



שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7456 חלקה 5 תתי חלקות 1-2

גוש 7456 חלקה 7

גוש 7456 חלקה 8

מתחם "שד"ל - יבנה", תל אביב



תאריך: 22 יולי, 2021
מספר מינוי: 251-2021
מספרנו: 138. שומה מכרעת

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין
בדוא"ל malka.dor@gmail.com

לכבוד,
המבקשת, הד מאסטר בע"מ
באמצעות מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין
בדוא"ל boaz@halperins.net

ג.א.ג.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7456 חלקה 5 תתי חלקות 1-2

גוש 7456 חלקה 7

גוש 7456 חלקה 8

מתחם "שד"ל - יבנה", תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 06/05/2021 התקיים דיון במשרדי בהשתתפות שמאי הצדדים ונציגי המבקשת אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. מטרת השומה:

- 1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- 1.2. מהות ההשבחה: תכנית תא/4226 – מימוש מלא בדרך של הזמנת שומה לפני ביצוע עסקה.

2. המועד הקובע לשומה:

10/09/2019¹ – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/4226.

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10/06/2021 ע"י החתומה מטה.

¹ בסעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע: "תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (26/08/2019), לפיכך המועד הקובע הינו 10/09/2019.



4. פרטי הנכס:

מהות:	חלקה מבונה במבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת ביניים וקומת קרקע מסחרית מעל 3 קומות מרתף לחניות + זכויות בניה במגדל מתוכנן בתא שטח מס' 100 בתכנית תא/4226
גוש:	7456
חלקה:	5
תתי חלקות:	1-2
שטח החלקה ² :	1,143 מ"ר
חלק הנישומים בתתי החלקות:	100%
זכויות משפטיות:	בעלות במושאע
מיקום:	רחוב יבנה 31, תל אביב
מהות:	מגרש מבונה בבניין המיועד לשימור + זכויות בניה במגדל מתוכנן בתא שטח מס' 100 בתכנית תא/4226
גוש:	7456
חלקה:	7
שטח החלקה ³ :	562 מ"ר
חלק הנישומים:	100%
זכויות משפטיות:	בעלות במושאע
מיקום:	רחוב שד"ל 8, תל אביב
מהות:	מגרש מבונה בבניין המיועד לשימור + זכויות בניה במגדל מתוכנן בתא שטח מס' 100 בתכנית תא/4226
גוש:	7456
חלקה:	8
שטח החלקה ⁴ :	363 מ"ר
חלק הנישומים:	100%
זכויות משפטיות:	בעלות במושאע
מיקום:	רחוב יבנה 35, תל אביב

² עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.
³ עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.
⁴ עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

5. תיאור הסביבה:

- 5.1. תתי חלקות 1-2 בחלקה 5, חלקה 7 וחלקה 8 מושא השומה מהוות חלק ממתחם בשטח של 3,109 מ"ר הידוע כמתחם "שד"ל - יבנה", תחום בין הרחובות יהודה הלוי מדרום, שד"ל ממזרח ויבנה במערב.
- 5.2. סביבת הנכס מהווה את מרכז העסקים של העיר תל אביב, המאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומסחר, בבניינים וותיקים בני 3-5 קומות חלקם לשימור, לצד מגדלים בבניה חדשה בייעוד משרדים, מגורים ומסחר.
- 5.3. להלן החלקות הכלולות במתחם "שד"ל - יבנה":

תיאור	כתובת	שטח (מ"ר)	גו"ח
מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומה מסחרית	יבנה 31	1,143	7456/5
מבנה לשימור בן 3 קומות	שד"ל 8	562	7456/7
מבנה לשימור בן קומה אחת	יבנה 33	363	7456/8
מבנה לשימור בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית	יהודה הלוי 55 פינת יבנה 35	534	7456/9
חלקה פנויה	שד"ל 10	507	7456/10
		3,109	סה"כ

- 5.4. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.
- 5.5. בעת הביקור בנכס נעשו עבודות ביצוע של בניית הרכבת הקלה ברחוב יהודה הלוי.

תצ"א סביבת הנכס





6. תיאור הנכסים:

6.1. חלקה 5 תתי חלקות 1-2:

6.1.1. חלקה 5 בגוש 7456 שטחה הרשום 1,143 מ"ר ממוקמת ברחוב יבנה 31.

6.1.2. החלקה בעלת צורה אי רגולרית, ובעלת חזית מערבית באורך של כ- 32 מ' לרחוב יבנה וחזית מזרחית באורך של כ-15 מ' לרחוב שד"ל. הטופוגרפיה מישורית.

6.1.3. על החלקה בנוי מבנה משרדים בן שש קומות מעל קומת ביניים וקומת קרקע מסחרית מעל שלוש קומות מרתף המשמשות לחניה.

6.1.4. תת חלקה 1 מהווה חניון בקומות קרקע, מרתף ראשון, מרתף שני ומרתף שלישי בשטח רשום של 3,061.8 מ"ר.

6.1.5. תת חלקה 2 מהווה מחסן במרתף שלישי, בשטח רשום של 20.3 מ"ר + הצמדה של גג בשטח 193 מ"ר וקרקע בשטח 380 מ"ר.

6.2. תיאור הנכס חלקה 7:

6.2.1. חלקה 7 בגוש 7456 שטחה הרשום 562 מ"ר ממוקמת ברחוב שד"ל 8.

6.2.2. החלקה בעלת צורת מלבן, ובעלת חזית מזרחית באורך של כ- 22.5 מ' לרחוב שד"ל עומקה כ- 25 מ'. הטופוגרפיה מישורית.

6.2.3. על החלקה בנוי מבנה בן 3 קומות בשטח כולל של כ-550 מ"ר ומרפסות מקורות המיועד לשימור.

6.3. תיאור הנכס חלקה 8:

6.3.1. חלקה 8 בגוש 7456 שטחה הרשום 363 מ"ר ממוקמת ברחוב יבנה 35.

6.3.2. החלקה בעלת צורת מלבן, ובעלת חזית מערבית באורך של כ- 14.5 מ' לרחוב יבנה עומקה כ- 25 מ'. הטופוגרפיה מישורית.

6.3.3. על החלקה בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ- 148 מ"ר המיועד לשימור.



7. המצב התכנוני :

להלן יוצגו התוכניות הרלוונטיות למטרת השומה :

מצב קודם :

7.1. תכנית תא/3451, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7564 מיום 01/12/2011.

דברי ההסבר לתכנית :

פרויקט מתחם שד"ל - יבנה הינו מתחם בייעוד מוצע עירוני מעורב, באזור שבין רח' רוטשילד לרח' יהודה הלוי ורחובות שד"ל ויבנה.

במתחם קיימים 3 מבנים המיועדים לשימור, בניין בן 7 קומות קיים בשימוש משרדים ומבנה קיים המיועד להריסה.

התכנית כוללת הוספת מגדל בן 29 קומות, מבנה בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בפינת הרחובות שד"ל ויהודה הלוי ושימור שלושת המבנים המקוריים.

מטרת התכנית :

חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל אביב שבמתחם שד' רוטשילד, תוך שימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.

עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד הקרקע מ"מגרש מיוחד", "מגורים א"י" ו"אזור מסחרי" ליעוד עירוני מעורב.

ב. קביעת שימושים מותרים, זכויות בניה, גובה מירבי והוראות בניה בתחום התכנית, כדלקמן :

1. קביעת זכויות בניה להקמת בניינים למשרדים, מסחר ומגורים בשטח עיקרי כולל שלא יעלה על 14,154 מ"ר, כולל כל השטח הבנוי הקיים. מתוך כל השטחים העיקריים, השטח העיקרי לבניינים לשימור קיימים הינו כ- 1,552 מ"ר, בכפוף לתיק התיעוד, ו- 2,927 מ"ר בבניין הקיים ברח' יבנה 31.

2. קביעת שטחי שרות מעל מפלס הכניסה, בשטח שלא יעלה על 3,834 מ"ר בנוסף לשטח שרות בבניינים לשימור על פי תיק התיעוד ובבניין הקיים ברח' יבנה 31, ו- 18,250 מ"ר מתחת למפלסי הכניסה, במרתפים מתחת לרוב שטח המתחם עד ל-9 קומות.

3. קביעת הוראות בניה להקמת מגדל בו יהיו מרוכזות רוב הזכויות בתכנית 8,576 מ"ר עיקרי מתוך סה"כ הזכויות המבוקשות בתכנית. המגדל יהיה בגובה של עד 29 קומות מעל המרתפים, ובגובה שלא יעלה על 145 מ' מעל פני הים. המבנה ימוקם במגרש הריק שברח' שד"ל 6 ומעל המבנה לשימור שברח' שד"ל 8, תא שטח 292.



4. יותרו עד 2,390 מ"ר מסך השטחים במגדל לשימוש מגורים. קביעת זכויות נוספות של עד 240 מ"ר שטחים עיקריים, לקירו מלא או חלקי של מרפסות ו/או לפרגולות למגורים במגדל.

5. בנין נוסף יוקם בתא שטח 293, בגובה של עד 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל המרתפים, בשטח עד 1,045 מ"ר + 164 מ"ר בקומת גג חלקית מתוך סה"כ הזכויות המבוקשות בתכנית. הבניין ימוקם במקום המבנה המיועד להריסה שברח' שד"ל 10 פינת יהודה הלוי 57.

ג. קביעת הוראות לפיתוח שטח התכנית והבינוי במתחם, כולל פתרונות תנועה וחניה.

ד. קביעת 3 מבנים לשימור והוראות שימור לגביהם (שד"ל 8, יבנה 33, יבנה 35 פינת יהודה הלוי 55).

ה. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

ייעודי קרקע ושימושים בייעוד עירוני מעורב:

בכל קומת המרתף: חניה, שירותי רכב, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה וכד'.

בקומת המרתף העליונה: השימושים המפורטים לעיל לגבי קומות מרתף, שירותים נלווים לשימושים המותרים מעל הקרקע ושטחי רווחה לדיירים הכוללים: מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, בריכת שחיה על שירותיה (אשר יהוו שטח עיקרי נילוה נוסף בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין). בנוסף, בשטח המרתפים כולל מתחת למבנים לשימור יותרו שימושים נלווים לשימושים בקומת הקרקע ובצמידות אליהן, כגון: משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי יחידות הדיור הצמודה מעל, שטח נלוה למסחר במקרה של שימוש מסחרי בקומת הקרקע הצמודה שמעל.

לא יותר שימוש למגורים במרתף.

מעל מפלס הכניסה בתא שטח 292: שירותי קבלת קהל, מסחר, משרדים, שימושים נלווים למשרדים, שירותי הסעדה, אכסון מלונאי, אחסנה, חדרי כנסים ושיבות ושימושים טכניים.

בקומות העליונות במגדל יותרו מגורים.

בקומות טכניות במגדל – שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים, חדרי מכוונות, חללים לשימושים טכניים, מאגר מים ומדרגות.

בנוסף בבניין לשימור ברח' שד"ל 8 יותרו גלריה לאומנות, סדנאות אומנות, בתי קפה, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי הפתוחים לציבור וכן כל השימושים הטכניים הנלווים אליהם.

בקומת הקרקע בבניין לשימור – יעשה שימוש הפתוח לקהל הרחב.



ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין | אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

מעל מפלס הכניסה בבניין ברח' שד"ל 10 (תא שטח 293): שירותי קבלת קהל, מסחר בקומת הקרקע, משרדים, שימושים נלווים למשרדים, אכסון מלונאי, שירותי הסעדה, חדרי כנסים וישיבות ושימושים טכניים.

בקומה העליונה בבניין ובקומת הגג יותרו מגורים.

חובה חזית מסחרית על רח' יהודה הלוי.

מעל מפלס הכניסה בבניינים לשימור ברח' יבנה 33 ו-35 (תאי שטח 294, ו-295): מסחר, משרדים, מגורים, גלריה לאומנות, בתי קפה, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי הפתוחים לציבור ושימושים טכניים.

גובה המבנים:

גובה הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

א. יותרו עד 9 קומות מרתף במסגרת קווי בניין למרתף, כמצוין בתשריט. קומת המרתף העליון בגובה משתנה עד 6 מ' (לרבות מתחת למבנה לשימור ברח' שד"ל 8), ומותר להקים במסגרתה קומה חלקית, במסגרת שטחי הבניה המותרים על פי תכנית זו.

ב. פני תקרת המרתף לא יבלטו מעל פני הקרקע ומחוץ למתווה הבניין העל קרקעי.

מעל מפלס הכניסה במגדל בתא שטח 292:

א. גובה הבניין לא יעלה על 26 קומות מעל קומת הקרקע ועוד עד 2 קומות טכניות. סה"כ 29 קומות ובגובה שלא יעלה על 145 מ' מעל פני הים, בכפוף למגבלות רשות התעופה.

ב. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' וקומות טכניות לא יעלו על 7 מ' כל אחת.

ג. גובה קומה טיפוסית במגדל לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה עד רצפה.

ד. יותר ריחוף חלק מהמגדל מעל המבנה לשימור ברח' שד"ל 8 בתנאי שיישאר מרווח של לפחות 2 קומות (לא פחות מ-7 מ') בין הבניין לשימור ובין המגדל, כפי שמופיע בנספח הבינוי.

מעל מפלס הכניסה בתא שטח 293:

א. גובה הבניין בתא שטח 293, לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית עבור חדרי יציאה לגג כולל מתקנים טכניים ובגובה שלא יעלה על 47 מ' מעל פני הים.

ב. גובה קומת מסחר מחייב 6 מ', במסגרת הגובה תותר קומת גלריה.

ג. במבנים לשימור: גובה מרבי עפ"י הקיים בתיק התייעוד.

במבנים לשימור: גובה מרבי עפ"י הקיים בתיק התייעוד.



זכויות בניה:

מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו שטחים עיקריים בשטח כולל שלא יעלה על 14,154 מ"ר ושטח שירות בשטח שלא יעלה על 3,834 מ"ר בנוסף לשטחי השרות בבניינים לשימור על פי תיק התיעוד ובבניין ברחוב יבנה 31.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי שרות בשטח שלא יעלה על 18,250 מ"ר.

בתא שטח 292:

במסגרת זכויות הבניה יותר עד 2,390 מ"ר עבור מגורים בקומות העליונות במגדל. תותר תוספת של עד 240 מ"ר לשטחים העיקריים, עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות) ו/או קירוי מרפסות גג באמצעות פרגולות שהן מעבר למותר.

בתא שטח 293:

במסגרת זכויות הבניה יותר עד 200 מ"ר עבור מגורים בקומה העליונה של הבניין ו-164 מ"ר נוספים עבור חדרי יציאה לגג בקומה שמעליה. גלריה מסחרית הינה במסגרת סך הזכויות המותרות בתא שטח זה.

בכל הבניינים לשימור:

לא תותר תוספת בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, למעט שינויים לצורך התאמת המבנה בתא שטח 295 לדרישות מעודכנות. לנושא תוספת הבניה, לא יחשב המגדל כתוספת לבניין לשימור ברחוב שד"ל 8 (תא שטח 292).

העברת זכויות:

ניתן יהיה להעביר זכויות בניה בין המבנים, בגבולות התכנית, בעת הוצאת היתר בניה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, למעט אל הבניינים לשימור, ובתנאי שלא תהיה חריגה מקווי הבניין, הגובה ומס' הקומות שנקבעו בתכנית. תותר העברת שטחים עיקריים לקומת המרתף העליונה.

הוראות נוספות:

בתא שטח 292:

יותר שילוב מגורים בקומות העליונות במגדל, ובתנאי שיובטחו מעליות נפרדות לשימוש המגורים. יוצג פתרון ומיקום סופי של השטחים למגורים, בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

בתא שטח 293:

תתאפשר הקמת עד 3 יחידות דיור בקומה העליונה של המבנה, במסגרת זכויות בניה המותרות. תותר בניית חדרי יציאה לגג כתוספת לכל אחד מהדירות בקומה העליונה, בתנאים שבתכנית.



שטח דירת מגורים לא יקטן מ-50 מ"ר עיקרי.
שטח דירת מגורים ממוצע במגדל לא יקטן מ-100 מ"ר עיקרי.
שימוש לאכסון מלונאי יותר על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
טבלת זכויות והוראות בניה ביעוד עירוני מעורב:

תא שטח	שטח מגרש מ"ר	עיקרי עילי מ"ר	עיקרי מרפסות מ"ר	שרות עילי מ"ר	שירות תת קרקעי	שטח מרבי לקומה	יח"ד	קומות עילי	קומות בתת הקרקע
291 - יבנה 31	640	2,927		לפי הקיים		לפי הקיים		7	3
292 - שד"ל 8	1,198	כ- 550 מ"ר עפ"י תיק תיעוד	כ- 36 מ"ר עפ"י תיק תיעוד	עפ"י תיק תיעוד	18,250	עפ"י תיק תיעוד		עפ"י תיק תיעוד	9
292 - מגדל									
293 - שד"ל 10	427	1,209 ²		334		280 כולל מרפסות	3	4 + קרקע מסחרית + יציאות גג	
294 - יבנה 35 יהודה הלוי 55	481	כ- 774 מ"ר עפ"י תיק תיעוד	כ- 74 מ"ר עפ"י תיק תיעוד	עפ"י תיק תיעוד		עפ"י תיק תיעוד	7	עפ"י תיק תיעוד	9
295 - יבנה 33	363	כ- 148 מ"ר עפ"י תיק תיעוד				עפ"י תיק תיעוד	1	עפ"י תיק תיעוד	
סה"כ	3,109	14,154	350	3,834	18,250	-	35	-	-

1. 2,390 מ"ר ניתן לשימוש למגורים מתוך סה"כ 8,576 מ"ר.
2. 364 מ"ר ניתן לשימוש למגורים וחדר יציאה לגג מתוך סה"כ 1,209 מ"ר.

איחוד וחלוקה מחדש:

החלקות 7-10, 5 יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת הבעלים לתאי שטח 291-295.

הוראות שימור:

המבנים בתחום התכנית המסומנים בתשריט כמסומנים לשימור, מיועדים לשימור ויחולו עליהם הוראות במפורט בתכנית.

תכנית עיצוב אדריכלי:

תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתאי שטח 291-295 לאישור הועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בניה, לאחר תאום עם צוות השימור בעיריית תל אביב, ולפי ההוראות המפורטות בתכנית.

בתכנית תנאים למתן היתר בניה.



מצב חדש:

7.2. תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללת לעיר תל אביב - יפו, התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית.

התכנית קובעת את מושא השומה באזור 501 (לב העיר), אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים, עד 40 קומות.

בבניה עירונית נמוכה.

7.3. תכנית תא/4226, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8397 מיום 13/08/2019.

דברי הסבר לתכנית:

על המתחם חלה תכנית 3451, אשר ביצעה איחוד וחלוקה למתחם ביעוד עירוני ואפשרה בניה חדשה עבור תעסוקה ומגורים במגדל בן 29 קומות ומבנה בן 5.5 קומות יחד עם בניינים קיימים, 3 לשימור ובניין נוסף בן 7 קומות.

סך הזכויות המאושרות עפ"י תכנית 3451, הן 14,154 מ"ר עיקרי וסך הבניה הכוללת העל קרקעית היא כ- 18,000 מ"ר, בשימושים מסחר, משרדים אכסון מלונאי ומגורים בהיקף של 25% מסה"כ הזכויות בתכנית, בתאי שטח 295-291.

התכנית החדשה מציעה לאחד את תאי שטח 291, 292, 293, 295 לתא שטח 100, כך שניתן יהיה לפתח את כל תא השטח בקומת הקרקע למעבר רציף להולכי רגל, לנצל את המרתף ולמקם את המגדל בצורה יעילה יותר.

התכנית מציעה להגדיל את סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בכ- 21,700 מ"ר לטובת בניית בית מלון עירוני בשילוב עם מגורים, מתוכם לפחות 13,500 מ"ר עיקרי לשימוש מלונאות. הגבהת המגדל ל- 40 קומות, כך שסה"כ השטח העל קרקעי בתכנית יהיה 39,800 מ"ר.

התכנית תואמת להוראות המתאר הכוללנית תא/5000, למעט שינוי בתמהיל השימושים. התכנית מאפשרת לייעד עד 40% משטחי הבניה העיקריים למגורים במקום 25% בלבד.

מטרת התכנית:

חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל אביב שבמתחם שד' רוטשילד, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר ותוספת זכויות בניה לטובת בניית בית מלון עירוני, בשילוב עם מגורים.



עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת שטחי בנייה בהתאמה לתכנית המתאר.
- ב. קביעת שימושים ראשיים: עירוב שימושים של מלונאות, תעסוקה ומסחר.
- ג. קביעת הגדלת היקף השימוש למגורים, מעבר ל-25% ולא יותר מ-40% מהשטחים העיקריים בתנאי שיבנו לפחות 320 חדרי מלון עירוני, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ד. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני ובכלל זה הגבהת המגדל עד 40 קומות ושינוי בתחום זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הפיתוח.
- ו. הקצאת שטחים לצורכי ציבור.
- ז. שינוי בהסדרי חניית כלי רכב במתחם ללא תוספת מקומות חניה.
- ח. שילוב מבנים לשימור בתכנון המתחם, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם התניות למתן היתר.
- ט. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
- י. קביעת הוראות לאיחוד ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

ייעודי קרקע ושימושים בייעוד עירוני מעורב:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

בכל קומות המרתף: חניה, שירותי רכב, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה וכד'.
בקומת המרתף העליונה: השימושים המפורטים לעיל לגבי קומות המרתף, שימושים נלווים לשימושים המותרים מעל הקרקע ושטחי רווחה לדיירים הכוללים בין היתר: מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, בריכת שחיה על שירותיה (אשר יהוו שטח עיקרי נלווה נוסף בתנאי שיסומנו כרכוש משותף), וכן שימושים נלווים למלונאות כגון חדרי ישיבות וספא וכד'. בנוסף בשטח המרתפים כולל מתחת למבנים לשימור יותרו שימושים נלווים לשימושים בקומת הקרקע ובצמידות אליהם, כגון: משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי יחיד הצמודה מעל, שטח נלווה למסחר במקרה של שימוש מסחרי בקומת הקרקע הצמודה מעל.
לא יותר שימוש למגורים במרתף.

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

בבניה חדשה (תא שטח 100): מלון עירוני ושימושים נלווים לרמת המלון, מגורים, משרדים, כולל ארכיונים קומתיים, מסחר, שירותים הסעדה, בתי קפה, מסעדה, שימושים ציבוריים עירוניים, שימושים בעלי אופי ציבורי, חדרי כנסים וישיבות, גלריה לאומנות, סדנאות אומנות ושימושים טכניים.



לכיוון רחוב יהודה הלוי תחויב חזית מסחרית/פעילה חלקית בקומת הקרקע.

בבניין לשימור ברח' שד"ל 8 (תא שטח 100): בהתאם לשימושים המפורטים לעיל, בקומת הקרקע יותרו לובי למלון, שימוש אחר הפתוח לקהל הרחב.

בבניין לשימור ברח' יבנה 35 (תא שטח 294): מסחר, משרדים, מגורים, גלריה לאומנות, בתי קפה, מסעדה, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי הפתוחים לציבור ושימושים טכניים.

בבניין לשימור ברחוב יבנה 33 (תא שטח 100): מסחר, מלונאות, משרדים, מגורים, גלריה לאומנות, בתי קפה, מסעדה, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי הפתוחים לציבור ושימושיים טכניים.

בניין הקיים ברח' יבנה 31 (תא שטח 100): על פי הקיים, משרדים ומסחר.

הנחיות מיוחדות:

הוראות לשימוש מלונאות:

תנאי לבניית שטחי המגורים בהיקף של 40% מסך השטחים העיקריים בתכנית יהיה בניה של מלון עירוני בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהיקף הקבוע בהערה לטבלה 5, בתוספת שטחי שירות על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

במידה ולא ימומשו השטחים המיועדים לשימוש מלונאות על פי האמור לעיל, היקף הזכויות למגורים לא יעלה על 25% מסך השטחים העיקריים בתכנית. יתרת השטח תשמש לשימושים האחרים המותרים בתכנית.

במידה וייבנה פחות שטח עיקרי מהמקסימום האפשרי בתכנית, אזי השטח העיקרי למגורים במגדל יופחת בהתאם, כך שהיחס של 40% מגורים מסך השטחים העיקריים בתחום התכנית בפועל יישמר.

לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.

לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.

שטחים לשימוש ציבורי במלון לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.

הוראות בינוי:

מרתף בכל תחום התכנית: עד 8 קומות מרתף במסגרת קווי בניין למרתף לרבות לכל המבנים לשימור.

גובה המבנים לשימור: עפ"י תיק התיעוד והנחיות מחלקת השימור בעירייה.

בבניה חדשה (תא שטח 100):

במסגרת הגובה המקסימלי המותר, ניתן להוסיף קומת ביניים שתמוקם במסגרת קומת הכניסה, וכן ניתן יהיה לחלק את הקומה הטכנית על הגג ל-2 קומות.



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין | אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

גובה קומה טיפוסית, קומת מסחר, קומת קרקע והקומות הטכניות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לתכנית המתאר וגובה הקומות במבנים לשימור.

קומת המרתף העליון בכל תחום התכנית בגובה משתנה עד 7 מ'.

תותר הקמת מרחבים מוגנים קומתיים.

שטח קומה בבניה החדשה (תא שטח 100): שטח קומה ממוצע לא יעלה על 1,100 מ"ר, שטח קומה מקסימלי 1,200 מ"ר.

יחידות דיור בבניה חדשה (תא שטח 100): שטח של כ-100 מ"ר עיקרי בממוצע לדירה, שטח של לפחות 20% מיחידות הדיור לא יעלה על 75 מ"ר שטח כולל.

מרפסות/מרפסת גג בבניה חדשה (תא שטח 100): תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות או מרפסת גג בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, והשטח הכולל בהתאם לטבלת הזכויות. שטח כל מרפסת בשטחי המלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר והשטח הכולל עפ"י טבלת הזכויות.

שטח מרפסות מעבר לטבלת הזכויות יהיה מתוך סה"כ השטחים העיקריים המותרים.

קירוי המבנים הקיימים: הבניה החדשה תתאפשר מעל למבנה לשימור בשד"ל 8 ומעל המבנה ברחוב יבנה 31, כמתואר עפ"י קווי הבניין בנספח הבינוי.

קווי בניין מעל הקרקע:

קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.

המגדל בתא שטח 100, מעל החלק המרקמי של הבניה החדשה והעמודים של המגדל בקומת הקרקע, ימוקם בתחום הקבוע לקו בנין עילי כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

יותר ריחוף של המגדל מעל המבנה ברחוב יבנה 31 החל מקומה 11 ובמסגרת תחום איתור מגדל, כמופיע בתשריט.

יותר ריחוף של המגדל מעל המבנה לשימור ברח' שד"ל 8, בתחום קו איתור המגדל, בתנאי שישאר מרווח אנכי של לפחות 2 קומות, לא פחות מ-7 מ', בין הבניין לשימור ובין המגדל, כפי שמופיע בנספח הבינוי. עיצובו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

קווי בניין עיליים לבניינים לשימור יהיו עפ"י תיקי התייעוד והנחיות מחלקת השימור.

קווי בניין מתחת לקרקע:

תותר בנית מרתפים בגבולות תא השטח (קו בנין "0") בכל תחום התכנית, לרבות מרתפים מתחת למבנים לשימור למעט בדופן הגובלת עם תחנת הרכבת הקלה (רח' יהודה הלוי), שם קו הבניין למרתפים יהיה 3 מ' מגבול תמ"מ 1/5 כמסומן בתשריט, ובתאום עם נת"ע.

תכסית המרתפים תהיה 85%.



רישום שטחים ציבוריים בנויים:

השטחים יהיו נגישים לציבור וככל הניתן בכניסה נפרדת ובעדיפות לקומת קרקע.
 מיקום השטחים לשימושים ציבוריים יכול להיות בכל תחום תא שטח 100 ויקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ועל פי חוות דעת מהנדס העיר.

השטחים הציבוריים יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד מסוג שהוא, העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם.

תקן החניה למבנה הציבור יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

טבלת זכויות והוראות בניה בייעוד עירוני מעורב:

שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת מ"ר		שטח בניה מעל כניסה קובעת מ"ר		גודל מגרש כללי מ"ר	בניין/מקום	תא שטח
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
18,250		9,398	26,000	2,628	בבניה חדשה	100
			500		שד"ל 8	100
		78	2,927		יבנה 31	100
			148		יבנה 33	100
3,300			749	481	יבנה 35	294
21,550		9,476	30,324	3,109		סה"כ

סך השטחים הכוללים העל קרקעיים 39,800 מ"ר, מתוכם עד 12,130 מ"ר שטח עיקרי למגורים.
 בתא שטח 100 בבניה חדשה עד 11,770 מ"ר עיקרי למגורים, בתא שטח 294 במבנה לשימור
 ברחוב יבנה 35 עד 360 מ"ר שטח כולל למגורים.

ניתן להסב שטח מגורים לתעסוקה או מלונאות, שטחי המלונאות לא יפחתו מ- 13,500 מ"ר עיקרי, ומספר חדרי המלון לא יפחת מ- 320. בנוסף יתווספו שטחים לטובת שטחי גג מקורה ושטחים טכניים עם קירוי, בהיקף של עד 1,000 מ"ר, וכן שטחי מרפסות בהיקף של עד 12 מ"ר ליחיד, ועד 6 מ"ר לחדר מלון.

השטחים בטבלה כוללים שטחים לשימושים ציבוריים בנויים, לפחות 200 מ"ר עיקרי ו- 100 מ"ר שירות, בתא שטח 100 בבניה החדשה או בשד"ל 8.

מתוך סה"כ השטחים המותרים בתא שטח 100, יותרו 800 מ"ר שטח עיקרי בשימוש מסחר.



דרכים ותנועה:

כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים מרחוב יבנה.

לצורך פריקה טעינה ופינוי אשפה תותר כניסת משאיות מרחוב שד"ל.

חצר פריקה טעינה ואשפה תמוקם בתת הקרקע.

תקן החניה לרכב יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מרבי, תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן, יינתן מענה חניה ל-150 זוגות אופניים עבור משתמשי הרק"ל מעבר לנדרש בתקן.

עיצוב אדריכלי:

תכנית עיצוב אדריכלי והפיתוח הסביבתי יוגשו לאישור הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה לבניה החדשה או תוספת בתחום התכנית, עפ"י הפירוט בתכנית.

התכנית כוללת הוראות לעניין ניהול ואחזקה, מבנה להריסה, מגבלות גובה, רכבת קלה, רשות המים, חומרי חפירה ומילוי, איכות סביבה, בניה ירוקה, שימור מבנים.

התכנית כוללת תנאים למתן היתר לבניה ואכלוס.

8. תיק בניין:

בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב נמצאו היתרי הבניה הבאים:

חלקה 5:

- היתר בניה מס' 881 מתאריך 09/05/1961, לבנין בית בן 3 קומות, קומת ביניים, קומה ד' חלקית, ומקלט במרתף, המכיל: בקומה א'- 2 חנויות, 2 מחסנים וח"ש, תא מעלית. בקומת ביניים – משרד ודירה בת חדר וח"ש, תא מעלית. בקומות ב' ג'- דירה בת 2 חדרים וח"ש, דירה בת 1.5 חדרים וח"ש, תא מעלית. בקומה ד' דירה בת 1.5 חדרים וח"ש, דירה בת חדר וח"ש, חדר כביסה, תא מעלית.
- היתר בניה מס' 2/91 מתאריך 12/10/1982, להריסת מבנה ישן.
- היתר בניה מס' 4-920318 מתאריך 31/07/1991, לדיפון, חפירה, בנית שתי מרתפים.
- היתר בניה מס' 4-390866 מתאריך 09/11/1993, לאיטום מרתף תחתון ובנית מרתף עליון, בנית מדרגות ופיר מעלית בקומת הקרקע.
- היתר בניה מס' 4-940935 מתאריך 08/12/1994, להקמת בנין חדש בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע וקומת יציע מסחרית מעל 2 מרתפים קיימים, השלמת הבניה במרתף השלישי ושינויים במרתף העליון.
- היתר בניה מס' 4-960171 מתאריך 18/02/1996, שינוי כלפי היתר מס' 4-940935.



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

- היתר בניה מס' 4-230349 מתאריך 22/06/2003, לתוספת בניה בקומת היציע המסחרית, בבניין בן 6 קומות למשרדים מעל קומת קרקע וקומת יציע מסחרית מעל 3 מרתפים.
- היתר בניה מס' 17-0866 מתאריך 13/12/2017, להריסת חדר טרנספו בקומת הקרקע שבתחום המגרש ובנייתו מחדש בקומת המרתף של הבניין עצמו. העתקתו ובנייתו של חדר האשפה באופן זמני בלבד בקומת הקרקע עד להוצאת היתר בניה לבניית המגדל.

חלקה 7:

- היתר בניה מס' 914 מתאריך 02/05/1976, לבנין בית משרדי בן 4 קומות וקומה תחתונה.
- היתר בניה מס' 3/11 מתאריך 16/04/1982, לשינויים בכל הקומות בבנין בן 4 קומות למשרדים.

חלקה 8:

- רישיון בניה מס' 455 מתאריך 16/08/1928, לא קריא.
- היתר בניה מס' 17-0614 מתאריך 17/09/2017, לשינויים בבנין לשימור חד קומתי הכוללים: דיפון עם כלונסאות והכנה לתמיכה של המבנה. הקמת מרתף מתחת למבנה הקיים לצורך אחסנה של שטח מסחרי הנמצא בקומת הקרקע. בקומת הקרקע שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות בשטח המיועד למסחר.

9. המצב המשפטי:

חלקה 5:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 21/02/2021 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש:	7456
חלקה:	5
שטח החלקה:	1,143 מ"ר
תת חלקה 1:	3,061.8 מ"ר ; תיאור: קרקע, מרתף א'+ב'+ג'; החלק ברכוש המשותף 492/999
הצמדות:	מעלית משותפת ל- 1-2 בשטח 2.70 מ"ר ; מ.מ.ק משותף ל-1-2 בשטח 14.90 מ"ר
הצמדות:	מעלית משותפת ל- 1-2 בשטח 2.70 מ"ר ; גג בשטח 193 מ"ר ; מ.מ.ק משותף ל-1-2 בשטח 14.90 מ"ר
בעלויות:	הד מאסטר בע"מ
הערת אזהרה:	רשומה הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב
תת חלקה 2:	20.3 מ"ר ; תיאור: מרתף שלישי; החלק ברכוש המשותף 83/999
בעלויות:	הד מאסטר בע"מ
הערת אזהרה:	רשומה הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קיים תקנון מוסכם.

זכויות בניה וזכויות מיוחדות לתת חלקה 2:

עפ"י התקנון המוסכם כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין הן קיימות והן עתידיות, לרבות זכויות בניה שתיווצרנה כתוצאה מביצוע איחוד וחלוקה של המקרקעין ביחד עם חלקות סמוכות או כתוצאה מכל פעולה אחרת יהיו שייכות אך ורק לבעל הזכויות בחלקת משנה 5/2 והוא יהיה רשאי להשתמש בהם ולנצלם ו/או למכרם ו/או לעשות בהם שימוש כל שימוש אחר לפי שיקול דעתו הבלעדי ולכל יתר בעלי היחידות בבית המשותף לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה בקשר לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

חלקה 7:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 21/02/2021 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש: 7456
 חלקה: 7
 שטח החלקה: 562 מ"ר
 בעלויות: הד מאסטר בע"מ
 הערת אזהרה: רשומה הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב

חלקה 8:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 21/02/2021 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש: 7456
 חלקה: 8
 שטח החלקה: 363 מ"ר
 בעלויות: בעלים פרטיים שונים
 הערת אזהרה: רשומה הערת אזהרה לטובת הד מאסטר בע"מ החלה על כל הבעלים

10. עמדות הצדדים:

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים לתכנית במימוש מלא:

שמאי המבקשת	שמאית המשיבה	חלקה	מועד קובע	תכנית
₪ 11,466,000	₪ 76,375,116	5 תתי חלקות 1 ו-2	19/02/2020	תא/4226
₪ 21,006,000	₪ 71,569,667	7		
₪ 2,689,000	₪ 38,392,722	8		



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

10.1. עיקרי עמדת גב' מלכה דור, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

בהתאם להנחיות הועדה המקומית שומת הועדה נערכה לתכנית תא/4226 בלבד.

חלוקת הזכויות במגדל במגרש 100 עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון:

עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית שוויו של מגרש 100 כולל:

• שווי הזכויות במגדל.

• שווי מבנה לשימור ברחוב שד"ל 8.

• שווי מבנה לשימור ברחוב יבנה 33.

• שווי מבנה ברחוב יבנה 31.

הזכויות במבנים הקיימים הוקצו לבעלי החלקות המקוריות, יתרת ההקצאה הינה חלקים במגדל.

טבלה המסכמת את ההקצאות בתכנית:

הקצאה בתכנית תא/4226		הקצאת הזכויות עפ"י תכנית תא/3451					שטח רשום מ"ר	חלקה
חלקים בהקצאה		סה"כ זכויות בניה מ"ר			שטח המגרש (מ"ר)	מספר מגרש תמורה בתכנית תא/3451		
		מסחר ומשרדים במגדל	מגורים במגדל	זכויות שאינן במגדל				
	בניין קיים ברחוב יבנה 31 בשלמות			2,927	640	291 (מבנה קיים רחוב יבנה 31 בשלמות)	1143	5
21.88%	זכויות בניה במגדל	1,812.66	159.97		1,198	292 (מגדל מתוכנן)		
	בשלמות			550	1,198	292 (בניין קיים ברחוב שד"ל 8)	562	7
25.07%	זכויות בניה במגדל	1,374.1	121.27		1,198	292 (מגדל מתוכנן)		
				1,209	427	293 (בניין מתוכנן ברחוב יהודה הלוי פינת שד"ל)		
	בשלמות			148	363	295 (בניין קיים לשימור רחוב יבנה 35 בשלמות)		
14.82%	זכויות בניה במגדל	0	950		1,198	292 (מגדל מתוכנן)	363	8
	בשלמות			744	534	294 (מבנה קיים לשימור רחוב יבנה 35 בשלמות)	1143	9
18.38%	זכויות בניה במגדל	1,241.4	479.6		1,198	292 (מגדל מתוכנן)		
19.85%	זכויות בניה במגדל	1,757.84	679.14		1,198	292 (מגדל מתוכנן)	507	10



קביעת החלק היחסי במגדל:

השווי במצב חדש עפ"י טבלת ההקצאה לתכנית תא/4226 שנערכה ע"י משרד דנוס. כהן. להט שמאי מקרקעין (להלן: "שומת דנוס"):

חלקה	נכס מוקצה	שווי בטבלת ההקצאה	סה"כ שווי	אחוז מהתכנית
5	בנין ברחוב יבנה 31	27,263,958 ₪	100,677,365 ₪	26.07%
	זכויות במגדל	73,413,407 ₪		
7	בנין ברחוב שד"ל 8	5,872,000 ₪	95,463,441 ₪	24.72%
	בנין לשימור רחוב יבנה 33	5,490,000 ₪		
	זכויות במגדל	84,101,441 ₪		
8	זכויות במגדל	49,716,829 ₪	49,716,829 ₪	12.87%
9	בנין לשימור רחוב יבנה 35	12,071,880 ₪	73,722,686 ₪	19.09%
	זכויות במגדל	61,650,806 ₪		
10	זכויות במגדל	66,599,146 ₪	66,599,146 ₪	17.25%
סה"כ		386,179,467 ₪	386,179,467 ₪	100.00%

כלומר החלק היחסי בזכויות במגדל בלבד הינן:

חלקה	שווי הזכויות	אחוז מהמגדל
5	73,413,407 ₪	21.88%
7	84,101,441 ₪	25.07%
8	49,716,829 ₪	14.82%
9	61,650,806 ₪	18.38%
10	66,599,146 ₪	19.85%
סה"כ	335,481,629 ₪	100.00%

השבחה לתכנית תא/4226:

המבנים הקיימים קיימים בשני מצבי התכנון, לפיכך ההשבחה חושבה לזכויות הבניה בלבד. זכויות הבניה במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש הינן בהתאם לטבלה הזכויות כמפורט.



מצב קודם:

זכויות בניה במגדל במגרש 292:

- הובא בחשבון שהשימוש הטוב והיעיל הינו מגורים ומלונאות.
 - שטח המגדל המתוכנן 8,576 מ"ר עיקרי ב- 29 קומות בחלוקה הבאה:
 - 2,390 מ"ר עיקרי לשימוש מגורים - 24 יח"ד בקומות 20-28.
 - 5,936 מ"ר עיקרי למלונאות.
 - 250 מ"ר עיקרי למסחר.
 - הובא בחשבון מקדם הפחתה למושאע בשיעור 0.95.
 - הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל בשיעור 0.95.
- מצב חדש – זכויות במגדל במגרש 100:

- הובא בחשבון שהשימוש הטוב והיעיל הינו מגורים ומלונאות.
- שטח המגדל המתוכנן 26,000 מ"ר עיקרי ב- 40 קומות בחלוקה הבאה:
 - 11,770 מ"ר עיקרי לשימוש מגורים - 120 יח"ד בקומות 24-39.
 - 13,550 מ"ר עיקרי מלונאות - 320 חדרים.
 - 480 מ"ר עיקרי למסחר.
 - 200 מ"ר עיקרי מבנה ציבור.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה למושאע בשיעור 0.95.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל בשיעור 0.9.
- הובא בחשבון עלות הקמת 300 מ"ר מבנה ציבור עפ"י הוראות התכנית ו-4 מקומות חניה עפ"י הוראות התכנית.

נתוני השווי:

הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה מגורים במצב הקודם ובמצב החדש זהה וזאת בהתחשב בעובדה שמחד קומות המגורים במצב החדש גבוהות יותר ומאידך עלויות הבניה גבוהות יותר לאור הבינוי הנדרש.

שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 29,000 ₪ בגישת החילוץ, בהתבסס על נתוני עסקאות בדירות ברחוב רוטשילד 36 ופינס 39, לפיהם שווי מ"ר בנוי בסך 64,059 ₪ בממוצע (לפי חילוץ מע"מ 17%; יזמות 20%; עלות בניה 16,000 ₪).

שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 9,500 ₪, בהתבסס על שומות שמאים מכריעים; ניתוח עסקאות מכר בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס לנכס ברחוב בן יהודה 25 מלון "ישרוטל-טאוור"; ועסקת פרויקט "SEA ONE" ברחוב הרברט סמואל בתל אביב.

שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 28,000 ₪, בהתבסס על שומות שמאים מכריעים, נתוני עסקאות לנכסים מסחריים לפיהם שווי מ"ר בנוי 46,540 ₪, בגישת החילוץ בהפחתת יזמות 20% ועלות בניה 10,000 ₪.



תחשיב השבחה:

חלקה 5 תתי חלקות 1 ו-2:

שווי מצב קודם - זכויות במגדל:

שימוש	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח פלדלת	שווי למ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
קומת קרקע מסחרית	73.3			28,000	2,051,183
מלונאות	1,739.4			9,500	16,524,333
מגורים קומות עליונות	160.0	1.6	179.2	29,000	5,198,155
סה"כ	1,972.6				23,773,671
לאחר הפחתה לגודל הפרויקט					
				0.95	22,584,987
לאחר הפחתה למושאע					
				0.95	21,445,738

שווי מצב חדש - זכויות במגדל במגרש 100:

שימוש	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח פלדלת	שווי למ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
קומת קרקע מסחרית	480			28,000	13,440,000
מלונאות	13,350			9,500	128,725,000
מגורים	11,770	120	13,210	29,000	383,090,000
סה"כ שווי המגדל	26,000				525,255,000
עלות הקמת מבנה ציבור (200 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות)					
				6,000	- 1,800,000
עלות הקמת 4 מקומות חניה					
					- 573,300
סה"כ שווי					
					522,881,700
לאחר הפחתה לגודל הפרויקט					
				0.9	470,593,530
לאחר הפחתה למושאע					
				0.95	447,063,854

החלק במגדל המיוחס לחלקה 5 : 21.882971%

שווי החלק במגדל : 97,830,854 ₪

השבחה:

שווי מצב חדש : 97,830,854 ₪

שווי מצב קודם : 21,455,738 ₪

השבחה : 38,187,558 ₪



חלקה 7:

השבחה לתכנית תא/4226:

המבנים הקיימים קיימים בשני מצבי התכנון, לפיכך ההשבחה חושבה לזכויות הבניה בלבד.
זכויות הבניה במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש הינן בהתאם לטבלה הזכויות כמפורט.

מצב קודם:

זכויות בניה במגדל במגרש 292:

- הובא בחשבון שהשימוש הטוב והיעיל הינו מגורים ומלונאות.
- שטח המגדל המתוכנן 8,576 מ"ר עיקרי ב- 29 קומות בחלוקה הבאה:
 - 2,390 מ"ר עיקרי לשימוש מגורים - 24 יח"ד בקומות 20-28.
 - 5,936 מ"ר עיקרי למלונאות.
 - 250 מ"ר עיקרי למסחר.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה למושאע בשיעור 0.95.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל בשיעור 0.95.

זכויות במגרש 293:

שווי מצב קודם בחלקה 7 כולל זכויות בניה במגדל המתוכנן וזכויות בניה בבנין המתוכנן בפנינת הרחובות שד"ל ויבנה (מגרש 293). זכויות הבניה במגרש 293 עפ"י תכנית תא/3451 הן 1,045 מ"ר בתוספת 164 מ"ר חדרי יציאה לגג. במסגרת זכויות הבניה יותר עד 200 מ"ר עבור מגורים בקומה העליונה של הבנין ו- 164 מ"ר נוספים עבור חדרי יציאה לגג ב- 5 קומות וקומת גג.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בבנין בן 5 קומות במקדם 0.9 משווי מ"ר מבונה במגדל.

מצב חדש – זכויות במגדל במגרש 100:

- הובא בחשבון שהשימוש הטוב והיעיל הינו מגורים ומלונאות.
- שטח המגדל המתוכנן 26,000 מ"ר עיקרי ב- 40 קומות בחלוקה הבאה:
 - 11,770 מ"ר עיקרי לשימוש מגורים - 120 יח"ד בקומות 24-39.
 - 13,550 מ"ר עיקרי מלונאות - 320 חדרים.
 - 480 מ"ר עיקרי למסחר.
 - 200 מ"ר עיקרי מבנה ציבור.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה למושאע בשיעור 0.95.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל בשיעור 0.9.
- הובא בחשבון עלות הקמת 300 מ"ר מבנה ציבור עפ"י הוראות התכנית ו-4 מקומות חניה עפ"י הוראות התכנית.

נתוני השווי:

הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה מגורים במצב הקודם ובמצב החדש זהה וזאת בהתחשב בעובדה שמחד קומות המגורים במצב החדש גבוהות יותר ומאידך בעלויות הבניה הגבוהות יותר לאור הבינוי הנדרש.

שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 29,000 ₪ בגישת החלוץ, בהתבסס על נתוני עסקאות בדירות ברחוב רוטשילד 36 ופינס 39, לפיהם שווי מ"ר בנוי בסך 64,059 ₪ בממוצע (לפי חילוץ מע"מ 17%; יזמות 20%; עלות בניה 16,000 ₪).

שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 9,500 ₪, בהתבסס על שומות שמאים מכריעים; ניתוח עסקאות מכר בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס לנכס ברחוב בן יהודה 25 מלון "ישרוטל-טאווור"; ועסקת פרויקט "SEA ONE" ברחוב הרברט סמואל בתל אביב.

שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 28,000 ₪, בהתבסס על שומות שמאים מכריעים, נתוני עסקאות לנכסים מסחריים לפיהם שווי מ"ר בנוי בסך 46,540 ₪, בגישת החילוץ בהפחתת יזמות 20% ועלות בניה 10,000 ₪.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם:

זכויות במגרש 293:

סה"כ השטח המותר 1,045 מ"ר בחלוקה ל- 5 קומות = 209 מ"ר לקומה.

שימוש	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח פלדלת	מקדם	שווי למ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
קומת קרקע מסחרית	209.0				28,000	5,852,000
מלונאות	636.0				9,500	6,042,000
מגורים קומות עליונות	200	2	226.0	1	26,100	5,898,600
חדרי יציאה לגג	164	2	190.0	1.3	26,100	6,446,700
סה"כ	1,209.0					24,239,300

זכויות במגדל:

שימוש	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח פלדלת	שווי למ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
קומת קרקע מסחרית	55.5			28,000	1,554,914
מלונאות	1,318.6			9,500	12,526,390
מגורים קומות עליונות	121.3	1.2	135.9	29,000	3,940,615
סה"כ	1,495.4				18,021,919
לאחר הפחתה לגודל הפרויקט					
				0.95	17,120,824
לאחר הפחתה למושע					
				0.95	16,264,782

סה"כ מלונאות + מסחר 1,374.1 מ"ר, החלוקה בין השימושים בהתאם ליחס ביניהם במגדל (250 מ"ר מסחר + 5,936 מ"ר מלונאות).

שווי מצב חדש - זכויות במגדל במגרש 100 :

שימוש	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח פלדלת	שווי למ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
קומת קרקע מסחרית	480			28,000	13,440,000
מלונאות	13,350			9,500	128,725,000
מגורים	11,770	120	13,210	29,000	383,090,000
סה"כ שווי המגדל	26,000				525,255,000
עלות הקמת מבנה ציבור (200 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות)				6,000	- 1,800,000
עלות הקמת 4 מקומות חניה					- 573,300
סה"כ שווי					522,881,700
לאחר הפחתה לגודל הפרויקט				0.9	470,593,530
לאחר הפחתה למושאע				0.95	447,063,854

החלק במגדל המיוחס לחלקה 5 : 25.0688446%

שווי החלק במגדל : ₪ 112,073,749

השבחה :

שווי מצב חדש : ₪ 112,073,749

שווי מצב קודם : ₪ 40,504,082 = ₪ 16,264,782 + ₪ 24,239,300

השבחה : ₪ 71,569,667

חלקה 8 :

השבחה לתכנית תא/4226 :

המבנים הקיימים קיימים בשני מצבי התכנון, לפיכך ההשבחה חושבה לזכויות הבניה בלבד.

זכויות הבניה במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש הינן בהתאם לטבלה הזכויות כמפורט.



מצב קודם:

זכויות בניה במגדל במגרש 292:

- הובא בחשבון שהשימוש הטוב והיעיל הינו מגורים ומלונאות.
- שטח המגדל המתוכנן 8,576 מ"ר עיקרי ב- 29 קומות בחלוקה הבאה:
 - 2,390 מ"ר עיקרי לשימוש מגורים - 24 יח"ד בקומות 20-28.
 - 5,936 מ"ר עיקרי למלונאות.
 - 250 מ"ר עיקרי למסחר.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה למושאע בשיעור 0.95.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל בשיעור 0.95.

מצב חדש – זכויות במגדל במגרש 100:

- הובא בחשבון שהשימוש הטוב והיעיל הינו מגורים ומלונאות.
- שטח המגדל המתוכנן 26,000 מ"ר עיקרי ב- 40 קומות בחלוקה הבאה:
 - 11,770 מ"ר עיקרי לשימוש מגורים - 120 יח"ד בקומות 24-39.
 - 13,550 מ"ר עיקרי מלונאות - 320 חדרים.
 - 480 מ"ר עיקרי למסחר.
 - 200 מ"ר עיקרי מבנה ציבור.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה למושאע בשיעור 0.95.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל בשיעור 0.9.
- הובא בחשבון עלות הקמת 300 מ"ר מבנה ציבור עפ"י הוראות התכנית ו-4 מקומות חניה עפ"י הוראות התכנית.

נתוני השווי:

הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה מגורים במצב הקודם ובמצב החדש זהה וזאת בהתחשב בעובדה שמחד קומות המגורים במצב החדש גבוהות יותר ומאידך עלויות הבניה גבוהות יותר לאור הבינוי הנדרש.

שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 29,000 ₪ בגישת החלוץ, בהתבסס על נתוני עסקאות בדירות ברחוב רוטשילד 36 ופינס 39, לפיהם שווי מ"ר בנוי 64,059 ₪ בממוצע (לפי חילוץ מע"מ 17%; יזמות 20%; עלות בניה 16,000 ₪).

שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 9,500 ₪, בהתבסס על שומות שמאים מכריעים; ניתוח עסקאות מכר בשומה מכרעת של השמאית נאווה סירקיס לנכס ברחוב בן יהודה 25 מלון "ישרוטל-טאוור"; ועסקת פרויקט "SEA ONE" ברחוב הרברט סמואל בתל אביב.

שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 28,000 ₪, בהתבסס על שומות שמאים מכריעים, נתוני עסקאות לנכסים מסחריים לפיהם שווי מ"ר בנוי בסך 46,540 ₪, בגישת החילוץ בהפחתת יזמות 20% ועלות בניה 10,000 ₪.



שווי מצב קודם - זכויות במגדל:

שימוש	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח פלדלת	שווי למ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
קומת קרקע מסחרית	0			28,000	0
מלונאות	0			9,500	0
מגורים קומות עליונות	950	9.5	1,064.5	29,000	30,869,833
סה"כ	950				30,869,833
לאחר הפחתה לגודל הפרויקט					
				0.95	29,326,341
לאחר הפחתה למושאע					
				0.95	27,860,024

שווי מצב חדש - זכויות במגדל במגרש 100:

שימוש	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח פלדלת	שווי למ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
קומת קרקע מסחרית	480			28,000	13,440,000
מלונאות	13,350			9,500	128,725,000
מגורים	11,770	120	13,210	29,000	383,090,000
סה"כ שווי המגדל	26,000				525,255,000
עלות הקמת מבנה ציבור (200 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות)					
				6,000	- 1,800,000
עלות הקמת 4 מקומות חניה					
					- 573,300
סה"כ שווי					
					522,881,700
לאחר הפחתה לגודל הפרויקט					
				0.9	470,593,530
לאחר הפחתה למושאע					
				0.95	447,063,854

החלק במגדל המיוחס לחלקה 5 : 14,819527%

שווי החלק במגדל : ₪ 66,252,746

השבחה:

שווי מצב חדש : ₪ 66,252,746

שווי מצב קודם : ₪ 27,860,024

השבחה : ₪ 38,392,722



10.2. עיקרי עמדת מר בועז הלפרין, שמאי מטעם נציג בעלי הזכויות (המבקשת):

תכנית תא/4226 כוללת טבלאות הקצאה שנערכו ע"י משרד דנוס. כהן. להט שמאי מקרקעין (להלן: "שומת דנוס"), אשר מונה לשמש כשמאי התכנית לצורך הכנת טבלאות איחוד וחלוקה. זכויות הבעלים הקונים נקבעו על פי ערכי השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון בשני מצבי התכנון. במקרה הנדון המועד הקובע לשומת דנוס הינו חודש יוני 2018, בסמיכות רבה למועד הקובע לאישורה של תכנית תא/4226, באופן שהיה מצופה כי ערכי השווי יהיו לכל הפחות בהתאם לשומת דנוס.

בשומת דנוס נקבעו ערכי השווי הבאים:

- שווי מ"ר מסחרי: 25,000 ₪/מ"ר
- שווי מ"ר משרדים: 8,200 ₪/מ"ר
- שווי מ"ר מגורים: 26,300 ₪/מ"ר
- שווי חדר מלונאות: 160,000 ₪

מלונאות

ערכי שווי – אין סיבה לסטות מהקביעה בטבלאות ההקצאה בשומת דנוס הכוללת סקירה רחבה ומקיפה לעניין המלונאות, במסגרתה נקבע שווי בסך 160,000 ₪ לחדר.

ערכי השווי למלונאות בשומת דנוס הינם בהתייחס למצב החדש בלבד, בו הוראות התב"ע מחייבות הקמת 320 חדרים, המהווים היקף הגדול פי 2 מזה שבמצב הקודם, ככל שהשימוש הטוב והיעיל במצב קודם היה למלונאות.

מסמך העקרונות בשומת דנוס כולל את רוב הנתונים המופיעים בשומת הועדה, ואין סיבה לסטות מקביעה במסמך העקרונות.

קביעת שווי חדר מלונאי עבור מלון הכולל 320 חדרים, נלקח בהתחשב במשמעות הקמתו של מלון עירוני בהיקף חדרים כה גדול, כמו גם את משמעות הגדרת סוג המלון.

בבדיקה שערך לא אותר מלון עירוני אחד בעיר תל אביב בהיקף חדרים כמו בתכנית, חדרי המלון העירוניים בעיר כוללים היקף חדרים שנע סביב 150 חדרים.

מלונות בישראל, בהיקף של 320 חד' מאופיינים ברובם כמלונות נופש ולא כמלונות עירוניים.

הדבר מקבל משנה תוקף בסוג המלון - קיימת שונות ניכרת ביחס לסיווג הגדרת המלון העירוני - ממלון סוג A ועד מלון סוג D.

במגבלות הבינוי של המגדל והיקף החדרים הנדרש, ללא אפשרות להקטנתו, אין אפשרות ליצירת מלון יוקרתי. תמהיל היחידות ושטחן הקטן, משקף מלון ברמה נמוכה.



הקמת מלון עירוני, תחת הוראות תכנית תא/4226 הקובעת כי השטח העיקרי למלון לא יפחת מ-13,500 מ"ר, יוצרת מצב בו קיימת יתרת שטחים עיקריים עצומים שאינם ניתנים לניצול לטובת חדרי מלון ו/או אינם כלכליים לצורכי שטחי חדרי המלון, אולם מחויבים לבניה בפועל.

בהתאמה, יתרת שטחי המלון שאינם שטחי חדרים, המחויבים לבניה בשל מגבלות התכנית, ישמשו לתכליות מלונאיות חסרות כל תועלת כלכלית, באופן שיצור העמסה כלכלית מהותית.

היקפי התפעול ובהתאמה עלויות התחזוקה למלון עירוני בהיקף האמור, הינן עצומות. במלון עירוני, בשונה ממלון נופש ובדגש על מיקום הנכס, אין משום פוטנציאל ליצירת הכנסות "אקסטרה".

בשומת דנוס הבינו היטב את המשמעות של קביעת הוראת מלון עירוני בהיקף חדרים כה גדול ואת משמעות הבדלי סוגי המלון ולפיכך נקבע שווי של 160,000 ₪ לחדר, אשר נמצא תואם לערכי השוק.

מצב קודם:

במצב קודם, תכנית תא/3451, מתירה במגדל 8,576 מ"ר עיקרי שמתוכו 2,390 מ"ר לשימוש מגורים. ביתרת השטח העיקרי שאינו למגורים, בהיקף 6,186 מ"ר, מותרים שימושים רבים שביניהם גם מלונאות. אין חובה לבנות מלון ו/או להשתמש בשטח כולו למלונאות.

ערכי קרקע למלון עירוני הכולל כ- 150 חדרים, אינו כדין מלון עירוני הכולל 320 חדרים.

במצב התכנוני הקודם, בהיקף מלון של 150 חדרים ניתן היה להקים גם מלון מסוג A, כלומר הקמת מלון יוקרה, עם רמת תחזוקה ותפעול הקטנים בצורה משמעותית ביחס למלון הכולל 320 חדרים.

במצב קודם נבחן השימוש המיטבי בין משרדים למלונאות בהתייחס לגודל המלון, ונמצא כי בהתחשב בהיקף המלון במצב קודם הערכים נמצאו בטווח דומה, בדומה לשומת דנוס.

מצב חדש:

במצב החדש, תכנית תא/4226, מחייבת בניית מלון, וקובעת סנקציות במידה ולא יבנה מלון. המשמעות הינה כי בניגוד למצב התכנוני הקודם בו לא הייתה כל חובת מימוש זכויות למלונאות, במצב החדש הקמת המלון הינה חובה ואי מימושו משמעותה הקטנת שטחי המגורים בצורה ניכרת.

בנוסף לסנקציות הקיימות בתכנית במידה ולא יבנה מלון, התכנית מחייבת כי הבעלות במלון תהיה בבעלות אחודה. לנושא הבעלות האחודה משמעות כלכלית רבה, זאת בשל הרכב הבעלות במקרקעין. חובת הבעלות האחודה מחייבת את בעלי הזכויות במקרקעין להקים חברה משותפת, והמשמעות הינה עירוב בין זכויות מקרקעין לזכויות עסקיות, או לחלופין למצוא דרך איזון שנראה כי הינה בלתי אפשרית.

מדגיש את העובדה כי הוגשה ביחס למקרקעין תביעת פירוק שיתוף.

בדברי ההסבר לתכנית תא/4226 נקבע בין היתר כי: "לצורך מתן תמריץ כלכלי להקמת בית מלון עירוני (בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות), התכנית מאפשרת לייעד עד 40% משטחי הבנייה העיקריים למגורים, במקום 25% בלבד".



כלומר היה ברור כי לצורך מימוש הקמת מלון בהיקף של 320 חדרים, היה הכרח בתמריץ לתוספת שטחי מגורים. התוספת נועדה לאזן את רכיב הכלכליות – אשר הוגדרה במפורש כמתן תמריץ כלכלי.

דרישת היטל ההשבחה בשומת המשיבה, בניגוד לזה שנקבע בשומת דנוס, ממחישה היעדר כל התחשבות כלכלית במשמעות של התמריץ שניתן בדרך של הגדלת רכיב המגורים, שנועד רובו ככולו לאפשר את מימוש הקמת שטחי המלונאות המתחייבים.

לשיטתו, כל פער הפרש שטח המגורים העיקרי שבין 25% - 40% מהשטח העיקרי החדש אינו נדרש לחיוב בהיטל השבחה שכן, כמפורט בדברי ההסבר, ניתן לטובת יצירת התמריץ הכלכלי. גביית היטל השבחה עבור שטח זה למעשה מאיינת לחלוטין את התמריץ.

שומת הועדה מתבססת על ערכים משומות מכריעות, שרובן לאורך או בסמיכות לים, תוך ביצוע התאמה זניחה לגודל ומיקום.

רוב מלונות העסקים בת"א הינם בהיקף של 100-160 חדרים.

רשימת מלונות הסמוכים לנכס:

מלון רוטשליד 22 :	156 חדרים
מלון NYX :	190 חדרים
עזריאלי שרונה :	160 חדרים (לא יצא לפועל בסופו של דבר)
מלון במתחם חסן ערפה :	103 חדרים
מלון במגדל רוטשילד (בבניה) :	168 חדרים
רוטשילד 65 :	74 חדרים

שאר המלונות באזור קטנים משמעותית.

מלון עירוני בהיקף של 320 חדרים הינו מלון חריג ואינו מקובל, המהווה "מוצר" שונה לחלוטין, לפיכך נדרשת התאמה מהותית ולא התאמה זניחה כפי שנלקחה בחשבון בשומת הועדה.

נתוני שווי למלונאות:

שווי למלונאות ברמה A בקרבה לים : 10,000 ₪/למ"ר עיקרי

התאמה למיקום 15% - : 8,500 ₪

התאמה לסוג מלון עירוני : 7,000 ₪

לאחר התאמה לגודל - 320 חדרים 35% - : 4,550 ₪

בהתייחס לחדר מלונאי במלון עירוני ובמגבלות בינוי לדרגת המלון המשקף לכל היותר היקף שטח עיקרי לשטח חדר ברוטו של 35 מ"ר (שטח חדר בתוספת מקסימום שטחים נלווים המוגדרים כשטח עיקרי) מתקבל כבשומת דנוס שווי חדר מלונאי של עד 160,000 ₪.



בהתחשב בסיכון לאי הקמת מלון בהיקף מלא של 320 חדרים, והפחתת שטח המגורים בהתאמה, נלקחה בחשבון הפחתה במקדם 0.9, שכן מדובר בסיכון ממשי לאי הקמת מלון בניצול מלא.

מגורים

לא קיימת סיבה לסטות מערכי השווי כפי שנקבעו בטבלאות ההקצאה. שכן גם בשומת דנוס וגם בשומת הועדה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בגישת החילוץ, משווי מ"ר בנוי די דומה.

מהות	שומת ועדה	שומת דנוס
שווי מ"ר בנוי	₪ 63,555	₪ 65,437
בהפחת מע"מ	₪ 54,231	₪ 55,929
בהפחתת יזמות (20% בועדה, 25% בשומת דנוס)	₪ 45,267	₪ 44,743
עלות בניה	₪ 16,000	₪ 16,500
סיכום ביניים	₪ 29,267	₪ 28,243
הפחתה בגין עירוב שימושים	0%	10%
שווי מ"ר מבונה	₪ 29,000	₪ 25,400
שווי בהתאמה לתוספת וממ"ק ומרפסות גג		₪ 26,300

עיקר ההבדל נובע מהתעלמות בשומת הועדה מהעובדה שמדובר בבניין מעורב.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בהתאם לשומת דנוס המשקפת את מאפייני הפרויקט. מציין כי הרווח היזמי בשומת דנוס הינו נמוך לאור משך זמן הפרויקט שהינו ארוך מהרגיל.

עוד מציין, כי במצב חדש בתכנית תא/4226, קיימת הוראה לפיה שטח דירה ממוצעת יעמוד על 100 מ"ר, עובדה המאיינת אפשרות ליצירת דירות יוקרה, כפי שהוקמו במגדל מאייר בסמוך. דירות יוקרה מתאפיינות בשטחים נרחבים, לרוב נפרסות על קומה שלמה, כאשר מגבלת השטח הממוצעת בתכנית מונעת את האפשרות ליצור דירות המתאימות לביקוש ולאופי האזור.

בנוסף, מבדיקה שנערכה מול אדריכל הפרויקט, משה צור, עולה כי קיים ספק רב באשר ליכולת ניצול כלל שטחי המגורים, בשל מגבלות התכנית הקבועות בתכנית. נראה כי חלק מהשטח העיקרי ינוצל בפועל לטובת שטחי מרפסות, אם בכלל.

הבניה הסבירה הינה עם ממ"קים ולא ממ"דים במצב חדש:

במצב התכנוני החדש לא קיימת כל אפשרות לניצול שטחי ממ"דים כחלק משטחי הבניה למגורים, זאת בניגוד למצב הקודם בו לא הייתה כל מניעה לניצול שטחי ממ"ד למגורים. מפנה למכתב של אדריכל הפרויקט (צורף כנספח).

כמו כן, מפנה לשומת דנוס בה קבע שווי בסיסי למ"ר מבונה עיקרי למגורים במגדל של 25,400 ₪, להם הוסיף עוד 900 ₪ למ"ר עיקרי בגין תוספת שטחי ממ"ק ומרפסות גג, כלומר גם בשומת דנוס הכירו בצורה מפורשת בדבר העדר האפשרות למימוש שטחי ממ"ד במצב החדש ובהתאמה לא הביאם בחשבון בשווי לצורכי הטבלאות.

לפיכך, בקביעת שווי לרכיב המגורים במצב חדש, אין להביא בחשבון תוספת שווי לשטחי ממ"ד שאין כל יכולת ממשית ו/או כלכלית לניצולם.



הכללת תוספת שטחים זו משמעותה ניפוח של ערכי השווי ובהתאמה את ההשבחה, לפיכך אין להביא בחשבון במצב חדש ממ"דים אלא פתרון של ממ"קים.

דחיה לתכנית עיצוב ושימור:

בשווי המקרקעין במצב החדש, יש להביא בחשבון את מרכיב הדחיה הנדרש לאישורה של תכנית עיצוב. מפנה למכתב של אדריכל הפרויקט ממנו עולה היקף המורכבות באישורה של התכנית. מציין כי עד למועד עריכת השומה הנגדית, תכנית העיצוב טרם נדונה ומשכך אין וודאות למועד אישורה. מורכבות הפרויקט במצב החדש עולה עשרות מונים על המצב הקודם ולכן היקף הדחיה הכולל הנדרש, גם ביחס לרכיב אישור תכנית העיצוב גדול יותר. לאחר לחץ של יזם התכנית, נדונה תכנית העיצוב בוועדת המשנה בתאריך 02/12/2020, ואושרה בכפוף לתאומים ותנאים שטרם הושלמו.

גובה קומה:

גובה 0.00 בתכניות הינו בגבולות 23 מ' מעל פני הים.

במצב קודם תכנית תא/3451 התירה 29 קומות בגובה בנין של 145 מ' מעל פני הים, כך שמתקבל גובה ממוצע של כ- 4.2 מ' ברוטו לקומה.

תכנית תא/4226 במצב חדש מתירה 40 קומות + 2 קומות טכניות בגובה 180 מ' מעל פני הים, כך שמתקבל גובה ממוצע של כ- 3.74 מ' ברוטו לקומה.

בהתחשב כי קומת הכניסה וחלק מקומות המלון הינן קומות גבוהות מהממוצע, ובהתחשב כי בנית מגדל מחייבת מעבר לעובי התקרה הנמכה למערכות (מיזוג, ספרינקלרים וכו') מתקבלות קומות מגורים בגובה רגיל שאינו מאפיין דירות יוקרה, וזאת בניגוד למצב קודם בו ניתן ליצור דירות גבוהות בהתאמה לבניין יוקרתי.

מורכבות המושאע:

הרכב הבעלות המשותפת במקרה הנדון מורכב מאד, כמו גם השונות במהות האחזקה של השותפים השונים. דין בעלות משותפת במקרקעין פנויים ו/או בנויים המיועדים בשלמותם להריסה לטובת הקמת פרויקט חדש, אינו דומה לדין בעלות משותפת בה בעלים מחזיקים זכויות במבנים שאינם מיועדים להריסה, אולם נכללים בהוראות התכנית ויוצרים מגבלות מימוש. במקרה הנדון, מרבית הבעלים בתכנית מחזיקים זכויות במבנים לשימור שאינם מיועדים להריסה, אולם נכללים בתחום הפרויקט. המשמעות הינה כי לבעלים אלה אינטרס שאינו בהכרח מידתי לזה שקיים לבעלים המחזיקים זכויות בקרקע בלבד ו/או יכולת השפעה על יכולת מימוש הפרויקט וכל התקדמות תכנונית בו.

במצב הקודם, העדר חובת הקמת בית מלון אפשרה הקמת מבנה בו ברמה העקרונית לא הייתה מניעה ליצירת "חלוקה בעין" בין השותפים במגדל החדש שיבנה. לעומת זאת, במצב החדש, הקביעה כי המלון חייב להיות בבעלות אחודה, יצרה מצב הכרחי של העדר אפשרות "חלוקה בעין" ויתרה מזאת הכרח יצירת שותפות עסקית מעבר לשותפות במקרקעין.



בנוסף, במצב הקודם היו בעלים אשר החזיקו זכויות רק במבנים לשימור שקיבלו זכויות גם במגדל במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון ובכך כמות הבעלים במגדל העתידי גדלה והשפיעה באופן ישיר על המושאע.

לפיכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה גדול יותר במצב התכנוני החדש.

שטחי מסחר

במצב התכנוני הקודם ניתן היה לממש שטחי מסחר בקומת הקרקע ללא כל מגבלה, במצב החדש עקב מגבלות הבינוי, קיימת אפשרות לממש שטחי מסחר בהיקף של 90 מ"ר בלבד מתוך 480 מ"ר המותרים. מפנה לתשריט פריסת השימושים בקומת הקרקע על גבי תכנית הבינוי, וכן למכתב של אדריכל הפרויקט.

חניה:

הסדרי התנועה החדשים, בתכנית החדשה, ומגבלות הדרישה להשארת שטח חילחול, יצרו מצב בו פתרון החניה המתאפשר למימוש הינו עבור 150 מקומות חניה בלבד. מפנה למכתב של אדריכל הפרויקט המפרט את מורכבות הנושא ונתוני התכנון בפועל.

כמו כן, פתרון החניה מתאפשר פיזית רק מתחום מבנה המשרדים הממוקם ברחוב יבנה 31, באופן שיוצר מורכבות ביצוע קשה מאד והפסד מקומות חניה קיימים (רלוונטי לחלקה 5).

תקן חניה בהתאם לנספח העיצוב:

מגורים:	120 מקומות (1 לדירה)
מסחר:	5
משרדים (למבנה קיים ביבנה 31)	11
מלון:	10
שטח ציבורי:	4

כלומר כי עבור פרויקט רחב ממדים שעתיד לכלול 320 חדרי מלון + 120 דירות ומסחר קיים היצע של 139 מקומות חניה (ללא החניות ביבנה 31), שהינו נמוך מאוד ולכך משמעות בהיבטים הבאים:

- פגיעה בסחירות דירות המגורים – לדירות מיוחדות מקובל לשווק עם 2-3 מקומות חניה, ובמקרה הנדון יאלצו להימכר עם חניה אחת בלבד.
 - פגיעה במלון – הקמת מלון ובו 320 חדרים מחייב מתן פתרון חניה זמין לפחות ביחס לתקן מקובל מינימלי נדרש. הקצאת 10 מקומות חניה הינה בלתי סבירה ופוגעת משמעותית בשווי המלון.
 - הפסד חניון פעיל, רלוונטי לחלקה 5.
- בתחום חלקה 5 קיים מבנה משרדים פעיל הנהנה כיום מפתרון חניה זמין באמצעות חניון תפעולי. החניון משרת בעיקרו את דיירי המבנה, יחד עם זאת הינו חניון פרטי פתוח המשרת גם מזדמנים.



הנגישות לחניון הפרויקט מתאפשרת רק מתחום חלקה 5, באופן המבטל לחלוטין את החניון הקיים, כלומר כי על מנת ליישם פתרון חניה לפרויקט ובו 150 מקומות חניה חדשים נדרש ביטול של החניון הקיים הכולל 106 מקומות חניה (בהתאם לרישיון העסק של החניון).
150 מקומות החניה החדשים מיוחסים לפרויקט החדש ובכך למעשה מבטלים את שווי כלל החניון התפעולי הקיים, המהווה פגיעה מהותית בשווי החניון הקיים.

תליית המבנה לשימור ברחוב יבנה 33:

במצב קודם עפ"י תכנית תא/3451 החניון אינו כולל את השטח שמתחת למבנה ברחוב יבנה 33 (מפנה לתכנית התנועה ותכנית קומה טיפוסית).

בתכנית תא/4226 החניון כולל חניה מתחת למבנה ברחוב יבנה 33 כחלק מהחניון. בניית החניון מתחת מחייבת תליית וייצוב המבנה לשימור הנאמדת ב- 4 מיליון ₪.

מפנה למכתב של מר יוני אפרתי, מפקח הפרויקט, המפרט על נושא זה.

עלויות עודפות במצב חדש

מעבר לתקן חניה, תכנית תא/4226 מחייבת בניית 150 מקומות חניה לאופניים עבור משתמשי הרכבת הקלה וזאת מעבר לנדרש בתקן. מדובר בהוראה שאינה קיימת במצב קודם בתכנית תא/3451 המהווה עלות עודפת. השטח ברוטו כולל מעלית אופניים, מדרגות, כניסות ויציאות הנדרש לבניית 150 מקומות חניה לאופניים הינו כ- 500 מ"ר.

מפנה לאומדן עלות עפ"י חוות דעת של מדפיס זרזקי גרניציה בע"מ, לפיו סך העלות 1,917,216 ₪.

שטחי ציבור

עפ"י סעיף 4.1.2 ד' בתכנית תא/4226, שטחי הציבור לרבות החניה שלהם יבנו וימסרו ללא תמורה.

בהתאם לכתב התחייבות שניתן ע"י יזמי התכנית לעיריית תל אביב כתנאי להפקדת התכנית, מסירת שטחי הציבור לעירייה נדרשת בגמר מלא, לרבות הפרדת מערכות לשטחי הציבור, דבר המייקר משמעותית את עלות השטחים.

ביחס לדרישות הועדה המקומית לגמר נדרש בפרויקטים אחרים, הובאה בחשבון עלות בניה בסך 13,000 ₪/למ"ר לפי ממוצע עלויות שהובאו בחשבון בשומת הועדה (בתחשיבי החילוץ) בין מסחר (10,000 ₪) שהינו לרמת מעטפת למגורים (16,000 ₪) שאינם במגדל בגמר גבוה.

אומדן עלות בניית השטחים הציבוריים: $300 \text{ מ"ר} * 13,000 = 3,900,000 \text{ ₪}$

עלות החניה: $50 \text{ מ"ר} * 3,000 = 150,000 \text{ ₪}$. כלליות * 4 מקומות = 780,000 ₪

סה"כ עלויות בניית שטחי ציבור ללא מע"מ: 4,680,000 ₪

הואיל ומדובר בבניה למלכ"ר, שאינו רשום כעוסק במע"מ, לא ניתן לקזז את המע"מ בגין בניית שטחי הציבור.

סה"כ עלויות בניית שטחי הציבור: **5,475,600 ₪**

השפעה נוספת של מבני הציבור על שווי הנכס, הינה יצירת מושאע (מעבר למושאע הקיימת).



תחשיב השבחה:

מצב חדש - שווי מגרש 100:

שימוש	שטח מ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מסחרי	90	25,000 ₪	2,250,000 ₪
מלונאות	320	16,000 ₪	51,200,000 ₪
מגורים	11,770	26,300 ₪	309,551,000 ₪
סיכום ביניים			363,001,000 ₪
הפחתה לגודל			90%
סיכום ביניים			326,700,900 ₪
עלות בניית שטחי ציבור			5,475,600 ₪ -
עלות עודפת להקמת חניית אופניים			1,917,200 ₪ -
סיכום ביניים			319,308,100 ₪
הפחתה למושאע תכנית בינוי ומגבלות ומאפיינים			85%
הפחתה לסיכון באי מימוש ובעלות אחודה			90%
שווי הזכויות למגדל במגרש 100 (מעוגל)			244,271,000 ₪

חלקה 5 תתי חלקות 1 ו-2:

מצב קודם:

במצב קודם הזכויות בחלקה כוללות:

- חניון ובו 106 חניות לפי רישיון עסק.
- כל יתרת זכויות הבניה בחלקה אשר הוקצו לו זכויות במגדל בהיקף של 159.97 מ"ר מגורים ו- 1,812.66 מ"ר מסחר ומשרדים.

מציין כי בשומת הועדה כפי הנראה הובא בחשבון כי החניון נותר זהה בשני מצבי התכנון, אך בפועל לא כך הדבר.

הוראות סעיף 16.1(1) מחייבות כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים מרחוב יבנה.

לאחר בדיקות רבות שנעשו נמצא כי ההוראות לעניין החניה (אשר שונו ע"י הועדה המחוזית ערב אישור התכנית, מאוחר למסמך דנוס) דורשות תליית בניין המשרדים המצוי ברחוב יבנה 31, דבר הכרוך בעלויות בלתי סבירות ובסיכון שאינו מאפשר ביצוע. לפיכך הפתרון היחיד האפשרי הינו התחברות לחניון הקיים ברחוב יבנה 31 ושימוש ברמפה ובחניון הקיים.

התכנון הסופי שאושר בתכנית העיצוב, כולל 3 קומות חניה עם כ- 150 חניות הכוללים את החניות שהיו קיימות בחניון המבנה ברחוב יבנה 31 (חלקה 5).

מעבר להשפעה הכללית של צמצום מספר החניות בפרויקט על שווי הפרויקט, בהתייחס לשווי מצב קודם של חלקה 5 יש להביא בחשבון את השווי החניון כבנוי בעוד שבמצב חדש משמש כחלק מפתרון.



שימוש	שטח מ"ר	שווי למ"ר/מקום	סה"כ
חניון	106 מקומות חניה	250,000 ₪	26,500,000 ₪
מסחרי	73.26 (לחלקה 5 הוקצה 29.3% מהשטח שאינו למגורים המהווה 250 מ"ר עפ"י טבלאות זרניצקי)	25,000 ₪	1,831,500 ₪
משרדים/מלונאות	1,739.4	8,500 ₪	14,784,900 ₪
מגורים	159.97	26,300 ₪	4,207,211 ₪
ממ"דים	19.28 (תכנית תא/3451 מתירה 24 יח"ד * 12 מ"ר * 6.693% מהמגורים במצב קודם לחלקה 5)	26,300 ₪	507,064 ₪
סיכום ביניים			21,330,675 ₪
הפחתה לגודל			0.95
הפחתה למושאע			0.9
שווי מצב קודם			44,738,000 ₪

מצב חדש:

שווי מגרש 100 : 244,271,000 ₪
 זכויות במגרש 100 : 21.882971%
 שווי הזכויות במגרש : 53,454,000 ₪
 שווי 11 חניות שנותרו במשרדים : 2,755,000 ₪ = 250,000 * 11
 שווי מצב חדש : 56,204,000 ₪

השבחה:

שווי מצב חדש : 56,204,000 ₪
 שווי מצב קודם : 44,738,000 ₪
 השבחה : 11,466,000 ₪

חלקה 7:

מצב קודם:

- במצב קודם הזכויות בחלקה כוללות:
- מבנה לשימור ברחוב שד"ל 8.
 - מבנה לשימור ברחוב יבנה 33.
 - זכויות במגרש 293.
 - זכויות במגדל בהיקף של 121.28 מ"ר מגורים ו- 1,374.11 מ"ר מסחר ומשרדים.

שווי מגרש 293:

הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה במבנה עצמאי קטן הינו גבוה יותר מאשר במגדל לאור יחס ברוטו נטו נמוך, עלויות בניה נמוכות יותר, פוטנציאל קונים ועוד. לפיכך הובאה בחשבון תוספת של 10% לשווי למגורים ביחס למגדל.

שימוש	שטח מ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
זכויות במגרש 293			
קרקע מסחרית בהתאמה לחזית ליהודה הלוי	209.0	₪ 35,000	₪ 7,315,000
משרדים/מלונאות	636	₪ 8,500	₪ 5,406,000
מגורים	200	₪ 28,930	₪ 5,786,000
ממ"ד	26	₪ 28,930	₪ 752,180
חדרי יציאה לגג	164	₪ 37,609	₪ 6,167,876
ממ"ד בגג	26	₪ 37,609	₪ 977,834
			סה"כ זכויות במגרש 293
זכויות במגדל			
מסחרי	55.53 (לחלקה 5 הוקצה 22.2% מהשטח שאינו למגורים המהווה 250 מ"ר עפ"י טבלאות זרניצקי)	₪ 25,000	₪ 1,388,250
משרדים/מלונאות	1,318.57	₪ 8,500	₪ 11,207,845
מגורים	121.27	₪ 26,300	₪ 3,189,401
ממ"דים	14.61 (תכנית תא/3451 מתירה 24 יח"ד * 12 מ"ר * 5.074% מהמגורים במצב קודם לחלקה 7)	₪ 26,300	₪ 384,243
סיכום ביניים			₪ 16,169,739
הפחתה לגודל			0.95
הפחתה למושאע			0.9
			שווי זכויות במגדל
			סה"כ שווי מצב קודם
			₪ 40,230,000

מצב חדש:

שווי מגרש 100 : ₪ 244,271,000
 זכויות במגרש 100 : 25.068846%
 שווי הזכויות במגרש : **₪ 61,236,000**

השבחה:

שווי מצב חדש : ₪ 61,236,000
 שווי מצב קודם : ₪ 40,230,000
 השבחה : **₪ 21,006,000**



חלקה 8:

מצב קודם:

הזכויות בחלקה כוללות זכויות מוגדרות במגדל בהיקף של 950 מ"ר בקומות 26-27 של המגדל. מדובר בקומות הפנטהאוס של המבנה. יש להביא בחשבון את ביטוי ההקצאה בקומות העליונות.

זכויות במגדל

הובא בחשבון תוספת 40% לשווי מ"ר מבונה בדירות פנטהאוס לשווי של 36,820 ₪.

שימוש	שטח מ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	950	₪ 36,820	34,979,000
ממ"דים	114.48 (תכנית תא/3451 מתירה 24 יח"ד * 12 מ"ר * 39.749% מהמגורים במצב קודם לחלקה 8)	₪ 36,820	₪ 4,215,154
סיכום ביניים			₪ 39,194,154
הפחתה לגודל			0.95
הפחתה למושאע			0.9
שווי מצב קודם			₪ 33,511,000

מצב חדש:

שווי מגרש 100 : 244,271,000 ₪
 זכויות במגרש 100 : 14,819,527%
 שווי הזכויות במגרש : 36,200,000 ₪

השבחה:

שווי מצב חדש : 36,200,000 ₪
 שווי מצב קודם : 33,511,000 ₪
 השבחה : 2,689,000 ₪

תחשיב לחלופין על בסיס טבלאות דנוס:

לא סביר כי ערכי השווי בכלל ושווי המקרקעין בפרט, יעלו עשרות מונים ביחס לאלו שנקבעו בשומת דנוס, שומה שנערכה בצורה אובייקטיבית, תוך חובת שמירת איזון בין הבעלים, ואישורה ע"י הועדה המקומית.

מפנה ל- עמ"נ (ח"י) 41505-10-13 עמוס אשרי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון (להלן: "אשרי") שעסק בשאלה של מעמדן של טבלאות ההקצאה לעניין היטל השבחה.

בעניין אשרי נקבע כי שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה. עם זאת, מקום שמוסד התכנון מבקש לסטות משומת המקרקעין שנערכה לצורך טבלאות האיזון, עליו לאזן בין האינטרסים, לנמק ולהבהיר את הסטייה. זאת, בהתאם להלכה



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין | אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

לפיה: "רשות לא תוכל לשנות את החלטותיה אם הדבר יפגע בהסתמכות של הציבור או יביא לשינוי לרעה במצבו של מי שכפוף לאותה החלטה". לפיכך נקבע, כי לצורך סטייה מטבלאות הקצאה ואיזון במסגרת שומת השבחה/שומה בגין פגיעה, נדרשת הצדקה לשינוי ההחלטה וכי יש לבחון את התנהגות הועדה המקומית בנדון.

מפנה להחלטת ועדת הערר ת"א 85143/13 רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן. שם נדונה השאלה, מתי ראוי להסתמך על טבלאות ההקצאה והאיזון ומתי מוצדק לסטות מהן, בהתאם לקביעות בעניין אשרי: "... על מנת לקבל מהועדה המקומית טענה כי טבלאות ההקצאה שהוכנו מטעמה לתכנית איחוד וחלוקה אינן משקפות שווי נכון של הנכסים, צריכה הועדה המקומית להציג אכן הנמקות כבדות משקל. טענה כללית לפיה טבלאות ההקצאה אינן משקפות שווי ריאלי אין די בה..."

השוואת שווי בין שומת הועדה לשומת דנוס, במצב חדש:

שומת דנוס		שומת הועדה		שטח מ"ר	שימוש
סה"כ	שווי למ"ר	סה"כ	שווי למ"ר		
₪ 12,000,000	₪ 25,000	₪ 13,440,000	₪ 28,000	480	מסחרי
₪ 51,200,000	₪ 160,000 לחדר	₪ 128,725,000	₪ 9,500	13,550 320 חדרים	מלונאות
₪ 309,551,000	₪ 26,300			11,770	מגורים
		₪ 383,090,000	₪ 29,000	13,210	מגורים כולל מ"ד
לא רלוונטי					ציבורי
₪ 372,751,000		₪ 525,255,000			סיכום ביניים
לא רלוונטי בטבלאות הקצאה		₪ - 2,373,300			עלויות בניית שטחי ציבור
0.90		0.90			הפחתה לגודל
0.90		0.95			הפחתה למושפע
₪ 335,475,900		₪ 447,063,854			שווי

הפרש שווי של 111,587,954 ₪, כ- 33%, וזאת לפי ההתאמות הנדרשות בשווי בטבלאות לעניין מושפע ובניית שטח ציבורי, הפרש הערכים אינו סביר.

במצב קודם הפער קטן יותר:

8	7	5 ללא החניון	חלקה:
₪ 22,486,500	₪ 31,311,489	₪ 18,271,560	שווי מצב נכנס בשומת דנוס:
₪ 27,860,024	₪ 40,504,082	₪ 21,455,738	שווי מצב קודם בשומת הועדה:
₪ 5,373,524	₪ 9,192,593	₪ 3,184,178	הפרש:
23.9%	29.4%	17.4%	באחוזים:



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין | אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

לאור סמיכות המועדים בין המועד הקובע לטבלאות והמועד הקובע לתכנית והואיל ואין כל סיבה לסטייה, היטל השבחה עפ"י טבלאות דנוס:

שווי מגרש 100 עפ"י הטבלאות (ללא מבני ציבור):	₪ 335,475,900
הפחתת מבנה ציבור:	₪ 5,475,600 -
עלות עודפת לחניית אופניים:	₪ 1,917,200 -
סיכום ביניים:	₪ 328,083,100
הפחתת לגודל (לא הובא בחשבון בשומת דנוס):	0.9
שווי מצב חדש:	₪ 295,274,790

תחשיב השבחה בהתאמה:

חלקה 5 תתי חלקות 1 ו- 2:

מצב חדש:

חלקה 5 - חלק יחסי במגדל 100 21.882971%:	₪ 64,614,898
חניון יבנה 31 (11 מקומות):	₪ 2,750,000
סה"כ שווי מצב חדש:	₪ 67,364,897

מצב קודם:

עפ"י שומת דנוס ולאחר הפחתה לגודל 5%:	₪ 17,357,982
חניון יבנה 31 (דנוס הניח שנשאר בשני מצבי התכנון):	₪ 26,500,000
שווי מצב קודם:	₪ 43,857,982
השבחה:	₪ 23,506,915

חלקה 7:

מצב חדש:

חלקה 7 - חלק יחסי במגדל 100 25.068846%:	₪ 74,021,982
מבנה בשד"ל 8:	₪ 5,872,000
מבנה בשד"ל 33:	₪ 5,490,000
סה"כ שווי מצב חדש:	₪ 85,383,982

מצב קודם:

עפ"י משומת דנוס ולאחר הפחתה לגודל 5%:	₪ 13,158,725
מבנה בשד"ל 8:	₪ 6,375,800
מבנה בשד"ל 33:	₪ 5,490,000
שווי מצב קודם:	₪ 25,024,525
השבחה:	₪ 23,506,915



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

חלקה 8:

מצב חדש:

חלקה 8 - חלק יחסי במגדל 100 : 14,819,527% : 43,758,327 ₪

מצב קודם:

עפ"י שומת דנוס ולאחר הפחתה לגודל 5% : 21,362,175 ₪

השבחה : 22,396,152 ₪

10.3. תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשת :

התבססות על השווי בטבלת ההקצאות:

בחישוב ההשבחה אין לקשור בין ערכי השווי לצורך ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה לבין ערכי השווי לחישוב ההשבחה.

בפס"ד עמ"נ 41505-10-13 עמוס אשרי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, נקבע במפורש כי טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים. רשות המבקשת לשנות את החלטותיה, לרבות לסטות משומה שקבעה במסגרת דומה, צריכה לשקול את השיקולים הרלוונטיים, לאזן בין האינטרסים השונים, להבהיר ולנמק מדוע יש מקום לסטייה.

כמו כן נקבע בפסק הדין כדלקמן: "עם זאת, מקום שבו התברר כי קיימת הצדקה לשינוי ההחלטה, אין לכבול את הרשות בהחלטה שגויה קודמת".

ערכי השווי אשר נקבעו בשומת דנוס למלונאות הינם שגויים (ראה בהמשך). כמו כן קיים פער זמנים בין המועד הקובע לתכנית למועד הוצאת מסמך העקרונות. לפיכך, אין להתבסס על ערכי השווי בטבלה.

מעיון במסמך העקרונות שערך מר דנוס עולה כי מועד הוצאת המסמך הינו 20/06/2018, המועד הקובע לאישור התכנית הינו 10/09/2019, עסקאות ההשוואה למגורים ומסחר במסמך זה הינן מהשנים 2016 ו- 2017, ערכי השווי למלונאות הינן מהשנים 2013-2014.

ערכי השווי למלונאות בשומתו של דנוס מתבססים על עסקאות שנערכו כ- 5 עד 6 שנים לפני המועד הקובע. כלומר, ערכי השווי אשר נקבעו בטבלת ההקצאות, בעיקר למלונאות, אינם רלוונטיים למועד הקובע לאישור תכנית תא/4226 ולכן אין לאמץ אותם.

ידוע כי הכנת טבלת הקצאה ואיזון אורכת זמן רב עד לאישורה, בזמן זה ערכי השווי משתנים ולכן אין להתבסס על ערכי השווי בטבלת ההקצאות כפי שמצוין בפסק הדין.

לסיכום, ערכי השווי שנקבעו ע"י מר דנוס למלונאות הינם שגויים ויש לשנותם. לגבי יתר הנתונים יש לבצע התאמה למועד הקובע.



ערכי השווי למלונאות:

- מפנה לשומת IFRS מתאריך 14/11/2019 (למועד קובע 30/09/2019), שנערכה ע"י השמאים דוד ומנור סגל למתחם הנדון. השומה הוזמנה ע"י חברת "הד מאסטר" לצורך הכללתה בדו"חות הכספיים (החברה בעלת כ- 80% מהזכויות במתחם). בשומה נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למלונאות 7,200 ₪, סה"כ שווי המלונאות 128,880,000 ₪ (בשומת הועדה השווי למלונאות 128,725,000 ₪).
- אין לקבל את ערכי השווי למלונאות בטבלת האיזון לתכנית תא/4226 בשומת דנוס.
 1. ערכי השווי מבוססים על עסקאות מהשנים 2013-2015, בעלות תוקף נמוך למועד הקובע 2019.
 2. בשומת דנוס שווי חדר מלונאות נקבע בגישת "עסק חי", שהינה גישה בעלת תוקף נמוך. מחיר לינה בשומה 800 ₪ בהתבסס על סקר מחירים מהשנים 2012-2016, כאשר בשומת דוד ומנור סגל מחיר לינה 1,164 ₪, כלומר עליה של 45%.
 3. כפי שמצוין בשומת דוד ומנור סגל, אין לערוך את השומה לפי שווי לחדר שכן סביר כי ייבנו יותר מ- 320 חדרים.
 4. עסקאות ישרוטל טאוור ועסקת SEA-ONE נותחו בשומה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס אשר הגיעה למסקנה כי שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪. בשומת דנוס לא ניתן משקל לנתונים אלו בקביעת שווי המלונאות.
- הוצגה טבלה מרכזת לשווי מ"ר מבונה למלונאות בשומות מכריעות בעיר תל אביב.
- מפנה לניתוח עסקה בשומת השמאי המכריע אבישי זיו מתאריך 30/04/2019, לנכס בגו"ח 7052/57, רחוב שלמה 46-48. מניתוח העסקה שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות 10,355 ₪; 8,145 ₪ למ"ר ברוטו למלונאות.

היקף השטח המלונאי:

- מפנה לסקירת שוק התיירות בתל אביב בשומת השמאים דוד ומנור סגל.
- מפנה למסמך של עיריית תל אביב "תיירות ת"א- יפו 2030 חזון ותכנית אב, שם נכתב, בין היתר, כי עד שנת 2030 תצטרך העיר כמות כפולה של חדרי מלון, קרי בין 7,000 – 10,000 חדרי מלון חדשים.
- אין להביא בחשבון את מגפת הקורונה שפרצה לאחר המועד הקובע.

הרכב הבעלות במגרש:

- הרכב הבעלות במגרש אינו שונה במצב הקודם לעומת המצב החדש, למעט יורשים שנרשמו בחלקה 9. עפ"י שומת מקרקעין מקיפה מיום 14/11/2019 אשר נערכה ע"י השמאים מנור ודוד סגל, לחברת "הד מאסטר" כ- 80% מהזכויות במגדל כך שאין בעיה לאחד בעלות במלון המהווה כ- 24% משווי המגדל ולייחד יחידות דיור להד מאסטר ולשאר הבעלים במגדל.



שווי מ"ר מבונה מגורים:

בשומת הועדה נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים 29,000 ₪. משווי זה בוצעה הפחתה למושאע בשיעור 5%, כלומר, שווי מ"ר מבונה הינו 27,550 ₪. השמאים דוד ומנור סגל קבעו כי שווי למ"ר מבונה הינו 27,000 ₪, המגלים את המושאע הקיימת במגרש.

כמו כן בשומת הועדה נלקח בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 10% לעומת 5% בה נקטו השמאים דוד ומנור סגל.

עירוב שימושים של מגורים ומלונאות אינו פוגע בשווי אלא יכול רק להוסיף לאור העובדה שדיירי הבניין יוכלו להשתמש במתקני המלון כגון בריכת שחיה, ספא.

יש להביא בחשבון כי המגורים יהיו בקומות 22 עד 38. עפ"י מחקר דלפי משנת 2020 התוספת הממוצעת לכל קומה כלפי מעלה בבניין מעל 15 קומות הינו 2%.

בהוראות התכנית נקבע כי גודל דירה ממוצעת יהיה 100 מ"ר, כלומר ניתן לבנות דירות קטנות וגם דירות יוקרה הגדולות מ-100 מ"ר.

מורכבות המושאע:

לא קיים הבדל במושאע בין המצב הקודם למצב החדש. למרות איחוד המגרש הבעלות בבניינים לשימור תישאר בבעלות אחת.

הרכב המושאע במגדל זהה בשני מצבי התכנון.

חברת הד מאסטר במועד הקובע מחזיקה ב- 79.16% מהזכויות במגדל, יתרת הזכויות הינה של בעלי חלקה 8 ו-9.

עלות בניית שטחי ציבור:

שמאי המבקשת מתבסס על עלויות הבניה בשומת הועדה למגורים ומסחר.

יש להביא בחשבון כי עלות זו מגלמת גם את שטחי השירות ומקומות החניה. בתחשיב עלות בניית שטחי השירות הובאה בחשבון עלות לכל מרכיב בנפרד (200 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שטחי שירות + מקומות חניה).

התייחסות למסמך ממשד משה צור אדריכלים:

ההתייחסות לאחר ישיבה שנערכה עם גב' רבקה פרחיה, הממונה על התכנית מטעם הועדה המקומית:

א. תכנית העיצוב אושרה בועדה המקומית בתנאים ביום 24/11/2020 ותאושר סופית בעוד מספר חודשים בודדים.

ב. לגבי הטענה כי לא ניתן להקים את הפרויקט עם ממ"דים - לועדה אין התנגדות שהמיגון יהיה מיגון קומתי ובלבד שנושא זה יעוגן בתכנית העיצוב. מבקשת שבישיבה תוצג הסכמת האדריכל.

כמו כן הסיבות בגינן לא ניתן לבנות ממ"דים במצב החדש נכונות גם למצב הקודם.



- ג. הגבלת הכניסות לחניון – אין קשר בין הדרישה לכך שהכניסות והיציאות של רכבים פרטיים יתבצעו מרחוב יבנה למספר קומות החניה (הכניסה מרחוב שדי"ל תישאר לפריקה וטעינה). הבחירה לבנות 3 מרתפי חניה הינה בחירה של המתכנן ולא נובעת משינוי הכניסה.
- ד. בניה זיזית הייתה גם במצב הקודם. השינוי היחיד הוא ששטח הקומה גדל.
- ה. שטחי חלחול – בתכנית תא/3451 שטחי החלחול הינם 20%, בתכנית תא/4226 שטחי החלחול הינם 15%. הועדה אישרה ליזמים בתכנית העיצוב להקטין את שטחי החלחול ל- 13.5%. כלומר, התכנית הטיבה עם היזמים.
- ו. לטענה כי יתכן ובמסגרת מגבלות התכנית לא ינוצלו כל זכויות הבניה למגורים, טענה זו לא הוכחה. כמו כן בתכנית העיצוב מנוצלים כל שטחי המגורים.
- ז. היקף שטחי המסחר – היקף שטחי המסחר שינוצלו נקבעו ע"י מתכנן התכנית. ניתן להקטין את הלובי וליצור שטחי מסחר גדולים יותר. בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את הקיים בהוראות התכנית. כמו כן עפ"י המצגת האחרונה שהועברה לועדה, השטחים שיוקצו לעירייה יהיו ברובם בקומה הראשונה ולא בקומת הקרקע.

שווי מ"ר מבונה משרדים:

לא מקבלת את שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 8,200 ₪ בשומת דנוס, מפנה להכרעות שמאים מכריעים מהם עולה כי שווי מ"ר מבונה למשרדים לשנים 2017-2019 בגבולות 4,100 ₪ - 5,000 ₪.

שטחי הממ"דים במצב חדש:

לועדה אין התנגדות שהמיגון יהיה מיגון קומתי ובלבד שנושא זה יעוגן בתכנית העיצוב. עד היום סעיף זה לא הוכנס לתכנית העיצוב. ממידע שנמסר בכוונת המתכנן לבנות ממ"דים לפחות לחלק מהדירות, לפיכך, מבוקש כי השומה תתבצע בשתי חלופות, עם ממ"דים וללא ממ"דים.

במידה וייקבע כי אין להביא בחשבון ממ"דים יש להביא בחשבון במצב החדש תוספת שווי בגין שטחי הממ"דים כפי שקבע השמאי אוהד דנוס בטבלאות האיזון.

שטחי הממ"דים במצב הקודם:

בשומה שהוצאה על ידי שמאי הועדה מר מאיר צור לתכנית תא/3451 עולה כי לא הובאו בחשבון שטחי ממ"דים. לפיכך, אין להביא בחשבון את שטח הממ"דים במצב תכנוני קודם בשומה.

מקדם מושאע וסיכון במצב חדש:

התכנית במצב החדש קובעת כי במידה ולא ימומשו השטחים המיועדים למלונאות, היקף שטח הבניה למגורים לא יעלה על 75% מסך השטחים העיקריים בתכנית. ההתניה לעניין שטחי הבניה בהקמת שטח מלון עפ"י הוראות התכנית מהווה תוספת סיכון רק לשטחי המגורים שנוספו מעבר ל- 75%.

היזם תמיד יוכל לבחור את החלופה ללא שטחי המלון ולכן בחלופה זו אין תוספת סיכון.



הוצג תחשיב שווי לחלקה 10 כולל מלונאות, ממנו עולה כי השווי 390,930,480 ₪

הוצג תחשיב שווי לחלקה 10 ללא מלונאות, ממנו עולה כי השווי 270,991,125 ₪.

לפיכך במידה שקיימת תוספת סיכון, יש להביאה רק לתוספת השווי שבין שני המצבים, דהיינו ל- 120 מיליון ₪, ולא לכל השווי במצב החדש.

שווי מצב קודם חלקה 8:

פנטהאוסים במצב קודם:

לא מצוין בהסכם השיתוף כי מדובר בפנטהאוסים.

מטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה על ידי מר דנוס עולה כי שווי מ"ר מבונה במצב הקודם הינו 26,300,000 (ובהפחתה של 10% בגין עירוב שימושים) וזאת בדומה לשווי יתר החלקות במצב הקודם.

בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית תא/4226 מצוין כי מר ובר ומר אטרקצי יקבלו במצב החדש 475 מ"ר כל אחד בקומות 26 + 27 במגדל בדומה למצב הקודם. כלומר, שווי הזכויות במצב הקודם שווה לשווי דירות רגילות בקומות 26 - 27 ולא לדירות פנטהאוס. מר אטרקצי ומר ובר לא מקבלים זכויות נוספות שכן עפ"י הסכם השיתוף מיום 29/08/2013 (כפי שמצוין בחוות דעת מטעם החברה לדוחות הכספיים עמוד 62) יתרת הזכויות תהיה שייכת להד מאסטר.

במידה והשווי במצב הקודם היה שווי דירות פנטהאוס טבלת ההקצאה והאיזון היתה צריכה להשתנות בהתאם.

שווי מצב קודם חלקה 7:

בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב קודם שווי של 106 מקומות חניה בטענה כי מקומות אלה "יגרעו מהחניון" וישמשו את המגדל.

שמאית המשיבה טוענת כי אין להביא בחשבון במצב קודם את מקומות החניה וזאת מהסיבות הבאות:

- אין קשר בין הדרישה לכך שהכניסות והיציאות של רכבים פרטיים יתבצעו מרחוב יבנה למספר קומות החניה. הבחירה לבנות 3 מרתפי חניה הינה בחירה של המתכנן ולא נובעת משינוי הכניסה.
- התכנון שהוצג ע"י המתכנן הינו תכנון ראשוני ויכול להשתנות במהלך הוצאת ההיתר. יש להתבסס על התכנית והנספחים לתכנית לצורך קביעת היטל ההשבחה. עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית, קיימות 8 קומות מרתף.
- עפ"י היתר הבניה מס' 940935 בחלקה 7 בנויים 3 מרתפים הכוללים 78 מקומות חניה (כך גם מופיע בשומה לדוחות הכספיים) ולא 106 מקומות חניה כמצוין בשומת המבקשת. שווי מקום חניה בדוחות הכספיים מטעם המבקשת הינו 160,000 ₪, ולא 250,000 ₪.
- מתוך מצגת לתכנית העיצוב מתאריך 02/12/2020 עולה כי ניתן לבנות עוד 70 מקומות חניה ולא להשתמש במקומות החניה הקיימים, הוצגה טבלת מאזן חניה.



התקן המרבי הינו 220-227 בעוד היזם מבקש לבנות 150-157 מקומות חניה.

מכיוון שמדובר במימוש במכר ולא במימוש בהיתר ומכיוון שהתכנון של היזם יכול להשתנות יש להביא בחשבון את האפשרות לבנות 227 מקומות חניה.

227 מקומות חניה עונים על התקן לפרויקט החדש 139 מקומות + 78 מקומות חניה קיימים = 217 מקומות חניה.

גובה קומת המגורים:

עפ"י הוראות תכנית תא/3451 סעיף 4.1.2 א' - גובה קומת מגורים לא תעלה על 3.8 מ' מרצפה עד רצפה, עפ"י טיוטת תכנית העיצוב - גובה קומה טיפוסית במגורים עד 3.6 מ' ובמגורים בקומות העליונות עד 4 מ', כך שאין הבדל בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש.

תליית המבנה ביבנה 33:

יזמי הפרויקט מתכננים לפרק את המבנה הקיים בחלקה ולשחזר, המשמעות היא שלא צריך לתלות את המבנה.

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

מהות	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
	ההשבחה תחושב לזכויות במגרש 100 בלבד לאור קיזוז המבנה לשימור בשני במצבי התכנון	הוצג תחשיב לזכויות הבניה ולחלופין, תחשיב בהתאם לשומת דנוס בתוספת הפחתה לגודל בשיעור 10%
מקדמי הפחתה מצב קודם	מושאע 0.95 הפחתה לגודל 0.95	מושאע 0.9 הפחתה לגודל 0.95
מקדמי הפחתה מצב חדש	מושאע 0.95 הפחתה לגודל 0.9	מושאע ותכנית עיצוב 0.85 הפחתה לגודל 0.9
שווי מ"ר מבונה מגורים	29,000 ₪	26,300 ₪
שווי מ"ר מבונה מלונאות	9,500 ₪	לפי שווי חדר בבית מלון 160,000 ₪, בגישת החילוץ מגיע ל- 3,800 ₪ למ"ר מבונה
שווי מ"ר מבונה מסחר	28,000 ₪	נתוני השוואה למסחר + הכרעות שמאים
שווי מ"ר מבונה משרדים		8,200 ₪



מהות	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
התבססות על טבלת הקצאה ואיזון	טבלאות הקצאה ואיזון אינן מחייבות את הצדדים, נתוני השווי למלונאות בשומת דנוס מבוססים על נתונים 5-6 שנים לפני המועד הקובע ואין לאמצם בנוסף, מסמך העקרונות של דנוס מיום 20/06/2018 ומועד אישור התכנית הינו 10/09/2018	הוצגה השבחה לחלופין לפי טבלאות דנוס בהתאמות לעלויות עודפות
התניית היקף בניה למגורים בשימוש מלונאות	בחינת שווי הנכס נעשית בהתאם לשימוש הטוב והיעיל ולפיכך ככל וזהו השימוש המיטבי יש להביאו בחשבון - הוצג תחשיב לשימוש המיטבי לפי מסמך שפרסמה עיריית תל אביב לפיו עד שנת 2030 העיר תצטרך כמות כפולה של בתי מלון קרי, 7,000 – 10,000 חדרי מלון חדשים	בהוראות התכנית נכתב כי לצורך מתן תמריץ כלכלי להקמת מלון עירוני התכנית מאפשרת ליעד 40% ז"ב למגורים במקום 25% - כל פער הפרש בין שטח מגורים העיקרי שניתן כתמריץ אינו נדרש לחיוב בהיטל השבחה - חיוב בהיטל יאיין את התמריץ לחלוטין
עלויות עודפות	העלויות העודפות לפרויקט שמציג שמאי המבקש נערכו עבור המצב הקודם	בסך 1,917,216 ₪ להקמת חניית אופניים עבור משתמשי הרק"ל לפי חו"ד מדפיס זרזקי גרניצה בע"מ על פי ההסכם עם עיריית תל אביב, תנאי להפקדת התב"ע הוא מסירת מבני הציבור ברמת גמר מלא לרבות הפרדת מערכות (דבר המייקר את עלות השטחים) סה"כ עלות בנית שטחי ציבור 5,475,600 ₪
דירות מגורים בפרויקט	גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר - כלומר ניתן לבנות דירות קטנות וגם דירות יוקרה הגדולות מ-100 מ"ר	דירה בשטח 100 מ"ר מאיינת את האפשרות ליצירת דירות יוקרה המאופיינות בשטחים נרחבים ולרוב נפרסות על קומה שלמה - מבדיקה שנערכה עם אדריכל הפרויקט עולה כי קיימת בעיית ניצול שטחי המגורים במסגרת התכנית וכי חלק מהשטח העיקרי ינוצל במרפסות אם בכלל
ממ"ד	הועדה תומכת בהקמת ממ"קים, אין להביא בחשבון ממ"דים במצב קודם, לא הגיוני לבנות ממ"דים ל-24 יח"ד דרך 20 קומות של מלון, לכן גם במצב קודם התכנון המיטבי זה ממ"קים	מצב קודם ינוצלו הממ"דים, בדירות ומצב חדש לא ניתן לממש אלא רק ממ"קים בהתאם למכתב מאדריכל הפרויקט
דחיה	הליך של פירוק שיתוף הינו קצר ופשוט, במקרה הנדון הפירוק יהיה בהתמחרות חיצונית למרבה במחיר, אין סיבה לדחיה של יותר משנה	מורכבות הפרויקט עולה עשרות מונים על המצב הקודם ומשכך היקף הדחיה הכולל הנדרש לתכנית עיצוב ושימור
שטחי מסחר	היקף שטחי המסחר שינוצלו נקבעו ע"י מתכנן התכנית. ניתן להקטין את הלובי ולייצר שטחי מסחר גדולים יותר	בפועל לא ניתן לנצל יותר מ-90 מ"ר מתוך 480 מ"ר מותרים - מפנה למכתב האדריכל
חניות מתחת למגדל	אין קשר בין הדרישה לכך שכניסות ויציאות הרכבים הפרטיים יתבצעו ברחוב יבנה למספר קומות החניה, הבחירה ב-3 קומות חניה הינה של המתכנן, בעוד עפ"י נספחי התכנית מותר להקים 7 קומות חניה עבור 288 חניות	הסדרי תנועה חדשים והשארת שטחי חלחול מאפשרים פתרון ל-150 מקומות חניה בלבד, בנוסף פתרון החניה מתאפשר רק מתחום מבנה המשרדים הממוקם ביבנה 31



מהות	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
הרכב הבעלות במגרש	אינו שונה בשני מצבי התכנון, על פי שומת מקרקעין מקיפה IFRS שנערכה על ידי השמאים מנור ודוד סגל לחברת הד מאסטר 80% מהזכויות במגדל כך שאין מניעה לאחד בעלות במלון המהווה 24% משווי המגדל ולייחד יחידות דיור	לבעלות אחודה משמעות כלכלית רבה לאור הרכב זכויות הבעלות במקרקעין (בעניין מלונאות)
עלות בנית שטחי ציבור	שמאי המבקש משתמש בעלויות הבניה שנקבעו בשומת המשיבה למגורים ולמסחר אולם הם מגלמים את עלות הקמת שטחי השירות והחניה	
מושאע	לא קיים הבדל במושאע בין המצב הקודם למצב חדש. למרות איחוד המגרש הבעלות בבניינים לשימור נשארת בבעלות אחת. הרכב המושאע במגדל זהה בין שני מצבי התכנון. לחברת הד מאסטר בע"מ 79.16% מהזכויות במגדל.	יש לתת את הדעת בקביעת מקדם הפחתה גדול יותר במצב התכנוני החדש לאור אינטרס שונה לבעלי קרקע בלבד לעומת בעלי זכויות בבניינים לשימור, החיוב בהקמת המלון יצר מצב שאין אפשרות לבצע "חלוקה בעין" מאחר שנדרשת בעלות אחודה
התייחסות לתתי החלקות	חלקה 5 : אין להביא בחשבון במצב קודם שווי למקומות חניה שאינם, עפ"י טבלת האיזון הזכויות הינם לתת חלקה 2 בלבד לה שייכות זכויות הבניה, החניון מיוחס לתת חלקה 1 ואינו כלול בטבלת ההקצאות. גם בתכנית העיצוב ניתן להקים 227 חניות ומבוקש 157 חניות.	חלקה 5 : יש להביא בחשבון בשווי מצב קודם 106 חניות עפ"י רישיון עסק שכן במצב חדש חניות אלו הם חלק מהמצב החדש ב-3 קומות חניה.
	חלקה 7 : במצב קודם זכויות במגרש 293 וזכויות במגדל, במצב חדש זכויות במגדל.	חלקה 7 : במצב קודם זכויות במגרש במצב חדש זכויות במגדל.
	חלקה 8 : יש להתייחס ל-950 מ"ר במצב קודם כדירות פנטהאוס, במצב חדש לא.	חלקה 8 : יש להתייחס ל-950 מ"ר במצב קודם כדירות פנטהאוס, במצב חדש לא.



11. הכרעה:

מושא השומה מהווה את תתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5, חלקה 7, חלקה 8 בגוש 7456, כמפורט לעיל, חלק ממתחם "שד"ל - יבנה" (ראה תיאור הנכס) הכלול בתכניות תא/3451 (מצב קודם) משנת 2011, ותכנית תא/4226 (מצב חדש) משנת 2019, לבניית מבנה/מגדל לשימושים של מלונאות ומגורים מעל קומת קרקע מסחרית.

הצדדים אינם חלוקים, ואני מקבלת את הסכמתם, לרצף התכנוני החל על חלקת מושא השומה ולבחינת ההשבחה למושא השומה לתכנית תא/4226 בלבד.

11.1 טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית תא/4226:

שמאי המבקשת טוען כי לאור העובדה שטבלאות איחוד וחלוקה לתכנית תא/4226 נערכו בחודש יוני 2018, בשומת דנוס.כהן.להט שמאי מקרקעין (להלן: "שומת דנוס") בסמוך למועד הקובע לתכנית תא/4226, יש להביא בחשבון את ערכי השווי בטבלאות אלו, בהתבסס על עמ"נ 13-10-41505-10 עמוס אשרי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון⁵ (להלן: "פס"ד בעניין עמוס אשרי").

שמאית המשיבה טוענת כי אין לקשור בין ערכי השווי לצורך ההקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה לבין ערכי השווי לחישוב ההשבחה, וזאת בהתבסס על פס"ד בעניין עמוס אשרי. לטענתה ערכי השווי שהובאו בחשבון למגורים ומסחר בשומת דנוס הינם מהשנים 2016-2017, ואילו ערכי השווי למלונאות הינם מהשנים 2013-2014 (כ- 5-6 שנים לפני המועד הקובע), לפיכך אין לקבל/לאמץ את ערכי השווי בשומת דנוס שהינם שגויים ואינם רלוונטיים למועד הקובע.

בהחלטת בהמ"ש המחוזי בחיפה לעניינים מנהליים בהליך עמ"נ 13-10-41501-10 בעניין עמוס אשרי, נבחנה בין היתר השאלה האם שווי הזכויות בטבלאות האיזון מחייב את הצדדים בעת עריכת השומות בעניין היטל השבחה או תביעת פיצויים, וכן האם הועדה המקומית מושתקת מלטעון כי שווי הזכויות במקרקעין שונה מהשווי שנקבע בטבלאות האיזון. בהחלטת בית המשפט נקבע כדלקמן:

"ככל שנאמץ את הגישה ולפיה טבלאות האיזון מחייבות את הצדדים גם בנוגע לשומת ההשבחה או שומת הפגיעה יהיה בדבר משום עקיפת הליכי הערר על השומה והדבר יביא לפגיעה בזכויות בעלי המקרקעין להשיג על השומות.

בשים לב לאמור, דומה כי אין לקבל את העמדה ולפיה הצדדים כפופים לטבלאות האיזון ואינם רשאים לסטות מהערכים שנקבעו בהן במסגרת שומות הפגיעה או ההשבחה. עמדה כזו אינה ישימה בשל המועדים השונים. בעמדה זו יש משום פגיעה בבעלי הזכויות במקרקעין אשר לא יוכלו להשיג על השומות בגדרם של הליכי ההשגה והערר הקבועים בדיון בתביעות פיצויים ובדרישות להיטל השבחה. זאת ועוד, הקביעה כי טבלאות האיזון יחייבו את הצדדים גם לצורך שומות הפגיעה וההשבחה תגרום לדיונים רבים ולהתנגדויות לתכנית כבר בשלב אישורה של התכנית רק כדי להימנע מהשפעת הטבלאות על שומות הפגיעה וההשבחה. כאשר מדובר במספר רב של בעלי זכויות, הדבר יסרב ויעכב את הליכי התכנון."

⁵ עמ"נ (חיפה) 13-10-41505-10 עמוס אשרי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, פורסם ביום 28/01/2015.



לאור האמור לעיל, אני מקבלת את טענת שמאית המשיבה כי אין לראות בערכי השווי שנקבעו בשומת דנוס כמחייבים לעניין בחינת היטל ההשבחה בגין התכנית.

11.2. שטחי הבניה:

אני מקבלת את עמדת הצדדים כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון (תכנית תא/3451 ותכנית תא/4226) הינו הקמת מגדל בשימוש מעורב למלונאות בקומות התחתונות וקומות מגורים בקומות העליונות במגדל, מעל קומות קרקע אשר תשמש בחלקה כלובי כניסה למלון ולובי כניסה למגורים ומסחר.

אציין כי במקרה הנדון יזם ומגיש התכנית הן במצב קודם - תכנית תא/3451, והן במצב חדש - תכנית תא/4226, הינה חברת הד מאסטר בע"מ, הבעלים מושא השומה המכרעת הנדונה כאן.

11.3. מצב קודם:

תתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי החלק היחסי במגדל עפ"י תכנית תא/3451. לטענת שמאית המשיבה אין לקבל את טענת שמאי המבקשת לעניין הפסד שווי החניון בין שני מצבי התכנון, ראה תגובת המשיבה לטענות המבקשת.

שמאי המבקשת הביא בחשבון את שווי החלק היחסי במגדל עפ"י תכנית תא/3451 + שווי 106 מקומות חניה אשר לטענתו אינם מהווים חלק משווי המצב החדש (הוצג בפני רישיון עסק לחניון בנוי בשטח 2,760 מ"ר ל-106 כלי רכב במפלסים 1, -2, -3).

בהתאם להסכמת הצדדים המצב הקודם מהווה את זכויות מושא השומה בתכנית תא/3451, המהוות זכויות בניה בתא שטח 292 במגדל בן 29 קומות לשימושים של מלונאות/משרדים מעל קומות קרקע למסחר ומגורים בקומות העליונות.

בתכנית תא/3451 במצב קודם סה"כ שטח עיקרי לבניה במגדל 8,576 מ"ר (מתוך שטח זה מותר עד 2,390 מ"ר עבור 24 יח"ד) וכן 240 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסות ושטח שירות עילי של 3,500 מ"ר.

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לסך הזכויות במגדל במצב קודם, ואני מקבלת את הסכמתם.

עפ"י לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית תא/3451 שנערכה ע"י משרד אינג' יוסף זרניצקי (24/10/2012), לחלקה 5 הוקצו 159.97 מ"ר למגורים במגדל + 1,812.66 מ"ר, המהווים כ- 29.3% מהשטח שאינו למגורים במגדל.

כמו כן מצוין בטבלת האיזון לתכנית תא/3451 ביחס חלקה 5 כדלקמן: "הבנין הבנוי בתחום החלקה בשטח עיקרי של 2,927 מ"ר הן במצב הקיים והן במצב החדש ללא שינוי עפ"י הבעלויות הקיימות (בעלי היחידות בבנין הקיים, חברת "הד מאסטר" בע"מ ואחרים). הבנין נרשם בפנקס הבתים המשותפים כשבתקנון המוסכם הוצמדו כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (בין אם קיימות ובין אם תיווצרנה בעתיד) לבעלי תת חלקה 2. חברת הד מאסטר בע"מ הינה הבעלים של תת חלקה 2".



אציין כי בטבלת ההקצאות והאיזון שנערכה בשומת דנוס לתכנית תא/4226 נרשם בסעיף 9.9 כי "הובא בחשבון תקנון בית משותף מוסכם בחלקה 5 לעניין (מבנה ברחוב יבנה 31), לעניין הקצאת זכויות הבניה הנוספות מתוקף התכנית המוצעת לתת חלקה 2 בלבד", ללא התייחסות לתת חלקה 1, ו/או לשטחי החניה.

המצב התכנוני:

בתכנית תא/3451 נקבע שטח שירות של 18,250 מ"ר מתחת למפלסי הכניסה במרתפים מתחת לרוב שטח המתחם עד ל-9 קומות, לשימושים של חניה, שירותי רכב (רחיצה, סיכה וכדומה) מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה וכד'. בקומת המרתף העליונה שימושים נלווים לשימושים המותרים מעל הקרקע ושטחי רווחה לדיירים הכוללים, בין היתר, מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, בריכת שחיה כן נקבע תקן חניה למגורים, תקן חניה לתעסוקה יהיה 1:40 לזכויות הקיימות ו-1:60 לזכויות החדשות. מקומות החניה יוצמדו לדירות. לא ניתן לאפשר כניסה תת קרקעית מרחוב יהודה הלוי בשל תכנון התחנה התת קרקעית במקום.

בתכנית תא/4226 נקבע, בין יתר מטרות התכנית, "שינוי בהסדרי חניית כלי רכב במתחם ללא תוספת מקומות חניה", בטבלת השטחים הותרו 18,250 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת ב-8 קומות מתחת לקרקע.

השימושים בכל קומות המרתף חניה, שירותי רכב (רחיצה, סיכה וכדומה), בקומת המרתף העליונה שימושים נוספים לתברואה ותפעול, שימושים נלווים לשימושים המותרים מעל הקרקע ושטחי רווחה לדיירים הכוללים בין היתר: מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, בריכת שחיה, וכן שימושים נלווים למלונאות.

דרכים תנועה וחניה: כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים מרחוב יבנה, לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה תותר כניסה מרחוב שד"ל אל מעלית/מעלון משאיות. תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לכל המתחם כולל מתחת למבנים לשימור. לא תותר הצמדת מקומות חניה למעט לדירות המגורים, ולמעט חניה המוצמדת בהיתר טרם אישור התכנית לשטחי התעסוקה הקיימים. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף, למגורים 1:1 לכל היותר. בתכנית דרישה לתקן עבור אופניים.

עולה מהוראות התכניות כי לא קיים שוני מהותי בין שני מצבי התכנון לעניין השטחים והשימושים המותרים. אציין כי גם עפ"י נספחי הבינוי של התכניות לא נראה כי קיים הבדל בין שני מצבי התכנון.

היתרי בניה:

בחלקה 5 מושא השומה ניתן היתר בניה מס' 4-940935 בשנת 1994, להקמת בנין חדש בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע וקומות מרתפים. עפ"י ההיתר הותרו בקומת מרתף 3-29 מקומות חניה, במרתף 2- הותרו 27 מקומות חניה, ובמרתף העליון 22 מקומות חניה. אציין כי עפ"י תכנית ההיתר המרתפים הינם בשטח של כ-1,130 מ"ר ברוטו (כוללים שטח מדרגות, ממ"ק, טכני טרפו) מסה"כ שטח מגרש רשום של 1,143 מ"ר. בבדיקתי קומות המרתף הינם כמעט בגבולות המגרש ובהתחשב ב-78 מקומות חניה עפ"י היתר הבניה מתקבל שטח ברוטו של כ-43.5 מ"ר למקום חניה, שטח חניה שהינו מקובל בחניה תת קרקעית במגרש שאינו גדול.



בתאריך 09/11/2014 ניתן לחלקות 5, 7, 10 בגוש 7456 היתר בניה מס' 14-1136 "להריסת חלק מהמבנים הקיימים בתחום תכנית 3451, דיפון עם עוגנים זמניים, חפירה לעומק של כ- 25 מ', והכנות לתמיכת המבנה לשימור". להיתר זה ניתנה הארכת תוקף עד לתאריך 06/11/2019 בהיתר בניה 18-0205, והארכת תוקף נוספת עד לתאריך 06/11/2020 בהיתר בניה מס' 19-1172. בבדיקתי היתרי הבניה המפורטים הינם לשטח חלקות 5, 7, 10 וחלק מחלקה 9 בגוש 7456. עפ"י תכנית ההיתר מבוקשת חפירת שטח עבור 8 קומות מרתף, כאשר חלק המרתף שאינו מצוי מתחת למבנה הקיים בחלקה מס' 5 מסומן להריסה ולבניה מחדש בחיבור למרתף הקיים מתחת למבנה הקיים. יודגש כי עפ"י תכנית ההיתר מבנה המשרדים הבנוי על חלקה 5 אינו מסומן להריסה וגם לא שטח קומות המרתף מתחת למבנה הקיים. מהאמור לעיל עולה כי שטח המרתף המיועד להריסה בחלקה 5, מיועד לבניה מחדש עפ"י תכנית הבקשה להיתר עבור הבינוי החדש. יודגש שוב כי לא קיים שוני בין המרתפים בין שני מצבי התכנון. בהתייחס למסמך מתאריך 15/03/2021, החתום ע"י מר יוני אפרתי, אליו מפנה שמאי המבקשת אציין את הנושאים הבאים:

- בתכנית תא/4226 לא נוסף יעוד מלונאי ולא הוגדלו שטחי הבניה בקומות המרתפים, תוספת השטחים בתכנית הינה בקומות העליונות בלבד.
- כאמור לעיל היתר בניה מס' 14-1136 ניתן בהתייחס לתכנית תא/3451 עבור חפירה לעומק של 25 מ' והכנות לתמיכת המבנה לשימור.
- לא הוצא היתר חפירה חדש למתחם (יתרה מכך היתר הבניה המקורי משנת 2014 הוארך גם עד לתאריך 06/11/2020), ולא הועברה תכנית המרתפים הסופיים כפי שתוכננו בהתאמה לתכניות תא/3451 ו-תא/4226 (שני מצבי התכנון) לחיזוק עמידתו כי קיים הבדל מהותי בתכנון.

תכנית העיצוב:

בתאריך 02/12/2020 נערך דיון בעניין תא/תע"א/4226 - שד"ל יבנה "תכנית עיצוב ופיתוח לתכנית תא/4226", המלצת הצוות הייתה לאישור תכנית העיצוב בכפוף לתאומים ותנאים. להלן חלקים רלוונטיים לעניין הכניסה לחניון המבנה והחניות:

כניסות החניון:

כניסה לכלי רכב פרטיים לכל המתחם תהיה מרחוב יבנה דרך הכניסה הקיימת במבנה יבנה 31. כניסה לכלי רכב תפעוליים תהיה מרחוב שד"ל.

תשמר אפשרות מעבר דרך החניון הכללי לחניון מתחת למבנה יבנה 35 ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.



בסעיף 2.6 לעניין תנועה:

- תקן חניה נקבע כי זה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
למגורים: 1:1 לכל היותר סה"כ 120 מקומות חניה 120 מקומות (1 לדירה)
למסחר: 1:50 סה"כ 4 מקומות חניה
למשרדים: 1:240 סה"כ 11 מקומות חניה
למלון עירוני: 10 מקומות חניה
במגרש 35: עד מקום חניה ליחיד
- לא תותר הצמדת מקומות חניה, למעט לדירות מגורים, ומעט חניה המוצמדת בהיתר טרם אישור תכנית זו לשטחי התעסוקה הקיימים. יתר מקומות החניה ינוהלו כחניון ציבורי ובהתאם לתכנית הראשית.
- רמפת כניסה/יציאה קיימת מרח' יבנה בתחום מבנה קיים יבנה 31 תשמש לגישה למרתף.
מהאמור עולה כי החניות עפ"י תקן בתכנית העיצוב הינם בהתייחס למגדל החדש ואינן כוללות את החניות הקיימות בהיתר.

סיכום:

לאור העובדה כי תכנית העיצוב לבניין (תכנון הסופי) טרם אושרה (הן למועד הקובע והן למועד השומה מכרעת הנדונה כאן) איני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי התכנון הסופי יכלול רק 150 חניות ב-3 קומות מרתף הכוללים את החניות שהיו קיימות בחניון המבנה בחלקה 5. יודגש כי עפ"י הוראות התכנית קיימת אפשרות ל-8 קומות מרתף, דהיינו למספר גדול יותר של חניות מכפי שנטען ע"י שמאי המבקשת. תכנית העיצוב אינה סופית ולפיכך יתכן כי התכנון הסופי יכלול יותר חניות מהנטען והעובדה כי כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין, הן זכויות קיימות והן זכויות עתידיות שייכות רק לתת חלקה 2 (המהווה מחסן בקומת מרתף 3-) וכי לא ניתנה בטבלת ההקצאות והאיזון לתכנית תא/4226 התייחסות לעניין החניות, אביא בחשבון כי בבחינת ההשבחה בין שני מצבי התכנון לא קיים שוני לעניין שטח החניות ושויים מתקוזז בין שני מצבי התכנון.



חלקה 7:

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לזכויות הבניה במגרשים 292 ו-293 במצב קודם בהתאם ללוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית תא/3451 שנערכה ע"י משרד אינג' יוסף זרניצקי (24/10/2011).

זכויות מושא השומה בתכנית תא/3451 :

- זכויות בניה בתא שטח 292 במגדל בן 29 קומות לשימושים של מלונאות/משרדים מעל קומת קרקע למסחר ומגורים בקומות העליונות. שטח עיקרי לבניה במגדל 8,576 מ"ר (מתוך שטח זה מותר עד 2,390 מ"ר עבור 24 יח"ד) וכן 240 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסות ושטח שירות עילי של 3,500 מ"ר. לחלקה 7 הוקצו 121.3 מ"ר למגורים במגדל + 1,374.1 מ"ר, המהווים כ- 22.213% מהשטח שאינו למגורים במגדל.

- זכויות בניה בתא שטח 293 בבנין בן 5 קומות + יציאות לגג (ושטח ממ"דים), 1,045 מ"ר בחלוקה ל-5 קומות (209 מ"ר למסחר בקומת קרקע + 636 מ"ר למשרדים + 200 מ"ר למגורים) + 164 מ"ר חדרי יצאה לגג ו- 46 מ"ר שטח ממ"דים.

הצדדים חלוקים לשווי מ"ר מבונה לייעודים השונים, ראה הכרעתי בפרק נתוני שווי.

חלקה 8:

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לזכויות הבניה במגרש 292 במצב קודם בהתאם ללוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית תא/3451 שנערכה ע"י משרד אינג' יוסף זרניצקי (24/10/2011).

זכויות מושא השומה בתכנית תא/3451 :

- זכויות בניה בתא שטח 292 במגדל בן 29 קומות לשימושים של מלונאות/משרדים מעל קומת קרקע למסחר ומגורים בקומות העליונות. שטח עיקרי לבניה במגדל 8,576 מ"ר (מתוך שטח זה מותר עד 2,390 מ"ר עבור 24 יח"ד) וכן 240 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסות ושטח שירות עילי של 3,500 מ"ר. לחלקה 8 הוקצו 950 מ"ר למגורים במגדל.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי הזכויות מוגדרות בקומת 26-27 במגדל (קומות הפנטהאוס) לפיכך הביא בחשבון תוספת שווי בשיעור של 40% למ"ר מבונה לסך של 36,820 ₪, לשטח למגורים + שטח ממ"דים.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 29,000 ₪, לא הובאה בחשבון תוספת לקומות עליונות בבנין. לטענתה בהסכם השיתוף לא מצוין כי מדובר בפנטהאוסים, ומפנה לטבלת האיזון שם הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 26,300 ₪ בדומה ליתר החלקות במצב קודם. כמו כן מפנה לטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית תא/4226 ממנה עולה כי הזכויות לבעלים בחלקה הינם בקומות 26 ו-27 במגדל בדומה למצב הקודם ולא לדירות פנטהאוס.



במידה והשווי במצב הקודם היה שווי כשל דירות פנטהאוס טבלת ההקצאה והאיזון הייתה צריכה להשתנות בהתאם. לאור זאת, איני מקבלת את טענת שמאי המבקשת שכן קביעת שווי המגרשים בייעודים השונים והחלק היחסי של כל בעלים/חלקה מתבסס על שווי מ"ר מבונה ממוצע. גם בשומות הצדדים (המשיבה/הבעלים ושומות מכריעות קודמות) הן בשומה הנדונה כאן והן בשומות לחלקות 9 ו-10, לא הובא בחשבון שווי כל חלק בהתייחס לחלק חלקה 8 בקומות העליונות.

11.4 מצב חדש:

תכנית תא/4226 מתירה הקמת מגדל לשימושים של מלונאות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים בקומות העליונות.

בתכנית תא/4226 סה"כ שטח עיקרי 26,000 מ"ר, כולל לפחות 13,500 מ"ר למלונאות עבור 320 חדרי מלון, עד 11,770 מ"ר למגורים עבור 120 יח"ד, בנוסף שטח מרפסות עד 12 מ"ר ליח"ד ועד 6 מ"ר לחדר מלון, שטח ציבורי 200 מ"ר, שטח שירות עילי 9,398 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת התכנית מתירה 8 קומות מרתף במסגרת קווי הבנין למרתף לרבות מתחת לכל המבנים לשימור, בשטח של 18,250 מ"ר סה"כ.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לחלק היחסי של חלקות מושא השומה במגדל בתא שטח 100 בלבד בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה לתכנית תא/4226 שנערכה בשומת דנוס.

חלק יחסי לתתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5 :	21.88%
חלק יחסי לחלקה 7 :	25.07%
חלק יחסי לחלקה 8 :	14.82%
חלק יחסי לחלקה 9 :	18.38%
חלק יחסי לחלקה 10 :	19.85%

שטח למסחר:

בשומת המשיבה הובא בחשבון בתכנית תא/3451 במצב קודם שטח של 250 מ"ר למסחר, ובתכנית תא/4226 במצב חדש שטח של 480 מ"ר למסחר.

בשומת המבקשת הובא בחשבון בתכנית תא/3451 במצב קודם שטח של 250 מ"ר למסחר ללא מגבלה, ובתכנית תא/4226 במצב חדש שטח למסחר של 90 מ"ר, וזאת עפ"י תשריט פריסת השימושים בקומת הקרקע על גבי תכנית הבינוי.

בחנתי את פריסת השימושים בקומת הקרקע בתכנית תא/4226 במצב חדש, כפי שהוצגה בשומת המבקשת, ואני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לניצול של 90 מ"ר לשטח מסחרי בהתחשב בעירוב השימושים בשטח הקומה ובשטח הבניה הנדרשים במצב חדש ללובי למלונאות, לובי למגורים ושטחים טכניים.

אני מקבלת את עמדת הצדדים לשטח מסחר אפשרי של 250 מ"ר במצב קודם בתכנית תא/3451.



שטחי מקלוט (ממ"דים/ממ"קים):

בשני מצבי התכנון הבניה המתוכננת הינה מגדל עם שימושים מעורבים, כאשר בקומת הקרקע מסחר, בקומות התחתונות מלונאות (הותרו משרדים בתכנית תא/3451) ובקומות העליונות מגורים.

שמאי המבקשת העביר לעיוני מסמך ממשד משה צור אדריכלים לעניין פתרון מיגון מסוג מרחב מוגן קומתי (ממ"ק). בתכנית תא/4226 במצב חדש, אדריכל הפרויקט מציין כי לא ניתן להקים את המגדל/פרויקט עם ממ"ד לדירות המגורים לאור הצורך בהורדת קירות קונסטרוקטיביים לכל ממ"ד העוברים דרך הקומות התחתונות (בשימוש למלונאות) אשר לא יאפשרו את הקמת קומות המלון, וכן לאור העובדה כי ישנם חלקים "מרחפים" מעל המבנים הקיימים לשימור שגם בהם לא ניתן להוריד קירות קונסטרוקטיביים ואילו במצב קודם בתכנית תא/3451 כן ניתן להקים ממ"דים (הן במקרה של משרדים והן במקרה של מלונאות) לאור הגמישות התכנונית להיקף שטחי בניה הקטנים פי 3 מהמצב החדש ומספר חדרי מלון מצומצם יותר (להם נדרשים פחות שטחים ציבוריים) וכתוצאה מכך מאפשרים מעט חלקים "מרחפים" מעל המבנים הקיימים, לכן ניתן להוריד קירות קונסטרוקטיביים אל האדמה.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי ממ"דים בשני מצבי התכנון. לחלופין נטען כי הסיבות בגין לא ניתן לבנות ממ"דים במצב חדש נכונות גם למצב הקודם. כמו כן, צוין ע"י שמאית המשיבה כי הועדה תומכת בבניית ממ"קים ולא ממ"דים אך הנושא טרם הוטמע בתכנית העיצוב. בתגובתה לשומת המבקשת ציינה שמאית המשיבה כי לועדה אין התנגדות שהמיגון יהיה מיגון קומתי ובלבד שהנושא יעוגן בתכנית העיצוב.

בחנתי את תכנית הבינוי, המהווה תכנית מנחה בשני מצבי התכנון, וכן את תשריט פריסת השימושים בקומת הקרקע על גבי תכנית הבינוי בשומת המבקשת במצב חדש (תכנית תא/4226).

בבדיקתי, בדיון ובהמלצות הועדה מתאריך 07/12/2020 לתכנית העיצוב והפיתוח לתכנית תא/4226, לא קיימת התייחסות לעניין שטחי הממ"דים/ממ"קים.

לאור היקף שטחי הבניה ומספר יח"ד, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לעניין הקמת שטחי מקלוט קומתיים (ממ"ק) במצב חדש בתכנית תא/4226.

אני סבורה כי במצב קודם, בהתאם להוראות וזכויות הבניה בתכנית תא/3451 המתירה רק 24 יח"ד דהיינו כ-4-6 דירות בקומת מגורים העליונות בבניין, קיימת היתכנות תכנונית, כפי שאף הוסבר ע"י אדריכל הבניין, להקמת הבניין בדרך של ממ"קים בקומות בשימוש מלונאי וממ"דים אשר יבנו מעל שטחי הממ"קים בקומות המגורים. יצוין כי שמאית המשיבה לא הציגה חוות דעת תכנונית הסותרת טענה זו. אציין כי בנייר עמדה של השמאי מאיר צור בהליך גישור מטעם עיריית תל אביב להשבחה לתכנית תא/3451, אליו מפנה שמאית המשיבה בתגובתה לשומת המבקשת, אין התייחסות לעניין שטחי הממ"דים/ממ"קים בשני מצבי התכנון.

לאור האמור במצב קודם יובאו בחשבון שטח ממ"דים עבור 24 יח"ד וסה"כ 288 מ"ר, ובמצב חדש יובאו בחשבון שטחי ממ"קים.

אני בדעה כי שטח הממ"קים הינו שטח שירות שאינו תורם לשווי השטחים לשיווק.



גובה קומה:

בחנתי את עמדות הצדדים, במקרה הנדון בהתחשב בהוראות תכנית תא/3451 לעניין גובה קומה טיפוסית של 3.8 מ' מרצפה עד רצפה, איני סבורה כי קיימת הצדקה לערכי שווי שונים בין התכניות.

11.5. שטחי הבניה שיובאו בחשבון:

חלקה 5:

מצב קודם זכויות במגדל:

שטח למסחר:	73.26 מ"ר = 29.3% * 250 מ"ר למסחר (בשומת זרניצקי)
שטח למגורים:	159.97 מ"ר
שטח ממ"דים:	19.28 מ"ר = (24 ממ"דים * 12 מ"ר) * 2,390 מ"ר / 159.97 מ"ר
שטח למלונאות:	1,739.4 מ"ר

חלקה 7:

מצב קודם:

מגרש 293:	
קרקע מסחרית:	209 מ"ר
משרדים בקומות:	636 מ"ר
מגורים:	226 מ"ר כולל ממ"דים
חדרי יציאה לגג:	190 מ"ר כולל ממ"דים
זכויות במגדל:	
שטח למסחר:	55.53 מ"ר = 22.2% * 250 מ"ר למסחר (בשומת זרניצקי)
שטח למגורים:	121.27 מ"ר
שטח ממ"דים:	14.61 מ"ר = (24 ממ"דים * 12 מ"ר) * 2,390 מ"ר / 121.27 מ"ר
שטח למלונאות:	1,318.57 מ"ר

חלקה 8:

מצב קודם:

שטח למגורים:	950 מ"ר
שטח ממ"דים:	114.48 מ"ר = (24 ממ"דים * 12 מ"ר) * 2,390 מ"ר / 950 מ"ר

מצב חדש:

סה"כ שטח למסחר:	90 מ"ר
שטח למגורים:	11,770 מ"ר עבור 120 יחיד (שטח מקסימלי)
שטח ציבורי:	200 מ"ר
שטח למלונאות:	13,940 מ"ר עבור 320 חדרי מלון (יתר השטח)



בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שטח מיוחס לחלקות כמפורט לעיל.

הפחתות:

בשומת המשיבה נלקחה בחשבון לתכנית תא/3451 במצב קודם הפחתה למושאע במקדם 0.95 והפחתה לגודל פרויקט 0.95, מקדם הפחתה משוקלל 0.9025. לתכנית תא/4226 במצב חדש נלקחה בחשבון הפחתה למושאע 0.95 והפחתה לגודל פרויקט במקדם 0.95, מקדם הפחתה משוקלל 0.855.

בשומת המבקשת נלקחו בחשבון לתכנית תא/3451 במצב קודם הפחתה למושאע 0.9 והפחתה לגודל פרויקט 0.95, מקדם הפחתה משוקלל 0.855. לתכנית תא/4226 במצב חדש נלקחה בחשבון הפחתה למושאע ותכנית בינוי במקדם 0.85, הפחתה לגודל פרויקט במקדם 0.9, והפחתה לסיכון לאי מימוש המלונאות ובעלות אחודה במקדם 0.9, מקדם הפחתה משוקלל 0.6885.

מושאע ובעלות אחודה:

כאמור לעיל, הצדדים חלוקים למקדם ההפחתה למושאע בין שני מצבי התכנון.

במקרה הנדון יזמית ומגישת תכניות תא/3451 ו-תא/4226 הינה כאמור חברת הד מאסטר בע"מ, הבעלים מושא השומה המכרעת הנדונה כאן.

בבדיקתי, הרכב הבעלות במתחם אינו שונה בין שני מצבי התכנון למעט חלקה 9 בה נרשמו יורשים. יחד עם זאת בתכנית תא/4226 נוספו/הוקצו זכויות בניה לבעלים נוספים מחלקה 9 במגדל (מגרש מס' 100). בשומת מקרקעין מקיפה לחלקות 5,7,8,9,10 בגוש 7456 עפ"י תכנית תא/4226 מתאריך 14/11/2019, שנערכה ע"י מר מנור סגל שמאי מקרקעין ממשרד "דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ" עבור חברת הד מאסטר בע"מ, נרשם כי חלק היחסי של חברת הד מאסטר בע"מ בזכויות הבניה במגדל המתוכנן על מגרש מס' 100 מהוות 79.16%.

בהוראות התכנית נקבע כי תנאי לבניית שטחי המגורים בהיקף של 40% מסך השטחים העיקריים הינו בניית מלון עירוני בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. במידה ולא ימומשו השטחים המיועדים למלונאות היקף שטח הבניה למגורים לא יעלו על 25% מסך השטחים העיקריים בתכנית. אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי ההתניה לעניין שטחי הבניה בהקמת שטח מלון עפ"י הוראות התכנית (לפחות 320 חדרים בשטח שלא יפחת מ-13,550 מ"ר) מהווה תוספת סיכון שלא הייתה קיימת בתכנית תא/3451, ויש להביאה בחשבון במקדם ההפחתה.

לאור זאת, במצב חדש קיימת אפשרות לחלוקת זכויות הבניה כך שהבעלות בחלק המלונאי תהיה בבעלות אחודה עפ"י הוראות התכנית.

מהאמור לעיל אביא בחשבון לתכנית תא/3451 מקדם מושאע במצב קודם 0.9, ולתכנית תא/4226 במצב חדש מקדם 0.8 מגלם מושאע, סיכון ועיכוב בביצוע הפרויקט והוראות התכנית לבעלות אחודה.

בהתייחס לתגובת שמאית המשיבה לשומות מכריעות קודמת (חלקות 9 ו-10) שערכתי לתכנית תא/4226, אדגיש כי השוני במקדם המושאע בין שני מצבי התכנון איננו רק בגין התנאי לבניית מלון עירוני אלא משקף גם את השינוי בבעלות ומורכבות הפרויקט.



11.6. גודל פרויקט:

אין מחלוקת כי בשני מצבי התכנון מדובר בפרויקט להקמת מגדל מורכב בשימושים מעורבים, כאשר חלקו מרחף מעל מבנים לשימור בתא שטח שאינו נרחב, ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל פרויקט.

הצדדים אינם חלוקים, ואני מקבלת את הסכמתם, להפחתה גדולה יותר לפרויקט עפ"י תכנית תא/4226 במצב חדש, וזאת לאור היקף שטחי הבניה הגדולים ביותר מפי 3 מאלו שבמצב קודם, ומורכבות התכנון/ביצוע ההנדסי כתוצאה ממורכבות הפרויקט.

לאור זאת, אביא בחשבון מקדם גודל פרויקט 0.95 לתכנית תא/3451 במצב קודם, ומקדם 0.9 לגודל פרויקט לתכנית תא/4226 במצב חדש.

תכנית עיצוב אדריכלי:

בשני מצבי התכנון קיימת דרישה לתכנית עיצוב אדריכלי המהווה תנאי למתן היתר בניה. כאמור לעיל קיבלתי את עמדות הצדדים למקדם הפחתה גדול יותר בתכנית תא/4226 במצב חדש אשר כוללת גם את מורכבות הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.

מקדם משוקלל:

$$\text{מקדם משוקלל במצב קודם לתכנית תא/3451} : 0.855 = 0.95 \text{ מ.גודל} * 0.9 \text{ מ.מושע}$$

$$\text{מקדם משוקלל במצב חדש בתכנית תא/4226} : 0.72 = 0.9 \text{ מ.גודל} * 0.8 \text{ מ.מושע סיכון ובעלות אחודה}$$

11.7. מטלות ציבוריות:

התכנית קובעת כי השטח הציבורי הבנוי יירשם בבעלות עיריית תל אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה. אין מחלוקת בין הצדדים כי השטחים הציבוריים הבנויים כוללים 200 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שטח שירות וכן 4 מקומות חניה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון עלות הקמת השטחים הציבוריים לפי 6,000 ₪ למ"ר וסה"כ 1,800,000 ₪ + 573,300 ₪ עבור הקמת 4 מקומות חניה, לא הובא בחשבון מע"מ.

בשומת המבקשת הובא בחשבון עלות הקמת השטחים הציבוריים לפי 13,000 ₪ למ"ר וסה"כ 3,900,000 ₪ + 780,300 ₪ עבור הקמת 4 מקומות חניה (לפי 50 מ"ר * 3,000 ₪ * 1.3 כלליות), ובתוספת מע"מ 5,475,600 ₪. לחיזוק עמדתו העביר שמאי המבקשת כתב התחייבות בלתי חוזרת כלפי עיריית תל אביב לפיו מתחייבת חברת הד מאסטר בע"מ, הבעלים בין היתר של חלקה 10 מושא השומה, לתכנן ולבצע על חשבונם את הקמת המבנה הציבורי לרמת גימור מלא של המבנה הציבורי ובהתאם לסטנדרט המקובל בעירייה לשטחים ציבוריים בפרויקטים סחירים המצויים בתוך מבנה ציבורי (200 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות) בקומת הקרקע או בקומה הראשונה של המבנה על פי שיקול העירייה, וכן להקים חניות עבור המבנה הציבורי.



בבדיקתי, מדיניות רשות המיסים הינה כי אין לקזז מע"מ במקרה של בניית מבנה ציבור, כך גם פסק בית המשפט המחוזי בחיפה⁶ בעניין הולנדר שטרן חברה קבלנית בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף.

שמאי המבקשת העביר לעיוני מסמך לעניין השתתפות בהקמת מבנה ציבור ב"פרויקט סמל" בעיר תל אביב, לפיו עלות הקמת מ"ר מבנה ציבור 10,000 ₪ לשטח עיקרי ושטח שירות.

עפ"י מחירון דקל לחודש 07/2019 עלות הקמת מבנה משרדים במבנה גבוה ברמת גמר גבוהה כולל עלויות עקיפות כ- 9,200 ₪/מ"ר, עלות הקמת ספריה כולל עלות עקיפה ללא ריהוט כ-11,000 ₪/מ"ר. אביא בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ.

עפ"י מחירון דקל לחודש 07/2019 עלות הקמת חניון תת קרקעי כולל עלות עקיפה במבנה משרדים כ- 3,500 ₪/מ"ר.

עלות המטלה הציבורית במקרה הנדון:

$$300 \text{ מ"ר} * 10,000 = 3,000,000 \text{ ₪}$$

$$4 \text{ חניות} * 45 \text{ מ"ר} * 3,500 = 630,000 \text{ ₪}$$

$$\text{סה"כ כולל מע"מ} \mathbf{4,247,000 \text{ ₪}}$$

עלות הקמת חניון אופניים:

סעיף 6.1.7 בתכנית תא/4226 קובע כדלקמן "תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפחות לפי התקן התקף, ובנוסף בתחום התכנית ייתן מענה חניה ל- 150 זוגות אופניים עבור משתמשי הרק"ל, מעבר לנדרש בתקן".

אציין כי בהוראות תכנית תא/3451 לא קיימת התייחסות לעניין חניה לאופניים.

אני מקבלת את אומדן עלות הקמת המטלה הציבורית להקמת חניה עבור 150 זוגות אופניים בסך של 1,917,216 ₪, כפי שפורטה בשומת המבקשת.

11.8. נתוני שווי:

להלן נתוני שווי בשומות הצדדים למ"ר מבונה עיקרי:

מהות	המשיבה	המבקשת
מסחר	28,000 ₪	25,000 ₪
מגורים במגדל	29,000 ₪	26,300 ₪
מלונאות בתכנית תא/3451	9,500 ₪	8,500 ₪
מלונאות בתכנית תא/4226	9,500 ₪	160,000 ₪ לחדר (כ- 4,550 ₪/מ"ר)

⁶ עמ"נ 13-06-1923 הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף, ניתן ביום 14/09/2016.



עסקאות בדירות מגורים במגדל מאייר בגו"ח 6937/67:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ"ר)	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006937-0067-000-00	26/02/2019	75	3	4,000,000	53,333
006937-0067-000-00	17/10/2018	122	3	6,750,000	55,328
006937-0067-154-00	31/10/2018	117	3	6,850,000	58,547
006937-0067-000-00	03/07/2018	190	4	11,603,257	61,070
006937-0067-334-00	27/01/2019	196	5	12,112,111	61,796
006937-0067-222-00	05/08/2018	196	5	13,200,000	67,347
006937-0067-000-00	22/02/2018	139	3	9,564,295	68,808
006937-0067-000-00	17/12/2019	160	2	11,300,000	70,625
006937-0067-271-00	27/06/2018	160	4.5	12,000,000	75,000

שווי מ"ר בנוי בממוצע (במעוגל): 63,500 ₪

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ: 29,200 ₪ (מע"מ 17%; יזמות 20%; עלות בניה 16,000 ₪ מגלמת בניה במגדל, שטחי שירות, חניה תת קרקעית ונלווים).

בשומת מקרקעין מקיפה לחלקות 5,7,8,9,10 בגוש 7456 עפ"י תכנית תא/4226 מתאריך 14/11/2019, שנערכה ע"י מר מנור סגל שמאי מקרקעין ממשרד "דוד ומנור סגל" הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים 27,000 ₪ מגלם את המושאע הקיימת במגרש, למועד 30/09/2019.

בשומת דנוס מתאריך 20/06/2018 להקצאה ואיזון למתחם מושא השומה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים 26,300 ₪ למועד 20/06/2018, לאחר הפחתה לעירוב שימושים בשיעור של 10%, מגלם תוספת שטחי ממ"ק ומרפסת גג.

שומות מכריעות:

- בשומתה של השמאית המכריעה רינת וויס לנכס בגו"ח 6921/32 רחוב מונטיפיורי 22, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 26,500 ₪ למועד 27/06/2018.
- בשומתו של השמאי המכריע יעקב פז לנכס בגו"ח 7455/20, רחוב נחמני 35, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 25,000 ₪ למועד 01/05/2019.



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין | אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

אציין כי עפ"י מסמך/חוברת של הבניין המתוכנן שהועבר ע"י שמאי המבקשת מתוכננות בבניין מגוון רחב של דירות, לדוגמא בקומה ה-36 סה"כ 8 דירות בחלוקה הבאה: 3 דירות בשטח של 35.4 – 41.1 מ"ר, דירה בשטח 74.2 מ"ר, דירה בשטח 96.7 מ"ר, דירה בשטח 122.6 מ"ר, דירה בשטח 136.8 מ"ר ודירה בשטח 161.6 מ"ר. בקומה 38: 2 דירות בשטח כולל של כ- 780 מ"ר, ובקומה העליונה דירה בשטח של כ-495 מ"ר.

לאור זאת, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מתואם למגורים במגדל 27,750 ₪ למועד הקובע, המגלם מקדם 0.95 לעירוב שימושים.

שווי מ"ר מבונה למגורים במגרש 293 בבניה שאינה במגדל (לעניין מצב קודם חלקה 7):

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם 0.9 משווי מ"ר מבונה מגורים במגדל.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 1.1 משווי מ"ר מבונה מגורים במגדל.

- בשומת דנוס מתאריך 20/06/2018 להקצאה ואיזון למתחם מושא השומה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בבניה נמוכה למגורים 19,000 ₪, כ- 72% משווי מ"ר מבונה למגורים במגדל.

- להלן נתוני עסקאות ברחוב אחד העם 32 בבנין לשימור בן 3 קומות בסמוך למושא השומה:

- בתאריך 02/05/2019 נמכרה דירת מגורים חדשה בקומת קרקע בשטח של 78 מ"ר בבניין מגורים לשימור בן 3 קומות, התמורה 3,050,000 ₪. בהתאמה למקום חניה בסך 400,000 ₪, שווי מ"ר בנוי 44,230 ₪.

- בתאריך 26/03/2019 נמכרה דירת מגורים חדשה בקומה ראשונה בשטח של 58 מ"ר בבניין מגורים לשימור בן 3 קומות, התמורה 2,792,501 ₪. בהתאמה למקום חניה בסך 400,000 ₪, שווי מ"ר בנוי 55,043 ₪.

שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪ בגישת החילוץ (מע"מ 17%; יזמות 20%; עלות בניה 10,000 ₪/מ"ר).

- השמאי המכריע יעקב פז קבע שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪, לנכס בגו"ח 7455/20, רחוב נחמני 20, בניין בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג למועד 01/05/2019.

- השמאית המכריעה רינת וויס-רביב קבעה שווי מ"ר מבונה 26,500 ₪, לנכס בגו"ח 6921/32 בניין לשימור בן 5 קומות, רחוב מונטיפיורי 22, למועד 27/06/2018.

מהנתונים לעיל שווי מ"ר מבונה בבניה שאינה במגדל כ- 25,000 ₪. כאמור שווי מ"ר מבונה במגדל ללא עירוב שימושים כ- 29,000 ₪, שווי גבוה בכ- 15% מבניה שאינה במגדל.

אביא בחשבון במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪ למגורים בבניה שאינה במגדל.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים למקדם שווי 1.3 לדירות בקומת הגג.



מסחר:

- בשומת מקרקעין מקיפה לחלקות 5,7,8,9,10 בגוש 7456 עפ"י תכנית תא/4226 מתאריך 14/11/2019, שנערכה ע"י מר מנור סגל שמאי מקרקעין ממשד "דוד ומנור סגל" הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר 22,500 ₪ מגלם את המושאע הקיימת במגרש, למועד 30/09/2019.
 - בשומת דנוס מתאריך 20/06/2018 להקצאה ואיזון למתחם מושא השומה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר 25,000 ₪ למועד 20/06/2018.
 - שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה מבוסס על 6 עסקאות לשטח מסחרי בסביבת הנכס. 4 מהעסקאות הינן לשטח מסחר בשטח של 20-25 מ"ר ושווי מ"ר בנוי כ-52,000 ₪, ו-2 עסקאות בשטח של 65-66 מ"ר ושווי מ"ר בנוי 36,600 ₪. כמו כן מפנה להכרעות שמאים מכריעים.
 - בשומת המבקשת נקבע שווי מ"ר מבונה עפ"י שומת דנוס, לא הוצגו נתוני שווי נוספים.
- במקרה הנדון בשני מצבי התכנון שטח המסחר אינו נרחב אך נראה כי בהתאם למיקומו במגדל סביר כי יהיה מעבר ל-20 מ"ר. לפיכך אביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בממוצע 44,000 ₪ לשטח מסחר של כ-45 מ"ר שהינו ממוצע של העסקאות בשטח המסחר שהוצגו.
- יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר 26,600 ₪, בגישת החילוץ לפי שווי מ"ר בנוי 44,000 ₪ יזמות 20%, עלות בניה 10,000 ₪/מ"ר.

שווי מ"ר מבונה למסחר במגרש 293 עם חזית לרחוב יהודה לוי (לעניין מצב קודם חלקה 7):

- בשומת המשיבה לא הובא בחשבון הבדל בשווי למסחר הפונה לרחוב יהודה לוי.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 35,000 ₪, המשקף תוספת שווי בשיעור של 40% משווי מ"ר מסחרי במגדל.
- שטח המסחר בקומת הקרקע במגרש 293 במצב קודם הינו 209 מ"ר, דהיינו כי מדובר בשטח מסחר נרחב יותר מזה שבמצב חדש שהינו 90 מ"ר. שווי מ"ר מבונה במצב חדש למסחר נקבע בהתבסס על שטח מסחר של כ-45 מ"ר שהינו מתאים גם במקרה הנדון. אציין כי נתוני השווי למסחר שהוצגו בשומת המשיבה (רחובות לסקוב, שנקין, אלנבי והירקון) הינם מרחובות מסחריים שאינם נופלים במועד הקובע משווי מסחר הפונה לרחוב יהודה לוי. כמו כן אני סבורה כי השטח המסחרי במגדל בשימושים מעורבים נהנה מהדיירים ומהמבקרים במגדל.
- לאור האמור לעיל אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר במגרש 293 בדומה לזה שבמגדל בשימושים מעורבים 26,600 ₪.

מלונאות:

- בשומת דנוס מתאריך 20/06/2018 להקצאה ואיזון למתחם מושא השומה, הובא בחשבון שווי קרקע לחדר מלון 160,000 ₪ ברמה C או D, בגישת היוון הכנסות בהתבסס על מחיר לינה ממוצע של 800 ₪ (כולל מע"מ) ושיעור תפוסה של 75%, למועד 20/06/2018.



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

- בשומת מקרקעין מקיפה לחלקות 5,7,8,9,10 בגוש 7456 עפ"י תכנית תא/4226 מתאריך 14/11/2019, שנערכה ע"י מר מנור סגל שמאי מקרקעין ממושרד "דוד ומנור סגל" הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למלונאות 7,200 ₪ מגלם את המושאע הקיימת במגרש, למועד 30/09/2019.

בקביעת השווי הובאו בחשבון עלייה במספר לינות תיירים בישראל בכלל ובתל אביב בפרט ובעלייה בתפוסת בתי המלון, סקר מחירים ללינה בחדר זוגי בעיר תל אביב (14 בתי מלון) ממנו עולה כי מחיר ממוצע ללילה בסופשבוע 1,287 ₪ ובאמצע שבוע 1,164 ₪ (המחירים ללא מע"מ), עסקאות מכר בין השנים 2014 - 2017 לקרקעות למלונות ומלונות פעילים, כתבות בעיתונות על עסקאות במלונאות ונתוני שווי בשומות מכריעות.

- שומות מכריעות:

- השמאי המכריע בועז קוט קבע בשומה לנכס בגו"ח 6894/60, רחוב הרכבת 52 פינת רחוב בני ברק 37, שווי מ"ר מבונה למלונאות 9,000 ₪ למועד 27/12/2019. המלון מתוכנן בכל קומות בניין בן 10 קומות בשטח עיקרי של 2,060 מ"ר.
- השמאי המכריע עומר סרחאן קבע בשומה לנכס בגו"ח 6977/221 רחוב הרכבת 74 פינת רחוב ראש פינה 29, שווי מ"ר מבונה למלונאות 10,000 ₪ למועד 21/05/2019, זכויות הבניה למלון בשטח עיקרי של 1,705 מ"ר כחלק ממגדל בן 30 קומות בשימושים מעורבים (מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים).
- השמאית המכריעה גבע בלטר קבעה בשומה לנכס בגו"ח 6933/92 רחוב ברנר 14, שווי מ"ר מבונה למלונאות 10,000 ₪ למועד 05/04/2017, המלון מתוכנן במבנה בן 7 קומות בשטח עיקרי של 1,559 מ"ר עבור 47 חדרים.
- השמאי המכריע אייל יצחקי קבע בשומה לנכס בגו"ח 6937/38 רחוב יבנה 32, שווי מ"ר בשימוש כבית מלון 20,320 ₪ למועד 01/01/2018 (לפי תזרים הכנסות בפועל של 127 ₪ למ"ר כבית מלון בן 4 קומות בשטח עיקרי של 459.7 מ"ר ובו 18 חדרי מלון). מהאמור עולה כי שווי חדר מלון בנוי בשטח עיקרי של 25.5 מ"ר כ-520,000 ₪.
- השמאי המכריע יהודה פלד קבע בשומה לנכס בגו"ח 7016/135 רחוב אילת 18, שווי מ"ר מבונה למלונאות 8,000 ₪ למועד 06/09/2018, המלון מתוכנן במגדל בן 25 קומות בשימושים מעורבים (מסחר, מגורים ומלונאות) שטח עיקרי למלונאות 1,896 מ"ר.
- השמאי המכריע שלומי יפה קבע בשומה מכרעת לנכס בגו"ח 7104/54-55 רחוב התעשיה-5 7, שווי מ"ר מבונה למלונאות 4,750 ₪ למועד 22/02/2017, שטח למלונאות 2,177 מ"ר ב-7 קומות מלון. השמאי המכריע מציין כי מיקום הנכס אינו תואם להשוואה למלון ברחוב יבנה 32 שהינו טוב יותר.



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין | אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
מלון רוטשילד 22:

בשומת דנוס מתאריך 20/06/2018 להקצאה ואיזון למתחם מושא השומה, הובא בחשבון מחיר לינה לחדר במלון רוטשילד 22.

המלון שוכן במגדל בן 29 קומות ("מגדל אביב רוטשילד סנטר") ומשמש למשרדים ובית מלון. במלון 156 חדרים ברמות שונות (בוטיק, דלקס, אקסקיוטיב, קלאב), המלון אינו כולל בריכה וספא.

המלון פועל בקומות 2-10 במגדל, השטח העיקרי עפ"י היתר הבניה שניתן לבניין בקומות אלו כ- 3,900 מ"ר, ומכאן כי שטח חדר במוצע כ-25 מ"ר.

להלן מחיר לילה זוגי כולל ארוחת בוקר מאתר חברת "פתאל" (שנת 2021):

מחיר	סוג חדר	תאריך
1,625 ₪	חדר בוטיק	15/06-17/06 אמצע שבוע
1,805 ₪	חדר דלקס	
2,442 ₪	חדר אקסקיוטיב (נוף אורבני)	
1,805 ₪	חדר קלאב נוף לים	
1,625 ₪	חדר בוטיק	12/10-14/10 אמצע שבוע
1,805 ₪	חדר דלקס	
1,862 ₪	חדר אקסקיוטיב (נוף אורבני)	
2,195 ₪	חדר קלאב נוף לים	

במגדל המוצע מתוכנן מלון ב-23 הקומות הראשונות של המגדל, בשטח עיקרי של לפחות 13,500 מ"ר עבור לפחות 320 חדרים, כלומר כי שטח לחדר במוצע כ- 34 מ"ר וזאת בהנחה כי כ-20% מהשטח העיקרי ישמש לשימושים אחרים שאינם חדרי לינה.

עפ"י מסמך/חוברת של הבניין המתוכנן שהועבר ע"י שמאי המבקשת מתוכננים בבניין מגוון רחב של חדרי מלון, כאשר בקומות 11-22 הטיפוסיות, 20 חדרי לינה בשטח שנע מ-22 מ"ר ועד 33 מ"ר וחדר אחד גדול בשטח של כ-48 מ"ר.

עפ"י מסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות" של משרד התיירות קיימת חלוקה ל-4 קטגוריות עיקריות של בית מלון. במקרה הנדון המלון המתוכנן מתאים לסיווג B או C.

סיכום:

לאור הנתונים שהוצגו לעיל ובהתאמה לזמן, למיקום ולמאפייני נכס מושא השומה, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 8,500 ₪ (מגלם שטחי שירות) במצב קודם לתכנית תא/3451, ובמצב חדש לתכנית תא/4226 שווי מ"ר מבונה למלונאות 8,000 ₪.



12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- 12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 12.2. ההשבחה נבחנה לתכנית תא/4226 בלבד.
- 12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית תא/4226, לשווי הכולל של המקרקעין.
- 12.4. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני⁷", לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".
- 12.5. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
 - 12.5.1. מיקום הנכסים במתחם שד"ל - יבנה, במרכז העיר תל אביב.
 - 12.5.2. שטח הקרקע, צורתה מידותיה והטופוגרפיה.
 - 12.5.3. זכויות הבניה למושא השומה ב"מצב הקודם" עפ"י תכנית תא/3451 בתוקף.
 - 12.5.4. זכויות הבניה למושא השומה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית תא/4226 בתוקף.
 - 12.5.5. זכויות הבעלות במושא.
 - 12.5.6. נתוני שוק ברי השוואה ליעודים השונים בתכניות ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועד הקובע ובהתאמה לנכס מושא השומה.
 - 12.5.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

⁷ רע"א 4217/04 ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ניתן ביום 22/10/2006.

13. תחשיב:

תתי חלקות 1 ו- 2 בחלקה 5:

מצב קודם			
מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ ב- ₪
מסחר	73.26	26,600	1,948,716
מלונאות	1,739.40	8,500	14,784,900
מגורים	159.97	27,750	4,439,168
ממ"ד	19.28	27,750	535,020
סה"כ ביניים			21,707,804
הפחתה לגודל			0.95
הפחתה למושאע			0.9
סה"כ			18,560,172

מצב חדש			
מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ ב- ₪
מסחר	90.0	26,600	2,394,000
מלונאות	13,940	8,000	111,520,000
מגורים	11,770	27,750	326,617,500
ממ"ד	0	-	-
סה"כ ביניים			440,531,500
עלות מטלה ציבורית	300	10,000 + מע"מ	-3,510,000
עלות חניה ציבורית	4	157,500 + מע"מ	-737,100
עלות חניית אופניים			-1,917,200
סה"כ ביניים			434,367,200
הפחתה לגודל			0.9
הפחתה למושאע סיכון ובעלות אחודה			0.8
סה"כ שווי הזכויות במגדל			312,744,384
חלק יחסי של תתי חלקות 1 ו- 2 בגוש 7456			21.882971
שווי יחסי של תתי חלקות 1 ו- 2 בגוש 7456			68,437,763

השבחה: 49,877,591 ₪

היטל השבחה: 24,938,795 ₪



חלקה 7

מצב קודם			
מגרש 293			
מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ב- ש"ח	סה"כ ב- ש"ח
מסחר	209	26,600	5,559,400
משרדים/מלונאות	636	8,500	5,406,000
מגורים (כולל ממ"דים)	226	25,000	5,650,000
חדרי יציאה לגג (כולל ממ"דים)	190	32,500	6,175,000
סה"כ			22,790,400
מגרש 292 זכויות במגדל			
מסחר	55.53	26,600	1,477,098
מלונאות	1,318.57	8,500	11,207,845
מגורים	121.27	27,750	3,365,243
ממ"ד	14.61	27,750	405,428
סה"כ ביניים			16,455,613
הפחתה לגודל			0.95
הפחתה למושאע			0.9
סה"כ			14,069,549
סה"כ שווי מצב קודם			36,859,949

מצב חדש			
מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ב- ש"ח	סה"כ ב- ש"ח
מסחר	90.0	26,600	2,394,000
מלונאות	13,940	8,000	111,520,000
מגורים	11,770	27,750	326,617,500
ממ"ד	0	-	-
סה"כ ביניים			440,531,500
עלות מטלה ציבורית	300	10,000 + מע"מ	-3,510,000
עלות חניה ציבורית	4	157,500 + מע"מ	-737,100
עלות חניית אופניים			-1,917,200
סה"כ ביניים			434,367,200
הפחתה לגודל			0.9
הפחתה למושאע סיכון ובעלות אחודה			0.8
סה"כ שווי הזכויות במגדל			312,744,384
חלק יחסי של חלקה 7 בגוש 7456			25.068846%
שווי יחסי של תחלקה 7 בגוש 7456			78,401,408

השבחה: 41,541,459 ש"ח

היטל השבחה: 20,770,729 ש"ח



חלקה 8

מצב קודם			
מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ ב- ₪
מסחר		26,600	
מלונאות		8,500	
מגורים	950	27,750	26,362,500
ממ"ד	114.48	27,750	3,176,820
סה"כ ביניים			29,539,320
הפחתה לגודל			0.95
הפחתה למושאע			0.9
סה"כ			25,256,119

מצב חדש			
מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ ב- ₪
מסחר	90.0	26,600	2,394,000
מלונאות	13,940	8,000	111,520,000
מגורים	11,770	27,750	326,617,500
ממ"ד	0	-	-
סה"כ ביניים			440,531,500
עלות מטלה ציבורית	300	10,000 + מע"מ	-3,510,000
עלות חניה ציבורית	4	157,500 + מע"מ	-737,100
עלות חניית אופניים			-1,917,200
סה"כ ביניים			434,367,200
הפחתה לגודל			0.9
הפחתה למושאע סיכון ובעלות אחודה			0.8
סה"כ שווי הזכויות במגדל			312,744,384
חלק יחסי של תתי חלקות 1 ו-2 בגוש 7456			14.819527%
שווי יחסי של תתי חלקות 1 ו-2 בגוש 7456			46,347,238

השבחה: 21,091,120 ₪

היטל השבחה: 10,545,560 ₪



14. השומה:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכסים מושא השומה הינה כדלקמן:

היטל השבחה	השבחה	הנכס	מועד קובע	תכנית
₪ 24,938,795	₪ 49,877,591	תתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5	10/09/2019	תא/4226
₪ 20,770,729	₪ 41,541,459	חלקה 7		
₪ 10,545,560	₪ 21,091,120	חלקה 8		

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פייגורים.

לראיה באתי על החתום,

אורית גלן

שמאית מכריעה