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

04 ספטמבר 2025
מספרנו: 30/1203
מספר בקשה: 1320-2025

לכבוד

המבקש:
מר עודד כצמן
ע"י שלומי מערבי, שמאי מקרקעין
Maaravis@bezeqint.net

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 305 (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 מאישורן של תוכניות 4444 (507-0403931) ותמל/3001 ולאור הבקשה להעברת זכויות.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 03/03/2025 אשר נערכה ע"י השמאית גב' גלית אציל לדור ובתגובתה לשומה האחרת מיום 31/07/2025.

עמדת המבקש מפורטת בשומה[1] על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי שלומי מערבי.

3. <u>המועד הקובע:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תא/4444 הינו 29/08/2020[2].
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תמל/3001 הינו 05/06/2021[3].
3. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 31/08/2025.
4. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 04/08/2025 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כששמאי הצדדים צופים ומגיבים לסיכום. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

[1] השומה אינה נושאת תאריך.
[2] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 7.2.5) עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.
[3] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 7.2.4) 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	:	305 (חלק)
שטח חלקה (רשום)	:	1,034 מ״ר
החלק הנישום	:	639/20680 חלקים ע״ש דביר כצמן
כתובת הנכס	:	ממערב לרח׳ לוי אשכול בתל אביב-יפו
תיאור הנכס	:	קרקע ריקה 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 10/06/2024 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	6634/305
שטח החלקה (רשום):	1,034 מ״ר
בעלויות:	פרטיים שונים ובניהם המבקש מר עודד כצמן בחלקים של 267/2068.
הערות:	רשומה הערה לפי צו בית משפט סעיף 130 על הבעלות של פרטיים שונים ובניהם המבקש עודד כצמן, לטובת עו״ד בראז רן.
	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת נוף עירוני יזמות בע״מ על הבעלות של עודד כצמן. הערות: מגרש 103.

5.2 הסכם מכר מיום 24/11/2024:

בהתאם להסכם המכר שנערך ונחתם ביום 24/11/2024 בין עודד כצמן (להלן: ׳המוכר׳) לבין נוף עירוני יזמות בע״מ (להלן: ׳היזם׳ או ׳הקונה׳) **נמכרו 639/20680 חלקים בלתי מסויימים מכלל זכויות הבעלות בחלקה 305,** ביחד עם 477/480000 חלקים בלתי מסויימים מזכויות הבעלות בחלקה 15 בגוש 6634, המקנים 45% מכלל זכויות הבעלים בפרוייקט.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 305 בגוש 6634 המהווה קרקע ריקה 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 1,034 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 בתוכנית 4444.

החלקה ריקה ובלתי מבונה.

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

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1 מצב קודם:

7.1.1 תוכנית ל':

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

התוכנית 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 התוכנית 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 תוכנית 628:

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

מטרת התוכנית היא לתכנן מחדש שטחים מערבה לדרך חיפה.

על תוכנית זו יחולו הוראות התוכנית הראשית (תוכנית ל').

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

7.1.3 תוכנית 1111:

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

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

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

התוכנית מגדירה 3 רבעי מגורים: רובע ה', ד' ו- ו'. תוכנית 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 התוכנית לא תעלה הצפיפות על 6 יח"ד לדונם ברוטו.

7.1.4 **<u>תוכנית "ע":</u>**

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

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

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>תוכנית "לז":</u>**

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

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

התוכנית הראשית תשונה ע"י קביעת גודל דירה בממוצע 110 מ"ר לצורך חישוב סך של שטח הרצפות בבנין. אין בתוכנית זו להוסיף יח"ד מעל למאושר עפ"י התוכנית 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>תוכנית "ג":</u>**

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

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

התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תוכנית מתאר 1680. התוכנית 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 תוכנית השימור.

7.2 <u>מצב חדש:</u>

7.2.1 <u>תוכנית "ע1":</u>

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

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

התוכנית מחליפה את תוכנית מתאר "ע". התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התוכנית 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>תוכנית ג'1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 בתאריך 20/08/2007. מטרות התוכנית בין היתר:

1. לעדכן את הוראות תוכנית 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 התוכנית.

7.2.3 <u>תוכנית תא/5000:</u>

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

תוכנית 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 לתוכנית 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 תוכנית זו:</u>

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

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

א. הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.3 בהוראות התוכנית.
ב. על אף האמור לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתוכנית 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 התוכנית.

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>**

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

מטרת התוכנית 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 לתוכנית עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה בתחום תוכנית 4444.

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

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

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

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

<u>חלק מעיקרי הוראות התוכנית:</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 בתוכנית 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 תוכנית מפורטת בנפרד.
6. יעוד שטח התוכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד עפ"י עקרונות לאיחוד וחלוקה הקבועים בתוכנית 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 תוכנית מפורטת ייעוד לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית.
- השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. בתוכנית 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 תוכנית מפורטת ייעוד לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית.
- השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. בתוכנית 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 תוכנית מפורטת הכוללת חזית לים, אישור הולחו"ף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.
2. תנאי להפקדת תוכנית מפורטת יהיה הגשת חוו"ד סביבתית שתכלול התייחסות לנושאים שונים.
3. תנאי להפקדת תוכנית מפורטת למתחם 2 – איתור מיקום חדש לקידוח המים הקיים בהתאם לשימושים המותרים באזור הקידוח ובתיאום עם רשות המים.
4. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ע"י הועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחו"ף יהיה תנאי להגשת היתר בניה מכח תוכנית מפורטת במתחמים 2 ו- 3 בלבד.
5. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול ע"י הועדה המקומית והולחו"ף יהיה תנאי

להגשת היתר בניה מכח תוכנית מפורטת במתחמים 2 ו- 3 בלבד.

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

7. במסגרת תוכנית 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 התוכנית 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[4] 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 התוכנית 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.

[4] 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 בתוכנית
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.

התוכנית קובעת תנאים להכנת תוכנית מפורטת ותנאים למתן היתר בניה.

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

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

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתוכנית, להלן השווי היחסי של החלקה הנדונה בתחום התוכנית:

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	305	1,034	1,034	מגורים	6	6.204	**0.1023%**

7.2.6 **<u>תמל/3001:</u>**

מטרת התוכנית הינה תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתוכנית המתאר המופקדת לרובע שדה דב יחד עם שתי השכונות האחרות ברובע, תהווה השכונה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן בעיר ת"א ותייצר רצף עירוני בין חלקי העיר.

בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית 'שכונת 'אשכולי' בשדה דב הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תוכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התוכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב. התוכנית קובעת שכ' מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים בצפיפות ממוצעת של 54/יח"ד לדונם מגורים נטו. התוכנית מהווה תוכנית איזון וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. מכח התוכנית הנדונה ניתן להוציא היתרי בניה.

להלן חלק מעיקרי הוראות התוכנית:

1. פירוט 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 בהיקף של 4,844 יח"ד, מתוכן 4,176 יח"ד סחירות ו-668 יח' דב"י תמהיל יחידות הדיור הסחירות יהיה 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו- 50% יח"ד גדולות.
3. קביעת זכויות בניה למסחר בהיקף של כ- 45 אלף מ"ר מסחר וכן זכויות בניה לתעסוקה בהיקף של כ- 146 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בניה למלונאות בהיקף של כ- 30 אלף מ"ר.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים: תעסוקה ומסחר, תעסוקה מסחר ותיירות, מגורים ומסחר ומגורים מסחר ותיירות.
5. קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרח' עירוני ראשי ובכל זה רצף של חזיתות פעילות ומסחריות, קביעת אזורי תעסוקה ומלונאות, ריכוז פעילות סביב תחנות הרק"ל ורצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורכה ולרוחבה של השכונה.
6. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה, קביעת מס' קומות עיליות ותת קרקעיות, גובה מבנים, וגובה קומה מינימאלי.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב ורוכבי אופניים.
8. קביעת עקרונות בינוי, פיתוח והנחת תשתית.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

בהתאם לטבלאות האיזון לאיחוד וחלוקה מחדש מגרש ההקצאה בנכס הנדון הינו מגרש מס' 103 המסווג ביעוד למגורים ומסחר.

<u>הוראות למגורים ומסחר:</u>

<u>השימושים המותרים:</u>

1. מגורים בכל הקומות מעל פני הקרקע.
2. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה יותרו גם שימושי מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
3. בקומת הקרקע, בקומת מרתף עליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
4. שטחי אחסנה לדיירים שיוצמדו לדירות במרתפים בלבד.
5. מבנים ומוסדות ציבור לרבות גני ילדים, מעונות יום ושטחי חוץ הנדרשים להם.
6. שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: חברה, קהילה, משרדי עריה, דת, דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית.
7. בתת הקרקע מתקני תשתית לצרכי היעוד עצמו שירשמו כרכוש משותף ע"ש הדיירים.
8. חניה בתת הקרקע.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

- הבינוי והפיתוח יהי ובהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם לפרק 6 בתוכנית.
- תמהיל יחה"ד הסחירות ביעוד זה בכל מגרש יהיה כדלהלן: 255 דירות קטנות, 25% דירות בינוניות ו- 50% דירות גדולות.
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית ב- 25% מסך יח"ד ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.
- לא יותרו דירות גן.
- הבינוי במגדלי המגורים יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים). תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים באישור מהנדס העיר.
- יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית כגון: רעש וזיהום אויר ליעודים ושימושים סמוכים.
- תוקם חברת ניהול.

להלן פירוט זכויות הבניה במגרש 103 הנדון:

יעוד	שימוש	בניין/ מקום	גודל מגרש	עיקרי עילי	שירות עילי	שירות ת"ק	סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד	מס' קומות	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
מגורים ומסחר	מגורים	בניה מרקמית	5,203	9,860	3,290	7762	20,912	132	9	1,848
	מגורים	בניה מגדלית	5,203	16,934	9,120	12060	38,114	205	35	2,870
	מסחר		5,203	420	180	425	1,025			

הערות נוספות:

- תותר הקמת מגדלון אחד במגרש. המגדלון יהיה בעל גרעין אחד בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד לכל היותר.
- ניתן להמיר שטח חניה לשימושים עיקריים כגון: מסחר, תעסוקה ואחסנה באישור הועדה המקומית (סעיף 6.4.3) להוראות התוכנית.
- תותר בניית מרתף בכל שטח המגרש.
- לא יותרו דירות גן.
- בקומת הקרקע, המרתף העליון והגג יותרו שימושים לרווחת הדיירים באזור מגורים ומסחר.

עפ"י טבלת האיזון לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, חלקו היחסי של מר עודד כצמן במגרש התמורה 103 (החלק הסחיר) המסווג ביעוד למגורים ומסחר הינו 0.6804%.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 תא/4444 (507-0403931):

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת משינוי יעוד הנכס מאזור מגורים מתארי לייעודים מעורבים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. כ"כ, הובא בחשבון כי התוכנית אפשרה הגדלה משמעותית של היקפי הבניה ושיפור הזמינות.

במצב קודם הובאה בחשבון חלקה בשטח של 1,034 מ"ר הכלולה באיחוד וחלוקה בה הותרה הקמת 6.2 יח"ד אקו' המהווים 0.1023% מכלל התוכנית. שטח יח"ד חושב לפי 112 מ"ר הכולל 100 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד. לחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם הפחתה לבעלות במושע של 0.9, מקדם התאמה לצפיפות ביחס למצב חדש וכן, מקדם דחיה 0.627 (N=8, I=6%) להכנת תוכנית, פיתוח וכד'.

במצב חדש הובא בחשבון שווי השטחים הסחירים בתוכנית הכולל שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. ביחס לשטחי המגורים הובאו בחשבון 1,725,370 מ"ר ברוטו ב- 3 מתחמי התוכנית. כ"כ, הובאה בחשבון הפחתה של 204,310 מ"ר לדיור ציבורי וניכוי 304,212 מ"ר ש"ש. בסה"כ מתקבלים 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 0.102% במתחם הנדון.

לעניין חלקו היחסי של המבקש - הובא בחשבון שיעור יחסי של 0.030899 בחלקה הנדונה.

לעניין ערכי השווי – הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- **ערכי שווי למגורים:**

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

עפ"י המכרזים הנ"ל וניתוחם בשומת השמאי חיימי ולאחר התאמות מתקבל 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**
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 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**

<u>נתונים מתוך שומת ברק פרידמן לקניון רמת אביב – שומות IFRS:</u>

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 שווי משרדים בסך של 15,000 ₪/מ"ר ברוטו בנוי. בניכוי רווח יזמי (20%) ובהפחתת עלות בניה של כ - 7,000 ₪/מ"ר מתקבל שווי של 5,500 ₪/מ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

- **ערכי שווי למסחר:**

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 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'	112
מס' יח"ד אקו'	6.2
סה"כ שטח מבונה אקו'	694
שווי מ"ר מבונה	24,000
סה"כ שווי כזמין	16,665,600
התאמה להיקף ומושע	0.9
התאמה לצפיפות ביחס למצב חדש	1.1
מקדם דחייה להכנת תוכנית פיתוח וכד' 8 שנים 6%	0.627
סה"כ שווי מצב קודם	**10,400,000**
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 התוכנית	21,773,310,000
חלק יחסי חלקה 305	0.102%
סה"כ חלקה היחסי של חלקה 305 בשלמות	**22,210,000**
השבחה	
שווי מצב חדש	22,210,000
שווי מצב קודם	10,400,000
ההשבחה בש"ח	11,810,000
חלקים נישומים	0.030899
ההשבחה בש"ח לחלקו היחסי של המבקש	**364,920**

8.1.2 **<u>תמל/3001:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור אישורה של תוכנית מפורטת הכוללת טבלת הקצאה ואיזון למתחם מס׳ 1. כ״כ, מדובר בתוכנית המאפשרת לשיטתה הוצאת היתרי בניה מכוחה, ויוצרת זמינות בכפוף לרכיב המושע במועד הקובע.

לשיטת שמאית המשיבה, שווי המגרש הנדון נקבע בהתאם לזכויות בניה בשטח עיקרי של 26,794 מ״ר מגורים. בתוספת ממ״דים (12 מ״ר * 337 יח״ד) מתקבלים 30,838 מ״ר פלדלת. בנוסף, הובאו בחשבון 420 מ״ר מסחר במגרש הנדון. סך הזכויות הוערכו לפי מקדם 0.9 בגין מושע ומקדם זמינות 0.2349 המשקף קיצור תקופת הדחיה ב- 5 שנים.

בנוסף, הובא בחשבון כי התוכנית מאפשרת המרת שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון: מסחר, תעסוקה ואחסנה. בשומת המשיבה הובאו בחשבון מרתפים עפ״י תב״ע בשטח של כ - 22,717 מ״ר ובהפחתת 13,816 מ״ר חניה עבור 345 יח״ד[5] ומחסנים דירתיים 2,696 מ״ר (337 יח״ד * 8 מ״ר מחסן) מתקבלת יתרת חניה להמרה למסחר בשטח של כ – 6,205 מ״ר ברוטו ולאחר מקדם נטו 0.8 מתקבלים 4,964 מ״ר. שטח ההמרה חושב לפי תוספת שווי של 2,850 ₪/מ״ר (3,850 ₪/מ״ר עיקרי במצב חדש לעומת 1,000 ₪/מ״ר חניה במצב קודם). כ״כ, הובא בחשבון מקדם מימוש 0.8 בגין מושע וזמינות, חלק מוקצה לנישום במגרש 103 של 0.1628%.

<u>לעניין ערכי השווי למגורים – הובאו בחשבון הנתונים הבאים:</u>

- **<u>מכרזי רמ״י בתחום תמל/3001:</u>**

מס׳ מגרש	יעוד	שטח מגרש	שטח שירות	מס׳ קומות	עיקרי ליח״ד	שטח פלדלת	פלדלת ליח״ד
101	מגורים מרקמי	7,406	5,080	9	78.65	36,805	90.65
	מגורים מגדל		8,980	35			
	מסחר		480				
	מבני ציבור		150				
	סה״כ מגורים		14,060				
107	מגורים מרקמי	7,575	17,090	9	78.60	41,496	90.60
	מגורים מגדל		18,910				
	סה״כ מגורים		36,000	39			
	מלונאות		984				
	מסחר		450				
110	מגורים מרקמי	4,651	5,730	9	74.65	19,930	86.65
	מסחר		390				
111	מגורים מרקמי	8,656	6,250	9	78.44	38,142	79.46
	מגורים מגדל		10,180	39			
	סה״כ מגורים		16,430				
	מסחר		600				

בניתוח המכרזים הנ״ל לפי הצעה זוכה/ממוצע 5 הצעות גבוהות מתקבל לשיטתה, שווי בגבולות של 27,600-36,000 ש״ח/מ״ר מבונה.

[5] 337 מ״ח למגורים (עבור 337 יח״ד) + 8 מ״ח למסחר (425 מ״ר מסחר/50 מ״ר) = 345 מ״ח.

- **<u>עסקאות מכר לדירות חדשות בבינוי דומה:</u>**

תאריך	גו"ח	מחיר מכירה	שטח	מחיר/מ"ר
25/07/2021	006649-0229-060-00	7,952,560	153	51,978
20/07/2021	006649-0251-000-00	10,949,998	176	62,216
30/06/2021	006649-0229-000-00	3,885,947	84	46,261
29/06/2021	006649-0229-056-00	8,156,723	156	52,287
10/06/2021	006649-0229-000-00	3,683,716	84	43,854
30/05/2021	006649-0250-012-00	3,837,999	82	46,805
28/05/2021	006649-0229-000-00	3,670,524	82	44,762
29/03/2021	006649-0229-000-00	8,435,998	167	50,515
21/03/2021	006649-0229-000-00	14,599,999	212	68,868
26/02/2021	006649-0229-000-00	7,497,498	141	53,174
09/02/2021	006649-0251-000-00	12,267,000	190	64,563

בהתאם לעסקאות הנ"ל מתקבל על ידה שווי ממוצע של כ - 53,200 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי מע"מ, רווח יזמי ובניכוי עלות בניה מתקבל שווי של 28,870 ₪/מ"ר מבונה.

לאור כל הנתונים הנ"ל, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 28,800 ₪/מ"ר מבונה למגורים המגלם מרפסות בשטח 14 מ"ר, חניה, שטחי רווחה וש"ש.

לעניין ערכי השווי למסחר, מלונאות ותעסוקה - הובאו בחשבון בשומת המשיבה האומדנים בהתאם למדרגת השבחה קודמת.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

תמל/3001				
ההשבחה בגין הזמינות				
מגרש 103	שטח עיקרי	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים-337 יח"ד	26,794	30,838	28,800	888,134,400
מסחר	420		23,000	9,660,000
סה"כ שווי לפני התאמות				897,794,400
התאמה למושע				0.9
חלק מוקצה				0.1628%
מקדם זמינות				0.2349
סה"כ השבחה				**309,037**
המרת שטחי חניה לשטחי מסחר/תעסוקה/אחסנה				
תקן חניה במגרש 103	שטח חניה נדרש	שטחי מחסנים דירתיים ברוטו	סה"כ שטח נדרש	שטח מרתפים עפ"י תבע
345	13,816	2,696	16,512	22,717
יתרת שטח להמרה				6,205
יחס נטו ולהמרה			0.8	4,964
השבחה למ"ר:	מצב קודם לחניה	1,000		
	מצב חדש שטח עיקרי	3,850		
	השבחה למ"ר	2,850		
השבחה למגרש בש"ח				14,147,400
חלק מוקצה לנישום במגרש 103				0.1628%
מקדם מימוש (מושע/זמינות)				80%
סך השבחה יחסית				**18,431**
סה"כ השבחה בש"ח לתוכנית 3001				**327,467**

8.2 **<u>עמדת המבקש:</u>**

8.2.1 **<u>תא/4444 (507-0403931):</u>**

בשומת המבקש הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת בשל שינוי ייעוד הנכס מאזור מגורים מתארי לייעודי קרקע של מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות, תוך ביצוע הפקעות לצרכי ציבור (2,400 יח״ד בהישג יד ללא תמורה בטבלאות האיזון). בנוסף, לאור הגדלת זכויות בניה תוך הגדלת הצפיפות (עד 60 יח״ד לדונם) ודירות קטנות ביחס למקובל בסביבה.

לעניין שטח יח״ד במצב קודם – נטען כי גודל יח״ד בסביבה אף פעם לא היה 100 מ״ר כפי שטענה שמאית המשיבה. לשיטת שמאי המבקש, ניתנו בעבר היתרי בניה לדירות בשטח של 130 מ״ר הואיל, ועפ״י התוכניות הותרה בניה בשטח של 100 מ״ר ובנוסף, 30% מרפסות שהוסדרו בהמשך עפ״י תוכנית מ׳. כתמיכה לעמדתו, מפנה להיתרי בניה בסביבה ולפיהם אושרה בניה בשטח של 135-110 מ״ר/יח״ד. כ״כ, בשנת 1988 אושרה תוכנית ל׳ שקבעה הסדר מיוחד לחלק ממתחם צפון מערב ת״א, חלף שטחי הבניה למרפסות, שטח ממוצע של 110 מ״ר לדירה. לפיכך, הובא בחשבון במצב קודם דירה בשטח של 110 מ״ר עפ״י תוכנית ל׳1. בהתחשב בפוטנציאל להקלה כמותית[6] ותוספת 10 מ״ר מתקבל שטח של 120 מ״ר/יח״ד. מעבר לכך הובא בחשבון 12 מ״ר ממ״ד ובסה״כ 132 מ״ר פלדלת ליח״ד.

לעניין ההשבחה בגין תוכנית ל׳1 - אין מדובר בתוכנית נושאית אלא בתוכנית רוחבית החלה על חלק ממתחם צפון מערב ת״א. לשיטתו, הועדה נהגה לאורך שנים לגבות היטלי השבחה בגין תוכנית ל׳1 ובגין התכניות הנושאיות. לשיטתו הועדה שינתה את עמדתה לאחר הכרעות שמאים מכריעים במתחם תוכנית 3700 שקבעו כי אין לגבות היטל השבחה בגין תכניות נושאיות. יחד עם זאת, טענת הועדה המקומית ולפיה בערר תא/8512/08018 התקבלה עמדתה גם לגבי תוכנית ל׳1, אינה נכונה.

לעניין מקדמי השווי הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות 1.15 (6 יח״ד לדונם במצב קודם לעומת 60 יח״ד לדונם במצב חדש) ומקדם דחיה 0.56 (N=10, I-6%).

במצב חדש נקבע השווי בהתאם לשימושים והזכויות בתוכנית 4444 הכוללים[7]: מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבנה ציבור וזאת, בהתחשב בזכויות הבניה הסחירות ובהפחתת השטחים הסחירים שהופקעו ללא תמורה לטובת העריה.

<u>לעניין שטחי המגורים</u> – הובאו בחשבון 1,725,370 מ״ר ברוטו (16,000 יח״ד). בהפחתת 204,310 מ״ר לדיור בהישג יד ודיור מיוחד (2,400 יח״ד) מתקבלת יתרה של 1,521,060 מ״ר בחלוקה ל- 1,017,768 מ״ר מגורים רגיל (9,100 יח״ד) ו- 503,292 מ״ר מגורים מכליל (4,500 יח״ד). בחישוב השטח לפי מקדם ברוטו/נטו 0.43 בהתאם לשיעור היחס בתמל/3001 ובתוספת ממ״דים בשטח של 8 מ״ר/יח״ד מתקבל בסה״כ 652,928 מ״ר נטו למגורים רגיל ו- 322,876 מ״ר נטו לדיור מכליל.

---

[6] לעניין זה מפנה לערר: ׳פרידוולד אלי נ׳ הולתו״ב ירושלים׳.
[7] בהתאם לפירוט בנספח מס׳ 1 בתוכנית – טבלת שטחי בניה.

<u>לעניין שטחי המסחר</u> – נטען כי העיריה מקבלת במסגרת התוכנית בנוסף לדירות בהישג יד ודיור מיוחד ציבורי (2,400 יח״ד) גם שטחים סחירים למסחר בהיקף של 7,000 מ״ר אשר כדבר שבשגרה הייתה אמורה לשלם בגינם. לפיכך, הובאו בחשבון בשומת המבקש 126,000 מ״ר מסחר ובניכוי 7,000 מ״ר לדיור בהישג יד ודיור מיוחד ובכפוף למקדם יחס ברוטו/נטו 0.43 מתקבל על ידו שטח של 67,830 מ״ר מסחר נטו.

בנוסף, הובאו בחשבון 322,695 מ״ר לתעסוקה וכן 200,000 מ״ר למלונאות. בחישוב לפי מקדם ברוטו/נטו 0.67 מתקבל 134,000 מ״ר נטו למלונאות.

מסך השווי הנ״ל הופחתה עלות הקמת מבני ציבור בשטח של 5,075 מ״ר במגרשים הסחירים לפי עלות של 8,500 ₪/מ״ר בתוספת מע״מ.

לעניין הדחיה – הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל בשיעור 0.56 המשקף דחיה של כשנתיים לאישור תוכנית איחוד וחלוקה ו- 8 שנים נוספות להכנת תוכנית פיתוח וסה״כ דחיה של 10 שנים.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע 0.9 בשני מצבי התכנון.

<u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המבקש הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- **<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

- **<u>ערכי השווי עפ״י טבלאות האיחוד והחלוקה בתמל/3001, שכ׳ ׳אשכול׳ ברובע דב:</u>**

תמל/3001- מתחם 1 ׳אשכול׳		
שימוש	**שווי למ״ר מבונה**	**מקדם**
מגורים	17,600	1
מסחר	21,700	1.23
תעסוקה	5,200	0.3
לוגיסטיקה	5,200	0.3
מלונאות	5,600	0.32

- **<u>2 עסקאות בגוש 6885 חלקה 6 - מגרש 100 בתוכנית 4400:</u>**

ניתוח 2 עסקאות ברח' איינשטיין 4- גו"ח 6885/6			
תוכנית בתוקף	תא/4400		
יעוד הקרקע	מגרש 100- עירוני מעורב		
שטח מגרש	5,354		
מחיר מכירה בכל עסקה	**433,000,000**		
שימוש	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**	**סה"כ**
מסחר	5,025		
בנקים/משרדים	1,675		
מגורים כולל ממ"ד/ממ"ק	19,504	4,920	
מסחר במרתף	1,300		
מוסד ציבורי	700	300	
סה"כ	28,204	5,220	33,424
שירות במרתף		33,700	67,124
שווי מבונה - מגרש 100 לפי שימושים - בהתאם לעסקה			
שימוש	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	5,025	19,500	97,987,500
בנקים/משרדים	1,675	5,000	8,375,000
מגורים כולל ממ"ד/ממ"ק	19,504	17,000	331,568,000
מסחר במרתף	1,300	3,850	5,005,000
מוסד ציבורי	1,000	-9,945	-9,945,000
סה"כ	**28,504**	**35,405**	**432,990,500**

- **<u>עסקה בגוש 6884 חלקה 48 - מגרש 136 בתוכנית 4695:</u>**

ניתוח עסקאות ברח' איינשטיין 17 - גו"ח 6884/48				
תוכנית בתוקף	תא/4695			
יעוד הקרקע	מגרש 136- מגורים ומסחר			
מחיר מכירה	**261,600,000**	**82%**	**319,024,390**	**ינו-21**
שימוש	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**	**סה"כ**	**הערה**
מגורים- 180 יח"ד	16,607	5,813	22,420	יחס שירות-35%
מסחר	1,428	572	2,000	יחס שירות-40%
מסחר במרתף	2,000		2,000	
סה"כ	**20,035**	**6,385**	**26,420**	
שירות במרתף		16300	42,720	
שווי מבונה - מגרש 136 לפי שימושים - בהתאם לעסקה				
שימוש	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**	
מסחר	1,428	17,000	24,276,000	
מגורים פלדלת	18,767	15,500	290,888,500	כולל ממ"ד
מסחר במרתף	2,000	2,000	4,000,000	
סה"כ	**20,035**		**319,164,500**	

בהתאם לנתונים הנ"ל, הובאו בחשבון בשומת המבקש ערכי השווי הבאים:

שימוש	שטח עיקרי
מגורים	17,000
מסחר	18,500
תעסוקה	5,200
מלונאות	5,000

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>

מצב קודם	
מס' יח"ד אקו'	6.2
שטח יח"ד אקו'	132
סה"כ שטח מבונה אקו'	818
שווי מ"ר מבונה	17,000
סה"כ שווי כזמין	13,913,000
חלק יחסי לנישום	0.03090
התאמה למושע	0.9
התאמה לצפיפות	1.15
מקדם דחייה (N=10, I=6%)	0.56
סה"כ שווי מצב קודם	**250,000**

מצב חדש								
תיאור	**מגורים רגיל**	**מגורים מכליל**	**מסחר סחיר**	**מסחר ציבורי**	**תעסוקה**	**מלונאות**	**מבנה ציבור**	**מס' יח"ד**
שטח ברוטו	1,725,370		126,000	59,063	322,695	200,000	5,075	16,000
ד.ב.י ומיוחד	204,310		-7,000	7,000				2,400
יתרה	1,521,060		119,000	66,063	322,695	200,000	5,075	13,600
ברוטו לחישוב	1,017,768	503,292	119,000			200,000	5,075	4500/9100
יחס ברוטו/נטו	0.43	0.43	0.43			0.67		
שטח עיקרי	580,128	286,876	67,830	0		134,000		ללא ש"ש
מס' יח"ד	9,100	4,500						רגיל + מכליל
תוספת ממ"ד	72,800	36,000						8 מ"ר/יח"ד
סה"כ	652,928	322,876	67,830	0	322,695	134,000	-5,075	
שווי מ"ר מבונה	17,000	15,300	18,500		5,200	5,000	9,945	סה"כ שווי
סה"כ שווי	11,099,772,775	4,940,008,763	1,254,855,000	0	1,678,014,000	670,000,000	-50,470,875	**19,592,179,663**
התאמות:								
מושע								0.9
דחיה	דחיה לאיחוד וחלוקה		הפחתה לגודל תוכנית ופיתוח		מקדם הפחתה כולל			
	2		8		10			
	0.89		0.63		0.56			0.56
סה"כ שווי מתואם לתוכנית								9,846,153,713
החלק היחסי של חלקה 305– 0.1023%							**3.0899%**	**311,238**

סיכום ההשבחה	
מצב תכנוני	שווי בש"ח
חדש	311,238
קודם	248,983
השבחה בש"ח	**62,255**

8.2.2 **<u>תמל/3001:</u>**

בשומת המבקש הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור אישור התוכנית הנדונה הכוללת טבלת הקצאה ואיזון למתחם מס' 1. לטענת שמאי המבקש, מדובר בתוכנית המהווה את השלב הראשון לאיחוד וחלוקה של תוכנית 4444.

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין מרכיב הזמינות ביחס לשווי מגרש ההקצאה בתוכנית, מגרש 103. שווי המגרש הוערך בהתאם לקבוע בטבלת ההקצאה במצב יוצא בסך של 407,398,915 ₪. בחישוב החלק היחסי לפי שיעור של 0.1628% מתקבל שווי של 663,250 ₪ בנכס דנא ובחישוב מרכיב הזמינות לפי שיעור של 11% (1.00-0.89) מתקבלת השבחה של 73,000 ₪.

לחילופין, נקבע שווי מגרש 103 בהתאם לקיבולת בניה למגורים של 30,838 מ"ר פלדלת לפי שווי של 22,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים, ובתוספת 420 מ"ר מסחר שחושבה לפי 20,000 ₪/מ"ר מבונה מתקבל שווי המגרש בשלמות בסך של 686,836,000 ₪. בחישוב החלק היחסי בשיעור של 0.1628% ובכפוף למקדם מושע 0.8, הפחתה להיקף בניה 0.9 ומקדם זמינות 11% מתקבלת השבחה בסך של 88,559 ₪.

לעניין ההשבחה בגין האפשרות להמרת שטחי חניה במרתפים לשימוש עיקרי - נטען כי מתחם תוכנית 4444 מצוי בקו החוף ומשכך, במגרשי הבניה צפויים מי תהום. כ"כ, בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה מפלס מי התהום בתוכנית מצוי בקרבה רבה לפני השטח. לפיכך, בניה של מרתפים הנכנסת למי תהום גוררת אחריה עלויות גבוהות. המשמעות, אין כדאיות לתוספת שטחי בניה במרתפים.

<u>לעניין ערכי השווי:</u> בשומת המבקש הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- עסקאות מכר לדירות מגורים בסמוך למועד הקובע בתחום גושים 6884-6885. מניתוח העסקאות מתקבל יל ידו שווי ממוצע בגבולות 34,000 ₪/מ"ר בנוי פלדלת (כולל מע"מ).
- עסקאות מכר לדירות מגורים בגוש הגדול מיום 29/10/2020 ועד ליום 02/09/2021 ולפיהן מתקבל שווי ממוצע בגבולות 37,000 ₪/מ"ר בנוי.

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבלת לשיטת שמאי המבקש עליית מחירים בדירות הבנויות בשיעור של כ - 9% ואילו בקרקע משקפות העסקאות עליית מחירים בשיעור גבוה של כ- 80%.

- עסקת מכר מתאריך 08/2021, גו"ח 6883/22, רח' יאשה חפץ בשכונת 'נופי ים' ולפיה נמכר בכינוס נכסים מגרש 108 (לפי תוכנית1111/א/1) המיועד להקמת 29 יח"ד + 100 מ"ר מסחר + בניה בגג בתמורה ל- 81,500,000 ₪. משקף שווי של כ- 2,800,000 ₪/קרקע ליח"ד ושווי של כ - 21,200 ₪/מ"ר מבונה (לפי 132 מ"ר פלדלת).

- עסקת מכר מתאריך 08/2021, גו״ח 6883/211, רח׳ מארק שגאל 5 בשכ׳ ׳נופי ים׳ ולפיה נמכר מגרש מגורים המיועד להקמת 24 יח״ד בסיס + בניה בגג + דירות גן בתמורה ל- 78,500,000 ₪. משקף שווי של כ- 3,250,000 ₪/קרקע ליח״ד וכ- 24,200 ₪/מ״ר מבונה (132 מ״ר פלדלת).

- <u>עסקאות למכירת זכויות (קרקע) במגרשי בניה למגורים בשכ׳ ׳נוף ים׳, כדלקמן:</u>

גו״ח 6885/12, רח׳ שטרן- מחושב מתוך 34 דירות בחלקה לפני ג׳1 והקלות						
גו״ח	תאריך	מחיר מכירה	שטח קרקע	חלק בחלקה	מס׳ יח״ד	קרקע ליח״ד
6885/12	10/09/2020	3,684,407	148	5.63	1.91	1,924,209
	06/09/2020	1,932,812	72	2.74	0.93	2,074,931
	13/07/2020	33,000,000	137	5.21	1.77	1,861,829
	19/02/2015	26,307,516	1254	47.72	16.22	1,621,544
גו״ח 6885/9, רח׳ עמיחי- מחושב מתוך 88 דירות בחלקה לפני ג׳1 והקלות						
גו״ח	תאריך	מחיר מכירה	חלק נמכר	שטח קרקע	מס׳ יח״ד	קרקע ליח״ד
6885/9	11/10/2020	1,850,000	0.011	48	0.99	1,868,019
	24/06/2020	6,878,547	0.044	188	3.9	1,763,544

- <u>מכרזי רמ״י בתמל/3001:</u>

תוצאות מכרזי רמ״י - תמל/3001- מתחם תכנון 1 - שכ׳ אשכול- רובע דב											
מס׳ מגרש	יעוד	שטח מגרש	מגורים			מסחר	מלונאות	מבנה ציבור	מכרזי רמ״י		
			פלדלת	מס׳ יח״ד	שטח פלדלת ליח״ד	עיקרי	עיקרי	ברוטו	מחיר זכיה לקרקע	שווי למרכיב המגורים בלבד	מחיר למ״ר מבונה
			מחיר למ״ר מבונה			20,000	5,000	-10,530			
101	מגורים ומסחר	7,406	36,805	406	90.65	1,120		500	1,092,770,770	1,075,635,770	29,225
107	מגורים, מסחר ותיירות	7,575	41,496	458	90.60	1,050	1,476		1,457,777,888	1,429,397,888	34,447
110	מגורים ומסחר	4,651	19,930	230	86.65	910			633,790,518	615,590,518	30,888
111	מגורים ומסחר	8,656	43,410	480	90.44	1,400			1,253,291,088	1,225,291,088	28,226

לעניין המכרזים הנ״ל, נטען כי מדובר בתוצאות שפורסמו ביום 23/08/2021 כשנה לאחר המועד הקובע. לשיטת שמאי המבקש, במהלך תקופה זו ולאור משבר הקורונה חלו שינויים משמעותיים בשוק הנדל״ן. לפיכך, אין מדובר במחירים המשקפים את שווי הקרקע הנכון במועד הקובע. כתמיכה לעמדתו מפנה לעמדת השמאי הממשלתי ולפיה נקבע לשיטתו, כי לא תמיד ההצעה הזוכה במכרזי רמ״י משקפת את שווי השוק. בנוסף, מפנה לכתבות מעיתון ׳כלכליסט׳ המדווחות על עסקאות המשקפות לשיטתו, עליית מחירים קיצונית כתוצאה ממשבר הקורונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מצב יוצא			
מגרש	שווי המגרש בש"ח	חלק יחסי של הנישום במגרש	שווי יחסי
103	407,398,915	0.1628%	663,250
ההשבחה למרכיב הזמינות		(0.89)	0.89
סה"כ השבחה בש"ח			**73,000**

לחילופין, הוצג תחשיב השבחה כדלקמן:

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש	מגורים			מסחר	שווי מגרש
			פלדלת	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	עיקרי	
מחיר למ"ר מבונה			**22,000**			**20,000**	בשלמות
103	מגורים ומסחר	5,203	30,838	337	91.51	420	686,836,000
חלק יחסי של הנישום							0.1628%
הפחתה למושע							0.8
הפחתה להיקף בניה בתמל 3001							0.9
השבחה לזמינות							11%
סה"כ השבחה בש"ח							**88,559**

8.3 <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין שומות מכריעות בתחום תוכנית 4444</u> – נטען כי הוגש ערר בגינן ע"י הועדה המקומית (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 תוכנית תא/1111 מהווה תיקון לתוכנית ל' וההתייחסות והנוהג של הוועדה המקומית היה לאשר יחידת דיור בשטח של 100 מ"ר. לשיטת המשיבה, הומ"ק מאמצת את קביעת ועדת הערר ולפיה שטח יח"ד במצב קודם הינו 112 מ"ר (100 מ"ר + ממ"ד).

לשיטתה, שמאי המבקש הוסיף שטח של 10 מ"ר ליח"ד וטען לשטח של 122 מ"ר ליח"ד כולל ש"ש בגין תכנית ל'1 ובגין החלטת הומ"ק (1993) הקובעת תוספת ש"ש לתכנית ל'1 ובין היתר עבור מרחבים מוגנים (7.5 מ"ר). לטענת המשיבה, על שמאי המבקש היה לחשב השבחה בגין תכנית ל'1 למועד קובע בשנת 1988. ככל ולא תתקבל עמדתה הועלתה הטענה כי על שמאי המבקש היה להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה שונה בכל אחד ממצבי התכנון שהרי לשיטתו שווי יח"ד במצב קודם הינו 122.5 מ"ר ובמצב חדש הינו כ- 89 מ"ר. כ"כ, במצב קודם היה על שמאי המבקש לקבוע מקדם התאמה לגודל יח"ד. ככל ששטח היחידה קטן יותר כך השווי למ"ר מבונה גבוה יותר. בבחינת עסקאות מכר לדירות מגורים ברח' איינשטיין 12 הכולל דירות גדולות וקטנות מתקבל על ידה שווי של 42,474 ₪/מ"ר מבונה בדירות קטנות ששטחן הממוצע 68 מ"ר לעומת שווי של 35,625 ₪/מ"ר מבונה בדירות גדולות בשטח ממוצע של 116 מ"ר, משקף לשיטתה פער של 20% בשווי למ"ר מבונה.

<u>לעניין התוכניות הנושאיות</u> – נטען כי הואיל וערב אישורן של תוכניות 3700 ו- 4444 חלות על המתחם תוכניות כלליות (תוכניות 'כתמים'), והואיל ובהתאם לשומות שנערכו טרם אישורה של תוכנית 3700 נקבע כי לא חלה השבחה עקב אישור התוכניות 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, תוכניות אלו אינן מהוות חלק מהמסד התכנוני הקודם.

לפיכך הובא בחשבון בשומתה כי יש לחשב את ההשבחה לתוכניות הנושאיות למועד אישורה של תוכנית 4444 המועד בו הוקנו והתגבשו הזכויות. לשיטת המשיבה תוכנית ג'1 אינה חלה בתחום תוכנית 4444.

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

<u>לעניין תמהיל דירות וחישוב שטחים סחירים (תוכנית 4444)</u> – נטען כי בשומת הועדה הובאו בחשבון שטחים סחירים בלבד. לשיטתה לא הובאו בחשבון יח"ד שמסווגות ביעוד ציבורי. שטחים אלו תואמים את השטחים בתוכנית המפורטת. התוכנית 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 תוכנית 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 מהות ההשבחה</u> – נטען כי במצב הקודם יש להעריך שווי יח"ד בהתאם להחלטת ועדת ערר לפי שטח אקו' של 100 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד. כ"כ, יש להביא בחשבון דחיה להכנת תוכנית בסמכות וועדה מחוזית. במצב תכנוני 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 דירות הגן</u> – נטען כי בכל עבר הירקון אושרו דירות במסגרת תוכנית המאפשרת דירות גן או לחילופין במסגרת הקלות שבגינן שולם היטל השבחה. תוכנית 1111 לא אפשרה דירות גן במצב הקודם והקמתן, הותרה רק במסגרת הקלה או בהתאם לתוכנית שאפשרה זאת.

<u>לעניין ערכי השווי למגורים</u> – נטען כי הנכס הנדון מצוי במיקום מבוקש ויוקרתי בצפון העיר ת"א. לשיטתה, בתחום תוכנית 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 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' יונף ים' אליהן מפנה שמאי המבקש נטען כי, הם משקפים מאפיינים שונים הכוללים – דירות גדולות, בניינים נמוכים ומיקום בעורף תוכנית 4444. התוכנית 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, לגודל יח"ד והתאמה לבינוי של מגדלים לעומת בניה נמוכה.

ביחס לנתוני ההשוואה בגוש"ח 6884/48 ובגוש"ח 6885/6 שהוצגו בשומת המבקש נטען כי מדובר בחלקות הממוקמות במיקום נחות על פני מיקום תוכנית 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.

<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 הערכים בטבלת ההקצאה בתמל/3001</u> – נטען כי אין לקשור בין ערכי השווי לצורך ההקצאה ואיזון בתוכנית 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 שטחי השירות בתוכנית 4444</u> – נטען כי עמדת המבקש להיקף ש"ש בסך של 24 מ"ר ליח"ד הינה שגויה. תוכנית 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, יהודה פלד והח"מ במתחם הנדון הובא בחשבון ש"ש ליח"ד לא כולל ממ"ד של כ - 22 מ"ר.

<u>לענין סבירות הערכת השווי</u> – מציג 5 עסקאות מכר למגרשים במתחם בסמוך למועד הקובע המשקפים שווי בטווח של 12,492 ₪ - 15,140 ₪/מ"ר קרקע. לטענת המשיבה אומדן השווי בשומת המבקש כ- 8,100 ₪/מ"ר קרקע במצב חדש אינו סביר ואינו מניח את הדעת.

<u>לעניין מקדם הזמינות בתמל/3001</u> – נטען כי בחישוב ההשבחה לתוכנית 3001 נקבע ע"י השמאי המכריע מקדם זמינות בשיעור 15% ובחישוב ההשבחה לתוכנית 4444 נקבע מקדם הפחתה בשיעור 23.5%. לשיטת שמאית המשיבה על השמאי המכריע היה לקבוע מקדם זמינות זהה לשתי התכניות מהנימוקים הבאים:

מקדם הדחיה במצב קודם מושפע מ- 4 מרכיבים: דחיה לאישור תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, דחיה בגין פיתוח, דחיה בגין בעלות משותפת ודחיה בגין הוצאת היתר בניה. לעומת זאת, מקדם הדחיה במצב חדש עפ"י תמל/3001 מושפע מ- 3 המרכיבים האחרונים הנ"ל.

המרכיבים אינם מצטברים ובחלקם אף מקבילים. השמאי המכריע קבע בשני המצבים הפחתה בגין בעלות משותפת בשיעור 10%. לגבי פיתוח הוצג בפני השמאי המכריע מסמך מעריית ת"א ולפיו הפיתוח בתחום תמל/3001 צפוי להסתיים עד ליום 02/2024.

עוד נטען על ידה, כי השמאי המכריע התבסס בקביעת השווי בשני מצבי התכנון על תוצאות מכרזי רמ"י במתחם הנדון- מתחם 'אשכול'. לשיטת שמאית המשיבה, תוצאות המכרז מגלמים כבר דחיה לפיתוח ודחיה להוצאת היתר. כ"כ, הדחיה בגין פיתוח חופפת לדחיה בגין מושע לגביה ניתן מקדם הפחתה נפרד. לפיכך, המרכיב היחידי שלא בא לידי ביטוי בנתוני ההשוואה הינו דחיה לאישור תכניות מפורטות.

<u>לעניין המרת שטחי החניה לשימושים עיקריים</u> – נטען כי מדובר בתוספת זכויות בניה שאינן כלולות בתוכנית 4444 ולפיכך, יש לחשב בגינן השבחה מלאה.

8.4 **<u>סיכום עמדות הצדדים:</u>**

תוכנית	המשיבה	המבקש
תא/4444	₪ 364,920	₪ 62,255
תמל/3001	₪ 327,467	₪ 73,000

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 תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

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

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

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 6634/305, במתחם שדה דב, שכ' 'אשכול' החדשה, בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתוכנית תא/4444 הינו 29/08/2020.
6. המועד הקובע לתוכנית תמל/3001 הינו 05/06/2021.

9.2 נקודות שבהסכמה:

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

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 תוכנית תא/4444 (507-0403931):

10.1.1 לענין תוכנית ל'1 /תכניות נושאיות:

בשומת המשיבה נקבע כי תוכנית ל'1 הינה תוכנית נושאית ולכן, אין להביאה בחשבון במסד התכנוני במצב קודם. לשיטתה, ההשבחה בגין תוכניות נושאיות תחושב למועד אישורה של תוכנית מפורטת. לעניין שטח יח"ד במצב קודם נטען כי הועדה המקומית מאמצת את החלטת ועדת ערר לפיה נקבע לגבי תוכנית 4444 כי שטח יח"ד אקו' הינו 100 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד (החלטה זו חלוטה). לטענת שמאית המשיבה עפ"י עמדת המבקש היה עליו לחשב השבחה מכוח תכנית ל'1 ובגין החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות לתוכנית ל1 והכל נכון למועד קובע בתאריך 27/06/1988. בתגובת המשיבה הוצג תחשיב השבחה לתוכנית ל'1 בגין תוספת 10 מ"ר ליח"ד. לשיטתה, ככל שלא תתקבל עמדתה הרי שעל שמאי המבקש היה לחשב ערכי שווי שונים בכל אחד ממצבי התכנון וזאת לאור פער השטח ליח"ד (122 מ"ר/יח"ד במצב קודם לעומת 89 מ"ר/יח"ד במצב חדש).

לטענת שמאי המבקש תוכנית ל'1 אינה מהווה תוכנית נושאית אלא תוכנית רוחבית החלה בצפון מערב העיר ולפיכך, יש להביאה בחשבון במצב קודם. לשיטתו, עפ"י ערר 8512/08018 אליה מפנה שמאית המשיבה, אישור תוכנית מפורטת הוא אירוע מחולל ההשבחה של זכויות מכח תכניות נושאיות ג'1 ו-ע'1 בלבד ואינו כולל את תוכנית ל'1. לפיכך, הובא בחשבון בשומתו במצב קודם שטח של 120 מ"ר ליח"ד הכולל 110 מ"ר עפ"י תוכנית ל'1 + 10 מ"ר נוספים בגין האפשרות לאישור הקלה כמותית. בנוסף, הובא בחשבון ממ"ד 12 מ"ר ובסה"כ 132 מ"ר/יח"ד במצב קודם. לעניין ההשבחה בגין תכנית ל'1 הועלתה הטענה בדיון המקצועי ולפיה השופט המחוזי קבע שיש לבחון זאת. לטענת המבקש הועדה כלל לא הוציאה דרישת תשלום לתכנית ל1. לענין שטח הדירות – הובהר בדיון המקצועי כי נתוני השווי בשומתו הם משנים מאוחרות ונכון לשנת 2020 אין פער בשווי למ"ר מבונה בין דירות גדולות לקטנות.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בשטח ליח"ד במצב הקודם. בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 112 מ"ר/יח"ד. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח של 132 מ"ר ליח"ד.

המחלוקת בין הצדדים נובעת מההתייחסות לתוכנית ל'1 כתוכנית נושאית ומשכך, אין להתחשב בזכויות הבניה מכוחה במצב קודם, או שמא מדובר בתוכנית שאינה נושאית ולכן, שטח יח"ד יקבע בהתאם לנקבע בהוראותיה.

בשומות החי"מ לנכסים בתחום תוכנית 4444, נדונה סוגייה זו בהרחבה ולפיהן נקבע כי תוכנית ל'1 אינה מהווה תוכנית נושאית. עוד נקבע בשומות החי"מ שטח של 112 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד במצב קודם.

ההחלטה הנ"ל הינה בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

1. החלטות ועדת ערר שונות ובכללן ערר 81069/0522 בענין 'הולתו"ב תל אביב נ' חמדה ארנון ואח'.
2. המצע התכנוני במצב קודם טרם אישורה של תוכנית 4444 (תוכנית ל', תוכנית תא/1111 ותוכנית ל'1 הקובעת במפורש כי שטח יח"ד ממוצעת יעמוד על 110 מ"ר).
3. 'מסמך עקרונות שומה לקביעת זכויות' שצורף לתוכנית הנדונה ונערך עבור הועדה המקומית ע"י השמאי דנוס ולפיו זכויות הבניה במצב קודם נקבעו על בסיס 6 יח"ד לדונם ברוטו (עפ"י תוכנית 1111) וכן, לפי שטח של 110 מ"ר ליח"ד על בסיס תוכנית ל'1.
4. שומות מכריעות בסביבת הנכס.

סוגיות אלו נדונו באופן כללי במספר עררים שונים ובאופן ספציפי יותר בנוגע לתוכנית ל'1 החלה במצב תכנוני קודם ב**ערר (ת"א) 51397-01-24 'הולתו"ב ת"א נ' חמדה ארנון ואח'.** העררים נדונו ביחד עם מספר עררים נוספים במאוחד.

מדובר בהחלטה מפורטת הדנה במספר סוגיות במחלוקת למרות שדנה בתוכנית שאינה חלה בנכס הנדון. יחד עם זאת, מדובר בשאלות מהותיות הרלוונטיות אף במקרה הנדון.

<u>להלן עיקרי ההחלטה:</u>

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

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

99. .....<u>תוכנית ל/1 היא המשך ישיר לתוכנית ל, ומכחה ניתן להגדיר את אותה יחידת דיור ועיונית שהכל התייחסו אליה, לעת בחינת ערכי הקרקע במצב תכנוני שלפני אישור תוכנית 3700 ולאישור תוכנית 3388א".</u>

*100. יתרה מכך, אין לקבל את טענת הועדה המקומית לפיה גודל יחידת דיור מכח תוכנית 1111 הוא 100 מ"ר. אף בתוכנית זאת, כבתוכנית ל, אין הגדרה של גודל יחידת דיור. **<u>אנו סבורים כי גודל יח"ד שנקבע בתוכנית 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 התוכנית.</u>

*104. מן הדברים וכן מנוסחא של תוכנית ל/1, עולה כי בבסיסה עמדה הכוונה לקבע את גודל יחידת הדיור. זאת על בסיס נתונים מצטברים שהיו גם קודם לכן וכהשלמה לתוכנית 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 תוכנית ל'1 אינה מהווה תוכנית נושאית. עוד עולה, כי גודל יח"ד שנקבע בתכנית ל'1 מבסס את גודל יחידת דיור שהיה במצב תכנוני עוד קודם לכן, קרי, 110 מ"ר ליח"ד כשיקוף המצב הקיים. נובע מכך, כי בהתאם להחלטת ועדת הערר הרי שאין לקבוע כי תכנית ל'1 יצרה השבחה.

אולם וזה העיקר,

ביום 02/04/2025 התקבלה החלטה בבי"מ לענייניים מנהליים תל אביב בנוגע **לעמ"נ (ת"א) -51397 01-24 'הולתו"ב ת"א נ' חמדה ארנון ואח'.** כאמור לעיל, מדובר בהחלטת בי"מ לאור החלטת ועדת הערר בעניין 'חמדה ארנון' שבגינה הוגשה בקשה להגשת ערעור.

למעשה, במסגרת פסיקה זו נדונו שתי סוגיות הנוגעות לתוכנית ל-1. הסוגיה הראשונה הינה ביחס לשאלה, האם התוכנית הוסיפה על התכנון שקדם לה, ובפרט האם הגדילה את שטח יחידת הדיור משטח של 100 מ"ר לשטח של 110 מ"ר. שאלה שנייה, האם יש לראות בתוכנית ל-1 כתוכנית נושאית, ואין להביאה בחשבון במצב הקודם, אלא במצב החדש.

בהתאם להחלטת ביה"מ נקבע בין היתר כדלקמן:

1. *"למעשה, לפני שתי סוגיות הנוגעות לתוכנית ל-1, הסוגיה הראשונה, האם התוכנית הוסיפה על התכנון שקדם לה, ובפרט האם הגדילה את שטח יחידת הדיור משטח של 100 מ"ר לשטח של 110 מ"ר.*

השאלה השנייה, האם יש לראות בתוכנית ל-1 תוכנית נושאית, אשר אין מקום להביאה בחשבון במצב הקודם, ויש להביאה בחשבון במצב החדש.

2. ***לגבי הסוגיה הראשונה, אני סבור כי נפלה טעות בהחלטת ועדת הערר, וזאת כאשר תוכנית ל-1 באופן ברור ומפורש מגדילה את שטח הדירה הממוצע משטח של 100 מ"ר לשטח של 110 מ"ר.** נשאלת השאלה, מהיכן ניתן ללמוד זאת? והתשובה במקרה שלפניי הינה ברורה, כך קובעת תוכנית ל-1 באופן מפורש.*

כך, מטרתה המוצהרת של תוכנית ל-1 הינה:

"תוכנית זו באה לשנות את תוכנית מתאר "ל" ולקבוע גודל יחידת דיור ממוצעת לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות ולשנות ע"י כך את התוכנית הראשית". (הדגשה שלי - ג.ה.)

והדברים ברורים, מטרת התוכנית לשנות את תוכנית ל' בעניין גודל יחידת דיור ממוצעת.

ומה השינוי שמציעה תוכנית ל-1? גם פרמטר זה נרשם באופן ברור בתקנון תוכנית ל-1:

"התוכנית הראשית תשונה ע"י קביעת גודל דירה בממוצע 110 מ"ר לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבנין"....מכאן, לטעמי, אין צורך בכל מסמך נוסף, לשון תוכנית ל-1 ברורה וחד משמעית, תוכנית ל-1 משנה את התכנון הקיים בכך שהיא מגדילה את שטח הדירה הממוצע ל- 110 מ"ר.

3. *ואם היה ספק בכך, ולטעמי אין, הרי החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תוכנית ל-1 מיום 8.7.1985,*

אשר מצוטטת בסעיף 103 להחלטת ועדת הערר, קובעת זאת מפורשות, ואחזור ואצטט:

"להפקיד תוכנית בינוי למתחם שמטרתה קביעת גודל דירה ממוצע במקום 100 מ"ר יהיה 110 מ"ר שטח רצפות כולל ללא גרעין הבנין,...".... *מכאן, למרות שהדברים נרשמו לפני כ- 40 שנה, הם עדיין ברורים ובהירים, עד כי לא יכולתי לנסחם טוב יותר היום, התוכנית קובעת, כי שטח דירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר* ***במקום*** *השטח שהיה במצב הקודם בשטח של 100 מ"ר. חד וברור.*

4. ***בנסיבות אלו, לא מצאתי לנכון להידרש לנימוקים נוספים של ועדת הערר בנושא זה, ולטעמי הדברים העולים מהחלטת ההפקדה של תוכנית ל-1 ומהתוכנית עצמה ברורים - תוכנית ל-1 ביקשה לשנות את המצב שקדם לה, והיא עשתה זאת על ידי הגדלת שטח יחידת הדיור משטח של 100 מ"ר לשטח של 110 מ"ר.***

5. *כעת יש לבחון את המישור השני, האם תוכנית ל-1 הינה תוכנית נושאית אשר יש להתעלם ממנה במצב הקודם, כטענת הוועדה המקומית.*

6. ***איני מקבל טענה זו של הוועדה המקומית, תוכנית ל-1 אינה תוכנית נושאית, לא מבחינה פורמאלית ולא מבחינה מהותית, ואבאר בקצרה.***

מבחינה פורמאלית, בניגוד לתוכנית נושאית החלה באופן עקרוני על כלל מרחב התכנון או חלקים נרחבים ממנו, הרי תוכנית ל-1 חלה על אזור ברור ומתוחם.

מבחינה מהותית, תוכנית ל-1 אינה עוסקת בנושא מסוים, כגון מרתפים או גגות, וקובעת כללים לגביו, אלא היא תוכנית ספציפית שעניינה שטח יחידת דיור ממוצעת בתחום תכניות ל' ותא/1111, כאשר למעשה דין תוכנית ל-1 הינו כדין תוכנית ל' וכדין תוכנית תא/1111.

אטעים, כי מבחינה מהותית, המשמעות של תוכנית ל-1 הינה הוספת סעיף לתקנון תוכנית תא/1111, הקובע כי שטח דירה ממוצע הינו 110 מ"ר. מכאן, כפי שאין חולק שתכניות ל' ו- תא/1111 אינן תכניות "נושאיות" שאינן חלק מהמצב הקודם, כך לטעמי יש גם לראות את תוכנית ל-1, אשר כאמור מהווה תיקון לתכניות אלו.

7. ***לאור האמור לעיל, אני סבור, כי תוכנית ל-1 הינה תוכנית המגדילה את שטח יחידת הדיור שהיה נהוג לפי תוכנית ל' ו- תא/1111 משטח של 100 מ"ר לשטח של 110 מ"ר. עוד אני קובע, כי אין מדובר בתוכנית נושאית, ואין להחיל עליה את האמור לעיל בעניין תכניות נושאיות, אלא מדובר בתוכנית אשר הינה חלק מהמצב הקודם לכל דבר ועניין.***

כעולה מההחלטה הנ"ל הותיר בית המשפט את החלטת ועדת ערר על כנה ואימץ את קביעותיה בשני המישורים: במישור האחד, שטח יח"ד הינו 110 מ"ר במצב קודם עפ"י תכנית ל'1. במישור השני, בנוגע למעמדה הסטטוטורי של תוכנית ל'1 כתוכנית שאינה נושאית אלא כתוכנית החלה במרחב תכנון מוגדר בתחום תכניות ל' ותא/1111.

לאור כל האמור הובאה בחשבון בנכס נשוא השומה **יח"ד בשטח של 110 מ"ר** בהתאם להוראות תוכנית ל'1 החלה במצב תכנוני קודם.

למען הסר ספק יוער כי, ככל ונקבע שטח הדירה במצב קודם ביחס לתוכנית ל1 הרי שמדובר בשטח סופי שיש להביא בחשבון וזאת, בכל מקום בו נבחנת השבחה וביחס לכל תוכנית משביחה ולאו דווקא רק ביחס לאותן תוכניות שנדונו בפני כבוד השופט הס כאמור לעיל.

<u>לענין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ל'1:</u>

בתגובת המשיבה נטען כי ככל ומקבלים את עמדת המבקשת והואיל ותוכנית ל1 אינה תוכנית נושאית, הרי שיש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית ל1 בכל הנוגע לתוספת שטח עיקרי והחלטת הועדה לעניין תוספת שטחי שירות. לשיטת המשיבה נבחנה ההשבחה בתגובתה לאור אישורה של תכנית ל'1 המאפשרת תוספת 10 מ"ר וסה"כ 110 מ"ר במצב חדש לעומת 100 מ"ר ליח"ד במצב קודם.

לעניין זה יצויין כי בהתאם לפסק הדין, עצם הגדלת שטח הדירה הממוצע מ- 100 מ"ר ל- 110 מ"ר מכוח התוכנית אינה בהכרח מביאה למסקנה ולפיה תכנית ל'1 הינה תכנית משביחה. בהחלטה נקבע בין היתר כדלקמן:

"אולם, לצערי, הקביעות האמורות לעיל הינם מבחינת "תם ולא נשלם" לגבי היותה של תכנית ל-1 תכנית משביחה. לטעמי, מהמסקנה כי תכנית ל-1 מגדילה את שטח הדירה הממוצע לשטח של 110 מ"ר לא נובע באופן וודאי כי תכנית ל-1 הינה אכן תכנית משביחה לעומת תכניות ל' ו- תא/1111, ואבאר.

תכנית ל-1 הינה כאמור תכנית ספציפית שאינה תכנית נושאית במצב הקודם, והינה כאמור מגדילה את שטח דירת המגורים הממוצעת משטח של 100 מ"ר לשטח של 110 מ"ר, ובכך טמון בהחלט רכיב משביח. ***עם זאת, תכנית ל-1 גם כוללת הוראה של "שטח הרצפות בבניין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג..."***.

מכאן, ככל שבמצב שקדם לתכנית ל-1, כלומר בהתאם לתכניות ל' ו- תא/1111 היה נהוג דירה בשטח ממוצע 100 מ"ר ובנוסף שטחי מרפסות, יש לבחון מבחינה שמאית, האם אכן מדובר בתכנית משביחה".

בהתאם להחלטה הנ"ל, הרי שאין הכרח כי תוכנית ל1 מייצרת השבחה באופן וודאי. לשיטתו, אמנם תכנית ל'1 הגדילה את שטח הדירה הממוצע מ - 100 מ"ר ל - 110 מ"ר אולם התוכנית אף כוללת הוראה ששטח הרצפות בבניין יכלול את שטח המרפסות המקורות וחדרי הגג ולכן, יש לבחון האם אכן מדובר בתוכנית משביחה ואם לאו. יצויין כי בעניין זה הוגשה בקשה למינוי שמאי מייעץ אך טרם נתקבלה החלטה הדנה בהשבחה.

לאור כל האמור לעיל, הרי שבשומה זו לא נבחנה ההשבחה בגין תוכנית ל'1.

לענין טענת המשיבה ולפיה יש לקבוע שווי שונה בשני מצבי התכנון נוכח הפער בין שטחי הדירות – יצויין כי בהתאם לס' 10.1.4 (סיפא) בשומתי הרי שמקדם הצפיפות 1.1 שנקבע על ידי מגלם כאמור את השטח הדירתי הממוצע של 110 מ"ר (כולל ממ"ד) במצב קודם וזאת בנוסף להתאמה בגין רכיב הצפיפות ביחס לבינוי במצב חדש. בהתאם לכך הרי שאין מקום להחלת מקדם התאמה נוסף.

10.1.2 **<u>שטחי הבניה - מצב חדש:</u>**

בשומות הצדדים הובאו בחשבון במצב החדש שטחי בניה ברוטו במגרשים סחירים בהתאם לטבלת השטחים (נספח מס' 1 לתוכנית) 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 מסחר בשטח של 126,000 מ"ר, תעסוקה – 322,695 מ"ר ומלונאות – 200,000 מ"ר. כ"כ, הובאה בחשבון 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. לשיטתה, הונח ש"ש של 22 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד). לענין זה מפנה להוראות תוכנית מאושרת תמל/3001 ולתכניות שהופקדו לשני המתחמים הנוספים. כ"כ, מפנה לשומות מכריעות בתחום התוכנית ולשומת הח"מ בגו"ח 6634/172 ולפיהן הובא בחשבון שטח שירות ליח"ד כ- 22 מ"ר לא כולל ממ"ד.

בשומת המבקש חושבו שטחי הבניה העיקריים בכפוף ליחס השטחים הקבועים בתמל/3001 (מתחם 1 - שכונת אשכול) ובכלל זה מקדם יחס ברוטו/נטו 0.43 למגורים ומסחר ומקדם 0.67 למלונאות. כ"כ, מסך שטחי המסחר המותרים (כ- 126,000 מ"ר) הופחתו 7,000 מ"ר הניתנים לשיטתו לניצול במסגרת שטחי הבניה במגרשים לדיור בהישג יד.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין שטחי הבניה הסחירים ברוטו כמוצג בשומתם ואשר תואם למפורט בטבלת השטחים. כאמור, התוכנית מייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה בעתיד עפ"י עקרונות הקבועים בה. שטח התוכנית מחולק ל- 3 מתחמי תכנון ובכל אחד מהם יותרו שימושים מגוונים (מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות). בהתאם לנספח מס' 1 להוראות התוכנית (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 בניה למגורים:</u>

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 1,017,768[8] מ"ר עבור 9,100 יח"ד רגילות ו- 503,292 מ"ר[9] עבור 4,500 יח"ד למגורים מכליל. יוער בהערת אגב, כי 'דיור מכלילי עפ"י הוראות התוכנית מיועד בין היתר להקמת יח"ד קטנות, דיור להשכרה ארוכת טווח, מעונות סטודנטים, דירות עם תקן חניה 0 ודיור מוגן.

[8] בהתאם לחלק יחסי של 9,100/13,600 יח"ד מתוך 1,521,060 מ"ר = 1,017,768 מ"ר.
[9] בהתאם לחלק יחסי של 4,500/13,600 יח"ד מתוך 1,521,060 מ"ר = 503,292 מ"ר.

בהתאם להוראות התוכנית, 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[10] 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.

<u>לעניין היחס ברוטו/נטו</u> – יצויין, לאור העובדה כי זכויות הבניה עפ"י טבלת השטחים הינם למ"ר ברוטו וללא חלוקה ברורה בין השטח העיקרי לשטחי השירות, הונח יחס ברוטו/נטו בהתאם ליחס השטחים בתמ"ל/3001[11] שם הוגדרה חלוקה ברורה בין השניים.

<u>לענין היקף שטחי השירות למגורים</u> – יצויין כי יישום יחס השטחים בהתאם לתמל/3001 משקף במקרה הנדון כ- 22 מ"ר ש"ש ליח"ד[12]. יצויין כי בהתאם להחלטת ועדת ערר **(ת"א) 81056-05-22 בענין הולתו"ב ת"א נ' חמדה ארנון ואח"** הדן בהיקף שטחי השירות שנקבעו בשומת יצחקי (24 מ"ר ליח"ד[13]) נקבע בין היתר כדלקמן:

"לאחר שעיינו בהתייחסויות אלה אנו קובעים כי אין מקום להתערב במסקנת השמאי המכריע ובקביעותיו בענין שטחי השירות במצב החדש, מכח תוכנית תא/4444....

עוד נציין כי בהשלמת הטיעון ציינה הועדה המקומית כי היא עצמה עדכנה נתון זה של היקף שטחי השירות ליח"ד לאחרונה, והגדילה אותו מ20 מ"ר ליח"ד ל 22 מ"ר ליח"ד. בהתיחס לכך יש להעיר כי לטענת הועדה המקומית היא חילצה ממוצע עדכני משומות מכרעות, ואולם בטבלה שצירפה אין זכר לקביעות השומות המכרעות המאוחרות שהזכירה. לא זו אף זו שאף הפער בין נתון עדכני זה בשומות הועדה המקומית, לנתון שנקבע בעניינו, מלמד כי אין שגגה, לא כל שכן שגגה מהותית, בקביעת השמאי המכריע נושא העררים".

בהתאם להחלטה הנ"ל עולה כי לא נפל פגם מהותי ביחס להיקף שטחי השירות של 24 מ"ר ליח"ד שנקבעו בשומת יצחקי ומשכך לא מצאה לנכון ועדת הערר להתערב בסוגייה זו. המשמעות הנובעת מכך היא, כי קביעת החי"מ לשטח של 22.4 מ"ר ש"ש ליח"ד התואם שומות מכריעות[14] הינה בתחום הסביר.

---

[10] דירות להשכרה ארוכת טווח, מעונות סטודנטים, דירות עם תקן חניה 0 ודיור מוגן.
[11] מיום 20/05/2021 המהווה תוכנית מפורטת מכחה ניתן להוציא היתרי בניה במקרקעין נשוא השומה.
[12] (1,017,768 מ"ר מגורים * 0.2) / 9,100 יח"ד = 22.36 מ"ר ש"ש ליח"ד.
[13] 24 מ"ר ש"ש בשומותיו המאוחרות יותר שהופחתו מ- 26 מ"ר ש"ש בשומותיו הקודמות.
[14] ובכללן: שומת אלדד חיימי בגו"ח 6896/14, שומת יגאל יוסף בגו"ח 6896/76, שומת דוד דדון בגו"ח 6896/16.

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 התוכנית, 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 כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית וללא אבחנה בין שטח עיקרי/ש"ש/שטח עילי/שטח ת"ק.

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

לעניין טענת המבקש ולפיה יש להפחית 7,000 מ"ר מסחר מהשטח המותר יצויין, כי בהתאם להערה מס' י' בתחתית טבלת הוראות וזכויות הבניה[15] נקבע כדלהלן: ***"למגרשים אשר יועדו בתוכנית 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, קיימת הוראה מפורשת כי שטח המסחר של 7,000 מ"ר ב- 3 המתחמים ינתן <u>כתוספת</u> לשטחים הקבועים בטבלה ולא כחלק מהם.

[15] סעיף 5 להוראות התוכנית.

עיון בהערות אחרות לטבלה מעלה כי ניתנה אפשרות <u>לתוספת</u> שטחי בניה ובין היתר: 14 מ״ר עיקרי עבור כל יח״ד לצורך מרפסת (סע׳ ב׳), 6 מ״ר שירות תת קרקעי לכל יח״ד עבור מחסן דירתי (סעיף ג׳), 2 מ״ר ליח״ד עבור שטחי רווחה משותפים לדיירים (סעיף ה׳), 700 מ״ר עבור מתקנים הנדסיים (סעיף ט׳) ועוד.

בהפחתת השטחים הנ״ל מסך השטחים המותרים למגורים וזאת, בהתאם לעמדת שמאי המבקש מתקבלת יתרת שטחים שאינה סבירה עבור שטחה של כל יח״ד. יודגש, תוצאה זו אינה עולה בקנה אחד עם דרישות התוכנית למכסה של 50% דירות גדולות הכוללות 4 חדרים ויותר. נובע מכך, שעפ״י לשון התוכנית מדובר **<u>בתוספת שטחים</u>** מעבר ל- 126,000 מ״ר מסחר.

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) 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

10.1.3 <u>לעניין מקדם הדחיה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה 0.747 (N=1,5 ,I=6%) במצב החדש לעומת, מקדם 0.627 (N=8, I=6%) במצב קודם.

בשומת המבקש, הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.56 (N=I,10=6%) בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

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

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

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

1) אישור תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.
2) תוכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה השלמת הטיפול בקרקע בכל שטח התוכנית 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 לתוכנית 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 לתוכנית 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, התוכנית הנדונה קידמה את הזמינות התכנונית. בעוד שבמצב החדש נדרשת תוכנית בסמכות ועדה מקומית, הרי שמצב הקודם נדרש אישור בסמכות ועדה מחוזית המחייב דחיה ארוכה יותר.

לעניין זה יצויין כי ביום 20/05/2021, כ- 9 חודשים לאחר מועד אישור התוכנית הנדונה אושרה במתחם 1 הנדון תוכנית איחוד וחלוקה תמל/3001 המהווה תוכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. יותר מסביר להניח כי נכון למועד הקובע לתוכנית 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[16]	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

[16] 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 קודם לעומת מקדם דחיה 0.747 (N=5, I=6%) במצב חדש.

10.1.4 **<u>מקדמי שווי נוספים:</u>**

לעניין מקדם מושע – בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם 0.9 במצב הקודם. יחד עם זאת, במצב החדש הובא בחשבון בשומת המבקש מקדם מושע בשיעור 0.9 לעומת 0.85 בשומת המשיבה המשקף היקף ומושע.

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

<u>הכרעה:</u>

<u>לעניין מקדם המושע:</u>

מצב קודם: הנכס הנדון מהווה חלק מחלקת מקור 305 במצב הקודם. בהתאם לנסח הרישום מיום 10/06/2025 רשומים 6 בעלי זכויות בחלקה. חלקו היחסי של המבקש הינו 267/2068 חלקים בחלקה. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו מקדם 0.9 עבור רכיב המושע.

מצב חדש: החלקה הנדונה כלולה בתחום תוכנית 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 התוכנית 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 תוכנית המתאר 1111 נקבעה צפיפות של 6 יח״ד לדונם ברוטו באזורי המגורים, משקף כ- 6.2 יח״ד[17] בחלקה 305 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[18]) קטן יותר מהשטח הממוצע הדירתי במצב קודם (110 מ״ר כולל ממ״ד), הובא בחשבון במקרה הנדון מקדם צפיפות בשיעור 1.1 במצב קודם התואם את הנקבע בהחלטת הח״מ בחלקה הנדונה.

---

[17] 6 יח״ד/1,000 מ״ר * 1,034 מ״ר = 6.2 יח״ד.

[18] 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 התוכנית 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.

10.1.5 **<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 מכרזי רמ"י בשדה דב הינם לאחר אישור תמל/3001 ומשקפים שווי של מגרש בבעלות מלאה ללא הפחתה למושע. בנוסף המחיר במכרזים משקף עליית מחירים עקב משבר הקורונה. לשיטת שמאי המבקש הובא בחשבון שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים בגושים 6886-6885, 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 תוכנית 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[19] למועד הקובע בתוכנית 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).

- **שומות מכריעות במתחם:**

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

[19] 23/08/2021- מועד וועדת המכרזים.

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%) ועלויות 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 התוכנית מתקבל שווי ממוצע בסך של כ- 24,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים.

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

10.1.6 <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 18,500 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי בנתונים הבאים:

- **<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%) ועלויות 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. לעניין זה יצויין, כי לא הובאו בחשבון עסקאות המכר בשומת המשיבה[20] המשקפים שווי על הצד הגבוה.

[20] עסקה מיום 01/11/2017 ברח׳ אבא אחימאיר 17 ועסקה מיום 05/07/2018 ברח׳ אופנהיימר 13.

- **<u>שומות מכריעות בתחום התוכנית 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	[21]19,000

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל ממוצע שווי של כ- 21,900 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

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

10.1.7 <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.

לשיטת שמאי 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 [22]7% מתקבל שווי של 16,280 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי רווח יזמי ([23]25%) והפחתת עלות בניה (8,000 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 5,500 ₪/מ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

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

[21] בהתאם למקדם שווי 0.8 ביחס לשווי מ"ר מבונה למגורים.
[22] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמ"מ למחצית שניה 2020 שיעור התשואה למשרדים הינו 7%.
[23] בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים – שיעור הרווח היזמי במרכז מסחרי או קניון חדש נע בגבולות 20%-30%.

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[24]
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 המוצג לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון **שווי של 5,200 ₪/מ״ר מבונה משרדים** במועד הקובע.

10.1.8 **<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 5,000 ₪/מ״ר מבונה למלונאות בהישען על המלצת החוקרת לתכניות איחוד וחלוקה תא/1/3700 – תא/5/3700.

<u>הכרעה:</u>

- **<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

[24] למ״ר מבונה ברוטו.

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 ובהתאמת זמן ומיקום בנכס דנא 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.** בהערת אגב יצויין כי לא הובאו בחשבון ערכי השווי עפ"י תוכנית תא/3700 מיום 15/01/2015 בהתאם לעמדת שמאי המבקש.

להלן סיכום ערכי השווי בתוכנית:

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

10.1.9 <u>הפחתה בגין עלות הקמת מבני ציבור:</u>

שמאי הצדדים מסכימים בעניין ההפחתה בגין עלות הקמת מבני ציבור בשטח של 5,075 מ"ר.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בסיסית בסך של 8,500 ₪/מ"ר למבנה ציבור לעומת 8,500 ₪/מ"ר בשומת המבקשת. אולם, בתוספת מע"מ (17%) מתקבלת עלות הקמה של 9,945 ₪/מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

כאמור, התוכנית 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 בתוכנית 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 בתוכנית דנן.

בהיבט התכנוני, התוכנית אינה קובעת מי ישא בעלות ביצוע המטלה הציבורית.

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

לעניין זה מפנה **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 לתוכנית 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 התוכנית.*

*בקטגוריה אחרונה זו, **הנגזרת מפורשות מהוראות התוכנית**[25], יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התוכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתוכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התוכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתוכנית המשביחה.*

*סיכומה של נקודה זו: "**מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתוכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת**[26]".*

בהתאם להחלטה הנ"ל יש להבחין בין חיובים "פנימיים" הנובעים מהוראות התוכנית, 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'** ולפסיקות שהופנו אליהן ובין היתר בעניין 'אברמוביץ' ולקביעת ועדת ערר בעניין פרדס חנה בו נקבע:
*"**מאחר שבעלי הזכויות במקרקעין, או מי שיבוא בנעליהם, הם בעלי האינטרס לממש את התוכנית** 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, מאחר שבעלי המקרקעין הם בעלי האינטרס לממש את התוכנית, סביר כי הם יפעלו למימוש הזכויות מה שממילא עשוי להשליך על שוויו.

בנוסף,

בהתחשב בהוראות התוכנית והעובדה כי שטחי הציבור מהווים 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 התוכנית ולכן, יש להביאו בחשבון במסגרת היטל ההשבחה.

[25] הדגש אינו במקור – א.כ.
[26] הדגש אינו במקור – א.כ.

<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 מרכיב המע״מ.

בהתאם להוראות התוכנית בקרקע המסווגת ביעוד למגורים ומסחר/תעסוקה מגדירה התוכנית שטחים בעלי אופי ציבורי ומדגישה שימושים לגני ילדים ומעונות יום. 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
עלות ממוצעת בש״ח	**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 התוכנית 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 תמל/3001 :

10.2.1 מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת משיפור ניכר בזמינות ע"י אישור תוכנית מפורטת מכוחה יוצאו היתרי בניה. לשיטתה, חושבה ההשבחה לפי מקדם זמינות 0.2349 ביחס לשווי מגרש הקצאה 103, המשקף קיצור תקופת הדחיה ב- 5 שנים. בנוסף, הובא בחשבון מקדם מושע 0.9. בנוסף, חושבה השבחה בשומתה בגין האפשרות להמרת שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר, תעסוקה ואחסנה.

לטענת שמאי המבקש, התוכנית יצרה זמינות המוערכת על ידו בקיצור תקופת הדחיה בכשנתים והמוערך על ידו לפי מקדם השבחה 11% ביחס לשווי המגרש. שווי המגרש לשיטתו נקבע בהתאם למפורט בטבלת ההקצאה ולחילופין, עפ"י שווי השטחים המוקצים במגרש. בנוסף, הובא בחשבון מקדם מושע 0.8 ומקדם הפחתה 0.9 להיקף בניה בתמל/3001. לעניין האפשרות להמרת שטחי החניה במרתפים לשימוש עיקרי נטען, כי לאור מי התהום הקיימים בנכס והעלויות הגבוהות הכרוכות בכך, אין כדאיות כלכלית לתוספת שטחי מרתפים. בנוסף, תוספת שימוש עיקרי למסחר בבניין הכולל עירוב שימושים גורם להפחתה בשווי בשל מרכיב המטרד לשטחי המגורים.

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה בגין חלקו היחסי של המבקש בממכר בשיעור של 0.1628% במגרש התמורה.

הכרעה:

כללי:

תמל/3001 הינה אחת משלוש תכניות מפורטות שהינן תכניות המשך לתוכנית המתאר תא/4444 לפינוי שדה דב והקמת רובע חדש תחתיו. התוכנית קובעת שכונת מגורים חדשה (שכונת 'אשכול') הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית בעירוב שימושים ובצפיפות ממוצעת של 54 יח"ד/ד' מגורים נטו.

התוכנית מהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחם מס' 1 כמסומן בנספח מתחמי התכנון הנילווה לתוכנית 4444. כאמור, בהתאם לתוכנית סווג מגרש ההקצאה 103 ביעוד למגורים ומסחר ומיועד להקמת 337 יח"ד (26,794 מ"ר עיקרי) ו- 420 מ"ר מסחר.

במצב קודם קידמה תוכנית 4444 באופן משמעותי את התכנון במתחם על ציר הזמן וקבעה מגרשים סופיים, ייעודי קרקע, מס' יח"ד וזכויות בניה ברמת פירוט גבוהה. יחד עם זאת, זכויות הבניה אינן זמינות ומימושן כפוף לאישורה של תוכנית מפורטת הכוללת טבלאות איזון וחלוקה.

במצב חדש שיפרה תמל/3001 את רמת הפירוט והגדירה את זכויות הבניה לפי חלוקה ברורה של שטח עיקרי ושטח שירות בכל אחד מהמגרשים. כ"כ, הסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין בתחומה באמצעות טבלאות הקצאה ואיזון המהווה תנאי הכרחי למימוש הזכויות.

המשמעות הינה כי התוכנית המשביחה יצרה זכויות זמינות למגרשים הסחירים בתחומה וקיצרה את משך תקופת הדחיה.

לעניין זה יצויין כי מדובר במקרה מיוחד בו ההליך התכנוני של התוכנית המפורטת תמל/3001 החל עוד טרם אישורה של תוכנית 4444 והיא נתקבלה ביום 07/05/2019, כ- 3 חודשים טרם אישורה של התוכנית הראשונה (08/09/2020). כלומר קיימת תקופה חופפת להליכן התכנוני של שתי התכניות כך שבמועד אישורה של התוכנית הראשונה כבר היתה ידועה התוכנית השנייה. משמעות הדבר היא כי הייתה ציפייה לזירוז ההליך התכנוני וקידום התמ"ל באופן מהיר יותר, מה שמאפשר את קיצור משך הדחיה.

אין חולק, כי בעיני הקונה הסביר, יותר מסביר להניח כי התשלום אותו יהיה מוכן לשלם בעבור מקרקעין הזמינים לבניה יהיה גבוה יותר.

בשומת המשיבה, חושבה ההשבחה לפי מקדם זמינות 0.2349 המשקף קיצור הדחיה ב- 5 שנים, בעוד בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם זמינות 0.11 המשקף קיצור הדחיה בשנתיים בלבד[27].

לצורך קביעת מקדם הזמינות מצאתי לנכון לעיין בשומות מכריעות בעיר תל אביב, כדלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שכונה/רחוב	תוכנית משביחה	מקדם השבחה לזמינות	מס' שנים לקיצור הדחיה
דוד דדון	6885/51	שיכון ל'	מק/111/4א	12%	2
גיא צדיק	6213/14,17-19	מתחם 'סומייל'	תא/2988/ב	16%	3
אייל יצחקי	6896/204	הגוש הגדול	תמל/3001	15%	3
עאטף עאלם	6885/46	שיכון ל'	מק/111/4א	11%	2
אלדד חיימי	6110/222	ארלוזורוב	1/3885	12.50%	2-3
רמה מאור	6632/349	קדושי השואה	3700	16%	3

בהתאם לטבלה הנ"ל מתקבל מקדם השבחה ממוצע בגבולות 13% - 14%.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור כ- 13.5% ביחס לשווי הזכויות במצב חדש המשקף קיצור משך הדחיה ב- 2.5 שנים (N=2.5, I=6%).

לצורך חישוב ההשבחה הוערך שווי מגרש התמורה **במצב החדש** בהתאם לזכויות הבניה המותרות עפ"י טבלת השטחים בתוכנית, כדלקמן: 9,860 מ"ר עיקרי בבניה מרקמית (עבור 132 יח"ד) + 1,584 מ"ר ממ"דים (12 מ"ר * 132 יח"ד). כ"כ, 16,934 מ"ר עיקרי בבניה מגדלית (עבור 205 יח"ד) ותוספת 2,460 מ"ר עיקרי במקום ממ"דים[28] בבניה מגדלית (12 מ"ר עיקרי * 205 יח"ד). בנוסף, הובאו בחשבון 420 מ"ר עיקרי מסחר.

המצב הקודם הוערך לפי מקדם דחיה 0.864 ביחס לשווי מצב חדש המשקף זמינות תכנונית בשיעור כ- 13.5% משווי הזכויות במצב חדש.

[27] (2 שנים 6%) 0.89 – 1 = 0.11.

[28] עפ"י ס' 5.4.1.2.א נקבע כי הבינוי במגדלי המגורים יכלול מרחבים מוגנים קומתיים. בהתאם להערה מס' 1 ברמת הטבלה נקבע כי במידה ויעשה שימוש בממ"ק תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ליח"ד.

<u>לעניין רכיב המושע</u> – לאור ריבוי הבעלים במגרש ההקצאה 103 הובא בחשבון מקדם מושע בשיעור 0.9 המשקף את השיתוף ומשך הזמן להתארגנות הצדדים. יוער כי מקדם זהה נקבע אף בשומת השמאי יצחקי בגו"ח 6896/204 ב'גוש הגדול'.

<u>לעניין ההפחתה בגין היקף הבניה בתמל/3001</u> – לאור העובדה כי ערכי השווי מבוססים על תוצאות המכרז הכולל מגרשים בודדים במתחם (101,107,110-111), הרי שמתייתר הצורך בשימוש במקדם התאמה להיקף בניה.

10.2.2.1 <u>ערכי שווי</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 28,800 ₪/מ"ר מבונה למגורים לעומת שווי של 22,000 ₪/מ"ר מבונה בשומת המבקש.

לעניין ערכי השווי למסחר הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה ללא שינוי ביחס למדרגת ההשבחה הקודמת. לעומת זאת, בשומת המבקש הובאה בחשבון עליית מחירים המשקפת שווי של 20,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר במועד הקובע.

<u>הכרעה:</u>

לעניין ערכי השווי למגורים: התוכנית הנדונה אושרה כ-9 חודשים לאחר תוכנית תא/4444 קודמתה וכחודשיים לפני שווק מגרשים במתחם במסגרת המכרז. לפיכך, אין ספק כי נתוני המכרז משקפים באופן מיטבי את ערכי השווי במתחם במועד הקובע.

בהתאם לניתוח המכרזים כאמור בס' 10.1.6 דלעיל מתקבל שווי בגבולות 30,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים פלדלת למועד ועדת מכרזים ביום 23/08/2021.

למרות הפער הזניח לכאורה בין תקופת ועדת המכרזים למועד הקובע (כחודשיים בלבד) ולנוכח מגמות השינוי המשמעותיות במחירי הדירות מאז תחילת תקופת הקורונה, מצאתי לנכון לבחון את קצב השתנות המחירים מהרבעון השני בשנת 2021 לרבעון העוקב לו.

בהתאם לסקירת השתנות מחירי דירות בעיר ת"א שנערך ע"י משרד 'דנוס-להט' מתקבל מחיר ממוצע של 3,590,000 ₪ לדירת 4 חדרים ברבעון שלישי בשנת 2021 לעומת 3,480,000 ₪ ברבעון קודם, משקף עליית שווי בשיעור 3% בערכי הקרקע.

מלבד עליית המחירים כמשתקף מתוצאות הסקירה, דווח כי נצפתה שונות גבוהה במחירי הדירות בשכונות שונות ברחבי העיר. שונות זו מצביעה על פער משמעותי בין אזורי היוקרה לאזורים מבוקשים פחות בעיר. אין ספק כי בסביבת הנכס הנדון הנחשבת ליוקרתית בולטת השונות באופן ניכר ומחירי הדירות בה העלו באופן משמעותי את ממוצע מחירי הדירות בעיר ת"א.

מעבר לכך, בהתאם לטבלת מדדים בעיר שהופקה ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ניכרת עלייה במדד מחירי הדירות בתקופה שבין יולי-אוגוסט 2021 (מדד 467.8) לעומת התקופה הקודמת שבין מאי-יוני 2021 (מדד 455.9). בהתאם לאמור לעיל ובחישוב הפחתה של 5% על הצד הזהיר מתקבל שווי של 28,970 ₪/מ"ר בקירוב לאומדן המשיבה.

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 28,800 ₪/מ״ר מבונה למגורים (פלדלת). שווי זהה נקבע אף בשומת השמאי יצחקי במגרש 103 בתחום התוכנית, גו״ח 6896/207.

לעניין ערכי השווי למסחר – יצויין, כי לאור נתוני המכרז בסמיכות למועד הקובע והעובדה כי עפ״י דו״חות נת״מ (מחצית 2+1 בשנת 2021) ניכרת יציבות בשוק המסחר, הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה בהתאם לשווי שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.

יצויין כי, שווי זהה נקבע אף בשומת השמאי יצחקי למגרש אחר בתחום התוכנית.

<u>לעניין החלק היחסי</u> – הובא בחשבון כי חלקו היחסי של המבקש מהבעלים הפרטיים במושע בתא שטח 103 עומד על 0.1628%.

לעניין ההשבחה בגין האפשרות להמרת שטחי חניה לשטחי מסחר/תעסוקה/אחסנה:

בשומות הצדדים הובעה הסכמה ולפיה, עפ״י הוראות התוכנית קיימת אפשרות להמרת שטחי חניה לשימושים עיקריים. יחד עם זאת, נטען ע״י שמאי המבקש כי לא קיימת כדאיות כלכלית לניצול שטחים עיקריים במרתף. בשומתו לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.

<u>הכרעה:</u>

כאמור, עפ״י הוראות התוכנית נקבע כי במגרשי ההקצאה הותרה הקמת 5 קומות תת קרקעיות.

בהתאם לס׳ 6.7.14 נקבע בין היתר כי: ***״החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית״.***

כ״כ, בהתאם לס׳ 6.4 בתוכנית לעניין השימושים בתת הקרקע נקבע בין היתר כי: ***״ניתן יהיה להמיר שטח חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר/ו/או תעסוקה ו/או אחסנה באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של עיריית ת״א.....בכל יעודי הקרקע שמתחת למפלס <u>הקרקע בשתי קומות המרתף העליונות</u> יותרו השימושים הבאים באישור הועדה המקומית: <u>מסחר</u>, תרבות...״.***

בהתאם להוראות התוכנית עולה, כי ניתן להמיר שטח חניה לשימושים עיקריים כגון: מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה בשתי קומות המרתף העליונות. אין חולק כי, המרת שטחים לשימושים עסקיים מעלה את הרווחיות ומאפשרת השבחה תכנונית. בשומה זו, חושבה ההשבחה בגין האפשרות להמרת שטחי החניה לשטחי מסחר המהווה שימוש מיטבי.

יחד עם זאת, התוכנית אינה קובעת מהו שטח ההמרה המותר וזאת ככל כנראה לאור שונות המגרשים ומתוך הנחת יסוד כי כל בקשה תבחן לגופה בהתאם לאילוצים הכרוכים בה.

כאמור, עפ״י טבלת השטחים הוקצו למגרש הנדון 420 מ״ר מסחר עיקרי המהווה כ- 1.5% משטח העיקרי למגורים. בהתאם לתשריט התוכנית מסומנת חזית מסחרית באורך כ- 50 מ׳ בצלע הדרומית במגרש וחזית מסחרית באורך כ- 16 מ׳ בחזית הצפונית לכיוון השצ״פ. לאור עירוב השימושים במגרש והעובדה כי קיימת מגמה למזעור המטרדים בין המגורים למסחר, הונח תכנון עם כניסה נפרדת לכל אחד מהשימושים.

קביעה זו עולה בקנה אחד עם הוראות ס' 6.1.26 להוראות התוכנית ולפיהן, במבנה בו קיים עירוב שימושים הכולל מגורים תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים המותרים במגרש.

במקרה הנדון הובא בחשבון כי הכניסה לשטחי המסחר במרתף תהא מתוך שטחי המסחר בק"ק.

לאור אופי הבינוי במגרש הכולל חזית מסחרית בשטח 420 מ"ר בלבד והעובדה כי קיים קושי בקביעת שיעור הניצול בפועל הובא בחשבון על הצד הזהיר שטח המרה של 420 מ"ר למסחר בהתאם לשטח המסחר בקומת הקרקע.

<u>לעניין טענת המבקש לקיומם של מי התהום</u> - יצויין כי גם ללא המרת שטחי החניה לשימושים עיקריים הרי ,שככל וקיימות עלויות גבוהות להכשרת המרתף הרי שהן חלות בשני מצבי התכנון. בנוסף, ערכי השווי שנקבעו בשומה זו מבוססים על המכרזים בתחום התוכנית המגלמים את כלל מאפייני הנכס לרבות קיומם של מי תהום. לפיכך, לא הובאה הפחתה בגין רכיב זה.

לעניין טענת שמאי המבקש ולפיה תוספת שטחי מסחר לבניין מגורים מהווה מטרד ומפחית את ההשבחה - יצויין כי עפ"י הוראות התוכנית נקבע בעניין זה כי: ***"על מנת למזער מטרדים בין המגורים לשימושים העלולים להוות מפגע תתאפשר המרת שטחים כאמור, למעט אולמות כנסים ושמחות ומועדוני בילוי <u>או כל שימוש אחר המהווה מטרד לשימושי המגורים</u>".***

מעבר לכך, בניה בשימושים מעורבים מקנה יתרונות שונים ובין היתר הפחתת השימוש בכלי רכב פרטיים וממילא הפחתת עומסי תנועה. בנוסף, מרקם תכנוני המשלב בתוכו עירוב שימושים מעניק נוחות מקסימלית ומאפשר הנגשת השירותים הנדרשים לתפקוד היום יומי.

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין האפשרות להמרת שטח חניה של 420 מ"ר לשימוש מסחרי ולפי יחס ברוטו/נטו 0.7 מתקבל שטח המרה של 294 מ"ר.

<u>לעניין ערכי השווי</u> – יצויין כי בשומת השמאי יצחקי בגו"ח 6896/204 נאמדה ההשבחה לפי מקדם תועלת בשיעור 15% מהשווי למסחר בקומת הקרקע (23,000 ₪/מ"ר) ובסה"כ תרומה של 3,450 ₪/מ"ר בגין המרת שטח החניה לשימוש מסחרי. מקדם זה נקבע לשיטתו לנוכח אי הוודאות באשר להתייחסות הועדה לבקשות להמרת שטחים, לנוכח הקשיים ההנדסיים הכרוכים בחפירה ולנוכח העובדה ששטח מסחרי תת קרקעי נמוך משמעותית ביחס לשטח מסחרי בקומת הקרקע. לאחר שבחנתי את הדברים ובהתחשב באמור לעיל מצאתי כי מדובר בשווי סביר. לפיכך חושבה ההשבחה בשומה זו לפי תועלת המרה של 3,450 ₪ למ"ר.

<u>לעניין מקדם הדחיה</u> - לנוכח העובדה כי המרת שטחי הבניה במרתף לשימושים עיקריים כרוכה באישור הומ"ק והיחידה להגנת הסביבה, הובא בחשבון מקדם אי ודאות בשיעור של 0.89 המשקף דחיה של כשנתיים עד לאישור מוסדות התכנון.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

11.1 <u>תוכנית תא/4444 (507-0403931):</u>

מצב קודם	
שטח יח"ד אקו'	110
מס' יח"ד אקו'	6.204
סה"כ שטח מבונה אקו'	682
שווי מ"ר מבונה בש"ח	24,000
סה"כ שווי כזמין	16,378,560
התאמה להיקף ומושע	0.9
התאמה לצפיפות ביחס למצב חדש	1.1
מקדם דחייה להכנת תוכנית, פיתוח וכו'	0.592
סה"כ שווי מצב קודם	**9,597,500**

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 305 בשלמות					**0.1023%**	**22,126,401**

השבחה	
שווי מצב חדש	22,126,401
שווי מצב קודם	9,597,500
ההשבחה בש"ח	**12,528,901**
חלקו היחסי של עודד כצמן בחלקה 305	0.030899
ההשבחה לחלק הנישום בש"ח במעוגל	**387,100**

11.2 <u>תמל/3001 :</u>

תמל/3001						
ההשבחה בגין מרכיב הזמינות						
מגרש 103	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"דים/ תוספת עיקרי	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים:						
בניה מרקמית	132	9,860	1,584	11,444	28,800	329,587,200
בניה מגדלית	205	16,934	2,460	19,394	28,800	558,547,200
סה"כ שווי למגורים	337	26,794		30,838		888,134,400
מסחר				420	23,000	9,660,000
סה"כ שווי לפני התאמות						897,794,400
התאמה למושע						0.9
חלק מוקצה לנישום						0.1628%
סה"כ שווי מצב חדש - זמין						**1,315,448**
מקדם דחיה עד למימוש התוכנית						0.864
סה"כ שווי קודם						**1,137,127**
השבחה בש"ח						**178,321**

המרת שטחי חניה לשטחי מסחר/תעסוקה/אחסנה			
שטח המרה	שטח	יחס נטו להמרה	סה"כ
מסחר בקומת קרקע	420		
שטח המרה במרתף	420	0.7	**294**
שווי מ"ר מסחר בש"ח			23,000
מקדם השבחה בגין המרת שטח חניה לשימוש מסחרי במרתף			0.15
השבחה למ"ר			**3,450**
סה"כ השבחה למגרש			1,014,300
מקדם מושע			90%
מקדם הפחתה לזמינות ואי ודאות			0.89
שיעור הקצאה למגרש 103			0.1628%
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל			**1,323**

סה"כ השבחה בגין תמל/3001	
השבחה בגין זמינות	178,321
המרת שטחים	1,323
סה"כ השבחה	**179,600**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

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	₪ 387,100	₪ 193,550
תמל/3001	05/06/2021	₪ 179,600	₪ 89,800

היטל ההשבחה ישא הצמדה בחוק.

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