תאריך : 7 במרץ 2024
מס' מינוי : 1760-2023
מס' תיק : 211-1760-2023

לכבוד:

המבקש:
סלפטר שמחה
באמצעות: שלומי מערבי, שמאי מקרקעין
בדואל: maaravis@bezeqint.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
באמצעות: גלית אציל-לדור, שמאית מקרקעין
בדוא"ל: galita@atsil.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה

גוש: 6896 חלקה (חלק): 204,

"הגוש הגדול" - תל-אביב

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. גורם ההשבחה: אישור תכניות תא/3700, תא/4444, תמל/3001.

1.2. גורם המימוש: הסכם מכר מיום 18.4.2023.

1.3. הצדדים למחלוקת:

שומה מטעם הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו, נערכה ביום 11.5.2023 ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל-לדור (להלן: **"המשיבה"**) וכן הוגשה ביום 14.9.2023 תגובה לשומה הנגדית.

שומה נגדית מטעם מר שמחה סלפטר נערכה ביום 22.8.2023 ע"י שמאי המקרקעין מר שלמה מערבי (להלן: **"המבקש"**).

1.4. דיון:

ביום 17.1.2024 נערך דיון באופן מקוון בתיק שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ. הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

2. פרטי המקרקעין:

גוש	6896
חלקה	204
שטח החלקה הרשום	503,981 מ״ר.
מושא המחלוקת	410195040/213578400000 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 204.
מהות הנכס	חטיבת קרקע אשר שימשה בעבר כחלק משדה התעופה דב הוז.
כתובת/מיקום	מתחם ״הגוש הגדול״ בצפון מערב העיר תל אביב.
הבעלות	רשומה ע״ש מדינת ישראל.

3. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לתכניות ולמועד הקובע לחישוב ההשבחה.
בהתאם לס׳ 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו״ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין.
בהתאם לס׳ 119(א) לחוק התו״ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות.

מס׳ תכנית	י.פ.	תאריך פרסום לתוקף	המועד הקובע
תא/3700	6967	15.01.2015	30.01.2015
תא/4444	9029	09.08.2020	[1] 29.08.2020
תמל/3001	9620	20.05.2021	[2] 05.06.2021

4. מועד הביקור בנכס:

ביקורים בנכס וסביבתו נערכו מספר פעמים בעבר ולאחרונה ביום 14.2.2024.

5. תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי הנכס ונתוני הנכס הפיזיים.
להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

- ✓ הנכס הנדון מהווה את חלקה 204 בגוש 6896 הממוקמת בצידה הצפון מערבי של העיר ת״א, בסמוך לרצועת חוף הים.
- ✓ ממזרח ומדרום לנכס הממוקמות השכונות הצפוניות (״הצפון החדש״) וביניהן ״ל׳ החדשה״, ״אזורי חן״ ״נופי ים״, ושכונת ״כוכב צפון״ שהן שכונות מגורים המתאפיינות בבניה רוויה לצידם שטחי מסחר משרדים ומבני ציבור המשרתים בעיקר את תושבי השכונות.
- ✓ החלקה הנדונה (204) ששטחה הרשום כ-504 דונם, נוצרה מחלקת מקור מס׳ 1 ששטחה הרשום

[1] פרסום אחרון בעיתונות ביום 14.08.2020.
[2] פרסום אחרון בעיתונות ביום 21.5.2021.

היה כ-1,068 דונם, וידועה בשם "הגוש הגדול".

- ✓ החלקה בעלת צורה אי רגולארית בעלת שיפועים משתנים והיא אינה מפותחת (פרט לחלק הצמוד לחוף תל ברוך).
- ✓ בחלק מחלקה 204 פעל במשך שנים רבות שדה התעופה "דב הוז" ובסיס חיל האוויר "כנף 15".

6. <u>הזכויות בנכס:</u>

בהתאם לקבוע בסעיף 2 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, החבות בהיטל ההשבחה חלה על הבעלים או החוכר לדורות במקרקעין, במועד בו חלה ההשבחה.
בין הצדדים לא קיימת מחלוקת באשר לשיעור היחסי מהחלקה המיוחס לממכר כפי שהוגדר בחוזה המכר / המרשם ממחשב המנהלים מטעם בימ"ש של הגוש הגדול. קיימת מחלוקת באשר לשיעור היטל ההשבחה היחסי כפי שיפורט בהמשך.
החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה ולא את החלקים המיוחסים לכל אחד מבעלי הזכויות הרבים בחלקה, ולפיכך החלטה זו הינה בהתאם לחלק שהוגדר בנסח המנהלים ושאינו שנוי במחלוקת.

6.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23.12.2021 ומספרו 517130 המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו חלקה 204 בגוש 6896 נוצרה ביום 26.03.1997 במסגרת פרצלציה לא רצונית. להלן עיקרי הפרטים הרלוונטיים לענייננו:

גוש	6896.
חלקה	204.
שטח החלקה הרשום	503,981 מ"ר.
בעלות	ביום 26.3.1997 נרשמה הבעלות (בשלמות) ע"ש מדינה ישראל.
הערות	רשומות מס' הערות כדלקמן:

הערה	תאריך הערה
קיים צו בימ"ש השלום בת"א יפו מיום 21.9.08 בתיק אזרחי 28397/72 תיק בקשות 162902/08 **בדבר שכרם של המנהלים שיעמוד על 4.75% מהקרקע**.	4.1.2010
קיים הסכם מיום 1.10.08 בהתאם לפסיקתא של בית המשפט השלום בת"א יפו תיק אזרחי 28397/72 ע"פ סעיף 4 לצו.	26.7.2020
קיימת תוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושרה ביום 10.2.08, בהתאם לפסיקתא של בית המשפט השלום בתיק אזרחי 28397/72 בש"א 173720/07 מיום 5.3.2008 ועניינה פינוי שדה דב.	
בנוסף להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה ולתוספת להסכם קיים הסדר בין המדינה למנהלים אשר אושר ביום 17.7.13 בבימ"ש השלום בת.א. 28397/72 תל"א 130248-93 ועניינו השתתפות הבעלים בהוצאות לפינוי שדה דב.	
קיים הסדר לקיום התוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה אשר אושר ביום 18.3.2020 בבימ"ש השלום בהרצליה בת.א. 60824-11-17.	

הערה	תאריך הערה
החלקים המופיעים בפלט הזכויות שבמחשב המנהלים משקפים את זכויות הבעלים לאחר שהועברו למדינה 50% בהתאם לסעיף 5.1 לתוספת להסכם שאושרה ביום 10.2.08.	
הערה לפי ס' 126 לטובת חברת החשמל לישראל לפי שטר 34372/2007/1	16.8.2007
חברת החשמל לישראל בע"מ ח.צ. 52-0000472 קיים הסכם חלוקה מיום 10.9.87 זיכרון דברים מיום 10.11.87 וקיים הסכם מחודש ינואר 1997 תיק אזרחי 28397/72 מיום 7.12.2009	4.1.2010
הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 4857 מיום 23.2.2000 עמ' 2707.	14.6.2000

הערה	שם המוטב	הערות	תאריך הערה
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו - 7	עיריית ת"א - יפו	פורסם בי.פ 7269 מיום 22.5.16 **בשטח 32,538 מ"ר**[3]	10.7.2016
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו - 7	מדינת ישראל/משרד התחבורה	פורסם בי.פ 7707 מיום 19.2.2018 [4]	27.2.2018
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א -יפו		8.8.2016
הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	עיריית תל אביב - יפו	תכנית מפורטת תמל/3001 מיום 28.7.19	13.8.2019

6.2 <u>הסכמים בחלקת מקור 6896/1 :</u>

כפי העולה משומות הצדדים, הפסיקה ומהמסמכים שהוצגו בפניי, במהלך השנים נחתמו מס' חוזים/הסכמים בחלקה כדלקמן:

- **חוזה מכר – בין מדינת ישראל ממ"י לבין חברת החשמל מיום 13.08.1967.**

בהתאם לחוזה נמכר לחברת חשמל שטח של 23,338 מ"ר למטרת הקמה והתקנת מכלי דלק ומתקני חשמל.

- **הסכם חלוקה – המנהלים מטעם הגוש הגדול לבין חברת חשמל מיום 10.09.1987.**

מטרת ההסכם, להבהיר כי השטח המגודר ושטח שאינו מגודר הסמוך לו שייך לחברת חשמל וכן אפשרות להעברת צינורות מחוץ לשטח זה. השטח הכולל, אשר הוסכם שירשם על שם חברת חשמל הינו 23,338 מ"ר. חברת חשמל לא תהיה זכאית לכל טובת הנאה ביתרת שטח חלקה 1 אלא רק בשטח ששייך לה.

- **הסכמי ניהול בין מדינת ישראל לבין המנהלים מטעם ביהמ"ש לניהול שטח הגוש הגדול.**

פס"ד דין נאות התמרים ואח' נ' מדינת ישראל - 1980.

במסגרת ההליכים בתביעה לפירוק שיתוף בחלקה 1 בגוש 6896 (בתיק 28397/72), נחתם בתאריך **1.10.1980** הסכם בין מדינת ישראל למנהלי הגוש הגדול, אשר ניתן לו תוקף של פס"ד, לניהול שטח חלקה 1 בגוש 6896 ששטחה 1,067.892 דונם.

"חלק מזרחי" - החלק המזרחי של החלקה, המסומן לפי תשריט, ושטחו כ-610 דונם.

"חלק מערבי" - החלק המערבי של החלקה, המסומן לפי תשריט, ושטחו כ-458 דונם.

[3] לפי תכנית 3700.

[4] פרויקט הרכבת המקומית הקו הירוק- מקטע צפוני בשטח 10,639 מ"ר + שטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופת ביצוע העבודות לתקופה של עד 8 שנים ממועד מסירת החזקה 5,323 מ"ר.

עיקרי ההסכם:

כדי לאפשר תכנון ופיתוח החלקה, תרכוש המדינה מיד לאחר חתימת ההסכם את החלקה כיחידה אחת. המנהלים שמינה בית המשפט יטפלו בניהול, בתכנון ובחלוקת החלקה מטעם בית משפט, ולאחר שיסתיימו הליכי התכנון והחלוקה, תעביר המדינה את זכויות הבעלות בחלקה לפי קביעת המנהלים ובכפוף להוראות בית המשפט הדן בהליכי החלוקה הנ"ל ובהתאם להסכם.

המנהלים ייזמו תכניות פיתוח לגבי החלק המזרחי וישתדלו כי תכניות פיתוח אלה יאפשרו בניה בפועל של 6 יח"ד על כל דונם משטח החלק המזרחי. כן יזמו המנהלים תכניות פיתוח לגבי החלק המערבי למעט שטח השדה (כ- 140 דונם) שבחלקה וישתדלו כי תכניות אלה יאפשרו ניצול מירבי של החלק המערבי.

❖ **הסכם מיום 2007**

ביום 18.9.2007 נחתם תוספת להסכם בין מדינת ישראל/משרד הבטחון לבין מנהלי הגוש הגדול ביחס לפיתוח החלק המערבי של "הגוש הגדול", ההסכם קיבל אישור בימ"ש.

עיקרי ההסכם:

ברצון המנהלים ליזום תכניות פיתוח לחלק המערבי. הוסכם כי המנהלים יפעלו לקידום פיתוח חלקה 204 אשר יאפשר ניצול מירבי של קרקע זו, במקביל אם וכאשר המדינה תקבל החלטה על פינוי שדה דב היא תעשה כל שביכולתה בכפוף לדין על מנת לפנות את השדה.

הוסכם כי זכויות הבנייה בחלקה או הזכויות שייבנו כתוצאה מתכנית איחוד וחלוקה לגבי השטח המלא של החלקה, למעט קרקעות המדינה שהוגדרו בהסכם תחולקנה בין הצדדים בחלקים שווים ביניהם, 50% לכל צד.

6.3 <u>רישום ממחשב הזכויות של המנהלים מטעם ביהמ"ש לניהול שטח הגוש הגדול (6896):</u>

הוצג בפניי העתק רישום ממחשב הזכויות של הגוש 6896 חלקה 204, "הגוש הגדול" מיום 4.4.2023 ממנו עולים הפרטים הבאים: ביום 5/5/2020 נרשמה הבעלות על פי פסק דין ע"ש **סלפטר שמחה** החלק בנכס **410195040/213578400000.**

רשומות הערות אזהרה כפי הרשומות בנסח הרישום בפנקס הזכויות של משרד המשפטים כמפורט לעיל. בנוסף, רשומה הערה (על כל הבעלים) לפי סעיף 130 מתאריך 4/6/2020 לפיה, כל ההערות הרשומות על זכויות של בעלים במחשב המנהלים תקפות וחלות אך ורק לגבי הזכויות שנותרו רשומות במחשב המנהלים על שם הבעלים השונים, לאחר שהופחתו מהן 50% שהועברו על שם המדינה.

הערת הח"מ: השיעור היחסי של המבקש בחלקה 0.192058298% מהווה כ-967.94 מ"ר.

6.3 <u>הסכם מכר:</u>

הוצג לי עותק הסכם מכר מיום 18.4.2023 לפיו המבקש מכר את זכויותיו בנכס תמורת סך 20,600,000 ₪. המוכר יישא בתשלום היטל ההשבחה החל עד למועד העסקה.

7. מצב תכנוני[5]:

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני לנכס, להלן התכניות העיקריות הרלוונטיות למחלוקת:

מס' תכנית	שם התכנית	פרסום לתוקף	י.פ.
ל'	תכנית לשטחים מעבר לירקון	19.2.1953	278
628	לתכנן שטחים מערבה לדרך חיפה – שינוי לתכנית ל'	2.1.1964	1061
1111	שינוי לתכנית ל'- ביטול תכנית 628	27.3.1969	1515
תא/1116	עבר הירקון- רובע ד' קטעת תכנון 1	6.10.1974	2050
ע'	מרתפים	28.11.1985	3275
תא/1116/א	שינוי מס' 1 לתכנית 1111 ותכנית ל' לשטחים מעבר לירקון (התכנית מבטלת את תכנית 1116)	20.11.1986	3402
ל'1	שינוי לתכנית ל'- גודל יח"ד ממוצעת	12.6.1988	3565
תא/1116 /א/5	תכנון קטע 5 לתכנית 1116/א	23.5.1991	3880
1111/א'1 ב.מ.9	שינוי לתכנית 1111 בחלק המזרחי של ח' 6896/1	21.10.1993	4151
ג'	גגות	21.4.1994	4208
ע/1	מרתפים	18.3.2003	5167
ג/1	גגות	20.8.2007	5705
3484	שירותי חוף ים במרחב ת"א	6.4.2009	5939
תא/3700	תכנית לרובע עירוני חדש בצפון מערב היר	15.1.2015	6967
תא/5000	תכנית כוללנית לעיר ת"א	22.12.2016	7407
תת"ל/ 70ג'	רכבת קלה- הקו הירוק מקטע צפוני	2.10.2017	7597
תא/4444	תכנון רובע עירוני חדש ליצירת רצף עירוני	9.8.2020	9029
תמל/3001	שכונת אשכול שדה דב (תכנית מפורטת למתחם 1 בתא/4444)	20.5.2021	9620

להלן עיקרי ההוראות (פירוט מלא ומפורט במסמכי התכניות).

7.1. תכנית מתאר ל'- שטחים מעבר לירקון:

התכנית הינה תכנית מתאר החלה על שטחים מעבר לירקון.

בהתאם לתשריט התכנית חלקה 1 בגוש 6896 מסווגת במספר ייעודים ביניהם: אזורי מגורים, בתי מלון, מגרשים ציבוריים פתוחים, שטח חוף הים וגבול שטח שדה התעופה הנוכחי.

התכנית קובעת, בין היתר, כי צפיפות המגורים לא תעלה על 10 חדרים לדונם נטו ולא יותר מ- 4 יח"ד.

בתכנית מפורטת שתוכן יחולק אזור המגורים ל "אזור מגורים א'1" ו-"אזור מגורים א'2".

7.2. תכנית מס' 628:

בהתאם לתשריט התכנית חלקה 1 בגוש 6896 מסווגת במספר ייעודים ביניהם: שטח פתוח שפת הים, מגרשים מיוחדים וביניהם מגרש מס' 24 שטח חברת החשמל לישראל, מגרש מס' 25 לבתי מלון מחנות קיץ ונופש וכו', אזור מגורים, יחידות מסחריות ומגרשים מיוחדים לשירותים ציבוריים.

[5] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

מטרת התכנית לתכנן מחדש שטחים מערבה לדרך חיפה ע"י קביעת יחידות שכנות ד' וה' ולתקן בהתאם לכך את תוכנית ל'. על התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית תכנית ל'. באזורי המגורים צפיפות הבניה תהיה לפי 5 יח"ד לדונם נטו. תכנית בנין עיר מפורטת או תכנית בינוי תערך לגבי כל שטח של יחידות שכנות בשלמותה או חלק ממנה.

7.3. <u>תכנית תא/1111:</u>

{פורסמה לתוקף ביום 27.03.1969 , י.פ. 1515}

התוכנית חלה על שטח **כ- 4,200 דונם** לערך (כוללת שטח חלקה 1 בגוש 6896) ומהווה שינוי לתוכנית ל' ומבטלת את תוכנית מס' 628. מטרת התוכנית: תכנון מחדש של שטחים מעבר לירקון.

התכנית מסווגת את **חלקה המזרחי** של חלקה 1 **כ"אזור מגורים" והחלק המערבי** של החלקה **כ"אזור לפיתוח חוף הים"**, בתחום החלקה מסומן "**גבול שדה תעופה זמני**" (שדה תעופה דב הוז).

שטח חברת חשמל מסומן מחוץ לקו הכחול של התכנית. (חלקה 204 הנדונה מרביתה בחלק המערבי של חלקה 1).

התוכנית אינה כוללת הוראות מפורטות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. יש להכין תכנית מפורטת לכל רובע או לקטע תכנון כפי שיקבע ע"י הוועדה המקומית.

רובעי מגורים – התכנית מגדירה 3 רובעי מגורים שכל אחד מהם מחולק לקטעי תכנון.

נקבע שבכל שטח רובעי המגורים הצפיפות לא תעלה על 6 יח"ד לדונם ברוטו וסה"כ מספר היחידות לא יעלה על 14,310 יח"ד פחות שטחי הבניה המסחריים אשר יחושבו לפי 70 מ"ר כשווי 1 יח"ד.

אזור לפיתוח חוף הים באזור זה לא נקבעו זכויות בניה אך נקבעו אזורי משנה כדלקמן:

<u>אזור משנה א'</u> – תותר בניה של בניני ומתקני מסחר, בדור, מלונות והארחה והתכליות המותרות בו יהיו דומות לתכליות אזור מסחרי בתכנית הראשית.

<u>אזור משנה ב'</u> – תותר בניה של בניני ומתקני קיט, נופש, מלונות והארחה. כן תותר באזור הזה בנית בניני מגורים מיוחדים כגון דירות סופשבוע.

<u>אזור משנה ג'</u> – השטח הזה מיועד כשטח ציבורי פתוח שטח הים וישמש כחוף רחצה וקיט. בשטח הזה ולכל אורכו **תשמר רצועת חוף ברוחב שלא פחות מ-50 מטר** (להוציא את המקומות בהם מצוק הגבעות קרוב יותר) המיועדת למתרחצים ולנופשים בלבד, וכל מבנה קבע או ארעי לא יותר בה. התכליות המותרות לשטח זה תהיינה (פרט לרצועת החוף ברוחב 50 מטר הנ"ל) קיוסקים, מתקני רחצה, קיט ונופש, מלתחות ובתי שימוש ציבוריים.

<u>שטחים לבניינים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים באזור פתוח חוף הים</u> - גודלם ומיקומם יקבעו בהתאם לתכניות מפורטות ובמסגרתם יכללו שטחים ציבוריים כמעבר להולכי רגל לשם גישה חופשית לים.

<u>"רשום רצועת חוף הים"</u> (ס' 21 לתקנון): נקבע כי **רצועת חוף הים המוזכרת לעיל ברוחב 50 מטר** (להוציא אם המקומות בהם מצוק הגבעות קרוב יותר) **ירשם על שם המדינה** ויוחכר לעירית ת"א בדמי חכירה מינימליים **כשטח ציבורי פתוח.**

7.4. <u>תכנית תא/1116:</u>

תכנית מפורטת לחלק מתכנית המתאר 1111 החלה על שטח כ-305 דונם וכוללת את ח"ח 1 בגוש 6896. התכנית קובעת, בין היתר, כי שטח הרצפות הכולל באזורי המגורים השונים ובמגרשי המגורים השונים יחשבו בהתאם למספר הקומות והיחידות המותרים במגרש (לפי לוח היחידות במגרש) ולפי 100 מ"ר בניה ליחידת מגורים, אך בכל מקרה לא יעלה שטח הרצפות בקומה באזורי מגורים משנה 3 על 30% בניה בקומה ובאזורי המשנה 4 ובמשנה מיוחד על 15% בניה בקומה.

7.5. <u>תכנית מתאר ע'- מרתפים:</u>

תוכנית מתאר שחלה על כל מרחב תכנון העיר תל אביב יפו. בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, שירותים כלליים לדיירים כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שיירשמו כרכוש משותף. ביתרת השטח תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבית בשטח 6 מ"ר ליח"ד. גובה המרתף יקבע ע"י הוועדה המקומית ובכל מקרה לא יעלה על 4 מ'. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק לצרכי חניה.

7.6. <u>תכנית תא/1116/א:</u>

התכנית מהווה שינוי מס' 1 לשנת 1980 של תכנית מתאר 1111 ותכנית מתאר "ל" לשטחים מעבר לירקון. התכנית חלה על שטח כ-341 דונם וכוללת גם חלקים מחלקה1 בגוש 6896. מטרתה לתכנן מחדש את השטח המוגדר ובכך <u>לבטל את תכנית מפורטת 1116</u>. התכנית קובעת 7 קטעים לצורך הכנת תכנית מפורטת הכוללות ביצוע איחוד וחלוקה חדשה.

התכנית קובעת, בין היתר, כי הצפיפות לא תעלה על 6 יח"ד לדונם ברוטו. ממוצע שטחי הדירות בתחום המתוכנן לא יעלה **<u>על 110 מ"ר</u>**. שטח הדירות יכלול שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול שת שטח גרעין הבניין, קומת עמודים, מקלטים, מרתפים, מחסנים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.

7.7. <u>תכנית ל'1:</u>

מטרת התוכנית לשנות את תוכנית מתאר ל' ולקבוע גודל יח"ד ממוצעת לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות ולשנות ע"י כך את התכנית הראשית (ללא תוספת יח"ד).

התכנית קובעת כי בתחום תכנית תא/1111 שטח דירה בממוצעת יהיה 110 מ"ר לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבניין (ס' 6א'). שטח הרצפות בבניין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את שטח גרעין הבניין, מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה (ס' 6ב').

7.8. <u>תכנית תא/1116/א/ 5:</u>

התכנית חלה על שטח כ-67 דונם (שטח לחישוב זכויות 66.6 דונם והשטח הנותר 0.420 דונם מהווה השלמה שהזכויות לגביו נתנו בתכנית מתאר 1116/א/ 6 ו- 1116/א /7). מטרת התכנית לתכנן מחדש את קטע תכנית מס ' בתכנית 1116/א'. התכנית קובעת 391 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליחידה בבניינים בני 5 ו-9 קומות ומגרש לבנית יחידה מסחרית בשטח 560 מ"ר בבניין בקומה אחת. בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר זאב כהן מתחם 5 מהווה חלק מחלקה

1 בגוש 6896 המכונה "הגוש הגדול" וכן מגרשי השלמה מקטעים סמוכים. ההקצאה במגרה זה, הינה למנהלי "הגוש הגדול" בשם מדינת ישראל אשר יקצו את זכויות הבעלים בתאום עם בימ"ש. החלוקה החדשה נועדה לאחד את קטעי ההשלמה שנתקבלו מקטעים סמוכים ולהקצאות קטעי ההשלמה שנתקבלו מקטעים סמוכים, בהתאם להוראות 1116 א' המאושרת.

7.9. <u>תכנית מס' 1111/א'1 ב.מ./9 :</u>

התכנית חלה על שטח כ- 527 דונם וחלקים מהחלק המזרחי של חלקת מקור מס' 1 כלול בתוכנית זו.
מטרת התוכנית תכנון השטח להקמת שכונת מגורים הכוללת 3,000 יח"ד, שטח למסחר מקומי כ-2,400 מ"ר, מסחר רובעי הכולל משרדים בשטח כ-21,000 מ"ר, דרכים, שטחי חניה, ושצ"פ.
בסעיף 12 לתקנון התכנית בפרק זכויות הבניה נקבע כי זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית הראשית דהיינו לפי 1111 קרי, 6 יחידות דיור לדונם ברוטו.
התכנית קובעת כי ממוצע השטח לדירה לא יעלה על 120 מ"ר למטרות עיקריות, בתמהיל של 16% לדירות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר, 24% דירות לדירות בשטח 80-100 מ"ר ו- 60% לדירות ששטחן עולה על 100 מ"ר. שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית "ל 1".
כן קיימת התייחסות לזכויות חלקה מס' 1[6] בגוש 6896 (בחלק המזרחי) כדלקמן:

- ✓ השטח לחישוב זכויות האמור של 543.5 דונם הינו שטח לצורך חישוב זכויות בלבד, ונובע מהסכם שנחתם בין מדינת ישראל ובין המנהלים מטעם בית המשפט לשטח הגוש הגדול 6896 ביום 1.10.1980 לפיו, הזכויות בשטחים ממזרח להמשך רח' אבן גבירול יינתנו מתוך שטחים של כ-610 דונם ויהיו בסה"כ 3,660 דירות, לפי חישוב של 6 יחידות דיור לדונם ברוטו. יחידות אלה כוללות זכויות עבור **<u>כ-44.7 דונם</u>**, <u>הכלולים בשטח שמחוץ לתחום התכנית מערבית לקו הכחול</u>.
מכיוון שזכויות עבור שטח של **66.5 דונם** מהנ"ל - 399 דירות ניתנו בתחום תכנית בתחום תכנית מתאר מס' 1116 א'. יינתנו בתחום תוכנית זו זכויות עבור שטח של 543.5 דונם שהם 3,261 דירות.
- ✓ סה"כ דירות למגורים בתחום חלקה 1 בגוש 6896 - **2,961 יח"ד (300[7] – 3261)** לכך יש להוסיף 90 יח"ד לזוגות צעירים, **ובסה"כ 3,051 יח"ד.**
- ✓ "כל השטחים המיועדים להשלמות מתוך חלקה 1 שבתחום תוכנית זו יועברו להשלמות ללא זכויות מאחר וזכויותיהם ניתנו בתחום תוכנית זאת.
- ✓ "בעת עריכת תכניות לשטחים שממערב להמשך רח' אבן גבירול יופחתו זכויות עבור שטחי קרקע של **כ- 44.7 דונם** - שהן הפרש בשטחי הקרקע הקיימים בתכנית ובין שטחי הקרקע עבורם ניתנו זכויות בהתאם להסכם הנזכר לעיל - בגין 268 דירות. שזכויותיהן ניתנו בתחום תכנית זו".

7.10. <u>תכנית מתאר ג'- גגות:</u>

תוכנית מתאר שחלה על כל מרחב תכנון העיר תל אביב יפו, התכנית החליפה וביטלה את תכנית מס' 1680 לחדרי יציאה לגג משנת 1981. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר תוספת חדר יציאה לגג מתוך כל דירה עליונה בבניני מגורים, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. היקף בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על

[6] כאמור, חלקה 204 בגוש 6896 הנדונה מהווה חלק מחלקת מקור מס' 1.
[7] המרה של שטחי המסחר.

50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

7.11. <u>תכנית ע/1:</u>

תוכנית מפורטת לכלל המרחב העירוני של תל אביב יפו למעט על מגרשים הכוללים מבנה לשימור. מטרת התכנית ,בין היתר, הגדלת השטחים המותרים וקביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם. התכנית מחליפה את תוכנית ע'.

השימושים המותרים- לשטחי שירות ושטחים נלווים, מחסן דירתי בשטח 12 מ"ר נטו ליח"ד. בדירות צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי מרתף עליון לדירה ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעל מקצוע חופשי. התכנית קובעת אף שימושים למרתפים בבתי מלון, מבני נופש וספורט.

להלן פירוט הזכויות ע"פ השימושים השונים:

שימוש בבניין	שטח המרתף	מס' קומות מירבי	שימושים מותרים	הערות
בניינים עם דירות צמודות קרקע	עד 80% משטח המגרש ועד 100% בתנאי הבטחת ביצוע תנאים לעניין מי נגר	2 קומות, כאשר בנוסף יותרו עד 4 קומות מרתף עבור שטחי שירות כללים	שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר	רשאית הוועדה להתיר חיבור קומת המרתף העליונה לדירות בקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי
בניינים עם ללא דירות צמודות קרקע			שטחי שירות כללים , מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר	רשאית הוועדה להתיר חיבור קומת המרתף העליונה לדירות בקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי
בנייני מסחר, תעסוקה			שטחי שירות כללים	50% משטח קומת המרתף יותרו עבור השימוש העיקרי
חזית מסחרית כלואי לשימוש מגורים			שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים למסחר ולתעסוקה	השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו, כל שאר ההוראות בהתאם להוראות בניני מגורים
בתי מלון			שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים לבית מלון, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים	

7.12. <u>תכנית ג/1:</u>

התכנית חלה על מרחב התכנון המקומי ת"א יפו למעט אזורים מסוימים. מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים מכל דירה עליונה בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג, הקטן מבניהם, בבניה בו-זמנית על הגג. בבניינים חדשים בלבד ניתן לאחד את חדרי הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. חדרי יציאה לגג ייבנו בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו החזית הקדמית או האחורית של הבניין. לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה קטן מ- 80% מהקומה שמתחת.

7.13. <u>תכנית 3484:</u>

תוכנית מתאר שחלה על כל מרחב תכנון העיר תל אביב יפו- שירותי חוף הים. כוללת גם **חלק** מחלקה 204 ומסווגת אותה כשטח **קו החוף וחוף רחצה במתחם מס' 3 "חוף תל ברוך"**. התכנית מסדירה את הפעילות הקיימת כיום לאורך החוף, תוך קביעת השימושים המותרים, היקף הבניה ואופייה.

7.14. <u>תכנית תא/3700:</u>

{פורסמה לתוקף ביום 15.01.2015 , י.פ. 6967}

התכנית הינה תכנית מתאר החלה על שטח כ- **1900 דונם** (מתוכו רק **כ- 67.65** מחלקה 204) ומטרתה תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף.

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית **ל-5 מתחמים (3700/5-3700/1)** להקמת 11,480 – 12,980 יח"ד. ההקצאה בתכניות המפורטות תבוצע לפי מסמך עקרונות המהווה חלק ממסמכי התכנית וקובע , בין היתר, שהשווי ליח"ד אקוויוולנטית מתייחס לשווי קרקע לדירה רגילה בשטח 120 מ"ר, ללא מע"מ ופיתוח, ללא הפחתה לגודל, דחייה עד לאישור תכנית והיטל השבחה.

הוצאת היתר בניה כפופה לאישור תכנית מפורטת למתחם בשלמות למעט לעניין המרחב הציבורי בתכנית בו תתאפשר הוצאת היתרי בניה לבצוע הרחובות העירוניים הראשיים, בנייני ציבור ראשיים ועוד.

<u>מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבניה:</u>

לתכנית צורף נספח "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבניה" הקובע את העקרונות להקצאת הזכויות במסגרת תכניות מפורטות עתידיות במתחמים. הנספח לא מהווה "טבלת הקצאה ואיזון", של נספח לתכנית איחוד וחלוקה, אלא, מסמך עקרונות בלבד של ההקצאה העתידית. בעמ' 13 לנספח נקבע בהקשר לח"ח 204 כדלקמן:

גו"ח	מצב נכנס					מצב חדש		
	שטח החלקה בדונם	שטח הנכלל באיחוד וחלוקה בדונם	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בדונם	יעוד קובע במצב הקיים	מס' יח"ד (נכנס)	סה"כ מס' יח"ד לקבל **כולל בונוס**	מתחם	מתוכם במתחם 3
6896/204	503.981	32.539	32.539	מלונאות תיירות קייט ונופש	162.7	324.82	2	-
6896/204	503.981	35.111	0	פיתוח חוף הים משנה א	0	0	-	
סה"כ		**67.650**			**162.7**	**324.82**		

<u>להלן סיכום זכויות הבנייה הכוללות בתכנית:</u>

ייעוד	**תמצית הזכויות**
מגורים[8] :	8,320 יח"ד, 120 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד (רגילות)
	1,000 יח"ד, 60 מ"ר עיקרי ליח"ד (קטנות)
	מתן אפשרות לחלוקה של עד 1,500 יח"ד רגילות לקבלת עד 3,000 יח"ד נוספות.
	דיור בהישג יד 2,160 יח"ד 60 מ"ר עיקרי ליח"ד.
	שטחי רווחה בקומת הקרקע בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים ליח"ד.
	מרפסות, ניתן יהיה להתיר מרפסות רצופות של עד 15 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד, וליח"ד ששטחן עד 80 מ"ר יח"ד.
	שטחי שירות- מעל הכניסה הקובעת בשיעור 30% מהשטחים העיקריים ליח"ד. הועדה תהיה רשאית להגדיל בעוד 10% נוספים.
	מתחת למפלס הכניסה יותרו עפ"י תוכנית ע1, אולם התכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.

[8] התוכנית מאפשרת המרת חלק מזכויות הבניה למגורים לשימושי מלונאות/מסחר/תעסוקה.

		חדרי יציאה לגג עפ"י תוכנית מתאר ג1.
		גובה בניינים, בהתאם להגבלות הגובה החלות באזור.
		קווי בניין, קדמיים לרח' ראשיים כמסומן בתשריט ולא פחות מ 4מ'
		קדמיים לרח' משניים 4 מ', אחוריים מינימליים 7 מ'.
		צדדיים בהתאם לגובה הבניין בין 4-7 מ'[9]
		תכסית לא תפחת מ- 35% ולא תעלה על 50% מגודל המגרש.
מסחר	:	67,738 מ"ר
תעסוקה	:	147,416 מ"ר
מלונאות	:	שטח עיקרי של 60,000 מ"ר להקמת 1,500 חדרי מלון לפחות.
		מגרשים למלונאות ונופש בשיעור 30% מתוך המגרשים שביעוד מגורים מיוחד משולב עם מלונאות ונופש.
בנייני ציבור	:	הקצאת 200 דונם, עבור 2 מגרשים למבני ציבור, קריית החינוך והקצאת שטח לספורט בהיקף של עד 3,000 מושבים.
סביבת החוף	:	קביעת הוראות מפורטת לפיתוח סביבת חוף הים כשטח פתוח לציבור.
גובה בניינים[10]	:	גובה הבניינים בתחום התוכנית יהיה בהתאם למגבלות הגובה החלות באזור בגין קיומו של שדה התעופה דב. מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר השגה עירוני: בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה. 360 יח"ד בר השגה בשטח ממוצע של 60 מ"ר.

<u>הוראת מיוחדות:</u>

סעיף 12.1 (ד) בהוראות התוכנית קובע כי אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תוכנית זו, <u>יוסרו הגבלות הבנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז</u> באופן שיאפשר אישור זכויות בנייה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תוכנית בניין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה שתחול על תחום תכנית זו ותאושר עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התו"ב, או עפ"י הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן.

סעיף 17.1 בהוראות התוכנית קובע כי על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שדב דב, לרבות הגבלות הנייה לגובה, רעש, מזעור סכנת ציפורים לתעופה ומניעת סנוור. עוד קובעת כי במקרה של סגירה ו/או הפסקת הפעילות של שדה התעופה, יבוטלו ההגבלות הנובעות משדה דב המפורטות בתכנית זאת. אם תהיה תוספת של זכויות בנייה במתחם 3700/1, <u>כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת</u> זו בהתאם למשטר האישון וההקצאה שבתוכנית. כמו כן תותר האפשרות לתכנון דו שלבי של מתחם זה במסגרת התכנון המפורט.

<u>להלן פירוט סוגי יח"ד בחלוקה למתחמי תכנון כמפורט בטבלה:</u>

	3700/1	3700/2	3700/3	3700/4	3700/5	סה"כ
יח"ד רגילות אשר חובה לחלקן ליח"ד קטנות	46 יח"ד	82 יח"ד	142 יח"ד	168 יח"ד	62 יח"ד	**500** יח"ד רגילות שחובה לחלקן
סה"כ יח"ד קטנות לאחר חלוקתן שהקמתן חובה	92 יח"ד	164 יח"ד	284 יח"ד	336 יח"ד	124 יח"ד	**1,000** יח"ד קטנות לאחר חלוקתן
יח"ד נוספות אותן ניתן לחלק ליח"ד קטנות	138 יח"ד	246 יח"ד	426 יח"ד	504 יח"ד	186 יח"ד	**1,500** יח"ד רגילות שניתן לחלק

[9] ב- 2 הקומות הראשונות יותרו קווי בניין 0 במסגרת תוכנית מפורטת או בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים.
[10] סעיף ד' בהוראות התוכנית עמ' 6

להלן סיכום זכויות בניה ויח"ד לפי מתחמים בתא/3700 :

ייעוד קרקע	שימוש ראשי	מתחם 3700/1	מתחם 3700/2	מתחם 3700/3	מתחם 3700/4	מתחם 3700/5	סה"כ
אזור מגורים	מגורים	48,000 מ"ר	669,120 מ"ר	112,320 מ"ר	262,320 מ"ר	104,640 מ"ר	596,400 מ"ר
		400 יח"ד	**576 יח"ד**	**936 יח"ד**	**2,186 יח"ד**	**872 יח"ד**	**4,970 יח"ד**
מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים)	מגורים	10,800 מ"ר	70,080 מ"ר	139,080 מ"ר	175,200 מ"ר	48,840 מ"ר	443,280 מ"ר
		84 יח"ד	**584 יח"ד**	**1,159 יח"ד**	**1,460 יח"ד**	**407 יח"ד**	**3,694 יח"ד**
מגורים משולב במסחר ותעסוקה	מגורים	11,160 מ"ר	32,400 מ"ר	16,440			60,000 מ"ר
		93 יח"ד	**270 יח"ד**	**137 יח"ד**			**500 יח"ד**
	מסחר	6,168 מ"ר	9,370 מ"ר	2,738 מ"ר			18,294 מ"ר
	תעסוקה	8,472 מ"ר	6,495 מ"ר				14,967מ"ר
מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש	מגורים	16,800 מ"ר		28,080 מ"ר	43,440 מ"ר		88,320 מ"ר
		140 יח"ד		**234 יח"ד**	**362 יח"ד**		**736 יח"ד**
	מלונאות	5,528 מ"ר		11,513 מ"ר	22,973 מ"ר		40,014 מ"ר
מלונאות ונופש	מלונאות		10,000 מ"ר		10,000 מ"ר		20,000 מ"ר
אזור תעסוקה	תעסוקה	58,804 מ"ר			73,352 מ"ר		128,129 מ"ר
	ש.לוגיסטי עירוניים				4,000 מ"ר		4,000 מ"ר
אזור מסחרי	מסחר	2,808 מ"ר		5,615 מ"ר			5,615 מ"ר
אזור מסחרי מיוחד	מסחר	15,059 מ"ר					15,059 מ"ר
	תעסוקה	4,320 מ"ר					4,320 מ"ר
חזית מסחרית	מסחר	10,290 מ"ר	7,212 מ"ר	4,290 מ"ר	4,170 מ"ר		25,962 מ"ר
סה"כ	מגורים	86,040 מ"ר	171,600 מ"ר	295,920 מ"ר	480,960 מ"ר	153,480 מ"ר	1,188,000 מ"ר
		717 יח"ד	1,430 יח"ד	2,466 יח"ד	4,008 יח"ד	1,2789 יח"ד	**9,900 יח"ד**
	מלונאות	5,528 מ"ר	10,000 מ"ר	11,513 מ"ר	32,973 מ"ר		**60,014 מ"ר**
	מסחר	34,343 מ"ר	16,582 מ"ר	12,643 מ"ר	4,170 מ"ר		**67,738 מ"ר**
	תעסוקה	67,596 מ"ר	6,495 מ"ר		73,325 מ"ר		**147,416 מ"ר**

7.15. <u>תכנית תא/5000:</u>

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב- יפו וקובעת, בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'. הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות תכנת זו ושמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 204 מצויה באזור תכנון 101, **במתחם תכנון 101 ב' (שדה דב)** ובמתחם **תכנון 101 ג' (צפון מערב העיר- תכנית 3700)**, ומסווגת בייעוד אזור מגורים, אזור לתכנון בעתיד, שצ"פ ומתקנים הנדסיים, עורף החוף.

7.16. <u>תת"ל/70ג' – רכבת קלה – 'הקו הירוק מקטע צפוני':</u>

מטרת התכנית התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים הרצליה ותל אביב - יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א. בהתאם לתכנית זו עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה בתחום תוכנית תא/4444.

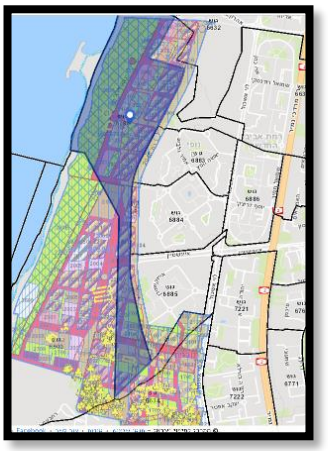
7.17. <u>תכנית מס' 4444 (507-0403931) – רובע שדה דב:</u>

תכנית החלה על שטח כ-**1,300 דונם** ומתוך כך שטח חלקי חלקה 204 המצוי בתחום התוכנית הוא **411,107 מ"ר**. מטרת התכנית הינה תכנון רובע חדש אשר יהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני בין חלקי העיר. התכנית הינה ברובה מתארית המייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה **בתכניות עתידיות נפרדות ל-3 מתחמים** על פי העקרונות הקבועים בה.

התכנית היא תכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכחה היתרים פרט לשטחים הציבוריים להם קיימות בתכנית הוראות מפורטות. התכנית מציעה פיתוח רובע עירוני מעורב עבור כ-16,000 יח"ד וכ-25,000 מועסקים. התכנית כוללת בין היתר שטחי מסחר, מלונאות ותעסוקה לצד שטחי ציבור שונים. מתוך כלל יח"ד המגורים בתכנית כ-2,400 יח"ד הוגדרו כמגורים בהישג יד כמטרה ציבורית.

הבנייה בתחומי התכנית תהייה "מרקמית" בגובה 5-10 קומות ו"מגדלית" בגובה של מעל 29 קומות.

<u>להלן קומפיצליה של תשריט תכנית תא/4444 על רקע מפת הסביבה וסימון חלקה 204 מאתר מפ"י:</u>



<u>איחוד וחלוקה:</u>

לתכנית מצורפים, בין היתר, טבלת הקצאה ואיזון לתכנית תא/4444 וכן מסמך עקרונות שומה לקביעת שווי יחסי של חלקות נכנסות לתכנית.

להלן החלק היחסי **ב"מצב נכנס"** שנקבע לח"ח 204 במסגרת טבלאות ההקצאה[11]:

גו"ח	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח חלק מהחלקה הכלול בחלוקה החדשה (בד')	ייעוד החלקה (החלק היחסי בחלקה)	מס' יח"ד אקו' לד' בייעוד זה	הערות	שווי מצב נכנס ביח"ד אקו'	שווי יחסי באחוזים
6896/204	503,981	86,008	**מגורים**	6.00		516.05	8.510%
		55,348	**משנה א'**	7.50		415.11	6.846%
		172,684	**משנה ב'**	5.00		863.42	14.239%
		3,049	**משנה ג'**	0.00		0.00	0.000%
		30,038	**משנה ג'**	0.60	מעבר ל-50 מ' מהים	18.02	0.297%
		19,280	**מגרש מיוחד**	2.50	שטח חברת חשמל	48.20	0.795%
סה"כ		**366,407**				**1,860.80**	**30.687%**

[11] עמ' 6 במסמך העקרונות מס"ד 172-177.

פירוט עיקרי העקרונות לקביעת השווי ממסמך העקרונות:

- הערכת מקדמי שווי "מצב נכנס" מתייחס ליחידת דיור לפי מקדמי אקו'.
- בסיס השווי ביעוד מגורים יהיה לפי מקדם 6 יח"ד אקו' לדונם רשום.
- שווי יח"ד אקווי" נקבע לפי 1,936,000 ₪ קרקע/ליח"ד זמינה בשטח 110 מ"ר לפי ל/1 וללא הפחתה לגודל ומושעא.
- התחשיבים בהנחה של קרקע פנויה, ללא מחוברים וללא שדה התעופה. קרקע זמינה וללא דחיה.
- השווי אינו כולל מע"מ ופיתוח (פרט לפיתוח האזורי/סביבתי הקיים באזור).
- השווי אינו מתייחס להפחתה לגודל, דחיה עד לאישור התכנית ואינו מביא בחשבון היטלי השבחה.

להלן סיכום עיקרי זכויות הבנייה (שטח בניה עילי ברוטו) במתחמים בתא/4444:

ייעוד	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ בתכנית
מגורים סחיר	333,450 מ"ר	169,595 מ"ר	74,305 מ"ר	577,350 מ"ר
	3,009 יח"ד	1,530 יח"ד	688 יח"ד	5277 יח"ד
מגורים שכיר	127,135 מ"ר	496,265 מ"ר	299,310 מ"ר	922,710 מ"ר
	1,167 יח"ד	4,315 יח"ד	2,591 יח"ד	8,073 יח"ד
דיור מיוחד (סחיר)			21,000 מ"ר	21,000 מ"ר
			300 יח"ד	300 יח"ד
מגורים בהישג יד	59,830 מ"ר	83,070 מ"ר	40,410 מ"ר	183,310 מ"ר
	668 יח"ד	983 יח"ד	449 יח"ד	2,100 יח"ד
דיור מיוחד (ציבורי)		21,000 מ"ר		21,000 מ"ר
		300 יח"ד		300 יח"ד
סה"כ מגורים	520,415 מ"ר	769,930 מ"ר	435,025 מ"ר	1,725,370 מ"ר
	4,844 יח"ד	**7,128 יח"ד**	**4,028 יח"ד**	**16,000 יח"ד**
מלונות	29,400 מ"ר	87,660 מ"ר	82,940 מ"ר	200,000 מ"ר
	680 יח"א	1,700 יח"א	1,320 יח"א	**3,700 יח"א**
מסחר	45,415 מ"ר	60,220 מ"ר	20,365 מ"ר	**126,000 מ"ר**
תעסוקה	146,045 מ"ר	147,555 מ"ר	29,095 מ"ר	**322,695 מ"ר**
מבנים ומוסדות ציבור	1,050 מ"ר	2,275 מ"ר	1,750 מ"ר	**5,075 מ"ר**

- ✓ השטחים הינם שטחי בניה ברוטו מעל הכניסה הקובעת.
- ✓ תותר תוספת של 14 מ"ר עיקרי ליח"ד לצורך מרפסת. מרפסת גג לא תבוא במניין השטחים.
- ✓ תותר תוספת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר כשטח שירות תת קרקעי.
- ✓ תותר תוספת של 7 מ"ר עיקרי לכל יחידת אכסון מלונאי לצורך מרפסת פתוחה בלבד.
- ✓ תותר תוספת של 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים.

הוראות נוספות:

- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.
- תנאי להגשת היתרי בנייה במבנן בתחום התכניות המפורטות יהיה **אישור הוועדה המקומית** לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל בלוק עירוני בשלמותו.
- בתכנית מפורטת יקבע כי ביעוד מעורב של מגורים ומלונאות יופרדו שימושים אלו למגרשים שונים.
- כל תכנית מפורטת תחוייב במגרשים לאורך חזית ראשונה לקו הים יוקצו לכל הפחות 30% מגרשים בייעוד מלונאות. תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים, **אישור הולחו"ף** לנושא חזית

הבינוי הראשונה אל החוף.

- תנאי להגשת היתר בנייה מכוח תכנית מפורטת במתחם 2 ו- 3 יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי, ולפארק המסלול.

<u>גובה הבניינים:</u>

ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:

a) בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות.

b) בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

<u>תמהיל הדירות:</u>

- 9,100 יח"ד בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור מכליל 3 מתוכן 2,400 בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. יתר 4,500 יחה"ד יבנו במגרשים סחירים ויכללו תמהיל של דיור מכליל.
- תמהיל יח"ד הסחירות בכל תחום התכנית יהיה כדלהלן: 25% דירות בנות שני חדרים,25% דירות בנות 3 חדרים, 50% דירות בנות 4 חדרים ויותר. תמהיל זה אינו חל על שימוש המגורים המיועד לדיור מוגן.
- ב 25%- מיח"ד ששטחן הכולל לפחות 120 מ"ר שטחים עיקריים בתוספת שטחי הממ"ד תותר הקמת דיורית אחת בכל יחידת דיור. השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא יעלה על 25 מ"ר הגישה תהיה מתוך יח"ד הראשית בלבד.

7.18. <u>תכנית תמל/3001 – 'שכונת אשכול, שדה דב'</u>

שטח התוכנית כ- 340 דונם והיא מהווה את מתחם מס' 1 "שכונת אשכול" בחלק הדרום-מזרחי של תוכנית תא/4444. התכנית היא תכנית מפורטת, מכחה ניתן להוציא היתרים, והיא אחת משלוש התכניות בתכנית תא/ 4444.

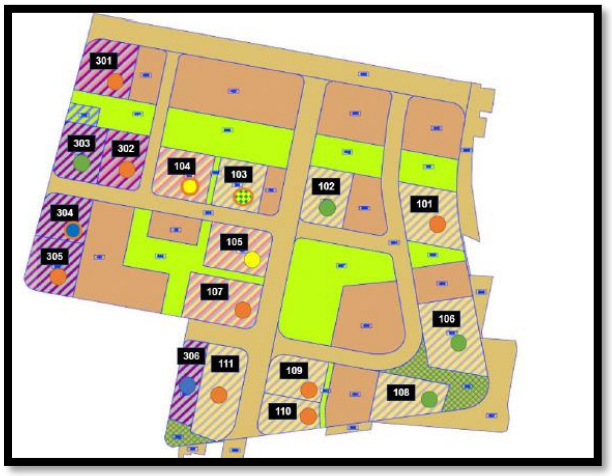
התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים בצפיפות ממוצעת של 54 יח"ד/דונם נטו בבניה מגדלית /מרקמית בשטח כולל 520,415 מ"ר ברוטו, כ-680 יח"א מלונאיות בשטח ברוטו 29,400 מ"ר, שטח מסחר כ-45,415 מ"ר ברוטו, שטח תעסוקה 146,045 מ"ר ושטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף 1,050 מ"ר ברוטו עילי.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ובמסגרת טבלת האיזון הוקצו לח"ח 204 זכויות ב- 4 מגרשים בשלמות (102,106,108,303) וחלקים (8.03%) ממגרש מס' 103 כדלקמן:

תא שטח	שטח המגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	עיקרי מגורים (מ"ר)	עיקרי מסחר (מ"ר)	עיקרי תעסוקה (מ"ר)	עיקרי ציבורי (מ"ר)	החלק במגרש לבעלים	שווי חלק הבעלים במגרש
108	6258	**409**	32350	1720			100.00%	₪ 599,641,680
102	5614	**365**	28870	420			100.00%	₪ 530,256,622
106	9186	**511**	39960	1260		385	100.00%	₪ 738,039,099
303	5639			5110	13580		100.00%	₪ 145,865,396
103	5203	**[12]337**	26794	420			8.30%	₪ 33,833,437
סה"כ לחלקה 204		**1313**	103404	8545	13580	385	**30.69%**	
סה"כ שטח סחיר בתכנית		**4176**	**327,510**	**31,791**	**102,235**	**735**	**100%**	

[12] מתוך כך כ 29 יח"ד לח"ח 204 = 8.304% *337 יח"ד.

להלן ממסמך העקרונות מפת המגרשים בתכנית תמל/3001 ומגרשי התמורה לח"ח 204 בעיגול ירוק:



שימושים והוראות לייעוד "מגורים ומסחר" (מגרשי תמורה 102,103,106,108):

- מגורים בכל הקומות מעל פני הקרקע. לא יותרו דירות גן.
- בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעל אופי ציבורי.
- בקומת הקרקע, בקומת מרתף עליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחייה, וחדר כושר וירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
- שטחי אחסנה לדיירים שיוצמדו לדירות במרתפים בלבד.
- מבנים ומוסדות ציבור לרבות גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוץ הנדרשים להם.
- שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: חברה, קהילה, משרדי עירייה, דת, דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מינהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית.
- בתת הקרקע: מתקני תשתית לצרכי הייעוד עצמו, שירשמו כרכוש משותף ע"ש הדיירים.
- חניה בתת הקרקע.
- הבינוי במגדלי המגורים יכלול מרחבים מוגנים קומתיים ממ"קים.
- תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים ממ"דים, באישור מהנדס העיר.
- תמהיל יח"ד סחירות: 25% דירות קטנות, 25% דירות בינוניות, 50% דירות גדולות.
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית ב-25% מסך יח"ד ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.
- הבינוי במגדלי המגורים יכלול ממ"קים. תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) באישור מהנדס העיר.
- במידה וייעשה שימוש במרחב מוגן קומתי תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד.
- תותר תוספת 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים . שטחים אלו לא יוצמדו ליחידות הדיור.
- תותר העברת עד 10% מזכויות הבנייה בין טיפוסי הבנייה השונים במגרש ללא שינוי סך כל זכויות הבנייה במגרש. לא תותר העברת יח"ד בין טיפוסי הבינוי.

שימושים והוראות לייעוד "מסחר ותעסוקה"(מגרש תמורה 303) :

- מסחר ושירותי הסעדה, משרדים, תעשיה נקיה ועוד.
- שימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת עובדי המקום.
- בתת הקרקע בלבד - מוסכים ומכוני שטיפת רכב, מסוף תחבורה ציבורית, אחסנה.
- בכל המגרשים יוקמו חניונים ציבוריים תת קרקעיים.
- הפריקה והטעינה עבור השימושים המסחריים בייעוד זה תתבסס על המרכז הלוגיסטי אשר יחויב בהקמה במגרש 306.

<u>הוראות נוספות:</u>

- ניתן להמיר שטח חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר, תעסוקה ואחסנה באישור הוועדה המקומית (סעיף 6.4.2 במסמך הוראות התכנית).
- בקומת הקרקע, המרתף העליון והגג יותרו שימושים לרווחת הדיירים באיזור מגורים ומסחר.
- שטחי השרות עבור אחסנה ימוקמו בשתי הקומות העליונות.
- לא יותרו דירות גן.
- תנאי להיתר במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל לאורך רח' איבן גבירול תיאום עם נת"ע.
- תקן החניה לכל השימושים יהיה תקן חניה מופחת ויצומצם בהתאם להתקדמות בהקמת תשתיות תחב"צ. התקן למגורים לא יעלה על 1:1, מסחר 1:50, תעסוקה 1:240.
- תנאי להגשת בקשה להיתרי בנייה במגרש הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:500 ליחידת תכנון לגבי מוגשת הבקשה כמסומן בתכנית המתחמים לתכנון בנספח הבינוי.

8. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:</u>

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה **לחלקה 204** (בשלמות) כפי שמופיעה בשומות:

תכנית	מועד קובע	שומת הועדה	שומת המבקש
תא/3700	30.01.2015	₪ 232,057,800	₪ 116,090,240
תא/4444	29.8.2020	[13] ₪ 3,910,180,000	₪ 345,912,583
תמל/3001	6.6.2021	₪ 818,448,547	₪ 205,865,433

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס והתיאור, המועד הקובע, מצב הזכויות והמצב התכנוני לחישוב ההשבחה.

הצדדים הציגו חומר רב, והתייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטה זו אציג את עיקרי הטיעונים שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיונים.

[13] בשומת הועדה הראשונות שנערכו לפני מכרז רמ"י 62/2021 (8/2021) ההשבחה עמדה על סך **3,551,610,000** ₪, ובשומת ועדה שנערכו לאחר המכרז ולפני החלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי (3/2022) ההשבחה עמדה על סך 3,909,470,000 ₪.

8.1. <u>עיקרי טיעוני המבקש:</u>

<u>תכנית תא/3700:</u>

<u>כללי:</u>

8.1.1. התכנית קובעת הגדלת מספר יח"ד (324.82 יח"ד) לעומת היקף היחידות במצב הקודם (162.70 יח"ד) כאשר התוספת יח"ד היא גם לדירות קטנות, ולפיכך אין הגדלה של השטח ליח"ד ביחס למצב קודם לפי תכנית ל/1 + פוטנציאל הקלות.
נטען כי בהתחשב בכך שמדובר בתכנית מתארית אין להביא בחשבון את תוספת הממ"ד שכן הבניה כוללת גם בניה מעורבת למסחר, תעסוקה ומלונאות, ולא ברור אם יוקם בפועל ממ"ד או ממ"ק.
נטען כי יש להביא בחשבון שמימוש בניה בהיקף של כ-13,000 יח"ד שצפוי שיארך עשרות שנים.

8.1.2. נטען כי תוכנית תא/3700 נערכה בכפוף לקיומו של שדה התעופה דב הוז הפעיל הן בהיבט של מגבלת גובה הבניה, היקף הבניה, פיצול בעלי הזכויות וכד', ולכן בתכנית תא/3700 קיים סעיף הקובע כי במשך 20 שנים לאחר תחילת התכנית, לא תאושר תכנית אשר תעניק זכויות חדשות אלא, אם כל בעלי הזכויות ישתתפו בתוספת הזכויות.

8.1.3. בשלב הזה הופקדו תכניות איחוד וחלוקה למתחמים 3700/1 עד 3700/5 אך, לאור שגיאות מהותיות בטבלאות האיחוד והחלוקה, נדרש לערוך אותם מחדש. נטען כי המתווה (הלא סביר) עליו החליטה הועדה המקומית כמפורט בהחלטת הוועדה המקומית מיום 30.05.2021 יביא לעיכוב ממושך בתחילת התכניות בפועל, שלא כמו תכנית תא/4444 בה אושרה תמל/ 3001 למתחם 1 והתכניות למתחם 2-3 כבר בהכנה.

8.1.4. אופי הבניה שנקבע בתכנית תא/3700 שונה מתכנית תא/4444 שאושרה אל מול פינוי שדה התעופה דב ולפיכך הגדילה את גובה המבנים ואת הצפיפות, התוותה אופי תכנוני שונה של מגרשי בניה גדולים, בינוי מעורב מרקמי ומגדלים, ושימושים מעורבים.

<u>"מצב קודם"- 1111</u>

<u>גודל דירות בסביבת הנכס:</u>

8.1.5. נטען כי גודל דירה בסביבת הנכס בשכונות שנבנו בשנות השמונים, כגון שיכון ל', נווה אביבים (רמת אביב ב') ורמת אביב ג', הינו כ-130 מ"ר וזאת עד לאישור תוכנית ל1 בשנת 1988 שבה נקבע שטח 110 מ"ר.
נטען כי גודל יח"ד בסביבת הנכס לא היה אף פעם, בפועל, בשטח של 100 מ"ר ליח"ד שכן גם במקרים בהם התירה התכנית 100 מ"ר ניתן היה לקבל תוספת מרפסות בהיקף 30% בכל רחבי העיר עד שבתכנית מ' משנת 1982 הוטמעו המרפסות כתוספת זכויות בניה אשר אין גובים בגינן היטל השבחה מאחר ואין עליית שווי ביחס למצב שקדם לאישורה.

8.1.6. נטען כי תכנית ל/1 משנת 1988 אינה תכנית נושאית אלא רוחבית והיא קבעה הסדר מיוחד בחלק ממתחם צפון מערב ת"א לפיו שטח דירה ממוצע הינו 110 מ"ר.הוצגה טבלת סיכום של שטח דירות בתכניות שאושר בסביבה.

8.1.7. בנוסף, נטען כי ניתן לקבל הקלות "כמותיות", ולפיכך, הובא בחשבון בשומת המבקש "במצב קודם" שטח של 110 מ"ר, עפ"י תכנית ל/1, ובתוספת הקלה "כמותית" בזכויות הבניה, הובא בחשבון גם הפוטנציאל,

המתבטא לטענתו בתוספת בשיעור 11% למחיר שהינו שווה ערך ל-10 מ"ר נוספים, ובסה"כ הובא בחשבון שטח במצב קודם של 120 מ"ר.

<u>שטח לחישוב "במצב קודם" :</u>

8.1.8. שטח חלקה 204 הכלול בתכנית תא/3700 הינו 67,650 מ"ר הכולל שטח של 32,539 מ"ר בייעוד "אזור פיתוח חוף הים – אזור משנה ב'" ושטח של 35,111 מ"ר בייעוד "אזור פיתוח חוף הים אזור משנה ג'".
נטען כי שטח "אזור משנה ג'" הינו שטח פרטי שאינו נחלת הכלל, ולפיכך יש להביאו בחשבון ב"המצב הקודם" כשטח ציבורי פתוח בשיעור של 0.2 ביחס לשטח סחיר בסביבה, בשל מיקומו בחזית לקו הים קרי, 35,111 מ"ר X 5 יח"ד/דונם X 0.2 = 35.1 יח"ד, כך שבחישוב השווי במצב קודם יש להביא בחשבון 197.8 יח"ד (162.70 יח"ד שנקבעו בטבלת האיזון + 35.1 יח"ד עבור "אזור משנה ג'").

<u>ערכי שווי במצב קודם</u>

8.1.9. נטען כי בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית נקבעו ערכי שווי במצב קודם בטווח שבין 620,000 ₪ - 720,000 ₪, ללא הבחנה לתוספת שווי לזכויות הנכללות בתחום תכנית ל1, ומשכך הזכויות של חלקה 204 הנכללת בתחום התכנית גבוהות מזו של חלקות המצויות מצפון ומחוץ לתכנית ל/1.
בנוסף נטען כי, החלקה מצויה בקרבה לחוף הים, במיקום עדיף על הסביבה, ולפיכך העריך שווי קרקע במצב תכנוני קודם ליח"ד אקוו', בהתחשב בדחייה, הרכב הבעלויות וכו', לפי כ-720,000 ₪.
לחיזוק עמדתו הציג טבלת סיכום לערכי השווי ליח"ד במצב קודם כפי שנקבע בהחלטות שמאים במתחם.

<u>"מצב חדש"- תא/3700:</u>

8.1.10. לעניין שטח יח"ד, נטען כי יש להביא בחשבון כי שטח יח"ד אקוו' במצב תכנוני חדש הינו 120 מ"ר עיקרי, המגלם את מכלול הזכויות לרבות דירות גן וזכויות מכוח תכניות ע1 ו ג1 .

8.1.11. לעניין שווי יח"ד, נטען כי בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית תא/3700 נקבעו ערכי שווי במצב חדש בטווח שבין 900,000 ₪- 1,040,000 ₪/ קרקע ליח"ד. הוצגה טבלת ריכוז של ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לעניין שווי במצב חדש בתכנית תא/3700.
בנוסף, הפנה שמאי המבקש להחלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6609/46 בה נקבע שווי קרקע 1,010,000 ₪ /ליח"ד וזאת לאחר שבחן מס' החלטות שמאים מכריעים והתקבל בממוצע 1,015,211 ₪ וסטיית תקן של 3.3%.

8.1.12. להלן חישוב שווי קרקע ליח"ד במצב החדש בשומת המבקש :

שווי קרקע זמינה ליח"ד	דחייה לאיחוד וחלוקה	הפחתה לגודל תכנית ופיתוח	מקדם הפחתה כולל[14]	סה"כ שווי במצב חדש
שנים	**2**	**10**	**12**	
₪1,900,000	0.89	0.56	0.50	₪940,000

[14] בשיעור היוון 6%

8.1.13. להלן תחשיב ההשבחה מאישור תכנית מס' תא/3700 בשומת המבקש:

תחשיב השבחה לתוכנית 3700				
מצב תכנוני	**מס' יח"ד אקוו'**	**שווי קרקע ליח"ד**	**דחייה נוספת חלקה 204**	**סה"כ לחלקה 204**
חדש	324.82	₪940,000	0.80	₪244,264,640
קודם	197.80	₪720,000	0.90	₪128,174,400
השבחה לח"ח 204				**₪116,090,240**
היטל ההשבחה				₪58,045,120
חלק הנישומים בחלקה 204 (לאחר העברת 50% למדינה)				0.001920583
היטל השבחה לנישומים				₪ 111,480

תכנית תא/4444:

8.1.14. נטען שיש להביא בחשבון כי קיימים גורמים חיצוניים לתכנית אשר השפיעו על השווי ובהתאם לפסיקה יש לנטרלם מהשווי לחישוב ההשבחה (מפנה לפס"ד ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות **נ' מ. לוסטרניק**) וביניהם:

- ✓ הסדרת פינוי שדה דב- הסדרת הפינוי בעקבות הסכמים בין המנהלים למדינה תרם לעליית שווי המתחם גם מעבר להליכי התכנון קרי, ללא תכנית ברת תוקף. החלטות ממשלה בעניין הפינוי התקבלו כבר בשנת 2012 והפינוי בפועל בוצע בחודש 7/2019 קודם לאישור תכנית תא/4444.
- ✓ התוויה סופית של קו הרכבת הקלה, הקו הירוק - בשנת 2017 אושרה תת"ל/71ג' המאפשרת הגדלת הצפיפות לבניה במתחמים שבסביבתו, ואלו העלו ערכי השווי ללא קשר סיבתי לתכנית.

8.1.15. נטען כי יש להפחית את השתתפות הבעלים (ללא המדינה) בסך של 20 מיליון ₪, מההשבחה שכן מדובר בתרומה לקידום התכנית וכחלק ממנה, נטען כי קיים הסכם משנת 2013 (לא הוצג).

8.1.16. נטען כי יש להביא בחשבון את מערכת ההסכמים הקיימת בחלקה 204, ביחס לחלקה של המדינה כפי שעולה גם מהרישום בפנקסי המנהלים.

מצב קודם- 1111:

שטח אקוי' לחישוב ב"מצב קודם":

8.1.17. נטען כי השטח לחישוב הזכויות ב"מצב קודם" שיש להביאו בחשבון הינו 1,933.1 יח"ד אקוי' ולא 1860.7 יח"ד /אקוי' כפי שנקבע בטבלת האיזון, וזאת לאור תוספת שטחים שלא הובאו בחשבון כדלקמן:

ייעוד	**שטח במ"ר**	**הערה**
מגורים	44,700	הופחתו זכויות הבניה אך מדובר בשטח פיסי בתוכנית.
משנה ג'	3,049	בתחום 50 מ' מקו הים, שטח שלא הופקע והוא בבעלות בעלי הזכויות.
משנה ג'	25,224	ממערב לתוכנית 4444, שטח שלא הופקע והוא בבעלות בעלי הזכויות.
סה"כ	**72,293**	

מכאן לטענתו, שגם אם בטבלה האיזון לא ניתן לשטחים אלו שווי, בבחינת גובה היטל ההשבחה יש להביאם בחשבון בשווי "המצב הקודם" כשטח ציבורי פתוח בשיעור של 0.2 כדלהלן:

72,293 X מ"ר 5 יח"ד/דונם X 0.2 = 72.3 יח"ד אקוו'.

ובהתאמה סה"כ יח"ד אקוי' לחישוב "מצב קודם" הינו **1,933.1 יח"ד אקוו'** (1860.80+72.3).

שטח יח"ד אקוי' "מצב קודם":

8.1.18. לטענת המבקש שטח יח"ד לחישוב "מצב קודם" הינו 120 מ"ר שכן, גודל יח"ד בסביבה אף פעם לא היה 100 מ"ר כפי שטענה שמאית המשיבה. נטען כי בעבר ניתנו היתרי בניה לדירות בשטח של 130 מ"ר הואיל, ועפ"י התכניות הותרה בניה בשטח של 100 מ"ר ובנוסף 30% מרפסות שהוסדרו בהמשך עפ"י תכנית מ'. כתמיכה לעמדתו, מפנה להיתרי בניה בסביבה ולפיהם אושרה בניה בשטח של 110-135 מ"ר/יח"ד .
עוד נטען כי, בשנת 1988 אושרה תכנית ל/1 שקבעה הסדר מיוחד לחלק ממתחם צפון מערב ת"א, חלף שטחי הבניה למרפסות, ולפיה שטח ממוצע לדירה הינו של 110 מ"ר. לפיכך, הובא בחשבון במצב קודם דירה בשטח של 110 מ"ר עפ"י תכנית ל'1. בהתחשב בפוטנציאל להקלה כמותית נלקחה בחשבון תוספת של 10 מ"ר וסה"כ שטח עיקרי 120 מ"ר/יח"ד ובתוספת 12 מ"ר ממ"ד מתקבל 130 מ"ר פלדלת ליח"ד .

8.1.19. לעניין ההשבחה בגין תכנית ל'1 - נטען כי אין מדובר בתכנית נושאית אלא בתכנית רוחבית החלה על חלק ממתחם בצפון מערב תל אביב. לטענת המבקש הועדה נהגה לאורך שנים לגבות היטלי השבחה בגין תכנית ל/1 ובגין התכניות הנושאיות אך, שינתה את עמדתה לאחר החלטות שמאים מכריעים במתחם תכנית 3700 שקבעו כי אין לגבות היטל השבחה בגין תכניות נושאיות. נטען כי טענת הועדה המקומית לפיה התקבלה עמדתה בערר תא/8512/08018 גם לגבי תכנית ל'1, אינה נכונה.

מקדמי התאמה:

8.1.20. הובא בחשבון "במצב קודם" מקדם התאמה לצפיפות 1.15 (6 יח"ד לדונם במצב קודם לעומת 60 יח"ד לדונם במצב חדש) ומקדם דחיה 0.56 (לפי 10 שנים ב-6%).

"מצב חדש"- תא/4444:

מקדמי דחייה:

8.1.21. נטען כי בקביעת מקדם הדחייה יש להביא בחשבון:

- ✓ הכנת תכנית מפורטת, בתכנית אשר מחייבת איחוד וחלוקה ושאינה מאפשרת הוצאת היתר בניה כורכת בחובה דחייה עד לאישור תכנית חדשה לפרק הזמן הנע בין 2-1 שנים.
- ✓ פיתוח ותכנית עיצוב, קיימת בפועל דחייה למימוש בהיתר שכן נדרש לבצע עבודות פיתוח, תוכנית עיצוב ארכיטקטוני וכן פריסה של התחלות הבניה.
- ✓ היקף יח"ד, מניסיון קודם פרק הזמן שלקח בפועל למימוש הבניה בשכונות הסמוכות כמו רמת אביב החדשה ונופי ים, שבהם בסה"כ רק כ- 5,250 יח"ד, נמשך למעלה מ- 25 שנים, וטרם הסתיים.
לפיכך, בבחירת מקדם ההפחתה להיקף יש להביא בחשבון 16,000 יח"ד בתכנית תא/4444 + 12,500 יח"ד בתכנית תא/3700 ובנוסף קידום תכניות במרחב הקרוב בהיקף כולל של כ-82,000 יח"ד חדשות, כך שפרק הזמן הסביר למימושי הבניה בהיקף כזה הינו כ-25 שנים בממוצע, או לכל הפחות כ-13 שנים.
- ✓ דחייה נוספת בשל המצב המשפטי המורכב בחלקה 204 שכן הזכויות מתפרשות על פני שתי תכניות מתאריות (תא/4444 ותא/3700) וחלוקת הזכויות תאושר ע"י בימ"ש רק לאחר שתאושר התכנית המפורטת האחרונה במסגרת שתי התוכניות, ומהניסיון שנצבר בשנת 1996 עת התקיימו הגרלות בחסות בית המשפט לחלוקת הזכויות בתוכנית 1111א ב.מ.9, ניתן להעריך את הזמן שיידרש בלפחות 30 חודשים. על המורכבות בחלקה 204 הפנה להחלטת כב' השופטת מיכל רובינשטיין מיום 5.12.2013 (לפני פרישתה) בתיק 28397/72 חברת החשמל נגד יצחק אבוטבול ו - 1005 אחרים.

מי תהום וחנייה:

8.1.22. נטען כי, מתחם התכנית מצוי בקו החוף ומשכך במגרשי הבניה צפויים מי תהום המשפיעים מהותית על עלויות הבניה במרתף. לטענתו מתסקיר השפעה על הסביבה[15] עולה כי מפלס מי התהום בתכנית מצוי בקרבה רבה לפני השטח. הגדלת הצפיפות מחייבת העמקת מפלסי החניה באופן שמספר מרתפי החניה במצב החדש בתכנית ו/או בתכניות המפורטות מכוחה הינו 5 מפלסי חניה, שבחלקם ו/או ברובם מתחת למי תהום, לעומת המצב הקודם בו ניתן היה להסתפק ב 2-1 מפלסי חניה.

הבינוי "במצב החדש":

8.1.23. נטען כי, תכנית תא/4444 קובעת מגרשי בניה גדולים למגורים, בצפיפות חריגה (כ-58 יח"ד/לדונם), בבניה מרקמית ובניה מגדלית, ובשימושים מעורבים, כאשר הבניה בסביבת הנכס מתאפיינת במגרשי מגורים, ללא עירוב שימושים, ובצפיפות נמוכה.

8.1.24. נטען כי, בתכנית תא/4444 , בשונה מתכנית תא/3700, התכנית קובעת כי חלק משמעותי מהדירות בהיקף של 2,400 יח"ד מיועד להפקעה לצרכי ציבור כדירות בהישג יד, ללא תמורה.

ומתוך 13,600 יח"ד סחירות שמציעה התכנית 4,500 יח"ד מוגדרות כ"דיור מכליל" כך שמס' דירות המגורים הרגילות הן 9,100 יח"ד.

8.1.25. נטען כי, מחד זכויות מכח תכנית ע1 יחולו בתחום התכנית אך, שטח המחסנים במרתף הופחת מ-12 מ"ר/ליח"ד במצב הקודם ל- 6 מ"ר ליח"ד במצב החדש.

8.1.26. "במצב החדש" התכנית לא מתירה דירות גן ולכן אין הצמדת מרתף לדירות המגורים כמו במצב הקודם.

8.1.27. התכנית מחליפה את הזכויות מכח תכנית ג1, ולא מעניקה זכויות בניה נוספות.

8.1.28. במצב החדש בוטלה תכנית 3440 ולא יותר איחוד של דירות מגורים, ולפיכך יוותרו דירות קטנות של 75 מ"ר/82 מ"ר עיקרי בממוצע.

8.1.29. לאור הבניה המעורבת, גודל הדירות הקטן, אופי הבניה המרקמית והמגדלית הרי שקיימת סבירות גדולה להקמת ממ"קים ולא ממ"דים, כפי המצב הקודם.

8.1.30. תקן החניה הופחת בתכנית כך שבמקום שתי מקומות חניה לכל דירה (אשר תרמה לשווי הדירות והקרקע במצב קודם) במצב החדש תקן החניה בתוכנית הינו 1:1 כולל עבור חניית אורחים.

שטח עיקרי/ שטח שירות- יחסי שטחים לחישוב:

8.1.31. תכנית תא/4444 קבעה שטחי בניה כוללים, ללא פירוט שטח עיקרי ושטחי שירות.

נטען כי בהתאם לתכנית תמל/3001 שיעור שטח השירות ביחס לשטח העיקרי[16] הינו:

ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות	יחס	שטח עיקרי ליח"ד	צפיפות
מגורים מרקמי	163,260	54,460	0.33	74.65 מ"ר	58.02
מגורים מגדלי	164,250	88,440	0.54	82.58 מ"ר	

[15] תסקיר השפעה על הסביבה מתחם שדה דב 30.11.2018

[16] המבקש בחן את שיעור שטח השירות ביחס לשטח העיקרי ולא ביחס לכלל השטח העילי.

ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות	יחס	שטח עיקרי ליח"ד	צפיפות
מסחר	31,791	13,625	0.43		
מלונאות	17,628	11,752	0.67		
דירות בהישג יד	46,100	15,370	0.33	69.012 מ"ר	39.06
מסחר מבנה ציבור	1,610	690	0.43		

ערכי שווי לתעסוקה:

8.1.32. נטען כי יש בקביעת השווי לתעסוקה יש להביא בחשבון כי ממערב לשכונת אשכול (תמל/3001) מופקדת תכנית תא/4140 בהיקף נרחב של זכויות בניה לתעסוקה ובבניה גבוהה, כך שממערב למתחם יוקם אזור תעסוקה עירוני בבינוי של 10 עד 30 קומות המפחית את השווי.

ערכי שווי למסחר:

8.1.33. נטען כי בקביעת השווי למסחר יש להביא בחשבון כי לפי תכנית תא/4444 העירייה מקבלת שטחי מסחר בהיקף של כ-59,083 מ"ר + 7,000 מ"ר מסחר במסגרת המגרשים לדיור בהישג יד, וסה"כ שטחי המסחר של העירייה הינם 66,083 מ"ר, וזאת בנוסף לדירות בהישג יד ודיור מיוחד אשר ניתנו לעירייה ללא כל תמורה, והם מתווספים לשטחי המסחר בתכנית כ-119,000 מ"ר, ובכך מהווים גורם מהותי המתחרה בבעלים הפרטיים ו/או המדינה, אשר שילמו במיטב זכויותיהם עבור שטחי המסחר.

עוד נטען, כי שטחי המסחר בתכנית מצטרפים לשטחי המסחר לאורך רחוב איינשטיין, ויחד מהווים היקף גדול של שטחי מסחר אשר ישפיע על השווי. לדוגמא הפנה לקניון רמת אביב ששטחו הבנוי כ- 25,000 מ"ר.

ערכי שווי למגורים בתכנית תא/4444:

8.1.34. יש להביא בחשבון כי במועד הקובע לאישור תכנית תא/4444 בשנת 2020, שרר במשק הישראלי משבר בעקבות מגפת הקורונה אשר פרצה בארץ בחודש מרץ 2020, וכתוצאה מכך בחודשים שלפני המועד הקובע לתכנית תא/4444 שררה במשק אי וודאות אשר הביאה לירידה בהיקף העסקאות ואף לעצירה בשוק הנדל"ן. החל מחודש ינואר 2021 החלו החיסונים ומצב זה הביא לפתיחת המשק הישראלי, אשר הביא גם לעלייה מטאורית וחדה ברכישות בתחומים שונים לרבות בענף הנדל"ן עם ציפיות לעליית מחירים במשק, וניתן לראות זאת, בין היתר, בהצעות ובמחירי הביקוש/ העסקאות שבוצעו בקרקעות באזורים ביקוש שונים, בהפרש של מספר חודשים בודדים.

8.1.35. בהתייחס לתוצאות מכרז רמ"י 62/2021 שתוצאותיו התפרסמו ב 8/2021 כשנה לאחר המועד הקובע לתא/4444, נטען כי במהלך שנה זו חלו שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן, לאור ועקב משבר הקורונה, אשר אינם תואמים את מצב השוק בתחילת תכנית תא/ 4444, ביחס למועד תחילת תמל/3001.

נטען כי בשוק הנדל"ן חלה עליית מחירים מהירה, בתקופה קצרה מאד, הן כשינוי במחירי הדירות הבנויות, ובפרט עליית מחירים חריגה וקיצונית בעסקאות לגבי מגרשים בניה, של עשרות ואף מאות אחוזים, ברחבי הארץ, הנובעת, בין היתר, מכך שהמחיר הקרקע הושפע מצפייה להמשך עליית מחירים, כך שהמחיר למגרש אינו תואם את מחירי המכירה של הדירות הבנויות.

לאור האמור, נטען כי אין מדובר במחירים המשקפים את שווי הקרקע הנכון לא למועד הקובע ולא לעצמם.

לחיזוק עמדתו הפנה לכותרת בעיתון "גלובס" בו מצוטת מהנחיות השמאי הממשלתי אוהד עיניי לפיו "לא תמיד ההצעה הזוכה במכרזי רמ"י משקפת את שווי השוק".

8.1.36. הוצגו נתונים מתוך כתבות ב"כלכליסט":

- 7/2020- מגרש ל-70 דירות בגליל ים נרכש ע"י דרור אברהמי ב-93 מיליון ₪, המחיר מבטא שווי כ-1,330,000 ₪ קרקע ליח"ד ממוצעת.
- 9/2021-מגרש ל-82 יח"ד בגליל ים נרכש ע"י חב' גיל קטה ב-204 מיליון ₪, המחיר משקף כ-2.4 מיליון ₪ ליח"ד כשההערכה היא שמחירי הדירות בפרויקט צפויים לעמוד על כ-4 מיליון ₪ לפחות.
- 10/2021-מגרש ל-35 יח"ד בגליל ים נרכש ע"י חב' אמפא תמורת 77 מיליון ₪, משקף כ-2.2 מיליון ₪ קרקע ליח"ד.

8.1.37. המבקש הציגה רשימת עסקות מכר שבוצעו בסמיכות למועד אישור תכנית תא/4444 של **דירות מגורים** בסביבה בגושים 6884-6885 מהן עולה כי הממוצע המתקבל הינו **כ-34,000** ₪ **/למ"ר בנוי,** ועסקות לאחר המועד הקובע מהן התקבל שווי ממוצע כ-37,000 ₪ /למ"ר בנוי קרי, עלייה של כ-9%, וזאת בעוד ערכי הקרקע משקפים עלייה של כ-80% ללא הלימה למחירי הדירות הבנויות. לחיזוק עמדתו הפנה להודעת הלמ"ס לתקשורת מיום 15.3.2021 ו-15.11.2021 לעניין שינוי במחירי שוק הדירות (חדשות ויד שניה).

נטען כי יש להביא בחשבון את אופי הבינוי המוצע ב"מצב החדש" וביניהם צפיפות גבוהה לדונם נטו של כ - 50-60 יח"ד/ לדונם בדירות נחותות בנות 1- 2 כיווני אוויר ולפיכך, שווי הדירות נמוך מזה של הדירות בנופי ים שבהם צפיפות של כ- 15-20 יח"ד לדונם נטו ומספר כיווני אוויר גבוה יותר. לחיזוק עמדתו הציג נתונים ממחקר דלפי המבטא מקדם שווי מ"ר עיקרי בדירה טיפוסית הכוללת כיוון אוויר אחד 0.86 ושני כיווני אוויר מקדם 0.92.

8.1.38. הוצגה **עסקה לקרקע בגו"ח 6885/6** מגרש מס' 100 בתכנית תא/4400 (עירוני מעורב) עבור 212 יח"ד ברח' איינשטיין מס' 4 ומהניתוח שהציג התקבל שווי מגורים **17,000** ₪ **/למ"ר פלדלת.**

8.1.39. הוצגה **עסקה לקרקע בגו"ח 6884/48** ברח' איינשטיין 17 מגרש מס' 136 בייעוד מגורים ומסחר בתכנית תא/4695 ומהניתוח שהציג התקבל מגורים **15,500** ₪ **/למ"ר פלדלת.**

8.1.40. הוצגו עסקאות למכירת זכויות (קרקע) במגרשי בניה בשכונת "נופי ים":

גוש 6885 חלקה9 עסקאות קרקע (מגרש) מחושב מתוך 34 דירות בחלקה לפני ג1 והקלות						
גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח קרקע מדווח נמכר	חלק בחלקה מחושב לשטח מדווח	מס' יח"ד מחושב	קרקע ליח"ד בש"ח
6885/12	10.09.2020	3,684,407	148	5.63%	1.91	1,924,209
6885/12	06.09.2020	1,932,812	72	2.74%	0.93	2,074,931
6885/12	13.07.2020	3,300,000	137	5.21%	1.77	1,861,829
6885/12	19.02.2015	26,307,516	1,254	47.72%	16.22	1,621,544
גוש 6885 חלקה 12 עסקאות קרקע (מגרש) מחושב מתוך88 דירות בחלקה לפני ג1 והקלות						
גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח קרקע מדווח נמכר	שטח קרקע מדווח נמכר	מס' יח"ד מחושב	קרקע ליח"ד בש"ח
6885/9	11.10.2020	1,850,000	48	48	0.99	1,868,019
6885/9	24.06.2020	6,878,547	188	188	3.9	1,763,544

8.1.41. לסיכום הוצגו ערכי השווי עליהם התבססה קביעתו של שמאי המבקש:

סיכום ערכי שווי - תכנית תא/4444 - נכון לשנת 2020					
שימוש	**שומת הוועדה**	**טבלה תמל/3001**	**חוקרת 3700**	**שומה אחרת**	**הערה**
מגורים	₪17,500	₪17,600	₪16,700	₪17,000	בהתחשב במיקום
מסחר	₪23,000	₪21,700	₪20,000	₪18,500	בהתחשב בשטחי העירייה
תעסוקה	₪5,500	₪5,200	₪5,500	₪5,200	בהתחשב בעודף תעסוקה
מלונאות	₪9,000	₪5,600	₪5,000	₪5,000	בהתחשב במשבר הקורונה

8.1.42. <u>תחשיב ההשבחה עבור תוכנית תא/4444 בשומת המבקש</u>:

מצב קודם			
מס' יח"ד לחישוב (כולל שטחים נוספים)			1933.1
שטח יח"ד לחישוב (מ"ר) לפי ל/1 110 מ"ר+ פוטנציאל הקלות			120
שווי מ"ר מבונה			₪ 17,000
סה"כ שווי כזמין			₪ 3,943,524,000
מקדם צפיפות (הגדלת צפיפות ניכרת במצב החדש ובדירות קטנות			1.15
מושעא מקדם כללי בתכנית			0.9
הפחתה נוספת בשל מורכבות של חלקה 204			0.9
הפחתה לגודל תכנית ופיתוח	5	6.0%	0.75
דחייה לאיחוד וחלוקה	2	6.0%	0.89
דחייה לתכנית מתארית	3	6.0%	0.84
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 2,051,200,000**

"שווי מצב חדש"

ייעוד	**שטח ברוטו (מ"ר)**	**ברוטו-נטו**	**בתוספת ממ"ד/ דבי מיוחד**	**שטח לחישוב (מ"ר)**	**שווי מ"ר לחישוב**	**סה"כ**
מגורים (9,000 יח"ד)	1017768	0.57	72800	652,928	₪17,000	₪11,099,772,775
מגורים מכליל (4,500 יח"ד)	503292	0.57	36000	322,876	₪15,300	₪ 4,940,008,763
מסחר (ללא דבי מיוחד)	126000	0.57	-7000	67,830	₪18,500	₪ 1,254,855,000
תעסוקה-שטח לשיווק 100% - הקווים המנחים פרק יח'	322695	1		322,695	₪ 5,200	₪ 1,678,014,000
מלונאות (3700 חד')	200000	0.67		134,000	₪ 5,000	₪ 670,000,000
הפחתה בגין הקמת מבני ציבור (ברוטו עילי)	-5075				₪ 9,945	₪ -50,470,875
סה"כ						₪ 19,592,179,663
מושעא מקדם כללי בתכנית						0.90
הפחתה נוספת בשל מורכבות של חלקה 204						0.80
הפחתה לגודל תכנית ופיתוח				8	6.0%	0.63
דחייה לאיחוד וחלוקה				2	6.0%	0.89
סה"כ שווי						**₪ 7,876,922,970**
שווי יחסי לחלקה 204					30.686%	**₪ 2,417,112,583**
תשלום בעלי הקרקע בחלקה 204 לשם קידום תכנית 4444					20,000,000	**₪ 2,397,112,583**

תחשיב ההשבחה לתא/4444	
שווי מצב חדש	₪2,397,112,583
שווי מצב קודם	₪2,051,200,000
השבחה לח"ח 204	**₪345,912,583**
היטל השבחה	₪172,956,291
החלק היחסי לנישומים	0.001920583
היטל ההשבחה היחסי לנישומים	₪ 332,177

תכנית תמל/3001:

לעניין ההשבחה מהמרת שטחי חניה במרתפים לשימוש עיקרי למסחר:

8.1.43. נטען כי עלויות הבניה של מרתפים בנכס בו מי תהום הינן גבוהות, ולפיכך אין כדאיות לתוספת שטח בניה למרתפים. בנוסף, נטען כי בסביבה קיימת דרישה לחניה בפרט כאשר תקן החניה בתכנית הוא 1:1 בעוד בסביבה מקובל 2 חניות לדירה, כך שאין להערכתו השבחה להמרת חניה לשימוש עיקרי אחר.
מעבר לכך, שימוש מעורב בבניין לשימוש עיקרי של מסחר מביא להפחתה בשל מטרד לבניין מגורים, כך שתוספת זו מפחיתה את ההשבחה. על כן, שמאי המבקש סבור כי אין השבחה ממרכיב זה בתמל/ 3001.

לעניין מקדם השבחה לזמינות:

8.1.44. נטען כי התכנית יצרה זמינות של שנתיים (ביטול הדחייה של שנתיים שהובאה בחשבון בתחשיב לתא/4444 מקדם 0.89) ומכאן שמקדם ההשבחה לזמינות הינו 0.11.

מקדמים:

8.1.45. **להיקף,** נלקח בחשבון מקדם הפחתה להיקף בניה בתמל/3001 לפי 0.9 שכן לא כל יח"ד בתכנית הכוללת אלפי יח"ד ייבנו בהינף אחד אלא, יתפרסו על פני שנים.

8.1.46. **מושעא,** נלקח בחשבון מקדם מושע כללי 0.9 * 0.8 מקדם למושעא בחלקה 204= סה"כ מקדם מושעא 0.72.
לעניין המושעא בחלקה 204 מפנה למפורט לעיל לעניין המורכבות בחלקה שבה כ- 1800 בעלי זכויות ומשך הזמן שלקח לחלוקה של הזכויות בחלק המזרחי. נטען כי לא ניתן לחלק את הזכויות אלא רק לאחר שהמדינה והמנהלים בחסות ביהמ"ש יסכמו את מיקום הזכויות לבעלי הזכויות לאחר אישורן של כל התכניות המפורטת תא/3700 ותא/4444 ורק אז יתפנו המנהלים לניסוח תקנון הגרלה, יועסקו שמאים שיעריכו טבלאות ניקוד והקצאות לצורך הגרלה כפי שהיה בחלוקת הזכויות בחלק המזרחי בתכנית 1111א-1 ב.מ.9, שבה הוצעו 130 בנינים שחולקו כמקשה אחת בין בעלי הזכויות של הגוש הגדול.
לפיכך, יש להעריך את הזמן שיידרש להתארגנות בחלקה 204 בלפחות 3 שנים וזאת בנוסף לזמן שייקח לאישור התכניות המפורטות שהן בסמכות הועדה המקומית (לא כמו התמל) וצפוי לקחת כ- 8 שנים כמו אישורה של תכנית תא/3388ב' הסמוכה.

לעניין עלויות הקמת מבני ציבורי במגרש 106:

8.1.47. נטען כי מבנה הציבור שנקבע במגרש 106 מפחית משווי המגרש הן לאור השפעתו על שווי המגורים במגרש והן לאור עלות הקמתו בגמר מלא. נטען כי יש להביא בחשבון עלות הקמתו בתוספת מע"מ שלא ניתן לקיזוז.

לעניין ערכי שווי:

8.1.48. **לעניין תוצאות מכרזי רמ"י:** נטען כי מכרזי רמ"י בשדה דב הינם לאחר תחילת תמל/ 3001 והם משקפים שווי של מגרש בבעלות מלאה, ללא הפחתה למושעא הקיימת במגרשי התמורה של חלקה 204, שבה שותפים אלפי בעלים ומדינת ישראל.
בנוסף, המחיר במכרזים משקף:

- עליית שווי מהירה שחלה בשוק המקרקעין בשנת 2021, לאור היציאה ממשבר הקורונה.
- ציפייה להמשך עליית מחירים ולא את רמת המחירים הנוכחית כך, שהמחיר לקרקע מגלם למעשה מחיר עתידי, שאינו ודאי.
- ההצעות במכרז משקפות כאמור ציפייה לרמת מחירים עתידית הגבוהה מזו שבסביבת הנכס, ולראייה העסקאות לקרקע בנופי ים שיקפו כ-21,000 ₪ /למ"ר מבונה.

הוצג ניתוח של תוצאות הזכייה במכרזי רמ"י:

תוצאות זוכי מכרזי רמ"י - תמל/3001 - מתחם תכנון 1 - שכונת אשכול - רובע דב										
			מגורים			מסחר	מלונאות	מבנה ציבור	מכרז רמ"י	
תאי שטח	ייעוד	שטח מגרש במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	עיקרי במ"ר	עיקרי	ברוטו	מחיר זוכה 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

<u>עסקה לקרקע בגו"ח 6883/22 מגרש לבניין מס' 108 רח' יאשה חפץ – נופי ים.</u>

8.1.49. **בחודש אוגוסט 2021,** נמכר מגרש 108 בכינוס נכסים, בסך של 81,500,000 ₪. בהתחשב בכ-29 יח"ד בסיס, לפני הקלות, מדובר בסך של כ-2,800,000 ₪/קרקע ליח"ד. מדובר במגרש לבניה בשטח פלדלת של 132 מ"ר, זמין לבניה, באזור מפותח, ומבטא כ-21,200 ₪/מ"ר מבונה, למבנה בקירות משותפים, ובהתחשב בהקלות כ-20,950 ₪/מ"ר מבונה.

<u>עסקה לקרקע בגו"ח 6883/211 - רחוב מארק שאגאל 5 , שכונת "נופי ים"</u>

8.1.50. **בחודש אוגוסט 2021** , נמכר המגרש, בסך של כ- 78,500,000 ₪. בהתחשב בכ- 24 יח"ד בסיס , לפני הקלות, לטענתו מדובר בסך של כ-3,250,000 ₪/קרקע ליח"ד בשטח פלדלת של 132 מ"ר, זמין לבניה, באזור מפותח, ובקו ראשון לים, כיום, ומבטא כ- 24,200 ₪/מ"ר מבונה, למבנה ללא קירות משותפים, ובהתחשב בהקלות כ-23,850 ₪/מ"ר מבונה.

8.1.51. <u>תחשיב ההשבחה מתמל/3001 בשומת המבקת:</u>

			מגורים			מסחר	תעסוקה	מלונאות	מבנה ציבור	
תאי שטח	ייעוד	שטח מגרש	פלדלת	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	עיקרי במ"ר	כולל במ"ר	עיקרי	ברוטו במ"ר	שווי מגרש בש"ח
	מחיר למ"ר מבונה		22,000			20,000	5,200	5,000	-10,530	בשלמות
102	מגורים ומסחר	5,614	33,250	365	91.10	420				739,900,000
103	מגורים ומסחר	5,203	30,838	337	91.51	420				686,836,000
106	מגורים ומסחר	9,186	46,092	511	90.20	1,260			550	1,033,432,500
108	מגורים ומסחר	6,258	37,258	409	91.10	1,750				854,676,000
303	מסחר ותעסוקה	5,639	0	0		5,110	19,400			203,080,000
סה"כ				1,622						3,517,924,500

		תחשיב חלקה 204				
תאי שטח	שווי מגרש בש"ח	חלק יחסי במגרש	שווי חלקה 204 במגרש	בהפחתה למושעא בחלקה 204 (0.9 * 0.8)	בהפחתה להיקף בניה בתמל 3001	השבחה לזמינות בש"ח (0.89-1.00)
	בשלמות	ב- %		0.72	0.90	0.11
102	739,900,000	100.000%	739,900,000	532,728,000	479,455,200	52,740,072
103	686,836,000	8.304%	57,034,861	41,065,100	36,958,590	4,065,445
106	1,033,432,500	100.000%	1,033,432,500	744,071,400	669,664,260	73,663,069
108	854,676,000	100.000%	854,676,000	615,366,720	553,830,048	60,921,305
303	203,080,000	100.000%	203,080,000	146,217,600	131,595,840	14,475,542
סה"כ	**3,517,924,500**		**2,888,123,361**	**2,079,448,820**	**1,871,503,938**	**205,865,433**
חלק הנישומים בחלקה 204						0.001920583
ההשבחה						₪ **395,382**
היטל ההשבחה						₪ **197,691**

8.2. עיקרי טיעוני המשיבה:

כללי:

8.2.1. **החלק הנישום,** שומת הועדה מתייחסת לחלקים ע"ש המבקש עפ"י הגדרת הממכר בחוזה המכר[17], וכך גם נקבע בחלקה זו גם ע"י השמאים המכריעים דורית פריאל ואייל יצחקי.

8.2.2. **ההשבחה מתכנית 5000,** בכל הנוגע לעסקות שבוצעו החל ממועד 19/07/2018 ואילך- יחול הוראות תיקון 126 לחוק התו"ב.

8.2.3. **החלטות שמאים מכריעים,** בחלקה הנדונה קיימת החלטה של השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל בגין ההשבחה מאישור תכנית 3700, הועדה מפנה לקביעותיה בכל הנושאים השנויים במחלוקת הרלוונטיים גם להשבחה מתכנית 4444.

בחלקה הנדונה קיימות מס' החלטות משנת 2022 של השמאי המכריע אייל יצחקי בגין ההשבחה מתכניות תא/3700, תא/4444 ותמל/3001. הועדה מפנה להחלטותיו בסוגיות שבמחלוקת ומפנה תשומת הלב כי השמאי המכריע עדכן את השטחים הסחיר למגורים בתכנית תא/4444. הועדה מעדכנת כי הגישה ערר על החלטתו של השמאי המכריע יצחקי.

בנוסף, ההשבחה בגין אישורן של תכניות תא/3700, תא/4444 ותמל/3001 נבחנה ע"י מספר החלטות שמאים מכריעים עבור חלקות אחרות במתחם.

תכנית תא/3700:

8.2.4. שטח החלקה הרשום הינו 503,981 מ"ר, והשטח הכלול באיחוד וחלוקה בתכנית 3700 הינו 32,539 מ"ר. בהתאם למסמך העקרונות לתכנית 3700, חלק מחלקה 204 בגוש 6896 הכלול בתכנית 3700 והמהווה את השטח שייעודו אזור פיתוח חוף הים – אזור משנה ג' בתכנית 1111, לא ייכלל בשטח המיועד לאיחוד

[17] במקרה הנדון לא הוצג חוזה מכר. השומה נערכה במסגרת פירוק מרצון והחלק היחסי בהתבסס על המרשם ממחשב מנהלי הגוש.

וחלוקה בתכנית תא/3700 , ולפיכך שומת ההשבחה לתכנית תא/3700 מתייחסת רק לח"ח 204 המסווג כאזור פיתוח חוף הים - אזור משנה ב'.

8.2.5. במתחם הנדון ובחלקה הנדונה נערכו שומות מכריעות להשבחה מאישור תכנית תא/3700. הועדה הגישה ערר על מרבית השומות המכריעות לרבות בגין השומה שנערכה בחלקה הנדונה. הערר מתייחס בעיקר לאופן חישוב וקביעת השווי במצב הקודם. בשומת הועדה הובאו בחשבון קביעתם של השמאית המכריעה דורית פריאל והשמאי המכריע עאטף עאלם.
לעניין השווי במצב החדש, השווי נערך בהתבסס על שומות מכריעות במתחם הנדון ובהתבסס על עסקות במגרשים זמינים לבניה והפעלת מקדמי התאמה לזכויות הבניה ודחייה למימוש.

8.2.6. מהות ההשבחה לתכנית 3700 הינה כדלקמן:

- שינוי ייעוד הנכס מאזור מלונאות, תיירות קייט ונופש לייעודים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות.
- הגדלת מס' יח"ד אקוויולנטיות מ- 162.70יח"ד ל-324.82 יח"ד אקווי' (עפ"י מסמך העקרונות).
- הגדלת שטח יח"ד מ-100 מ"ר ל-120 מ"ר.
- תוספת ממ"ד בשטח 12 מ"ר.
- הקמת דירות גן.
- ניצול תכנית ע/1 המאפשרת מחסנים דירתיים 12 מ"ר ליח"ד, הצמדת מרתפים לדירות גן וכו'.
- ניצול תכנית ג/1 המאפשרת בנייה על גגות בשיעור 65%.
- שיפור ניכר בזמינות ע"י אישור תכנית ומפתח לקביעת זכויות.

"מצב קודם"

8.2.7. הובא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם חלה תכנית "כתמים" כללית, הקרקע ללא פיתוח והבעלות במושע.

8.2.8. **מס' יח"ד אקוי' לחישוב**, מס' יח"ד האקוויולנטיות במצב הקודם כפי שנקבעו במסמך העקרונות קרי, 162.70 יח"ד.

8.2.9. **שטח יח"ד לחישוב,** שטח יח"ד ב"מצב קודם" הינו 100 מ"ר (בהתאם לשטח יח"ד במתחמי מגורים בתכנית 1111), התואם לשטח יח"ד שנקבע בתכניות רבות שאושרו בסביבה הסמוכה (תא/1115, תא/815א, תא/1116, תא/1437, תא/1839).

8.2.10. **שווי יח"ד מצב קודם,** שווי יח"ד במצב הקודם נקבע על סך 650,000 ₪ בהתאם לקביעתה של השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל, אשר קיבלה באופן חלקי את עמדת הועדה.

"מצב חדש"

8.2.11. **מס' יח"ד אקוי' לחישוב**, הובאו בחשבון יח"ד האקוויולנטיות ב"מצב החדש" כפי שנקבעו בנספח א' למסמך העקרונות המהווה חלק מנספחי התכנית ולפיו סך יח"ד האקווי' לשטח הכלול באיחוד וחלוקה בחלקה הנדונה הינו 324.82 יח"ד.

8.2.12. **שטח יח"ד לחישוב,** הובא בחשבון כי השווי המיוחס של יח"ד אקוי' במצב החדש מגלם את מכלול הזכויות המוקנות לכל אחת מיחידות הדיור, לרבות דירות גן וזכויות מכח תכניות ע/1 וג/1.

8.2.13. **שווי יח"ד במצב החדש**, השווי במצב החדש נקבע בהתבסס על עסקאות במגרשים זמינים לבניה והפעלת מקדמי התאמה לזכויות הבניה ודחייה למימוש, ובהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים משה נדם, אבישי זיו, אמנון ניזרי ושושי שרביט.

8.2.14. **דחייה**, הובא בחשבון כי ניצול הזכויות המוקנות בתכנית 3700 כפוף להכנת תכניות מפורטות במתחמי התכנון 1-5 בסמכות ועדה מקומית.

8.2.15. שמאית הועדה קבעה ערכי שווי כדלקמן:

	שטח יח"ד אקוי'	שווי מ"ר מבונה	שווי כזמין
שווי יח"ד אקוי' בשטח עיקרי של 120 מגלם תכניות נושאיות	120	16,160	₪1,900,000
שווי יח"ד אקוי' בשטח עיקרי של 120 ללא תכניות נושאיות	120	13,500	₪1,620,000
שווי יח"ד אקוי' בשטח עיקרי של 100 ללא תכניות נושאיות	100	13,500	₪1,350,000
השפעת תכניות נושאיות			1.17

נטען כי שווי קרקע יח"ד זמינה לפי 1,900,000 ₪ /ליח"ד תואם את השווי שקבע השמאי שמואל פן בנספח ג' למסמך העקרונות לתא/3700.

<u>נתוני השוואה עליהם התבססה המשיבה:</u>

8.2.16. עסקאות השוואה לקרקע זמינה למגורים:

מס	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מס' יח"ד	מחיר בש"ח	שווי קרקע ליח"ד בש"ח	מקדם התאמה לזמן	שווי יח"ד מתואם בש"ח מגלם תוכניות נושאיות	זכויות בניה ליח"ד במ"ר	שווי למ"ר מבונה בש"ח מגלם תוכניות נושאיות
1	12/03/2013	6885	בניין 33ב	איינשטיין 12	62 יח"ד +1,900 מ"ר	121,500,000	1,500,000	1.10	1,650,000	120	13,750
2	01/10/2013	7186	15	מאיר יערי 20	36	64,100,000	1,780,556	1.07	1,905,194	110	17,320
3	27/10/2014	6885	52	עמיחי יהודה 12	34	68,507,107	2,014,915	1	2,014,915	120	16,791
4	08/01/2015	6634	336	ש"י עגנון 28	78	178,180,000	2,284,359	1	2,284,359	118.6	19,263
5	19/02/2015	6885	12	שטרן אייזיק 5	16.2	32,300,000	1,993,827	1	1,993,827	120	16,615
שווי מ"ר מבונה מגלם תוכניות נושאיות במעוגל											**16,160**

8.2.17. שווי מ"ר מבונה בסיסי **ללא נושאיות**- בהחלטות שמאים מכריעים ב"גוש הגדול":

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר בסיסי ללא נושאיות
ניקי פרימו	16/08/2015	6885/11	אייזיק שטרן 9	10/04/2013	₪13,000
ניקי פרימו	02/11/2014	6884/25	ארתור רובינשטיין 11	12/12/2012	₪13,000
תמיר שדה	26/03/2014	6883/13	לוי אשכול 65	26/03/2014	₪11,000
משה נדם	20/04/2015	6883/17	מארק שאגאל 4	12/12/2012	₪13,000
בהתאמה למועד קובע והעדר פיתוח					**₪13,500**

8.2.18. שווי יח"ד אקו' ב"מצב החדש" בשטח של 120 מ"ר עיקרי המגלם תוכניות נושאיות כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית תא/3700:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	שווי יח"ד במצב חדש
22/05/2016	דורית פראל	6896/204	1,030,000
04/08/2016	שושי שרבט	6632/11	1,040,000
04/09/2016	שלומי יפה	6632/358	1,050,000
17/11/2016	אמנון נזרי	6632/7	1,040,000
20/12/2016	אבישי זיו	6632/253	1,040,000
18/06/2017	אלי כהן	6632/8	1,025,000
16/07/2017	דורית פראל	6632/319	1,030,000
16/07/2017	דורית פראל	6621/8	1,030,000
08/08/2017	אבישי זיו	6632/16	1,040,000
08/08/2016	אריה אראל	6609/49	1,035,000
22/03/2018	אייל יצחקי	6609/46	1,010,000
06/05/2018	תמר שדה	6609/50	1,040,000
21/03/2018	דוד טיגרמן	6609/44	1,065,000

<u>תגובת המשיבה לשומה הנגדית (לעניין תא/3700):</u>

<u>בהתייחס לחלקים לחישוב ההשבחה:</u>

8.2.19. כאמור, השומה נערכה בהתאם להגדרת הממכר בהסכם המכר. עמדת הועדה התקבלה בהחלטת השמאית המכריעה דורית פריאל ובהחלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי.

<u>לעניין שטח יח"ד במצב הקודם (רלוונטי תוכניות תא/3700, תא/4444):</u>

8.2.20. במצב הקודם יש לחשב שטח יח"ד לפי 100 מ"ר ליח"ד בהתבסס על הנוהג והפרשנות של הועדה לס' 38 בתכנית 1111, המהווה תיקון לתכנית ל', שקובע שהצפיפות לא תעלה על 10 חד' לדונם נטו ולא יותר מ-4 יח"ד ומכאן לטענתה מדובר ביח"ד בנות 2.5 חד'.

8.2.21. נטען כי תכניות שאושרו בהתאם לתכניות ל' ו-1111 קבעו בהוראותיהן כי שטח יח"ד יהיה 100 מ"ר כדוגמת תכנית 1116 ולאחריהן אושרו תכניות אשר הגדילו את שטח יחידת הדיור לכ- 110 מ"ר כגון תכנית 11116 א/1 ולאחריה 1116 א/7, תכנית 1437 ולאחריה תוכניות 1437א' – 1437ד'.

בנוסף מפנה לתכניות בהן נקבע שטח יח"ד 100 מ"ר (1112א', 1112ב', 1820,815א', 1722) ונטען כי בגין כל התכניות שאושרו לאחר 1975 נגבה היטל השבחה עבור הגדלת יח"ד. לחיזוק עמדתה הפנתה להחלטתו של השמאי המכריע שאול רוזנברג מיום 01.10.1998 וכן להחלטת ועדת הערר בתיק תא/8513/0818 בתחום תוכנית 3388א'.

8.2.22. נטען כי שומת המבקש נוגדת את עקרון רציפות המס והיא כוללת בשווי "המצב הקודם" רכיבים הנובעים מפוטנציאל תכנוני ממשי כפי שאושר בתכניות סמוכות. בהתאם לפסיקה בחישוב שווי במצב קודם יש להביא בחשבון זכויות מוקנות בלבד (פס"ד דיניש וכד') ואין להביא בחשבון פוטנציאל הנובע מתכניות בסביבה וכך גם לעניין האפשרות קבלת הקלות כמותיות, שכן מדובר בתכנית מתארית (1111) שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים.

8.2.23. לעניין התכניות הנושאיות, ב"מצב קודם" חלה תכנית "כתמים" כללית, הקרקע ללא פיתוח והבעלות במושעא. בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו טרם אישורה של תכנית תא/3700 נקבע כי לא חלה השבחה עקב אישור התוכניות הנושאיות (ל1, ע, ע1, 1680, ג, ג1), ושזכויות אלו יתגבשו ו"יקומו לתחייה" ככל שהתכנון העתידי יאפשר את ניצולם ולפיכך יש לחשב את ההשבחה לתכניות אלה למועד אישורן של תכניות תא/3700 ו -תא/ 4444 המועד בו הוקנו הזכויות.

8.2.24. נטען כי מרבית יעודה של חלקה 204 הינו אזור פיתוח חוף הים, תכניות ל1, ג1, וע1 אינן חלות על יעוד זה במצב הקודם, ולפיכך לטענת החלטתה של השמאית גבע בלטר אינה רלוונטית לנכס הנדון.
בהתייחס להחלטת השמאי המכריע אריה אריאל, נטען כי הוגש ערר על החלטתו. בהחלטתו נקבעה ההשבחה בשיטת המדרגות ולפיכך השווי במצב הקודם כלל שטח של 110 מ"ר + תוכניות נושאיות.

<u>לעניין אופן חישוב ההשבחה:</u>

8.2.25. נטען כי עפ"י החוק בחישוב ההשבחה יש לשום את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון עפ"י הוראות התכנית, דהיינו יש לקבוע את השווי בהתאם לאפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון תוך שמירה על עקרון רציפות המס. במקרה הנדון, במצב הקודם יש לקבוע השווי המקובל באזור ביעוד מגורים עפ"י תוכניות מס' 1111 קרי, 6 יח"ד לדונם לפי שטח 100 מ"ר ליח"ד ובאזור פיתוח חוף הים לפי 5 יח"ד אקו' לדונם (כפי שנקבע במסמך העקרונות) ו"במצב החדש" יש לבחון את השווי בהתאם לזכויות הבניה שהוגדרו בתכניות 3700, 4444, ותמל/3001.

8.2.26. נטען כי שמאי המבקש מתעלם מייעוד הקרקע וכולל בשווי המצב הקודם פוטנציאל שנובע מהתכנית המשביחה, דבר המנוגד לחוק ולפסיקה.

<u>לעניין הדחיה:</u>

8.2.27. יש להביא בחשבון דחיה בגין זמינות בשני מצבי התכנון, לפי הזמן הסביר לאישור תוכנית ולא לפי הזמן בפועל. במצב קודם יש להביא בחשבון דחייה ארוכה יותר שכן נדרשת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית ובשל אי הוודאות שהייתה קיימת לעניין פינוי שדה דב. הדגישה כי בפועל תוכנית 3700 אושרה לאחר 46 שנים מאישורה של תוכנית 1111 (1969), ותוכנית 4444 אושרה לאחר 52 שנים.
לעניין מתחם 1 בתכנית 4444 (מתחם אשכול) אושרה תכנית מפורטת תמל/3001 ותכניות לשני המתחמים הנוספים בהליכי אישור מתקדמים.
בהתייחס לדחייה הייחודית הנטענת לחלקה 204, נטען כי היא מנוהלת ע"י מנהלי הגוש הגדול דבר שיאיץ את מימוש הזכויות שיוקנו לחלקה. נטען כי ניתן לראות בעסקאות המכר שבתחום התכנית שאין פערים גדולים בין העסקאות בתחום חלקה 204 לעומת חלקות אחרות.

<u>שטח קרקע לחישוב המצב הקודם:</u>

8.2.28. שומת הועדה מבוססת על העקרונות שנקבעו במסמך העקרונות המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התוכנית ולפיו: יח"ד מצב נכנס– 162.70 יח"ד, יח"ד מצב יוצא– 82. 324 יח"ד.
לעניין ה-35 דונם שייעודם במצב הנכנס שפת ים, זה קיים בשני מצבי התכנון. בנוסף, לגבי שטח זה נחתם בין המנהלים לבין העיריה הסכם פשרה, שקיבל תוקף של פס"ד במסגרת עתירה מנהלית שהוגשה, ובו נקבע הסדר עתידי המתייחס להליך תכנוני נפרד המותיר את הוראות תכנית תא/3700 על כנן.

שווי קרקע ליח"ד במצב קודם :

8.2.29. להשבחה מאישורה של התכנית הנדונה קיימות מס' החלטות שמאים מכריעים רבים ובגין חלקן הגישה הועדה ערר. השווי בשומת הועדה נקבע על סך 650,000 ₪ ליח"ד בהתאם להחלטתה של השמאית המכריעה דורית פריאל. נטען כי לאחרונה ניתן פס"ד בבית משפט מחוזי על הכרעתו של השמאי המכריע נדם, ונקבע השווי במצב הקודם 650,000 ₪ ליח"ד.

8.2.30. נטען כי צריכה להיות קורלציה בין מצב תכנוני קודם לחדש כך שהפער בשווי ליח"ד בשני מצבי התכנון צריך לבטא: ההפרש בשטח יח"ד (20%), תוספת השווי בגין התכניות הנושאיות (כ-17%), הזמינות (כ-25%) ואפשרויות הבינוי.

שווי קרקע ליח"ד במצב תכנוני חדש (תכנית תא/3700):

8.2.31. נטען כי שמאי המבקש מציג רק חלק מהחלטות השמאים המכריעים.
שומת הועדה אימצה את השווי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים (שושי שרביט, אמנון ניזרי, משה נדם, אבישי זיו, עטאף עאלם וכו') בטווח שבין 1,065,000 ₪ - 1,030,000 ₪ ליח"ד, וזאת למרות שקיימות עסקאות השוואה מתוך המתחם המעידות כי השווי גבוה יותר (הוצגו 4 עסקות בייעוד מלונאות לשטח כ 100 מ"ר בטווח שבין 1,175,000 ₪ ל 1,400,000 ₪).

8.2.32. הובא בחשבון שטח יח"ד אקו' ב"מצב חדש" 120 מ"ר עיקרי. השווי המיוחס של יח"ד אקו' במצב חדש מגלם את מכלול הזכויות המוקנות ליח"ד, לרבות הקמת דירות גן וזכויות מכוח תכנית ע1 ו – ג1.
ניצול הזכויות המוקנות בכפוף להכנת תוכניות מפורטות.

8.2.33. כאמור לעיל שווי יח"ד זמינה 1,900,000 ₪, כעולה מערכי השווי שנקבעו ע"י השמאים המכריעים בגילום דחייה למימוש מקדם 0.55 (10 שנים בשיעור היוון 6%) מתקבל:
1,900,000 ₪ קרקע ליח"ד זמינה X 0.55 = 1,045,000 ₪. שווי יח"ד עפ"י הכרעת משה נדם, אבישי זיו, אמנון נזרי ושושי שרביט - 1,040,000 ובהתאמה נקבע השווי בשומת הועדה.

לעניין הצפיפות:

8.2.34. הצפיפות המוצעת הינה צפיפות אקוי' ולא צפיפות בפועל.
התכנית במצב מוצע מציעה מגוון ייעודים ולא רק בשימוש למגורים.
התכנית מציעה שטחים פתוחים נרחבים יותר.
ידוע וברור כי השווי בינוי בבנייה גבוהה גבוה מהשווי בבינוי נמוך במיוחד שמדובר בקרקע הסמוכה לחוף הים, ולחיזוק עמדה זו מפנה לתוצאות מכרז רמ"י במתחם אשכול אשר מעיד כי השווי גבוה יותר מהשווי במתחם הגוש הגדול הקיים.

8.2.35. **תחשיב ההשבחה (ועדה) לתכנית תא/3700:**

	מס' יח"ד אקוי'	שווי קרקע ליח"ד	סה"כ שווי
מצב חדש	324.82	1,040,000 ₪	337,812,800 ₪
מצב קודם	162.7	650,000 ₪	105,755,000 ₪
ההשבחה לח"ח 204			**232,057,800 ₪**
היטל ההשבחה			116,028,900 ₪
חלקים נישומים			0.00192058
ההשבחה לחלקים הנישומים			445,686 ₪
היטל ההשבחה לחלקים הנישומים			222,843 ₪

תכנית תא/4444:

מצב תכנוני קודם לתכנית תא/4444:

8.3.1. בחישוב שווי "המצב הקודם" נלקח בחשבון:

- מס' יח"ד אקו' כפי שנקבעו במסמך העקרונות, 1,860.8 יח"ד, המהווים 30.686% מכלל התכנית.
- במצב התכנוני הקודם חלה תכנית 1111 שהינה "כתמים" כללית, הקרקע ללא פיתוח והבעלות במושע.
- בתכנית תא/1111 נקבעה צפיפות בסך של 6 יח"ד לדונם. מובא בחשבון שטח יח"ד אקוי' במצב קודם 100 מ"ר בהתאם לשטח יח"ד במתחמי המגורים שבתכנית 1111.

מצב תכנוני חדש – תכנית תא/4444:

8.3.2. בחישוב שווי "המצב החדש" נלקח בחשבון:

- שינוי ייעוד הנכס, מאזור מגורים מתארי לייעודים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות.
- הגדלה משמעותית של היקפי הבניה, שיפור ניכר בזמינות והמפתח לקביעת זכויות.
- היקפי הבניה והשימושים שנקבעו בהוראות התכנית המתייחסים לשטח ברוטו לא כולל מרפסות.
- 2,400 יח"ד יהיו דיור בהישג יד כמטרה ציבורית, דהיינו יוקצו מתחת לקו ע"ש הרשות המקומית.
- הופחתה עלות הקמת שטחי ציבור במגרשים הסחירים בגמר מלא לפי 8,500 ₪ /למ"ר.
- ניצול הזכויות המוקנות בתכנית זו כפוף להכנת 3 תוכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית וביצוע הפיתוח במתחם.

נתוני שווי למגורים (תא/4444):

8.3.3. בשומות הועדה הראשונות שנערכו לתכנית תא/4444 קבעה שמאית הועדה 17,500 ₪ /למ"ר מבונה. לאחר שהתפרסמו תוצאות מכרז רמ"י 62/2021 עודכן השווי לחישוב ההשבחה לפי 20,000 ₪ /למ"ר מבונה, ובשומות הועדה שנערכו לאחר החלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי ב 3/2022 עודכן השווי לחישוב ההשבחה בשומת הועדה לפי 23,750 ₪/למ"ר מבונה (יוער כי הועדה לא אימצה את כלל ההשבחה שקבע השמאי המכריע יצחקי וערערה על החלטתו).

8.3.4. בשומת הועדה שנערכה ביום 6/9/2021 הוצגו נתוני השוואה מעסקאות מכר דירות מגורים משנת 2020 מהן התקבל שווי ממוצע 36,230 ₪ /למ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע כ- 100 מ"ר. בחילוץ מרכיב הקרקע (17% מע"מ, 17% יזמות, 9,000 ₪ ע. בניה) התקבל **שווי 17,466 ₪ /למ"ר מבונה.**

בנוסף הוצגו החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	שכונה	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	29/08/2018	6885	12	לי	₪16,000
מוטי דיאמנט	25/07/2018	6884	17	נופי ים	₪16,000
רמה מאור	27/03/2019	6631	246	רמת אביב ג'	₪19,000
שושי שרביט	13/02/2019	6649	275	רמת אביב	₪19,000

8.3.5. במסגרת שומות ועדה שנערכו לאחר 11/2021 הציגה המשיבה ניתוח לתוצאות מכרזי רמ"י מס' 62/2021 מיום 23.08.2021 ב"מתחם אשכול" המהווה את מתחם מס' 1 בתכנית הנדונה כדלהלן:

נתוני תכנון למגרשים ששווקו:

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר	קומות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת	שטח פלדלת ליח"ד
101	מגורים מרקמי	7,406	15,230	204	5,080	9	78.65	36,805	90.65
	מגורים מגדל		16,703	202	8,980	35			
	מבני ציבור		350		150				
	מסחר		1,120						
	סה"כ		31,933	406	14,060				
107	מגורים מרקמי	7,575	17,090	229	17,090	9	78.60	41,496	90.60
	מגורים מגדל		18,910	229	18,910				
	סה"כ מגורים		36,000	458	36,000	39			
	מלונאות		1,476		984				
	מסחר		1,050		450				
110	מגורים מרקמי	4,651	17,170	230	5,730	9	74.65	19,930	86.65
	מסחר		910		390				
111	מגורים מרקמי	8656	18,740	251	6,250	9	78.44	38142	79.46
	מגורים מגדל		18,910	229	10,180	39			
	סה"כ מגורים		37,650	480					
	מסחר		1,400		600				

רכיבי שווי המיוחסים להמרת שטחי חניה לשטח עיקרי:

מס' מגרש	תקן חניה נדרש	שטח חניה נדרש	שטחי מחסנים דירתיים ברוטו	סה"כ נדרש	שטח מרתפים עפ"י תב"ע	יתרה להמרה	שטח נטו להמרה במרתף	תוספת למ"ר	תוספת שווי
108	428	17,136	3,248	20,384	25,799	5,415	4,332	1,400	₪7,581,000
107	479	19,160	3,664	22,824	27,988	5,164	4,131	1,400	₪7,229,600
110	248	9,928	1,840	11,768	14,430	2,662	2,130	1,400	₪3,726,800
111	508	20,320	3,840	24,160	29,625	5,465	4,372	1,400	₪7,651,000

ניתוח שווי למ"ר מבונה מגורים לפי ההצעה הזוכה במכרז.

מס' מתחם	מס' יח"ד	מס' מגרש	מחיר ללא פיתוח בש"ח	פיתוח בש"ח	סה"כ כולל פיתוח בש"ח	שווי רכיב מגורים בניכוי מסחר מלונאות המרה במרתף	מחיר ליח"ד בש"ח	שטח אקוי' ממוצע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח בש"ח
א[18]	406	101	1,092,770,770	46,312,586	1,139,083,356	1,109,992,356	2,733,971	90.65	30,159
ב	458	107	1,457,777,888	62,020,150	1,519,798,038	1,475,134,438	3,318,336	90.60	36,625
ג	230	110	633,790,518	25,802,243	659,592,761	634,935,961	2,867,795	86.65	33,095
ד	480	111	1,253,291,088	54,486,689	1,307,777,777	1,267,926,777	2,724,537	79.46	34,287
מחיר ממוצע							**2,911,160**		**[19]33,542**
התאמה למועד קובע לתוכנית תא/4444									**30,187**

[18] מתחם א'- תוספת עלות מבני ציבור 4,250,000 ₪

[19] בתגובתה הוצג ניתוח שונה ובו התקבל שווי ממוצע בסך 29,259 ₪ /למ"ר מבונה.

הוצג גם ניתוח לפי ממוצע של 5 הצעות גבוהות ובו התקבל שווי ממוצע כ- 2.6 מיליון ₪ /קרקע ליח"ד וכ-29,900 ₪ /למ"ר מבונה, ובהתאמה למועד קובע **כ-26,900** ₪.

בתגובה הוצג ניתוח ללא רכיב הפיתוח והתקבל עבור ההצעה הזוכה כ- 2.8 מיליון ₪ קרקע ליח"ד ו כ-29,000 ₪ /למ"ר מבונה, ובניתוח 5 ההצעות הגבוהות התקבל כ- 2.5 מיליון ₪ /קרקע ליח"ד **וכ-25,900** ₪ /למ"ר מבונה.

בנוסף הוצגו נתוני השוואה למכר דירות חדשות משנת 2021 בפרויקט טאגור של חב' אשדר ברח' איינשטין פינת טאגור (מול קניון רמת אביב) בגוש 6649 חלקות 229,250,251, מהם התקבל שווי ממוצע 53,208 ₪ /למ"ר בנוי בדירות **ששטחן הממוצע 139 מ"ר** ובחילוץ מרכיב הקרקע (מע"מ 17%, יזמות 17%, ע. בניה 10,000 ₪) התקבל שווי **28,869** ₪ /**למ"ר מבונה.**

ערכי שווי למלונאות :

8.3.6. שמאית הועדה קבעה שווי למלונאות לפי 9,000 ₪ /למ"ר מבונה בהתבסס על ערכי שווי למלונאות שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן :

שמאי מכריע	מועד קובע	מועד ההכרעה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה למלונאות
דר' גד נתן	08/09/2015	01/11/2016	7229	63-66,83	דינאל 2-8	₪8,700
נאוה סירקס	26/05/2014	01/02/2016	6907	29	הירקון 74	₪10,000
שמואל רזנברג	25/06/2014	17/01/2017	6933	92	ברנר 2	₪9,000
גבע בלטר	06/01/2017	09/08/2018	7229	35-37	הירקון 11	₪11,500
בועז קט	17/05/2016	27/12/2018	6916	41	הירקון 29	₪10,000
משה נדם	17/05/2016	03/02/2019	6916	74	זרובבל 5	₪10,000
שושי שרביט שפרא	17/06/2015	01/07/2019	6909	120	הירקון 51	₪9,500
בועז קוט	15/08/2018	11/08/2020	6962	118, 121, 122, 124, 127	הושע/שער ציון	₪12,000
דוד דדון	12/09/2017	25/03/2020	6914	34	הרב קוק 3	₪12,000
בועז קוט	27/12/2019	15/12/2020	6896	60	הרכבת 52	₪9,000
עומר סרחאן	21/05/2019		6977	221	הרכבת 74	₪10,000
עומר סרחאן	27/07/2017	22/01/2020	7407	2	הרברט סמואל	₪13,500

ערכי שווי למשרדים :

8.3.7. בשומת הועדה נקבע שווי למשרדים לפי 5,500 ₪ /למ"ר מבונה מחילוץ[20] מרכיב הקרקע משווי בנוי כ-15,000 ₪ /למ"ר בנוי משרדים בהתבסס על הנתונים כדלקמן :

נתוני היצע למ"ר משרדים להשכרה :

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 בגין 152	214		₪100
ממוצע				**₪111**
לאחר הפחתה למו"מ - 5%				**₪105**

[20] לפי 20% יזמות ו-7,000 ₪ /למ"ר עלויות בניה.

נתונים מתוך שומת ברק פרידמן לקניון רמת אביב – שומת IFRS

תאריך	תיאור	דמ"ש למ"ר
2018	משרדים במגדל יוקרתי בת"א	₪135
2018	משרדים מעל קניון עזריאלי	₪106
2018	משרדים ב"שרונה "תל אביב	₪110
2018	מגדל לוינשטיין ,מנחם בגין ת"א	₪113
2017	מגדל דיסקונט ברח' יהודה הלוי	₪117
ממוצע		**₪116**

נתוני היצע למכר משרדים בל 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**

<u>ערכי שווי למסחר</u>:

8.3.8. שמאית הועדה קבעה שווי מ"ר מבונה ממוצע למסחר בשתי קומות לפי 23,000 ₪/למ"ר מבונה וזאת מחילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי מסחר בקומת קרקע כ- 50,000 ₪ /למ"ר כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי		₪50,000
ניכוי רווח יזמי	25%	₪40,000
ניכוי לעלות בניה מגלם שטח שירות	9100	₪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 מ"ר מבונה בהנחה כי הבניה בשתי קומות		**₪23,000**

8.3.9. להלן הנתונים שהיוו בסיס לחישוב:

מחירי היצע להשכרה למסחר:

תאריך	מיקום	שטח	מחיר נדרש לחודש	דמ"ש למ"ר
דצמבר 2020	נופי ים	80	₪15,000	₪188
דצמבר 2021	רמת אביב ג'	65	₪15,000	₪231
דצמבר 2022	רמת אביב ג'	50	₪12,000	₪240

תאריך	מיקום	שטח	מחיר נדרש לחודש	דמ"ש למ"ר
דצמבר 2023	רמת אביב ג'	44	₪17,000	₪386
דצמבר 2024	רמת אביב	150	₪45,000	₪300
ממוצע				₪269
הפחתה 5% למו"מ				**₪255**

מחירי היצע למכירה 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	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**

החלטת שמאי מכריע בסביבה :

שמאי	תאריך	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	24/06/2018	6885/32	06/01/2017	₪27,900

<u>תגובת המשיבה לשומה הנגדית (לעניין תא/4444):</u>

<u>לעניין מהות ההשבחה:</u>

8.3.10. "במצב החדש" ישנה תוספת זכויות משמעותית הכוללת הכפלת שטחי המגורים והגדלת צפיפות יח"ד פי 12.6 ובנוסף תוספת שטחים ביעוד מסחר, תעסוקה ומלונאות. מדובר בתוספת זכויות חסרת תקדים בסביבה, לדוגמא בתכנית 3388א' אין כלל תוספת יח"ד וכל ההשבחה נבעה מהגדלת שטח יח"ד, תוספת תכניות נושאיות ושיפור בזמינות.

<u>לעניין מס' יח"ד והשטח קרקע לחישוב "במצב הקודם":</u>

8.3.11. לעניין השטח לחישוב, הינו בהתאם לטבלת האיחוד וחלוקה בשני מצבי התכנון. ככל ומבקשים להביא בחשבון שטחים נוספים אזי יש להביאם בחשבון בשני מצבי התכנון.
לעניין שטח יח"ד אקוי', כמפורט לעיל בתגובה לתכנית 3700, אין להביא בחשבון את התכניות הנושאיות ויש לחשב שטח יח"ד אקוי' לפי 100 מ"ר ליחידה.

<u>לעניין תמהיל דירות וחישוב שטחים סחירים:</u>

8.3.12. בשומת הועדה הובאו בחשבון רק שטחים סחירים וללא שטחים ל/יח"ד שמיועדות כשטח ציבורי.
לטענת שמאי המבקש בעניין הקצאת שטחים לעירייה, מפנה תשומת הלב כי התכנית אינה כוללת טבלת הקצאות.
השטחים המסחריים במגרשי בייעוד ציבורי הינם שטחים נלווים לשטחי הציבור ולא הובאו בחשבון בשווי הזכויות עפ"י תכנית 4444.
התכנית מאפשרת הקמת ממ"ק או ממ"ד, השימוש היעיל הינו הקמת ממ"ד.

<u>לעניין מי תהום:</u>

8.3.13. ההתייחסות למי תהום, ככל ורלוונטית, קיימת בשני מצבי התכנון. כמו כן בהערכת שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ הובאו בחשבון עלויות הבניה המשקפות את מאפייני הקרקע.
לא ברור על מה נסמך שמאי המבקש בטענתו כי במצב הקודם הותרו 2 מקומות חניה ליח"ד, שכן אין תכנון מפורט שקובע , בין היתר, את תקן החניה.
לעניין תקן חניה, יודגש כי במתחם מתוכנן תוואי רכבת קלה אשר משביח את השטחים הכלולים בתכנית.

<u>לעניין מקדמי התאמה לצפיפות ובינוי:</u>

8.3.14. בשומת הועדה ניתן מקדם תוספת שווי בשל התאמה לבינוי וצפיפות ביחס לשווי במצב החדש, וזאת על הצד הזהיר שכן ידוע שדירות בבנייה רוויה גבוהה נמכרות במחירים גבוהים יותר מבנייה נמוכה בפרט לאור הקרבה לחוף הים, ולחיזוק עמדתה מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע פער שבין 35%-42% בין בניה נמוכה למבניה במגדל.
נטען כי במצב החדש שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו כ- 65 מ"ר (כ-77 מ"ר פלדלת) דבר שמשביח בצורה משמעותית ביחס לתכניות סמוכות הכוללות שטח ממוצע עיקרי בסך 120 מ"ר, ככל ששטח דירה קטן יותר שווי מ"ר מבונה גבוה יותר.

<u>לעניין המושע:</u>

8.3.15. המושע קיימת בשני מצבי התכנון. בשומת הועדה ניתן לכך ביטוי.

<u>התייחסות לערכים בטבלת ההקצאה לתכנית תמל/3001:</u>

8.3.16. אין לקשור בין ערכי השווי שנקבעו לצורך הקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה לבין ערכי השווי לחישוב ההשבחה וזאת בהתבסס על הפסיקה (מפנה לפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי בחיפה בשבתו כבימ"ש לעניינים מינהליים בהליך עמ"נ 41501-10-13 בעניין עמוס אשרי) לפיה טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים בנוגע לשומת השבחה או שומת פגיעה, שכן הדבר יביא לפגיעה בזכויות בעלי המקרקעין להשיג על השומות.
נטען כי בהתאם לתקינה השמאית יש להעדיף את עסקות ההשוואה לקרקע (תוצאות מכרז רמ"י) בקביעת השווי בתא/4444 ותמל/3001. לא ניתן להתעלם מנתונים אלה שכן הם משקפים את כל המאפיינים של הנכס הנדון ומהווים נתונים בעלי תוקף גבוה ביחס לנתונים אחרים.

התייחסות לפיתוח:

8.3.17. נטען כי העירייה מקדמת את נושא הפיתוח בתכנית הנדונה, ובמתחם אשכול (מס' 1) אשר לגביו אושרה תכנית שמכחה ניתן להוציא היתרי בניה החלו בקידום הפיתוח. בהתאם למידע שהתקבל מהעירייה הפיתוח במתחם אשכול צפוי להסתיים בשנת 2024.
כמו כן, מחירי המכרז משקפים דחייה לפיתוח שכן, בהתאם לחוברת המכרז המדינה התחייבה למסור הקרקע כשנתיים לאחר פרסום תוצאות המכרז.
יש להביא בחשבון כי ישנם רכיבים דחייה מקבילים המשפיעים על השווי ואין להביא בחשבון השפעה מצטברת. לדוגמא עד לסיום הפיתוח ניתן במקביל לארגן את בעלי הזכויות, להגיש תכניות בניה להיתר וכד'.

לעניין הפחתת השתתפות בעלויות פינוי שדה דב:

8.3.18. לעניין טענת המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בסך של 20 מיליון ₪ מההשבחה בגין השתתפות הבעלים בפינוי שדה דב, נטען כי עפ"י החוק בחישוב היטל השבחה יש לשום את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון עפ"י הוראות התכנית, ואין מקום להפחית מההשבחה הוצאות שאינן מכח הוראות התכנית כגון: שכ"ט בגין יועצים, שעבודים וכד', ולחיזוק עמדתה מפנה לסעיף 10.4 להחלטת השמאית המכריעה דורית פריאל (ביחס לחלקים שבבעלות ליאורה שי) בה נקבע בסוגיה זו כדלקמן:
"... אינני מקבלת את טענות המבקש. עלויות כאלה ואחרות של ניהול המקרקעין אינן רלוונטיות כלל לתכנית החדשה, אינן נובעות מהוראות התכנית החדשה ואין להביאן לידי ביטוי בתחשיב ההשבחה. כך גם לעניין עלויות פינוי שדה דב - עלויות אלה אינן רלבנטיות לתכנית 3700."

לעניין דירות גן:

8.3.19. לטענת שמאית המשיבה, בכל תכניות עבר הירקון אושרו דירות במסגרת תכנית המאפשרת דירות גן או לחילופין במסגרת הקלות אשר בגינם שולם היטל השבחה. התכנית לא אפשרה דירות גן במצב קודם כפי שנטען ע"י שמאי המבקש. להלן דוגמאות לתכניות שהציגה שמאית המשיבה שמטרתן התרת דירות גן בגינן שולם היטל השבחה: תכניות 2843 / 2835 / 2846 / 3133 / 3344 / 3345 / 3371.

בהתייחס לשווי מגורים:

8.3.20. מדובר בקרקע במיקום מבוקש ויוקרתי בצפון ת"א ובצמוד לחוף הים.
בהתייחס למחירי דירות בנופי ים, מדובר בדירות עם מאפיינים שונים – דירות גדולות, בניינים נמוכים, מיקום בעורף תכנית 4444. התכנית הנדונה כוללת בינוי הכולל דירות קטנות, בנייה מגדלית וכד', לפיכך יש לבצע התאמות בהתאם.

8.3.21. הוצגו נתונים של מפרויקט חדש ברח' איינשטיין פינת טאגור ברמת אביב של דירות קטנות בבניה מיגדלית מהם מתקבל שווי ממוצע לדירות בשטח 82.5 מ"ר כ-45,844 ₪/למ"ר בנוי ובחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל כ- 22,000 ₪ /למ"ר מבונה בקומה ממוצעת מס' 4.

8.3.22. נטען כי יש להתבסס על ערכי השווי שהתקבלו במכרז רמ"י 62/2021 ככאלו המשקפים נאמנה את מאפייני הנכס, ונתונים אלו לא היו בפני שמאית הועדה עת ערכה את שומות ההשבחה הראשונות אך, יש להביאם

בחשבון. בנוסף מפנה תשומת הלב כי עפ"י פרסומים בעיתונות אושר מימון לרכישת הקרקעות שנרכשו במכרז רמ"י בהתאם למחיר הזכייה.

8.3.23. בהחלטת השמאי המכריע דוד דדון מיום 19/7/2021 לגו"ח 6649/236 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 19,900 ₪ /למ"ר [21].

8.3.24. בנוסף הוצגו 2 עסקות השוואה לקרקע ברח' איינשטיין (נטען כי נחות ביחס לנכס הנדון) וניתוחם כדלקמן:

❖ עסקה ברח' איינשטיין מיום 9.2.2021 "עסקת גזית גלוב"

עסקת גזית גלוב	
גוש	6885
חלקה	6
שטח חלקה	5,354
מס' תב"ע	4,400
מס' יח"ד	212
שטח פלדלת	19,504
שטח עיקרי למסחר עילי	5,025
מתחת לכניסה הקובעת שטח עיקרי למסחר	1,300
שטח עיקרי למרפאות וכד'	1,725
שטח ציבורי ברוטו	1,000
מחיר העסקה	**₪215,000,000**
חלקים במגרש	0.5

	שטח במ"ר	**מחיר למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים פלדלת	19,504	**₪18,000**	₪351,072,000
מסחר קרקע	5,025	**₪14,000**	₪70,350,000
מסחר מתחת	1,300	₪7,000	₪9,100,000
מרפאות וכד'	1,725	₪5,000	₪8,625,000
סה"כ			**₪439,147,000**
הפחתת מטלה ציבורית			-₪8,500,000
סה"כ שווי המגרש			₪430,647,000
חלקים במגרש 50%			₪215,000,000

הערכים מגלמים את ההתאמות למיקום, גודל יח"ד, זמינות, מושעא וכד'

[21] החלטה זו לא פורסמה באתר משרד המשפטים, ישנה החלטה בחלקה 6649/262 ברח' איינשטיין 71 בשכונת נווה אביבים ברמת אביב ב' בה נקבע שווי 19,000 ₪ /למ"ר מבונה למועד קובע 14.2.2021.

❖ עסקה נוספת ברח' איינשטיין מיום 28.01.2021.

גוש	6884		
חלקה	48		
שטח חלקה	4,070		
מס 'תב"ע	4695		
מס 'יח"ד	180		
שטח פלדלת מגורים	16,560		
שטח עיקרי למסחר עילי	1,428		
הקבעת שטח עיקרי למסחר מתחת לכניסה	2,000		
מחיר העסקה	₪261,600,000		
חלקים במגרש	82%		
מגורים פלדלת	16,560	**₪18,000**	₪298,080,000
מסחר קרקע עיקרי	1,428	**₪15,000**	₪21,420,000
מסחר מתחת עיקרי	2,000	₪9,000	₪18,000,000
מסחר שירות קרקע	572	₪6,000	₪3,432,000
סה"כ			**₪340,932,000**
הפחתה למושע גדולה מאד ודחייה(אישור תכנית עיצוב)		0.94	₪320,476,080
סה"כ שווי המגרש			₪320,476,080
חלקים במגרש 82%			₪263,000,000

8.3.25. נטען לחוסר סבירות בשומת המבקש המשקף סך כ- 7,500 ₪ /למ"ר קרקע (366,407 מ"ר/2,778,705,366 ₪) נטען כי אינו תואם את מחירי השוק ולחיזוק עמדתה מפנה לעסקאות השוואה (בגישת ההשוואה הישירה) שבוצעו בתחום החלקה הנידונה לאחר המועד הקובע ובהן היטל ההשבחה חל על הקונה, כך שלמעשה לטענתה אם מגלמים את היטל ההשבחה השווי צריך להיות אף גבוה מזה שנקבע בשומת הועדה. להלן העסקאות בגישת ההשוואה הישירה שהציגה המשיבה:

תאריך	גוש	חלקה	ממכר	שטח קרקע	מחיר	מ"ר קרקע סחיר [22]
18/10/2020	6896	204	0.00044938	226.48	3,000,000	16,734
13/12/2020	6896	204	0.00011234	56.62	750,000	16,734
09/12/2020	6896	204	0.00028085	141.54	1,872,360	16,711
12/01/2021	6896	204	0.00014979	75.49	1,000,000	16,734
22/01/2021	6896	204	0.00224681	1132.35	16,000,000	17,850
04/01/2021	6896	204	0.00042654	215.0	2,874,080	16,890
17/02/2021	6896	204	0.00048513	244.49	3,200,000	16,534

[22] יוער כי לא ברור על סמך מה נקבע "מ"ר קרקע סחיר" שכן שווי למ"ר קרקע מהחוזים כפי שאומת בהחלטתו של השמאי המכריע יצחקי משקפות שווי ממוצע כ 13,400 ₪ /למ"ר נטו לאחר אישור התכנית.

8.3.26. **תחשיב ההשבחה (ועדה) לתכנית תא/4444 :**

שווי מצב קודם :

	שומות ועדה לפני ההחלטה של יצחקי	שומות ועדה אחרי ההחלטה של יצחקי
שטח יח"ד אקוי'	100	100
מס 'יח"ד אקוי'	1,860.80	1860.80
סה"כ שטח מבונה אקוי'	186,080	186,080
שווי מ"ר מבונה	₪20,000	₪ 23,750
סה"כ שווי כזמין	**₪3,721,600,000**	**₪ 4,419,400,000**
התאמה להיקף ומושעא	0.90	0.9
התאמה לצפיפות ביחס למצב חדש	1.10	1.10
מקדם דחייה	0.558	0.6516
סה"כ שווי במצב קודם	**₪2,057,300,000**	**₪ 2,850,900,000**

שווי מצב חדש:

	שומות ועדה לפני ההחלטה של יצחקי			שומות ועדה אחרי ההחלטה של יצחקי		
ייעוד	**שטח לחישוב (מ"ר)**	**שווי מ"ר לחישוב**	**סה"כ**	**שטח לחישוב (מ"ר)**	**שווי מ"ר לחישוב**	**סה"כ**
מגורים 13,600 יח"ד	1,232,570	₪20,000	₪ 24,651,400,000	1,221,860	₪ 23,750	₪ 29,019,175,000
מסחר	96,923	₪23,000	₪ 2,229,230,000	96,923	₪ 19,000	₪ 1,841,538,000
תעסוקה	322,695	₪ 5,500	₪ 1,774,820,000	322,695	₪ 5,500	₪ 1,774,822,500
מלונאות	142,857	₪ 9,000	₪ 1,285,710,000	142,857	₪ 9,000	₪ 1,285,714,300
הפחתת עלות מבני ציבור	5,075	₪ -8,500	₪ -43,137,500	5,075	₪-8,500	₪ -43,137,500
סה"כ			**₪ 29,898,022,500**			**₪ 33,878,112,300**
התאמה להיקף ומושע			0.85			0.85
דחייהלמימוש			0.765			0.765
סה"כ שווי התכנית			**₪ 19,444,600,000**			**₪ 22,033,110,000**
שווי יחסי מצב חדש לחלקה 204		30.69%	**₪ 5,966,770,000**		30.69%	**₪ 6,761,080,000**
שווי מצב קודם			₪ 2,057,300,000			₪ 2,850,900,000
ההשבחה			**₪ 3,909,470,000**			**₪ 3,910,180,000**

(יוער כי ההשבחה בשומות הועדה שעמדו בפני השמאי המכריע יצחקי הייתה כ- 3,551,610,000 ₪).

שווי מצב חדש	₪ 6,761,080,000
שווי מצב קודם	₪ 2,850,900,000
חלקים נישומים	0.00192058
שווי מצב חדש חלקים נישומים	₪ 12,985,215
שווי מצב קודם חלקים נישומים	₪ 5,475,390
ההשבחה לחלקים הנישומים	₪ 7,509,825
היטל ההשבחה לחלקים הנישומים	₪ 3,754,913

תכנית תמל/3001

מהות ההשבחה:

8.4.1. התכנית הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. התכנית כוללת טבלת הקצאה ואיזון ובהתאם הוקצו לחלקה 204 המגרשים הבאים:

מגרש	שטח מגרש	הקצאה	ייעוד
102	5,614	100%	מגורים ומסחר
103	5,203	8.304%	מגורים ומסחר
106	9,186	100%	מגורים ומסחר
108	6,258	100%	מגורים ומסחר
303	5,639	100%	מסחר ותעסוקה

בחישוב ההשבחה מתכנית זו הובא בחשבון:

- שיפור ניכר בזמינות ע"י אישור תכנית מפורטת מכוחה יוצאו היתרי בניה.
- הוראות ס' 6.4 לתכנית המאפשות המרת שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר, תעסוקה ואחסנה (הובא בחשבון גם בניתוח מכרזי רמ"י בתכנית).
- תמהיל יח"ד.
- הבינוי יהיה בבנייה מרקמית ובמגדלים.
- עלות הפחתת שטח ציבורי במגרש 106 הופחתה בגמר מלא.
- הובא בחשבון מצב הפיתוח.
- יש להתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י בתחום תכנית תמל/3001, המהווים מגרשים בעלי מאפיינים זהים.

לעניין ערכי השווי:

לעניין השווי למגורים, נקבע שווי מ"ר מבונה פלדלת בסך של 28,800 ₪ המגלם מרפסות בשטח של 14 מ"ר, חניה, שטחי רווחה ושטחי שירות כאמור בהוראות התוכנית.
הוצג שוב הניתוח לתוצאות מכרז רמ"י 62/2021, כמפורט לעיל בתכנית תא/4444.
הוצגו נתונים משנת 2021 של מכר דירות חדשות בפרויקט טאגור של חב' אשדר ברח' איינשטין פינת טאגור (מול קניון רמת אביב) בגוש 6649 חלקות 229,250,251, מהם התקבל שווי ממוצע 53,208 ₪ /למ"ר בנוי בדירות ששטחן הממוצע **139 מ"ר** ובחילוץ מרכיב הקרקע (מע"מ 17%, יזמות 17%, ע. בניה 10,000 ₪) התקבל שווי **28,869** ₪ /**למ"ר מבונה.**

8.4.2. ערכי השווי למסחר, מלונאות ותעסוקה החישוב בהתאם לערכים שנקבעו לתכנית תא/4444.

<u>תגובת המשיבה לשומה הנגדית (לעניין תמל/3001):</u>

<u>בהתייחס לערכי שווי למגורים:</u>

8.4.3. לעניין תוצאות מכרז רמ"י 62/2021 מיום 23/8/2021 נטען כי המועד סמוך למועד הקובע וכן מאפייני המגרשים זהים למגרשים נשוא השומה ומגלמים את ההתאמות הנדרשות (בינוי, שטח יח"ד, גובה, עלויות למעט מושע).

8.4.4. נטען כי בהתאם לתקינה השמאית יש להעדיף נתוני השוואה ממכרזי רמ"י, בקביעת השווי ויש לתת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה לעסקאות בקרקע בעלת מאפיינים זהים על פני גישת החילוץ.
בהתייחס לטענת המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה להיקף לאור ההיצע הצפוי בסביבה נטען כי המכרז הינו לכ-1,600 יח"ד ולפיכך מגלם גם את ההיקף.

<u>לעניין המרת שטחי חניה לשימושים עיקריים תכנית תמל 3001:</u>

8.4.5. נטען כי שמאי המבקש התעלם מהוראות סעיף 6.4 לפיו ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון: מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה, באישור הועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה, של עיריית תל אביב יפו. מדובר בתוספת זכיות בניה שאינן כלולות בתוכנית תא/4444 ולפיכך יש לחייב בגינן השבחה מלאה בתמל/3001. יודגש כי השטח שהובא בחשבון להמרה הינו לאחר הפחתת תקני החניה הנדרשים עפ"י תקן החניה.

<u>לעניין מקדם ההשבחה:</u>

8.4.6. נטען כי בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 11% לאחר הפחתה של כ- 35% מהשווי (0.9 מושע כללית * 0.8 מושע לחלקה 204 * 0.9 היקף = 0.647) מדובר במקדם הפחתה שאינו סביר כלל, מנוגד להכרעות שמאים מכריעים, מנוגד לעסקאות בקרקע ולמצב בפועל.

<u>חוסר סבירות בשומת המבקש:</u>

8.4.7. נטען כי שמאי המבקש העריך בחסר את שווי הזכויות במצב החדש ולראייה, מגרש 108 עבור 409 יח"ד הוערך בסך 608,924,364 ₪ בעוד שמגרש מס' 101 עבור 406 יח"ד נמכר במכרז רמ"י בסך 1,139,083,356 ₪ - כמעט כפול ממחיר שהוערך ע"י שמאי המבקש.

<u>תחשיב ההשבחה (ועדה) לתכנית תמל/3001:</u>

8.4.8. **תחשיב ההשבחה בגין זמינות:**

מס' מגרש	יעוד	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	שווי מ"ר מבונה	עלות הקמת מבני ציבור	סה"כ שווי כזמין
108	מגורים	32,350	409	37,258	₪28,800		₪1,073,030,400
	מסחר	1,750			₪23,000		₪40,250,000
102	מגורים	28,870	365	33,250	₪28,800		₪957,600,000
	מסחר	420			₪23,000		₪9,660,000
106	מגורים	39,960	511	46,092	₪28,800	₪4,675,000	₪1,322,774,600
	מסחר	1,260			₪23,000		₪28,980,000
303	מסחר	5,110			₪23,000		₪117,530,000
	תעסוקה	13,580		19,400	₪5,500		₪106,700,000
103	מגורים	26,794	337	30,838	₪28,800		₪888,134,400
	מסחר	420			₪23,000		₪9,660,000

מס' מגרש	התאמה למושעא וכד'	סה"כ שווי כזמין	חלק מוקצה	סה"כ שווי חלקים מוקצים	מקדם זמינות	סה"כ ההשבחה
108	0.9	₪1,001,952,360	100%	₪1,001,952,360	0.2349	₪235,324,188
102	0.9	₪870,534,000	100%	₪870,534,000	0.2349	₪204,458,530
106	0.9	₪1,216,579,140	100%	₪1,216,579,140	0.2349	₪285,732,646
303	0.9	₪201,807,000	100%	₪201,807,000	0.2349	₪47,397,531
103	0.9	₪808,014,960	8.304%	₪67,097,562	0.2349	₪15,758,912
		₪4,098,887,460		**₪3,357,970,062**		**₪788,671,808**

8.4.9. תחשיב ההשבחה מהמרת שטחי חניה לשטחי מסחר/ תעסוקה/ אחסנה :

<u>תחשיב ההשבחה למגרש המגורים :</u>

מצב קודם חניה	₪1,000
מצב חדש שטח עיקרי	₪ 3,850
ההשבחה למ"ר	₪ **2,850**

מס' מגרש	תקן חניה נדרש	שטח חניה נדרש במ"ר	שטחי מחסנים דירתיים ברוטו במ"ר	סה"כ נדרש במ"ר	שטח במ"ר מרתפים עפ"י תב"ע	יתרה להמרה במ"ר	נטו מ"ר להמרה 0.8	השבחה למ"ר	ההשבחה למגרש	חלק מוקצה לחלקה 204	מקדם מימוש	ההשבחה לחלקה 204
108	444	17,760	3,272	21,032	25,799	4,767	3,814	₪2,850	10,868,760	100%	0.8	₪8,695,008
102	373	14,936	2,920	17,856	21,894	4,038	3,230	₪2,850	9,206,640	100%		₪7,365,312
106	536	21,448	4,088	25,536	31,306	5,770	4,616	₪2,850	13,155,600	100%		₪10,524,480
103	345	13,816	2,696	16,512	20,247	3,735	2,988	₪2,850	8,515,800	8.304%		₪565,722
סה"כ												**₪27,150,522**

<u>תחשיב ההשבחה למגרש ביעוד תעסוקה ומסחר.</u>

הובא בחשבון כי התוכנית מאפשרת חניה ואחסנה.

מצב קודם אחסנה	₪11,500
מסחר תת קרקעי	₪ 13,800
ההשבחה למ"ר	₪ **2,300**

מס' מגרש	תקן חניה נדרש	שטח חניה נדרש במ"ר	סה"כ נדרש במ"ר	שטח במ"ר מרתפים עפ"י תב"ע	יתרה להמרה במ"ר	נטו להמרה 0.5 היתרה עפ"י אחסנה	השבחה למ"ר	ההשבחה למגרש	חלק מוקצה לחלקה 204	ההשבחה לחלקה 204
303	159	6,351	6,351	8,635	2,284	1,142	₪2,300	₪2,626,217	100%	₪2,626,217
סה"כ										**₪2,626,217**

8.4.10. סה"כ ההשבחה (ועדה) לתכנית תמל/3001:

ההשבחה לחלקה 204	**818,448,547 ₪**
חלקים נישומים	0.000192058
ההשבחה לחלקים	1,571,898 ₪
היטל השבחה	785,949 ₪

8.5. <u>טיעונים נוספים שעלו בדיונים לחלקה זו:</u>

<u>טיעוני שמאי המבקש:</u>

8.5.1. <u>לעניין השטח לחיוב</u>: נטען כי קיים פס"ד שניתן לאחרונה, ולפיו החבות בהיטל ההשבחה לגבי שכ"ט של המנהלים בשיעור של 4.75% תחול על המנהלים ולא על הבעלים, וכי לועדה המקומית קיימת חו"ד משפטית בעניין זה.

8.5.2. <u>לעניין מצב תכנוני/ תוכניות נושאיות</u>: נטען כי חלקה 204 אינה בייעוד מגורים ב"מצב הקודם" וכל המגרשים בתכנית קיבלו שווי על בסיס מפתח של מגורים על אף שחלק מהמגרשים שוויים היה גבוה ממגורים כדוגמת חלקה 84. בנוסף, בשומת הועדה לא נעשתה אבחנה בין חלקות הכלולות בתכנית ל/1 וחלקות שאינו כלולות בל/1 וחושב לכולן לפי שטח 100 מ"ר (ככאלו שאינן כלולות בל/1).

8.5.3. <u>לעניין הצפיפות</u>: נטען כי הבינוי ב"מצב החדש" נחות מהבינוי בסביבה הן לאור הצפיפות (כ-60 יח"ד/לדונם) והן לאור העובדה שבמצב החדש יתקבלו הרבה דירות עם כיוון אוויר אחד, בעוד הסביבה מאופיינת בדירות גדולות ומרווחות.

8.5.4. <u>לעניין המרת שטחי חניה לפי תמל/3001</u>: "במצב החדש" תקן החניה בתכנית הינו 1:1 כולל חניית אורחים קרי, לכל דירה אין בהכרח מקום חניה, ובהמשך לכשיופעל קו הרכבת הקלה תקן החניה יצומצם ותהייה חניה אחת לכל 3-4 דירות וחלק מהתקן יוקצה לחניה ציבורית מה שאומר שיהיו דירות עם פחות חניות, ולכן הסבירות לנצל את החניות למסחר אינה סבירה.

8.5.5. <u>לעניין ערכי שווי / תוצאות מכרזים</u>: ההודעה על הכוונה לקיום מכרז רמ"י 62/2021 התפרסמה ב-3/2021 כשעדיין לא פורסמה לתוקף תמל/3001 אך, מחיר ההצעה במכרז מתגבש בסמוך למועד הגשת ההצעה שהתקיים בפועל בחודש 8/2021 שנה לאחר המועד הקובע לתכנית תא/4444. התוצאות שיקפו פער לא סביר של כ-80% מהמחירים במועד הקובע לתכנית תא/4444 בשנת 2020, ולפיכך אין להביאם בחשבון.
מפנה להחלטות שמאים מכריעים ברח' איינשטיין למועד קובע ב- 2020 בהם נקבע כ-17,000 ₪ /מ"ר ומטה כפי שגם נקבע בשומות הועדה הראשונות לתכנית זו.

בנוסף, מפנה לערכי השווי לקרקע שקבעה החוקרת לבנה אשד לתכנית תא/3700 מהם עולה לטענתו ששווי דירה בנויה נמוך משווי קרקע עם ציפייה לעליית מחירים עתידית במתחם תמל/3001.
נטען כי תוצאות מרכז רמ"י הושפעו מהביקוש הגבוה שנבע ממשבר הקורונה, המימון לרכישה של מגרשים שהיה בשיעור של כ-100% משווי המגרש, וכן ההנפקות של ההייטק וגיוסי הון שגדלו בשנת 2021. ואת הפער העצום במחירי הקרקע שבין שנת 2020 לשנת 2021 ניתן לראות גם בשכונת גליל ים בהרצליה ובעסקה של "בית הנערה" בהוד השרון.

<u>טיעוני המשיבה:</u>

8.5.6. <u>לעניין שטח יח"ד מצב קודם</u>: הפרשנות של הועדה המקומית היא ששטח כולל ליח"ד באזור מגורים לפי 1111 הוא לפי 100 מ"ר ליח"ד. בנוסף, חלקה 204 ייעודה "אזור פיתוח חוף הים" כלומר מלונאות ולא מגורים ולכן תכנית ל/1 לא חלה עליה. השמאים המכריעים אייל יצחקי ואלדד חיימי קיבלו עמדה וזו ושמאי מכריע שלא קיבל עמדה זו של הועדה הוגש ערר על החלטתו. בנוסף הועדה מתנגדת להוספת שטח ממ"ד ל"מצב קודם" קרי מעבר ל-100 מ"ר.

8.5.7. <u>לעניין שטחי שירות במצב החדש</u>: אם מחשבים את שטח השרות שבטבלת הזכויות לתמל/3001 ומפחיתים הממ"ד מתקבל כ-21 מ"ר ליח"ד. השמאי המכריע אייל יצחקי חישב לפי 26 מ"ר/ ליח"ד (הוגש ערר) והשמאי המכריע אלדד חיימי חישב לפי 22 מ"ר /ליח"ד. נטען כי אין להביא בחשבון בתכנית 4444 היקף ש"ש גבוה מהתכנית המפורטת אחרת, יש לגבות היטל על שטחים אלו בתכניות הבאות.

8.5.8. <u>לעניין המושעא ומקדמי ההתאמה</u>: במכרז רמ"י 328/2021 לחלק ממגרש 103 במושעא מתקבל פער המשקף כ-12%, ובשומת הועדה הובא בחשבון 15%. המכרזים משקפים דחייה של שנתיים עד לפיתוח. המדינה מחזיקה בלמעלה מ-40% לכן יש לה עניין לקדם את התכנון והשיווק.

8.5.9. <u>לעניין המכרזים במתחם תמל 3001</u>: המציעים במכרז ביצעו את חישוביהם טרם המועד הקובע ולכן יש לקחת בחשבון את תוצאות המכרז. ביחס למגורים בסביבה יש להביא בחשבון שהתכנית 4444 במיקום הכי טוב, ששטח דירה בתכנית כ-88 מ"ר לעומת 132 מ"ר בסביבה ושהבינוי בתכנית כולל גם בינוי מגדלי לעומת הסביבה שבה הבנייה נמוכה (נהוג לייחס תוספת שווי של כ- 25%-30% לבינוי מגדלי). בהחלטתו של יצחקי נקבע כי הבינוי בשכונות המזרחיות אינן ברות השוואה בגלל אופי הבינוי השונה.

8.5.10. <u>לעניין המרת שטחי חניה לשטחי מסחר/תעסוקה /אחסנה</u>: בשומת הועדה חושבו השטחים להמרה לאחר שחושב תקן חניה נדרש מקסימלי (שעתיד לרדת בשל הרכבת הקלה), שטח מחסנים נדרש, ושטח מרתפים מותר ע"פ תב"ע.

9. דיון והכרעה בסוגיות שבמחלוקת:

הנכס הנדון מושא המחלוקת ידוע כ"הגוש הגדול" המהווה כיום את חלקה 204 בגוש 6896 הממוקמת בחלק הצפון מערבי של העיר ת"א. שטח החלקה **כ-504 דונם** והיא נוצרה מחלקת מקור מס' 1 (גו"ח 6896/1) ששטחה היה **כ- 1,068 דונם**. החלקה בעלת צורה אי רגולארית ולה חזית מערבית ארוכה לחוף הים. חלק מהחלקה שימש במשך שנים רבות (1938-2019) כשדה התעופה "דב הוז" וכן את "כנף 15" של חיל האוויר.

9.1 השטח היחסי לחישוב ההשבחה:

9.1.1 לטענת המבקש לאור זכויות קניניות של אחרים בחלקה (חברת חשמל/ חוף ים-המדינה/ שכר המנהלים מטעם בימ"ש) יש להפחית את גובה ההשבחה ו/או השיעור היחסי לחיוב בהיטל.

ראשית אבהיר כי טענות קנייניות אינן בסמכותו של שמאי מכריע, והמצב הקנייני בחלקה זו מצוי תחת בדיקתו ואישורו של כב' ביהמ"ש. יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי בחנתי את רצף האירועים בחלקה בציר הזמן, וזאת ע"מ לבחון האם מאז אישורה של תכנית תא/1111 (מצב קודם) הוקצו לכל השטח של חלקת המקור 6896/1 זכויות בתכניות מפורטות.

להלן טבלת סיכום "אירועים" בחלקה בציר הזמן לחלקה 6896/1:

שנה	מהות
1967	מכר בין המדינה לח. חשמל של כ-23 דונם מגו"ח 6896/1.
1969	אישור תכנית 1111 החלה על שטח כ-**4,200 דונם** וכוללת גם את חלקה 1 בגוש 6896 ששטחה כ- **1,068 דונם** (אינה כוללת את חלק חברת החשמל).
1975	הפקעה חלק מהחלקה בשטח כ-39.3 דונם לפי ס' 19 לטובת עיריית ת"א.
1975	בעקבות תביעת ח. חשמל לפירוק השיתוף בימ"ש ממנה 5 מנהלים ל"הגוש הגדול" (6896/1).
1980	אישור הסכם בין המדינה לבין המנהלים של "הגוש הגדול" לקידום תכנון בחלק המזרחי של החלקה בשטח מוסכם 610 דונם עבור 3,660 יח"ד.
1991	אישור תכנית 1116/א/5 - חלקה 6896/1 קיבלה 399 יח"ד בתחום התכנית.
1993	אישור תכנית 1111 /א/1- ב.מ.9 – חלקה 6896/1 קיבלה 3,261 יח"ד בתחום התכנית.
1997	חלקה 204 (שפוצלה מחלקת מקור 1) נרשמה ע"ש מדינת ישראל (בשלמות). שטח החלקה הרשום 503.981 דונם.
2008	מתן תוקף להסכם בין מדינת ישראל, משרד הביטחון והמנהלים של הגוש הגדול, הוסכם על קידום התכנון בחלק המערבי של "הגוש הגדול".
2011	החלטת ממשלה מס' 3161 מיום 17.4.2011 על פינוי מחנה שדה דב עד ליום 31.12.2019
2014	הכרזה לפי ס' 77 ו-78 לחוק התו"ב על הכנת תכנית שדה דב (507-0117093).
2015	**אישור תכנית 3700-** התכנית חלה על שטח כ- 1,900 דונם וכוללת כ-67 דונם מהחלק הצפוני של חלקה 204. ח"ח 204 קיבלה בתחום התכנית ב"מצב יוצא" כ-324 יח"ד.
2019	4/2019 הפקדת תא/4444 וב- 7/2019 הפסקת פעילות שדה דב והפקדת תמל/3001.
2020	**אישור תכנית תא/4444** – התכנית חלה על שטח כ- 1,300 דונם וכוללת כ-411 דונם מחלקה 204. לפי טבלאות האיזון ח"ח 204 "נכנסה" לתכנית עם שווי יחסי של כ-30%.
2021	**אישור תכנית תמל/3001** – התכנית חלה על שטח כ-340 דונם (מתחם מס' 1 מתוך תכנית תא4444).בהתאם לטבלאות ההקצאה לח"ח 204 הוקצו מגרשים 102,103,106,108,303 (עבור כ-1,300 יח"ד, כ-8,500 עיקרי מסחר וכ-13,500 עיקרי תעסוקה).

9.1.2. להלן סיכום השטחים מחלקת מקור 1 בגוש 6896 להם הוקצו יח"ד בתכניות לאחר אישור תכנית 1111:

מתחם	מס' תכנית	סה"כ שטח (דונם)	הקצאת יח"ד אקווי'
מזרחי	9.מ/א,ב/1111	543.5	3,261 יח"ד אקווי'
	5/א/1116	66.6	399 יח"ד אקווי'
סה"כ מזרחי		**610.1**	**3,660 יח"ד אקווי'**
מערבי	תא/3700	[23] 67.65	324.82 יח"ד אקווי'
	תא/4444	[24]411.11	30.687% מתוך (13,600 יח"ד, 126,000 מסחר, כ-322,000 תעסוקה ו-200,000 מלונאות
סה"כ מערבי		**478.76**	
סה"כ שטח חלקת מקור 1 הכלול בתכניות		**1088.86**	
השטחה הרשום של חלקה 1 בגוש 6896		1067.892	
ההפרש		20.96	

9.1.3. מכאן להבנתי, לכל שטח חלקת מקור (6896/1) הכולל גם את שטח חברת החשמל (כ-23 דונם[25]) וגם את שטח רצועת חוף הים (כ-65 דונם[26]) שבבעלות המדינה, הוקצו יח"ד בתכניות השונות, ולפיכך בהחלטה זו תיבחן ההשבחה המלאה המיוחסת לח"ח 204 במדרגות השונות בהתאם לחלק היחסי כפי שנקבע בטבלאות האיזון.

9.1.4. לעניין שיעור ההיטל המיוחס לשכרם של המנהלים מטעם בימ"ש/ חברת חשמל, בסעיף 11 (א) לתוספת השלישית נקבע: ***"שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים."***

כאמור, לנכס הנדון מונו בשנת 1978 מנהלים מטעם בימ"ש ושכרם נקבע כ-% מהזכויות במקרקעין.
בפנקס הזכויות נרשמה ביום 4.1.2010 הערה בדבר שכרם של המנהלים בשיעור 4.75% מהקרקע.
לטענת המבקש החלק היחסי שנרשם על שמו במחשב המנהלים כולל גם את חלקם של המנהלים וחלק חברת החשמל ולפיכך יש להפחית זאת מההיטל היחסי.
סוגייה זו הנוגעת לעצם החבות אינה בסמכותו של שמאי מכריע. בהחלטה זו, תחושב ההשבחה היחסית בהתאם לחלק היחסי הרשום ע"ש המבקש במרשם המנהלים כפי שנעשה גם בשומות הצדדים.
ככל ויתברר בהמשך כי, החלק היחסי המיוחס למבקש במועד הקובע שונה מהמרשם במחשב המנהלים שהוצג לועדה, יעודכן החלק היחסי לחיוב בהתאם.

[23] מתוך כך שטח כ- 35.111 דונם רצועת חוף ים שלא קיבל שווי בשני מצבי התכנון.
[24] מתוך כך שטח כ- 3 דונם רצועת חוף ים, ושטח כ- 44.7 דונם שקיבלו זכויות בתכנית 1111א-1 ב.מ. 9, כמפורט בטבלת האיזון.
[25] בהתאם לחוזה משנת 1969. בהתאם למפורט בהסכם המכר קיים גם חוזה בין המנהלים לח. חשמל מיום 10.8.1987.
[26] בהתאם לתשריט תיעוד גבולות שנחתם ע"י המרכז למיפוי ישראל ביום 26.6.2016, אורך רצועת החוף בחלקה כ- 1,313מ' ובהתאם להוראות תכנית 1111 רוחב רצועת החוף 50 מ'.

9.2. <u>לעניין סוגיית השווי בטבלאות האיזון אל מול השווי לחישוב ההשבחה.</u>

9.2.1. לטענת המבקש את ההשבחה יש לבסס על ערכי השווי שנקבעו בטבלאות האיזון, ומנגד לטענת הועדה היא לא מחוייבת לערכי השווי שנקבעו בטבלאות האיזון. המחלוקת בין הצדדים נובעות בעיקר לאור פרסום תוצאות מכרז רמ"י 62/2021 מיום 23.8.2021 (לאחר אישורן של שתי תכניות 4444 ו-3001), אשר הביאו את הועדה לעדכן את ערכי השווי לחישוב ההשבחה לתא/4444 לשווי הגבוה בפער של כ-35% (17,500 ₪/23,750 ₪) ביחס לשומותיה הראשונות לתכנית זו וביחס לשווי שהיה הבסיס לאיזון בשתי התכניות.

9.2.2. סוגיה דומה לעניין היחס שבין השווי בטבלאות האיזון לשווי לצורך חישוב פגיעה לפי 197 עלתה בפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי בחיפה בשבתו כבימ"ש לעניינים מינהליים **בעניין עמוס אשרי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון** בתיק עמנ(חי) 41505-10-13 אליו הפנתה המשיבה.

9.2.3. כב' ביהמ"ש קבע בפסה"ד, בדומה לטענת המשיבה, כי הצדדים אינם כפופים לשווי שנקבע בטבלאות האיזון. כב' ביהמ"ש נימק החלטתו הן לאור המועדים השונים (שבין אישור הטבלאות לבין אישור התכנית למתן תוקף) והן משום חשש לפגיעה בבעלי הזכויות במקרקעין, אשר במקרה כזה לא יוכלו להשיג על השומות בגדרם של הליכי ההשגה והערר הקבועים בדין בתביעות פיצויים ובדרישות להיטל השבחה.

9.2.4. יחד עם זאת, כב' ביהמ"ש קובע גם כי <u>לא בנקל</u> תוכל הועדה המקומית <u>לסטות מהשווי שנקבע בטבלאות</u>, בפרט אם הדבר יפגע בהסתמכות הציבור או יביא לשינוי לרעה במצבו של מי שכפוף לכך.

כך נקבע בס' 53 לפסה"ד :

*" משהגענו למסקנה כי טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים, נותר לבחון האם ועדות התכנון מושתקות ומנועות מהצגת שומה שונה לצורך ההליכים בתביעה בגין פגיעה או במסגרת שומת ההשבחה. ניתן לטעון כי משקיבלה הוועדה החלטה לאשר את טבלאות האיזון, המבוססת על הערכות שווי המקרקעין, היא מנועה מלשנות את החלטתה ולקבוע שווי אחר לצורך הליך נפרד. בעניין זה נזכיר כי הלכה היא שהגם שרשות מינהלית מוסמכת לשנות את החלטותיה הרי ששינוי כזה ייעשה רק בנסיבות מתאימות תוך עריכת איזון בין האינטרסים השונים (ראו ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת המים בע"מ, פ"ד נד(2) 433, 450 (2000) ; עע"מ 7749/09 **אורט ישראל חברה לתועלת הציבור נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים** (30.11.2011)[פורסם בנבו] ; ד' ברק ארז משפט מינהלי כרך א' 371 ואילך (2010)).*

*רשות המבקש לשנות את החלטותיה, לרבות לסטות משומה שקבעה במסגרת דומה, צריכה לשקול את השיקולים הרלבנטיים, לאזן בין האינטרסים השונים, להכהיר ולנמק מדוע יש מקום לסטייה. **<u>רשות לא תוכל לשנות את החלטותיה אם הדבר יפגע בהסתמכות של הציבור או יביא לשינוי לרעה במצבו של מי שכפוף לאותה החלטה.</u>***

*עם זאת, מקום שבו התברר כי קיימת הצדקה לשינוי ההחלטה, אין לכבול את הרשות בהחלטה שגויה קודמת. **<u>דומני כי באופן דומה יש לבחון את התנהגות הוועדה המקומית,</u>** המחליטה לסטות מהערכות השווי שנקבעו על ידה במסגרת אישור טבלאות האיזון."* ההדגשה אינה במקור (ח.ר.)

9.2.5. לענייננו, הטבלאות שבתכנית תא/4444 אינן טבלאות איזון והקצאה אלא, נקבע בהן רק השווי היחסי הנכנס בהתאם לערכי השווי ומאפייני הנכס ב"מצב הנכנס" (כולל המגורים הרלוונטי לפי 1111). אין בטבלת האיזון התייחסות לשווי "המצב היוצא" ולמאפייניי התכנון החדש לפיכך, לטעמי הערכים שנקבעו לאיזון אינם מחייבים לעניין חישוב ההשבחה ב"מצב החדש" כפי שיפורט בהמשך.

לעניין השווי שנקבע בטבלאות לתמל/3001, מסמך העקרונות עודכן ביום 21/2/2024 אך, השווי שנקבע בו הוא למועד קובע 22/7/2020. המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא 6/6/2021 (פער של כשנה במועדים). בתקופה זו (במחצית השנייה של שנת 2021) התחולל שינוי חריג במגמות שוק הנדל"ן למגורים, כפי שיפורט בהמשך לפיכך, לעניין השווי לחישוב ההשבחה עבור תמל/3001 אני סבורה כי, יש מקום לעדכן את השווי להשבחה ביחס לשווי בטבלאות בשל הפער במועדים.

9.3. תכנית תא/3700- מועד קובע 30.01.2015:

9.3.1. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים, אשר חלה על שטח **כ-1,900 דונם** ומתוכו רק **כ-67 דונם** מהנכס הנדון (ח"ח 204). התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי וקובעת 5 מתחמי תכנון (3700/5-3700/1) לגביהם יוכנו באופן עצמאי ובלתי-תלוי 5 תכניות מפורטות.

התכנית כוללת שטחים סחירים בהיקף (במעוגל) כ-11,000 יח"ד, כ-60,000 מ"ר מלונאות, כ-68,000 מ"ר מסחר וכ- 147,000 מ"ר תעסוקה.

לעמדת המבקש תכנית זו אושרה בשנת 2015 תחת הענה ואי-הודאות לעניין המשך פעילות שדה דב, ובימים אלו קיימת תכנית בשלבי הכנה לתגבור הזכויות.

9.3.2. **"מצב קודם"** - הנכס הנדון (ח"ח 204) כלול בתחום תכנית 1111 (מאושרת משנת 1969) ומסווג בייעוד שטח פתוח חוף ים (אזור משנה ג'), ייעוד מלונאות, תיירות קייט ונופש (אזור משנה ב').

"מצב חדש" – הנכס כלול בתחום תכנית תא/3700 וצפוי לקבל זכויות בתכניות מפורטות שיאושרו לפי המפתח שנקבע בטבלאות האיזון. להלן הנתונים לחלקי חלקה 204 מטבלת האיזון:

שטח החלקה בדונם	שטח כלל באיחוד וחלוקה בדונם	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בדונם	יעוד קובע	מס' יח"ד נכנס	מס' יח"ד לקבל כולל בונוס	תכנית
503.981	32.539	32.539	**מלונאות תיירות קייט ונופש**	162.7	324.82	**3700/2**
503.981	35.111	0.000	**פתוח חוף הים משנה ג' (שפת ים)**	0.00	0.00	3700/3
סה"כ	**67.650**			**162.7**	**324.82**	

9.3.3. המחלוקת העיקרית במדרגה זו הינה לעניין השטח והשווי שיש לייחס ליח"ד אקוי' בכל אחד ממצבי התכנון. להלן סיכום ערכי השווי בשומות הצדדים:

	שווי קרקע ליח"ד "מצב קודם"	שווי קרקע ליח"ד "מצב חדש"	ההשבחה לח"ח 204
שומת הועדה	₪ 650,000	₪ 1,040,000 [27]	₪ 232,057,800
שומת המבקש[28]	₪ 648,000	₪ 752,000	₪ 116,090,240

[27] בתחשיב הגיעה ל 1,045,000 ₪ /ליח"ד אך, אמצה השווי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים כמפורט בשומה.
[28] כולל התאמה לח"ח 204 לפי 0.9 במצב קודם" X 720,000 ₪ ו-0.8 ב"מצב חדש"X 940,000 ₪.

החלטות שמאים מכריעים:

9.3.4. ההשבחה מאישורה של תכנית תא/3700 נדונה בפני מס' שמאים מכריעים.
ההשבחה לנכס הנדון (ח"ח 204) נדונה בפני השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל (מינוי 2016-1088) והשמאי המכריע מר אייל יצחקי (מינוי 2021-1011). להלן סיכום ההשבחה שנקבעה לנכס:

השמאי/ת המכריע/ה	מועד ההחלטה	שווי קרקע ליח"ד "מצב קודם"	שווי קרקע ליח"ד "מצב חדש"	סה"כ ההשבחה לח"ח 204
דורית פריאל	07/12/2016	675,000 ₪ [29]	1,030,000 ₪	224,742,100 ₪
אייל יצחקי	10/03/2022	664,000 ₪	1,017,000 ₪	222,309,140 ₪

החלטת ועדת ערר בעניין חמדה ארנון ואח':

9.3.5. על החלטתיו של השמאי המכריע אייל יצחקי בנכס הנדון הוגש ערר וביום 21.9.2023 ניתנה החלטה בתיקים שונים וביניהם 81056-05-22 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נגד חמדה ארנון ואח'** בה נדחה הערר של הועדה ונקבעו, בין היתר, העקרונות הבאים לעניין תכנית תא/3700:

- ✓ תמונת ההשבחה שתיקבע לתכנית תא/3700, לרבות ערכי הקרקע, תהייה כפי שנקבע בהחלטה בערר **תא/8634/0619 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' תבור** (פורסמה בנבו 9.3.2021) בה נקבע בין היתר:
  - תכנית ל/1 חלה במצב התכנוני שקדם לתכנית תא/3700 והיא קבעה גודל יח"ד לפי 110 מ"ר, שהיה קיים גם לפני אישורה, ובכל מקרה אין בפערי הגדלים של יחידות הדיור כדי לשנות מתמונת ההשבחה.
  - מאושרת הקביעה כי אין להפחית מערך המקרקעין במצב התכנוני הקודם, בגין תכניות נושאיות.
  - נדחית טענת הועדה המקומית לצפיפות מופחתת משש יח"ד במצב התכנוני הקודם.
- ✓ יש לקבע את הערכים שנקבעו בשומה המכרעת שבבסיס ההחלטה בערר **בעניין תבור** כערכי ההשבחה מכח תכנית 3700 שכן הם מבוססים על שומות מכרעות רבות, ואף החלטות של ועדות הערר, המתיחסות לסוגיות העולות בענין ההשבחה החלה.
  - שווי קרקע ליח"ד במצב חדש הועמד על **סך של 1,017,000 ש"ח**.
  - שווי יח"ד מצב קודם **סך של 672,000** ₪. נקבע על סמך שומות רבות במתחם במסגרתן יוחס ערך המקרקעין במצב התכנוני שקדם לתכנית 3700 ככולל את ל/1 ואת התכניות הנושאיות.
- ✓ תכנית ל' ותכנית ל/ 1 אינן תכניות נושאיות, כי אם תכניות החלות במרחב מוגדר. תכנית ל/ 1 היא המשך ישיר לתכנית ל' ומכחה נדרש להגדיר את אותה יחידת דיור רעיונית שהכל התייחסו אליה, לעת בחינת ערכי הקרקע במצב התכנוני הקודם.
- ✓ על אף מסקנתנו לפיה גודל יחידת דיור במצב התכנוני הקודם לתכנית 3700 עמד על 110 מ"ר, אנו מותירים על כנה את קביעת ההשבחה בשומה המכרעת שבבסיס ערר תבור, הנסמכת על שומות מכרעות רבות שנערכו על בסיס ניתוחן של עסקאות ההשוואה בראיה כוללת, על כלל הפרמטרים שבבסיסה.
- ✓ קביעות אלה רלוונטיות גם למקרקעין שייעודם לא היה מגורים במצב התכנוני הקודם, בהתאמות המתחייבות.

[29] השמאית המכריעה קבעה שווי בסך 652,000 ₪ בחלקה אחרת (6621/8) בהחלטתה מיום 13.12.2017 מינוי 2017-1503.

- ✓ בענין שטח הממ"דים – נדחית עמדת הועדה המקומית, ולפיכך הממ"דים בשני מצבי התכנון.
- ✓ מקובלות עלינו לחלוטין קביעות השמאי המכריע לפיהן קיבל אכן את הטענה לענין שווי מופחת לחלקה 204 אך לצד זאת ייחס זאת לעובדה שחלק מהחלקה נמצא מחוץ לתחום התכניות המשביחות.

9.3.6. לטענת המשיבה (בתיק אחר שבפניי) על החלטה זו של ועדת הערר הגישה הועדה המקומית עירעור בטענה כי ועדת הערר לא מוסמכת לדון בסוגיית ההשבחה מתא/3700 שכן הצדדים לא ערערו על תכנית זו.
אני סבורה כי, לאור העובדה שבטבלת האיזון לא נקבע שווי אבסולוטי, לכל חלקה לפי מאפייניה, אלא לפי מפתח של יח"ד בשטח עיקרי 120 מ"ר (ללא אבחנה בשטח / שווי קרקע בין מצבי התכנון) הדבר יצר מחלוקות רבות, שכן הבעלים הסתמכו על השווי והשטח שנקבע כמפתח לאיזון. לפיכך לטעמי, ובהתאם לפסה"ד בעניין אשרי, לא היה מקום לסטות מהשווי/שטח יח"ד שנקבעו לאיזון.

9.3.7. לאור האמור, אני סבורה שקיימת חשיבות רבה להחלטה זו של ועדת הערר שמבוססת גם על החלטות רבות של שמאים מכריעים בתחומי התכנית, ולפיכך לאחר שבחנתי את כלל הנתונים אני מאמצת אותה.
למעלה מן הצורך אוסיף כי, ערב אישורה של התכנית המשביחה "הקונה הסביר" היה מצפה לקבל יח"ד בשטח המקובל בסביבה כ-110 מ"ר עיקרי כפי שגם נקבע בחלק המערבי של חלקה זו (6896/1), אשר הייתה כלולה בתכנית תא/1116/א' שאושרה בשנת 1986 לפני תכנית ל/1 ובה נקבע כי שטח ממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר. לחיזוק אני מפנה לפרוטוקול מיום 9.3.2020 של החלטת הועדה המחוזית בדיון להתנגדויות לתכנית תא/4444, בסעיף שבנושא היבטי שמאות בתת סעיף א.11 לעניין מקדמי השווי לאזורי משנה א, ב, ג ביחס לטענה הנוגעת להיקף זכויות הבנייה לתחשיבים נקבע כי הסתמכות על שטח מקובל בסביבה ליח"ד לפי תכנית מאושרת ל/1 הינה הסתמכות מקובלת וסבירה.
להלן הקטע הרלוונטי מהפרוטוקול:

> *" אומנם תכנית תא/ 1111 לא קובעת זכויות בנייה מוגדרות למסחר, יחד עם זאת מפנה תכנית תא/ 1111 לתכנית 'ל' בנושאים אחדים כגון תכליות, ולפיכך שמאי התכנית קבעו כי קונה סביר בשוק החופשי יצפה לקבל זכויות בנייה בשיעור שנקבע בתכנית הראשית - תכנית 'ל'.*
> *השיקולים שהנחו את שמאי התכנית לקבוע את צפי זכויות הבנייה ותמהיל הבניה באזור משנה א' הינם שיקולים מקצועיים לגיטימיים ומקובלים (בין היתר, עקרון ההתאמה לסביבה) ונסמכים על נתוני תכנון מאושרים במסגרת התכנית הראשית - 'ל' **כך שקביעות שמאי התכנית נסמכות על "קרקע תכנונית מוצקה",** גם בשים לב להוראות סעיף 40 לתקנון תא/ 1111 שם נקבע כי הוראות התכנית הראשית (תכנית 'ל') חלות, אלא אם יש סתירה בין התכניות ושעה שבתכנית תא/ 1111 לא צוינו מפורשות זכויות הבנייה שהרי בראיה של קונה סביר בשוק החופשי, שיעור זכויות הבנייה בתכנית 'ל' יכול להתאים גם לאזור המשנה. **כך גם הסתמכות שמאי התכנית על שטח מקובל בסביבה ליח"ד על פי תכנית מאושרת - 'ל 1' הינה הסתמכות שמאית מקובלת וסבירה..."*** (ההדגשה אינה במקור ח.ר.).

9.3.8. **לעניין השטח לחישוב "מצב קודם"** (שטח רצועת החוף) - לטענת המבקש יש להוסיף ל"שווי המצב הקודם" כ-35 יח"ד אקווי' בגין שטח רצועת חוף הים (משנה ג') שלא קיבל "שווי נכנס" בטבלת האיזון. שמאי המבקש מפנה לטבלת האיזון שבתכנית תא/4444 בה ניתן לשטח רצועת החוף (משנה ג') "שווי נכנס".
לא קיבלתי טענת המבקש ואסביר. בהתאם לאמור בהוראות ס' 21 לתכנית 1111 ("מצב קודם") שטח רצועת חוף הים ברוחב 50 מ' תירשם על שם מדינה ישראל ותוחכר לעיריית ת"א בדמי חכירה מינימליים כשטח ציבורי פתוח. מדובר בשטח לא סחיר המהווה מקרקעי ייעוד (רצועת חוף ים) הזהה בשני

מצבי התכנון ולא אמור להיכלל בשטח לאיזון להבנתי.

בנוסף, ככל וישנן טענות לעניין "חוסר שטחים" בטבלאות האיזון הרי, שהמקום להעלות אותן זה במסגרת ההתנגדות לתכנית ולא בהליך בפני השמאי המכריע.

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית **תא/3700** – המועד הקובע 30.1.2015 :</u>

9.3.9. כאמור לעיל, ועדת הערר דנה בכלל טיעוני הצדדים לתכנית זו, והחליטה כי ערכי השווי לחישוב ההשבחה בנכס הנדון ייקבעו בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין תבור קרי, בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6609/53 בה נקבע שווי יח"ד אקוי' לחישוב "מצב קודם"- 672,000 ₪, ושווי יח"ד אקוי' "במצב חדש" -1,017,000 ₪.

מצב תכנוני	מס' יח"ד אקוי'	שווי קרקע ליח"ד אקוי'	סה"כ שווי
"מצב חדש"	324.82	1,017,000 ₪	330,341,940 ₪
"מצב קודם"	162.7	672,000 ₪	109,334,400 ₪
ההשבחה לח"ח 204			**221,007,540 ₪**
היטל ההשבחה		50%	₪110,503,770
החלק היחסי מהחלקה למבקש			0.192058298%
ההשבחה היחסית למבקש			424,463 ₪
היטל ההשבחה למבקש			212,232 ₪

9.4. <u>תכנית תא/4444 - מועד קובע 29/8/2020:</u>

9.4.1. התכנית היא תכנית מתאר לרובע חדש וגדול בצפון מערב העיר ת"א, והיא חלה על שטח **כ-1,300 דונם** אשר כ-1/3 ממנו משויך לנכס הנדון (חלק מחלקה 204 בשטח כ-**411 דונם**[30]). יוזמי התכנית הינם בעלי הנכס (באמצעות "מנהלי הגוש") יחד עם המדינה אשר יחד מחזיקים בכ-85% [31] מהזכויות בשטח התכנית. התכנית אושרה למתן תוקף בשנת 2020 לאחר הפסקת פעילותו של שדה דב.

9.4.2. **"במצב הקודם"** - החלקה כלולה בתחום תכנית מתאר מקומית תא/1111 שאושרה בשנת 1969 החלה על שטח כ- 4,200 דונם, והיא סיווגה את החלקה בייעודים שונים כגון חוף ים, שצ"פ, קייט, נופש מלונאות, הארחה, בידור, מגורים ועוד. מימוש הזכויות היה כפוף להכנת תכנית מפורטת.

"במצב החדש" – החלקה כלולה בתחום תכנית תא/4444 אשר קובעת 3 מתחמי תכנון (בלתי תלויים) שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת נפרדת. התכנית מגדירה מגרשי תכנון, קובעת ייעודי קרקע, זכויות בניה עיליים, שימושים והוראות בינוי אך, לא ניתן להוציא מכחה היתרים לשטחים הסחירים. התכנית לא כוללת טבלאות הקצאה אך היא כוללת טבלאות איזון לפיהן הנכס הנדון (ח"ח 204) נכנס עם שווי יחסי בשיעור כ-30%, והוא זכאי לקבל זכויות במושעא בשיעור זהה בשטחים הסחירים בתכנית. השטחים הסחירים בתכנית כוללים (במעוגל) כ-13,600 יח"ד (רגילות+ קטנות) כ-200,000 מ"ר מלונאות, כ-126,000 מ"ר מסחר וכ- 322,000 מ"ר תעסוקה.

[30] כולל שטח 44.7 דונם לו ניתנו זכויות בחלק המזרחי בתכנית תא/1111/א'-ב.מ9.
[31] בהתאם לפירוט בתמל 3001 " מדינת ישראל+ ר"פ- 53.35%, מדינת ישראל (חלקה 204)- 30.69%, פרטיים- 12.72% ועיריית ת"א- 3.242%.

9.4.3. הצדדים מסכימים כי התכנית הנדונה היא המשמעותית ביותר להשבחת הנכס אך, חלוקים לעניין גובה ההשבחה. הועדה סבורה כי התכנית השביחה את הנכס כמעט פי-3 ומנגד המבקש סבורה כי תרומתה של התכנית לשווי מסתכמת בתוספת כ-15% בלבד. ההשבחה מאישורה של תכנית תא/4444 נבחנה עד כה ע"י מס' שמאים מכריעים ולטענת הצדדים הוגשו עררים על החלטות השמאים המכריעים.

9.4.4. ההשבחה עבור הנכס הנדון (ח"ח 204) נבחנה ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי (שכאמור על החלטתו הגישו הצדדים ערר) ובהתאם למפורט בהחלטה בערר בעניין **חמדה ארנון ואח'** [32] מיום 21.9.2023 נתבקשו הצדדים להגיש השלמת טיעון בעניין התפתחויות שמאיות ותכנוניות הקשורות עם תכנית תא/4444. למיטב ידיעתי לא ניתנה עדיין החלטה בסוגיות שעלו לעניין תכנית תא/4444.

9.4.5. להלן ערכי השווי היחסי לנכס הנדון (ח"ח 204) וההשבחה בשומת הצדדים ובהחלטתו האחרונה (10/2022) של השמאי המכריע מר אייל יצחקי.

	מצב קודם	מצב חדש	ההשבחה
החלטת השמאי המכריע אייל יצחקי (17/10/2022)	₪ 3,207,200,000	₪ 6,632,157,000	**₪ 3,424,957,000**
שומת הועדה (לאחר החלטת יצחקי 8/3/2022)	₪ 2,850,900,000	₪ 6,761,080,000	**₪ 3,910,180,000**
שומת הועדה (לאחר תוצאות מכרז רמ"י)	₪ 2,057,300,000	₪ 5,966,770,000	₪ 3,909,470,000
שומות הועדה מיום 5/7/2021 **לפני תוצאות המכרז** (כמפורט בהחלטת יצחקי מיום 8/3/2022)	₪ 1,800,200,000	₪ 5,351,810,000	₪ 3,551,610,000
שומת המבקש	₪ 2,051,200,000	₪ 2,397,112,583	₪ **345,912,583**

9.4.6. לפני שניגש להכרעה במחלוקת זה המקום להזכיר כי, בהתאם לאמור בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית: " הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין.".

במקרה הנדון, הועדה בחרה לאמץ קביעתו של השמאי המכריע יצחקי לעניין שווי מ"ר לחישוב ההשבחה אך לא אימצה את סה"כ ההשבחה שקבע השמאי המכריע, ובכך למעשה שינתה את שומתה שלא מהנימוקים המותרים בתוספת השלישית והגדילה את ההיטל הנדרש בכ-10% משומתה המקורית.

<u>"מצב קודם"- לפי 1111:</u>

9.4.7. כאמור, ב"מצב הקודם" חלה על הנכס תכנית 1111, ו"השווי הנכנס" הוגדר בטבלת האיזון לפי מפתח של שווי יח"ד אקווי'. להלן טבלת סיכום לרכיבי השווי ב"מצב קודם" בשומות הצדדים.

	ועדה (לפני החלטת יצחקי)	**ועדה** (לאחר החלטת יצחקי)	**מבקש**
שווי "מצב קודם" כזמין	₪ 3,721,600,000	₪ 4,419,400,000	₪ 3,943,524,000
סה"כ שווי מצב קודם לאחר התאמות	**₪ 2,057,300,000**	**₪ 2,850,900,000**	**₪ 2,051,200,000**
סה"כ מקדמי התאמה (היקף, מושע, צפיפות, הכנת תכנית איחוד וחלוקה)	0.553	0.645	0.52
מס' יח"ד אקוי' לחישוב	1860.80 יח"ד	1860.80	1933 יח"ד
שטח יח"ד אקוי' לחישוב	100 מ"ר	100 מ"ר	120 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לחישוב	₪ 20,000	₪ 23,750	₪ 17,000
משקף שווי קרקע ליח"ד זמינה	**₪ 2,000,000**	**₪ 2,375,000**	**₪ 2,040,000**

[32] תא/ 81056/05/22.

9.4.8. במסמך העקרונות לתכנית 4444 (עודכן ב-3/2020) נקבע "שווי קרקע ליח"ד אקוי"" למפתח **1,936,000** ₪/**ליח"ד**. המחלוקת העיקרית בשווי "המצב קודם", בדומה למחלוקת בתא/3700, היא לעניין שטח ושווי יח"ד אקוי' לחישוב. בשומת המבקש נקבע שווי ממוצע כ-**2,346,000** ₪/ **ליח"ד**[33], בשומות הועדה הראשונות נקבע שווי קרקע ליח"ד לפי **1,925,000** ₪[34], בשומות הועדה שהוצגו בפניי (שנערכו לפני 3/2022) נקבע שווי כ- **2,200,000** ₪ /**ליח"ד** ובשומות הועדה אחרי החלטתו של יצחקי (3/2022) נקבע שווי הקרקע לפי **2,612,500** ₪ /**ליח"ד** [35]

9.4.9. להלן סיכום ערכי השווי במסמך העקרונות לאיזון אל מול השווי בשומת ההשבחה של הועדה:

לעניין המגורים: במסמך העקרונות נקבע 17,600 ₪/למ"ר. בשומות ועדה שנערכו לפני מכרז רמ"י 62/2021 נקבע 17,500 ₪ /למ"ר מבונה, בשומות ועדה לאחר המכרז ולפני החלטתו של השמאי המכריע יצחקי נקבע 20,000 ₪ /למ"ר מבונה ולאחר החלטתו של יצחקי נקבע 23,750 ₪ /למ"ר.

לעניין המסחר: במסמך העקרונות נקבע שווי למסחר בק"ק לפי 22,000 ₪ /למ"ר, למסחר בקומה א' לפי 11,000 ₪ /למ"ר, למסחר שאינו חזיתי לים נקבע 18,000 ₪ /למ"ר. בשומות הועדה לפני החלטתו של יצחקי נקבע שווי ממוצע 23,000 ₪ /למ"ר ולאחר החלטתו של יצחקי 19,000 ₪ /למ"ר מבונה.

לעניין המלונאות: במסמך העקרונות נקבע 8,200 ₪ /למ"ר (שווי בסיס 9,000 ₪ - 10,000 ₪ /למ"ר) בשומת הועדה נקבע 9,000 ₪ /למ"ר.

כפי שניתן לראות הפער המשמעותי בין ערכי השווי שנקבעו בטבלאות לאיזון "למצב נכנס" לשווי בשומות ההשבחה של הועדה "למצב קודם" נובע בעיקר מערכי השווי למגורים.

9.4.10. להלן סימון חלקה 204 על רקע קומפילציה של **תכנית 1111** מאתר מפ"י:



9.4.11. הצדדים מסכימים כי ב"מצב הקודם" רוב שטח הנכס אינו מסווג בייעוד מגורים, ואכן גם במסמך העקרונות שווי הנכס הנדון נבחן לפי הסיווג לייעודים השונים של הנכס בהתאם למפת מדידה שהוכנה (ראה עמ' 14 למסמך העקרונות) כך, שהשווי של ח"ח 204 נבחן למעשה בהתאם לייעוד הרלוונטי ולא רק על בסיס מפתח של שווי קרקע למגורים. להלן החישוב ממסמך העקרונות לאיזון:

[33] 2,346,000 ₪ = 1.15 צפיפות * 17,000 ₪ * 120 מ"ר

[34] כמפורט בהחלטתו של השמאי המכריע יצחקי (מיום 8/3/2022) 1,925,000 ₪ = 1.1 צפיפות * 17,500 ₪ * 100 מ"ר.

[35] 2,612,500 ₪ = 1.1 צפיפות * 23,750 ₪ * 100 מ"ר.

ייעוד	שטח במ"ר	שווי לדונם	שווי לדונם ברוטו ביח"ד אקוי'	שווי מצב נכנס ביח"ד אקוי'	שווי יחסי
מגורים – מקדם 1	86,008	₪ 11,616,000	6	516.0480	8.51031984%
משנה א' קו ראשון לחוף הים (מסחר, בידור, מלונאות הארחה)- **מקדם 1.25**	55,348	₪ 14,610,000	7.5	415.1100	6.84571759%
משנה ב' (מתקני קיט, נופש, מלונות והארחה, מגורים מיוחד כמגורי סופ"ש)- **מקדם 0.83**	172,684	₪ 9,670,000	5	863.4200	14.23894745%
משנה ג'	3,049			-	
משנה ג' מעבר ל-50 מ' מרצועת החוף (שצ"פ, שפת הים וחוף רחצה)- **מקדם 0.1**	30,038	₪ 1,161,600	0.6	18.0228	0.29722001%
מגרש מיוחד (שטח חברת חשמל) – **מקדם 0.4 כשצ"פ אינטנסיבי**	19,280	₪ 4,646,000	2.5	48.2000	0.79488229%
ללא- זכויות	44,700				
סה"כ לח"ח 204	**411,107**			**1,860.80**	**30.68708718%**
סה"כ בתכנית	**1,303,492**			**6,063.791**	**100%**

9.4.12. כפי שניתן לראות מטבלת האיזון, השטח ביעוד מגורים הינו כ-86 דונם המהווה כ-20% (86/411) מהשטח הכלול בתכנית, ומכאן שקביעת שווי המצב הקודם רק על בסיס שווי המגורים מביא אותנו למעשה לקביעת שווי מצב קודם המנותק משווי הנכס עפ"י הייעוד שלו וכתוצאה מכך גם המחלוקות לעניין שטח יח"ד.

9.4.13. בהילקח בחשבון פסה"ד בעניין **עמוס אשרי** כמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את כלל נתוני ההשוואה וניתוחם, כפי המפורט בהרחבה במסמך העקרונות לאיזון המעודכן ל 3/2020, וכפי שבחנתי (פירוט בהמשך) מצאתי כי, אין מקום לסטות משווי קרקע ליח"ד זמינה כפי שנקבע בטבלאות האיזון לפי 1,936,000 ₪/קרקע ליח"ד התואם את אופי הבינוי ב"מצב קודם" בהתאם לנתוני ההשוואה בגושים הסמוכים וכפי שהיה מצפה לקבל "הקונה הסביר" עבור חלק החלקה המסווג למגורים [36].

לעניין ערכי השווי למסחר ולמלונאות, במסמך העקרונות קיים פירוט מלא נרחב ועדכני למועד הקובע (עודכן ב 3/2020), ולכן לא מצאתי מקום לסטות מהשווי שנקבע בטבלאות האיזון המגלם את כלל מאפייני הבינוי למצב הקודם.

9.4.14. לסיכום, לאחר שבחנתי את כלל נתוני ההשוואה שנקבעו בטבלאות האיזון לייעודים השונים, אני סבורה כי אין לסטות משווי הנכס (כזמין) על בסיס הערכים שנקבעו בטבלאות האיזון כדלקמן:

ייעוד	שטח בדונם	שווי לדונם	סה"כ מחושב
מגורים (לפי 6 יח"ד לדונם * 1,936,000 ₪ /ליח"ד)	86.01	₪ 11,616,000	₪ 999,068,928
משנה א'	55.35	₪ 14,610,000	₪ 808,634,280
משנה ב'	172.68	₪ 9,670,000	₪ 1,669,854,280
משנה ג'- רצועת חוף עד 50 מ'	3.05	-	
משנה ג'- רצועת חוף מעבר ל-50 מ' (10% ממגורים)	30.04	₪ 1,161,600	₪ 34,892,141
מיוחד מגרש	19.28	₪ 4,840,000	₪ 93,315,200
ללא -זכויות	44.70	-	
סה"כ שווי "מצב קודם" כזמין	**411.11**		**₪ 3,605,764,829**

ובהתאמה, לפי המפתח שנקבע בטבלת האיזון לפי 1,936,000 ₪ /ליח"ד מתקבל שווי כמעט זהה

[36] כמפורט לעיל בס' 9.3.6.

3,602,508,800 ₪ = 1860.8 יח"ד אקוי' X 1,936,000 ₪/ ליח"ד.

<u>מקדמי התאמה:</u>

9.4.15. לצורך חישוב ההשבחה נדרשות התאמות בין שווי "מצב נכנס" שנקבע בטבלאות האיזון לשווי "המצב הקודם" להשבחה, הן לעניין מקדם הזמינות בגין דחייה להכנת תכנית מפורטת והן לעניין המושעא.

בשומות הועדה שנערכו לפני החלטתו של השמאי המכריע יצחקי (8/3/2022) נקבע מקדם 0.558 לדחייה של 10 שנים, מקדם התאמה להיקף ומושע 0.9. לאחר החלטתו של השמאי המכריע יצחקי עודכן מקדם הדחייה להכנת תכנית ל- 0.6516 (8 שנים לפי 5.5%) והמושעא ללא שינוי. בשומת המבקש נקבע מקדם כולל של 0.56 המשקף דחייה של 10 שנים (מקדם חמש שנים לגודל ופיתוח 0.75, מקדם דחייה שנתיים לאיחוד וחלוקה 0.89, ומקדם דחייה שלוש שנים לתכנית מתארית 0.84).

לעניין הזמינות ב"מצב קודם", להלן מקדמים כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית תא/4444:

השמאי המכריע	תאריך ההחלטה	גו"ח	דחייה (בשנים) במצב קודם לפי 1111	דחייה (בשנים) במצב חדש לפי 4444
אייל יצחקי	17.10.2022	6896/204	8	5
חיימי אלדד	09.03.2022	6896/29	8	5
שלומי יפה	26.11.2022	6634/226	10	6
יהודה פלד	30.07.2023	6634/240/281	9	5
אלי כהן	16.02.2023	6634/82	9	5
יגאל יוסף	08.06.2022	6896/76	9	5

9.4.16. כאמור, "במצב קודם" חלה על הנכס תכנית תא/1111 שאושרה לפני כ-50 שנים. במועד הקובע לאישור התכנית שדה התעופה הפסיק פעילותו, ואני מסכימה עם המבקש כי לכך השפעה משמעותית בעיניי כל "קונה סביר" בהקשר עם התקופה הנדרשת עד לאישור תכנית כלשהי במתחם. לפיכך, מקובל עליי מקדם הדחייה 8 שנים כפי שנקבע בהחלטתו של השמאי המכריע יצחקי בחלקה זו וכן מקדם המושעא 0.9.

9.4.17. לעניין מקדם הצפיפות והשוליות, השווי שנקבע למגורים במצב הקודם / המצב הנכנס מבוסס על נתוני ההשוואה בסביבה המגלמים את מאפייני הבינוי למגורים במצב הקודם (שטח/צפיפות/שוליות) לפיכך, אין מקום לתוספת רכיבים אלו "במצב קודם" (רלוונטי למצב החדש בו אופי הבינוי שונה כפי שיפורט בהמשך).

לעניין הדחייה לפיתוח, הזמן לפיתוח של 1,300 דונם זהה בשני מצבי התכנון ומגולם בתקופת הדחייה הכוללת שהובאה בחשבון למושעא וזמינות.

<u>תחשיב שווי "מצב קודם":</u>

9.4.18. כמפורט לעיל (ס' 9.4.14) שווי "המצב הנכנס" בהתאם לערכי השווי באיזון הינו כ- 3.6 מיליארד ₪ ובהתאמה נקבל שווי "המצב הקודם" כדלקמן:

סה"כ שווי "מצב קודם" כזמין	3,605,764,829 ₪
בדחייה לאישור תכנית מפורטת (N=8 I= 5.5%)	0.6516
מושעא	0.9
סה"כ שווי "מצב קודם"	**2,114,561,061 ₪**

"מצב חדש" לפי תא/4444:

9.4.19. ב"מצב החדש" התכנית קובעת 3 מתחמי תכנון להם תוכן תכנית מפורטת ובלתי תלויה ובכל אחת מהן יוקצה לנכס הנדון שווי יחסי 30.686% (בהתאם לשווי היחסי הנכנס).

כמפורט לעיל, הפער בשווי "המצב החדש" שנקבע בשומות הצדדים הינו למעלה מכפול (הועדה קבעה כ-5.966 מיליארד ₪, והמבקש קבע כ-2.397 מילארד ₪). המחלוקת בין הצדדים נובעת בעיקר מהפער בערכי השווי למגורים, שכן מרבית נתוני ההשוואה מהסביבה התבססו על ערכי השווי בשכונות נופי ים ולי החדשה, בעוד ב"מצב החדש" כמחצית מהשטח למגורים ממוקם בקרבה לקו החוף ומאפייני הבינוי שונים מאלו בחלק המזרחי (מיקום נתוני ההשוואה).

<u>לעניין השטח הסחיר למגורים:</u>

9.4.20. התכנית קובעת עבור 16,000 יח"ד שטח בניה עילי ברוטו בהיקף 1,725,370 מ"ר ומתוך כך שטח ברוטו 204,310 מ"ר עבור 2,400 יח"ד בדיור בר השגה כציבורי (לפי ס' 188), ומכאן שהשטח ברוטו הסחיר עבור 13,600 יח"ד הוא 1,521,060 מ"ר ועל כך אין מחלוקת. לעניין גובה בניינים, התכנית קובעת כי הבנייה תתחלק לשני טיפוסים: בנייה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות ובניה מגדלית המאופיינת בבניה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

9.4.21. המשיבה חישבה שטח סחיר לפי 1,232,570 מ"ר (בהמשך עדכנה השטח לפי 1,221,860 מ"ר) המשקף "שטח פלדלת" ממוצע כ-**90 מ"ר/ליח"ד** ושטח שירות עילי כ-22 מ"ר/ליח"ד, ומנגד בשומת המבקש נטען כי יש מחסור בשטחי שירות בתחומי התכנית בעיקר בבניה המגדלית ולפיכך ייבנו רק ממ"קים והשטח הסחיר שהובא בחשבון הוא 975,804 מ"ר המשקף "שטח פלדלת" ממוצע כ-**72 מ"ר/ליח"ד** ושטח שירות עילי כ-40 מ"ר/ליח"ד.

9.4.22. אבהיר כבר כעת, לא קיבלתי טענת המבקש לפיה בכל שטח התכנית ייבנו רק ממ"קים. השימוש המיטבי הינו החלופה של בניית ממ"ד עבור כל יח"ד בו מתקבל שטח לשיווק כ-12 מ"ר בכל יח"ד, העולה על החלופה שקבעה התכנית במקרה של בניית ממ"קים תוספת שטח עיקרי 8 מ"ר בלבד לכל יח"ד. תמל/3001 אפשרה להגדיל ל-12 מ"ר עיקרי.

9.4.23. בטבלה 5 לתקנון תכנית תא/4444 נקבע שטח ברוטו ומס' יח"ד. להלן חישוב שטח יח"ד ברוטו ממוצע (צבוע בכחול):

ייעוד	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ בתכנית
מגורים סחיר	333,450 מ"ר	169,595 מ"ר	74,305 מ"ר	577,350 מ"ר
	3,009 יח"ד	1,530 יח"ד	688 יח"ד	5277 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	110.82	110.85	108.00	109.41
מגורים שכיר	127,135 מ"ר	496,265 מ"ר	299,310 מ"ר	922,710 מ"ר
	1,167 יח"ד	4,315 יח"ד	2,591 יח"ד	8,073 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	108.94	115.01	115.52	114.30
דיור מיוחד (סחיר)			21,000 מ"ר	21,000 מ"ר
			300 יח"ד	300 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)			70.00	70.00
דיור מיוחד (ציבורי)		21,000 מ"ר		21,000 מ"ר
		300 יח"ד		300 יח"ד

ייעוד	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ בתכנית
שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)		70		70
מגורים בהישג יד	59,830 מ"ר	83,070 מ"ר	40,410 מ"ר	183,310 מ"ר
	668 יח"ד	983 יח"ד	449 יח"ד	2,100 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	89.57	84.51	90.00	87.29
סה"כ מגורים	**520,415 מ"ר**	**769,930 מ"ר**	**435,025 מ"ר**	**1,725,370 מ"ר**
	4,844 יח"ד	**7,128 יח"ד**	**4,028 יח"ד**	**16,000 יח"ד**

מתקבל שטח ממוצע **ליח"ד סחירה / ליח"ד שכירה** לפי הטבלה כ- 112.78 מ"ר (13,300 יח"ד / 1,500,060 מ"ר[37]) ושטח ברוטו ליח"ד **בדיור מיוחד** סחיר 70 מ"ר (במתחם 3).

9.4.24. כדי ללמוד על החלוקה שבין השטח העיקרי לשטח השרות בייעוד מגורים פניתי להוראות תמל/3001, אשר הליכי אישורה קודמו במקביל לתא/4444. בתכנית תמל/3001 לא נעשתה אבחנה בין שטח סחיר/ לשכיר אך, קיימת חלוקה בין השטח לבנייה מרקמית (מבנה עד 9 קומות או מגדלון עד 16 קומות), לשטח לבנייה מגדלית (35-39 קומות). יוער כי מגרשים 106,109 שווקו במסלול של "דירה להשכיר" אך בתקנון אין כל סימון של יח"ד אלו כדיור להשכרה (דיור מכליל), במגרש 106 מותר 2 מגדלונים של 16 קומות ללא בניה מגדלית וכך גם במגרש 110 ששווק במכרז פומבי רגיל.

להלן דוגמא לחלוקה בין השטח העיקרי לשטחי השירות בחלק מהמגרשים בתמל/3001 :

מס' מגרש	בנייה מרקמית				בנייה מגדלית				מסחר		
	מס' יח"ד	עיקרי	שרות	סה"כ עילי	מס' יח"ד	עיקרי	שרות	סה"כ עילי	עיקרי	שרות	סה"כ
101		15230	5080	20310		16703	8980	25683	1120	480	1600
שיעור יחסי משטח עילי	204	75%	25%	100%	202	65%	35%	100%	70%	30%	100%
שטח ליח"ד במ"ר		74.66	24.90	99.56		82.69	44.46	127.14			
102		11940	3980	15920		16930	9120	26050	420	180	600
שיעור יחסי משטח עילי	160	75%	25%	100%	205	65%	35%	100%	70%	30%	100%
שטח ליח"ד במ"ר		74.63	24.88	99.5		82.59	44.49	127.07			
103		9860	3290	13150		16934	9120	26054	420	180	600
שיעור יחסי משטח עילי	132	75%	25%	100%	205	65%	35%	100%	70%	30%	100%
שטח ליח"ד במ"ר		74.70	24.92	99.62		82.60	44.49	127.09			

כפי שניתן לראות, בבנייה המגדלית (35/39 קומות) שטח השרות שהוקצה לכל יח"ד גבוה משטח השרות ליח"ד בבניה מרקמית (9/16 קומות). בבניה מרקמית מתקבל כ-24.9 מ"ר שטחי שרות (כולל ממ"ד) לכל יח"ד ובבניה מגדלית כ-44.4 מ"ר לכל יח"ד, ומכאן שבבחינת הממוצע מתקבל כ-34.65 מ"ר/ליח"ד ובהפחתת שטח ממ"ד כ-12.5 מ"ר, מתקבל יתרת ש"ש ממוצע לחישוב כ-22 מ"ר/ליח"ד ובהתאמה במעוגל שטח דירתי לשיווק כ-90 מ"ר/ ליח"ד, בדומה לקביעת המשיבה.

בנוסף, ב"דיור מיוחד סחיר" המתוכנן במתחם 3 התכנית הגדירה שטח ברוטו 70 מ"ר /ליח"ד. בהתאם להגדרות שטח דירתי ביח"ד קטנות הוא 30-60 מ"ר /ליח"ד לפיכך, נחשב שטח דירתי לפי ממוצע כ-45 מ"ר/ליח"ד.

סה"כ שטח לחישוב : **1,210,500 מ"ר** (45 מ"ר * 300 יח"ד בדיור מיוחד + 90 מ"ר ליח"ד ממוצעת * 13,300 יח"ד).

[37] 922,710 מ"ר שכיר + 577,350 מ"ר סחיר.

9.4.25. להלן השטחים הסחירים למגורים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית זו:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	שטח מגורים לחישוב (מ"ר)	הבסיס לחישוב
אייל יצחקי	09.10.2022	6896/204	1,194,660	הפחתה של 24 מ"ר ליח"ד
חיימי אלדד	15.9.2023	6896/29	**1,216,648**	מקדם 0.8
אלי כהן	16.02.2023	6634/82	**1,216,848**	מקדם 0.8
יגאל יוסף	08.06.2022	6896/76	**1,216,848**	מקדם 0.8
יהודה פלד	30.07.2023	6634/240/281	1,249,060	הפחתה של 20 מ"ר ליח"ד
שלומי יפה	26.11.2022	6634/226	1,249,060	הפחתה של 20 מ"ר ליח"ד

<u>לעניין ערכי שווי למגורים:</u>

9.4.26. המחלוקת העיקרית בין הצדדים, אשר לה ההשפעה המשמעותית ביותר על ההשבחה, היא המחלוקת לעניין ערכי השווי למגורים. בשומות הועדה שנערכו לפני תוצאות מכרז רמ"י (62/2021) נקבע שווי 17,500 ₪/למ"ר מבונה[38] (בדומה לשווי בטבלאות האיזון לתא/4444 ותמל/3001), בשומות הועדה שנערכו לפני החלטתו של השמאי המכריע יצחקי (3/2022) ולאחר תוצאות המכרז נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים 20,000 ₪ ולאחר החלטתו של השמאי המכריע יצחקי עודכן השווי ל- 23,750 ₪. מנגד קבע שמאי המבקש שווי לפי 17,000 ₪ /למ"ר מבונה בבניה רגילה ו-15,300 ₪ /למ"ר מבונה בדיור מכליל.

9.4.27. במכרז רמ"י תא/62/2021 שווקו 4 מגרשים (101,107,110,111) הכלולים בתכנית תמל/3001. תוצאות המכרז התפרסמו ביום 23/8/2021 (כשנה לאחר המועד הקובע) והם שיקפו שווי ממוצע כ-30,400 ₪/למ"ר מבונה (כ-2.7 מיליון ₪ /קרקע ליח"ד) והוא היה גבוה בכ-70% ביחס לשווי שנקבע בטבלאות ההקצאה לתמל/3001 שעמדו על כ-17,600 ₪/למ"ר מבונה (כ-1.9 מיליון ₪ /קרקע ליח"ד) ונערכו ביום 21/2/2021 למועד קובע 7/2020.

9.4.28. ערכי השווי לתכנית תא/4444 שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים (פרט להחלטתו של השמאי המכריע שלומי יפה) נעו בטווח 23,000 ₪ /למ"ר – 24,200 ₪/למ"ר והושפעו מתוצאות מכרז רמ"י, ומכאן הפכה הסוגייה המרכזית במחלוקת לשאלה האם בקביעת השווי למגורים, כבסיס לחישוב ההשבחה למועד קובע 8/2020 יש להביא בחשבון את תוצאות מכרז רמ"י מ 8/2021.

להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לעניין ההשבחה מתא/4444:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	שווי מ"ר לחישוב
אייל יצחקי	**8.3.2022**	6896/204	23,750 ₪
חיימי אלדד	**9.3.2022**	6896/29	24,000 ₪
יגאל יוסף	08.06.2022	6896/76	24,200 ₪[39]
שלומי יפה	22.11.2022	6634/226	18,500 ₪
אלי כהן	16.02.2023	6634/82	24,000 ₪
יהודה פלד	30.07.2023	6634/240/281	23,000 ₪

[38] כמפורט בהחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 8/3/2022.
[39] בהחלטה נקבע שווי 20,600 ₪ /למ"ר מבונה המגלם כבר הפחתה להיקף ומושעא, ככל הנראה מקדם 0.85.

9.4.29. לטענת שמאית המשיבה, נתוני המכרז הם "נתון זהב" לקרקע המגלם את כלל מאפייני הנכס וזאת כפי שמשתקף מההצעות הרבות שהוגשו במכרז, ומנגד שמאי המבקש טוען כי תוצאות המכרז הושפעו מגורמים רבים בשוק כך, שההצעות שהוגשו אינן מייצגות מחיר ובטח לא את "השווי האמיתי" למועד הקובע, ולחיזוק עמדה זו מציין כי כיום אנו עדים לקשיים במימון ובשיווק אליהם נקלעו היזמים שזכו במגרשים.

9.4.30. אני מסכימה עם המבקש שמגמות השוק למגורים במחצית השנייה של שנת 2021 לא זהים למגמות השוק בשנת 2020, בעיקר לאור העובדה ששנת 2021 התאפיינה בהיקף עסקאות חריג[40] שהשפיע על הביקוש וקיבל ביטוי בהצעות הרבות שהוגשו במרבית מכרזי רמ"י למגרשים לבניה רוויה בכל הארץ, ובאזור המרכז בפרט. במרבית תוצאות המכרזים לקרקע במחצית השנייה לשנת 2021 ההצעות הזוכות היו גבוהות משמעותית מהערכות השמאי, דבר שהביא את השמאי הממשלתי מר אוהד עייני להוציא ביום 27.10.2021 מסמך "הנחיה בנושא ניתוח מכרזים" לשמאי המאגר ממנו עולה, בין היתר, כי:

- ✓ לא תמיד ההצעה הזוכה משקפת שווי שוק.
- ✓ כאשר קיימת הצעה זוכה חריגה ביחס להצעות אחרות באותו מכרז ו/או ביחס למחיר השומה, יתכן שהמחיר המוצע אינו משקף את שווי השוק, ואף יתכן שמדובר בקונה מיוחד. במקרים כאלו נדרשת בדיקה ביחס למחירים בסביבה ולמגמות בשוק הנדל"ן.
- ✓ לעיתים ריבוי הצעות קרובות במכרז אחד, משקף את שווי השוק טוב יותר, מאשר ההצעה הזוכה. לפיכך, במקרים כאלה, יתכן שנכון לבצע ממוצע של כמה הצעות קרובות ברף העליון של המציעים. כמו כן בדיקה ביחס למחירים בסביבה תסייע.
- ✓ יש להתחשב במספר המציעים, ובמרחקים (באחוזים ובערך מוחלט) בין ההצעות.
- ✓ מס' מציעים גדול מעיד על ביקוש גדול, ומכאן על שווי ברף הגבוה ולהיפך.
- ✓ יש להתחשב בכמות המכרזים הדומים באותו המועד.

9.4.31. להלן טבלה מרכזת של תוצאות מכרז רמ"י 62/2021 מיום 23/8/2021 במתחם אשכול:

מס' מגרש	101 (א)	107 (ב)	110 (ג)	111 (ד)
שטח מגרש	7,406 מ"ר	7,575 מ"ר	4651 מ"ר	8656 מ"ר
מס' יח"ד	406 יח"ד	458 יח"ד	230 יח"ד	480 יח"ד
השומה	₪ 564,057,413	₪ 676,049,849	₪ 273,777,755	₪ 694,483,312
ההצעה הנמוכה ביותר (כמפורט באתר רמ"י)	₪ 715,556,557	₪ 888,987,555	₪ 330,000,018	₪ 876,395,555
ממוצע כל ההצעות	₪ 917,138,887	₪ 1,091,589,386	₪ 489,306,243	₪ 1,076,581,116
ההצעה הזוכה	₪ 1,092,770,770	₪ 1,457,777,888	₪ 633,790,518	₪ 1,253,291,088

מניתוח הנתונים[41] ניתן ללמוד גם על הפער בשווי מ"ר דירתי / קרקע ליח"ד מההצעות כדלקמן:

	ממוצע קרקע ליח"ד	ממוצע מ"ר דירתי
השווי בשומה	₪ 1,303,629	₪ 14,451
ההצעה הנמוכה ביותר	₪ 1,669,007	₪ **18,493**
ממוצע כל ההצעות	₪ 2,181,146	₪ **24,202**
ההצעה הזוכה	₪ **2,738,852**	₪ 30,404

[40] ראה סקירת ענף הנדל"ן למגורים של הכלכלן/נית הראשי/ת באוצר.
[41] לפי ניתוח נתוני המכרז כפי שיפורט בהמשך.

9.4.32. ניתן ללמוד כי ממוצע ההצעות הנמוכות ביותר שיקפו כ-18,500 ₪ /למ"ר מבונה, תואם לערך את ערכי השווי שהיו ידועים בסביבה (כגון העסקאות שהציגה המבקש 6885/6, 6884/48), בעוד ממוצע ההצעות הזוכות שיקפו כ-30,400 ₪ /למ"ר הגבוה בכ-64% ממוצע ההצעות הנמוכות או כפול מהשווי בשומה. המגרשים ששווקו במכרז קרובים לפיתוח קיים, מגרש 101 עם חזית לרח' לוי אשכול, מגרשים 110, 111 עם חזית לרח' ש"י עגנון ומגרש 107 עורפי למגרש 111.

בכל המגרשים מותרת בנייה מרקמית (9 קומות) ובנוסף:

- במגרש 101 מגדלון 16 קומות + מגדל 35 קומות.
- במגרש 107- מגדלון 16 קומות + מגדל 39 קומות.
- במגרש 110 - 2 מגדלונים 16 קומות **(ללא בניה מגדלית).**
- במגרש 111- מגדל אחד 39 קומות.

9.4.33. בבחינת מגמות שוק הנדל"ן למגורים במועד המכרז קיימים לטעמי מספר גורמים אשר השפיעו על ההצעות הגבוהות במכרזי רמ"י לקרקע רוויה במחצית השנייה של שנת 2021 בכלל ובמכרז הנדון בפרט:

- ✓ רמ"י חזרה לשווק מגרשים לבנייה רוויה במכרז פומבי רגיל (מגרשים לבנייה רוויה בשנים 2015-2020 שווקו במסלול מחיר למשתכן/מחיר מטרה/ דיור להשכרה וכד').
- ✓ יציאה ממשבר הקורונה – מתחילת שנת 2021 החלו לחסן את כלל האוכלוסייה נגד הנגיף, ואט אט החל להתפוגג החשש לגבי השלכות ארוכות הטווח של המגיפה שהשפיעו על הרוכשים להתקשר בהסכמי רכישת מקרקעין.
- ✓ גידול בביקוש למגורים להשקעה, הן לאור העלאה צפויה של מס הרכישה לדירה שנייה ל-8% והפחתת המימון במשכנתא לדירה שנייה, והן לאור "הפריחה" בשוק הייטק הישראלי שהביא רבים מהם לרכוש דירות להשקעה ודירות יוקרה למגורים בת"א. הדבר קיבל ביטוי בהיקף העסקאות החריג (כמפורט בדו"ח הכלכלו/ית הראשי/ת באוצר).
- ✓ סביבת ריבית נמוכה –ריבית בנק ישראל עמדה על כ-0.1% כך שעלות המימון הנמוכה אפשרה ליזמים להציע מחיר גבוה על הקרקע בציפייה להמשך עליות מחירים בשוק.
- ✓ ביקוש גבוה גם בשוק השכירות למגורים - לאחר שבתק' הקורונה שוכרים רבים התקשו לעמוד בתשלומי השכירות ופינו דירות רבות במרכז בכלל ובת"א בפרט, בשנת 2021 עם החזרה לעבודה במשרדים, שוק השכירות "תיקן עצמו" במהירות וחזר לתפוסה מלאה הן של אלו שחזרו והן של אלו שנוספו שדירתם הייתה בהליך תמ"א/ פינוי-בינוי (השפיע גם על הדיור להשכרה).
- ✓ מיעוט המגרשים ששווקו במתחם הנדון (רק 4 מגרשים) יחד עם כלל מגמות השוק, כמפורט לעיל, הביא היזמים במכרז זה ליתן הצעות גבוהות ממחירי השוק בציפייה להמשך עליות מחירים ושיווק מהיר.

9.4.34. ביהמ"ש העליון קבע בפסה"ד בעניין **בית הכרם** [42] כי היטל ההשבחה מוטל על השבחת-תכנון, **ואך ורק על השבחת תכנון** ובחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין אלא השבחה **<u>הקשורה בקשר סיבתי ישיר</u>** לתכנית המשביחה. נקבע כי **<u>על השמאי לחלץ ולבודד</u>** את המרכיב של השבחת התכנון **<u>מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שוויים</u>** של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה. חיזוק לכך ניתן גם בפסה"ד **בעניין אברמוביץ**[43].

9.4.35. ככלל, אני מסכימה עם המשיבה ששימוש בנתוני השוואה ישירה לקרקע, ממכרזי רמ"י באותו המתחם הם "נתון זהב" אך, במקרה הנדון לאור מצב השוק החריג שהיה במועד המכרז, שלא היה ידוע "לקונה הסביר" במועד הקובע, אשר הושפע מגורמים רבים ומגוונים **ושאינם קשורים להשבחה התכנונית** מתא/4444 ואף מגלמים השבחה מתכנית מאוחרת (תמל/3001), שימוש בתוצאות המכרז בלבד לצורך חיוב בהיטל השבחה, שהוא סוג של מס, עלול להביא לתוצאה לפיה ההיטל לא ישקף **"מס אמת" המיוחס להשבחה התכנונית**.

9.4.36. קיבלתי טענת הצדדים כי למגרשים בתחומי התכנית מאפיינים ייחודיים חלקם מהווים יתרון, חלקם חיסרון וחלקם שלובים זה בזה כגון :

- ✓ קרבה לקו החוף ונוף ים.
- ✓ חלק מהבינוי יהיה בבנייה מגדלית 25-30 קומות וחלק בבניה מרקמית 9/16 קומות.
- ✓ צפיפות גבוהה בתחומי התכנית.
- ✓ קרבה לשצ"פ (בתחומי התכנית כ-28% שצ"פ).
- ✓ קרבה של המגורים לשטחי מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור בהיקפים גדולים.
- ✓ חלק מיח"ד הן דיור מכליל (דירות קטנות ללא חניה/ דירות להשכרה/ מעונות סטודנטים/ דיור מוגן/ דיור לתשושי נפש/ דיור סיעודי).
- ✓ תקן חניה מצומצם.
- ✓ קרבה לקו הרק"ל.
- ✓ מרתפים מתחת למפלס מי תהום.

9.4.37. לפיכך, לא ניתן להתעלם לגמרי מתוצאות המכרז בקרקע המגלמים את כלל מאפייני הבינוי במצב החדש. יחד עם זאת, לאור פס"ד בית הכרם אני סבורה כי על מנת לבודד (עד כמה שניתן) את ההשבחה התכנונית תוך נטרול מצב השוק החריג במועד המכרז יהיה זה נכון להביא בחשבון, על הצד הזהיר, את ממוצע כלל ההצעות שהוגשו במכרז רמ"י כנתון אחד וזאת בנוסף לנתוני השוואה נוספים מהסביבה.

[42] בחמ"ש עליון בדיון נוסף אזרחי 3768/98 קרית בית הכרם בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב מיום 27.6.2002.
[43] רע"א 147/14 הועדה המקומית ותו"ב ת"א נ' אברמוביץ.

9.4.38. <u>מכרז רמ"י 62/2021 מיום 23.8.2021 – ממוצע כלל ההצעות</u> :

מס' מגרש	**101**	**107**	**110**	**111**
שטח מגרש (מ"ר)	7406	7575	4651	8656
ייעוד	**מגורים ומסחר**	**מגורים מסחר ותיירות**	**מגורים ומסחר**	**מגורים ומסחר**
ממוצע כל ההצעות	₪ 917,138,887	₪ 1,091,589,386	₪ 489,306,243	₪ 1,076,581,116
מבנה ציבור	₪ 6,175,000			
סה"כ	₪ 923,313,887	₪ 1,091,589,386	₪ 489,306,243	₪ 1,076,581,116
מסחר	₪ 25,760,000	₪ 24,150,000	₪ 20,930,000	₪ 32,200,000
מלונאות		₪ 13,284,000		
יתרה למגורים	₪ 897,553,887	₪ 1,054,155,386	₪ 468,376,243	₪ 1,044,381,116
מס' יח"ד	406	458	230	480
שווי קרקע ליח"ד	**₪ 2,210,724**	**₪ 2,301,649**	**₪ 2,036,418**	**₪ 2,175,794**
שטח ליח"ד	91.15	91.10	87.15	90.94
שווי למ"ר דירתי	**₪ 24,253**	**₪ 25,264**	**₪ 23,366**	**₪ 23,926**

שווי ממוצע קרקע ליח"ד	**₪ 2,181,146**
שווי ממוצע למ"ר דירתי	₪ 24,212

9.4.39. הצדדים הציגו עסקאות השוואה נוספות לקרקע כדלקמן :

✓ **עסקה לקרקע** מיום 9/2/2021 בגו"ח **6885/6** ברח' איינשטיין פינת רח' בתיה (שכונת ל' החדשה), עסקת "גזית גלוב" רכישת 50% מהזכויות לבנייה של 25/40 קומות.

התמורה (50% מהזכויות)	₪ 215,000,000
התאמה למגרש בשלמות (100%)	₪ 430,000,000
התאמה לשווי בעלות ללא מושע (0.95)	₪ 452,631,579
שטח המגרש (מ"ר)	5354 מ"ר
תכנית תא/4400	שנת 2017

	שטח במ"ר	**מחיר למ"ר**	**סה"כ**
שווי מגרש לחישוב			**₪ 452,631,579**
עלות מבנה ציבור (1,000 ברוטו + 400 מ"ר מרפסות*0.2)	1,080	₪ 8,500	₪ 9,180,000
סה"כ שווי			₪ 461,811,579
עיקרי מסחר עילי	5,025	₪ 23,000	₪ 115,575,000
עיקרי מסחר במרתף	1,300	₪ 5,500	₪ 7,150,000
עיקרי משרדים/בנקים/מקצועות חופשיים/מרפאות וכד' (8000*25%)	2,000	₪ 5,500	₪ 11,000,000
היתרה המיוחסת למגורים			₪ 338,086,579
שווי קרקע ליח"ד **(מותר 25/40 קומות)**		212	**₪ 1,547,578**
שווי למ"ר מבונה "פלדלת"		92	**₪ 16,822**

✓ **עסקה לקרקע** מיום 28/1/2021 בגו"ח **6884/48** ברח' איינשטיין פינת לוי אשכול שכונת נופי ים, רכישה של 82% מהזכויות ע"י חלק מבעלי זכויות בנכס. לבנייה ב-30 קומות.

התמורה (הממכר כ-82% מהזכויות)	₪ 261,600,000
התאמה למגרש בשלמות (100%)	₪ 319,000,000
התאמה לשווי בעלות ללא מושע (0.9)	₪ 354,444,444
שטח הממכר	4695 מ"ר
התכנית תא/4695	שנת 2020

	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	סה"כ
שווי המגרש לחישוב			₪ 354,444,444
עיקרי מסחר עילי	1,428	₪ 23,000	₪ 32,844,000
עיקרי מסחר במרתף	2,000	₪ 5,500	₪ 11,000,000
היתרה המיוחסת למגורים			₪ 310,600,444
שווי קרקע ליח"ד **(גובה מותר עד 30 קומות)**		180	₪ **1,725,558**
שווי למ"ר פלדלת (ממוצע 80 מ"ר עיקרי)		92	₪ **18,756**

בנכס זה קיימת החלטה של השמאי המכריע גיא צדיק בו נקבע שווי מגורים **17,000** ₪ **/למ"ר** מבונה למועד קובע 7/2/2020. לצורך המחשה של מיקום נתוני ההשוואה מגושים 6884/6885 ביחס למתחם 2 בתא/4444 להלן סימון מיקום מגרשי ההשוואות ע"ג תצ"א מאתר GIS של עיריית ת"א הכולל ייעודי קרקע:



כפי שניתן לראות נתוני ההשוואה ממוקמים כ- 600-800 מ' מקו החוף בעוד כמחצית ממגרשי המגורים (במתחם 2,3) שבתכנית תא/4444 ממוקמים כ-300 מ' מקו החוף.

גישת העלויות וחילוץ מרכיב הקרקע:

9.4.40. **בטבלאות האיזון לתכנית תא/4444** שעודכנה ב- 3/2020 נקבע שווי קרקע ליח"ד זמינה לפי **1,936,000** ₪ עבור דירה בשטח 110 מ"ר המשקף **17,600** ₪**/למ"ר.** במסמך העקרונות נכתב כי נבחנו עסקאות מכר בדירות בגושים 6883-5 מהם התקבל שווי מ"ר בנוי עיקרי כולל מע"מ 39,800 ₪/למ"ר ובחילוץ מרכיב הקרקע התקבל שווי מ"ר מבונה שבין 17,350 ₪ ל- 17,830 ₪.

9.4.41. **בטבלאות האיזון לתמל/3001** - שנערכו ביום 21.2.2021 (למועד קובע 7/2020) קבע שמאי המקרקעין מר יוני צ'רניאבסקי את השווי לפי **כ-1.9 מיליון** ₪ / קרקע ליח"ד או **17,600** ₪ **/למ"ר** עיקרי (דירה בשטח 108 מ"ר), קיים פירוט מלא ונרחב של נתוני ההשוואה שהיוו בסיס לקביעת השווי.

9.4.42. בשומת המבקש הוצגו נתוני מכר של דירות (בחלקן לא חדשות) בגושים 6883-6885 מהם התקבל שווי לפני המועד הקובע כ-34,000 ₪ /למ"ר בנוי ולאחר המועד הקובע כ- 36,000 ₪ /למ"ר בנוי.

9.4.43. בשומת הועדה שנערכה ביום 6/9/2021 הוצגו נתוני השוואה של מכר 13 דירות בגושים 5-6883 ששטחן הממוצע כ-101 מ"ר והשווי הדירתי הממוצע שהתקבל **36,230** ₪/**למ"ר בנוי** ובחילוץ מרכיב הקרקע התקבל **17,500** ₪/ **למ"ר מבונה** בדומה לעסקאות ההשוואה לקרקע מגושים אלו.

<u>שווי למ"ר בבינוי מגדלי</u>:

9.4.44. לטענת המשיבה יש להביא בחשבון תוספת לשווי בבינוי מגדלי, וע"מ לחזק עמדתה הציגה 3 החלטות שמאים מכריעים ברחבי העיר (תוספת בטווח 34.6% - 42.9%), וכן הוצגו נתונים מעסקאות מכר <u>משנת 2021</u> של דירות חדשות מפרויקט בבינוי מגדלי של חב' אשדר ברח' איינשטיין פינת טאגור (מול קניון רמת אביב, גוש 6649 ח' 229,250,251), מהם התקבל שווי ממוצע 53,208 ₪/למ"ר בנוי בדירות ששטחן הממוצע 139 מ"ר **(כולל דירות ייחודיות בשטח 176-212 מ"ר שבהן התמורה כ- 10-14 מיליון** ₪) ומחילוץ מרכיב הקרקע **התקבל כ- 28,900** ₪ /למ"ר מבונה. במסגרת תגובת הועדה (בתיק 09489-2021) הוצג גם ניתוח של העסקאות בדירות הקטנות <u>באותו הפרויקט</u> בהן התקבל שטח ממוצע כ-82.5 מ"ר ושווי מ"ר בנוי כ-45,844 ₪ /למ"ר ובחילוץ מרכיב הקרקע התקבל **כ- 22,000** ₪ /**למ"ר מבונה בבניה מגדלית לשנת 2021**.
קיבלתי עמדת המבקש כי הנתונים ממזרח לדרך נמיר לא רלוונטיים בנוסף, יוער כי מהנתונים ניתן ללמוד שהפער בשווי אינו בהכרח בגלל הבינוי המגדלי אלא מהנתונים שנבחרו (דירות יוקרה לא סטנדרטיות). בהקשר זה אני מפנה למכרז רמ"י 62/2021 בו שווקו מגרש 110 לבנייה ב-16 קומות בלבד ומגרש 111 לבנייה מגדלית ב-39 קומות, מתוצאות המכרז עולה כי השווי למ"ר שהתקבל במגרש 110 גבוה מהשווי במגרש 111 קרי, סותר את טענת המשיבה. בנוסף, עסקאות ההשוואה הישירה לקרקע (ברח' איינשטיין) הם לבינוי מגדלי 25-40 קומות וגם בהם לא נצפה הפער הנטען בשווי למ"ר.

9.4.45. בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי תוצאות המכרז מגלמים דחייה לפיתוח, כאמור לעיל, המגרשים ששווקו ממוקמים בסמיכות לפיתוח קיים, מגרש 101 עם חזית לרח' לוי אשכול, מגרשים 110,111 עם חזית לרח' ש"י עגנון ומגרש 107 עורפי למגרש 111 (ראה לעיל מפת המגרשים בס' 7.18).

9.4.46. סיכום נתוני ההשוואה:

נתון	שווי למ"ר מבונה	התאמה למועד	שווי מ"ר לחישוב	משקל	שווי משוקלל
מכרז 62/2021 (ממוצע ההצעות) - 23/8/2021	24,200 ₪	0.8[44]	19,360 ₪	0.5	9,680 ₪
עסקה 6885/6 - 9/2/2021	16,800 ₪	0.97	16,296 ₪	0.2	3,259 ₪
עסקה 6884/48 - 28/1/2021	18,800 ₪	0.97	18,236 ₪	0.2	3,647 ₪
בחילוץ שווי הקרקע מהבנוי לפי שומת ועדה לפני המכרז וטבלאות האיזון לתכניות	17,600 ₪	1	17,600 ₪	0.1	1,760 ₪
ממוצע משוקלל				1	**18,346** ₪

[44] מבוסס על **<u>הפער</u>** שהתקבל בשווי הממוצע ממכרזי רמ"י **<u>לקרקע</u>** לבנייה רוויה ב"רצועת הנופש מערב" ברמת השרון (כ-3 ק"מ קו אווירי מהנכס הנדון) שבין מכרז 329/2020 מיום 26/1/2021, ומכרז 341/2020 מיום 30/6/2021. **<u>הפער בשווי הבנוי</u>** בסביבת הנכס באותה התקופה עמד על כ- 8%-10%), ועל כך אין מחלוקת.

9.4.47. **לסיכום,** אכן כטענת המבקש ערכי השווי בסביבה שיקפו בממוצע כ-17,600 ₪ /למ״ר מבונה כפי שנקבע בטבלאות האיזון ובשומות הועדה הראשונות לתכנית זו. יחד עם זאת, אני סבורה שיש מקום ליתן משקל (בזהירות המתבקשת) גם לתוצאות המכרז המגלמים את כלל מאפייני הבינוי במצב החדש, ולפיכך ייקבע השווי לחישוב ההשבחה לפי 18,500 ₪. בנוסף, עבור כ-50% משטח המגורים שבתכנית (חלק ממתחם 2 ומתחם 3) הממוקמים כ- 300 מ׳ מקו החוף וקרובים לשטחי השצ״פ יינתן מקדם תוספת כ-20%[45] קרי, שווי לחישוב ההשבחה כ-22,200 ₪ /למ״ר מבונה.

9.4.48. בהתייחס לערכי השווי בגישת ההשוואה הישירה של מכר חלקים בחלקה זו אליהם הפנתה המשיבה, בחנתי את נתוני ההשוואה בשנים שלפני ואחרי אישור התכנית ואני סבורה שלא ניתן להסתמך על נתונים אלו לצורך קביעת שווי הנכס להשבחה, שכן מרביתן הן ״עסקאות נטו״ (היטל השבחה על הקונה), וכן החל משנת 2019 (מועד הפקדתן של תא/4444 ותמל/3001) העסקאות מגלמות את ההשבחה משתי התכניות כך, שבסמוך למועד הקובע לתא/4444 השווי לא מייצג רק את שווי המצב החדש לתא/4444. כמו כן, לח״ח 204 יש זכויות מוקצות בתא/3700 ועם הפסקת פעילותו של השדה בשנת 2019 קיים פוטנציאל לתגבור הזכויות שגם הוא מגולם בשווי. בנוסף, להבנתי מרבית העסקאות במתחם נעשות ע״י מארגני קבוצות רכישה למגורים כך, שהתמורה נקבעת לפי מפתח שווי קרקע ליח״ד והיא בדר״כ גבוה משווי השוק ומגלמת גם את עמלת החברה המארגנת.

<u>דיור סחיר/ דיור שכיר/ דיור מיוחד (סחיר)/ דיור מכליל:</u>

9.4.49. בשומת המבקש נטען כי יש לעשות אבחנה בשווי שבין 9,100 יח״ד בדיור סחיר לבין 4,500 יח״ד בדיור מכליל במקדם 0.9 (15,300 ₪ /למ״ר לשכיר לעומת 17,000 ₪/למ״ר לסחיר). אני מסכימה עם המבקש ששווי דיור מכליל בבעלות אחודה (דיור להשכרה / דיור לסטודנטים) נבדל משווי מגורים בשוק החופשי ומושפע מגורמים שונים כגון רמת סחירות, חשיפה לסיכונים (ריבית), הבדלי מיסוי ותזרים הכנסות. יחד עם זאת, סביר כי מגרשים אלו יוקצו למדינה בדומה למגרשים 106,109 במתחם אשכול ששווקו ע״י המדינה במסלול ״דירה להשכיר״.

<u>לעניין השטח הסחיר וערכי השווי למסחר/ תעסוקה/ תיירות:</u>

9.4.50. כאמור, תכנית 4444 קובעת שטחי בניה ברוטו עילי ללא חלוקה לשטח עיקרי ושטח שרות. (מסחר 126,000 מ״ר, תעסוקה 322,695 מ״ר ומלונאות 200,000 מ״ר (עבור 3,700 ח״א). הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי והשטחים לחישוב. להלן סיכום רכיבי ההשבחה שבמחלוקת:

	שטח סחיר למסחר (מ״ר)	**שווי מסחר** למ״ר	**שטח סחיר לתעסוקה** (מ״ר)	**שווי תעסוקה** למ״ר	**שטח סחיר למלונאות** (מ״ר)	**שווי מלונאות** למ״ר
שומת הועדה	96,923	**23,000** ₪ / **19,000** ₪	322,695	**5,500** ₪	142,857	**9,000** ₪
שומת המבקש	67,830	**18,500** ₪	322,695	**5,200** ₪	134,000	**5,000** ₪

[45] מקובל עליי המקדם <u>לבנוי</u> 1.15 כפי שנקבע בהחלטתו של יצחקי בגין קרבה לחוף.

9.4.51. להלן סיכום ערכי השווי והשטחים לחישוב שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים לתא/4444:

השמאי המכריע	גו"ח	שטח מסחר **סחיר** (מ"ר)	שווי מסחר למ"ר	שטח תעסוקה **סחיר** (מ"ר)	שווי תעסוקה למ"ר	שטח מלונאות **סחיר** (מ"ר)	שווי מלונאות למ"ר
אייל יצחקי	6896/204	96,923	₪ 19,000	322,695	₪ 5,500	142,857	₪ 9,000
חיימי אלדד	6896/29	94,500	₪ 23,000	306,560	₪ 5,500	130,000	₪ 9,000
אלי כהן	6634/82	88,199	₪ 23,000	322,695	₪ 5,200	120,000	₪ 9,000
יהודה פלד	6634/240	88,200	₪ 23,000	322,695	₪ 5,500	120,000	₪ 9,000
יגאל יוסף	6896/76	107,100	₪ 23,000	322,695	₪ 3,640	120,000	₪ 9,000
שלומי יפה	6634/226	96,923	₪ 23,000	322'695	₪ 5,500	142,857	₪ 9,000

9.4.52. להלן ערכי השווי למסחר שנקבעו ע"י השמאים שערכו את טבלאות האיזון בסביבה:

	מועד השומה/קובע	מ"ר מבונה מגורים	מ"ר מבונה מסחר	מ"ר מבונה תעסוקה	מ"ר מבונה מלונאות
שמואל פן תא/3700	23/07/2014	₪ 15,833	₪ 29,333	₪ 7,900	₪10,000
משרד דנוס תא/4444	**01/03/2020**	**₪ 17,600**	**₪ 22,000**	**₪ 5,600**	**₪ 8,200**
משרד צ'רניאבסקי תמל 3001	22/07/2020	₪ 17,600	₪ 21,700	₪ 5,200	₪ 5,600
לבנה אשד חוקרת לתא/3700	[46]30/05/2021	₪ 16,700	₪ 20,000	₪ 5,500	₪ 5,000

(*) יוער כי בשומת צ'רניאבסקי ממוצע הנתונים למסחר שהתקבל שיקף כ-29,500 ₪/למ"ר מבונה. הובא בחשבון מקדם 0.75 להיקף המסחר המוצע ואי ודאות, ומקדם התאמה למיקום 0.9 עבור חלק מהנתונים וכך התקבל הממוצע 21,700 ₪ /למ"ר מבונה לחישוב.

<u>לעניין השטחים הסחירים (תעסוקה, מסחר ומלונאות):</u>

9.4.53. התכנית קובעת שטחי בנייה ברוטו עילי ועל מנת ללמוד על היקף שטח השרות והשטח העיקרי פניתי לתקנון התכנית המפורטת תמל/3001 המהווה את מתחם מס' 1 (שהייתה בהליכי תכנון מקבילים לתא/4444). מעיון בתקנון עולה כי, שטחי השירות למסחר מהווה 30% [47] <u>מתוך סה"כ השטח העילי ברוטו המותר</u> ובמלונאות שטח השירות מהווה כ-40% [48] מסה"כ השטח העילי ברוטו, לפיכך בהתאמה מתוך סה"כ השטח העילי ברוטו שהעניקה תא/4444 נחשב שטח למסחר לפי 70% ולמלונאות לפי 60%. לעניין שטח סחיר לתעסוקה מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפי מקדם 1 וכפי שאומץ גם ע"י מרבית השמאים המכריעים כמפורט לעיל קרי, 322,695 מ"ר לחישוב.

<u>לעניין ערכי שווי למסחר:</u>

9.4.54. בשומת המבקש נקבע שווי מסחר לחישוב ההשבחה לפי 18,500 ₪ /למ"ר על בסיס קביעת החוקרת לתכניות 3700/1-3700/5 (20,000 ₪), ובהפחתה בגין היקף שטחי המסחר שבבעלות העירייה שבתחומי התכנית, לא הוצגו נתוני השוואה. בשומת הועדה הוצג מסד נתונים רחב, כמפורט לעיל, המשקף כ-30,000 ₪/למ"ר מבונה מסחר בקומת קרקע, ובהילקח בחשבון שחלק משטחי המסחר ימוקמו בקומה א' נקבע בשומת הועדה שווי ממוצע לחישוב ההשבחה לפי 23,000 ₪ /למ"ר מבונה, אשר אומץ ע"י מרבית השמאים המכריעים, פרט להחלטתו של השמאי המכריע יצחקי שבה נקבע שווי המסחר (19,000 ₪ /למ"ר) כמקדם 0.8 ביחס לשווי המגורים שנקבע.

[46] כמפורט בפרוטוקול ועדת המשנה מיום 30/5/2021, לא הוצג בפניי המסמך החתום של החוקרת.
[47] 13625/45416 = 30%.
[48] 11752/29380 = 40%.

9.4.55. לאחר שבחנתי את מסד נתוני ההשוואה הרחב, הן בשומת הועדה (כמפורט לעיל) והן במסמך העקרונות (לתכנית תא/4444 שנערך ע"י משרד דנוס), וכן עסקה נוספת לקרקע למסחר ברח' יערי 19-21 בגו"ח 7186/28 בשכונת כוכב הצפון[49], אני מצטרפת לעמיתיי השמאים המכריעים וקובעת שווי ממוצע למסחר בתחומי התכנית לפי 23,000 ₪ /למ"ר מבונה.

9.4.56. לא קיבלתי טענת המבקש כי יש לקבוע שווי מופחת למסחר לאור היקף שטחי המסחר שבבעלות העיריה. בחישוב השווי הכולל נלקח בחשבון מקדם הפחתה להיקף ולפיכך לא מצאתי מקום להפחתה נוספת הקשורה עם הבעלות הקניינית בשטחים אלו. כך או כך, המבקש לא הציגה נתוני השוואה אחרים המחזקים עמדתו.

<u>לעניין ערכי שווי לתעסוקה:</u>

9.4.57. בשומת המבקש נקבע שווי 5,200 ₪/למ"ר מבונה בהתבסס על טבלת האיזון והקצאה לתמל/3001, לא הוצגו נתוני השוואה. בשומת הועדה נקבע שווי לפי 5,500 ₪ /למ"ר מבונה המבוסס על נתוני היצע לדמ"ש לשנת 2020 בטווח שבין 98-130 ₪ /למ"ר ונתוני היצע למכר משרדים ברמת מעטפת בטווח שבין 14,400 – 19,950 ₪ /למ"ר מבונה. ניתוח השווי בשומת הועדה התבסס על שווי בנוי 15,000 ₪ /למ"ר המשקף דמ"ש כ-88 ₪ /למ"ר (לפי שיעור תשואה של 7%). לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה בשומת הועדה (כמפורט לעיל), במסמך העקרונות, ובהילקח בחשבון כי דמ"ש למשרדים class A מחוץ לאזור המע"ר של ת"א כמו באזור הבורסה כ-95 ₪ /למ"ר או רמת החייל לפי 79 ₪ למ"ר[50] או בקניון רמת אביב כ- 95 ₪ /למ"ר[51], מקובל עליי השווי שנקבע בשומת הועדה ושאומץ ע"י מרבית השמאים המכריעים.

<u>לעניין שווי המלונאות:</u>

9.4.58. בשומת המבקש נקבע שווי למלונאות לפי 5,000 ₪/למ"ר בהתבסס על השווי שנקבע בדוח החוקרת השמאית לבנה אשד לתא/3700, לא הוצגו נתוני השוואה. בשומת הועדה נקבע שווי לפי 9,000 ₪ /למ"ר מבונה עיקרי בהתבסס על ערכי שווי למלונאות בהחלטות שמאים מכריעים לנכסים בת"א בטווח שבין 9,000 – 13,500 ₪ למ"ר.

9.4.59. לאחר שבחנתי את מסד נתוני ההשוואה הרחב והמפורט למלונאות במסמך העקרונות של משרד דנוס לתכנית תא/4444, ובהילקח בחשבון שיעור התפוסה הגבוהה של חדרי מלון בת"א (לפי הלמ"ס), מקובל עליי השווי שנקבע בשומת הועדה ואומץ ע"י כל השמאים המכריעים בחישוב ההשבחה לתכנית זו.
זה המקום לציין כי השווי 5,600 ₪ /למ"ר שנקבע ע"י השמאי צ'רניאבסקי בטבלאות האיזון לתמל/3001 מבוסס על 10,000 ₪/למ"ר והוכפל במקדמי התאמה להיקף 0.7 ומיקום 0.8.

<u>לעניין עלות הקמת מבנה ציבור:</u>

9.4.60. אין מחלוקת כי בחישוב שווי ה"מצב החדש" יש להביא בחשבון את עלות הקמת מבני הציבור שבשטחים הסחירים. בשומת הועדה נלקחה בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור כ-8,500 ₪ /למ"ר ולטענת המבקש העלות מסתכמת בכ-9,945 ₪/למ"ר.

---

[49] מכר מיום 18/7/2017 תמורת כ- 62 מיליון ₪.
[50] לפי דוח נת"מ למחצית ראשונה 2020.
[51] לפי שומת IFRS ליום 31.12.2020 להצגה בדוחות הכספיים עבור חב' מליסרון חתום ע"י השמאים רענן דוד וגיא יופה ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

9.4.61. תכנית תא/4444 קובעת שטחים למבני ציבור (בהיקף 5,030 מ"ר) בתחומי המגרשים הסחירים **<u>בנוסף</u>** לשטחים למבני ציבור שבמגרשים שייעודם מבני ציבור (בהיקף 544,673 מ"ר).
בתכנית נקבע כי השטחים הבנויים לצרכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות והם יאושרו ע"ש הרשות המקומית. התכנית קובעת כי השימושים האפשריים במבני ציבור הם: **חינוך** (לרבות גני ילדים, מעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם), **דת, תרבות, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים**, וכן השימושים המותרים עפ"י תכנית **תא/מק/צ'**.

9.4.62. בשטחים בנויים לצורכי ציבור (שהם חלק ממבנים סחירים) הרשות המקומית דורשת כי הם יימסרו לה ברמת גמר מלאה, וזאת בהתאם לדרישות שהיא מציגה ליזם (בדר"כ בהתאם למחלקה הרלוונטית בעירייה ודרישות נוספות כגון דרישת משרד החינוך בגני ילדים או דרישות משרד הבריאות לטיפת חלב בקהילה וכד'). בנוסף, היזם נדרש לספק גם פתרונות חניה במגרש לטובת השטח הציבורי הבנוי (לפי התקן) וכן נדרש לחתום על חוזה כתנאי להיתר. לחיזוק עמדתי זו (כולל רכיב החניה וההסכם עם היזם) אני מפנה להחלטת ועדת ערר בירושלים שניתנה לאחרונה ביום 11/1/2024 בתיקים 8067/23, 8179/22, 8017/23 **הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' חברת מסיק אחזקות בע"מ ואח'**.

9.4.63. בתיק אחר שבפניי (ברח' האוזנר), הוצג לי מסמך מיום 22.8.2021 'התייחסות מטעם הועדה המקומית' אשר הוגש לועדת הערר המחוזית לתו"ב בתיק ערר 1117/0820 לעניין אישור תכנית תא/מק/4825, בו הציגה הועדה המקומית התייחסות כלכלית (התומכת בעמדתה, שהתקבלה) ולפיה עלות בניית מבנה ציבור ברמת גמר מלאה נאמדת בכ-10,000 ₪ /למ"ר עילי ועלות בניית מ"ר תת קרקעי (חניות למבנה הציבור) נאמדת בכ-3,000 ₪ /למ"ר.

9.4.64. לצורך בחינת עלות הקמת מבני ציבור בדקתי עלויות במחירון דקל 7/2020 כדלקמן:

מהות	שטח	עלות למ"ר	כולל	אינו כולל
גן ילדים חד כיתתי	128 מ"ר	**6,000** ₪	עלות המבנה, מע"מ פיתוח תכנון ופיקוח	**תוספות כגון מיזוג** אוויר, הסקה, **כיבוי אש** וכד'
מרכזי יום ומועדונים קהילתיים לקשיש	520 מ"ר	**8,000** ₪	הקמת מבנה	תכנון פיקוח מעליות, ציוד, פיתוח **ומע"מ**
מרפאות (טיפת חלב בקהילה)	1000 מ"ר - 400 מ"ר	**9,720** ₪	הקמת המבנה לרבות מיזוג אוויר וספלינקרים	**תכנון פיקוח**, ציוד נייד (ריהוט, ציוד רפואי) **ומע"מ.**

(*) יוער כי לא נבחנה עלות הקמת בי"ס שכן זה ייבנה במגרשים בייעוד למבני ציבור.

9.4.65. לאור האמור, ובהילקח בחשבון המנעד הרחב של שהשימושים האפשריים למבני ציבור שהם חלק ממבנים סחירים, אביא בחשבון עלות הקמה מבני ציבור בגמר מלא לפי כ-10,000 ₪/למ"ר עילי ובנוסף יובא בחשבון גם עלות הקמת השטח התת קרקעי לחניה לטובת מבני הציבור לפי 3,000 ₪ /למ"ר (בהיקף של 40% מהשטח ברוטו העילי בהתאם לתמל/3001).

<u>לעניין מקדמי התאמה ודחייה "מצב חדש":</u>

9.4.66. להלן סיכום מקדמי ההפחתה שנקבעו בשומות הצדדים:

	הועדה	המבקש
היקף	0.85	0.63
מושע		0.9
מושעא לחלקה 204		0.8
דחייה עד להכנת תכנית מפורטת כולל טבלאות הקצאה	0.765	0.89
סה"כ מקדמי הפחתה	**0.6504**	**0.4037**

9.4.67. בשני מצבי התכנון מדובר בתכנית מתאר שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים והיא חלה על חטיבת קרקע לא מפותחת בשטח כ-1300 דונם. יחד עם זאת, התכנית החדשה קבעה מגרשים תכנוניים (כולל נספח בינוי) קבעה תכליות, קיבולת ושימושים ובכך קידמה את התכנון במתחם ביחס ל"מצב הקודם".
"במצב הקודם" הובא בחשבון מקדם דחייה של כ-8 שנים להכנת תכנית כולל טבלאות איזון. ב"מצב החדש" קיימת הסכמה, כמעט גורפת, בקרב השמאים המכריעים לתכנית זו כי תקופת הדחייה להכנת 3 תכניות מפורטות הוא 5 שנים (ראה לעיל ס' 9.4.14), מקובל עליי.

9.4.68. **לעניין רכיב המושעא וההיקף,** התכנית כאמור אינה כוללת טבלאות הקצאה ולפיכך רכיב המושעא נותר ללא שינוי בדומה ל"מצב קודם" 0.9. לעניין המושעא בח"ח 204, אכן כטענת המבקש בחלקה קיימים בעלי זכויות רבים והליך חלוקת הזכויות הינו ארוך ומורכב הכולל גם הגרלה ואישור בימ"ש. יחד עם זאת, מאחר ובשני מצבי התכנון אין טבלאות הקצאה הרי שמרכיב המושעא הייחודי לחלקה זו נותר ללא שינוי. קיבלתי עמדת המבקש כי יש להביא בחשבון את היקף השטחים הנרחב בתכנית ולפיכך ייקבע מקדם להיקף ומושעא 0.8.

<u>לעניין השתתפות בעלות פינוי שדה דב:</u>

9.4.69. לטענת המבקש יש להפחית מההשבחה כ-20 מיליון ₪ בגין התחייבות הבעלים להשתתף בעלויות פינוי שדה דב לצורך קידום הליכי התכנון, וזאת בהתאם להסכם שנחתם בשנת 2013 (לא הוצג) בין המדינה ומנהלי הגוש. לא קיבלתי טענה זו, מדובר בהוצאה שהיא חיצונית לתכנית ואינה רלוונטית להשבחה במועד הקובע.

9.4.70. <u>תחשיב שווי "המצב החדש":</u>

ייעוד	מס' יח"ד	ברוטו-נטו / מ"ר ליחידה	שטח לחישוב (מ"ר)	שווי מ"ר לחישוב	סה"כ	
מגורים כ 50% מהזכויות (מתחם 1 וחלק ממתחם 2)	6650	90	598500	₪18,500	11,072,250,000	₪
מגורים כ- 50% מהזכויות בקרבה לחוף (מתחם 3 וחלק ממתחם 2)	6650	90	598500	₪ 22,200	13,286,700,000	₪
דיור מיוחד במתחם 3	300	45	13500	₪ 22,200	299,700,000	₪
סה"כ למגורים	**13600**		**1,210,500**		**24,658,650,000**	₪
מסחר	126000	0.7	88,200	₪ 23,000	2,028,600,000	₪
תעסוקה-שטח לשיווק 100% - הקווים המנחים פרק יח'	322695	1	322,695	₪ 5,500	1,774,822,500	₪
מלונאות (3700 חד')	200000	0.6	120,000	₪ 9,000	1,080,000,000	₪
סה"כ					**29,542,072,500**	₪
הפחתה בגין הקמת מבני ציבור (ברוטו עילי)	-5075			₪ 10,000	-50,750,000	₪
הפחתת ע. בניה במרתף לטובת השטח הציבורי (תוספת כ-40% לברוטו לפי תמל)	-2030			₪ 3,000	-6,090,000	₪
סה"כ שווי השטחים הסחירים בתא/4444					**29,485,232,500**	₪
הפחתה להיקף ומושעא				0.80	23,588,186,000	₪
דחייה ממוצעת עד לאישור 3 תכניות מפורטות כולל טבלאות הקצאה		5	5.5%	0.7651	18,048,131,453	₪
שווי יחסי לח"ח 204				30.686%	**5,538,249,618**	₪

9.4.71. ההשבחה:

שווי "מצב חדש" (במעוגל)	₪ 5,538,250,000
שווי "מצב קודם" (במעוגל)	₪ 2,114,561,000
ההשבחה לח"ח 204	**₪ 3,423,689,000**
השיעור היחסי מהחלקה למבקש	0.192058298%
ההשבחה היחסית למבקש	₪ 6,575,479
היטל ההשבחה למבקש	₪ 3,287,739

זה המקום להעיר כי, אמנם עמדתי בעניין ערכי השווי לחישוב ההשבחה בנכס הנדון שונה מעמדתו של עמיתי השמאי המכריע אייל יצחקי יחד עם זאת, ההשבחה שקיבלתי דומה להשבחה שנקבעה בהחלטתו, ודי קרובה להשבחה שנקבעה בשומות הועדה הראשונות שנערכו בסמוך לאישור התכנית (פער של כ-3.5%).

9.5. תכנית תמל/3001 - מועד קובע 5/6/2021:

9.5.1. התכנית היא תכנית מפורטת (ניתן להוציא מכוחה היתרים) והיא הכוללת טבלאות הקצאה. התכנית קודמה בהליך מזורז במסגרת הותמ"ל, במקביל להליכי אישורה של תכנית תא/4444.
התכנית חלה על שטח כ-340 דונם (מתחם 1 בתכנית 4444) והיא כוללת כ-4,844 יח"ד, 680 חדרי מלון, כ-45,000 מ"ר מסחר, כ-146,000 מ"ר תעסוקה וכ-1,000 מ"ר מבנ"צ (במגרשים הסחירים).

9.5.2. ההשבחה בשומת הועדה חושבה בגין רכיב הזמינות שיצרה טבלת ההקצאות ובגין האפשרות שנוספה לטענתה לשימושי מסחר במרתף.
להלן רכיבי ההשבחה לזמינות בנכס הנדון בשומות הצדדים ובהחלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי:

	שווי מגורים	שווי מסחר	שווי תעסוקה	הפחתת מבנה ציבור	מושע	היקף	סה"כ ההשבחה לזמינות	מקדם השבחה
השמאי המכריע אייל יצחקי	בהתאם לשומת הועדה						**₪ 503,695,509**	**15%**
ועדה	**₪ 28,800**	₪ 23,000	₪ 5,500	₪ -8,500	0.9		**₪ 788,671,808**	**23.49%**
המבקש	**₪ 22,000**	₪ 20,000	₪ 5,200	₪ -10,000	0.72	0.9	**₪ 205,865,433**	**11%**

9.5.3. רכיבי ההשבחה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בתכנית תמל/3001:
ההשבחה מתכנית זו נבחנה ע"י מס' שמאים מכריעים ולהלן קביעתם לעניין רכיבי ההשבחה מזמינות:

השמאי המכריע	שווי מגורים	שווי מסחר	שווי תעסוקה	שווי מלונאות	הפחתת מבנה ציבור	מושע	מקדם השבחה
אייל יצחקי	₪ 28,800	₪ 23,000	₪ 5,500		₪ -8,500	0.9	**15.0%**
אלי כהן	₪ 28,800	₪ 23,000				0.9	**13.50%**
אלדד חיימי	₪ 30,000	₪ 23,000				0.9	**17%**
יהודה פלד	₪ 26,000	₪ 23,000	₪ 5,500	₪ 9,000		0.9	**[52]18.5%**
שלומי יפה	₪ 24,586	₪ 23,000					**16%**

[52] ההשבחה חושבה כהפרש השווי בין 2 מצבי התכנון, "מצב קודם" כחלק יחסי מכלל השווי עם מקדם מושע 0.85 ומקדם דחייה 0.705 לבין "מצב חדש" למגרש התמורה (מס' 105) מקדם מושע 0.9 ומקדם דחייה 0.89 לפיתוח ותכנית עיצוב.

<u>לעניין מקדם ההשבחה:</u>

9.5.4. ב"מצב קודם" תכנית תא/4444 קבעה ייעוד וחלוקה למגרשים תכנוניים, הקנתה זכויות בניה לכל מגרש, פירטה השימושים המותרים, פירטה הוראות בינוי והנחיות מדויקות לעניין הכנת תכנית מפורטת.
"במצב החדש" תכנית תמל/3001 הגדירה את זכויות הבניה בחלוקה לשטח עיקרי ושטח שרות, חלוקה למבננים וכן קבעה הקצאה של מגרשי התמורה (אישור טבלאות הקצאה ואיזון) ומכאן שקיצרה את משך הזמן להוצאת היתר בנייה. יחד עם זאת, קיימים גורמים נוספים המעכבים הזמינות וביניהם:

- ✓ **הכנת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח:** בהתאם להוראות התכנית לא תתאפשר הוצאת היתר בנייה **עד לאישור <u>של הועדה המקומית</u>** של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:500 ליחידת תכנון כמסומן בתכנית המתחמים לתכנון בנספח הבינוי. קרי, יש להביא בחשבון דחייה עד לאישור תכנית ארכיטקטונית למתחם התכנון בו ממוקם המגרש. בפועל, רק ב 6/2022 (כשנה לאחר המועד הקובע) נערך **'מסמך הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב'** המגדיר את ההנחיות להכנת תכנית עיצוב לתמל/3001, ורק ב-5/2023 (כשנתיים לאחר המועד הקובע) ועדת המשנה של הועדה המקומית **אישרה בתנאים** תכניות עיצוב ארכיטקטוני לחלק מהמתחמים, זאת ניתן ללמוד מפרוטוקול ועדת המשנה מיום 10/5/2023.
- ✓ **תיאום עם לוח הזמנים של חב' נת"ע:** התכנית קובעת כי במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל לאורך רח' אבן גבירול יהיה **תיאום עם חב' נת"ע** לרבות תיאום לוח הזמנים להקמת הפרויקט, תיאום מפלסי הרחוב ותיאום הסדרי תנועה, לענייננו מגרש 303 גובל ברח' אבן גבירול.
- ✓ **פיתוח:** כאמור במועד הקובע עדיין לא הושלם הפיתוח, לטענת המשיבה הפיתוח במתחם אשכול יסתיים רק בשנת 2024 (כ-3 שנים לאחר המועד הקובע).

לאור האמור, אני מאמצת את מקדם ההשבחה 15% שנקבע בהחלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי לחלקה זו.

<u>לעניין ערכי השווי מסחר/ תעסוקה/ מלונאות/ מבנ"צ:</u>

9.5.5. כפי שניתן לראות קיימת הסכמה בקרב השמאים המכריעים בתכנית זו כי ערכי השווי למסחר, תעסוקה ומלונאות ייקבעו בהתאם לשווי שנקבע לחישוב ההשבחה לתא/4444, התואם את שנקבע בשומת הועדה. ערכים אלו מקובלים גם עליי כמפורט מעלה, ובהתאמה גם השטחים לחישוב ועלות הקמת מבני ציבור ללא שינוי.

<u>לעניין ערכי שווי למגורים:</u>

9.5.6. גם במדרגה זו המחלוקת העיקרית הינה לעניין ערכי השווי למגורים. המשיבה קבעה השווי לפי 28,800 ₪ /למ"ר בהתבסס על תוצאות מכרז רמ"י 62/2021. בשומת המבקש נקבע שווי 22,000 ₪ /למ"ר מבונה (כ-30% יותר ביחס לשווי 17,000 ₪ למועד 4444), ונטען כי תוצאות המכרז משקפות ציפייה לעליית מחירים עתידית ולא שווי.

להלן טבלת השוואה לשווי מגרשי ההקצאה המיוחסים לח"ח 204 בשומות:

מגרש	לפי טבלת האיזון למועד קובע 7/2020	שומת הועדה למועד קובע 6/2021	שומת המבקש למועד קובע 6/2021
102	₪ 530,256,622	₪ 870,534,000	₪ 479,455,200
103	₪ 33,830,406	₪ 67,097,562	₪ 36,598,590
106	₪ 738,039,099	₪ 1,216,579,140	₪ 669,664,260
108	₪ 599,641,680	₪ 1,001,952,360	₪ 553,830,048
303	₪ 145,865,396	₪ 201,807,000	₪ 131,595,840
סה"כ שווי ההקצאה לח"ח204	**₪ 2,047,633,203**	**₪ 3,357,970,062**	**₪ 1,871,143,938**

9.5.7. כאמור, הפער בשווי למגורים נובע מפרסום תוצאות מכרז רמ"י 62/2021. במועד המכרז 8/2021 גורמים רבים ומגוונים השפיעו על השוק לבנייה רוויה בכלל ועל ההצעות שהוגשו במכרז רמ"י הנדון במתחם אשכול בפרט. ממוצע ההצעות במכרז שיקף כ- 30,400 ₪ /למ"ר מבונה שהיה גבוה וחריג בצורה משמעותית ביחס לערכי השווי בסביבה. לאור פס"ד בית הכרם אני סבורה כי על מנת לבודד (עד כמה שניתן) את ההשבחה התכנונית מכלל נתוני השוק שהשפיעו על המכרז הנדון, יהיה זה נכון להביא בחשבון, על הצד הזהיר, את ממוצע כלל ההצעות שהוגשו במכרז רמ"י 62/2021 כנתון אחד (כ-24,200 ₪ /למ"ר מבונה) הדומה לערך לנתוני ההשוואה הישירה לקרקע שהציגה המבקש למועד הקובע.

9.5.8. להלן נתוני השוואה לקרקע שהוצגו בשומת המבקש בסמוך למועד הקובע:

- עסקת מכר לקרקע מיום 26/6/2021 **בגו"ח 6896/211** ברח' שאגל מארק תמורת 78,250,000 ₪ (מידע נדל"ן) לקרקע עם נוף פתוח לים, בשטח כ- 1.8 דונם לבניית 22 יח"ד בשטח עיקרי 120 מ"ר+ ממ"ד (בניין מס' 141 במגרש מ-44 לפי תכנית תא/1111/א/1 ב.מ9) לבנייה ב-6 קומות (ע+5+ ד. גג) משקף כ- **24,000** ₪ /**למ"ר** מבונה אקוי[53] הוגשה בקשה לבנייה של 25 יח"ד (כולל הקלת שב"ס) ב- 2 אגפים, 44 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף.

- עסקת מכר קרקע מיום 13/9/2021 **בגו"ח 6883/22** ברח' חפץ יאשה פינת גלבוע אמיר תמורת 80,500,000 ₪ (מידע נדל"ן) (בניין מס' 108 במגרש מ-34 לפי תכנית תא/1111/א/1 ב.מ9) לבניית 26 יח"ד ב-9 קומות (ע+8+ד.גג) + 100 מ"ר מסחר, משקף כ-**22,700** ₪/**למ"ר**[54]. בנכס זה הוגשה בקשה ל-31 יח"ד (כולל שב"ס) 54 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף.

9.5.9. בהתייחס לטענת המשיבה (שעלתה גם במדרגה זו) כי תוצאות המכרז גבוהות לאור האפשרות לבינוי מגדלי במתחם, אני מפנה לסעיף 9.4.44 לעיל, תוצאות המכרז במגרש 110 בו לא מתאפשרת בנייה מגדלית ונתוני ההשוואה מרח' איינשטיין בו מתאפשרת בנייה מגדלית 25-40 קומות, לא תומכים בעמדה זו במיקום הנדון.
בהתייחס לטענת המשיבה כי תוצאות המכרז מגלמים דחייה לפיתוח, כאמור לעיל, המגרשים ששווקו במכרז ממוקמים בסמיכות לפיתוח קיים (רח' לוי אשכול וש"י עגנון).

[53] 22 יח"ד (120 מ"ר +12.5 ממ"ד) + 325.7 מ"ר לפי ג/1 (החלטתו של אייל יצחקי בחלקה זו).
[54] 22,700 ₪ = 132.5 מ"ר / 26 יח"ד / (2,300,000 ₪ מסחר – 80,500,000 ₪).

9.5.10. לאור האמור, ולאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה לעיל, אני סבורה כי השווי הראוי לצורך חישוב ההשבחה במתחם אשכול למועד הקובע הינו סך כ-24,200 ₪ /למ"ר מבונה, והוא מבוסס על ממוצע כלל ההצעות במכרז אשר, מחד מביא בחשבון את מאפייני הבינוי במתחם הנדון ומאידך מנטרל את השפעות השוק שאינן רלוונטיות להשבחה התכנונית.
השווי משקף תוספת **לקרקע** של כ-30% ביחס לשווי למועד תא/4444, בדומה לעמדת המבקש, וכן תואם גם את הפער בשווי **הקרקע** שהתקבל במכרזי רמ"י ב"רצועת הנופש מערב" שבין מכרז 329/2020 מיום 26/1/2021, ומכרז 341/2020 מיום 30/6/2021, (אין מחלוקת כי הפער בשווי **הבנוי** בסביבת הנכס בין המועדים עמד על כ- 8%-10%, התואם נתוני הלמ"ס).

לעניין ההשבחה מהמרת שטחי חניה לשטחי מסחר/תעסוקה/אחסנה:

9.5.11. **"מצב חדש" -** בתקנון תמל/3001 בסעיף 6.4 העוסק בהוראות בינוי ופיתוח במרתפים ושימושים בתת הקרקע (תת סעיף 3) נקבע כדלקמן:

*3.ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון **מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה** באישור הועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של עיריית תל-אביב יפו.*

9.5.12. **"מצב קודם"** - בתקנון תא/4444 בסעיף י"ג להערות לטבלת הזכויות (עמ' 37 בתקנון) נקבע כדלקמן:

*" י"ג) יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי **ומסחרי** כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט."*

9.5.13. בנוסף, בסעיף 4 שבתקנון תא/4444 לעניין פירוט התכליות והשימושים בכל ייעוד קיים פירוט נרחב באשר לאפשרויות מסחר בתת הקרקע כך לדוגמא:

- **במגרשים בייעוד "מגורים מסחר ומבני ציבור" ו"מגורים תעסוקה ומבני ציבור":**

מחסנים, חנייה, ובשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

- **במגרשים בייעוד "מלונאות":**

מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי, מחסנים, חניה, שימושי ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני סופורט.
בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

- **במגרשים בייעוד "תעסוקה":**

מחסנים, חנייה, אולמות כנסים ושמחות, בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.בכל המגרשים יוקמו חניונים ציבוריים תת קרקעיים, תותר הקמת חניה תפעולית.

- **במגרשים בייעוד "תעסוקה ותיירות":**

בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט, תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בכל מגרש.

❖ **<u>במגרשים בייעוד "עירוני מעורב":</u>**

בקומת המרתף העליונה של כל בניין ישמשו לשימושי צרכי תרבות ופני <u>ולמסחר הנלווה להם</u>.
תותר הקמת <u>חניון ציבורי</u> תת קרקעי בכל מגרש.

9.5.14. מכאן להבנתי, ההגדרה שניתנה בתמל/3001 לשימושים העיקריים במרתף **<u>אין בה בכדי להרחיב את השימושים שכבר הותרו</u>** בשתי קומות המרתף העליונות ב"מצב הקודם" **<u>לפי תא/4444</u>**, ולפיכך לא חלה השבחה ממרכיב זה.

9.5.15. כך או כך, השווי מבוסס על תוצאות מכרז רמ"י המגלמות רכיב זה (ככל ומשפיע), ולפיכך אין מקום לחשב זאת כרכיב השבחה נפרד הגם, שמקובלת עליי עמדת המבקש לפיה בשכונת מגורים בה מתוכן היקף כה נרחב של כ-45,000 מ"ר מסחר וכ-145,000 מ"ר תעסוקה עם תקן חניה מצומצם, אין ייתרון בביטול חניות לטובת תוספת שימושי מסחר/תעסוקה במרתף.

9.5.16. <u>תחשיב ההשבחה למגרשי התמורה לח"ח 204 בתמל/3001</u>:

מס' מגרש	ייעוד	מס' יח"ד/ שטח	שטח לחישוב (מ"ר)	שווי מ"ר לחישוב	סה"כ שווי המגרש	סה"כ שווי לחישוב
102	מגורים	365	90	₪24,200	₪ 794,970,000	
	מסחר	420	420	₪23,000	₪ 9,660,000	
	סה"כ מגרש 102				₪ 804,630,000	₪ 804,630,000
103	מגורים	337	90	₪24,200	₪ 733,986,000	
	מסחר	420	420	₪23,000	₪ 9,660,000	
	סה"כ מגרש 103				₪ 743,646,000	₪ 61,752,364
106	מגורים	511	90	₪24,200	₪ 1,112,958,000	
	מסחר	1260	1260	₪23,000	₪ 28,980,000	
	מבני ציבור	550 עילי + 225 מרתף	775	₪10,000/ ₪ 3,000	₪ -6,175,000	
	סה"כ מגרש 106				₪ 1,135,763,000	₪ 1,135,763,000
108	מגורים	409	90	₪24,200	₪ 890,802,000	
	מסחר	1750	1750	₪23,000	₪ 40,250,000	
	סה"כ מגרש 108				₪ 931,052,000	₪ 931,052,000
303	תעסוקה	13580	19400	₪5,500	₪ 106,700,000	
	מסחר	5110	5110	₪23,000	₪ 117,530,000	
	סה"כ מגרש 303				₪ 224,230,000	₪ 224,230,000
סה"כ שווי כזמין						₪ **3,157,427,364**
מושעא					0.90	₪ 2,841,684,627
מקדם ההשבחה						15%
ההשבחה						₪ **426,252,694**

ההשבחה למגרשי התמורה המיוחסים לח"ח 204	₪ **426,252,694**
השיעור היחסי מהחלקה למבקש	0.192058298%
ההשבחה היחסית למבקש	₪ 818,654
היטל ההשבחה למבקש	₪ 409,327

10. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וכלל הטיעונים, הגעתי לכלל דיעה כי אומדן ההשבחה (היחסית) שחלה במקרקעין, הידועים כחלק מחלקה 204 בגוש 6896, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בעקבות מימוש במסגרת הסכם מכר מיום 18.4.2023 הינה כדלקמן:

התכנית	המועד הקובע	ההשבחה היחסית למבקש	היטל ההשבחה למבקש
תא/3700	30/01/2015	₪ 424,463	₪ 212,232
תא/4444	29/8/2020	₪ 6,575,479	₪ 3,287,739
תמל/3001	5/6/2021	₪ 818,654	₪ 409,327

(*) הערה:

ההשבחה היחסית חושבה בהתאם לחלק היחסי מהחלקה כפי שהוגדר במרשם ממחשב המנהלים מטעם לניהול שטח הגוש הגדול (ראה ס' 9.1.4 לעיל).
ככל ויוחלט בערכאות שיפוטיות על רישום חלק יחסי שונה במרשם המנהלים, יש להתאים התחשיב בהתאם.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות .

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה