אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

ראובן צביק
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
תכנית הר/2030
מגרשים 2001-2004
קרקע לתעסוקה, מסחר ומגורים
אזור תעשייה מערבי
הרצליה

"A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

6 בנובמבר 2022
מספרנו: 5906/10/22 ז'

לכבוד
חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

גוש 6591 – חלקות 38-41
תכנית הר/2030
מגרשים 2001-2004
קרקע לתעסוקה, מסחר ומגורים
אזור תעשייה מערבי
הרצליה



1. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**:

התבקשנו על ידי מר יאיר תמיר, סמנכ"ל הכספים של חברת דור אלון לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

<u>גילוי פרטים</u>

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תמיר אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא ספטמבר 2022. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי החתום ע"י החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אני מקבל על עצמי את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>
החל משנת 1998 אני משמש בעלים ומנהל של משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין שכיום מאוגד בפורמט של חברה בע"מ.

המשרד בראשותי מדורג ברצף, החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

הנני מלווה כשמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים (לאומי, פועלים ועוד).

הנני משמש כ"שמאי התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

<u>יחסי תלות ושכר טרחה:</u>
הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות[1] ביני לבין החברה. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים שונים שהתקבלו מהחברה ויפורטו להלן לרבות פרוגראמה תכנונית, השקעות בנכס ועוד.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בנסחי רישום מקרקעין.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבדקו תכניות והיתרים.
* נבחנו נתוני שוק.
* התקבלו מהחברה מסמכים והסכמים משפטיים.
* עיון בשומות קודמות למטרת שווי בספרים לרבות שומתנו למועד שקובע של 31.12.21 בה נקבע שווי הנכס על כ -600 מיליון ₪. כ"כ במכתבי נוחות לשני הרבעונים הראשונים לשנת 2022 ובשים לב להשקעות שבוצעו בפרק זמן זה.

[1] לרבות כמפורט בעמדת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.15

2. <u>פרטי הנכס</u>:

גוש	:	6591
חלקות[2]	:	38-41
מגרשים תמורה ע"פ תב"ע הר/מק/2030א'	:	2004 - 2001
שטח מגרשים כולל	:	כ- 19,248 מ"ר (עפ"י תב"ע)
שטח חלקות כולל	:	כ- 19,229 מ"ר (ע"פ נסח)
בעלים	:	רשות הפיתוח/קק"ל
בעלי זכויות חכירה מרמ"י	:	אלוני ים אחזקות בע"מ (חכירה מהוונת)
שטח מאושר בהיתר	:	כ- 63,180 מ"ר ברוטו על קרקעי+ כ- 47,084 מ"ר מרתפים
מיקום	:	אזור תעסוקה, הרצליה פיתוח.

* הפרטים מפלטי מידע שנצפו באינטרנט מיום 23.10.22 לרבות מהסכמי פיתוח, הסכמים ומסמכים שהוצגו, תכניות והיתרים. החכירה טרם נרשמה בנסח על שם החברה.

3. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

3.1 <u>תיאור הנכס</u>:

הנכס מהווה ארבעה מגרשים צמודים, הנמצאים בהליך חפירה ודיפון, לשם הקמת פרויקט משולב מסחר משרדים ומגורים.

המגרשים הם חלק מאזור התעשייה הדרומי מערבי של הרצליה פיתוח וידוע בשם "מתחם אלוני ים".

<u>מגרשים 2001-2003 (חלקות 38-40)</u>

מדובר בשלושה מגרשים מלבניים צמודים המיועדים ל "תעסוקה" וממוקמים לאורך רחוב אלן טיורינג מצדו הצפוני.

[2] החלקות לאחר פרצלציה על בסיס המגרשים שבנדון. ראה להלן החלק היחסי בחלקות המקור אשר בגינן ניתנו זכויות החכירה במגרשי תמורה ע"פ טבלאות האיזון שצורפו לתב"ע שבתוקף.

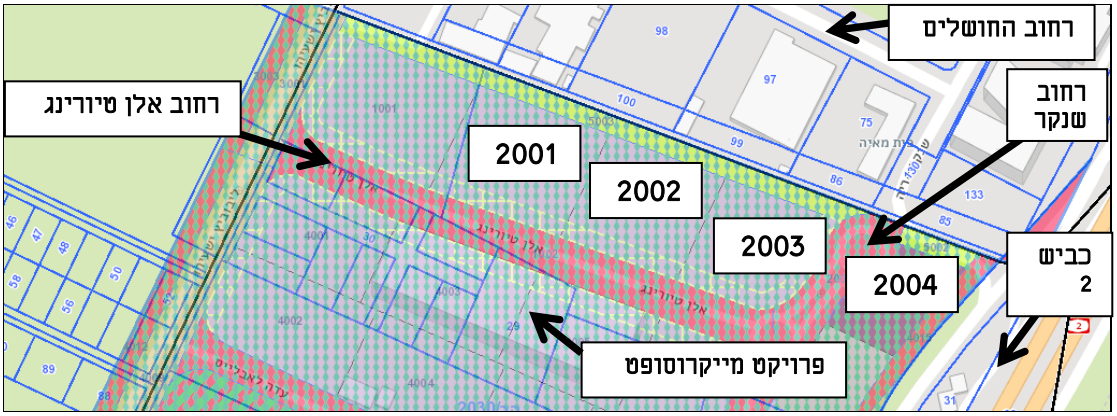
<u>מגרש 2004 (חלקה 41)</u>

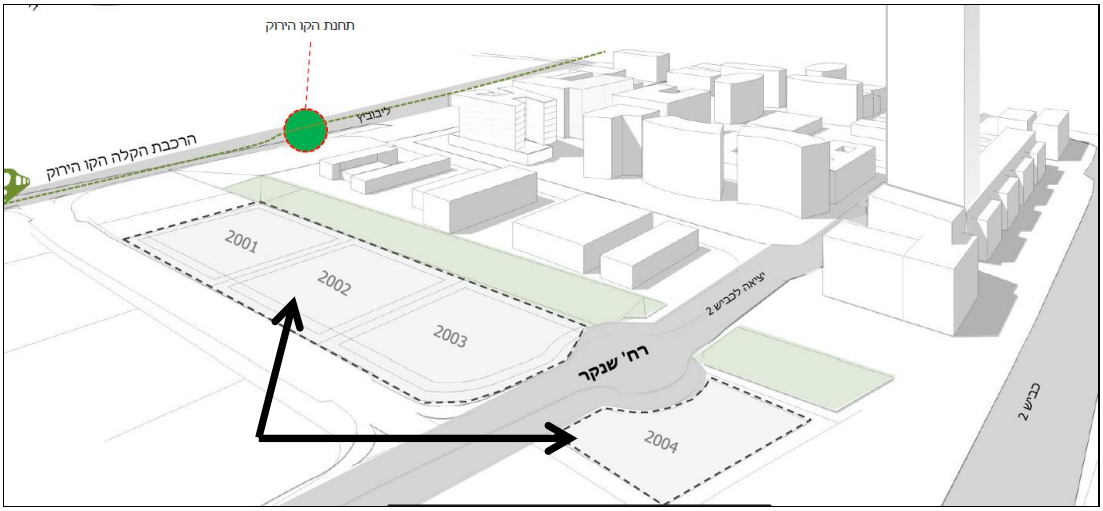
המגרש ממוקם ממזרח למגרשים שלעיל ומופרד מהם בדרך פנימית. ע"פ תב"ע נוכחית המגרש מיועד ל"תעסוקה ותחבורה" בשילוב תחנת דלק.

מביקור במקום עולה כי במגרשים 2001-2003 ובמגרש 2004 בוצעו עבודות דיפון וחפירה.

מדרום ובצמוד למגרשים פועל מבנה מיקרוסופט שמהווה פרויקט משרדים משולב מסחר ומושכר בשכירות חופשית לטווח ארוך לחברת מיקרוסופט.

מצפון ובסמוך ניתן לראות פרויקטים דומים בבנייה.





3.2 <u>תיאור הסביבה</u>:

הנכס הוא חלק ממתחם תכנית 2030א', שמטרתה היא הרחבת אזור התעסוקה בדרום מערב הרצליה.

המגרשים שבנדון, ממוקמים בתא שטח בתווך בין כביש 2 ממזרח לרחוב ישעיהו לייבוביץ ממערב.

אזור התעסוקה הרצליה פיתוח כולל מבני משרדים, בשילוב מסחר בקומת קרקע, ומאופיין בפעילות אינטנסיבית.

במבנים התמקמו חברות שונות שפעילותן תעשיה עתירת ידע, משרדים שונים לבעלי מקצועות חופשיים, חברות קבלניות, גופים מוסדיים ועוד.

בק"ק ניתן לראות שימושי מסחר מגוונים לרבות מסעדות, חנויות רהיטים, אולמות לתצוגת רכבים, בנקים, ועסקים נוספים המהווים שימוש משלים למשרדים שבקומות העליונות.

ממערב למגרשים שבנדון - חטיבת קרקע בלתי מפותחת ומעברה המרינה של הרצליה וקניון ארנה.

מדרום - מעבר לרחוב טיורינג, בניין מיקרוסופט החדש הכולל שטחי מסחר ומשרדים, אשר בנייתו הושלמה לאחרונה והוא בשלבי אכלוס מתקדמים.

הגישה לסביבת המגרש מכביש מס' 2, דרך אזור התעסוקה ומחלף הסירה, ודרך אלטנוילנד המתחברת מדרום.

ממערב מתוכנן לעבור תוואי הרק"ל (קו ירוק), אשר עתיד לחבר את האזור לכיוון דרום עם תל אביב ועם חלקו הדרומי של המטרופולין.

<u>פיתוח</u> – סביבת הנכס בשלבי פיתוח ראשוניים. חלק מהכבישים בסביבה נסללו, והותקנו מדרכות ועמודי תאורה. בחלק הצפוני באזור התעשיה הפיתוח מלא.

הסביבה על רקע תצ"א-



4. **<u>יום הביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י החי"מ ביום 3.11.22.

5. **<u>המועד הקובע לחוות הדעת</u>:**

התבקשנו להתייחס ליום ה- 30.9.22.

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י הוועדה המקומית הרצליה מלמדת כי במגרשים חלות התכניות העיקריות הבאות[3]:

6.1 תכניות בתוקף

תכניות מתאר מקומיות:

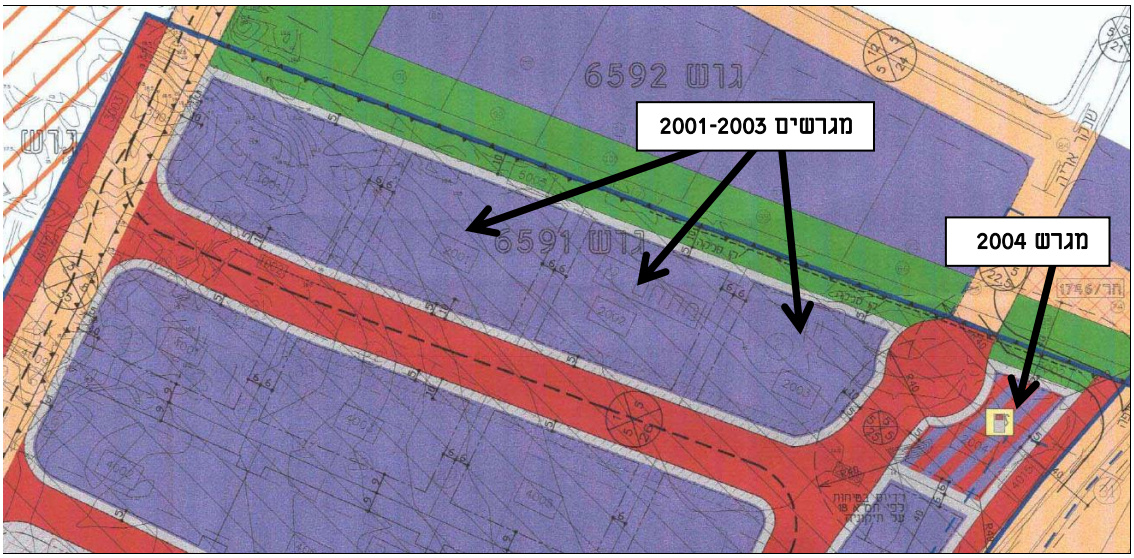
תב"ע הר/253/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.61
תב"ע הר/1711	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5117 מיום 3.10.02
תב"ע הר/2078	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5427 מיום 17.8.05
תב"ע הר/2030	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 8.5.11
תב"ע הר/מק/2030/א'	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6585 מיום 1.5.13

תכניות מתאר מחוזיות וארציות:

תכנית מתאר מחוזית	-	תמ"מ 5	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6077 מיום 15.4.10
תכנית מתאר ארצית	-	תמ"א 35	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5774 מיום 27.12.05
תכנית מתאר ארצית	-	תמ"א 36	פורסמה למתן תוקף בי.פ 5079 מיום 30.5.02
תכנית מתאר ארצית	-	תמ"א 13	פורסמה למתן תוקף ביום 31.7.83[4]

תכנית הר/2030 קבעה מסגרת תכנונית לאזור תעסוקה מיוחד, ובין היתר קבעה זכויות בניה, שימושים ותכליות מותרות, קביעת תנאים להיתר בניה.

התכנית יצרה בין היתר את מגרשים **2001, 2002, 2003** בייעוד "**אזור תעסוקה מיוחד**" כחלק ממתחם א' ואת מגרש **2004 בייעוד "אזור תעסוקה ותחבורה מיוחד"** משולב ת. דלק.



[3] זכויות הבניה והתכניות הרלוונטיות ע"פ טופס מידע שמופק מאתר הועדה המקומית וכן ע"פ עיון בתכניות בנין עיר שחלות

[4] התכנית מהווה חלק מתמ"א 1 שמאחדת חלק מהתכניות הארציות.

<u>השימושים באזור תעסוקה מיוחד</u> –

שטחים לאולפני תקשורת וקולנוע, שטחים לאולמות, שטחים לשירותי רפואה, מלונאות, תעשיות עתירות ידע שאין בהן מטרדים סביבתיים, משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים וחברות אשר יפעלו באזור.

מסחר – חנויות קמעוניות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילות העסקית במגרש, בתי אוכל ומשקה, שירותי דואר ובנק או כל שימוש מסחרי אחר, באשור הועדה המקומית.

חניות תת קרקעיות.

<u>השימושים באזור תעסוקה ותחבורה מיוחד</u> –

נוסף על השימושים והתכליות המותרים בייעוד אזור תעסוקה מיוחד ניתן להקים תחנת תדלוק ושירותי דרך מדרגה ב', ע"פ תיקון מס' 4 לתמ"א 18.

מיקום תחנת התדלוק ע"פ המסומן במסמכי התכנית לרבות הכניסות והיציאות ממנה הוא מחייב.

<u>טבלת שטחי בניה מרביים</u>:

			שטח עיקרי			שטחי שירות			סה"כ כללי	על קרקעי עיקרי + שירות
מס' מגרש	שטח מגרש	תעסוקה מיוחד	תחנת תדלוק*	מסחר	סה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ		
2001	6,066	15,353		1,820	17,173	24,264	5,724	29,988	47,161	22,897
2002	5,371	13,644		1,611	15,255	21,484	5,085	26,569	41,824	20,340
2003	4,972	9,173		1,492	10,665	19,888	3,555	23,443	34,108	14,220
2004	2,839	12,115	620	499	13,234	14,916	4,411	19,327	32,561	17,645
סה"כ	**19,248**	**50,285**	**620**	**5,422**	**56,327**	**80,552**	**18,775**	**99,327**	**155,654**	**75,102**

* שטחי גגון התחנה נכללים בשטחים העיקריים (130 מ"ר + 490 מ"ר גגון).
בתחומי רדיוס הבטיחות יהיו אסורים שימושים המפורטים בתמ"א 18 על תיקוניה.

שטחי המסחר יהיו בקומת קרקע והם מחולקים באופן שווה ככל הניתן בין המגרשים.

<u>תכסית</u> – תכסית הבניה בכל מגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש בכל הקומות שמעל מפלס 0.0 ועד 7 קומות מעל 0.0+/-.

תכסית הבניה בכל הקומות שמעל 7 קומות מעל 0.0 לא תעלה על 40% משטח המגרש.

במגרש 2004 הנמצא לאורך כביש מס' 2, תותר בניה עד 9 קומות מעל 0.0+/- תכסית שלא תעלה על 70% משטח המגרש. תכסית הבניה בכל הקומות שמעל 9 קומות מעל 0.0+/- לא תעלה על 40% משטח המגרש.

גובה המבנים - עד 11 קומות ממפלס הכניסה הקובע למבנה בגובה מרבי של 54+ מ' מעל פני הים (לא כולל מתקנים וחדרי מכונות), כמפורט בנספח הבינוי.

גובה רב יותר יתאפשר בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, על כלל שטח התכנית.

גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה בכל חתך נתון.

קווי בניין - מעל פני הקרקע כמסומן בתשריט.

קווי הבניין לחלקים התת קרקעיים של המבנה יהיו בגבולות המגרש ותכסיתם לא תעלה על 80% משטח המגרש.

שצ"פ- לאורך הגבול הצפוני של מגרשים 2001, 2002, 2003 תשמר רצועה של שטח ציבורי פתוח כמסומן בתשריט.

מרתפים- בכל מגרש תותר הקמת קומות מרתף מתחת למפלס 0.0.

שימושים מותרים - חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים.

יותר קשר בין קומת הקרקע לקומות מרתף עליונות.

במידה ולא ניתן היה לממש את כל זכויות הבניה מעל פני הקרקע בשל מגבלות גובה, קווי בנין, תכסית וכדו', ניתן יהיה להעביר זכויות אל מתחת למפלס הקרקע ובתנאי שלא יפחת מס' מקומות החניה הנדרש ע"פ התקן.

שטח המרתפים לא יעלה על 80% משטח מגרש נתון.

מס' קומות המרתפים יותאם למגבלות תכסית.

המרתפים ייבנו עם אפשרות מעבר ביניהם ויתאפשרו כניסות משותפות.

גגות - בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכונות, אנטנות ומתקנים טכניים.

יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחייה, מתקני בריאות וספורט ומתקני עזר לשימושים הנ"ל.

שטחם של מבני העזר ומתקני הספורט המקורים הינם חלק מסך שטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו, ולא יעלו על 10% משטח הגג.

במגרש 2004 תותר הקמתם של מתקנים מסוג שהוא בנסיגה של 20 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי

בגגות המבנים יפותחו גינות גג. תכסית צמחיה לא תפחת מ- 30% משטח הגג.

חניה - החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנון התו"ב ועדכוניהם מעת לעת ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעיריית הרצליה בעת מתן היתר הבניה.

מקמות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד.

תיאסר הצמדתן של חניות המשמשות את המסחר ומיקומן יהיה בנגישות מיידית לכניסות.

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

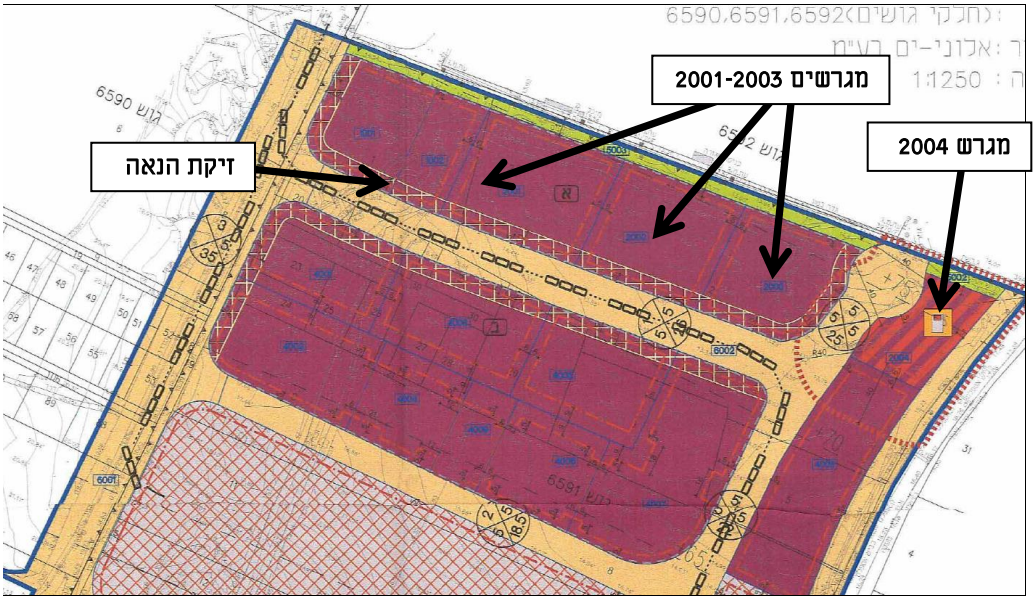
החניות לא תהיינה מוצמדות וללא פיצול קנייני. ניהול החניונים יהיה כחניון ציבורי ע"פ התקנות.

תחנת הדלק תעמוד בהוראות תיקון מס' 4 לתמ"א/18 ובהנחיות של מרחקים מצמתים לתחנות תדלוק.

תכנית 2030א' - מהווה תכנית מפורטת משלימה לתכנית 2030 וכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

התכנית מסווגת את מגרשים **2001, 2002, 2003** הנ"ל בייעוד "**אזור תעסוקה**"[5] ואת מגרש **2004** הנ"ל בייעוד "**תעסוקה ותחבורה**"[6]

השימושים בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית הר/2030.



במגרש 2004 מסומנת "**תחנת דלק**". במגרשים 2001-2003 מסומנת זיקת הנאה.

מצפון למגרשים מסומנות רצועות שצ"פ.

[5] שינוי שם הייעוד לצורך התאמה לנוהל מבא"ת.
[6] שינוי שם הייעוד לצורך התאמה לנוהל מבא"ת

טבלאות איזון והקצאה:
לתכנית **2030א'** מצורפות טבלאות איזון והקצאה ערוכות ע"י שמאי מקרקעין, מהן עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

פרטי חלקות קיימות (מצב נכנס)							פרטי מגרשים מוקצים (מצב יוצא)			
גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	שטח חלקה הכלול	שם הבעלים הרשום	החלקים בבעלות או בזכויות		מס' מגרש ע"פ תב"ע	החלקים בבעלות או בזכויות		
6591	2	37,474	37,474	רשות הפיתוח	29	25	2001-2004	1,000,000	679,665	67.967%
				קק"ל	29	3		1,000,000	81,560	8.156%
				רשות הפיתוח	29	1		1,000,000	27,187	2.719%
6591	5	5,725	5,725	רשות הפיתוח	בשלמות		2001-2004	1,000,000	120,448	12.045%
6591	29	4,332	4,332	רשות הפיתוח	בשלמות		2001-2004	1,000,000	91,141	9.114%
								סה"כ		100%

זכויות בניה:

	שטח עיקרי					שטחי שירות			סה"כ כללי	על קרקעי עיקרי + שירות
מס' מגרש	שטח מגרש	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה	מסחר	סה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ		
2001	6,066	12,014		1,366	13,380	18,220	4,460	22,680	36,060	17,840
2002	5,371	11,604		1,316	12,920	17,547	4,307	21,854	34,774	17,227
2003	4,972	11,974		1,351	13,325	18,017	4,442	22,459	35,784	17,767
2004	2,839		11,990	590	12,580	16,818	4,193	21,011	33,591	16,773
סה"כ	19,248	35,592	11,990	4,623	52,205	70,602	17,402	88,004	140,209	69,607

נספח הבניה לגובה מחייב במגרש 2004. כן מחייב הנספח לעניין מס' הקומות של חלק הבניין הצמוד לקיר משותף בקו בניין אפס. יתר פרטי הבינוי הינם מנחים והועדה המקומית רשאית לשנותם בעת אישור הבקשה להיתר.

שלבי ביצוע -

תאור שלב	התנייה
שלב א'- עד 60,000 מ"ר שטחים עיקריים	תנאי להיתר בניה ראשון , בצוע דרך הואדי לכל אורכו מרחי אבא אבן (שד' הגלים) ועד כביש המרינה בדרום.
שלב ב'- יתרת זכויות הבניה השטח למת"ית (דיפו)	עם בצוע מחלף הרב מכר יתבטל בחלוף 12 שנה מים אשור התכנית אלא אם הוחל בביצועו.

<u>בהיקשר השלביות, ראה החלטת הוועדה המחוזית מיום 2.4.17-</u>

הוועדה קבלה את הבהרות המתכננים (מהנדס העיר הרצליה ומתכננת מחוז ת"א ברמ"י) שקיימת הסכמה לגבי ביצוע מחלף הרב מכר תוך הסבר כי הביצוע יחל בקרוב.

הוועדה משנה את ההנחיות לשלביות הביצוע שבתכנית 2030 לשטחים שקבלו היתר שכן התנאים הושגו. תנאי לאכלוס של היתרים חדשים יהיה תחילת ביצוע המחלף.

יצוין כי בנכס ניתן היתר לגבי שלב א'. יחד עם זאת החברה פועלת לאשר תכנית ניוד לרבות תכנית לתוספת זכויות בשלב ב' כך שמגבלת השלביות מגולמת בתחשיבים.

בכל מקרה, ערכי הקרקע במתחם מגלמים את מלוא היתרונות ו/או מאפייני המתחם לרבות נושא האכלוס.

החלטת ועדה מחוזית ת"א מיום 2.4.17, בדבר בקשה לשינוי שלביות:

6. <u>ישות כללית - שלביות/ הר/ 2030 : בקשה לשינוי שלביות - תכנית הר/ 2030 על שינוייה</u>

הבקשה הינה לשינוי שלביות הקבועה בסעיף 28 בתכנית הר/ מק/ 2030/ א' :

שלב ב' – תנאי להיתר בניה מעבר לשלב א', קרי: 60,000 מ"ר שטח עיקרי, הוא ביצוע מחלף הרב מכר.

הוועדה שמעה את מהנדס עיריית הרצליה, אדר' מייק סקה והגב' גילי טסלר מתכננת מחוז ת"א ברמ"י, אשר הציגו כי יש הסכמה לגבי תחילת ביצוע מחלף הרב מכר וביצועו יחל בקרוב. לאור זאת, הוועדה השתכנעה כי בחלוף הזמן ובהינתן שהמטרות שבשלהן נקבעו התנאים הושגו.

לפיכך **מחליטה הוועדה** לשנות את השלביות הקבועה בסעיף 28 בתכנית הר/ מק/ 2030/ א' לביצוע מחלף הרב מכר כלהלן:

1. ביטול השלביות לגבי שטחי התעסוקה שהוגשו לגביהם היתרי בניה.
2. תנאי לאכלוס של השטח המבוקש לבניה מעבר להיקף השטחים להם הוגשו בקשות להיתר, יהיה תחילת ביצוע מחלף הרב מכר.
3. כל הבקשות להיתר שטרם הוגשו יהיו עפ"י התקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, וזאת עפ"י סעיף 16 בתכנית הר/ 2030.
4. הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית בדבר השלמת התחבורה הציבורית ושטחים תפעוליים נלווים לה כמפורט להלן:

א. השלמת מערך התחבורה ציבורית עבור המשתמשים באזור התעסוקה, בשעות השיא ומעבר להם, על ידי הוועדה המקומית.

ב. הקצאת שטחים תפעוליים עבור התחבורה הציבורית בתחום המגרשים הפרטיים אשר יוגדרו כשטחי שירות, והפעלתם ע"י בעלי המגרשים ו/ או היזם.

ג. השלמת שטחים תפעוליים עבור התחבורה הציבורית ע"י הוועדה המקומית בתחום השטחים הציבוריים או שטחי רמ"י.

6.2 <u>תכנית מתאר כוללנית –הר/ 2530</u> - פורסמה להפקדה בי.פ. 7467 מיום 14.3.17

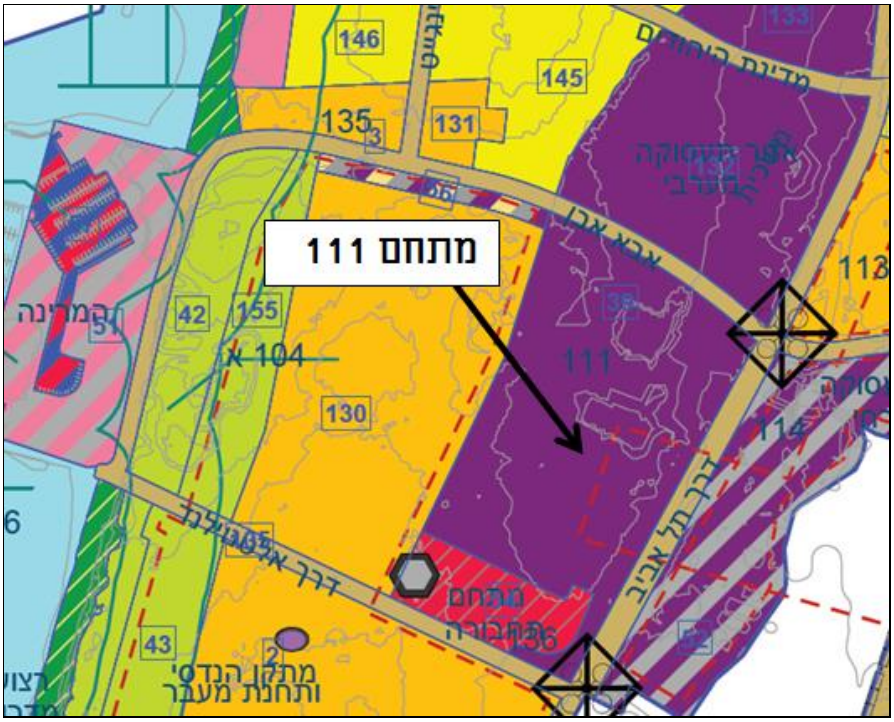
<u>בין יתר הוראות התכנית</u>:

** קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.

** קביעת הוראות לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים וחדשים במטרה להגדיל את מס' המועסקים בעיר.

** קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה.

<u>הנכס ממוקם ב"אזור תעסוקה" (מתחם תכנון 111).</u>



<u>תיאור המתחם</u> - אזור תעסוקה קיים הכולל שימושים מעורבים של תעשייה מתקדמת, מסחר ומלונאות ומהווה אזור תעסוקה ראשי במטרופולין.

<u>שימושים</u>:

עיקרי - תעסוקה, תעשייה

משני - מסחר במפלס הרחוב, אכסון מלונאי, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות תרבות וקהילה, מגורים.

בייעוד זה מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות תקפות וכל שימוש נוסף שיקבע בתכנית, למעט תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום.

במגרש בייעוד תעסוקה הועדה המקומית רשאית להוסיף מסחר הנלווה לתעסוקה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה למסחר הנלווה לא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו המגרש.

בייעוד זה יותר שימוש למגורים בתנאים הבאים:

** הכניסה למגורים תהיה נפרדת מן הכניסה עבור שימושי התעסוקה.

** שטח בניה למגורים לא יעלה על 20% מהיקף זכויות הבניה העל-קרקעיים שיותרו לבניה. השימוש למגורים יהיה בקומות העליונות בלבד של המבנה.

הועדה המקומית רשאית לקבוע את תמהיל השימושים.

החניות בהתאם לתקן לא יוצמדו, למעט עד 10% מהיקף החניות מנימוקים מיוחדים שיירשמו ע"י הועדה המקומית.

<u>זכויות והוראות בניה למתחם 111 - ע"פ חלוקה למתחמי תכנון</u> -

נתונים כמותיים לכלל המתחם		
נושא	יחידות	תוספתלמאושר
יח"ד		ל.ר.
סה"כ שטחבנייה	מ"ר	125,000
מסחר ומשרדים (תעסוקה)	מ"ר	50,000
אכסון מלונאי	מ"ר	75,000
זכיות בנייה למגרש במתחם		
יעוד	מספר קומות	זכויות מרביות למגרש
תעסוקה	8 -5	300%
מלונאות	8 -5	300%
תעסוקה	9-12	400%
תעסוקה	מעל 12	500%
מלונאות	9-12	400%
מוסדות ומבני ציבור	עד 8	300%

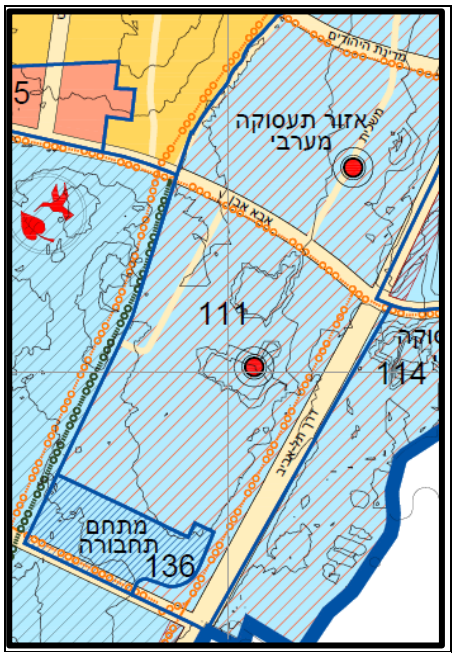
** **תעסוקה מעל 12 קומות - אזור חיפוש בניה לגובה. (ר' להלן)**

זכויות הבניה המפורטות בתכנית זו אינן גורעות מהזכויות ע"פ תכניות מאושרות/תקפות.

תחנות דלק – ע"פ תמ"א 18 על תיקוניה.

<u>מס' קומות</u> - בהתאם לנספח מס' 1 עיצוב עירוני:

הנכס ממוקם באזור בניה לגובה ללא מגבלת מס' קומות



אזור חיפוש לבניה לגובה ללא מגבלת מספר קומות

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפו לפני יום תחילתה (להלן "תכנית תקפה") קרי תכניות מאושרות. בניה מכוח תכניות תקפות תהיה כפופה לזכויות ולשימושים תקפים מכוחן.

תכנית שתאושר מכוח תכנית זו, תכלול בין הוראותיה הוראה המבטלת את כל הזכויות הנובעות מתכניות מאושרות.

<u>סטטוס והתקדמות התכנית</u> -

- הועדה החליטה לאשר את בקשת הוועדה המקומית הרצליה מיום 10.2.19 להארכת לוחות הזמנים של המתווה לעדכון התכנית עקב מורכבות התהליך והתארכותו, בארבעה חודשים עד ליום 12.7.19.

- כל זאת בתנאים: כל חודש יתקיימו ישיבות עבודה בלשכת התכנון להצגת התוצרים. התכנית תועבר תוך 3 חודשים ללשכת התכנון ותובא לדיון לא יאוחר מיום 29.7.19

בדיון שהתקיים ב- 18.6.19 בלשכת התכנון בוועדה המחוזית הונחה הצוות המקצועי לבחון את המשמעויות הנגזרות מתכנון שכונת מגורים בצפון הרצליה

בדיון שנערך בוועדה המקומית ביום 5.8.19 הועדה המקומית דנה בעניין והחליטה כי יומלץ לוועדה המחוזית על הפקדה מחדש של תכנית המתאר הכוללנית בנוסחה מעודכנת, בכפוף לשינויים טכניים.

<u>ע"פ פרוטוקול ישיבה מס' 1344 מיום 18.1.21 עולה כדלקמן:</u>

מסמכי התכנית המעודכנים התקבלו בלשכת התכנון ומאז התכנית נמצאת בהליך תיאום, עדכון והשלמות מול לשכת התכנון המחוזית בסוגיות עקרוניות.

הועדה החליטה כי לאור העובדה כי התכנית המעודכנת שהוגשה לוועדה שונה מהותית מהתכנית שהופקדה, ולאור פנייתה של מהנדסת העיר מיום 7.1.21, מחליטה הועדה להחזיר את תכנית המתאר לדיון בפני מליאת הוועדה המחוזית.

<u>מעיון במסמכי התכנית באתר הועדה המקומית עולה כי חלו שינויים מסוימים הנוגעים לאזור התכנון 111, בו מצויים המגרשים שבנדון, כדלקמן</u>:

<u>תיאור המתחם</u> -
אזור תעסוקה קיים הכולל שימושים מעורבים של מסחר, מלונאות ומגורים מיוחדים, המיועד להיות אזור תעסוקה ראשי ע"פ תכנית מתאר מחוזית תממ/5.

שטח המתחם – 891 דונם.

<u>שימושים</u>:

שימוש עיקרי - משרדים, תעסוקה, מסחר, תעשייה ותעשייה עתירת ידע.

שימוש משני - "יחידות דיור קטנות במיוחד", אכסון מלונאי, מוסדות בריאות, מוסדות ציבור, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות תרבות בידור וקהילה, אולמות אירועים וכנסים, שימוש נלווה.

בייעוד זה מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות תקפות וכל שימוש נוסף שיקבע בתכנית, למעט תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום.

בבנייני תעסוקה ניתן להתיר שימושים ציבוריים כהגדרתם ב"מוסדות ומבני ציבור".

שימוש למלונאות יעמוד בתקנים הפיסיים של משרד התיירות כמפורט בתמ"א/12 על שינוייה.

בייעוד זה יותר שימוש ליחידות דיור קטנות במיוחד בתנאים הבאים:

** מומלץ כי הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה עבור שימושי התעסוקה.

** שטח הבניה למגורים לא יעלה על 20% מהיקף זכויות הבניה העל-קרקעיים שיותרו לבניה.

הועדה המקומית רשאית לקבוע את תמהיל השימושים במבנה.

המסחר ימוקם ככל הניתן בחזיתות הבניין הפונות לרחוב ובמפלס הרחוב.

להלן נתונים כמותיים לכלל המתחם:

נושא	יחידות מידה	תוספת למאושר	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	3,750	מחושב לפי גודל משק בית ממוצע של 1.5 נפשות ליחידות דיור קטנות מיוחדות.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,390,000	
מגורים מיוחדים	מ"ר	125,000	
	יח"ד	2,500	יחידות דיור קטנות מיוחדות.
תעסוקה	מ"ר	1,100,000	
מסחר	מ"ר	100,000	
מלונאות	מ"ר	45,000	
כלל השימושים המשניים			
בידור ופנאי	מ"ר	20,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	בכל תכנית מפורטת על פי תכנית זו, יוקצו 7.5 אחוז מסה"כ שטחי הבניה עבור שימושים ציבוריים.
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	בכל תוכנית מפורטת על פי תוכנית זו, יש להקצות גג ירוק נגיש לשימוש הציבור כהשלמה לשטחים פתוחים.

** **שטח יח"ד קטנה מיוחדת לא יעלה על 50 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות), ללא שטחי השירות הכלליים בבניין.**

<u>שטחי ציבור</u> -
בתכנית המציעה תוספת יחידות דיור יוקצו שטחי הקרקע הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור לפי תקני ההקצאות של תדריך תכנון הקצאת קרקע לצורכי ציבור כל או תקן ארצי שיבוא במקומו, תוך התאמה, במידת האפשר, לשיעור ההקצאות הנדרש, בהתחשב גם בהקצאות במתחמי תכנון סמוכים.

בהיעדר אפשרות להקצאת שטח קרקע לצורכי ציבור בהתאם לנספח א' במרקם הבנוי של העיר לרבות באזורים להתחדשות עירונית , תהיה רשאית הועדה המקומית להקצות שטח מבונה בבניין בהתאם למפורט להלן.

בשטחי מגורים, ההקצאה תיעשה בהיקף שבין 1-5 מ"ר מבונה לכל יחידת דיור וכן שטח קרקע כחצר משחקים, או מרפסת גג שתשמש כחצר משחקים.

באזור התעסוקה ההקצאה תיעשה בהיקף של 7.5 [7]אחוזים מתוספת שטח הבניה הכולל בהשוואה לשטח המאושר בתוכנית מאושרת / תקפה.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית הוראות בנוגע לשלביות הביצוע של ההקצאות לצרכי ציבור, באופן שיבטיח את ביצועה בד בבד עם מימוש התכנית.

במקרה שהוועדה תפטור תכנית מהקצאה של צרכי ציבור על פי האמור לעיל, הדבר ייעשה מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטה.

[7] בחלק מהתכניות שאושרו עפ"י מדיניות הוועדה, הוקצו לצרכי ציבור שטחים בהיקף פחות מהיקף זה. כ"כ ראה התייחסות לעניין זה בתכנית הר/2440 לאזור התעסוקה המערבי.

6.3 <u>תכנית כוללנית לאזה"ת המערבי 504-0856054 (הר-2440)</u>

תכנית מתאר להתחדשות אזור התעשייה המערבי.

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ 10295 מיום 22.3.22

התכנית בשטח של כ- 890 דונם, הינה תכנית מתארית כוללנית בעיקרה.
התכנית מציעה התחדשות של אזה"ת המערבי הרצליה והפיכתו לרובע מעורב שימושים: תעסוקה, מלונאות, מסחר, מגורים ומבני ציבור.

להלן הוראות התכנית מתוך מסמכי התכנית המופקדת:

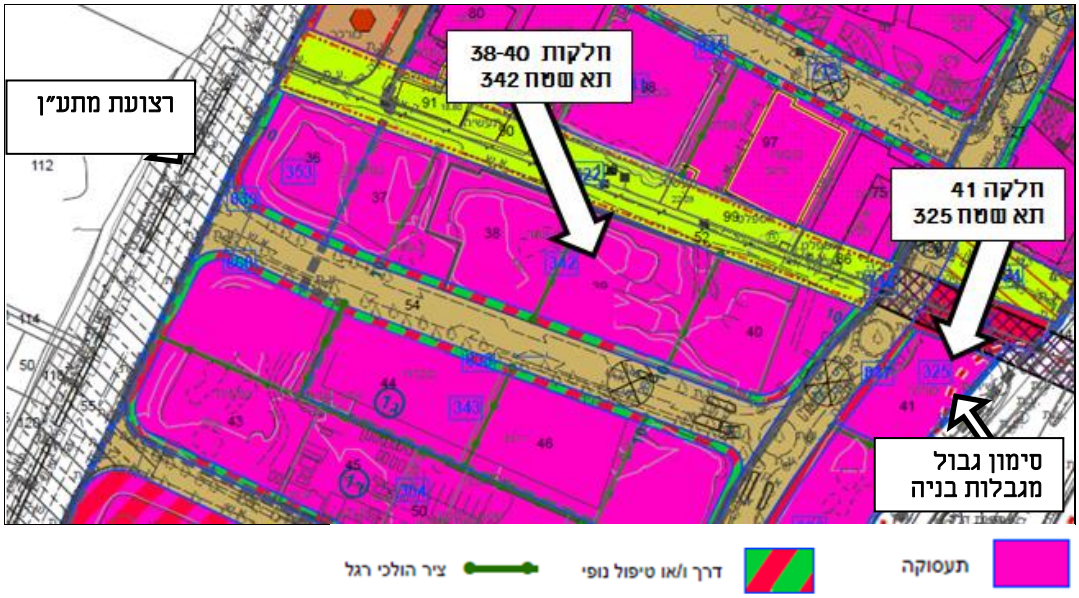
מטרת התכנית הינה העצמת אזור תעשייה קיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל מגוון שימושים תוך שדרוג המרחבים הציבוריים והתשתיות הקיימות.

בין יתר עיקרי הוראות התכנית:
** עדכון מערך ייעודי קרקע בתכנית
** קביעת השימושים המעורבים המותרים בתחום התכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן, מסחר ו- 3000 יח"ד כאשר 700 מתוכן אושרו בתכניות קודמות[8].
** ביסוס מערך התחבורה על שימוש התחבורה ציבורית וצמצום השימוש ברכב פרטי.

המגרשים שבנדון מסומנים בייעוד "<u>**תעסוקה**</u>"

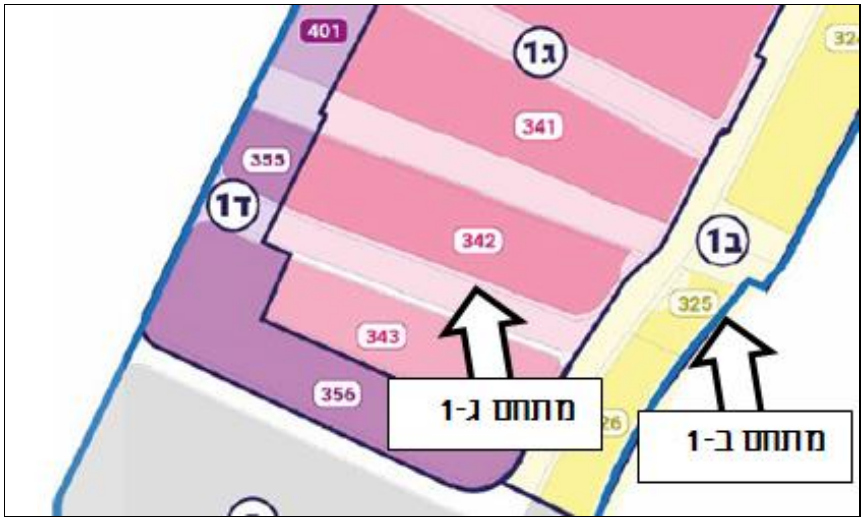
חלקות 38-40	(מגרשים 2001-2003 שבנדון)	-	מסומנות כתא שטח 342
חלקה 41	(מגרש 2004 שבנדון)	-	מסומנת כתא שטח 325

בתווך בין חלקות 38-40 "צירי הולכי רגל", כ"כ מדרום דרך ו/או טיפול נופי.
תא שטח 325 כפוף חלקית ל"גבול מגבלות בניה"



[8] ראה עדכון החלטת ועדת מחוזית ל- 5,200 יח"ד

מתחמי תכנון - תא שטח 325 - מהווה חלק ממתחם **ב-1**
תא שטח 342 מהווה חלק ממתחם **ג-1**



שימושים בייעוד תעסוקה –

שימושים עיקריים –

** תעשייה משולבת – תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מעבדות ומכוני מחקר ופיתוח ודומיהם, רפואה (בית חולים פרטי, מרפאות), חינוך מקצועי (מכללות ושלוחות מוסדות חינוך), ספורט פנאי ובידור – הכל כל עוד אינה מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
** משרדים
** מלונאות

שימושים משניים –

** תעשייה קלה ומלאכה – תעשייה לשימושים ונותני שירותים המתאפיינת בין השאר בשימושים מושכי קהל כדוגמת: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון והשכרת רכב.
** מגורים – יח"ד קטנות מיוחדות בגודל של עד שני חדרים בשטח כולל של 30 מ"ר עד 60 מ"ר ליח"ד, ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדו'
** דיון מוגן
** שטחים מבונים לצרכי ציבור
** מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה, מסעדות
** אחסנה למרכזים לוגיסטיים.
** מתקנים לניהול נגר.

בתת הקרקע –

** תעשייה קלה ומלאכה, חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חד' ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר וכדו'.
** בתכניות להתחדשות באמצעות תוספת בניה, בשתי קומות המרתף העליונות: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט.

לא יותרו תחנות דלק בתחום התכנית.

זכויות בניה [9]–

התכנית קובעת היקפי בניה (על קרקעי) - רח"ק מקסימלי לכל מתחם, לרבות שטח מגרש מינימלי, צפיפות, מס' קומות וכדו'.

להלן ניתוח זכויות הבניה ע"פ נתוני המגרשים/החלקות שבנדון ובהתייחס לטבלת זכויות הבניה ע"פ תאי שטח/מתחמים:

זכויות בניה ע"פ תכנית 504-0856054			הר/2440		80%			
מגרש	שטח	מתחם	רח"ק	ברוטו על קרקעי	תכסית	מגרש מינימום	קומות	צפיפות יח"ד לדונם
2,001	6,066	ג-1 (342)	6	36,396	4,853	2,000	15	6
2,002	5,371	ג-1 (342)	6	32,226	4,297	1,500	15	6
2,003	4,972	ג-1 (342)	6	29,832	3,978	1,500	15	6
2,004	2,839	ב-1 (325)	9	25,551	2,271	1,500	30	8
סה"כ				124,005				

בין יתר ההערות לטבלת הזכויות -

** שטחי הבניה הינם שטחים עיליים מקסימליים.
** שטחים בתת הקרקע יקבעו ע"י מוסד התכנון בתכנית מפורטת.
** זכויות למגורים ולמסחר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בתוך סך הזכויות לתעסוקה. המסחר יהיה נלווה לשימוש העיקרי.
** תכסית 80% בהתייחס לתת הקרקע.
** מס' הקומות כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג. מס' קומות תת קרקע – יקבע בתכנית מפורטת ע"פ תקן חניה

לעניין צפיפות יח"ד למגורים – מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת רשאי להגדיל הצפיפות המפורטת (ללא שינוי סך יח"ד הכולל בתכנית זו במתחם בו מקודמת תכנית מפורטת).
גמישות זו תחול בחלקות הנמצאות במרחק של עד 300 מ' מציר המתע"ן[10] או בכפוף לתועלות ציבוריות מסוג שימור בלבד.
הגדלת הצפיפות תתאפשר כל עוד צפיפות יח"ד בתכנית המפורטת לא תעלה על 10 יח"ד לדונם במתחמים ב' ו-ג'[11].

הוראות בינוי -
תקנון התכנית קובע הוראות בינוי לשימושים השונים ובין היתר:

** מפלס קומת הקרקע הפונה למרחב הציבורי (כיכרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, צירי אופניים ועוד) בכל שימושי הקרקע יתוכנן כחזית פעילה אשר תאפשר שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור, במפלס המשכי, רציף ונגיש למדרכה באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות חזיתות.

** בשטחי קומת הקרקע אשר אינם פונים למרחב הציבורי יותרו שימושי תעסוקה.

** שימושי תעשייה משולבת ומשרדים יתאפשר בכל קומות הבינוי מעל הקרקע.

** כל פתרונות החניה לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה ישולבו בתת הקרקע.

** לא יותרו שימושי תעסוקה/מגורים/מלונאות באותה הקומה.

[9] ראה עדכון החלטת ועדה מחוזית מיום 12.9.22
[10] רצועת המתע"ן ע"פ תת"ל 71/ג' עוברת על ציר ליבוביץ מערבית לחלקות שבנדון.
[11] ראה עדכון החלטת ועדה מחוזית מיום 12.9.22 – 20 עד 25 יח"ד לדונם.

** <u>מגורים</u> –

תכנית מפורטת מכוח התכנית תתנה את הקמת המגורים עם יתר השימושים בהינף אחד.

תמהיל ממוצע של עד 50 מ״ר שטח כולל ליח״ד[12].

לא יותרו שינויים בדירות אשר משמעותם הגדלת מס׳ חדרים / לא יותרו דירות בק״ק/ איחוד דירות תהווה סטייה ניכרת.

** <u>מסחר</u> –

תמהיל שטחי המסחר יקבע ע״י מוסד תכנון בתכנית מפורטת.

תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.

בנוסף שימושי מסחר יתאפשרו בקומה נוספת אשר תהיה בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע או בקומת מרתף עליונה או בקומת יציאה לגג, בתנאי ששטחים אלו יתוכננו באופן שלא יהווה מטרד ליתרת השימושים בבניין.

במפלס הקרקע, שטחים אלה ייבנו כחלק מהחזית הפעילה לרחוב.

<u>ציר הולכי רגל</u> – מסומן כאמור לעיל בתחומי מתחם 342 בו כלולות חלקות 38-40

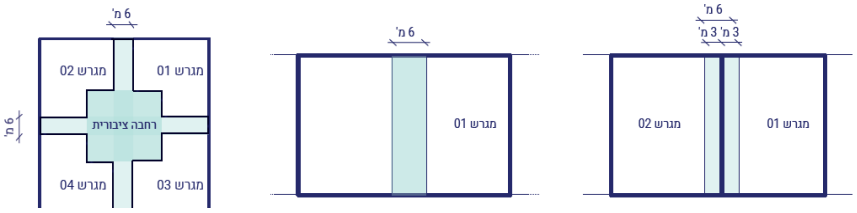
ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים אשר יקבע במסגרת תכנית מפורטת בייעוד קרקע ציבורי או באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר הציבור.

סימון ״ציר הולכי רגל״ בתשריט אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו אמירה תכנונית עקרונית. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת ישקול את תוואי הציר להולכי רגל בתכנית ויקבע את ייעודו ביחס לתכניות סמוכות ובמטרה ליצור מערכת צירים רציפה והמשכית.

להלן הוראות תוואי ציר הולכי רגל מתוך נספח הבינוי המחייב :

במקומות בהם מסומן בתשריט 'ציר הולכי רגל' , מוסד התכנון הדן בתכנית מפורטת מכח תכנית זו ישקול את תוואי הציר ויקבע את יעודו. לציר הולכי הרגל יקבעו הוראות כמפורט:

1. רוחב מינימאלי של 6 מ' סה"כ .
2. גובה מינימלי של 2 קומות.
3. חובת שמירה על קשר ויזואלי בין תחילת וסוף הציר.
4. בצמוד לציר הולכי רגל תיעשה נסיגה בבינוי בשתי הקומות הראשונות ברוחב של לפחות מטר אחד.
5. במפגש בין צירים ירוקים יפותחו רחבות קטנות לשהייה ומוקדים של עניין להולכי הרגל.



[12] ע״פ הגדרת ״מגורים״ בהוראות התכנית - יחידות דיור קטנות מיוחדות בגודל של עד שני חדרים בשטח של 30 מ״ר עד 60 מ״ר מרבי (עיקרי ושירות) ליח״ד. (ר׳ לעיל)

בתחום דרך ו/או טיפול נופי - יותרו שימושים עיקריים כגון גינון ונטיעות, מדרכות, נטיעות עצים, שבילי אופניים, חניות אופניים ציבוריות בלבד. בשטחים אלה לא תותר הרחבת המיסעות לכלי רכב ממונעים.
שימושים משניים: מתקנים וקווי תשתיות תת"ק ומתקני נגר מעל ומתחת הקרקע.

פרוגרמה לשטחי ציבור - תכנית מפורטת תגדיר במסגרתה שימושים נבחרים מתוך סל השימושים המוגדר בתכנית זו.

תחנות תדלוק - תכנית מפורטת מכוח תכנית זו במגרשים בהם קיימות/מאושרות תחנות דלק, תותנה בקביעת תנאים לפינוייה.

חניה –
** תקן חניה למגורים יהיה 0
** חניה ליתר השימושים יהיה ע"פ תקן חניה א' או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם, שיחושב עבור כל שאר הזכויות והשימושים בתכנית המפורטת.
** החניה תיקבע כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה)

שלבי ביצוע (בין היתר) –

תאור שלב	התנייה
אישורתכניות מעבר ל- 150,000 מ"ר מתוספת הזכויות בתכנית זו	ביוב - אישור תאגיד המים לשדרוג מאסף ביוב ראשי נגישות - הקמת מעבר להולכי רגל ראשון לכיוון מזרח מעל כביש 2 מי נגר - אישור רשות הניקוז לתכנית למניעת הצפות וטיפול במי נגר תחבורה - אישור משרד התחבורה והועדה המקומית לקיומם של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 60% מסך התנועות
אישורתכניות מעבר ל- 400,000 מ"ר מתוספת הזכויות בתכנית זו	נגישות - הקמת מעבר להולכי רגל שני לכיוון מזרח מעל כביש 2 תחבורה - אישור משרד התחבורה והועדה המקומית לקיומם של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 50% מסך התנועות
אישורתכניות מעבר ל- 800,000 מ"ר מתוספת הזכויות בתכנית זו	נגישות - הקמת מעבר להולכי רגל שלישי לכיוון מזרח מעל כביש 2 תחבורה - אישור משרד התחבורה והועדה המקומית לקיומם של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 40% מסך התנועות
תאור שלב	**התנייה**
אישור תכניות במתחם ג'-1 ומתחם ד'-1	ביוב - אישור תאגיד המים והביוב לפתרון ביוב המותאם לעוצמות הבניה המוצעות בתכנית.
אישור תכניות מעבר ל- 50% מתוספת במתחם ג'-1	פיתוח ציבורי - פיתוח בפועל של השצ"פ בתא שטח 607 לרבות הטמעת האמצעים המתאימים לניהול יעד הנגר בתא שטח זה. ניקוז - עיבוי קטרי הקווים ויצירת מתקן איגום מתחת לחנית הרק"ל.
תאור שלב	**התנייה**
לאישור תכניות מעבר ל-60% מתוספת זכויות הבניה מכוח תכנית זו בכל רחוב	פיתוח ציבורי - הטמנת התשתיות לכל אורך הרחוב. ניהול נגר
אישור תכניות למעל 1,500 יח"ד**	התייחסות מוסד התכנון לדרישה להקמת בית ספר בהתאם לצורך הפרוגרמתי הקיים ברובע, ולקביעת שלביות בנושא כבל ויידרש

** **ע"פ החלטת ועדה מחוזית מיום 12.9.22 יתווסף לסעיף זה כי טרם אישור לכל מדרגה של 1,000 יח"ד נוספים יוצג למוסד התכנון מענה פרוגרמתי לבית ספר.**

<u>תיאור המתחמים:</u>

2	מתחם ב'
תאי שטח:	320-326
2.1	**תיאור המתחם**



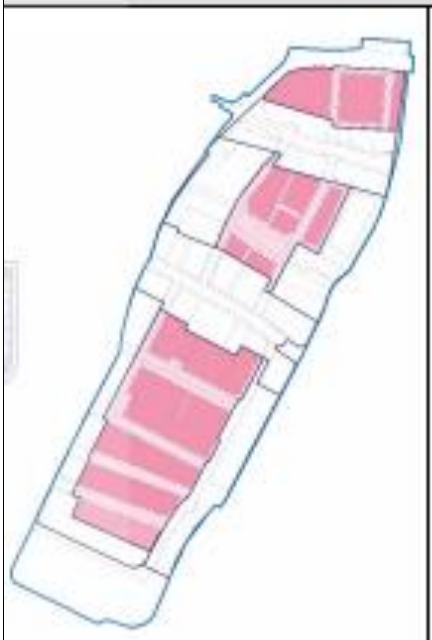
1. **מיקום:**
רצועת המגרשים המלווים את כביש 2.
2. **מאפיינים עיקריים:**
מצב קיים: רצף מבני תעסוקה בגובה ממוצע של 10 קומות ולצידם רצועת שצ"פ אשר מלווה את הבינוי ממזרח. השצ"פ מטופח ומכיל נטיעות בחלקו הדרומי אך חלקו הצפוני משמש בעיקר כחניית עפר בלתי מוסדרת.
מצב מוצע: בינוי אייקוני המאופיין ע"י בנייה מרקמית ומוקדים של מבנים בגובהשל עד 30 קומות, לאורך כביש 2 ובמיוחד בכניסות לאזור התעסוקה אשר יהווה את חזית האיזור כלפי העיר והנוסעים בכביש 2. כאשר שצ"פ רציף מפותח מלווה את המתחם לרווחת הציבור.

2.2	נתונים כמותיים לכלל המתחם

נושא	יחידת מידה	מצב מוצע	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	458,667	רח"ק 9
מגורים	יח"ד	400	צפיפות 8 יח"ד לדונם
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	15,108	רח"ק 6
שטח ציבורי פתוח	דונם	19.5	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

3	מתחם ג'
תאי שטח:	330-345

3.1 תיאור המתחם



1. **מיקום:**
המתחמים הפנימיים באזור התעסוקה אשר תחומים בין הרחובות הראשיים והרחובות ההיקפיים.
2. **מאפיינים עיקריים:**

מצב קיים: כיום מתאפיין המתרחב בעיקר בחניונים עיליים, מדרכות צרות, מבנים קיימים בגובה 5- 8 קומות ומרתפי חנייה בעומק של 1-3 קומות בתכסית מלאה, ומחסור בצל אשר השילוב ביניהם מייצר מרחב שאינו קוהרנטי ואינו מזמין לשהייה ולמעבר הולכי רגל.

מצב מוצע : מרחב פנימי עתיר צל המאפשר הליכתיות ושהייה לטובת הציבור. מדרכות מרווחות ומוצלות המייצרות רשת קישוריות מיטבית לרווחת השוהים ולבאי המתחם.

3.2 נתונים כמותיים לכלל המתחם

נושא	יחידת מידה	מצב מוצע	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל הישנים)	מ"ר	1,099,896	רח"ק 6
מגורים	יח"ד	1,080	צפיפות 6 יח"ד לדונם
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	
שטח ציבורי פתוח	דונם	36.8	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

<u>סטטוס עדכני</u> -

לתכנית המופקדת הוגשו התנגדויות אשר נשמעו בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב ביום 28.7.22.

ע"פ פרוטוקול דיון מס' 1381 שנערך ביום 12.9.22 בוועדה המחוזית לתו"ב תל אביב – לאחר ששמעה הועדה את המתנגדים ואת תגובת הועדה המקומית, שוקלת הועדה לערות שינויים בתכנית בהתאם למפורט להלן:

** בהיבטי התכנון:

זכויות הבניה – הרח"ק בטבלה יעודכן למפורט להלן:
מתחם א' – 12/ **מתחם ב'- 11** / **מתחם ג – 7** / מתחם ד1' - 10 / מתחם ד2' - 12

פריסת שטחי ציבור – בתכנית מפורטת הגובלת ברחוב משני תכלול שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של עד 3% מזכויות הבניה כל עוד היקף השטחים גדול מ- 300 מ"ר.

** בהתאם לעקרונות תמא/70 שהוחלט על הפקדתה לנושא תמהיל שימושי תעסוקה ומגורים באזור עירוני מוטה מטרו יתווספו יח"ד להיקף המינימלי הנדרש בתמא/70 לצורך שמירה על אזור התעסוקה הראשי ע"פ תמם/5. לתכנית יתווספו 2,200 יח"ד לסך כולל של 5,200 יח"ד באזור התעסוקה

** בכל המתחמים תותר צפיפות מקסימלית למגורים עד 20 יח"ד/לדונם.
סעיף 6.1.6 בהוראות התכנית יתעדכן בהתאם ל- 25 יח"ד[13].

<u>הערה-</u>
במסגרת הליך ההתנגדויות החברה ועוד מספר מתנגדים דרשו להבהיר כי הצפיפות תיגזר משטחי ברוטו. הוועדה המחוזית עדיין לא העבירה את תשובתה להתנגדויות לרבות תשובתה לגבי עניין זה. פרשנות החברה היא כי זכויות הבניה וצפיפות המגורים צריכות להיגזר מהשטח ברוטו. לשם הזהירות הובא בחשבון בתחשיב צפיפות מתקבלת משטח ממוצע בין שטח המגרש נטו לשטח המגרש לרבות הפקעות.

** בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר שימוש דיור בהישג יד. יח"ד לא יהיו חלק ממניין יח"ד הקבוע בתכנית לשטחי תעסוקה.

השינויים כאמור יפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק לתקופה של 30 ימים (בשל תקופת החגים) במתכונת של פרסום להפקדה לא כולל פרסום ברשומות, במהלכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות את הועדה המחוזית רק ביחס לפרסום זה.

[13] רלוונטי לנכס שבנדון – סעיף 6.1.6 קרבה לרצועת המתע"ן.

6.4 עקרונות ונתוני תכנון נוספים-

6.4.1 תכנית אסטרטגית לאזור התעשייה המערבי

ביום 26.7.16 התקיים דיון עקרוני בוועדה המקומית, שמטרתו התחדשות אזור התעסוקה מאזור תעשייה לפארק תעסוקה, כמנוע כלכלי ראשי באמצעות עירוב שימושים והגברת הקישוריות לעיר הסובבת.

התחדשות אזור התעסוקה בוחנת כיצד ישולבו כ- 1.0 מיליון מ״ר שטחי בניה ברוטו לעיבוי המתחם, ע״פ המלצת תכנית המתאר אשר לקראת הפקדה[14], תוך שמירה על האופי התעסוקתי של הרובע העירוני המחודש, תוך יצירת מסגרת פעילות 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע.

לפיכך מוצע רובע בדגש תעסוקתי הכולל עירוב שימושים של units-micro, יחידות אחסון קטנות. התכנית מגדירה כלים לפיזור הזכויות, טיפולוגיות, תמהילים בין השימושים השונים.

התכנית האסטרטגית מקנה כלים לשיפור הקישוריות הרובע לעיר וכמוקד חיבור העיר ממזרחי למערב, תוך דגש על קישוריות הולכי רגל, רוכבי אופניים לעיר ולמוקדי תחבורה ציבורית.

בדיון הוחלט לאמץ מדיניות אסטרטגית ולקדם בין היתר את העקרונות המפורטים להלן:

** תכניות נקודתיות יקודמו בהתאם לעקרונות התכנית, לנושא התמהיל, שימושים, גובה, קומות, התניות תחבורתיות, תקן חינה וכיוצ״ב.

** הכנת הנחיות מרחביות לאזור התעסוקה ופרסומן לאחר אישורן בוועדה.

** הצגת התכנית לוועדה המחוזית כמסמך רקע לקידום תכניות נקודתיות.

בישיבת מליאה מס׳ 869 שהתקיימה ביום 24.12.18 במשרדי הועדה המחוזית ת״א, הוחלט כי אישור תכנית מתארית לאזור התעשייה תהיה ברוח מסמך המדיניות.

[14] נכון למועד ההחלטה. ר׳ לעיל פירוט התפתחות תכנית המתאר הר – 2530.

6.4.2 דוגמאות לתכניות מפורטות שאושרו בסביבה:

להלן דוגמאות לתכניות אשר קודמו בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולמגמות הפיתוח באזור התעסוקה הרצליה פיתוח, המציעה העצמת זכויות ועירוב שימושים.

דוגמא ראשונה-

תכנית 504-0285544 (בית אמרון, רח' אבא אבן 4, גוש 6592 חלקה 69)
אושרה למתן תוקף בי.פ 8656 מיום 27.1.2020

תכליות –
תעסוקה ומשרדים כולל תעשייה עתירת ידע, מקצועות חופשיים, מרפאות, מכללות, מוקדי שירות, מעונות יום וכדומה.

מסחר - כולל מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, הסעדה (מסעדות ובתי קפה), שירותי דלפק כגון בנקים, דואר, מכון כושר, שימושי בידור ופנאי, ושירותים נלווים.

צרכי ציבור לשימוש חינוך, תרבות, דת קהילה או רווחה.

מגורים ביחידות דיור קטנות במיוחד. בנוסף יותרו שירותים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מכון כושר וספא, בריכה, חדר כביסה, וכדומה.

מלונאות על פי הנחיות משרד התיירות.

חניון ציבורי תת קרקעי.

שטח המגרש : 3,487 מ"ר

להלן זכויות הבניה:

שטח עיקרי למגורים (103 יח"ד)	:	5,135	מ"ר
שטח עיקרי למסחר בקומת כניסה	:	2,100	מ"ר
שטח עיקרי למבני ציבור	:	1,925	מ"ר[15]
שטח עיקרי למשרדים	:	17,415	מ"ר
		=======	
סה"כ שטח עיקרי	:		26,575 מ"ר
שטח שירות למגורים	:	1,542	מ"ר
שטח שירות למסחר בקומת כניסה	:	600	מ"ר
שטח שירות למבני ציבור	:	578	מ"ר
שטח שירות למשרדים	:	5,290	מ"ר
		=======	
סה"כ שטח שירות על קרקעי	:		8,010 מ"ר
			========
סה"כ ברוטו על קרקעי	**:**		**34,585 מ"ר**
צפיפות הבינוי שאושרה			**כ- 990%** [16]

[15] מהווה כ- 7% מהשטח העיקרי

[16] ניתן להתרשם כי נפח הבנייה שאושר במקרה זה גבוה משמעותית מנפח הבנייה בפרוגראמה הסופית שמתכננת החברה ונלקחה כבסיס לתחשיבי השומה בחלק העתידי כפוטנציאל כללי.

ש.ש. תת קרקעי- 13,956 מ"ר
מס' קומות – 31 תכסית 42%
מרפסות- 1,236 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד).

דוגמא שנייה-

תכנית 504-0555326 (החושלים פינת אריה שנקר, גוש 6592 חלקה 72)
אושרה למתן תוקף בי.פ 8686 מיום 12.2.2020

התכנית משנה שימושים וייעודי קרקע ל"דיור מיוחד, תעסוקה ותיירות".

תוספת זכויות בניה לעיבוי הבינוי במגרש והקמת מבנה חדש.

שינוי הוראות בינוי : תוספת מבנה, מס קומות וגובה מקסימלי.

<u>שימושים</u> -
תעסוקה לסוגיה ומשרדים, לרבות משרדי גופים ציבוריים, מכללות ומכוני לימוד, מרפאות ו"בתי רופאים" וכיו"ב שימושים שעיקרם נעשה בחלל עבודה הדומה למשרד.

מסחר, מגורים, מלונאות, שימושים ציבוריים: חינוך, דת, קהילה או רווחה.

שטח המגרש : 10,945 מ"ר

<u>להלן זכויות הבניה</u>:

שטח עיקרי למגורים (175 יח"ד)	:	8,750 מ"ר
שטח עיקרי למסחר	:	4,380 מ"ר
שטח עיקרי למבני ציבור	:	1,790 מ"ר[17]
שטח עיקרי לתעסוקה	:	30,610 מ"ר
		=======
סה"כ שטח עיקרי	:	45,530 מ"ר
שטח שירות על קרקעי	:	18,212 מ"ר
		=======
סה"כ ברוטו על קרקעי	**:**	**63,742 מ"ר[18]**
צפיפות בנייה	**:**	**כ- 582%**

מס' קומות – 21

בנוסף אושרו מרפסות בהיקף של 2,100 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד).

[17] מהווה כ- 4% מהשטח העיקרי
[18] בדוגמא זו אושר נפח בנייה פחות מהפרוגראמה המתוכננת במגרשים שבנדון

6.5 <u>תכנית מס' 504-0742650 (הר/מק/2460א')</u>

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ 10068 מיום 17.7.22

התכנית מהווה בתכנית בסמכות מקומית שמטרתה ניוד זכויות בין מגרשים 2001-2004 ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62 א(א)6.

מגרשים 2001-2003 בייעוד "תעסוקה". מגרש מס' 2004 בייעוד "תעסוקה ותחבורה".

<u>זכויות בניה לאחר ניוד</u>:

	שטח עיקרי					שטחי שירות			סה"כ כללי	על קרקעי עיקרי + שירות
מס' מגרש	שטח מגרש	תעסוקה	תחנת תדלוק	מסחר	סה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ		
2001	6,059	23,900		1,366	25,266	18,220	8,432	26,652	51,918	33,698
2002	5,365	23,594		1,316	24,910	17,547	8,300	25,847	50,757	33,210
2003	4,967	0		1,351	1,351	18,017	470	18,487	19,838	1,821
2004	2,838		88	590	678	16,818	200	17,018	17,696	878
סה"כ	**19,229**	**47,494**	**88**	**4,623**	**52,205**	**70,602**	**17,402**	**88,004**	**140,209**	**69,607**

** **ניתן לראות כי מלוא השטח העיקרי לתעסוקה במגרשים 2003,2004 הועבר למגרשים המערביים.**
** **יותר ניוד זכויות בניה בין תאי שטח 2001-2002 בהיקף שלא יעלה על 25% מסך הזכויות.**
** **ניתן יהיה לנייד זכויות בניה לתת הקרקע.**

מס' קומות – 13 קומות מעל הכניסה הקובעת.

תכסית - 85% במגרשים 2001-2003 עד קומה 5. קומות עליונות 70%
70% במגרש 2004.

<u>שימושים</u> – ע"פ השימושים המותרים בתכנית הראשית הר/2030.



בצמוד למגרשים מסומנות זיקות הנאה להולכי רגל

תקן החניה יהיה בהתאם להיתר 20160397

במידה ויוותרו חניות עודפות מעבר לדרוש בהתאם לתקן, חניות אלה ירשמו כחניות ציבוריות בחניון בבעלות פרטית, לפי תקנון התכנון והבניה.

מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד ובתחום המגרש.

7. רישוי:

7.1 **היתר מס' 20160397** מיום 29.3.18
ניתן ל – 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתף חניה בעל 3 קומות בגבהים משתנים[19].

מגרש 2001

שטח עיקרי:

קומה	מסחר	משרדים/ תעסוקה	סה"כ
קרקע	1,328.89	43.71	1,372.60
קומה 1		1,443.21	1,443.21
קומה 2		1,947.91	1,947.91
קומה 3		1,947.91	1,947.91
קומה 4		1,947.91	1,947.91
קומה 5		1,323.97	1,323.97
קומה 6		1,329.24	1,329.24
קומה 7		1,329.24	1,329.24
קומה 8		399.69	399.69
גג טכני			
סה"כ	1,328.89	11,712.79	13,041.68

שטחי שירות:

קומה	ביטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות	דרישת רשות	סה"כ
מרתף -3		66.25	189.08	4,031.42	104.55		4,391.30
מרתף -2		468.54	246.52	3,320.55	324.21		4,359.82
מרתף -1		340.70	298.08	2,626.33	207.37		3,472.48
קרקע	66.81	21.48			336.17		424.46
קומה 1	66.78	12.19	7.94		155.83	119.54	362.28
קומה 2	66.78	12.19	7.94		155.83	119.54	362.28
קומה 3	66.78	12.19	7.94		155.83	119.54	362.28
קומה 4	66.78	12.19	7.94		155.83	119.54	362.28
קומה 5	66.78	16.21	7.94		155.83	110.47	357.23
קומה 6	66.78	17.51	7.94		155.83	109.56	357.62
קומה 7	66.78	17.51	7.94		155.83	109.56	357.62
קומה 8	66.78	50.94	7.94		155.83	60.05	341.54
גג טכני		195.98	14.83		153.38		364.19
סה"כ	601.05	1,243.88	812.03	9,978.30	2,372.32	867.80	15,875.38

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 1,577.35 מ"ר

[19] במגרש 2004 אושרו 4 מרתפים

מגרש 2002

שטח עיקרי:

קומה	מסחר	משרדים/ תעסוקה	סה"כ
קרקע	1,127.12	25.72	1,152.84
קומה 1		1,312.07	1,312.07
קומה 2		1,879.12	1,879.12
קומה 3		1,879.12	1,879.12
קומה 4		1,442.07	1,442.07
קומה 5		1,444.83	1,444.83
קומה 6		1,269.83	1,269.83
קומה 7		1,269.48	1,269.48
קומה 8		1,269.48	1,269.48
גג טכני			
סה"כ	1,127.12	11,791.72	12,918.84

שטחי שירות:

קומה	ביטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות	דרישת רשות	סה"כ
מרתף 3-		32.64	113.80	5,019.20	130.68		5,296.32
מרתף 2-			113.71	5,019.60	131.41		5,264.72
מרתף 1-		27.07	86.64	5,019.65	131.40		5,264.76
קרקע	65.93	28.90			423.83		518.66
קומה 1	66.78	16.13	7.94		156.16	105.57	352.58
קומה 2	66.78	12.79	7.94		155.83	119.64	362.98
קומה 3	66.78	11.10	7.94		155.83	119.64	361.29
קומה 4	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
קומה 5	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
קומה 6	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
קומה 7	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
קומה 8	66.78	11.96	7.94		155.83	119.64	362.15
גג טכני		148.21	8.45		141.87		298.53
סה"כ	600.17	336.64	386.12	15,058.45	2,206.16	943.05	19,530.59

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 607.78 מ״ר

מגרש 2003

שטח עיקרי:

קומה	מסחר	משרדים/ תעסוקה	סה"כ
קרקע	952.93	19.99	972.92
קומה 1		1,500.03	1,500.03
קומה 2		1,734.65	1,734.65
קומה 3		1,734.65	1,734.65
קומה 4		1,734.65	1,734.65
קומה 5		1,734.65	1,734.65
קומה 6		1,318.16	1,318.16
קומה 7		1,318.30	1,318.30
קומה 8		672.93	672.93
גג טכני			
סה"כ	952.93	11,768.01	12,720.94

שטחי שירות:

קומה	ביטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות	ק' עמודים	דרישת רשות	סה"כ
מרתף 3-		33.75	109.62	3,206.41	103.50			3,453.28
מרתף 2-			108.34	3,192.54	102.19			3,403.07
מרתף 1-		27.07	81.27	3,058.96	102.19			3,269.49
קרקע	66.83	28.46			298.38	420.34		814.01
קומה 1	66.78	19.57	7.94		155.83		101.25	351.37
קומה 2	66.78	11.96	7.94		155.83		118.76	361.27
קומה 3	66.78	11.96	7.94		155.83		118.76	361.27
קומה 4	66.78	11.96	7.94		155.83		118.76	361.27
קומה 5	66.78	11.96	7.94		155.83		118.76	361.27
קומה 6	66.78	14.46	7.94		155.83		111.13	356.14
קומה 7	66.78	14.46	7.94		155.83		111.14	356.15
קומה 8	66.78	23.52	7.94		155.83		78.33	332.40
גג טכני		183.34	8.45		106.46			298.25
סה"כ	601.07	392.47	371.20	9,457.91	1,959.36	420.34	876.89	14,079.24

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 1,093.35 מ״ר

מגרש 2004

שטח עיקרי:

קומה	מסחר	משרדים/ תעסוקה	סה"כ
קרקע	321.65	23.49	345.14
קומה 1		1,135.30	1,135.30
קומה 2		1,135.30	1,135.30
קומה 3		1,135.30	1,135.30
קומה 4		1,135.30	1,135.30
קומה 5		1,135.30	1,135.30
קומה 6		1,135.30	1,135.30
קומה 7		1,135.30	1,135.30
קומה 8		712.45	712.45
גג טכני			
סה"כ	321.65	8,683.04	9,004.69

שטחי שירות:

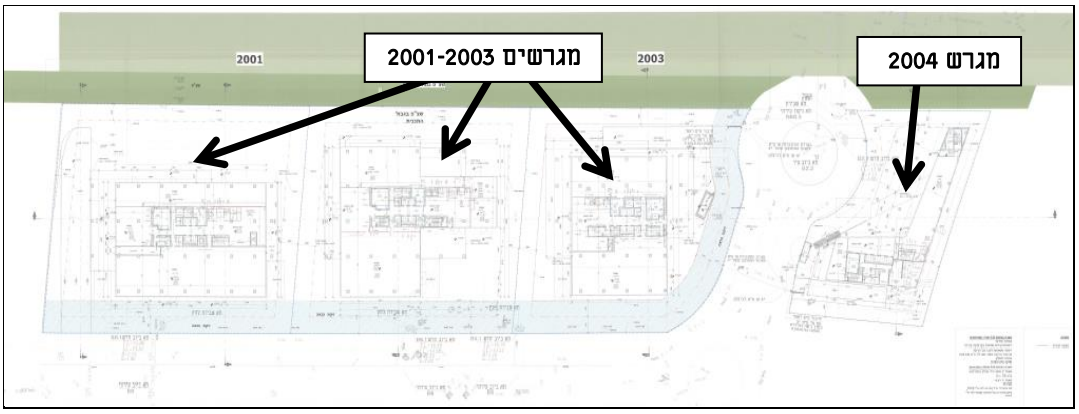
קומה	ביטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות	ק' עמודים	דרישת רשות	סה"כ
מרתף -4		185.23	104.03	1,881.12	102.81			2,273.19
מרתף -3			104.18	2,008.74	99.02			2,211.94
מרתף -2		43.32	74.39	1,991.74	102.50			2,211.95
מרתף -1		43.32	74.39	1,991.74	102.50			2,211.95
קרקע	48.90	109.04	11.84		212.49	684.08		1,066.35
קומה 1	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 2	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 3	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 4	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 5	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 6	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 7	49.60	21.04	11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 8	30.60	16.71	11.35		115.54		99.52	273.72
גג טכני		173.08	16.49		79.38			268.95
סה"כ	426.70	717.98	476.12	7,873.34	1,764.77	684.08	1,149.87	13,092.86

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 524.54 מ"ר +173.12 מ"ר גזוזטראות.

סיכום שטחי בניה במ"ר:

מגרש	2001	2002	2003	2004	סה"כ
שטח עיקרי למסחר	1,329	1,127	953	322	3,731
שטח עיקרי לתעסוקה	11,713	11,792	11,768	8,683	43,956
סה"כ שטח עיקרי	13,042	12,919	12,721	9,005	47,686
שטח שירות על קרקעי	3,652	3,705	3,953	4,184	15,494
סה"כ ברוטו על קרקעי	**16,693**	**16,624**	**16,674**	**13,189**	**63,180**
שטח שירות במרתפים	12,224	15,826	10,126	8,909	47,084
סה"כ שטחי בניה במגרש	**28,917**	**32,449**	**26,800**	**22,098**	**110,264**

תשריט המגרשים מתכנית ההיתר



חניה -

מרתפי החניה במגרשים 2001-2003 מחוברים עם מס' גרעיני גישה לבניינים. במגרש 2004 חניון נפרד.

ע"פ מכתבים החתומים ע"י יועץ תנועה עירוני, אשר מוצגים בתכנית ההיתר, במגרשים הוסדרו מקומות חניה ע"פ דרישות התקן:

** במגרשים 2001-2003 הוסדרו 1,085 מקומות חניה.

** במגרש 2004 הוסדרו 230 מקומות חניה.

סה"כ כ- 1,315 מקומות חניה.

מקומות חניה לאופניים הוסדרו ע"פ התקן.

7.2 <u>החלטת ועדה מיום 24.1.22 -</u>

בהתאם להחלטת ועדה בישיבה מס' 656 מיום 24.1.22, הוחלט לאשר בתנאים את בקשה מס' 20201308 לתכנית שינויים

<u>מהות הבקשה</u>:

** תוספת קומת מרתף 4 במגרש 2001 (חלקה 38), 2002 (חלקה 39), 2003 (חלקה 40)
** שינוי גרעין קיים ושינויים פנימיים בכל המרתפים.
** תוספת חוות שרתים וחניה תפעולית במרתף 1
** מגרש 2004 (חלקה 41) ללא שינוי.

ע"פ הנמסר מן החברה - מולאו כלל התנאים וההיתר יינתן לאחר הנפקת דרישת תשלום אגרות והיטלי בניה.

8. נתוני משפט:

8.1 נסחי רישום

כללי –

מדובר בחלקות חדשות שנוצרו לאחרונה לאחר הליך פרצלציה בחלקות מקור שנכללו בטבלאות איזון והקצאה. החלקות החדשות נקבעו על בסיס מגרשים 2001-2004.

הובא בחשבון ע"פ הנמסר מהחברה כי זכויותיה במגרשים נשוא השומה הן ללא שינוי ובהתאם להסכמי הפיתוח ותוספות כפי שנחתמו בין רמ"י לבין "**אלוני ים אחזקות בע"מ**". (ר' להלן)

להלן תמצית הפרטים הרלוונטיים שעולים מפלטי מידע מפנקס הזכויות מהאינטרנט שנצפו מיום 23.10.22:

גוש	:	6891			
חלקה	:	38	39	40	41
שטח	:	6,059 מ"ר	5,365 מ"ר	4,967 מ"ר	2,838 מ"ר
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח	(918440/1000000)		
		קרן קיימת לישראל	(81560/1000000)		

הערות :

** בכלל החלקות רשומות שתי הערות לטובת רשות העתיקות בדבר אתר עתיקות:

י.פ 4023 מיום 9.7.92 (בתנאי שטר מקורי 10721/1992/1)
י.פ 4256 מיום 27.10.94 (בתנאי שטר מקורי 18555/1994/1)

** בחלקה 41 – רשומה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת עיריית הרצליה:

התחייבות המבקש כי ככל שתוגש בעתיד בקשה להקמת תחנת דלק במגרש 2004 מכוח התכניות החלות יהיה על המבקש לבצע את כל התיאומים הנדרשים לרבות תכנון וביצוע כלל ההתאמות שתידרשנה במבנים המאושרים במסגרת בקשה להיתר מס' 20160397 ולא תהיה למבקש כל תביעה ו/או טענה בעניין זה כלפי הועדה המקומית ו/או עיריית הרצליה ו/או מי מטעמה.

זיקות הנאה בחלקות 38-40 הרשומות כחלקות כפופות לטובת הציבור:

** חלקה מס' 38 - זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 863 מ"ר המסומנת בתשריט באות C בצבע ירוק מקווקו.

** חלקה מס' 39 - זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 771 מ"ר המסומנת בתשריט באות D בצבע תכלת מקווקו.

** חלקה מס' 40 - מעבר להולכי רגל בשטח של 1,253 מ"ר המסומנת בתשריט באות E בצבע כחול מקווקו.

8.2 **<u>אישורי זכויות-</u>**

הוזמנו אישורי זכויות עדכניים מרמ"י אך הם טרם התקבלו. לפי הנמסר, החברה היא בעלת הזכויות בהתאם להסכם הפיתוח, ולאחר השלמת הפיתוח כנדרש היא הזכאית להירשם בעתיד כחוכרת בנכס שבנדון.

יצוין על פניו כי נחתמו בסמוך למועד הקובע הסכמי פיתוח חדשים כך שניתן לומר כי אכן נכון למועד הקובע החברה היא בעלת זכויות הפיתוח[20] במתחם.

8.3 **<u>הסכמי פיתוח מהוונים</u>**

הוצגו בפנינו הסכמי פיתוח מהוונים מיום 12.11.2017
כ"כ הוצגו תוספות ועדכונים להסכמי הפיתוח **מיום 7.6.2020 ומיום 11.9.2022.**

מההסכמים עולים הנתונים הרלוונטיים הבאים:
הסכמי הפיתוח נחתמו בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לבין אלוני ים אחזקות בע"מ (מס' תאגיד 511791022)

הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות היוזם לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לתוכניות מאושרות ותוכניות שתאושרנה ע"י הרשות והרשויות המוסמכות.

אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו ע"פ חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייבת הרשות לחתום עם היוזם על הסכם החכירה, לגבי המגרש והמבנים.

בחוזה החכירה ייקבע:

** תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי ע"פ חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.

** מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.

** התשלומים ששולמו לרשות ע"פ חוזה הפיתוח יחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו לרשות ע"פ חוזה החכירה.

** יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות עניין המועדים ע"פ חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, ותשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

[20] לפי כללי הסכם הפיתוח, במידה והחברה תעמוד בתנאיו, ייחתם עימה הסכם חכירה מהוון לטווח ארוך.

נתוני הסכמי הפיתוח -

המקום	:	הרצליה				
התב"ע	:	תכנית מפורטת מס' הר/2030				
מגרשים	:	2001	2002	2003	2004	
שטח בערך	:	6,059 מ"ר	5,365 מ"ר	4,967 מ"ר	2,838	מ"ר
גוש	:	6591				
חלקות	:	1 (חלק), 2 (חלק)				
הייעוד/המבנים	:	אזור תעסוקה מיוחד		- מגרשים 2001-2003		
		אזור תעסוקה ותחבורה		- מגרש 2004		
יום אישור העסקה	:	25.1.2017				
תקופת הפיתוח	:	84 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 25.1.2024				
תקופת החכירה	:	25.1.2017 - 24.1.2066				
המועד להגשת התכניות		- 33 חודשים מיום אישור העסקה				
המועד להתחלת בניה		- 42 חודשים מיום אישור העסקה				
המועד לסיום יציקת יסודות		- 1.12.2020				
המועד להשלמת השלד		- 1.11.2021				
המועד להשלמת הבניה		- 25.1.2024				

ידוע ליזם כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה כמפורט לעיל וכי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

<u>תנאים מיוחדים שחלים מעבר לתנאי חוזה הפיתוח[21]</u> :

ידוע לחברה, כי שלב א' של תכנית הר/2030 כולל 60,000 מ"ר (עיקרי) בלבד, כאשר הוצאת היתר בניה באשר ליתרת זכויות הבניה בתכנית מותנית בביצוע מחלף הרב מכר, והחברה מצהירה ומתחייבת כי לא תבוא בכל טענה, דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי רשות מקרקעי ישראל.

החברה מצהירה, כי ידוע לה שבמסגרת תכנית הר/2030 קיימים מגרשים נוספים, הן בבעלות פרטית והן בניהול רמ"י ותתכן הגשת בקשה להוצאת היתר בניה לניצול זכויות הבניה בהם. החברה מתחייבת כי לא תבוא בכל טענה, דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי רמ"י.

[21] ע"פ הנמסר ע"י החברה, הערות שנרשמו בהסכם הפיתוח המקורי, לרבות בדבר תביעות, ואשר אינן מופיעות בתוספות העדכנית, נמחקו היות והמחלוקת הוסדרה וכעת אין כל טענות ו/או הערות בעניין.

ידוע לחברה כי השטח תחום בסוללת עפר מצדו הצפוני והיא מתחייבת כי לא תבוא בכל טענה ו/או דרישה לרמ"י בעניין זה.

ידוע לחוכר כי למרות האמור במבוא להסכם זה המועד האחרון להשלמת הבניה הוא 25.1.2024. ידוע לחוכר כי בתום תקופת הפיתוח ככל שלא יעמוד במועדי הבניה, הרשות תהיה רשאית לבטל את הסכם.

מובהר בזאת כי ככל ולא תושלם הבניה עד המועד הקבוע בחוזה, בקשה לאורכה כפופה להחלטת המועצה כפי שתהיה בתוקף באותה עת.

היזם מקדם תכנית לניוד זכויות הר/2460. ככל שהתכנית תאושר – היזם יחויב בתשלום בגין כלל הזכויות לרבות הזכויות עקב הניוד בשיעור 91%.[22]

בהתאם לסעיף 5.7.10 בקובץ תקנות מועצת מקרקעי ישראל. היקף הזכויות שנויד לא יגרע מהסכם הפיתוח של המגרשים ממנו נוידו[23].

בגין הארכתו הסכם הפיתוח החוכר ישלם תשלומים לרמ"י כדלהלן:

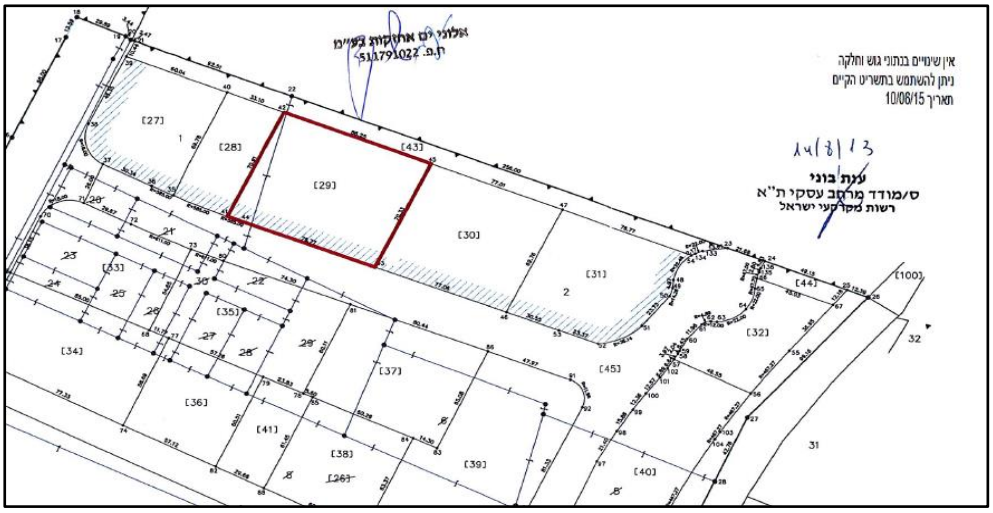
הארכה ראשונה (יוני 2020)		**הארכה שניה (ספטמבר 2022)**	
מספר מגרש	תשלום במיליוני ₪ ללא מע"מ	מספר מגרש	תשלום במיליוני ₪ ללא מע"מ
2001	כ- 1.32	2001	כ- 4.31
2002	כ- 1.26	2002	כ- 4.10
2003	כ- 1.28	2003	כ- 4.15
2004	כ- 1.10	2004	כ- 3.58
	=====		=====
סה"כ	**כ- 4.96 מיליון ₪**	**סה"כ**	**כ- 16.14 מיליון ₪**

[22] במגרשים אליהם נוידו הזכויות ישולם בגין הזכויות שנוספו 91% כאשר בעת חישוב זכויות עתידיות במגרשים המניידים, יוכר ע"י רמ"י נפח הבניה בהסכמי הפיתוח המקוריים טרם הניוד. בנוסף לפי כללי רמ"י, בגין ניוד הזכויות ותשלום 91% משוויים יביא לכך שהיטל השבחה בגין תכנית הניוד יחול על רמ"י לפי הכללים הקבועים בחוק.

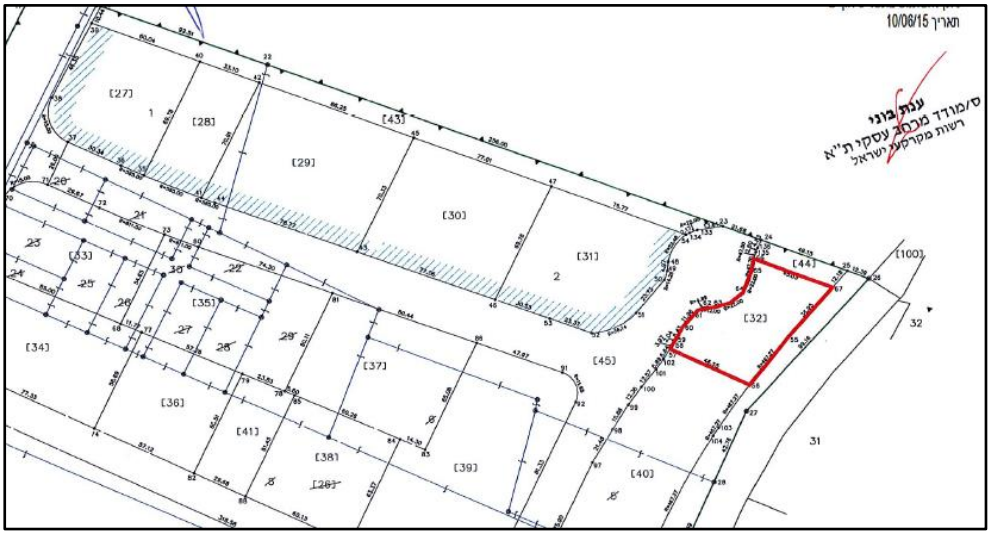
[23] ראה פירוט סעיף להלן.

<u>תשריטי חכירה לדוגמא</u>

מגרש 2001



מגרש 2004



8.4 <u>תקנות רמ"י - סעיף 5.7.10</u>

ע"פ סעיף 5.7.10 לתקנות רמ"י - יזם אשר חויב בהיטל השבחה ע"י הועדה המקומית עבור אותן זכויות שבעבורן שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל ההשבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לא יפחת מ-31%.

על היזם להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע ע"פ שומה סופית בהתאם לדין. ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד תשלום דמי ההיתר.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה רצף של מגרשי תעסוקה משולב מסחר הממוקם באזור התעשייה הרצליה פיתוח.

9.2 מטרת חוו"ד היא אומדן שווי השוק של זכויות החברה לפי הסכם הפיתוח המהוון במגרשים שבנדון למטרת שווי בספרי החברה.

רלוונטי תקן שמאים 17.1 ותקני החשבונאות שחלים, המגבשים הנחיות ועקרונות לאומדן ה"שווי ההוגן" של נכסי מקרקעין המהווים "נדל"ן להשקעה".

9.3 ביקור במקום ונתונים שהתקבלו מהחברה מלמדים כי במגרשים שבנדון הושלמו כמעט לגמרי עבודות הדיפון והחפירה. ראה השקעות שמדווחות על ידי החברה.

9.4 תב"ע שבתוקף מאפשרת שימושי תעסוקה ומסחר. היתר שניתן מאפשר בנייה בהתאם לפוטנציאל שבתב"ע, לרבות- מרתפים לחניה ואחסנה, ק"ק מסחרית, וקומות עליונות לתעסוקה.

9.5 בהתאם להחלטות רשויות התכנון, ובהתאם למדיניות הוועדה באזור התעשייה, החברה יזמה תכנית בסמכות מקומית לניוד והעברת זכויות הבנייה משני המגרשים המזרחיים, למגרשים המערביים. התכנית מתקדמת לקראת אישור. ראה לעיל.

למרות שניתן להמשיך את בניית המרתפים מיידית, בחרה החברה לסדר מחדש את נפח הבנייה המאושר כאמור לעיל תחת הנחה כי הנ"ל יאפשר לה בעתיד לממש באופן מיטבי את פוטנציאל הבנייה הנוסף ברגע שיאושר בעתיד על רקע מדיניות העירייה להגדלה משמעותית של נפח הבנייה באזור התעשייה.

יצוין כי נימוקי רשויות התכנון לגידול בנפח הבנייה בא.ת. נובעות מהגדרת אזור התעשייה כאחד מאזורי התעשייה המובילים בארץ לאור מיקומו המרכזי וסמיכותו לתשתיות תחבורה ארציות.

מטרת העירייה ורשויות התכנון היא להמשיך ולמצב את אזור התעשייה בילוי ותעסוקה המאופיין בפעילות 24/7 לרבות בתי מלון, מסעדות, שילוב יחידות מגורים קטנות (micro-units), מבני ציבור, תחבורה עירונית ועוד.

בהיקשר זה הוצגו פרוטוקולים של ישיבות עבודה מול רשויות התכנון שמהם עולה כי העירייה תתמוך בתנאים בייזום תב"ע לגידול הזכויות בהתאם למדיניות העירייה שפורסמה.

לאחרונה, הופקדה תכנית מתאר כוללנית אזורית, שלאורה ולאור הערות הועדה המחוזית (לאחר שמיעת ההתנגדויות) עודכנה פרוגרמת הבניה שבתחשיב. בין היתר נמסר מהחברה כי סביר שלא תאושר הקמת תחנת תדלוק לאור מדיניות הועדה המחוזית.

9.6 בשנים האחרונות אושרו למתן תוקף מס' תכניות בניין עיר מתחמים סמוכים[24] שהגדילו משמעותית את נפח הבנייה במגרשי תעסוקה דומים לנכס, דבר המלמד כי אכן רשויות התכנון מוציאות לפועל הלכה למעשה את מדיניות הוועדה לגידול נפחי בנייה לרבות שילוב שימושי מגורים.

תקדימים אלה (יחד עם תשובות ואישורים שקבלה החברה במהלך השנה האחרונה מרשויות התכנון) מלמדים כי פוטנציאל תוספת זכויות הבנייה שמצפה ומקדמת החברה בדומה למאושר בסביבה מוחשי ומאפשר במסגרת שומה זו ועפ"י התקן השמאי המחייב לייחס לו, "שווי שוק", בשים לב למקדמי דחייה, הפחתת עלויות ומקדמי סיכון כאשר שטחי הבנייה מהווים סדר גודל ראשוני בלבד שיכול שישתנה.

9.7 לאור נתוני התכנון ועל בסיס עקרונות השימוש נבחנה תכנית הבנייה שמקודמת ע"י החברה בברכת רשויות התכנון בשני שלבים:

<u>שלב א'-</u>
ריכוז זכויות הבנייה בחלק המערבי של המתחם.

מימוש בנייה במגרשים אלה בגילום מקדם דחייה להתאמת היתר/תב"ע מקומית[25].

<u>שלב ב'-</u>
כאמור לעיל נבחנה פרוגרמת זכויות בניה על בסיס התכנית המתארית ומדיניות הרשויות.

בהיקשר זה יצוין כי פוטנציאל הבנייה העודפת מעבר לקיים בחוזה החכירה המהוון, כפוף להפחתות של השבחה ודמי היתר כך שבשים לב למקדם דחייה וסיכון, שינוי בפרוגראמה בעתיד (שינוי נפח הבנייה, תמהיל השימושים וכו') ישפיע בשוליים על הערך הנוכחי הנקי, וזאת לאור טכניקת החישוב של היוון הפוטנציאל נטו.

היות וזכויות הבניה לניוד חייבות בתשלום לרמ"י עם ניודם למגרשים הקולטים, הובא בחשבון, ע"פ תקנות רמ"י , כי יזם אשר חויב בהיטל השבחה ע"י הועדה המקומית עבור אותן זכויות שבעבורן שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל ההשבחה ששולם על ידו.

בנוסף, כפי שפורט לעיל, בעת חישוב דמי ההיתר לזכויות מתב"ע עתידית, באותם מגרשים מהם נוידו הזכויות ייזקף לזכות החוכר השטחים המקוריים מן המגרשים הנ"ל ע"פ הסכמי הפיתוח המקוריים, כאשר רק היתרה תחויב בתשלום היטל השבחה ודמי היתר.

[24] ראה פירוט בפרק נתוני תכנון

[25] שקלתי האם ייתכן ויידרש היטל השבחה בגין תכנית הניוד (התכנית אינה מגדילה זכויות אלא מעבירה ממגרש למגרש, ובהתעלם מאישור תכניות עתידיות לאחר הניוד (ההשבחה נבחנת בגישת המדרגות) לא סביר לייחס היטל השבחה בשלב זה.

9.8 <u>טכניקת חישוב שווי הזכויות -</u>

ניתן לחשב את שווי הזכויות בשתי דרכים בלתי תלויות כדלהלן:

<u>האחת-</u> על בסיס עסקאות שנערכו במגרשים דומים אך בהתאמות שמתבקשות.

בהיקשר זה יצוין כי במקרה ייחודי זה מדובר במתחם קרקע בחכירת "גורם אחד" שיכול למקסם את הפוטנציאל ללא הפרעות וזאת ביחס לרוב העסקאות שקיימות שבהן נרכשו חלקי זכויות במושע.

בחלופה זו הובא בחשבון כי הפוטנציאל הנוסף רלוונטי במיוחד למתחם שבנדון ואינו מקבל ביטוי ברכישות של חלקי זכויות במושע בסביבה.

<u>השנייה</u>- אומדן שווי הפרויקט כבנוי בשלב א' וחילוץ היתרה לקרקע על ידי הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה ופיתוח[26].

9.9 בשתי הטכניקות הובא בחשבון כי כל פוטנציאל בנייה מעבר לתכניות שבתוקף, סביר כי יחייבו תשלומים נוספים לרשויות.

הדבר מביא לכך שכל תוספת שטחים מעבר למותר בחוזה החכירה משפיעה על השווי הכולל במונחי ערך נוכחי נקי באופן מוגבל ביותר, מה גם שהפוטנציאל דחוי לטווח בינוני.

ניתן לראות בתחשיבים את הפרופורציה בין הפוטנציאל הדחוי לבין הזכויות שמאושרות כיום (עיקר השווי נובע מהתב"ע בתוקף ומחוזה החכירה הקיים).

9.10 מאחר ויידרש להתאים את נתוני התכנון והיתרי הבנייה לפרוגראמה חדשה, ולמרות שניתן היתר וקיימת תב"ע בתוקף, גולמו מקדמי דחייה בשיעור היוון מתאים לקרקע.

לעניין פתרון החניה- הובא בחשבון חניה תת קרקעית שלמעשה נחפרה זה מכבר לרבות דיפון. בהיקשר למימוש הפוטנציאל הנוסף, בהתאם לבדיקות החברה והיועצים המרתף שאושר זה מכבר בהיתר ייוותר ללא שינוי וזאת לאור תקן החניה החדש לכלל הפרויקט.

9.11 לצורך אומדני השווי נבחנו נתוני שוק מתאימים לשימושים השונים הן בעסקאות לקרקע ריקה והן בעסקאות של נכסים בנויים.

9.12 התקבלו מהחברה השקעות שבוצעו בפרויקט. הובאו בחשבון רק השקעות שמשביחות את המתחם כגון דיפון, חפירה, יועצים, היטלים ועוד.

ביצוע החפירה והדיפון לרבות קבלת היתר ותשלום היטלי פיתוח יוצרים יתרון לנכס על פני מגרשים סמוכים שנרכשו (מתן ההיתר מלמד כי שולמו מלוא האג' וההיטלים).

[26] שלב ב' נלקח לפי השוואה ישירה.

9.13 שלביות ביצוע ותנאים לאכלוס -

הן התכניות שחלות והן העקרונות לגידול בזכויות בתכנית שמקודמת מתנים היתר/אכלוס בקיום נתוני רקע כגון תשתיות, תכניות פיתוח, פרצלציה ועוד.

בהיקשר זה יצוין כי בפרויקט ניתן היתר בנייה כך שמבחינת ה"מירוץ" למימוש זכויות ביחס לשלב א' החברה עומדת בדרישות ונוצר לה יתרון יחסי, בכל הקשור לנפח הבנייה העיקרי בפרויקט.

ביחס לעסקאות אחרות שבהן טרם ניתן היתר בנייה, לנכס יש עדיפות מבחינת הזמינות ונדרש להביא בחשבון בהליך ההשוואה הישירה מקדם שווי מתאים.

כפי שפורט לעיל, מנהלי החברה לאורך השנה האחרונה מקיימים ישיבות עבודה ומקבלות החלטות מול הרשויות המתאימות לגבי חסמים ובירוקרטיות כך שרצף התכנון יקודם מהר ככל האפשר.

בכל מקרה, ומאחר ועדיין קיימת אי וודאות במועד מימוש מלוא הפרויקט, הובא בחשבון דחייה מתאימה, בדירוג לשלב א' ולשלב ב', בהתאמה.

מקדם הדחיה וההפחתות שגולמו מביאים לכך שהשווי שהתקבל בשתי החלופות הוא במונחי ע.נ.נ.

9.14 הסכמי פיתוח-

לאחרונה חודשו כלל הסכמי הפיתוח ע"י החברה, תוך שהיא משלמת את העלויות שנדרשו ע"י רמ"י.

9.15 סיכויים וסיכונים-

סיכויים- החברה תאיץ את קבלת ההיתר המתוקן ותמשיך את בניית הפרויקט מוקדם מהתחזית.

במקביל, התכניות המופקדות אשר קודמו על רקע מדיניות הוועדה יוסיפו זכויות בלוח זמנים קצר כאשר העלויות הצפויות לרשויות השונות לרבות הדרישה לצרכי ציבור יפחתו ביחס לתחזית השמרנית שבשומה.

סיכונים- עיכוב בלתי צפוי ביכולת החברה לממש בנייה בנכס. פרוגראמת הבנייה שתאושר בשלב ב' תהיה מצומצמת מהתחזית.

משבר כלכלי ונתוני מקרו ארוכי הטווח שיביאו לצמצום הפעילות במשק מעבר לידוע דבר שיקבל בטווח הבינוני ביטוי מחירי השוק.

10. נתוני שוק :

ע"פ דיווחים בתקשורת חברת גב-ים רכשה ביום 21.9.22 שטח של כ- 5 דונם ברחוב החושלים 3, (מהווה את חלקה 97 בגוש 6592) תמורת 160 מ' ₪.

החלקה בשטח של כ- 5.327 דונם (כ- 5.2 דונם לאחר הפקעה), כלולה בשטח תב"ע הר/1900 בייעוד תעשייה (180% בניה עיקרי + כ- 60% למטרות שירות[27])

החלקה כלולה במתחם ג-1 במסגרת תכנית כוללנית מופקדת מס' 2440 שפורטה לעיל, וצמודה לנכס שבנדון מצפון (תא שטח 341)

במתחם ג- 1 יותר **רח"ק 7** – (לאחר עדכון החלטת הועדה המחוזית)
מתקבל כ- 36 א' מ"ר ברוטו על קרקעי (ע"פ דיווח כ- 35 א' מ"ר)

ע"פ הדיווח היטל השבחה ותשלומים לרמ"י עבור זכויות הבניה חלים על הרוכש.

10.1 עסקאות בקרקע במגרשים בייעוד תעסוקה במתחם תכנית הר/2030א'

** עסקת חברת פרשקובסקי השקעות מיום 17.7.19

לפי דיווח פרשקובסקי עולה כי החברה (באמצעות חברת בת) רכשה 54% במושע ממגרש 4008 שבתכנית 2030 בסכום של 205.5 מיליון ₪ + מע"מ.

כ"כ פרשקובסקי מצהירה כי שאר בעלי הזכויות במגרש אינם קשורים עימה וכי ערכה מולם עסקת שרותי בנייה או קומבינציה בשיעור של 40% לבעלים.

ניתוח העסקה -	
יעוד-	תעסוקה ומסחר
שטח המגרש	כ- 7.3 דונם
שטח עיקרי על קרקעי	כ- 30,929 מ"ר
שטח עיקרי מסחרי	כ- 3,550 מ"ר
	========
סה"כ עיקרי	כ- 34,479 מ"ר
שרות על קרקעי	כ- 11,492 מ"ר
	========
סה"כ ברוטו על קרקעי	כ- 45,971 מ"ר
פוטנציאל נוסף עתידי[28]	כ-24,700 מ"ר
	========
סה"כ פוטנציאל בנייה	כ- 70,671 מ"ר

[27] 35% משטח עיקרי

[28] על מנת לשמור על מכנה משותף בהליך ההשוואה לנכס הנישום, גולם פוטנציאל יחסי בשיעור של שטח המגרש נשוא השומה חלקי שטח מגרש 4008 = 38% x 65,000 מ"ר (בנכס הנישום) = כ- 24,700 מ"ר ברוטו למסחר ומשרדים. כ"כ נשמר מקדם מסחר משרדים.

<u>חלק יחסי נרכש- 54%</u>

מסחר נרכש	כ- 1,917	מ"ר
תעסוקה נרכש	כ- 16,701	מ"ר
פוטנציאל רלוונטי לרכישה	כ- 13,338	מ"ר

חישוב שטח אק' נרכש-

מסחר 1,917 x 2.2 x 1.15=	כ-4,850	אק'
תעסוקה 16,701 x 1 x 1.33=	כ-22,212	אק'
פוטנציאל 13,338 x 0.5[29] x 0.75[30]=	כ-5,001	אק'
	=======	
שטח אק' שנרכש	כ-32,063	אק'

מחיר הרכישה מחולק לשטח אק' כ- 6,400 ₪ למ"ר תעסוקה

** ביום 1.4.21 נמכר שטח של כ- 306 מ"ר ממגרש 4006 בייעוד תעסוקה.

שטח המגרש - 3,755 מ"ר, כלומר הממכר מהווה כ- 8.15% מן השטח.

המגרש כולל זכויות בניה בהיקף של 16,305 מ"ר לתעסוקה עם היקף מוגבל של מסחרי בק"ק, כך שנמכר כ- 1,306 מ"ר.

התמורה כ- 9.25 מיליון ₪. **מתקבל כ- 7,082 ₪ למ"ר ברוטו במושע.**

** ביום 4.2.21 נמכר שטח של כ- 500 מ"ר ממגרש 1002 בייעוד תעסוקה.

שטח המגרש - 2,307 מ"ר, כלומר הממכר מהווה כ- 21.7% מן השטח.

המגרש כולל זכויות בניה בהיקף של 5,550 מ"ר לתעסוקה עם היקף 657 מ"ר מסחרי בק"ק, כך שנמכר כ- 1,346 מ"ר.

התמורה כ- 14.03 מיליון ₪. **מתקבל כ- 10,426 ₪ למ"ר ברוטו במושע.**

[29] הפחתת היטל השבחה
[30] דחיה עד ליכולת מימוש הפוטנציאל

10.2 מכירות שטחי תעסוקה באזור התעשייה

נבחנו מחירי מכירה ומחירי ביקוש לשטחי משרדים/תעסוקה בעיר הרצליה ובאזור התעשיה עצמו. כ"כ נבחנו נתונים מאזורי תעשיה אלטרנטיביים כגון צפון ת"א, רעננה, נתניה וכו'. להלן הנתונים בתמצית:

להלן נתוני עסקאות בסביבת הנכס שהתפרסמו לאחרונה:

תאריך מכירה	כתובת	גוש	חלקה	שטח ברוטו במ"ר	קומה	חניות	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר
21/08/2022	משכית 25	6420	55	5,601	1		98,175,022	17,528
21/08/2022	המלך דוד 50	6667	684	464	0	2	8,200,000	17,672
24/07/2022	משכית 22	6420	85	133	2	2	2,450,000	18,421
18/07/2022	בן גוריון 33	6538	547	50	2	2	819,000	16,380
13/04/2022	המדע 14	6518	55	3,525	5	13	60,500,000	17,163
12/02/2022	השונית 10	6516	56	56	1	1	1,830,000	32,679

** בספטמבר 2021 רכשה חברת גב ים את בניין משרדים, ברחוב המדע בהרצליה. שטח בנוי של כ- 3,600 מ"ר. התמורה כ- 60 מיליון ₪. שטח המגרש 1.1 דונם.

מתקבל כ- 16.5 א' ₪ למ"ר. שיעור התשואה הינו כ- 6.5%.

בתחילת 2022 נמסר כי הבניין הושכר במלואו לחברת "מיקסר", תמורת דמ"ש של 90 ₪ למ"ר, לתקופה של 10 שנים + אופציה בתוספת של 7% עליה בדמ"ש לשתי תקופות של 5 שנים.

** ביום 22.03.21 בגוש 6420 חלקה 27, ברח' גלגלי הפלדה 11, הרצליה, נמכר משרד בקומה ראשונה, בשטח של כ-251 מ"ר + 6 חניות צמודות, תמורת 4.7 מיליון ₪.

בניכוי החניות מתקבל שווי של **כ- 15 א'** ₪ **למ"ר**.

** ביום 17.03.21 בגוש 6592 חלקה 98, ברח' החושלים 5, הרצליה, נמכר משרד בקומה שלישית, בבניין משרדים מודרני, בשטח של כ-196 מ"ר+ מקום חניה צמוד, תמורת 3.98 מיליון ₪.

בניכוי החניה מתקבל שווי של **כ- 19 א'** ₪ **למ"ר**.

** ביום 10.03.21 בגוש 6420 חלקה 27, ברח' גלגלי הפלדה 11, הרצליה, נמכר משרד בקומה שניה, בשטח של כ-453 מ"ר + 7 חניות צמודות, תמורת 7.98 מיליון ₪.

בניכוי החניות מתקבל שווי של **כ- 15 א'** ₪ **למ"ר**.

- **בפרויקט מגדלי אקרשטיין באזור התעשיה**

ביום 8.8.2019 נמכר שטח משרדים של כ- 3,804 הכולל 73 מקומות חניה במחיר של 63 מיליון ₪.

בניכוי תרומת החניות מתקבל כ- 14.5 א' ₪ למ"ר.

- באותו פרויקט, על פי דיווח חברת "מבני תעשיה בעמ", עולה כדלקמן:

  שטחי משרדים במגדל המערבי (A) מושכרים תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 85.9 ₪ למ"ר.

  שטחי משרדים במגדל המזרחי (B) מושכרים תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 87.2 ₪ למ"ר.

  דמי הניהול נגבים על בסיס COST+15%.

- **<u>בפרויקט מגדלי אקרו באזור התעשיה</u>**

באוקטובר 2019 נרכשה מחצית מיחידת משרדים בשטח כולל של 215 מ"ר + מרפסת + 5 חניות ובגמר מלא במחיר של 2.6 מ' ₪ + מע"מ. הנכס מושכר בדמ"ש של 32 אלף ₪ לחודש לטווח בינוני.

בפרויקט זה מושכר שטח משרדים של כ- 148 מ"ר + 3 חניות לטווח ארוך. דמי השכירות לחודש בגמר מלא הם 19,980 ₪+ מע"מ עם עלייה של 7.5% בחידוש השכירות. דמ"ש לחניה 750 ₪ לחניה לחודש. מתקבל כ- 135 ₪ למ"ר גמר מלא.

- **<u>השכרות של שטחי תעסוקה</u>**

* במאי 2022 חברת Verint שכרה שטח של כ- 2,000 מ"ר בפרויקט גב-ים דרום ברח' שנקר, אשר שימש בעבר את משרדי מיקרוסופט.

הסכם השכירות הוא לתקופה של 5 שנים בדמ"ש של 85 ₪ למ"ר מעטפת. (ללא גילום חניות). תקופת אופציה – 5 שנים נוספות.

דמי השכירות כולל חניות כ- 12 מיליון ₪.

* פורסם כי במרכז גב ים- הרצליה הושכרו במהלך 2019-2020 במלואם שטחים שהתפנו ע"י חברת מיקרוסופט אשר עברה למבנה חדש סמוך.

** חברת ג'נרל מוטורס שכרה בנובמבר 2020 שמונה קומות בשטח של כ- 9,000 מ"ר.
ההסכם ל- 5 שנים תמורת סכום של כ- 63 מיליון ₪.
מתקבל כ- 105 ₪ למ"ר.

** חברת "זרטו" חתמה על הסכם שכירות במהלך 2019 לגבי שטח משרדים בהיקף של כ -8,000 מ"ר, הפזורות ב- 5 קומות.
ההסכם ל- 5 שנים עם אופציה להארכה תמורת סכום של כ-10.5 מ' ₪ לשנה. (מתקבל כ- 95 ₪ למ"ר + 15 ₪ למ"ר דמי ניהול)

פורסם כי דמי השכירות משקפים עליה ביחס לסכום ששולם ע"י מיקרוסופט.

כ"כ ניתן לראות כי ההסכם שנחתם בנובמבר 20 משקף עליה בדמ"ש ביחס להסכם קודם.

* פורסם כי חברת פלייטיקה שכרה 2,400 מ״ר בבניין רוגובין בהרצליה פיתוח, תמורת דמי שכירות של כ- 110 ₪ למ״ר.

בנוסף שכרה פלייטיקה 1,400 מ״ר נוספים בבניין משרדים ברחוב החושלים 4, תמורת דמי שכירות של 85 ₪ למ״ר.

* פורסם כי חברת אנרגיה שוכרת בהרצליה הילס 9 קומות משרדים שמתפרסות על פני 13,000 מ״ר תמורת 80 ₪ למ״ר מעטפת. לתקופה של 10 שנים + 14 שנים אופציה.

* פורסם כי חברת DSP שוכרת בהרצליה הילס 2 קומות משרדים שמתפרסות על פני 4,500 מ״ר תמורת 80 ₪ למ״ר מעטפת.

* בבניין משרדים ברחוב הסדנאות 4 מושכר שטח משרדים 215 מ״ר ברוטו ברמת גמר מלא בדמי שכירות חודשיים של 25,000 ₪, משקף כ 115 ₪ למ״ר ברוטו/חודש.

* ב״מרכז עסקים דוריאנוב״ שברחוב גלגלי הפלדה 11, מושכרים שטחי משרדים בקומות עליונות דמי שכירות ממוצעים למ״ר כ- 75 ₪.

* בהתאם לסקר שוק שנערך ע״י חב׳ CBRE רבעון 1 לשנת 2021, עולה כי דמי השכירות למשרדים בהרצליה, הינם כ-83 ₪ למ״ר לחודש.

* סקר בנייני משרדים של נת״מ לחציון הראשון של 2021 מלמד כי מחיר למ״ר משרדים בהרצליה פיתוח הינו כ-91 ₪ למ״ר לבנייני A class, וכ-71 ₪ למ״ר לבנייני B class

10.3 שטחי מסחר

** פורסם כי בקניון שבעת הכוכבים בהרצליה, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 25,355 מ״ר, תמורת דמ״ש חודשי של כ- 5.55 מיליון ₪.

מהווה דמ״ש ממוצע של כ- 220 ₪ למ״ר.

** ברח׳ אבא אבן פינת רח׳ משכית מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע.

שטח מסחר פינתי עם חזית לרחוב משכית בהיקף של כ-675 מ״ר מושכרים בדמ״ש ממוצעים של כ-137 ₪ למ״ר.

שטחי מסחר עם חזית לרחוב אבא אבן בהיקף של כ-665 מ״ר מושכרים בדמ״ש ממוצעים של כ-83 ₪ למ״ר.

* פורסם כי במגדלי אקרשטיין שברחוב אבא אבן מושכרים שטחים מסחריים שונים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 145 ₪ למ״ר/חודש.

* ב"בית אמצור" שברחוב הסדנאות 10, מושכרים מספר שטחי מסחר כדלקמן:

שטח מסחרי חזיתי המשמש למסעדה כ- 251 מ"ר מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים של 158 ₪/מ"ר.

שטח מסחרי כ- 840 מ"ר (אולם תצוגת רכבים) מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים של 97 ₪ למ"ר.

שטח מסחרי כ- 516 מ"ר מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים של 97 ₪ למ"ר.

שטח מסחרי חזיתי כ- 68 מ"ר מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים של 186 ₪ למ"ר.

** בבית אינטר גאמא ברחוב אבא אבן 16 בהרצליה פיתוח, מושכרים שטחי מסחר כדלקמן:

שטח של כ- 92 מ"ר מושכר תמורת דמ"ש חודשי של 120 ₪ למ"ר.
שטח של כ- 345 מ"ר מושכר תמורת דמ"ש חודשי של 127 ₪ למ"ר.
דמי הניהול עומדים על כ- 14 ₪ למ"ר.

במהלך 2018-2019 הושכרו מקומות חניה כדלקמן (ע"פ שוכרים שונים):

- 36 מקומות חניה הושכרו תמורת 715 ₪ + מע"מ לחניה.
- 6 מקומות חניה הושכרו תמורת 650 ₪ + מע"מ לחניה.
- 6 מקומות חניה הושכרו תמורת 650 ₪ + מע"מ לחניה.

ע"פ סקר של חברת נת"מ לחציון הראשון של שנת 2021, עולה כי מקומות חניה לשטחי משרדים בהרצליה פיתוח מושכרים לפי דמ"ש חודשי של כ- 590 ₪.

** <u>הוד השרון</u> - בתאריך 7.1.2021 נרכש מגרש במרכז מסחרי שכונתי במתחם "1302 בהוד השרון, שטח המגרש כ- 2 דונם, המגרש כולל זכויות בניה של שטח עיקרי למסחר 2,500 מ"ר + 1,000 מ"ר שטחי שירות+ שטח תת קרקעי של כ- 3,000 מ"ר.
התמורה בעסקה משקפת כ- 42 מיליון ₪ ל100% מזכויות הבעלות.

** במרכז מסחרי שכונתי בשכונת "1200 שבהוד השרון, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- חנות בשטח כ- 167 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת הושכרו לאחרונה תמורת דמי שכירות חודשיים כ- 200 ₪ למ"ר, קיים מנגנון עליה בדמי השכירות בתקופות האופציה.

- חנות בשטח כ- 116 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת הושכרה בדמי שכירות חודשיים כ- 180 ₪ למ"ר, קיים מנגנון עליה בדמי השכירות בתקופות האופציה.

- חנות בשטח 129 מ"ר +גלריה+ מחסן 17 מ"ר הושכרה בדמי שכירות חודשיים 32,750 ₪ כולל ניהול, משקף כ- 230 ₪ למ"ר אקוו'.

- חנות בשטח 102 מ״ר ברוטו +62 מ״ר מחסנים בק״א, הושכרה בדמי שכירות חודשיים 22,500 ₪ כולל ניהול, משקף כ- 190 ₪ למ״ר אקוו׳.

- חנות בשטח כ- 138 מ״ר + 65 מ״ר מחסן בקומה א׳, הושכרה בדמי שכירות חודשים כ-28,000 כולל ניהול, משקף כ- 180 ₪ למ״ר אקוו׳.

- חנות בשטח כ- 260 מ״ר הושכרה לרשת סופרמרקטים לפי דמי שכירות חודשיים כ- 230 ₪ למ״ר+ 20 ₪ למ״ר ניהול.

- במתחם מסחרי חדש שבקרבת שכונת הדר שבהוד השרון (נתוני המשרד) נחתמו הסכמות מסחריות מול שוכרים שונים לשטחים מסחריים בקומת הקרקע, תמורת דמי שכירות בטווח 230-250 ₪ למ״ר ברוטו מעטפת לא כולל ניהול, קיים מנגנון עליה בדמי השכירות בתקופות האופציה.

<u>ת״א</u> -

** במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת כוכב הצפון, תל אביב
דמי השכירות הממוצעים נעים בטווח 220-250 ₪ למ״ר לחודש לא כולל ניהול.

** במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת תל ברוך, תל אביב
דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר (כ- 2,800 מ״ר עיקרי) נעים בטווח 180-200 ₪ למ״ר לחודש לא כולל ניהול.

** במרכז מסחרי שכונתי בנאות אפקה, תל אביב, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- רשת סופרים שוכרת שטח בקומת הקרקע כ- 210 מ״ר תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-230 ₪ (לא כולל ניהול) למ״ר. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 80 ₪ למ״ר (כולל ניהול).

- רשת מעדניות שוכרת שטח כ- 180 מ״ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-235 ₪. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 100 ₪ למ״ר (כולל ניהול).

- רשת גלידריות שוכרת שטח כ-90 מ״ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-300 ₪ (לא כולל ניהול) למ״ר.

- רשת פארם שוכרת שטח כ-540 מ״ר בקומת הקרקע תמורת דמי שכירות בסיסיים כ-250 ₪ (לא כולל ניהול) למ״ר.

** בפרויקט מיד-טאון במנחם בגין 144 מושכרים שטחי מסחר בקומות שונות, בין היתר:

שטח בקומת הקרקע כ- 101 מ״ר מושכר תמורת דמ״ש חודשיים 240 ₪ למ״ר.
שטח בקומת הקרקע כ- 108 מ״ר מושכר תמורת דמ״ש חודשיים 255 ₪ למ״ר.
שטח בקומת הקרקע כ- 190 מ״ר מושכר תמורת דמ״ש חודשיים 200 ₪ למ״ר.
שטח בקומת הקרקע כ- 436 מ״ר מושכר תמורת דמ״ש חודשיים 287 ₪ למ״ר.

שטחים מסחריים בקומת המרתף כ- 3,735 מ"ר מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים 100 ₪ למ"ר. שטחים מסחריים בקומות ראשונות מושכרים בדמי שכירות שנעים בטווח 122-150 ₪ למ"ר.

** בשד' בן ציון 3, מושכרים תאים מסחריים בהיקפים גדולים תמורת דמי שכירות חודשיים בטווח של 290 ₪ - 330 ₪ למ"ר לחודש.

** במתחם שרונה מושכרים שטחי מסחר לשימושים שונים בשטח כולל של כ- 5,483 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 161 ₪ למ"ר, כאשר דמי השכירות לעסקי המזון (כ- 1,066 מ"ר) למ"ר אקוו' לקומת הקרקע מתקבל כ- 282 ש"ח למ"ר אקוו'.

** בקניון עזריאלי שבת"א מושכרים שטחי המסחר בדמי שכירות ממוצעים כ- 282 ₪ לחודש.

** בקניון רמת אביב מושכרים שטחי מסחר, כ- 20,857 מ"ר, בדמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר כ- 488 ₪.

** במגדל אמות אטריום שבמתחם הבורסה ברמת גן, מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע כ-400 מ"ר (לא כולל שטחי ישיבה חיצוניים), דמי השכירות החודשיים הממוצעים כ- 200 ₪ למ"ר/חודש.

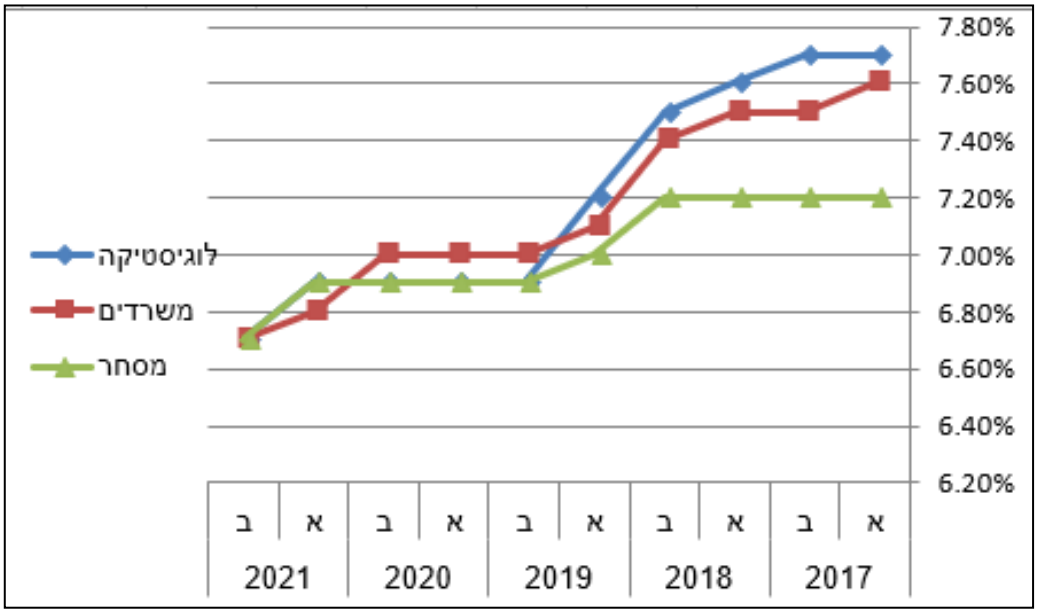
<u>נתניה</u> –

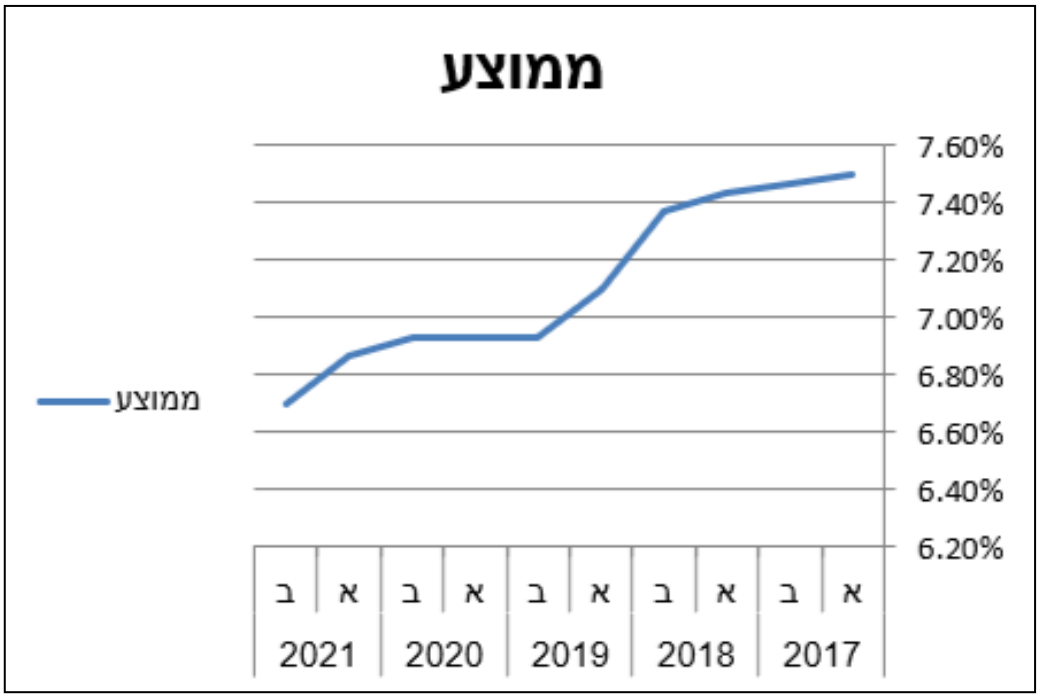
** במרכז מסחרי של בריגה בשכונת עיר ימים, נתניה, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- חנות בתחום המזון שוכרת שטח כ- 30 מ"ר ברוטו בדמי שכירות חודשיים כ- 260 ₪ למ"ר.
- שטח כ- 60 מ"ר מושכר לעסק "פיצרייה" תמורת דמי שכירות חודשיים כ- 230 ₪ למ"ר.
- עסק לממכר גלידות שוכר כ- 40 מ"ר בקומת הקרקע ו- 20 מ"ר נוספים בקומת המרתף תמורת דמי שכירות חודשיים כ- 220 ₪ למ"ר.
- שטח כ- 60 מ"ר בקומת הקרקע+ 20 מ"ר בקומת המרתף, מושכר לניהול מסעדה, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים כ- 200 ₪ למ"ר.

11. שיעורי תשואה:[31]

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2017		2018		2019		2020		2021	
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב
לוגיסטיקה	7.70%	7.70%	7.60%	7.50%	7.20%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%
משרדים	7.60%	7.50%	7.50%	7.40%	7.10%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%	6.70%
מסחר	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.00%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%





[31] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.

<u>מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:</u>

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019 ו- 2017).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים. במחצית השנייה של 2021 יש ירידה נוספת כך שכל שיעורי התשואה עומדים על שיעור זהה.

<u>מסחר:</u>
בכניסה לשנת 2017 ניתן לראות ירידה ל7.2% עם יציבות על שיעור זה ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד ל- 6.9%, ללא שינוי עד המחצית הראשונה של שנת 2021.
במחצית שנייה של 2021 יש ירידה עד ל- 6.7% .

<u>משרדים:</u>
בחציון הראשון של שנת 2017 עמד על שיעור של 7.6% ולאחר מכן ניתן לראות בחציון השני של 2017 ירידה לשיעור של 7.5%, ללא שינוי ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%, בחציון הראשון של שנת 2021 ירידה ל- 6.8%, וירידה נוספת בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%.

<u>תעשייה ומלאכה:</u>

בשנת 2017 עמד השיעור על 7.7% עם שינוי מזערי ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי אך הנ"ל ללא גילום עסקאות הלוגיסטיקה. במחצית השנייה של 2021 ירידה ל- 6.7% ללא הלוגיסטיקה.

השמאי הממשלתי מפרט כי נכון למועד הסקירה אין בידיו מספיק נתוני שוק לרכיב הלוגיסטיקה בכדי לגבש מגמה. בכל מקרה סובר השמאי שנראה כי שיעור התשואה בלוגיסטיקה יהיה נמוך משיעור התשואה לתעשייה.

<u>כללי:</u>
נכון למועד קובע של יוני, הנתונים למחצית הראשונה של שנת 2022 אינם מפורסמים, שכן יש שיהוי עד לגיבוש החומר והצגתו בציבור. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות שמפורסמות בשוטף.

לא נתנה בסקירה התייחסות לעלית המדד ועליית הריבית בשנת 2022

<u>נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:</u>

במחצית הראשונה של שנת 2022 מדווחת סלע נדלן על רכישת מספר נכסים מניבים כדלהלן:

- סלע נדלן רוכשת 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ"ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪. התשואה השנתית צפויה לעמוד על כ-5.7%,

לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-100% ל-2 שוכרים שונים מתחום שוק ההון וההיי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב-5-10 שנים בתוספת של 3%-10% לדמי השכירות. ההכנסה שנתית משכירות הינה כ-16.8 מיליון שקלים.

- סלע נדלן מדווחת כי רכשה 80% ממרכז מסחרי בחולון בתמורה לכ-136 מיליון שקל. הנכס מושכר במלואו ל-30 שוכרים שונים, עם אופציה להארכת ההסכמים לתקופות של 3-9 שנים, כאשר דמי השכירות צמודים למדד. ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-7.9 מיליון שקלים, המגלם שיעור תשואה ברכישה של כ- 5.7%.

- סלע נדל"ן רוכשת עוד 4.5 קומות במגדל פלטינום בתל אביב עבור 115 מיליון שקל.

בשטח כולל של 3,350 מ"ר, וכן מחסנים בהיקף של 900 מ"ר, 85 חניות.

יש לציין כי לסלע נדל"ן יש כבר תשע קומות בשטח של 7,590 מ"ר במגדל פלטינום. לפי הדו"ח השנתי האחרון של החברה, שווי תשע הקומות הקיימות הוא 191 מיליון שקל, שיעור התשואה הוא 6.70%, וה-NOI הוא 12.8 מיליון שקל.

- ע"פ דיווח של חברת ריט1, החברה התקשרה ביום 28.10.21 בהסכם רכישה של 50% מן הזכויות במרכז מסחרי SOHO באזה"ת ספיר בנתניה, הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר + חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל 424 מקומות חניה.

יתרת הזכויות בנכס (50%) נותרות בבעלות חברה פרטית אשר הקימה עם המוכרת את הנכס. בין הצדדים השותפים נחתם הסכם בו הוגדרו יחסי השיתוף ומנגנונים מקובלים להמשך החזקת הנכס וניהולו.

הנכס מושכר ל-40 שוכרים שונים לתקופות שכירות שונות של עד 7 שנים עם אופציות הארכות לתקופות שונות. (95% תפוסה)

התמורה – 126.5 מיליון ₪ + מע"מ.

ע"פ הדיווח - ה-NOI השנתי שינבע לחברה מן הנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של 6.5%. בכוונת החברה להמשיך להפעיל את הנכס כנכס מניב.

- ע"פ דיווח של קבוצת עזריאלי, החברה התקשרה ביום 3.10.21 בהסכם רכישה של מלוא זכויות החכירה של שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ב"קניון "מול הים" באילת, במקרקעין הידועים כגוש 40186, חלקה 5, בשטח בהיקף של כ- 6,061 מ"ר.

מדובר בקניון הכולל קומות מסחר בשטח בנוי של כ- 19,000 מ"ר המושכרים בתפוסה מלאה. בכוונת החברה להמשיך ולהפעיל את הקניון במצבו.

נכון לספטמבר 2021, דמי השכירות השנתיים המייצגים עומדים על כ- 83 מיליון ₪.
מס' השוכרים - 104 (תפוסה מלאה)

התמורה כ- 1.31 מיליארד ₪. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 6.3% ביחס לסכום הרכישה.

- ע"פ דיווח של חברת מבנה נדל"ן, החברה התקשרה ביום 14.9.21 בהסכם רכישה של זכויות בנק מזרחי טפחות בע"מ, נציבים נכסים בע"מ ואגודים בע"מ, לגבי 23 נכסי מקרקעין ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים וביניהם בניין ההנהלה של בנק איגוד לישראל בע"מ ברחוב אחוזת בית, בניין משרדים ברחוב לינקולן וסניף תל אביב ראשי של בנק איגוד ברחוב אחד העם.

נכסי המקרקעין יושכרו למוכרות או לחברה הקשורה להן לתקופות משתנות של עד 23 שנה ויחד עם הסכמי מכר פרטניים ייחתמו הסכמי שכירות בין הצדדים.

סך דמי השכירות השנתיים בגין נכסי הנדל"ן שיושכרו כאמור, צפוי להסתכם בכ- 25 מיליון ₪ + מע"מ.

התמורה – 530 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 4.7% ביחס לסכום הרכישה.

- ע"פ דיווח של אמות השקעות בע"מ, החברה התקשרה ביום 9.9.21 בהסכם רכישה של "מתחם לוגיסטי צריפין" – מתחם בשטח של כ- 274 דונם הצמוד לכביש 44 (כביש רמלה- בית דגן), הסמוך למושב ניר צבי ובקרבת מרכז רפואי אסף הרופא.

  המתחם כולל כ- 224 דונם בייעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ- 50 דונם בייעוד דרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113,000 מ"ר.

  דמי השכירות השנתיים המייצגים עומדים על כ- 56 מיליון ₪ (כולל דמי ניהול) ל- 28 שוכרים שונים. התמורה – 1.518 מיליארד ₪ בתוספת מע"מ.

  סביר שהעסקה משקפת רכישת קרקע עם פוטנציאל ולכן החלוקה בין הדמ"ש לבין מחיר הרכישה מביאה לשיעור תשואה לכאורה של כ- 3.7% .

- ע"פ דיווח של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, מיום 2.8.21, החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע ובמבנה בן 7 קומות הבנוי עליה, ברח' הניצחון בטבריה, בשטח בנוי כולל של כ- 7,000 מ"ר (שטח מגרש 3,575 מ"ר), המשמש כבית אבות סיעודי.

  הנכס מושכר בתפוסה מלאה, תמורת דמ"ש שנתיים נטו שמסתכמים בכ- 6.2 מיליון ₪.

  התמורה – 91 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של כ- 6.8% ביחס לסכום הרכישה.

- ע"פ דיווח של חברת מישורים, מיום 10.11.20, החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במבנה בן קומת קרקע מסחרית ושתי קומות משרדים + 16 מקומת חניה, ברעננה.

  הנכס מושכר תמורת דמ"ש שנתיים שמסתכמים בכ- 1.6 מיליון ₪.

  התמורה – 23 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של כ- 7% ביחס לסכום הרכישה.

12. תחשיב השומה:

שטחים ע"פ תב"ע בתוקף -

מס' מגרש	שטח מגרש	עיקרי תעסוקה	עיקרי מסחר	סה"כ עיקרי	ש"ש על קרקעי	סה"כ על קרקעי	שטחי אחסנה במרתף	חניות וש"ש נוספים	ש"ש תת קרקעי	סה"כ ברוטו	חניות
2001	6,066	12,014	1,366	13,380	4,460	17,840	734	11,566	12,300	30,140	337
2002	5,371	11,604	1,316	12,920	4,307	17,227	314	15,511	15,825	33,052	325
2003	4,972	11,974	1,351	13,325	4,442	17,767	300	9,825	10,125	27,892	336
2004	2,839	11,990	590	12,580	4,193	16,773	357	9,143	9,500	26,273	317
סה"כ	19,248	47,582	4,623	52,205	17,402	69,607	1,705	46,045	47,750	117,357	1,315

ניוד שטחים תכנית 2460 מופקדת					
	שטח לפני ניוד			שטח אחרי ניוד	
מס' מגרש	תעסוקה	מסחר	סה"כ	תעסוקה	מסחר
2001	12,014	1,366	13,380	23,900	1,366
2002	11,604	1,316	12,920	23,594	1,316
2003	11,974	1,351	13,325		1,351
2004	11,990	590	12,580	88	590
סה"כ	47,582	4,623	52,205	47,582	4,623

חלופה ראשונה- השוואה ישירה

חלק א'- זכויות קיימות	זכויות בניה	שווי למ"ר	סה"כ בש"ח	העמסות
משרדים (במגרשים 2001- 2002 לאחר ניוד)	64,236	6,000	385,414,200	135%
מסחר (מגרשים 2001-2004)	5,316	15,000	79,746,750	115%
סה"כ	69,552		465,160,950	
שטחי אחסנה במרתף	1,705	5,000	8,525,000	
סה"כ לקרקע לחלק א'			473,685,950	
הפחתה לתשלום לרמ"י בגין ניוד (91% לפי החברה)			151,419,996	(-)
סה"כ לקרקע			322,265,954	
ע.נ.נ (מעבר למגולם בשווי למ"ר)		95%	306,152,656	

חלק ב'- פוטנציאל בנייה בתב"ע הר / 2440 + החלטת ועדה מחוזית				
מגרש/מתחם	שטח מגרש	רח"ק	שטח ברוטו על קרקעי	
מתחם ג-1 מגרשים 2001 -2003	16,409			
מתחם ג-1 מגרשים 2001 -2003 (בניכוי הפקעה צפויה)	15,175	7	106,225	
מתחם ב-1 מגרש 2004	2,839			
מתחם ב-1 מגרש 2004 (בניכוי הפקעה צפויה)	2,785	11	30,635	
סה"כ			136,860	
שטחי בבנייה ברוטו על קרקעי בתב"ע בתוקף			69,607	
סה"כ זכויות עודפות לניצול בחלק ב'			67,253	

שימושים	זכויות בניה	שווי מ"ר	ללא מע"מ ₪	
משרדים	38,747	6,000	232,484,570	
מסחר	5,956	15,000	89,333,575	
מגורים (לפי 50 מ"ר/יח"ד) - סה"כ 451 יח"ד ע"פ צפיפות החלטת ועדה	22,550	20,000	451,000,000	
קרקע למסחר, תעסוקה, מגורים	67,253		772,818,145	
הפחתת היטל השבחה		50%	289,711,273	
הפחתת דמי היתר		31%	154,353,947	
הפחתות שייתכן שידרשו לרשויות השונות			444,065,219	
יתרה לקרקע בערך שוטף			328,752,926	
ערך נוכחי	3	6%	276,027,296	
			ללא מע"מ ₪	
שווי הזכויות שלבים א + ב' בע.נ.נ			582,179,952	
השקעות שבוצעו-לפי החברה			110,226,350	
שווי הזכויות בחלופה זו			**692,406,302**	

חלופה שניה- שווי קרקע בנגזרת משווי הפרויקט:			
חלק א'- הכנסות מזכויות קיימות	**שטח לשיווק**	**שווי למ"ר**	**ב- ₪ ללא מע"מ**
שטחי משרדים בנויים	64,236	15,000	963,535,500
שטחי מסחר בנ"ל	5,316	32,500	172,784,625
סה"כ הכנסות ממכר שטחים בנויים	69,552		1,136,320,125
אחסנה במרתף (על בסיס הגרמושקה)	1,705	9,750	16,623,750
חניות במרתף	1,315	125,000	164,373,426
סה"כ שווי תת קרקעי חניה ואחסנה			180,997,176
סה"כ שווי כבנוי			1,317,317,301
עלויות הקמה (ישיר +עקיף)	**שטח במ"ר**	**עלות למ"ר**	**ב- ₪ ללא מע"מ**
שטח ברוטו על קרקעי מעטפת	69,552	7,000	486,865,050
שטח תת קרקעי	47,750	4,000	191,000,000
סה"כ עלויות הקמה-מעטפת	117,302		677,865,050
עודף הכנסות על הוצאות			639,452,251
רווח יזמי (15% להשקעה)		15%	171,823,996
יתרה לקרקע			467,628,255
הפחתה לתשלום לרמ"י בגין ניוד			151,419,996
יתרה לקרקע בערך שוטף			316,208,259
ערך נוכחי בש"ח ללא מע"מ		95%	**300,397,846**
חלק ב'- פוטנציאל עתידי (ראה לעיל)			
תרומת פוטנציאל החלופה זו בע.נ.נ.			276,027,296
שווי הזכויות חלקים א + ב' בע.נ.נ			576,425,142
השקעות שבוצעו-לפי החברה			110,226,350
שווי הזכויות בחלופה זו			**686,651,492**
שווי זכויות משוכלל בין שתי חלופות			**689,528,897**

ביאורים לתחשיב –

ביאור הפחתת תשלום לרמ"י בגין ניוד מגרשים 2001-2002 - בעת קבלת היתר לתכנית הניוד			
זכויות לניוד מגרש 2001	11,886	מ"ר	
זכויות לניוד מגרש 2002	11,990	מ"ר	
סה"כ זכויות לניוד (עיקרי)	23,876	מ"ר	
סה"כ זכויות לניוד במונחי ברוטו	**32,233**	**מ"ר**	135%
	6,000	₪	שווי למ"ר
סה"כ קרקע כולל פיתוח	193,395,600	₪	
סה"כ פיתוח	27,000,000	₪	
סה"כ קרקע ללא פיתוח	166,395,600	₪	
סה"כ תשלום לרמ"י	**151,419,996**	**₪**	**91%**

ביאור לתשלום היטל השבחה בגין תכנית כוללנית אזה"ת 2440			
שימושים	מ"ר ברוטו	שווי מ"ר	סה"כ
משרדים	38,747		
שטח משרדים עודף ששולם בגינו לרמ"י 91%	32,233	**(זיכוי ע"פ סעיף 5.7.10 לקובץ החלטות רמ"י)**	
סה"כ שטח משרדים לחישוב	6,515	6,000	39,088,970
מסחר	5,956	15,000	89,333,575
מגורים	22,550	20,000	451,000,000
סה"כ			579,422,545
היטל השבחה	**50%**		**289,711,273**

ביאור לתשלום לרמ"י בגין תכנית כוללנית אזה"ת 2440			
מצב קודם -			
שימושים	מ"ר ברוטו	שווי מ"ר ללא פיתוח	סה"כ
משרדים במגרשים 2003-2004	32,351	5,162	167,008,886
סה"כ	**32,351**		**167,008,886**
מצב חדש - זכויות לניצול במגרשים 2003- 2004			
שימושים	מ"ר ברוטו	שווי מ"ר ללא פיתוח	סה"כ
משרדים	38,747	5,162	200,027,351
מסחר	5,956	12,906	76,861,696
מגורים	22,550	17,208	388,035,796
סה"כ	**67,253**		**664,924,843**
סה"כ פער לחישוב			497,915,957
סה"כ תשלום רמ"י	**31%**		**154,353,947**

בדיקת רגישות- סטייה בשווי למ״ר מבונה תעסוקה

שינוי בשווי למ״ר מבונה קרקע לתעסוקה בגבולות של כ- 5% משנה את השווי כדלהלן :
במקסימום כ- 725 מיליון ₪ + מע״מ
במינימום כ- 655 מיליון ₪ + מע״מ

שינוי בשווי למ״ר מבונה קרקע לתעסוקה בגבולות של כ- 10% משנה את השווי כדלהלן :
במקסימום כ- 760 מיליון ₪ + מע״מ
במינימום כ- 620 מיליון ₪ + מע״מ

13. <u>התייחסות והבהרות ביחס לשומות קודמות:</u>

בשומה שנערכה למועד קובע של דצמבר 2021 נקבע שווי של כ- 600 מיליון ₪.

השווי כיום עלה עקב השקעות שהשקיעה החברה בהשבחת הנכס ותוספת פוטנציאל בניה ושימושים כפי שעולה מהחלטות הועדה המחוזית לאחר התנגדויות שהוגשו לתכנית המתאר.

כ"כ, תכנית הניוד מקומית שמקדמת החברה עומדת על סף מתן תוקף.

הובא בחשבון נתוני תוספות להסכמי הפיתוח שנחתמו עם רמ"י לאחרונה והנגזרת של התשלומים שנובעת מכך.

14. <u>השומה :</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המלאה בנכס שבנדון (100%) **הוא 690 מיליון ₪ (שש מאות ותשעים מיליון ₪) לא כולל מע"מ**

<u>היטל השבחה ותשלומים לרמ"י</u> –

לפרויקט ניתן היתר בנייה כחוק וזאת על בסיס תב"ע בתוקף.

בעת חישוב זכויות הבניה העתידיות גולמו בתחשיב הפחתות לתשלומים לרמ"י ולוועדה המקומית.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין