ועוד).

בשנת 2020 אושרה בשטחי הקרקע בשדה דב תכנית תא/4444 שמטרתה תכנון רובע עירוני חדש שיהווה חיבור למרקם העירוני הקיים. התכנית מציעה לפנות את המתחם, לקבוע הוראות לאיחוד וחלוקה ולפתח רובע עירוני תוך יצירת מתווה הכולל 3 מתחמי תכנון. לכל אחד מהמתחמים תוכן תכנית מפורטת ובלתי תלויה באחרות.

תמל/3001 הינה אחת משלוש תכניות ומהווה תכנית מפורטת בתחום 'רובע אשכול' המצוי באגפו הדרומי של מתחם שדה דב (מתחם 1 שאינו מעניינו של הנכס נשוא השומה). התכנית קובעת זכויות בניה לשימושים שונים ובין היתר <u>מטמיעה הוראות בניה בתכניות נושאיות ע'1 ו- ג'1 על המקרקעין, לרבות האפשרות להקמת דירות גן והצמדת המרתפים אליהן</u>. בנוסף, עתידות להתאשר תכניות מפורטות הכוללות טבלאות הקצאה במתחמים 2 ו- 3 המיוחסים לזכויות הנמכרות בנכס נשוא השומה.

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לשאלה, מהו מועד החיוב בגין התכניות הנושאיות, האם במועד הקובע של אותן תכניות נושאיות או במועד אישורה של תכנית מפורטת המטמיעה את אותן זכויות. סוגייה זו נדונה לא אחת בוודות ערר ובין היתר במסגרת תיקים בהם נבחנה ההשבחה הנובעת מכח תכנית 3388א' (במקרים בהם חלה במצב קודם תכנית 1111 כבענייננו).

בהחלטת ועדת ערר 8821/1119 בעניין **'הולתו"ב תל אביב-יפו נ' חלקה 60 בגוש 6632 בע"מ'** נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"מקובלות עלינו טענות הוועדה המקומית כי שגה השמאי המכריע בקביעתו כי המועד הקובע בגין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (תכנית ע/1 ותכנית ג/1) הוא במועד אישורן של אותן תכניות.

כפי שיפורט להלן, המועד הקובע בגין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות הינו במועד אישורה של תכנית 3388א בהיותה אירוע מחולל ההשבחה של הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (וראה לעניין זה גם סעיף 4.1.2(א)(7) ו-(8) לתקנון תכנית 3388א המתייחסים לתכניות ע/1 ו-ג/1).

בחינתה של תכנית 3388א מעלה, כי בשונה מהוראות תכנית 1111 היא כוללת פירוט רחב אודות ייעודי הקרקע השונים וכן טבלת זכויות מפורטת (סעיף 15 לתקנון) ובכלל זה לעניין זכויות מכוח תכנית ע/1 ותכנית ג/1 כמפורט בסעיף 4.1.2(א)(7) ו-(8).

תכנית זו היא אירוע השבחה לרבות לעניין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות".

כ"כ,

בהחלטת ועדת ערר **8513/0818 בעניין 'הולתו"ב ת"א-יפו נ' עדנה רשף ואח''** נקבע בין היתר כדלקמן:

" המועד הקובע בגין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (תכנית ע/1 ו-ג1/) הוא במועד אישורה של תכנית תא/3388/א, בהיותה אירוע מחולל ההשבחה של הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (וראה לעניין זה גם סעיף 4.1.2(א)(7)(8) לתקנון תכנית תא/3388/א המתייחסים לתכניות ע/1 ו-ג/1). ...

וראה לעניין זה החלטת ועדת ***ערר בערר (ת"א) 85112/12 עמוס מימון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב*** (פורסם בנבו, 17.08.2015, הרכב בראשות עו"ד גילת אייל) (להלן: "***עניין מימון***"). במסגרת החלטה זו אישרה ועדת הערר את קביעות השמאי המכריע, מר ניקי פרימו, מיום 27.02.2012, ***לפיהן לא קם חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות הנושאיות במועד הקובע שלגביו נערכה השומה.*** ועדה זו מצטרפת ומאמצת את התייחסותו של מר פרימו בשומתו המכרעת מושא ערר עמוס מימון בהתייחס לתכניות הנושאיות, כדלקמן:

"מתי ניתן יהיה לממש, אם בכלל את זכויות ו/או הוראות הבניה שנקבעו באותן תכניות נושאיות? רק בהתקיים התנאי המוקדם שניתן לבנות על הקרקע. התכניות הנושאיות אינן עומדות בפני עצמן, אלא הן "רוכבות" על תכניות המאפשרות בניה מכוחן. כל עוד לא ניתן לבנות על הקרקע (ובמקרה זה דירות מגורים) הרי שבניה של חדרים על הגג (לדוגמה) אינה אפשרית שכן התנאי המוקדם של בנית הדירות אינו מתקיים. החדרים על הגג נוספים לדירות ואינם במקומם, בהיותם חלק בלתי נפרד מהם. אותם דברים נכונים בכל הנוגע למרתפים, אותם ניתן לבנות אם הם ישמשו את שאמור להבנות מעל הקרקע... כאשר זכויות הבניה אינן זמינות (בין אם מתכניות מפורטות ובין אם מתכניות נושאיות) נהוג לא אחת להביאן בחשבון בדחיה (ראה בהמשך) עד למועד בו סבורים שהן יהיו ברות מימוש. כך נהג שמאי המשיבה גם במקרה זה. אך נניח שבחלוף תקופת "הדחיה", שהובאה בחשבון על ידי שמאי המשיבה, יבקש בעל קרקע, ששילם את היטל ההשבחה, לממש את זכויות הבניה של חדרי היציאה לגג או של המרתף. כלום הוועדה המקומית תנפיק לו היתר בניה? ברור שלא. יטען משלם ההיטל: מכרתם לי זכויות בניה ואתם לא מאפשרים לי לממש אותן. יטען ויצדק..."

אמנם בנסיבות אותו מקרה נקבע כי אין השבחה ביחס לתכניות הנושאיות במועד אישורן ואולם, הובעה עמדה כי כאשר יאושרו למקרקעין תכניות, בהן יוגדרו ייעודי קרקע ברורים, תחול בגין אישורן חבות בהיטל השבחה ובאמדן השווי במצב הקודם, לא יובאו בחשבון התכניות הנושאיות. בהחלטתה, ועדת הערר בעניין מימון החליטה שלא לבטל קביעה זו וקבעה כדלקמן....

בחינתה של תכנית תא/3388/א מעלה, כי בשונה מהוראות תכנית תא/1111, היא כוללת פירוט רחב אודות ייעודי הקרקע השונים וכן טבלת זכויות מפורטת (סעיף 15 לתקנון) ובכלל זה לעניין זכויות מכוח תכנית ע/1 ו-ג/1 כמפורט בסעיף 4.1.2(א)(7) ו-(8).

תכנית זו היא אירוע השבחה לרבות לעניין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות.....

העובדה כי על פי תכנית תא/3388/א נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה, אמורה להתבטא במקדמי דחיה שמאיים מקובלים או ככל שננקטת שיטת השוואה, בעסקאות השוואה רלוונטיות שבהן נלקח בחשבון מחיר שוק שלוקח ביטוי לכך.

הינה כי כן, המועד הקובע בגין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות הוא במועד אישורה של תכנית תא/3388/א והן אינן רלוונטיות למצב הקודם".

בהתאם להחלטות הנ"ל נקבע כי המועד הקובע בגין הזכויות מכח תכניות נושאיות הינו במועד אישורן של התכנית המפורטת המוציאה מן הכח אל הפועל את מימושן של הזכויות מתוקף אותן תכניות.

עמדה זו קיבלה ביטוי אף בשומותיו המכריעות של אלדד חיימי במתחם שדה דב בחלקה 172 בגוש 6632 וכן בחלקות 29, 14 בגוש 6896. כ"כ, בשומות מכריעות למגרשים שונים בתחום תכניות 3700[9] ו-3388א'[10] בסמוך לנכס הנדון.

במקרה הנדון תכנית תא/4444, על אף שהיא מהווה שלב ראשון מבין שתי התכניות שלא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה, הרי שהיא קובעת וודאות תכנונית בנוגע לזכויות הבניה מכח התכניות הנושאיות (תכנית ע'1 ו- ג'1). לפיכך, יש לבחון את ההשבחה למועד הקובע לתכנית תא/4444 בו התגבשו הזכויות, כאמור. הגם ועפ"י הלכת פמיני שיטת המדרגות היא המחייבת לעניין אופן חישוב ההשבחה, הרי שככל שאין בנמצא תכנית מסוימת דיה, הרי שאין לשום את התכניות הנושאיות במועד הקובע ואין הן מהוות מדרגת השבחה.

לאור הנ"ל ולצורך אומדן ההשבחה בגין המימוש המוצע לא נבחנה ההשבחה ביחס לתכניות הנושאיות 1680, ע'1 ו- ג'1.

10.1.2 **<u>לעניין תכנית ל'1 /תכנית נושאית:</u>**

בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב קודם יח"ד בשטח של 100 מ"ר/ליח"ד בהתאם להתייחסות ופרשנות הועדה המקומית להוראות תכניות השינוי לתכנית 1111. לשיטת שמאית המשיבה, תכנית ל'1 הקובעת שטח יח"ד 110 מ"ר מהווה תכנית נושאית ובהתאם לקביעת ועדות ערר, ההשבחה בגין תכניות נושאיות תחושב למועד אישורה של תכנית מפורטת.

לטענת שמאי המבקש תכנית ל'1 אינה מהווה תכנית נושאית אלא תכנית רוחבית החלה בצפון מערב העיר ולפיכך, יש להביאה בחשבון במצב קודם.

---

[9] בשומות נדם בגוש 6620 ושומת רמה מאור בגו"ח 6632/237.
[10] בשומת יהודה פלד בגו"ח 6896/41 ובשומת סרחאן עומר גו"ח 6896/42.

לשיטתו, עפ"י ערר 8512/08018 אליו מפנה שמאית המשיבה, אישור תכנית מפורטת הינו אירוע מחולל ההשבחה של זכויות מכח תכניות נושאיות ג'1 ו- ע'1 בלבד ואינו כולל את תכנית ל'1. לפיכך, הובאו בחשבון בשומתו במצב הקודם יח"ד בשטח נורמטיבי של 120 מ"ר ליח"ד. בנוסף, הובא בחשבון ממ"ד 12 מ"ר ושטח אקו' לתכניות נושאיות כ- 28 מ"ר כך שמתקבלת לשיטתו יח"ד בשטח של 160 מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שטח יחה"ד במצב הקודם. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 100 מ"ר/יח"ד לעומת 160 מ"ר בשומת המבקש.

המחלוקת בין הצדדים נובעת ביחס לתכנית ל'1 כתכנית נושאית ומשכך, אין להתחשב בזכויות הבניה מכוחה במצב קודם, או שמא מדובר בתכנית שאינה נושאית ולכן, שטח יח"ד יקבע בהתאם לנקבע בהוראותיה.

לצורך הכרעה בסוגיה זו, עיינתי ברצף התכניות החלות על הנכס טרם אישורה של תכנית מפורטת תא/4444 כמפורט בסעיף 6 דלעיל, כדלקמן:

(1) תכנית ל' מיום 19/02/1953 – התכנית כוללת לוח חלוקה לאזורים ולפיו באזור מגורים א' הזכויות הינן בהתאם לתוכנית מפורטת ובתנאי שהצפיפות <u>לא תעלה על 5 יח"ד לדונם נטו.</u>

(2) תכנית מתאר תא/1111 מיום 27/03/1969 – התכנית קובעת בין היתר כי: "לא יבנה כל בית, בכל אזור מן האזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים אלא כדי אותו שטח מותר המסומן בלוח החלוקה לאזורים, בצד אותו אזור, או לפי <u>הצפיפות שלא תעלה על 10 חדרים לדונם נטו ולא יותר מ-4 יח"ד".</u> בהמשך התכנית עפ"י לוח החלוקה נקבע כי באזור מגורים א' הזכויות הינן בהתאם לתוכנית מפורטת ובתנאי שהצפיפות לא תעלה על 5 יח"ד לדונם נטו.

עיון מעמיק בהוראות התכניות הנ"ל מעלה כי לא נקבעה הוראה מפורשת לעניין שטח יח"ד.

(3) תכנית ל'1 מיום 12/06/1988– באה לשנות את תכנית המתאר הראשית (ל') וקובעת בין היתר כי: ***"<u>גודל דירה בממוצע 110 מ"ר... שטח הרצפות בבנין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג</u> ולא יכלול את גרעין הבנין, <u>מקלטים</u>, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמשת כמבואת כניסה".***

בהתאם לסקירה הנ"ל עולה, כי עפ"י תכנית המתאר ל', הזכויות באזור מגורים א' הינן בהתאם לתוכנית מפורטת. עפ"י תכנית 1111 המאוחרת יותר נקבעה צפיפות של 6 יח"ד לדונם אך ללא הגדרת השטח המותר ליח"ד. יוצא מכך שתכנית ל1 המהווה תכנית שינוי לתכנית המתאר ל' היא זו שקובעת לראשונה שטח יח"ד ומאפשרת 110 מ"ר ליח"ד כולל מרפסות וח. גג.

במאמר מוסגר יצויין כי רשויות מקומיות רבות נוהגות להסדיר בעיות תכנוניות שונות בדרך של הכנה ואישור תכנית 'חלקית' העוסקת ברכיב בודד והיא רלוונטית לגבי כלל/חלק גדול מהעיר. כך לדוגמא בעניין: גגות (ג'1), מרתפים (ע'1), חניה (ח), פרגולות ועוד. תכנית שכזו ידועה כתכנית נושאית והיא קובעת הוראות והנחיות לגבי אותו 'נושא' ספציפי.

שמאית המשיבה סבורה כי תכנית ל'1 הינה תכנית נושאית בדומה לתכניות ע'1 ו- ג'1 ולפיכך, אישור תכנית מפורטת הוא שיהווה את אירוע ההשבחה בגין אותן תכניות נושאיות. לפיכך, אין לטענתה

להביא בחשבון את שטח הדירה מכח תכנית ל'1 במצב קודם. לעומת זאת, שמאי המבקש בדעה כי תכנית ל'1 אינה מהווה תכנית נושאית ולפיכך, שטח הדירה המותר יקבע על פיה במצב תכנוני קודם.

סוגיה זו נדונה (21.9.2023) בין היתר בערר **81069/0522 בענין הולתו"ב תל אביב נ' חמדה ארנון ואח'** ולפיו נקבע בין היתר, כדלקמן:

*"95. ודוק, גם לאחר שהותרנו על כנן את ההחלטות המייחסות לתכניות הנושאיות ערך אך לעת אישורה של תכנית 3700, **יהא זה מרחיק לכת לקבוע כך בהתייחס לתכנית ל'1**.*

*97. לגוף העניין, **הן תכנית ל' והן תכנית ל/1 אינן תכניות נושאיות**, כי אם תכניות החלות במרחב מוגדר.*

99. .....תכנית ל/1 היא המשך ישיר לתכנית ל, ומכחה ניתן להגדיר את אותה יחידת דיור רעיונית שהכל התייחסו אליה, לעת בחינת ערכי הקרקע במצב תכנוני שלפני אישור תכנית 3700 ולאישור תכנית 3388א".

בהתאם להחלטה הנ"ל הרי שתכנית ל'1 אינה מהווה תכנית נושאית שמכוחה ניתן להגדיר שטח יח"ד במצב תכנוני קודם.

בנוסף,

טענת המשיבה ולפיה תכנית ל'1 מהווה תכנית נושאית נתמכת בהחלטת **ועדת ערר 8513/0818 בעניין הולתו"ב ת"א נ' עדנה רשף'** ולפיה נקבע בין היתר כדלקמן:

"המועד הקובע בגין הזכויות מכח התכניות הנושאיות (תכנית ע/1 ו- ג/1) הוא מועד אישורה של תכנית 3388/א, בהיותה ארוע מחולל ההשבחה של הזכויות מכח התכניות הנושאיות לתקנון תכנית 3388/א המתייחסים לתכניות ע/1 ו- ג/1".

עקרון זה מצא ביטוי גם בהחלטה **בערר 8512/08-18 'הולתו"ב ת"א נ' 'חברת חלקה 60 בגוש 6332 בע"מ'** ולפיה נקבע בין היתר, כדלקמן:

"מקובלות עלינו טענות הוועדה המקומית כי שגה השמאי המכריע בקביעתו כי המועד הקובע בגין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (תכנית ע/1 ו-ג/1) הוא במועד אישורן של אותן תכניות.

.... אמנם בנסיבות אותו מקרה נקבע כי אין השבחה ביחס לתכניות הנושאיות במועד אישורן ואולם, הובעה עמדה כי כאשר יאושרו למקרקעין תכניות, בהן יוגדרו ייעודי קרקע ברורים, תחול בגין אישורן חבות בהיטל השבחה ובאמדן השווי במצב הקודם, לא יובאו בחשבון התכניות הנושאיות. בהחלטתה, ועדת הערר בעניין מימון החליטה שלא לבטל קביעה זו וקבעה כדלקמן:

.... בחינתה של תכנית תא/ 3388' מעלה, כי בשונה מהוראות תכנית תא/ 1111 היא כולל פירוט רחב אודות יעודי הקרקע השונים וכן טבלת זכויות מפורטת (סעיף 15 לתקנון) ובכלל זה לעניין זכויות

מכוח <u>תכנית ע/1 ו-ג/1</u> כמפורט בסעיף 4.1.2(א)(7) ו-(8). תכנית זו היא אירוע השבחה לרבות לעניין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות".

בהתאם להחלטות הנ"ל עליהן נשענת עמדת המשיבה עולה, כי המועד הקובע בגין אישור תכניות נושאיות הינו מועד אישורה של תכנית מפורטת בה יוגדרו ייעודי קרקע ברורים.

עיון מעמיק בהחלטות ועדות הערר מעלה כי ההחלטות דנות לכל אורכן בשתי תכניות נושאיות בלבד: ג'1 ו- ע'1, העררים אינם מתייחסים כלל ועיקר למעמדה של תכנית ל'1. יוצא מכך שההחלטות אליהן מפנה שמאית המשיבה רלוונטיות רק לגבי אותן תכניות נושאיות המוזכרות בה (ע'1, ג'1) ואינן רלוונטיות כלל לתכנית ל'1 בענייננו.

מעבר לכך,

עמדת המשיבה ולפיה יש להביא במצב הקודם דירה בשטח של 100 מ"ר לא נקבעה על סמך תכנית תקפה, אלא בהתבסס על פרשנות המשיבה לתכנית 'ל' ועל שטחים שנקבעו לאחר תכנית ל' ותכנית 1111. תכנית ל'1 המהווה תכנית שינוי לתכנית ל' היא זו שקובעת לראשונה את השטח המותר ליח"ד. כלומר, ההוראה לשטח דירה של 110 מ"ר עפ"י ל'1 הינה הוראה סטטוטורית שעוגנה בתכנית וברי כי תוקפה גבוה ביחס לנוהג המבוסס על פרשנות הועדה. לפיכך, אין מדובר בזכויות 'הרוכבות' על תכניות עתידיות אלא בזכויות שעומדות בפני עצמן. לאור זאת, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה תכנית ל'1 אינה מהווה תכנית נושאית וזאת כעולה מערר בעניין 'חמדה ארנון'.

בנוסף ומעבר לנדרש,

לתכנית הנדונה צורף 'מסמך עקרונות שומה לקביעת זכויות' שנערך עבור הועדה המקומית ע"י השמאי דנוס. בהתאם למפורט באותו מסמך, זכויות הבניה במצב קודם נקבעו על בסיס 6 יח"ד לדונם ברוטו (עפ"י תכנית 1111) <u>וכן, לפי שטח של 110 מ"ר ליח"ד על בסיס תכנית ל'1.</u>

בנוסף ומעבר לנדרש,

בשומת השמאי יגאל יוסף לנכס בגו"ח 6896/76 וכן, בשומת השמאי אריה אריאל לנכס בגו"ח 6632/457 נקבע שטח יח"ד במצב קודם עפ"י תכנית ל'1.

לעניין זה יצויין, כי לאור טענת המשיבה ולפיה זכויות הבניה מכח תכנית ל'1 אינן זמינות במועד אישור התכנית וניצולן כרוך בהכנת תכנית מפורטת, הרי שבחישוב השווי במצב קודם, ניתן לבטא זאת ע"י שימוש במקדם הפחתה שישקף את הדחיה הנדרשת להכנת תכנית מפורטת ופיתוח המתחם. אומדן זה ישקף באופן מיטבי את שווי המקרקעין לאותה עת. המשמעות הינה, כי אין כל מניעה לקבוע שטח יח"ד עפ"י תכנית ל'1 במצב הקודם תוך שימוש בהתאמות הנדרשות.

כאן המקום להדגיש כי קביעתי זו תואמת להלכת 'פמיני' ולפיה, יש לשום את ההשבחה עפ"י שיטת המדרגות. תכנית ל'1 היא זו שמגדירה לראשונה שטח יח"ד וככזאת, יש לקבוע על פיה מהו המצב התכנוני הקודם בהתאם להוראותיה.

<u>לעניין שטח יח"ד במצב קודם</u>:

כאמור, בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 100 מ"ר/יח"ד במצב קודם בהתאם לנוהג ופרשנות הועדה. לעומת זאת, בשומת המבקש חושב שטח של 160 מ"ר/ליח"ד בהתבסס על נורמות התכנון במועד הקובע המאפשרות 120 מ"ר ליח"ד ובתוספת 28 מ"ר אקו' לתכניות נושאיות וממ"ד 12 מ"ר.

כאמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי תכנית ל'1 אינה מהווה תכנית נושאית לפיכך, יש להביא בחשבון כי שטח הדירה במצב הקודם הינו בהתאם לקבוע בתכנית זו. עפ"י הוראות תכנית ל'1 נקבע בין היתר כי: ***"התכנית הראשית תשונה ע"י קביעת גודל דירה <u>בממוצע 110 מ"ר</u> לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבנין. שטח הרצפות בבנין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את: שטח גרעין הבנין, <u>מקלטים</u>, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה".***

בהתאם להוראות הנ"ל, שטח הדירה במצב הקודם הינו 110 מ"ר הכולל מרפסות מקורות וחדרי גג. לאור העובדה כי תחשיב ההשבחה אינו כולל מרפסות, הרי שיש להפחית משטח היחידות את שטח המרפסות עפ"י הקבוע בתכנית ל'1. בנוסף, יש להפחית את השטח היחסי בחדרי הגג המותרים בבניין.

בערר **81069/0522 בענין הולתו"ב תל אביב נ' חמדה ארנון ואח'** ניתנה התייחסות רחבת היקף לעניין שטח יח"ד במצב קודם ולפיה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

***100**. יתרה מכך, אין לקבל את טענת הועדה המקומית לפיה גודל יחידת דיור מכח תכנית 1111 הוא 100 מ"ר. אף בתכנית זאת, כבתכנית ל, אין הגדרה של גודל יחידת דיור. <u>**אנו סבורים כי גודל יח"ד שנקבע בתכנית ל/1 אך מבסס את גודל יחידת דיור במצב התכנוני שהיה קיים גם קודם לכן, קרי 110 מ"ר.**</u>*

101. אמת, נוהג פסול אינו יכול להוות בסיס להענקת זכויות, <u>אך בענייננו אין מדובר בנוהג. המסקנה לפיה גודל יח"ד עמד על 100 מ"ר היא השערה שתולדתה בתחשיב לא מבוסס שערכה הועדה המקומית, לשם הדיונים בשומות ההשבחה בתחום התכנית.</u>

*104. מן הדברים וכן מנוסחא של תכנית ל/1, עולה כי בבסיסה עמדה הכוונה לקבע את גודל יחידת הדיור. זאת על בסיס נתונים מצטברים שהיו גם קודם לכן וכהשלמה לתכנית ל. עולה כי בעוד שהועדה המחוזית דחתה את האמירה כי יש לקבע גודל יח"ד של 130 מ"ר, <u>**הוחלט לקבע גודל יח"ד של 110 מ"ר, כשיקוף המצב הקיים.**</u>*

בהתאם להחלטה הנ"ל עולה כי שטח דירתי במצב קודם הינו 110 מ"ר ליח"ד.

עוד נקבע באותה החלטה לעניין הממ"ד במצב קודם, כדלקמן:

136. מקובלים עלינו בענין זה דברי השמאי המכריע.....לפיהם: אם לא יחושב שטח ממ"ד (כפי שעשתה שמאית הוועדה בתחשיבה) הרי שיווצר מצב, שבו שטח הממ"דים יחושב רק במצב החדש ולא במצב הקודם, כאילו שהם הוקנו בתכנית 4444. לשם המחשה נוספת אציין, כי אילו היתה מתאשרת תכנית מפורטת בתחום 1111, שזכויותיה זהות לאלה שנקבעו בתכנית 1111, אזי ההשבחה היתה מחושבת כמכפלה: (מקדם זמינות * מס' הדירות * 112.5 מ"ר ולא היה מתווסף אליה מרכיב ההשבחה לתוספת שטח ממ"ד....

***138. אף בעניין שטח הממ"דים אנו דוחים את טענות הועדה המקומית**. ראשית, הועדה המקומית לא ערכה אבחנה בין שטחי נטו לשטחי ברוטו ויתרה מכך, אף בענין זה אין ליחס ערך נקודתי, קשה לכימות, לממ"דים בגדלים שונים בכל אחד ממצבי התכנון...*

139. לא נפל, איפה, כל פגם בשומה המכרעת בעניין זה.

בהתאם להחלטה הנ"ל נקבע שטח יח"ד של 110 מ"ר במצב קודם ללא פירוט מרכיבי השטח עם או בלי ממ"ד. בד בבד, אימצה ועדת הערר את קביעת השמאי המכריע יצחקי לשטח דירתי של 112.5 מ"ר כולל ממ"ד.

עוד יש לומר, כי לאור האמור בסעיף 136 לערר הנ"ל ולפיו יש לכלול במצב הקודם תוספת שטח ממ"ד, הרי שלא ניתן בנקל לשלול טענה ולפיה, כוונת ועדת הערר הינה, כי יש להביא בחשבון במצב הקודם דירה בשטח של 110 מ"ר בתוספת שטח הממ"ד.

לאור האמור לעיל, ובמיוחד לאור קביעת שטח הדירה במצב הקודם ע"י ועדת הערר הנכבדה, הובא בחשבון במצב הקודם שטח דירתי 112 מ"ר בהתאם לקביעת השמאי יצחקי שנדון באותה החלטה.

לעניין זה יצויין כי בשומת יגאל יוסף בגו"ח 6896/76 הובא בחשבון במצב קודם שטח דירה של 110 מ"ר כולל מרפסות מקורות + חדר גג. בשומתו נקבע כי יש להפחית משטח הדירה מרפסות ולהוסיף שטח ממ"ד כך שמתקבלת דירה בשטח 110 מ"ר פלדלת במצב קודם.

כ"כ, בשומת השמאי חיימי בגו"ח 6896/29, בשומת השמאי יצחקי בגו"ח 6896/204 וכן, בשומת השמאי פלד בגו"ח 6634/240 נקבע שטח דירתי של 100 מ"ר ליח"ד + 12.5 מ"ר ממ"ד ובסה"כ שטח דירתי של 112.5 מ"ר במצב קודם.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון במצב הקודם **דירה בשטח פלדלת של 112 מ"ר.** יצויין כי, שטח זהה הובא בחשבון במספר החלטות שנערכו ע"י הח"מ ובין היתר בהחלטה מיום 01/01/2024.

לעניין תוספת פוטנציאל בגין הקלות יצויין כי, אומדן השווי במצב הקודם נקבע בהתבסס על זכויות מוקנות בלבד. חישוב השווי בהתבסס על פוטנציאל תכנוני סותר את הלכת 'לוסטרניק'[11] ואינו עומד בהלימה עם עקרון רציפות המס. לפיכך, לא הובאו בחשבון זכויות נוספות בגין פוטנציאל להקלות.

10.1.3 שטחי הבניה במצב חדש:

בשומות הצדדים הובאו בחשבון במצב חדש שטחי הבניה ברוטו במגרשים סחירים בהתאם לטבלת השטחים (נספח מס' 1 לתכנית) כדלקמן: מגורים – 1,725,370 מ"ר (520,415 מ"ר במתחם 1 + 769,930 מ"ר במתחם 2 + 435,025 מ"ר במתחם 3) עבור 16,000 יח"ד. בניכוי 204,310 מ"ר עבור דיור בהישג יד מתקבלת יתרה למגורים בשטח של 1,521,060 מ"ר. כ"כ, הובא בחשבון תעסוקה – 322,695 מ"ר, מסחר – 126,000 מ"ר ומלונאות – 200,000 מ"ר.

[11] ברע"א 4487/01 'הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ'.

בנוסף, הובאה בחשבון בשומות הצדדים עלות הקמת מבני ציבור בשטח של 5,075 מ״ר.

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין שטחי הבניה העיקריים לפי מקדם יחס ברוטו/נטו 0.8 למגורים, מקדם 0.75 למסחר, מקדם 1 לתעסוקה ומקדם 0.65 למלונאות.

בשומת המבקש הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים בכפוף ליחס השטחים הקבועים בתמל/3001 (מתחם 1 - שכונת אשכול). לשיטתו חושבו שטחי השירות למגורים לפי מפתח של 25 ש״ש ליח״ד. בנוסף הובא בחשבון מקדם יחס ברוטו/נטו 0.7 לשימושי מסחר ותעסוקה ומקדם יחס 0.6 למלונאות.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין שטחי הבניה הסחירים ברוטו כמוצג בשומתם אשר תואם למפורט בטבלת השטחים.

כאמור, התכנית מייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה בעתיד עפ״י עקרונות הקבועים בה. שטח התכנית מחולק ל- 3 מתחמי תכנון ובכל אחד מהם יותרו שימושים מגוונים (מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות). בהתאם לנספח מס׳ 1 להוראות התכנית (טבלת שטחי בניה) מפורטות זכויות הבניה במגרשים הסחירים (מ״ר ברוטו) לפי 3 מתחמים. בהתאם לסיפא בטבלה צויין סך זכויות הבניה בכל המתחמים יחד, כדלקמן:

<u>שטחי הבניה למגורים:</u>

עפ״י התוכנית נקבעו 1,725,370 מ״ר מגורים עבור 16,000 יח״ד. בניכוי 204,310 מ״ר עבור 2,400 יחידות לדיור בר השגה מתקבלת יתרת שטח למגורים של 1,521,060 מ״ר. בחלוקת היתרה המיועדת להקמת 13,600 יח״ד לפי יחס של דירות רגילות לעומת מגורים מכליל מתקבל [12]1,017,768 מ״ר עבור 9,100 יח״ד רגילות ו- 503,292 מ״ר[13] עבור 4,500 יח״ד למגורים מכליל. יוער בהערת אגב, כי ׳דיור מכליל׳ עפ״י הוראות התכנית מיועד בין היתר להקמת יח״ד קטנות, דיור להשכרה ארוכת טווח, מעונות סטודנטים, דירות עם תקן חניה 0 ודיור מוגן.

בהתאם להוראות התכנית, שטחים ביעוד לדיור בר השגה נקבעו כמטרה ציבורית. בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הותמ״ל מיום 22/07/2020, מגרשים לדיור בר השגה הוצבו ״מתחת לקו״ בטבלאות האיזון.

לאור העובדה, כי אין וודאות ביחס לניצול בפועל של יחה״ד הקטנות לעומת יתרת סוגי הדיור המכליל[14] וכן, לאור העובדה כי השווי הגבוה למ״ר מבונה בדירות קטנות מתקזז עם השווי הנמוך יחסית ביתרת סוגי הדיור המכליל, הרי שלא בוצעה הפחתה בשווי הדיור המכליל (4,500 יח״ד) ביחס לשווי הדירות הרגילות (9,100 יח״ד). אומדן השווי למגורים הוערך לפי ממוצע מקדם שווי 1.00 בשני הסוגים.

---

[12] בהתאם לחלק יחסי של 9,100/13,600 יח״ד מתוך 1,521,060 מ״ר = 1,017,768 מ״ר.
[13] בהתאם לחלק יחסי של 4,500/13,600 יח״ד מתוך 1,521,060 מ״ר = 503,292 מ״ר.
[14] דירות להשכרה ארוכת טווח, מעונות סטודנטים, דירות עם תקן חניה 0 ודיור מוגן.

לעניין היחס ברוטו/נטו – לאור העובדה כי זכויות הבניה עפ"י טבלת השטחים הינן למ"ר ברוטו וללא חלוקה ברורה בין השטח העיקרי לשטחי השירות, הונח יחס ברוטו/נטו בהתאם ליחס השטחים בתמ"ל/3001[15] שם הוגדרה חלוקה ברורה בין השניים. ראוי לציין כי פער שטחי המגורים ברוטו/נטו הינו 300,028 מ"ר[16], משקף 22 מ"ר ש"ש ליח"ד[17] התואם את קביעת השמאי חיימי בגו"ח 6896/29.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומה זו יחס נטו/ברוטו בכל אחד מהייעודים כדלקמן:

מגורים	סה"כ	ב- %
עיקרי	327,510	**0.803**
ש"ש	92,788	0.197
סה"כ כולל ממ"ד	470,410	1.000
מסחר		
עיקרי	33,401	**0.700**
ש"ש	14,315	0.300
סה"כ	47,716	1.000
מסחר במג' סחירים		
עיקרי סחיר	31,791	**0.700**
ש"ש סחיר	13,625	0.300
סה"כ	45,416	1.000
תעסוקה		
עיקרי	102,235	**0.700**
ש"ש	43,815	0.300
סה"כ	146,050	1.000
מלונאות		
עיקרי	17,628	**0.600**
ש"ש	11,752	0.400
סה"כ	29,380	1.000

לעניין תוספת ממ"דים במצב חדש – בהתאם להוראות התכנית, שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את שטחי הבניה המירביים, דהיינו כולל שטחי שירות ובכלל זה שטחי ממ"דים.

<u>שטחי מסחר:</u>

כאמור, שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את שטחי הבניה המרביים בתכנית הנדונה וללא אבחנה בין שטח עיקרי/ש"ש/שטח עילי/שטח ת"ק.

עיון בהוראות התכנית מעלה כי שטח המסחר הכולל הינו 126,000 מ"ר.

---

[15] מיום 20/05/2021 המהווה תכנית מפורטת מכחה ניתן להוציא היתרי בניה במקרקעין נשוא השומה.
[16] 1,521,060 מ"ר ברוטו – 1,221,032 מ"ר נטו – 300,028 מ"ר.
[17] 300,028 מ"ר / 13,600 יח"ד = 22 מ"ר ש"ש ליח"ד.

לעניין זה יצויין כי בהתאם להערה מס' י' בתחתית טבלת הוראות וזכויות הבניה[18] נקבע כדלהלן:
"למגרשים אשר יועדו בתכנית מפורטת למגורים בהישג יד כמטרה ציבורית תותר <u>תוספת שטחי מסחר ברוטו</u> בהתאם לחלוקה הבאה: במתחם מס' 1: 2,170 מ"ר, במתחם מס' 2: 3,220 מ"ר ובמתחם מס' 3: 1,610 מ"ר".

בהתאם לכך, הובא בחשבון כי שטח המסחר הכולל 7,000 מ"ר ב- 3 המתחמים יינתן <u>כתוספת</u> לשטחים הקבועים בטבלה ולא כחלק מהם.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מסחר בשטח כולל של 126,000 מ"ר. בחישוב יחס נטו/ברוטו 0.7 בהתאם ליחס השטחים בתמ"ל 3001 (במתחם 1) מתקבל שטח נטו של 88,199 מ"ר מסחר.

<u>שטחי תעסוקה ומלונאות:</u>

עפ"י טבלת שטחי הבניה, הותרה בניית תעסוקה בשטח של 322,695 מ"ר. בנוסף, הובאו בחשבון 200,000 מ"ר בייעוד מלונאות. בחישוב יחס ברוטו/נטו 0.6 מתקבלים 120,000 מ"ר נטו למלונאות.

<u>להלן סיכום השטחים שהובאו בחשבון עפ"י תמהיל השימושים במצב חדש:</u>

שימוש	שטח ברוטו	יחס ברוטו/נטו	שטח פלדלת/נטו
מגורים רגיל	1,017,768	0.80	817,014
מגורים מכליל	503,292	0.80	404,018
מסחר	126,000	0.70	88,199
תעסוקה/משרדים	322,695	1.00	322,695
מלונאות	200,000	0.60	120,000

10.1.4 <u>לעניין מקדם הדחיה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה 0.747 (N=I,5=6%) לעומת 0.7 בשומת המבקש. במצב החדש קיימת הסכמה בין הצדדים לדחיה לפי מקדם 0.627 (N=8, I=6%).

<u>הכרעה:</u>

מטרת התכנית הינה תכנון רובע עירוני חדש שיהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וכן, ייצר רצף עירוני בין חלקי העיר. התכנית מתארית ברובה ומייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה בעתיד עפ"י עקרונות הקבועים בה.

התכנית קובעת הוראות בניה ברמה מפורטת. יחד עם זאת, התכנית אינה מפורטת, אלא קובעת 3 מתחמי תכנון שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת נפרדת ובלתי תלויה.

[18] סעיף 5 להוראות התכנית.

הדחיה התכנונית נובעת בעיקרה מהתנאים המפורטים למתן היתר בניה ובין היתר כדלקמן:

1) אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.
2) תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה השלמת הטיפול בקרקע בכל שטח התכנית באישור משרד הסביבה.
3) בתחום הפארק החופי ו'פארק המסלול' לא יותרו מתקנים טכניים למעט כאלו שנועדו לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי ובעדיפות לתת הקרקע.
4) אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל בלוק עירוני בשלמותו.
5) ביצוע סקר תגובת אתר פרטני לכל מבנה מדרגת חשיבות א' בביצוע ופיקוח מהנדס גאוטכני או בעל הכשרה מקבילה אחרת.
6) אישור הרשויות המוסמכות לתכנית להסדרי תנועה וחניה מפורטת.
7) קיום מערכת אספקת מים ובכלל זה אוגר חירום למי שתיה.

כאמור, הקרקע שבנדון אינה זמינה לבניה ומשכך נדרשת דחיה בשני מצבי התכנון. יחד עם זאת, התכנית הנדונה קידמה את הזמינות התכנונית. בעוד שבמצב החדש נדרשת תכנית בסמכות ועדה מקומית, הרי שמצב הקודם נדרש אישור בסמכות ועדה מחוזית המחייב דחיה ארוכה יותר.

לעניין זה יצויין כי ביום 20/05/2021, דהיינו כ- 9 חודשים לאחר מועד אישור התכנית הנדונה אושרה במתחם 1 הנדון תכנית איחוד וחלוקה תמל/3001 המהווה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. יותר מסביר להניח כי נכון למועד הקובע לתכנית 4444, כל קונה סביר יאמוד את משך תקופת מילוי ההתניות לתקופה ארוכה יותר.

לצורך קביעת משך תקופת הדחיה עיינתי במספר הכרעות במתחם הנדון ובמתחמים סמוכים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	דחיה במצב קודם	דחיה במצב חדש
אייל יצחקי	6896/204	10	5
אייל יצחקי	6896/204	8[19]	5
גבע בלטר	6896/114	9	–
אלדד חיימי	6634/172	8	3
אריה אריאל	6632/459	10	5
דוד טיגרמן	6630/684	–	4
אמנון ניזרי	6632/7	9	6
יהודה פלד	6632/34	9	–
רמה מאור	6632/237	9	6
גד נתן	6630/797	9	6
נורית ג'רבי	6632/261	10	5

[19] בשיעור היוון של 5.5%.

לאור המפורט לעיל, מתקבלת דחיה ממוצעת של 9.1 שנים במצב קודם לעומת דחיה קצרה יותר של 5 שנים בממוצע במצב החדש. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו מקדם דחיה של 0.592 (N=9, I=6%) במצב הקודם לעומת מקדם דחיה 0.747 (N=5, I=6%) במצב החדש.

10.1.5 **<u>מקדמי שווי נוספים:</u>**

לעניין מקדם מושע – בשומות הצדדים הובעה הסכמה למקדם מושע 0.9 במצב הקודם. במצב החדש קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים, כך שבעוד בשומת המשיבה נקבע מקדם הפחתה להיקף ומושע בשיעור של 0.85 הרי שבשומת המבקש הובא בחשבון מקדם מושע קטן יותר של 0.7 במצב חדש.

בנוסף, חלוקים הצדדים בנוגע למקדם הצפיפות במצב הקודם. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם צפיפות 1.1 ואילו בשומת המבקש חושבה צפיפות של 1.15.

<u>הכרעה:</u>

<u>לעניין מקדם המושע:</u>

מצב קודם: הנכס הנדון מהווה חלק מחלקת מקור 15 במצב הקודם. בהתאם לנסח הרישום מיום 03/08/2022[20] רשומים 11 בעלי זכויות בחלקה. חלקו היחסי של המבקש הינו 1/96 (כולל חלק יחסי של 8/2400 המיוחס למימוש קודם וחלק יחסי של 17/2400 המיוחס למימוש הנוכחי). לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו מקדם 0.9 עבור רכיב המושע.

מצב חדש: החלקה הנדונה כלולה בתחום תכנית תא/4444 המשתרעת על פני שטח של כ - 1,300 דונם והמצויה בבעלות פרטיים רבים ובין היתר, עיריית ת״א ומדינת ישראל. לאור ריבוי הבעלים במצב החדש, נדרש שימוש במקדם הפחתה גבוה יותר ביחס למצב קודם. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.85 המשקף דחיה של כ - 3 שנים להתארגנות.

<u>לעניין מקדם הצפיפות</u> – יצויין כי עפ״י הוראות התכנית הנדונה נקבעו 16,000 יח״ד הפרושים על פני כ- 331 דונם ב- 3 מתחמי תכנון בשימושים מעורבים, משקף צפיפות של כ- 48 יח״ד לדונם.

במצב קודם עפ״י תכנית המתאר 1111 נקבעה צפיפות של 6 יח״ד לדונם ברוטו באזורי המגורים, משקף כ- 146.6 יח״ד[21] בחלקה 15 הנדונה. בהתאם לאמור לעיל הרי שהצפיפות במצב קודם נמוכה באופן משמעותי ביחס לזו במצב החדש ומשקפת רווחה תכנונית בסביבה הקרובה. לאור העובדה כי הצפיפות במצב החדש גבוהה יותר ובהתחשב בעובדה כי השטח הדירתי הממוצע ליח״ד (כ- 89.9 מ״ר פלדלת[22]) קטן יותר מהשטח הממוצע הדירתי במצב קודם (112 מ״ר כולל ממ״ד), הובא בחשבון במקרה הנדון מקדם צפיפות בשיעור 1.1 במצב קודם התואם את הנקבע בהחלטת הוו״מ בחלקה הנדונה.

---

[20] טרם עדכון הרישום של הזכויות הנותרות לאחר המימוש הקודם המיוחס ל- 8/2400 חלקים בחלקה 15.

[21] 6 יח״ד/1,000 מ״ר * 424,434 מ״ר = 146.604 יח״ד.

[22] 817,014 מ״ר מגורים נטו רגיל / 9,100 יח״ד = 89.9 מ״ר פלדלת/יח״ד. 404,018 מ״ר נטו דיור מכליל/4,500 יח״ד = 89.9 מ״ר פלדלת ליח״ד.

ראוי לציין כי מקדם זהה נקבע אף בשומות מכריעות בתחום התכנית ובין היתר בשומת השמאי יצחקי לנכס בגו״ח 6896/204, בשומת השמאי חיימי לנכס בגו״ח 6634/172 ובשומת השמאי יוסף לנכס בגו״ח 6896/76.

10.1.6 **<u>ערכי שווי למגורים:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 24,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים בנכס הנדון בהתבסס על מכרזי רמ״י בתחום תמל/3001.

לטענת שמאי המבקש אין להביא בחשבון את תוצאות המכרזים בקביעת ערכי השווי הראויים במועד הקובע. לשיטתו המכרז טרם פורסם במועד הקובע ובהתאם לפסיקות השונות יש לאמוד את שווי הנכס בהתאם למכלול הנתונים הידועים במועד הקובע. בנוסף, תוצאות מכרזי רמ״י משקפות מחיר כפול ביחס להערכות קודמות של שמאי רמ״י. לשיטת שמאי המבקש הובא בחשבון שווי של 14,720 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בטבלאות ההקצאה בתמל/3001 וערכי שווי שנקבעו בהמלצת החוקרת לתכניות תא/3700/1-תא/3700/5.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

- **<u>מכרז רמ״י מס׳ 62/2021 מיום 14/03/2021 בתחום תכנית תמל/3001 (מתחם ׳אשכול׳):</u>**

אין חולק כי ככל וקיימת עסקה בנכס נשוא השומה, וכל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. עסקה זו משקפת באופן המהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

בערר **8061/10 ׳רמי לוי נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון׳** נקבע בין היתר כדלקמן:

״אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר׳ פרופ׳ נמדר, ׳פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית׳, עמ׳ 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון״.

בתאריך 14/03/2021 פורסמו תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 62/2021 עבור 1,574 יח״ד בתחום תמל/3001 (מתחם ׳אשכול׳) ממנו עולים הנתונים הבאים:

מס׳ מתחם	מס׳ מגרש	יעוד המגרש	מס׳ יח״ד	סכום זכיה
א	101	מגורים ומסחר	406	1,092,770,770
ב	107	מגורים מסחר ותיירות	458	1,457,777,888
ג	110	מגורים ומסחר	230	633,790,518
ד	111	מגורים ומסחר	480	1,253,291,088

בניתוח המכרזים הנ"ל הובאו בחשבון העקרונות כדלקמן:

1) בניתוח השווי בכל אחד מהמגרשים הובא בחשבון סכום הזכיה ולא ממוצע מחירי ההצעות.
2) לאור העובדה כי במועד המכרז טרם החלו עבודות הפיתוח במתחם, לא הובאו בחשבון עלויות הפיתוח בנוסף לסכום הזכיה.
3) לאור העובדה כי במועד פרסום המכרז היתה התמ"ל מאושרת וכבר היו ידועות זכויות הבניה בכל אחד ממגרשי המכרז, הרי שמתייתר הצורך בהקצאת שטחי מגורים לדיור בהישג יד עפ"י תא/4444. עיון בהוראות התמ"ל מעלה כי זכויות הבניה לדיור בהישג יד הוקצו רק במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור (מג' 404-401) ואינם רלוונטים במגרשי המכרז דנא.
4) בהתאם להוראות התמ"ל נקבע בין היתר כי: "הבינוי במגדלים יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים). תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים באישור מהנדס העיר". עוד נקבע כי: "במידה ויעשה שימוש בממ"ק תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד". בחישוב שטח פלדלת הובאה בחשבון תוספת ממ"ד 12 מ"ר/יח"ד בבניה המרקמית ותוספת 12 מ"ר עיקרי /יח"ד בבניה המגדלית.
5) בכל אחד מהמגרשים קיים לפחות שימוש אחד נילווה (מסחר/מלונאות) מלבד השימוש למגורים. לצורך אומדן השווי למגורים נוטרל רכיב השווי למסחר ומלונאות במכרז, ככל וקיים, המוערך לפי 23,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר ו- 9,000 ₪/מ"ר מבונה למלונאות בהתאם למפורט בסעיפים 10.1.7+9 דלהלן.

להלן ניתוח המכרזים:

ניתוח השווי למ"ר מבונה למגורים (לשטח פלדלת)				
מתחם	**א**	**ב**	**ג**	**ד**
מס' מגרש	**101**	**107**	**110**	**111**
סיווג ליעוד	**מגורים ומסחר**	**מגורים מסחר ותיירות**	**מגורים ומסחר**	**מגורים ומסחר**
סכום זכיה ללא תוספת ע. פיתוח	1,092,770,770	1,457,777,888	633,790,518	1,253,291,088
עלות הקמת מבנה ציבור	4,250,000	–	–	–
סה"כ עלות המגרש	1,097,020,770	1,457,777,888	633,790,518	1,253,291,088
הפחתת שווי הזכויות למסחר	25,760,000	24,150,000	20,930,000	32,200,000
הפחתת שווי הזכויות למלונאות		13,284,000	–	–
יתרת שווי הקרקע למגורים	1,071,260,770	1,420,343,888	612,860,518	1,221,091,088
מס' יח"ד	406	458	230	480
שווי קרקע ליח"ד	2,638,573	3,101,188	2,664,611	2,543,940
שטח יח"ד	90.65	90.60	86.65	90.44
שווי מ"ר מבונה למגורים	**29,106**	**34,228**	**30,751**	**28,129**

בהתאם לניתוח המכרזים מתקבל שווי הנע בטווח של 28,000 ₪/מ"ר מבונה – 34,000 ₪/מ"ר מבונה ובממוצע כ- 30,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים. לעניין זה יצויין, כי ערכי השווי במכרזים משקפים באופן מיטבי את השווי בנכס נשוא השומה ומגלמים את ההתאמות הנדרשות כגון: מיקום, בינוי, שטח יח"ד, גובה ועוד.

לעניין התאמה למועד הקובע:

לצורך התאמת הזמן ממועד המכרזים[23] למועד הקובע בתכנית דנן עיינתי ב'**סקר השתנות מחירי דירות**' שנערך ע"י משרד 'דנוס-להב'. בהתאם לתוצאות הסקר עולה כי ממוצע מחירי דירות 4 חדרים בת"א הינו 3,590,000 ₪ ברבעון 3 בשנת 2021 לעומת 3,040,000 ₪ ברבעון 3 בשנת 2020, משקף עליית מחירים בשיעור 15% במרכיב הקרקע למגורים.

בחישוב השווי הממוצע במכרזים לפי שווי של 30,000 ₪/מ"ר מבונה לפי מקדם התאמה לזמן 0.85 מתקבל שווי בגבולות של 26,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים (שטח פלדלת).

- **<u>שומות מכריעות במתחם:</u>**

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אלדד חיימי	6634/172	24,000
אייל יצחקי	6896/204	23,750

בנוסף, בשומת השמאי יגאל יוסף בגו"ח 6896/76 נקבע שווי מופחת של 20,600 ₪/מ"ר מבונה לאחר התאמה להיקף ומושע. בחישוב השווי לפי מקדם הפחתה 0.85 להיקף ומושע בהתאם לאמור בסעיף 10.1.4 דלעיל מתקבל שווי של כ- 24,200 ₪/מ"ר מבונה.

בהתאם לשומות הנ"ל, מתקבל שווי ממוצע הנע בגבולות 24,000 ₪/מ"ר מבונה.

- **עסקאות מכר לדירות מגורים בשכונות הסמוכות ממערב לרח' איינשטיין בגושים 6883-6885 (כשנתיים לפני ואחרי המועד הקובע):**

יום מכירה	גוש חלקה	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה בש"ח	ממוצע
08/05/2022	006883-0013	2016	88	3,938,000	44,750
01/10/2021	006885-0049	2017	95	4,150,000	43,684
31/08/2021	006885-0011	2016	95	4,440,000	46,737
10/08/2021	006883-0019	2016	88	4,100,000	46,591
22/04/2021	006885-0014	2016	94	3,650,000	38,830
02/02/2021	006884-0010	2016	82	3,887,500	47,409
11/05/2020	006885-0014	2020	85	3,275,000	38,529
02/04/2020	006885-0014	2020	87	3,100,000	35,632
12/03/2020	006885-0033	2018	96	3,675,000	38,281
04/12/2019	006884-0026	2017	85	2,980,000	35,059
04/12/2019	006885-0009	2016	100	3,620,000	36,200
24/10/2019	006885-0033	2018	81	2,827,000	34,901
14/03/2019	006885-0015	2018	99	3,775,000	38,131

[23] 23/08/2021- מועד וועדת המכרזים.

14/02/2019	006884-0026	2017	87	2,880,000	33,103
26/08/2018	006883-0017	2017	100	3,600,000	36,000

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של כ- 39,600 ₪/מ״ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של כ- 91 מ״ר.

בגישת החילוץ ובניכוי מע״מ (17%), יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (10,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי של 18,200 ₪/מ״ר מבונה. בהתאמה לגודל דירה בפרוייקט הנדון (1.05) מתקבל שווי של 19,100 ₪/מ״ר מבונה למגורים בדירות קטנות.

לאור כל הנתונים הנ״ל ובהינתן רמת תוקף גבוהה יותר למכרזים בתחום התכנית מתקבל שווי ממוצע בסך של כ- 24,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים. יוער כי לא קיבלתי את עמדת המבקש בנוגע למכרזי רמ״י. מדובר בנתון השוואתי במתחם הנדון המאפיין את כלל נתוני התכנית וללא צורך במקדמי התאמה.

לאור כל האמור לעיל קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון **שווי של 24,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים.**

10.1.7 **<u>ערכי שווי למסחר:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למסחר. לעומת זאת, בשומת המבקש הובא בחשבון שווי מופחת של 21,700 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

<u>הכרעה:</u> לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

- **<u>עסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבת הנכס בהתאם לדיווח רשות המיסים:</u>**

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	שטח במ״ר	מחיר עסקה	שווי למ״ר
10/06/2015	6883/68	גלבוע אמיר 12	2009	70	4,000,000	57,143
21/09/2016	7222/21	אפטר 4	1973	35	2,200,000	62,857
28/09/2017	6630/356	יהודה הנשיא 34	1960	42	1,800,000	42,857
03/01/2018	6630/294	יצחק לוטין 4	1970	38	1,270,000	33,421
30/06/2021	6631/129	אבא אחימאיר 1	2023	1,450	90,000,000	62,069
22/07/2021	6884/45	גלבוע אמיר 14	2010	200	6,500,000	32,500
20/08/2019	6630/625	טאגור 32	1970	30	1,560,000	52,000
23/08/2021	7222/21	אפטר 4	1973	35	1,800,000	51,429
30/09/2019	6630/561	אופנהיימר 13	1970	33	2,100,000	63,636

בהתאם לנתונים הנ״ל עולה כי מחירי הנכסים הטרוגניים ובעלי שונות גבוהה העשויה לנבוע ממאפייני הנכסים כגון: מיקום, מצב פיזי ועוד. ממוצע מחירי העסקאות הינו בגבולות 50,900 ₪/מ״ר בנוי.

בניתוח השווי לקרקע ובחילוץ יזמות (25%) והפחתת עלויות בניה (7,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי בגבולות 33,700 ₪/מ״ר מבונה. בהתאמה להיקף ולאי הוודאות (0.75) מתקבל שווי של כ- 25,000 ₪/מ״ר מבונה מסחר.

לעניין זה יצויין, כי לא הובאו בחשבון עסקאות המכר בשומת המשיבה[24] המשקפים שווי על הצד הגבוה.

- **<u>שומות מכריעות בתחום התכנית הנדונה:</u>**

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר
אלדד חיימי	6634/172	23,000
יגאל יוסף	6896/76	23,600
אייל יצחקי	6896/204	[25]19,000

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל ממוצע שווי של כ – 22,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

לאור כל הנתונים שהוצגו לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך הובא בחשבון בשומה זו **שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.**

10.1.8 **<u>ערכי שווי למשרדים:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 5,500 ₪/מ"ר מבונה למשרדים בהתבסס על מחירי דרישה למשרדים (מכירה/השכרה) ושומת IFRS לקניון ברמת אביב.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 5,200 ₪/מ"ר מבונה בהישען על ערכי השווי שנקבעו בטבלאות האיזון בתמל/3001.

<u>הכרעה:</u>

הפער המתקבל בין עמדות הצדדים אינו משמעותי. יחד עם זאת מצאתי לנכון לעיין בנתונים הבאים:

- **שומת IFRS שנערכה ע"י משרד שמאים 'פרידמן-ברק' לקניון רמת אביב בגו"ח 6649/540,578 (למועד קובע 31/12/2020):**

בהתאם לטבלת ריכוז נתוני שכירות בקניון רמת אביב הכולל שטחי מסחר ומשרדים דווח על דמ"ש ממוצעים של **95 ₪/מ"ר משרדים.** עפ"י גישת היוון הכנסות לפי שיעור תשואה של [26]7% מתקבל שווי של 16,280 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי רווח יזמי (25%[27]) והפחתת עלות בניה (8,000 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 5,500 ₪/מ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

[24] עסקה מיום 01/11/2017 ברח' אבא אחימאיר 17 ועסקה מיום 05/07/2018 ברח' אופנהיימר 13.
[25] בהתאם למקדם שווי 0.8 ביחס לשווי מ"ר מבונה למגורים.
[26] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמ"מ למחצית שניה 2020 שיעור התשואה למשרדים הינו 7%.
[27] בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים – שיעור הרווח היזמי במרכז מסחרי או קניון חדש נע בגבולות 20%-30%.

בנוסף הוצגו בשומה נתוני השוואה לעסקאות של השכרת שטחי משרדים בסביבה כדלקמן:

שנה	מיקום	דמ"ש ממוצעים/מ"ר
2019	מגדל יוקרתי בת"א	135
2019	מגדל עזריאלי, דרך השלום ת"א	107
2019	עזריאלי 'שרונה' בת"א	111
2019	מגדל 'לוינשטיין', ת"א	116
2019	מגדל דיסקונט, יהודה הלוי 23	122
	ממוצע	**118.2**

ממוצע דמה"ש הנ"ל לנכסים במיקומים עדיפים מצביע על שווי גבוה יותר ביחס לשווי המשרדים בקניון רמת אביב המצוי בסמוך לנכס הנדון.

- **<u>שומות מכריעות לנכסים בסביבה, כדלקמן:</u>**

שמאי מכריע	**גו"ח**	**שווי מ"ר מבונה[28]**
אלדד חיימי	6634/172	5,500
יגאל יוסף	6896/76	3,640
אייל יצחקי	6896/204	5,500

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 4,900 ₪/מ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

לאור כל הנתונים קיבלתי את עמדת שמאי המבקש. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון **שווי של 5,200 ₪/מ"ר מבונה משרדים** במועד הקובע.

[28] למ"ר מבונה ברוטו.

10.1.9 **<u>ערכי שווי למלונאות:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 9,000 ₪/מ״ר מבונה למלונאות בהתבסס על שומות מכריעות בעיר ת״א.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי נמוך משמעותי בסך של 6,794 ₪/מ״ר מבונה למלונאות בהישען על המלצת החוקרת לתכניות איחוד וחלוקה תא/1/3700 – תא/5/3700.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי למלונאות עיינתי בנתונים הבאים:

- **<u>שומות מכריעות לנכסים ביעוד למלונאות כפי שהוצגו בשומת המשיבה ונבחנו על ידי, כדלהלן:</u>**

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
גבע בלטר	7229/35-37	06/01/2017	11,500
בועז קוט	6916/41	17/05/2016	10,000
משה נדם	6916/74	17/05/2016	10,000
שושי שרביט	6909/120	17/05/2016	9,500
בועז קוט	6962/118	15/08/2018	12,000
שדוד דדון	6914/34	12/09/2017	11,000
בועז קוט	6896/60	27/12/2019	9,000
עומר סרחאן	6977/221	21/05/2019	10,000
עומר סרחאן	7407/2	27/07/2017	13,500

בהתאם לשומות הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 10,700 ₪/מ״ר מבונה ובהתאמת מיקום ומועד מתקבל שווי של 9,100 ₪/מ״ר מבונה.

- **<u>שומות מכריעות נוספות שאותרו על ידי, כדלהלן:</u>**

שמאי מכריע	**גו״ח**	**כתובת**	**מועד קובע**	**שווי מ״ר מבונה**
דוד דדון	7016/74	הרבי מבכרך 32	14/10/2020	11,500
יהודה פלד	7017/37	שד׳ ירושלים 9	18/03/2020	12,600
בועז קוט	6894/60	הרכבת 52	27/12/2019	9,000
אורית גלן	7456/5,7,8	שד״ל-יבנה	10/09/2019	8,000
עומר סרחאן	6977/18,19	הגר״א/הרכבת	06/05/2019	10,000
עומר סרחאן	6907/32	בן יהודה/הירקון	30/01/2019	11,500
מרדכי דדון	7016/155	אילת 22	13/09/2018	10,000
יהודה פלד	7016/135	אילת 18	06/09/2018	8,000
גבע בלטר	6933/92	ברנר 14	05/04/2017	10,000
משה נדם	6894/60	הרכבת 52	05/04/2017	9,000
ארז כהן	6906/120	הירקון 51	08/12/2016	10,000

רמה מאור	6914/2	אלנבי 4	05/08/2016	10,900
משה נדם	6916/73	הירקון 25	17/05/2016	10,000
נאוה סירקיס	7017/37	ירושלים 8	28/04/2016	12,600

בהתאם לשומות הנ"ל ובהתאמה למיקום, מתקבל שווי מתואם של 8,700 ₪/מ"ר מבונה.

- **<u>שומות הח"מ:</u>**

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
6950/43	ריב"ל 1-2	30/01/2017	10,000
6962/213	יורדי הסירה 4-6	16/04/2015	8,700

בהתאם לשומות הנ"ל ובהתאמה למיקום ולמועד הקובע, מתקבל שווי ממוצע של 9,300 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למלונאות.

- **<u>הכרעה בהשגה ראשונה מיום 28/02/2017 / שווי מ"ר מבונה:</u>**

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י אגף שומת מקרקעין בגו"ח 6962/206 ברח' הירקון 287 נקבע למועד קובע 26/04/2015 שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למלונאות. יוער כי מדובר במיקום עדיף על פני מיקום הנכס הנדון.

לאור כל הנתונים דלעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של **9,000** ₪/**מ"ר מבונה עיקרי למלונאות.**

<u>להלן סיכום ערכי השווי בתכנית:</u>

שימוש	שווי למ"ר מבונה בש"ח
מגורים	24,000
מסחר	23,000
תעסוקה/משרדים	5,200
מלונאות	9,000

10.1.10 **<u>הפחה בגין עלות הקמת מבני ציבור:</u>**

שמאי הצדדים תמימי דעים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבני ציבור בשטח של 5,075 מ״ר.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הקמה בסך של 8,500 ₪/מ״ר לעומת עלות הקמה של 10,000 ₪/מ״ר בשומת המבקש.

<u>הכרעה:</u>

כאמור, התכנית קובעת ייעודי קרקע ושימושים שונים ובין היתר מגדירה שטחים בעלי אופי ציבורי. כך למשל בקרקע המסווגת ביעוד ל׳מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור׳ נקבע בס׳ 4.1.1 כי: ***׳בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה יותרו גם מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי <u>ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם</u>״.*** כ״כ בקרקע המסווגת ביעוד ל׳מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור׳ נקבע בס׳ 4.2.1 שימושים שונים ובכללם: ***״מסחר, תעסוקה, אכסון מלונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי <u>לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם</u>״.***

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית תא/4444 נקבעו 2,100 מ״ר מבני ציבור בקרקע המסווגת ביעוד ל׳מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור׳ וכן 2,975 מ״ר בקרקע המסווגת ביעוד ל׳מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור׳, סה״כ 5,075 מ״ר מבני ציבור בתכנית דנן.

בהיבט התכנוני, התכנית אינה קובעת מי ישא בעלות ביצוע המטלה הציבורית ואינה מתיימרת לקבוע זאת.

<u>לעניין עקרון הפחתת מטלה ציבורית משווי מצב חדש עפ״י פסקי דין:</u>

לעניין זה אפנה **לרע״א 147/14 הועדה המקומית לתו״ב ת״א נ׳ סוניה אברמוביץ׳ בה נדונה בין היתר** סוגיית עלות עודפת שיש להביאה בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה. עפ״י ההחלטה נקבע בין היתר כי: *״אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.*

*בקטגוריה אחרונה זו, **הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית**[29], יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין ״במצב החדש״ עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים ״פנימיים״ כגון אלה התייחס בית המשפט*

[29] הדגש אינו במקור – א.כ.

המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.

*סיכומה של נקודה זו: "**מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת**[30]".*

בהתאם להחלטה הנ"ל יש להבחין בין חיובים "פנימיים" הנובעים מהוראות התכנית, אותם יש להכיר לצורך היטל השבחה, לבין חיובים "חיצוניים" אשר אין להביאם בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה.

בנוסף, מפנה לערר **'קא/82260/0720 הועדה המקומית לתכנ"ב קריית-אונו נ' בראל אתי ואח'**. בו ועדת הערר מפנה למספר פסיקות ביניהן פס"ד אברמוביץ ולקביעת ועדת ערר בעניין פרדס חנה.
להלן ציטוט רלוונטי: *"**מאחר שבעלי הזכויות במקרקעין, או מי שיבוא בנעליהם, הם בעלי האינטרס לממש את התכנית** ובשים לב להיקף הזכויות הנמוך יחסית, בהשוואה לסך הזכויות הכולל, של השטח לצרכי ציבור במגדל שיבנה **יש להניח כי מי שיפעל לממש את הזכויות במקרקעין, אגב קידום ביצוע המטלה הם בעלי הזכויות או מי שיבוא בנעליהם. על כן, כאמור לעניין זה השלכה על שווי המקרקעין".***

לאור ההחלטה הנ"ל, והואיל ובעלי המקרקעין הם בעלי האינטרס לממש את התכנית, סביר להניח שהם יפעלו למימוש הזכויות מה שממילא עשוי להשליך על שוויו.

בנוסף,

בהתחשב בהוראות התכנית והעובדה כי שטחי הציבור הינם חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים וכי נדרש תיאום מול מחלקת תכנון מבני ציבור לצורך קבלת היתר בניה, הובא בחשבון בשומה זו כי, מדובר בחיוב "פנימי" הנובע מהוראות התכנית ולכן, יש להביאו בחשבון במסגרת היטל ההשבחה.

<u>לעניין עלות בניה למ"ר ומרכיב המע"מ:</u>

יצוין כי בהתאם לפסיקה ובין היתר פסיקת בימ"ש העליון: **ע"א 1306/99 'חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה'** נקבע בין היתר כי, יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ ולכן, יש להביא בחשבון עלות בניה כולל רכיב המע"מ.

בהתאם להוראות התכנית בקרקע המסווגת ביעוד למגורים ומסחר/תעסוקה מגדירה התכנית שטחים בעלי אופי ציבורי ומדגישה שימושים לגני ילדים ומעונות יום.

[30] הדגש אינו במקור – א.כ.

בהתאם לחוברת דקל 07/2020 מתקבלת עלות הקמת מבני ציבור בשימושים דומים, כדלקמן:

מבנה ציבור	עלות/מ"ר
גן ילדים	5,959
בתי ספר	5,002
מעונות מגורים לתלמידים	7,690
ממוצע כ-	**6,550**

בהתאם לפירוט הנ"ל מתקבלת עלות ממוצעת של כ- 6,550 ₪/מ"ר מבנה ציבור ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור (10%) ומע"מ (17%) מתקבלת עלות כוללת של כ- 8,430 ₪/מ"ר ברוטו כולל מע"מ. עלות זו הינה בקירוב לקביעת שמאים מכריעים בתחום התכנית הנדונה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	עלות הקמה למ"ר
אלדד חיימי	6634/172	8,500
יגאל יוסף	6896/76	8,500
אייל יצחקי	6896/204	8,500

לאור כל האמור, לעיל קיבלתי את עמדת המשיבה.

לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו עלות הקמה של 8,500 ₪/מ"ר ברוטו כולל מע"מ ובסה"כ עלות של 43,137,500 ₪ ברוטו כולל מע"מ עבור בניית 5,075 מ"ר מבני ציבור.

10.2 <u>לעניין ריבית פיגורים:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי השובר נשוא המימוש אינו כולל פירוט מספק של מרכיבי התשלום מעבר לגובה היטל ההשבחה למועד הקובע. לטענת שמאי המבקש, אין יסוד להביא בחשבון ריבית פיגורים מהמועד הקובע – מועד המימוש ועד לקבלת שומה חלוטה.

בשומת המשיבה אין התייחסות לטענת המבקש.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי: "**על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) תש"ם – 1980**".

המבקש נדרש לשלם בנוסף להצמדה, ריבית פיגורים ביחס לגובה היטל ההשבחה שנקבע ע"י המשיבה.

בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע בין היתר כי: "***בית המשפט לעניינים מנהליים.....או שמאי מכריע...רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם. וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל מקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת***".

עפ"י סעיף 16 הנ"ל נקבע בין היתר כי ביהמ"ש/ועדת ערר/שמאי מכריע במקרים מיוחדים רשאים להפחית את תשלום הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם.

- **בעא (ראשל"צ) 154/06' ד"ר גרינשטיין ראובן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה'** נקבע בין היתר כי: "**התקופה הראשונה היא זו שחלפה מיום המימוש**, ובענייננו – מיום כריתת חוזה המכר עד ליום 17/5/05 בו פנו המערערים לראשונה לועדה בבקשה לקבל אישור בענין תשלום היטל השבחה (ובאופן כללי יותר – **עד ליום בו פונה לראשונה החייב בהיטל לוועדה ומודיע לה על מימוש). בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק ההצמדה**... זאת כדי ליצור תמריץ לחייב בהיטל להודיע לועדה על המימוש ללא כל דיחוי משום שבמימוש שהוא מכר (להבדיל ממימוש שהוא קבלת היתר בניה או היתר לשימוש חורג) החייב בהיטל הוא המחזיק במידע על דבר המימוש ועל מועדו. לדעתי זהו גם ההקשר המדויק של הדברים שהובאו לעיל מתוך סעיף 13 להלכת נווה בנין".
- "התקופה השניה היא מיום פניית החייב בהיטל ועד ליום שקיבל דרישה לתשלום ההיטל. על משך תקופה זו אין בדרך כלל לנישום שליטה או השפעה, ואין כל צידוק לגבות ממנו בגינה ריבית בכלל. בגין תקופה זו יש לערוך אך ורק חישוב של הפרשי הצמדה".
- בהתאם לאמור לעיל יודגשו מספר הדגשים. ראשית נקבע במפורש מיום שפנו המערערים לראשונה **לועדה** דהיינו הפניה צריכה שתיעשה **לועדה המקומית** ולא לכל גורם אחר בעיריה.
- שנית כל עוד לא חלפו 30 יום ממועד העסקה ועד למועד הדווח לוועדה, לא תשולם ריבית פיגורים על התקופה הראשונה כאמור וככל שחלפו 30 יום הרי ש: "בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק ההצמדה".

ולענייננו,

בנכס הנדון נמכרו חלק מזכויות הבעלות של הנישום בתאריך 21/11/2023. הודעת החיוב ע"י אגף הכנסות שהוצגה בפני הינה מיום 22/02/2024. בהתאם לשומת המבקשת ונספחיה לא ברור מועד הדיווח לועדה המקומית על ביצוע העסקה. יודגש כי, לא הוצג בפני אישור דווח לעיריה. בנסיבות העניין, לא מצאתי ראיות לביטול ריבית הפיגורים לפיכך, תחול חובת תשלום ריבית פיגורים כחוק.

יחד עם זאת יובהר כי, לא תחול חובת תשלום ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1 תכנית תא/4444 (507-0403931):

מצב קודם	
שטח יח"ד אקו'	112
מס' יח"ד אקו'	146.604
סה"כ שטח מבונה אקו'	16,420
שווי מ"ר מבונה	24,000
סה"כ שווי כזמין	394,071,552
התאמה להיקף ומושע	0.9
התאמה לצפיפות ביחס למצב חדש	1.1
מקדם דחייה להכנת תכנית, פיתוח וכו'	0.592
סה"כ שווי מצב קודם	**230,917,843**

מצב חדש						
שימוש	יח"ד	שטח במ"ר	יחס ברוטו /נטו	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
סה"כ מגורים:	16,000	1,725,370				
ד.ב.י ומיוחד	2,400	204,310				
יתרה		**1,521,060**				
מגורים רגיל (פלדלת)	9,100	1,017,768	0.80	817,014	24,000	**19,608,339,330**
מגורים מכליל סחיר (פלדלת)	4,500	503,292	0.80	404,018	24,000	**9,696,431,537**
סה"כ	13,600	1,521,060				
מסחר סחיר		126,000	0.70	88,199	23,000	**2,028,587,238**
תעסוקה		322,695	1.00	322,695	5,200	**1,678,014,000**
מלונאות		200,000	0.60	120,000	9,000	**1,080,000,000**
סה"כ שווי						34,091,372,105
הפחתת עלות מבני ציבור		-5,075			8,500	-43,137,500
סה"כ שווי מצב חדש						34,048,234,605
התאמה להיקף ומושע						0.85
דחיה למימוש						0.747
שווי יחסי של חלקה 15 בשלמות					**2.418%**	**522,860,568**

השבחה	
שווי מצב חדש בש"ח	522,860,568
שווי מצב קודם בש"ח	230,917,843
ההשבחה בש"ח	**291,942,725**
חלקים נישומים (17/2400)	0.007083
ההשבחה בש"ח לחלק הנישום	**2,068,000**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/4444	29/08/2020	₪ 2,068,000	₪ 1,034,000

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה