

שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

איג' שמואל פן	-	מהנדס ושמאי מקרקעין
אמיליה אשור	-	שמאית מקרקעין
מלכה דור	-	בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין
חן סמט	-	שמאית מקרקעין



3700

משרד הפנים מחוז תל-אביב
רוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 11/330
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.7.65 לאשר את התכנית
בינת שורץ-מילגודה אורון
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה

4.12.10

תכנית מתאר מס' 3700

מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת

זכויות הבניה

יולי 2014

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם: מתכנית 3700-1123-1116-1116
הקלטה למתן תיקור (אשרור) משרד התכנון
תאריך: 19.7.12 מס' 12-0005
.....
.....
.....
.....
.....
אשרור למתן תיקור ע"י משרד התכנון
תאריך: 30.7.12 שם: 1116
שם: ~~דודו שפירא~~
ד"ר אסף רעית
מילא וסגן

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481

FAX: 03-6097222 :פקס TEL : 03-6097111 :טל
e-mail: spenn@netvision.net.il

טל: 011
et.il

אלי לוי
מנהל מחלקת המעורבות
העירונית

2014 23 ביולי,
 מספרנו: 200507

תכנית מתאר מס' 3700 - צפון מערב תל-אביב
מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בניה

תכולת המסמך:

1. רקע..... עמוד 3
2. מטרת המסמך..... עמוד 3
3. רקע תכנוני..... עמוד 4
 - חלק צפוני- תכניות ראשיות בתוקף.
 - חלק צפוני – תכניות ראשיות שאינן בתוקף.
 - חלק דרומי תכניות ראשיות בתוקף.
 - רשימת אזורים מבונים.
4. רקע קנייני..... עמוד 9
5. דרך ישום התכנית..... עמוד 10
 - א. מגבלות בביצוע התכנית
 - ב. הקצאות בשלב המתאר
 - ג. תהליך ניווד הזכויות
6. תכניות מפורטות..... עמוד 13
7. מצב תכנוני נכנס..... עמוד 14
8. מצב תכנוני חדש..... עמוד 20
9. יחסי שווי..... עמוד 21

נספח א': טבלת הקצאת יחידות הדיור אקווילנטיות למקרקעין בחלוקה לתכניות המפורטות (מתחמי התכנון).
נספח ב': הקצאת זכויות לאזורים על פי מתחמים.
נספח ג': נתוני עסקאות השוואה וניתוחן.

1. רקע

תכנית 3700 מהווה חטיבת קרקע רחבת-ידיים בקטע הצפוני מערבי של תל-אביב בה מתוכנן רובע עירוני חדש.

תכנית 3700 מהווה את עתודת הקרקע הגדולה ביותר בתחום העיר ת"א יפו אשר טרם נבנתה. האיזור נמצא בחלק הצפון מערבי של העיר.
המתחם ששטחו כ- 1,900 דונם משתרע על פני חלקות וחלקי חלקות בגושים הבאים: 6630, 6632, 6896, 7224, 6609, 6610, 6620, 6621.

2. מטרות המסמך

- א. קביעת נוהל ועקרונות הסדרת זכויות הבניה בתכנית המתאר בשני שלבים.
- ב. תכנית 3700 מחולקת לחמישה מתחמי תכנון 3700/1 - 3700/5 שיקודמו לאחר אישורה של תכנית המתאר כתכניות מפורטות עצמאיות ובלתי תלויות.
- ג. בשלב ראשון נקבעו עקרונות שומה ולוחות הקצאת זכויות אקווילנטיות ליח"ד "רגילות" (120 מ"ר שטח עיקרי), מתייחסות לחלקות ולתמורות שיתקבלו ב 5 מתחמי תכנון.
- ד. שלב שני של הקצאת הזכויות לבעלים, על פי היעודים הפרטניים ובהתאם לחלוקה למגרשי הבניה בכל אחד ממתחמי התכנון, ייעשה במועד הכנתן של התכניות המפורטות.
- ה. קביעת מאפיינים של תכנית מפורטת בנושא ניוד חלק מזכויות הבניה במתחם 3700/1 למתחמים אחרים בהתאם לכללים מנחים.
- ו. קביעת נוהל ועקרונות הסדרת זכויות בניה באזורים שונים של בניה קיימת.

3. רקע תכנוני

על חטיבת הקרקע אושרו במהלך השנים תכניות שונות.
הפירוט הכללי של התכניות מתואר בסעיף 28 בהוראות התכנית.
להלן פירוט התכניות הראשיות שחלו או חלות על חטיבת הקרקע:

חלק צפוני (כולל את גושים 6609, 6610, 6620, 6621, 7224).

תכניות בתוקף:

תכנית 6/R - פורסמה לתוקף ביום 26/06/1942.

התכנית הראשונה שחלה על השטח. התכנית מחלקת את השטח
למגרשים ששטחם המינימלי 1,000 מ"ר, זכויות הבניה 15% ,
יחידת דיור אחת, לאחר ביצוע הפרשות לצרכי ציבור.

תכנית 1170 -פורסמה למתן תוקף ביום 12/06/69 י.פ. 1531.

תחולת התכנית (כללית עפ"י הגושים):

גוש 6609 - רובו ביעוד מלונאות, תיירות, קיט ונופש למעט חלקות
83,84 ביעוד שפת-ים.

גוש 6610 - רוב השטח ביעוד ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח ואגם.
ומיעוטו מיועד למלונאות, קיט ונופש.

גוש 6620 - רוב השטח ביעוד קריית נוער חינוך וספורט, שטח ציבורי פתוח ומגורים.

גוש 6621 -רוב השטח ביעוד למלונאות קיט ונופש. חלקות 3 ו-4 ביעוד שפת-ים.

חלק מגוש 7224.

תכנית 1170 כוללת תכנית בינוי מחייבת לקריית חינוך נוער וספורט.

תכניות שאינן בתוקף:

תכנית 1700

התכנית פורסמה להפקדה ב-04/08/77 (י.פ. 2353), אושרה למתן תוקף אך לא פורסמה.

יעודי הקרקע בתכנית זהים לתכנית 1170. התכנית כללה תכנון מפורט וחלוקה למגרשי בניה.

התכנית מייעדת את השטח לאזורי מלונאות, תיירות ונופש ולמגורים.

על פי הוראות התכנית מוקנות זכויות לבתי מלון ומלוני דירות בניצול אחוזי בניה שלא יעלו על 120% משטח המגרש.

התכנית קובעת דרכי רישום של השטחים הציבוריים על שם העירייה ללא תמורה בדרך של הפקעה או איחוד וחלוקה ומכפיפה את השטח לתהליך של איחוד וחלוקה.

תכנית 2700

התכנית נערכה בשנות ה-90 ולא הגיעה לשום שלב של אישור סטטוטורי.

חלק דרומי (כולל את גושים 6632, 6896)

תכניות בתוקף:

תכנית "ל" - פורסמה למתן תוקף ביום 19/02/53 (י.פ. 278)

התכנית קובעת יעודי קרקע כדלקמן:

- אזור מגורים א' - זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת לפי מפתח של 5 יח"ד לדונם נטו.
- שטח חוף ים.
- שטח ציבורי פתוח בו מותרת בניה בשיעור 10%.
- דרכים.

תכנית 1111 - פורסמה למתן תוקף ביום 27/03/69 (י.פ. 1515)

בתכנית 3700 כלולים חלקים משטחי הגושים 6632 ו- 6896 שעליהם חלה תכנית 1111.

עקרונות התכנית:

- מפתח צפיפות באזור מגורים - 6 יח"ד לדונם ברוטו.
- זכויות הבניה באזור מסחרי - 100% ב - 4 קומות.
- מפתח הזכויות באזורי נופש, בתי מלון קיט וכן שצ"פ ושפת הים - יקבעו בתכנית מפורטת.
- חלק מחלקות 204 ו- 12 בגוש 6896 (אזור פיתוח חוף ים) יוחזרו לעיריית תל-אביב יפו בדמי חכירה סמליים.

בניה קימת בשטח התכנית

בתחום הגיאוגרפי של צפון מערב תל אביב, קיימים מספר מבנים ומתקנים שהקמתם אושרה במרוצת השנים במסגרת תכניות נקודתיות ("אזורים מבונים") (ראה הערה מס' 1 להלן). שטחים אלה אינם כלולים בתכנית המתאר, בהיותם בנויים, מפותחים וזכויות הקרקע בהם מומשו. אולם, מאחר וזכויות הבניה ניתנו בעבר, ללא השלמת הפרשות לצרכי ציבור, נקבעו, בחלק מהן, הוראות הנוגעות ל"גילום" (ראה – הערה מס' 2 להלן) הקצאת הקרקע לצרכי ציבור הנובעות מאישורן של תכניות אלה.

הערות:

1. "אזורים מבונים" במסמך זה הינם שטחי תכניות נקודתיות הכלולות במסגרת תכנית זו מבלי שהוראותיה ישנו הוראות התכניות עפ"יהן הם בנויים, או שטחים הכלולים בתכנית אך לא באזור האיחוד וחלוקה.
2. המונח "גילום" במסמך זה פירושו הפרשה או השלמת הפרשה של שטחים לצרכי ציבור בגין תכניות "האזורים המבונים" כאשר ההשלמות נעשות במסגרת תכנית זו, מקרקעות שבבעלות הבעלים שקיבלו בעבר את הזכויות להקמת "האזורים המבונים".

דוגמא לגילום מפורטת בסעיף 7 ד' (8).

להלן רשימת "האזורים המבונים" :

- א. תכנית 1350 (מלון מנדרין) - אושרה למתן תקף ביום 01/03/71 (י.פ.1705).
התכנית מייעדת חלק מחלקה 47 (כיום 85), בגוש 6609 לבית מלון.
שטח החלקה כלול בתכנית 3700 אך אינו כלול באזור האיחוד וחלוקה. יחד עם זאת, תכנית 3700 קובעת אפשרות לתוספת זכויות בניה לגביו בכפוף לאישור תכנית מפורטת נקודתית נפרדת.
קטע קטן משטח החלקה מיועד להפקעה לצורך הפארק החופי לאורך רח' יוניצמן.
- ב. תכנית 1700 ב' (סי-אנד-סאן) - אושרה למתן תוקף ביום 25/10/87 (י.פ.3444) התכנית מייעדת חלקים מחלקות 11; 8 בגוש 6620 לשני מגרשים (17; 15) למלונאות, תיירות קיט ונופש. שטחי החלקות אינם כלולים בתכנית זו. שטחי תמורה לצרכי ציבור יועברו לעירייה.
- ג. תכנית 1700 ז' - אושרה למתן תוקף ביום 12/04/91 (י.פ.3921) מקצה השלמות למגרש 17 (פרויקט סי-אנד-סאן).
- ד. תכנית 1700 ד' (תחנת הדלק המערבית) - אושרה למתן תוקף ביום 18/06/83 (י.פ.2935) - מייעדת את חלק מחלקה 8 בגוש 6621 לתחנת דלק. השטח הכלול בתכנית 1700 ד' ואינו כלול בתכנית 3700. לפי סעיף 11 להוראות תכנית 1700 ד' ("הסדר חילופי קרקע") שטח התמורה הסופי יקבע ע"י השמאים במסגרת לוח הקצאות וטבלת איזון בתכנית 1700 ג'. תכנית 3700 באה במקום תכנית 1700 ג'. ראה הבהרה בסעיף 7 ד' (8).
- ה. תכנית 2566 - אושרה למתן תקף ביום 29.3.2007 (י.פ.5647). מתוך שטח תכנית 2566 יופקע לצורך השלמת דרך יוניצמן. אין הדבר פוגע בזכויות הבניה על פי תכנית 2566 ו-2566 א.
- ו. תכנית 3/א/1700 (מגדלי נאמן) - אושרה למתן תוקף ביום 3/06/93 (י.פ.4417) חלה על חלק מחלקה 1 המקורית בגוש 6620. שטח התכנית נכלל בקו הכחול של תוכנית 3700, בכפיפות להוראות פרטניות בסעיף 11.2.1 להוראות תכנית זו.

4. הרקע הקנייני

בשטח התכנית קיים מגוון רב של בעלויות וצורות רישום. לצד חלקות ששטחן מאות דונמים והבעלויות בהן משותפות (מושע), קיימות חלקות קטנות בבעלות נפרדת (מפרוז).
הבעלות על החלקות מורכבת מבעלות פרטית ומבעלות של גופים ציבוריים כגון מדינת ישראל ועת"א יפו.

העיקרון השמאי המנחה את עקרונות השומה בתכנית 3700 הינו ההתייחסות לחלקות וחלקי חלקות במקרקעין התכנית. כללית אין בעקרונות השומה התייחסות לחוזים, הסכמים, הסברים בע"פ וכיו"ב. אולם קיימים כמה נושאים בהם התייחסות זו הינה מחוייבת המציאות, על פי החלטות למתן תוקף וקביעות ועדות הערר.

5. דרך יישום התכנית

א. מגבלות בביצוע התכנית

הדרך לפתור חוקית ומעשית את הנושאים הקניינים הינה דרך של תכניות איחוד וחלוקה חדשה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תוכניות אלו יוגשו בשלב הבא, עם הכנת תוכניות מפורטות, לכל אחד מחמשת מתחמי התכנון, והן בסמכות הועדה המקומית. שטח התכנית מושפע ממגבלות היקף הפקעת השטחים לפארק החוף ובנוסף למגבלות הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב והחלטה להעתיק את השטח המיועד למרכז ספורט למתחם 3700/1 – סעיף 17.3 להחלטה למתן תוקף. מגבלות אלה מתייחסות לשטחים שנותרים לבניה, לגובה הבניה ולשימושים בקרבת השדה. לעובדה זו השלכות הן על מגבלות תכנוניות והן על אופן חלוקת איתור המתחם המיועד להקצאת הזכויות בתכנית. בשל כך נוצר הצורך ל"נייד" חלק מזכויות הבניה המגיעות בגין החלקות הדרומיות, מדרום התכנית (מתחם 1) לחלקיה הצפוניים של התוכנית, במצב התכנוני החדש. באופן כזה ישמרו הן לגבי מתחם 3700/1 וודאי שלגבי יתרת 4 המתחמים, עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, שעניין מתן זכויות בניה קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי. יתרת הזכויות שלא ניתן לקבל באופן מלא בחלק הדרומי (במתחם 3700/1) של התכנית, יוקצו כאמור לעיל, בחלקים הצפוניים של התכנית, דהיינו במתחמים 3700/2-3700/3-3700/4-3700/5 ניווד זכויות הבניה מהווה חלק מעקרונות השומה.

ב. ניוד זכויות לצורך הקצאת יח' למטרות דיור בר השגה

על פי סעיפים 11.2-11.3 להחלטת הועדה המחוזית יקצו שטחים לדיור בר השגה על חשבון שטחים סתירים בבעלות העירייה ובבעלות המדינה. בכלל זה דיור בר השגה לא הוגדר כיעוד ציבורי.

הפריסה התכנונית של יח' הדבה נותרה על כנה בהתאם לתוכנית המופקדת (סעיפים 5-6 להוראות התוכנית).

כתוצאה מכך נוצרו אילוצים אשר חייבו התאמת ניווד חלק מזכויות העירייה והמדינה שבמתחם 3700/1 ו- 3700/2 למתחמים אחרים. רישום הזכויות הסופי המפורט נעשה בנספח א'.

הצורך להפקיע שטחים רחבים לצורכי ציבור בחלקה הדרומי של התכנית לצורך "חיבורה" של התכנית לעיר, שמירת האפשרות לפיתוח מערך תחבורה להסעת המונים, הצורך בחיבורי דרכים להסדרת התנועה, תשתיות וכן פיתוח פארק חופי תוך שימור מצוקי הכורכר, מחייבים הפקעה

לביצוע הדרכים הראשיות ומבני ציבור ראשיים שבכל מתחמי התכנית האחרים, כבר בשלב המתאר, באופן אשר יאפשר את "הזנת" חלקיה הצפוניים יותר.
אשר על כן התכנית חייבת לכלול ותוכננה כך שתכלול הן בהיבט תכנוני והן בהיבט הסביבתי והתנועתי את כל חלקה הדרומי והצפוני גם יחד.

מכל מקום, כמוסבר לעיל בסעיף 4 - ההתייחסות בשלב המתארי היא לחלקות כנושאות זכויות על פי הרשומים בנסחים בעת הפקדת התכנית ובשלב הבא, שלב התכניות מפורטות, הינה לבעלים, במסגרת תכניות איחוד וחלוקה, מכוחן יבוצעו רישומי הבעלות במגרשי הבניה.

מסמך עקרונות השומה הנידון, מיועד לקבוע את כלל העקרונות שיחולו על כל שטח תוכנית תא/3700, ומיועד לשמש כבסיס להשלמת עקרונות שומה וביצוע איחוד וחלוקה בשלב התוכניות המפורטות.

ג. הקצאות בשלב המתאר

בשלב הראשון (תוכנית המתאר) נקבעו עקרונות השומה ולוחות הקצאת זכויות המתייחסים לחלקות ולתמורות שיקבלו החלקות בחלוקה ואיתור ההקצאה למתחמי התכנון.
מסמך עקרונות השומה נערך עפ"י נתוני מצב הזכויות של החלקות הרשומות בלבד וללא התייחסות לבעלי זכויות במקרקעין. עם זאת, מאחר ולתכנית מאפיינים של תכנית מפורטת בנושא ניווד זכויות, נלקחו בחשבון כבר בשלב המתאר נושאי קנין שונים כמפורט בהמשך ו/או הוטמע בנספח א.

יודגש כי אין ההקצאות בשלב המתארי מהוות תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה לפי סעיף 122 (ח.ס' 2.2) לחוק. מהטבלה הכלולה בנספח א' ניתן ללמוד באיזה ממתחמי התוכנית ובאיזה היקף זכויות ביח' אקוויוולנטיות (לצורך בסיס חישוב אחיד), יקבלו החלקות השונות את התמורות המוצעות.

מיקום מגרשי התמורה לבעלי החלקות, והקצאת הזכויות על פי היעודים השונים יקבעו רק בתכניות המפורטות (שלב ב') - ראה סעיף 6 להלן.

אמת המידה לחישוב אקוויוולנטי של הזכויות המוצעות בתכנית, הינה הזכות לקרקע ביעוד למגורים, ליחידת דיור "רגילה" בשטח עיקרי של 120 מ"ר, ששוויה היחסי נקבע להיות = 1.0.
יודגש כי אין לגזור מהאמור לעיל, על הכוונה בהכרח שההקצאה תעשה רק בזכויות ביעוד למגורים, אלא על חישוב שווה ערך של הזכויות המוקנות, ביחידות התואמות את יעודי הקרקע השונים בתכנית, בחישוב אקוויוולנטי.

ד. תהליך ניווד הזכויות (כני"ל)

בגלל מגבלות התעופה ושינויים ביעודי הקרקע על פי החלטות למתן תוקף לא ניתן להקצות לחלקות במתחם 3700/1 את מלוא חלקן בזכויות הבניה מכלל הזכויות שבתוכנית תא/3700, רק במגרשי הבניה במתחם זה. לכן, הוקצו לחלקות אלה במתחם 3700/1 חלק המחושב על בסיס שיעור דומה וזאת בכפוף ליישום ההחלטות למתן תוקף (כגון, מניעת רסיסי זכויות, במידת האפשר) וועדת ערר ועקב אילוצי הקצאה למימוש הדיור בר השגה ע"י עיריית תל אביב יפו ורשות מקרקעי ישראל בלבד) ואילו יתרת הזכויות המגיעות לחלקות אלו מוקצים להן בכל אחד מהמתחמים הצפוניים שמצפון למתחם 1. ההקצאה לבעלים והמגרשים, יקבעו במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו לכל אחד ממתחמים אלה, בהתאמה. כן נויידו כמה זכויות בין המתחמים עקב אילוצי הקצאות. זכויות למטרת דיור בר השגה ראה כמוסבר לעיל בסעיף זה.

6. התכניות המפורטות

הכנת התכניות המפורטות מהווה את השלב השני בהליך הסטטוטורי. התכניות המפורטות יוכנו בהתאם למסמך עקרונות זה ולהוראות התוכנית (תא/3700) והן תהינה בסמכות ועדה מקומית.

במסגרת השלב השני, בכל אחד ממתחמי התכנון המהווים תכניות מפורטות יבוצע הליך של איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה הכל כמפורט במסמך העקרונות הזה ובטבלת ההקצאה (נספח א).

בשלב התוכניות המפורטות יוקצו הזכויות לבעלי המקרקעין, על פי היעודים השונים ובחלוקה למגרשי הבניה שיקבעו בתוכניות המפורטות, בכל אחד מחמשת מתחמי התכנון. ההתייחסות השמאית בעריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית האיחוד והחלוקה, היא לפי הוראות קובץ תקנות מס' 6766 מיום 19.3.09 תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009 ולפי תקן מס' 15 (פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) של מועצת שמאי המקרקעין.

בכל אחת מהתכניות המפורטות המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ניתן יהיה לשנות את מפתחות ההמרה בין יעודי הקרקע והשימושים השונים בעת הכנת כל אחת מהתכניות המפורטות ואשר יהוו חלק ממסמכיהן. ראה גם סעיף 9א' עמ' 22.

בהתאם להחלטות הועדה המחוזית:

על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 30/07/2012 (ועדת משנה ב') שדנה בהתנגדויות לתכנית באמצעה את המלצות החוקר (סעיף 7.1 ניוד זכויות) וכן ההמלצה לקבל את הצעת עורכי התכנית לקבוע בהוראות התכנית הנחיות לשלב התכנית המפורטת בדבר איגום ככל הניתן של זכויות שותפים בחטיבות קרקע - ניודו חלק מהזכויות ממתחם 1, אשר הגישו התנגדות לתכנית, למתחמים 2; 3; 4; 5.

אשר לזכויות המגיעות לבעלים בחלקה 8 בגוש 6621, אומצה החלטת הועדה המחוזית - המלצות החוקר כי הזכויות המגיעות להם ירוכזו ויפוצלו מחדש בין שלושת המתחמים לקבוצות בעלים שירצו להתאגד במידת האפשר או לקבוצת בעלים שיקבע השמאי.

7. מצב תכנוני נכנס

להלן העקרונות המנחים במצב תכנוני נכנס :

א. הנתונים לגבי שטחי החלקות וחלקי החלקות הינם על פי מפות (ומפה מרוכזת) שהוכנו ע"י חברת המודדים דטהמפ ונתוני הזכויות לפי נסחי רישום מעודכנים למועד הפקדת התכנית

ב. כל התחשיבים נעשו בהנחה של קרקע ריקה ופנויה מכל בניה ומכל מחזיק או דייר.

ג. הטבלה (נספח א) ערוכה למועד עדכון מסמך עקרונות השומה הרצ"ב על פי החלטות ועדת ערר והועדה המחוזית.

ד. הסבר לגבי חלקות שאינן מקבלות זכויות בתכנית זו :

1) חלקות אשר אינן מקבלות זכויות מכח תכנית זו שכן אינן כלולות באיזור לאיחוד וחלוקה :

א) חלקות 83; 84 בגוש 6609 וחלקות 3; 4 בגוש 6621 , נקבעו בתכנית מפורטת 1170 ביעוד שפת ים. חלקות אלה לא נכללות בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה .

ב) חלקי חלקות 204 ו-12 בגוש 6896 נקבעו בתכנית מתאר 1111 ביעוד שפת ים. חלקות אלה לא נכללות בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה .

ג) חלקות 3,4 וח"ח 1,2 בגוש 7224 קיבלו זכויות בשטח תכנית 2566 - מתחם הקאנטרי קלאב. לפיכך, חלקות אלה אינן נכללות בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה.

ד) השטח המסומן בתשריט בסימן VI והמהווה ח"ח 465,38,272,273,291,293 בגוש 6632 וח"ח- 797 בגוש 6630 כלול בתחום תכנית מתאר מס' 33388. שטח זה נמצא מחוץ לשטח לאיחוד וחלוקה ויקבל זכויות במסגרת תכנית מתאר 33388 או כל תכנית אחרת שתוכן לשטח תוכנית 33388, שתחליף אותה.

ה) חלקות 43 , 44 , 45 בגוש 6620- חלקות אלה נקבעו ביעוד מגרש מיוחד בתכנית 1700 א' 3 נמצאות וקבלו זכויות במסגרתה. לפיכך, חלקות אלה אינן נכללות באיזור המיועד לאיחוד וחלוקה.

ו) גוש 6609 חלקה 85, על חלקה זו בנוי פרויקט מלון מנדרין (קולוני) ובו נקבעה אפשרות לתוספת זכויות למימוש בכפוף לאישור תכנית מפורטת נקודתית נפרדת.. החלקה אינה מהווה חלק ממתחם האיחוד והחלוקה.

(2) לנוחיות רוכזו הנתונים לעיל, בטבלה, המציגה את החלקות שאינן נכללות באיזורי האיחוד וחלוקה:

גוש / חלקה	סיבת אי הכללה
6609/83	איזור שפת הים
6609/84	איזור שפת הים
6621/3	איזור שפת הים
6621/4	איזור שפת הים
6896/12	איזור שפת הים
ח"ח 6896/204	איזור שפת הים
7224/1	קיבלה זכויות בתבי"ע 2566
7224/2	קיבלה זכויות בתבי"ע 2566
7224/3	קיבלה זכויות בתבי"ע 2566
7224/4	קיבלה זכויות בתבי"ע 2566
6630/797	קיבלה זכויות בתבי"ע א3388
ח"ח 6632/38	קיבלה זכויות בתבי"ע א3388
6632/272	קיבלה זכויות בתבי"ע א3388
ח"ח 6632/273	תקבל זכויות בתבי"ע א3388
6632/291	תקבל זכויות בתבי"ע א3388
6632/293	תקבל זכויות בתבי"ע א3388
ח"ח 6632/465	תקבל זכויות בתבי"ע א3388
6620/43	קיבלה זכויות בתבי"ע 3/א/1700
6620/44	קיבלה זכויות בתבי"ע 3/א/1700
6620/45	קיבלה זכויות בתבי"ע 3/א/1700
6609/85	קיבלה זכויות בתבי"ע 1350

(3) חלקות אשר נכללות באזור לאיחוד וחלוקה ואינן מקבלות זכויות :

- (א) חלקה 9 בגוש 6621 אינה נושאת זכויות מכיוון שהופרשה ללא תמורה במסגרת תכנית 1700 ב'.
- (ב) חלקה 86 בגוש 6609 אינה נושאת זכויות מכיוון שהופרשה ללא תמורה במסגרת תכנית 1350.
- (ג) חלקה 500 בגוש 6632 אינה נושאת זכויות משום שקבלה זכויות בתכנית 1437.
- (ד) גוש 6610 ח"ח 4 וגוש 6620 ח"ח 4 - חלקות ביעוד דרך, נוצרו מגוש אחר וצורפו לגושים אלה לצורך רישום דרך נמיר. יקבלו זכויות בתכנית אחרות.
- (ה) גוש 6610 חלקה 18 - החלקה הינה ביעוד מקרקעי יעוד (דרך) והופקעה לפי סעיף 19, לפיכך אינה מקבלת זכויות.
- (ו) גוש 6609 חלקה 89 וגוש 6610 חלקה 17 וח"ח 15 ו- 3, נקבעו בתכנית 1350 ביעוד דרך. קבלו זכויות בניה במסגרת תכנית 1350 ולפיכך אינן נושאות זכויות.
- (ז) גוש 6621 ח"ח 8 ו-12, נקבעו בתכנית 1700 ז' ביעוד דרך. קיבלו זכויות בניה במסגרת תכנית 1700 ב' ולפיכך אינן נושאות זכויות.
- (ח) ח"ח 12 בגוש 6610, ביעוד דרך עפ"י תכנית 1170. שטח זה אינו נושא זכויות.
- (ט) ח"ח 8 בגוש 6610 מהווה מקרקעי יעוד (דרך נמיר) ולפיכך שטח זה אינו נושא זכויות.

(4) חישוב הזכויות לחלקה מס' 1 בגוש 6620, נעשה לפי שטח החלקה המקורית. עפ"י הסכם פשרה בתיק המ/37/82/3 שקיבל תוקף של פס"ד ביום 18/1/84 קיבלו בעלי הזכויות הפרטיים ועיריית תל-אביב תמורה בגין זכויותיהם בחלקה זו במסגרת תכנית 1700/א/2 ו- 1700/א/3 ובכך פוצו פיצויי מלא. לפיכך: יוקצו זכויות רק לאותם הבעלים של יתרת חלק החלקה, שטרם קיבלו זכויות במי מהתוכניות דלעיל והם שיקבלו זכויות בגין חלקה זו.

עפ"י המלצת יעוץ משפטי, יופחתו מהשטחים לחישוב זכויות אותם השטחים המהווים את קריית החינוך והדרכים, אשר הופקעו בשעתו מהבעלים הפרטיים.

(5) חלקה מקורית מס' 1 בגוש 6610 - מדינת ישראל הפקיעה בהפקעת שר אוצר עפ"י סעיפים 5-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) שטחים מחלקה זו. (י.פ. 879 מיום 05/10/61 וי.פ. 923 05/11/62) חלק מבעלי הזכויות בחלקה קיבלו תמורה בשטח תכנית 2566.

(6) השווי המדויק של שטח אתר העתיקות (אתר תל רקית) נשקל לאחר דרישת אגף העתיקות ונמצא שההמלצה אינה גורמת לשינוי. השווי המדויק של שטח האתר ייבדק לעת עריכת טבלאות האיזון של התכנון המפורט ותחושה ההפחתה במצב הנכנס. כמו כן, הליך האיחוד והחלוקה הוא שימצה את סוגיית הפיצוי.

(7) שטח של כ- 3 דונם בבעלות המדינה הוצא בשעתו משטח התכניות ותוכנן בתכנית 1700 ד' המיועדת לתחנת דלק. שטח זה כולו ביעוד העיקרי והינו נטו (מתוך שטח ברוטו של 5 דונם). השטחים המיועדים להפרשה לצרכי ציבור המהווים 2 דונם יופחתו מהשטחים הנושאים זכויות בבעלות המדינה בחלקה 8 בגוש 6621. תהליך זה מכונה גילום שטח המיועד לצרכי ציבור.

ה. מקדמי השווי האקווילנטי

(1) מקדמי השווי נקבעו על יסוד הערכה שמאית, באופן שיהיו ברורים פשוטים וחד משמעיים.

מקדמי השווי של יח' אקווילנטי, מתייחסים לשווי קרקע ליח' דיור "רגילה" (שטח עיקרי של 120 מ"ר).

תחשיב שווי הקרקע לפי יעודיה השונים מחושב באמת מידה של יח' אקווילנטי.

(2) ההנחה בתחשיב היא שהקרקע פנויה וזמינה לבניה היום, ללא כל גורם של דחייה.

(3) השווי אינו כולל מע"מ, פיתוח ואינו מביא בחשבון הפחתה לגודל, דחייה עד לאישור התכנית ואינו מביא בחשבון היטלי השבחה.

(4) תכניות היסטוריות אף שלא התאשרו בשטח תכנית 3700 יצרו ציפיות מסוימות בשוק המקרקעין ונוצר "שוק פוטנציאלי". לפיכך, הובאה בחשבון העובדה שתכנית 1700 שלא פורסמה למתן תוקף קבעה ניצול שטח למלונאות לפי 120%. הדבר הובא בחשבון בשווי של הזכויות הנכנסות.

(5) ההנחה היא כי ניתן לקדם תכנון מפורט במקביל ובנפרד, לכל אחד ממתחמי התכנון באופן עצמאי, לאחר אישור תכנית המתאר.

(6) כאמור לעיל היחידה לצורך בסיס החישוב במצב נכנס, הינה של שווי קרקע במונחים יחסיים של יחידות מגורים. להלן מקדמי השווי:
ערך זכויות נכנסות ליחידת מגורים = מקדם 1.0
גוש 6609 - 5 יח' דיור לדונם ברוטו (אזור מלונאות).
פרט לחלקה 2 (שצ"פ) שבה הזכויות 2.5 יח' דיור לדונם ברוטו.

גוש 6621 - ברובו 5 יח' דיור לדונם (אזור מלונאות).

גוש 6610 וגוש 6620 :

אזור קרית חינוך	2.5 יח' לדונם ברוטו.
אזורי ספורט ונופש	2.5 יח' לדונם ברוטו.
שצ"פ*	2.5 יח' לדונם ברוטו.
מלונאות	5 יח' דיור לדונם ברוטו.

* ליעוד שצ"פ בתכנית 1170 בין היתר שימושים מסחריים
כגון: מסעדות, בתי קפה ומועדונים.

גוש 6632 - 6 יח' דיור לדונם ברוטו באזורי מגורים ו- 5 יח' לדונם ברוטו באזורי מלונאות, לרבות החלקות שצורתן צורת דרך.

הערה: איזורי הדרך לא הופקעו בעבר ורישום הזכויות נעשה משטח ברוטו.

גוש 6896 - 5 יח' דיור לדונם ברוטו (באזור מלונאות).

סוף

8. מצב תכנוני חדש

א. מפתח שמאי להקצאת זכויות :
 צורת הרישום והחישוב של הקצאות זכויות לחלקות בתכנית, מבוססת על עיקרון של מקדמי השווי המתייחסים לשווי קרקע אקוויוולנטי ליחידת מגורים בבניה רוויה, בשטח עיקרי של 120 מ"ר לדירה ("רגילה"), ששוויה האקוויוולנטי נקבע לפי מקדם 1.0.

להלן מקדמי השווי האקוויוולנטי המחושבים לפי יעודי הקרקע והוראות תוכנית תא/3700 והחלטות הועדה המחוזית : חישוב מקדמי שווי אקו' במצב תכנוני חדש

מקדם שווי אקוויוולנטי ליח' מגורים	שטח עיקרי במ"ר אקוויוולנטי לשטח יח' מגורים "רגילה"	יעוד
1.0	120.00	יחידת מגורים "רגילה"
1.8	66.67	מסחר לרבות מסחר בקומת הקרקע
0.5	240	תעסוקה
1.15	104.35	מגורים מיוחד ב' (משולב עם אפשרות להגדלת צפיפות ו/או למלונאות)*
0.6	200	מלונאות
0.9	133.33	מגורים משולב במסחר ותעסוקה (מקדם המגורים)
1.8	66.67	מגורים משולב במסחר ותעסוקה (מקדם המסחר)
0.3	400	מגורים במסגרת דיור בר השגה שיוקצו רק לעיריית תל אביב ולמ.מ.י. סעיפים 11.2 ו- 11.3 להחלטות הועדה המחוזית
0.575	209	מגורים דירות קטנות שטח עיקרי 60 מ"ר

• למגרשים ביעוד מגורים באיזור זה מקדם השווי האקו' הינו 1.0.

הערות :

א. לשטחים לצרכי ציבור, לדרכים וליעודים בעלי אופי ציבורי אין מקדמי תמורה ("מתחת לקו").

בשטחים ביעוד משולב מגורים עם מלונאות, לגביהם חלה חובה מתאריית להקצות 30% משטחם למלונאות, שווי הזכויות למלונאות יהיה לפי 0.6 ואילו למגורים, לפי 1.0.
 מפתח המקדמים במגרשים בהם ניתן להחליף את זכויות הבניה ממגורים למלונאות עפ"י סעיף 11.1.4 לתקנות התכנית הינו 0.6, לגבי היעוד מלונאות.

ב. 360 יח"ד מיועדות לדיור בר השגה עירוני כלולות בטבלא נספח א, "מעל לקו".

9. יחסי שווי בתכניות המפורטות

א. במהלך אשור תכנית המתאר יתכנו שינויים ביחסי השווי האקוויוולנטי של יעודי הקרקע השונים, הנובעים מהחלטות של גורמי התכנון או מאילוצי תכנון ושיקולי עדכון שעשויים להשפיע על התכניות המפורטות. ככל שיחולו שינויים כאלו, ישאר השווי היחסי בין כל המתחמים לכלל התכנית קבוע במתכונת מועד אישור תכנית המתאר.

אם יחולו שינויים כאלו, בזמן הכנת התכניות המפורטות כולן או חלקן, ניתן יהיה לשנות, בנפרד בכל אחת מהתוכניות המפורטות, את מקדמי השווי האקוויוולנטי, הרלבנטיים לאותה תוכנית מפורטת מסוימת, במסגרת הליכי התכנון והאישור.

ב. מקדם היחס והסבר מושג הבונוס

חלוקת סה"כ היחידות האקוויוולנטיות במצב חדש בכל התכנית לסה"כ יחידות המגורים (על פי החישוב האקווי יחסי) במצב הקודם ("הנכנס") בכל התכנית, יוצר מקדם יחס אריתמטי קבוע בין שני המצבים.

לפיכך, כל יחידת מגורים (על פי חישוב שווי יחסית מגורים) במצב הקודם תקבל הקצאה של מס' יח' אקוויוולנטיות במצב החדש, כשהן מחושבות לפי היחס לעיל.

מקדם יחס אריתמטי זה הינו קבוע לכל התכנית ללא יוצא מן הכלל. מס' היח' האקוויוולנטיות שמתווסף לכל חלקה במצב תכנוני חדש מעל למספר יחידות מגורים (בחישוב יחסי ליח' מגורים) במצב תכנוני נכנס, מכונה "בונוס".

ראה דוגמא להלן-

גוש/חלקה	מס' יח' אקוי בחישוב יחסי למגורים במצב נכנס	סה"כ מס' יח' אקוי במצב המוצע כולל "הבונוס"	תוספת "הבונוס"
6632/17	22.32	44.56	22.24

להלן דוגמא לצורך המחשת הקצאת הזכויות לחלקות שבמתחם 3700/1 המתייחסת לחלקה 17 בגוש 6632.

לחלקה זו מגיעות זכויות של 44.56 יח' אקוויוולנטיות.
 עקב האילוצים (כמוסבר לעיל) שאינם מאפשרים לה לקבל את מלוא זכויותיה במתחם זה,
 חולקה ההקצאה כדלקמן:
 במתחם 3700/1 הוקצו לה - 14.70 יח' אקוויוולנטיות.
 ואילו יתרת הזכויות המגיעות לה:
 29.86 יח' אקוויוולנטיות הוקצו לה במתחם 3700/3.

לפיכך צורת הרישום של הזכויות המוצעות לחלקה זו, ירשמו באופן הבא בטבלת ההקצאה המצורפת למסמך העקרונות:

גוש/חלקה	במתחם תכ' מפורטת (מתחם)	מס' יח' אקו'י	במתחם תכ' מפורטת (מתחם)	מס' יח' אקו'י
6632/17	3700/1	14.70	29.86	44.56

וכמוסבר לעיל סה"כ הוקצו לה 44.56 יח' אקו'יולנטיות.

10. רישום בעלי זכויות

במקרה שבו תכנון המתחמים הצפוניים יקדים את מתחם 1, במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית מפורטת זו יוקצו מגרשי התמורה המגיעים לחלקות הנדונות ממתחם 1 בהתאם לקביעה במסמך עקרונות השומה כאמור.

מגרשי תמורה אלה יירשמו לפיקדון בשם עיריית תל-אביב-יפו כנאמן עד להכנתה ואישורה של תכנית חלוקה חדשה למתחם 1 בה יוקצו מגרשי התמורה הרשומים לפיקדון מחדש ויירשמו על שם בעלי הזכויות הזכאים להם.

במקרה שבו תכנון המתחם הראשון יסתיים ראשון, במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית מפורטת זו יוקצו מגרשי התמורה המגיעים לחלקות בתחום מתחם 1, ובתחום מתחמים 2-5 לגביהם אושרה תכנית חלוקה חדשה קודם לאישורה של תכנית מפורטת זו, ונרשמו בהם מגרשי התמורה לפיקדון על שם עיריית תל-אביב יפו בנאמנות.

חלקות נדונות בתחום תכנית מפורטת זו תהיינה זכאיות בנוסף להקצאה בטבלת ההקצאות, להקצאה נוספת בתחום מתחם נדון לעת עריכתה של תכנית חלוקה חדשה למתחם זה בהיקף ובשיעור הקבוע במסמך עקרונות השומה וההקצאה של תכנית תא/3700.



- | | |
|--|---|
| העתקים : | - |
| אדרי עודד גבולי | - |
| עו"ד עוזי סלמן | - |
| עו"ד שלום זינגר | - |
| גב' טלי דותן | - |
| מר ברי צ'רניאבסקי | - |
| אדרי עופר קולקר | - |
| אינג' ליאור דושניצקי | - |
| מר אלי לוי | - |
| אורלי אראל | - |
| אדרי פרנסין דויד | - |
| מר דני ארצי | - |
| גב' חנה רומנו | - |
| מר יצחק בן יוסף | - |
| מהנדס העיר תל-אביב | - |
| יועץ משפטי, ע.ת"א | - |
| יועץ משפטי לתכנית | - |
| ס/ מתכנת המחוז משרד הפנים | - |
| יועץ שמאי לוועדה המחוזית ת"א | - |
| מתכנן התכנית | - |
| מנהל הפרויקט | - |
| מנהל אגף הנכסים, ע.ת"א | - |
| ס/מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר | - |
| מנהלת מח' תכנון צפון, ע.ת"א | - |
| מנהל תחום מקרקעין, ע.ת"א | - |
| מנהלת מח' פיקוח ורישום אגף הנכסים, ע.ת"א | - |
| מודד התכנית | - |

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונם	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בזונם	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בזונם	שטח החלקה בזונם	חלקה	גוש	מס' מתחם	ספ'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
15.46	3700/5		3700/1	15.46	7.75	פרטי פתוח	3.098	3.098	3.098	28	6620	1	1
	3700/5	2.86	3700/1	2.86	1.43	שצ"פ	0.573	0.573	10.560	31	6620	1	2
55.12	3700/4	24.74	3700/1	79.87	40.00	שצ"פ	16.001	16.001	16.001	32	6620	1	3
6.57	3700/5	118.71	3700/4	125.28	62.75	ספורט ונופש	25.100	25.100	25.234	33	6620	1	4
	3700/5		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי יעוד	0.000	1.417	2.330	34	6620	1	5
29.35	3700/5	34.97	3700/4	64.31	32.22	שצ"פ	12.887	12.887	324.554	42	6620	1	6
	3700/5		3700/1	0.00	0.00	דרך	21.287	21.287	324.554	42	6620	1	7
287.78			סה"כ גוש 6620		144.15		78.946	80.363					
68.83	3700/5	33.89	3700/1	102.72	51.45	מלונאות תיירות קייט ונופש	10.290	10.290	10.290	7	6621	1	8
78.61	3700/3	271.77	3700/1	823.80	412.63	מלונאות תיירות קייט ונופש	82.525	87.525	284.385	8	6621	1	9א
21.12	3700/5	452.29	3700/4									1	9ב
24.86	3700/5	12.24	3700/1	37.09	18.58	שצ"פ	7.431	7.431	284.385	8	6621	1	10
963.61			סה"כ גוש 6621		482.65		100.246	105.246					
42.82	3700/4	21.08	3700/1	63.90	32.01	מלונאות תיירות קייט ונופש	6.401	6.401	11.722	1	6632	1	11
42.71	3700/4	21.02	3700/1	63.74	31.93	מגורים	5.321	5.321	11.722	1	6632	1	12
25.47	3700/3	12.54	3700/1	38.01	19.04	מלונאות תיירות קייט ונופש	3.808	3.808	3.808	5	6632	1	13
38.18	3700/3	18.80	3700/1	56.98	28.54	מלונאות תיירות קייט ונופש	5.708	5.708	5.708	6	6632	1	14
51.44	3700/3	25.32	3700/1	76.76	38.45	מלונאות תיירות קייט ונופש	7.690	7.690	7.690	7	6632	1	15
25.89	3700/3	12.74	3700/1	38.63	19.35	מלונאות תיירות קייט ונופש	3.870	3.870	3.87	8	6632	1	16
25.98	3700/3	12.79	3700/1	38.77	19.42	מלונאות תיירות קייט ונופש	3.884	3.884	3.884	9	6632	1	17
57.17	3700/3	28.15	3700/1	85.33	42.74	מלונאות תיירות קייט ונופש	8.548	8.548	8.548	11	6632	1	18
11.38	3700/3	5.60	3700/1	16.98	8.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	1.700	1.700	3.396	14	6632	1	19
13.61	3700/3	6.70	3700/1	20.32	10.18	מגורים	1.696	1.696	3.396	14	6632	1	20
22.60	3700/3	11.12	3700/1	33.72	16.90	מגורים	2.816	2.816	2.816	15	6632	1	21
45.90	3700/3	22.60	3700/1	68.50	34.31	מגורים	5.718	5.718	5.718	16	6632	1	22
29.86	3700/3	14.70	3700/1	44.56	22.32	מגורים	3.720	3.720	3.720	17	6632	1	23
19.23	3700/3	9.48	3700/1	28.71	14.38	מלונאות תיירות קייט ונופש	2.876	2.876	5.584	36	6632	1	24
21.74	3700/3	10.70	3700/1	32.44	16.25	מגורים	2.708	2.708	5.584	36	6632	1	25
8.27	3700/3	4.08	3700/1	12.35	6.18	מגורים	1.030	1.030	1.060	37	6632	1	26
4.93	3700/3	2.75	3700/1	7.68	3.85	מגורים	0.642	0.642	2.710	38	6632	1	27
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי יעוד	0.000	0.090	2.710	38	6632	1	28
13.19	3700/4	6.51	3700/1	19.70	9.88	מלונאות תיירות קייט ונופש	1.976	1.976	3.008	159	6632	1	29
8.28	3700/4	4.08	3700/1	12.36	6.19	מגורים	1.032	1.032	3.008	159	6632	1	30
36.53	3700/4	17.98	3700/1	54.51	27.30	מלונאות תיירות קייט ונופש	5.460	5.460	9.022	160	6632	1	31
28.54	3700/4	14.08	3700/1	42.61	21.37	מגורים	3.562	3.562	9.022	160	6632	1	32
11.09	3700/4	5.46	3700/1	16.55	8.29	מלונאות תיירות קייט ונופש	1.658	1.658	3.008	161	6632	1	33
10.84	3700/4	5.34	3700/1	16.18	8.10	מגורים	1.350	1.350	3.008	161	6632	1	34
6.08	3700/4		3700/1	6.08	3.04	מגורים	0.507	0.507	0.507	174	6632	1	35
4.29	3700/4	2.11	3700/1	6.40	3.21	מגורים	0.535	0.535	0.535	175	6632	1	36
4.83	3700/4	2.39	3700/1	7.22	3.62	מגורים	0.603	0.603	0.603	176	6632	1	37

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונם	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משותף לצורך חישוב זכויות בזונם	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בזונם	שטח החלקה בזונם	חלקה	גוש	מס' מתחם	סו'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
4.26	3700/4	2.09	3700/1	6.35	3.18	מגורים	0.530	0.530	0.530	177	6632	1	38
4.08	3700/4	2.01	3700/1	6.09	3.05	מגורים	0.508	0.508	0.508	178	6632	1	39
4.03	3700/4	1.98	3700/1	6.02	3.01	מגורים	0.502	0.502	0.502	179	6632	1	40
4.10	3700/4	2.01	3700/1	6.11	3.06	מגורים	0.510	0.510	0.510	180	6632	1	41
4.18	3700/4	2.06	3700/1	6.24	3.13	מגורים	0.521	0.521	0.521	181	6632	1	42
4.22	3700/4	2.07	3700/1	6.29	3.15	מגורים	0.525	0.525	0.525	182	6632	1	43
4.21	3700/4	2.07	3700/1	6.28	3.14	מגורים	0.524	0.524	0.524	183	6632	1	44
4.10	3700/4	2.02	3700/1	6.12	3.07	מגורים	0.511	0.511	0.511	184	6632	1	45
4.18	3700/4	2.06	3700/1	6.24	3.13	מגורים	0.521	0.521	0.521	185	6632	1	46
6.47	3700/4		3700/1	6.47	3.24	מגורים	0.540	0.540	0.540	186	6632	1	47
6.06	3700/4		3700/1	6.06	3.04	מגורים	0.506	0.506	0.506	187	6632	1	48
6.06	3700/4		3700/1	6.06	3.04	מגורים	0.506	0.506	0.506	188	6632	1	49
4.06	3700/4	2.00	3700/1	6.06	3.04	מגורים	0.506	0.506	0.506	189	6632	1	50
4.06	3700/4	2.00	3700/1	6.06	3.04	מגורים	0.506	0.506	0.506	190	6632	1	51
4.06	3700/4	2.00	3700/1	6.06	3.04	מגורים	0.506	0.506	0.506	191	6632	1	52
4.06	3700/4	2.00	3700/1	6.06	3.04	מגורים	0.506	0.506	0.506	192	6632	1	53
4.06	3700/4	2.00	3700/1	6.06	3.04	מגורים	0.506	0.506	0.506	193	6632	1	54
4.06	3700/4	2.00	3700/1	6.06	3.04	מגורים	0.506	0.506	0.506	194	6632	1	55
4.06	3700/4	2.00	3700/1	6.06	3.04	מגורים	0.506	0.506	0.506	195	6632	1	56
4.72	3700/4		3700/1	4.72	2.37	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.473	0.473	0.473	198	6632	1	57
5.08	3700/4		3700/1	5.08	2.55	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.509	0.509	0.509	199	6632	1	58
3.41	3700/3	1.68	3700/1	5.09	2.55	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.510	0.510	0.510	200	6632	1	59
35.59	3700/3	17.51	3700/1	53.10	26.60	מלונאות תיירות קייט ונופש	5.319	5.319	5.319	201	6632	1	60
5.06	3700/3	2.49	3700/1	7.54	3.78	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.756	0.756	0.756	204	6632	1	61
3.94	3700/3	1.93	3700/1	5.88	2.95	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.589	0.589	0.589	205	6632	1	62
3.84	3700/3	1.90	3700/1	5.74	2.88	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.575	0.575	0.575	206	6632	1	63
3.63	3700/3	1.78	3700/1	5.41	2.71	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.542	0.542	0.542	207	6632	1	64
3.67	3700/3	1.81	3700/1	5.48	2.75	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.549	0.549	0.549	208	6632	1	65
3.77	3700/3	1.85	3700/1	5.62	2.82	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.563	0.563	0.563	209	6632	1	66
3.91	3700/3	1.93	3700/1	5.84	2.93	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.586	0.586	0.586	210	6632	1	67
3.43	3700/3	1.69	3700/1	5.12	2.57	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.513	0.513	0.513	211	6632	1	68
3.43	3700/3	1.69	3700/1	5.12	2.57	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.513	0.513	0.513	212	6632	1	69
3.44	3700/3	1.69	3700/1	5.13	2.57	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.514	0.514	0.514	213	6632	1	70
5.13	3700/3	0.00	3700/1	5.13	2.57	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.514	0.514	0.514	214	6632	1	71
3.64	3700/3	1.79	3700/1	5.43	2.72	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.544	0.544	0.544	215	6632	1	72
3.19	3700/3	1.57	3700/1	4.75	2.38	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.476	0.476	0.476	216	6632	1	73
3.38	3700/3	1.66	3700/1	5.04	2.52	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.504	0.504	0.504	217	6632	1	74
3.38	3700/3	1.66	3700/1	5.04	2.52	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.504	0.504	0.504	218	6632	1	75
3.43	3700/3	1.69	3700/1	5.12	2.57	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.513	0.513	0.513	219	6632	1	76
3.51	3700/3	1.73	3700/1	5.24	2.63	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.525	0.525	0.525	220	6632	1	77

אינג' שמואל פן. מהנדס ושמאי מקרקעין רח' מהר"ל 10 ת"א טל: 03-6097111, פקס: 03-6097222

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונס	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משותף לצורך חישוב זכויות בדונם	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בדונם	שטח החלוקה בדונם	חלקה	גוש	מס' מתחם	ספ'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
3.65	3700/3	1.79	3700/1	5.44	2.73	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.545	0.545	0.545	221	6632	1	78
5.02	3700/3		3700/1	5.02	2.51	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.502	0.502	0.502	222	6632	1	79
3.37	3700/3	1.66	3700/1	5.03	2.52	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.503	0.503	0.503	223	6632	1	80
3.37	3700/3	1.66	3700/1	5.03	2.52	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.503	0.503	0.503	224	6632	1	81
3.37	3700/3	1.65	3700/1	5.02	2.51	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.502	0.502	0.502	225	6632	1	82
3.46	3700/3	1.71	3700/1	5.17	2.59	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.518	0.518	0.518	226	6632	1	83
3.47	3700/3	1.71	3700/1	5.18	2.60	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.519	0.519	0.519	228	6632	1	84
5.20	3700/3		3700/1	5.20	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.521	0.521	0.521	229	6632	1	85
5.20	3700/3		3700/1	5.20	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.521	0.521	0.521	230	6632	1	86
3.48	3700/3	1.72	3700/1	5.20	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.521	0.521	0.521	231	6632	1	87
3.49	3700/3	1.72	3700/1	5.21	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.522	0.522	0.522	232	6632	1	88
3.49	3700/3	1.72	3700/1	5.21	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.522	0.522	0.522	233	6632	1	89
4.18	3700/3	2.06	3700/1	6.25	3.13	מגורים	0.522	0.522	0.522	234	6632	1	90
4.19	3700/3	2.06	3700/1	6.25	3.13	מגורים	0.522	0.522	0.522	235	6632	1	91
5.21	3700/3		3700/1	5.21	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.522	0.522	0.522	236	6632	1	92
3.49	3700/3	1.72	3700/1	5.21	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.522	0.522	0.522	237	6632	1	93
3.49	3700/3	1.72	3700/1	5.21	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.522	0.522	0.522	238	6632	1	94
3.48	3700/3	1.72	3700/1	5.20	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.521	0.521	0.521	239	6632	1	95
3.48	3700/3	1.72	3700/1	5.20	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.521	0.521	0.521	240	6632	1	96
3.49	3700/3	1.72	3700/1	5.21	2.61	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.522	0.522	0.522	241	6632	1	97
8.37	3700/4	4.12	3700/1	12.49	6.26	מלונאות תיירות קייט ונופש	1.251	1.251	1.722	242	6632	1	98
3.78	3700/4	1.86	3700/1	5.64	2.83	מגורים	0.471	0.471	1.722	242	6632	1	99
4.03	3700/4	1.98	3700/1	6.02	3.02	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.603	0.603	0.603	243	6632	1	100
4.20	3700/4	2.07	3700/1	6.27	3.14	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.628	0.628	0.628	244	6632	1	101
3.50	3700/4	1.73	3700/1	5.23	2.62	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.524	0.524	0.524	245	6632	1	102
2.92	3700/4	1.44	3700/1	4.36	2.19	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.437	0.437	0.437	246	6632	1	103
7.33	3700/4	3.61	3700/1	10.94	5.48	מגורים	0.913	0.913	0.913	247	6632	1	104
4.40	3700/4	2.16	3700/1	6.56	3.29	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.657	0.657	0.657	248	6632	1	105
4.94	3700/4	2.44	3700/1	7.38	3.70	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.740	0.740	0.740	249	6632	1	106
8.09	3700/4		3700/1	8.09	4.05	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.810	0.810	0.810	250	6632	1	107
6.04	3700/4		3700/1	6.04	3.03	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.605	0.605	0.605	251	6632	1	108
4.31	3700/4	2.12	3700/1	6.43	3.22	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.644	0.644	0.644	252	6632	1	109
4.02	3700/4	1.98	3700/1	6.01	3.01	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.602	0.602	0.602	253	6632	1	110
4.33	3700/4	2.12	3700/1	6.45	3.23	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.646	0.646	0.646	254	6632	1	111
3.85	3700/3	1.90	3700/1	5.75	2.88	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.576	0.576	0.576	255	6632	1	112
3.71	3700/3	1.82	3700/1	5.53	2.77	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.554	0.554	0.554	256	6632	1	113
5.53	3700/3		3700/1	5.53	2.77	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.554	0.554	0.554	257	6632	1	114
4.18	3700/3	2.05	3700/1	6.23	3.12	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.624	0.624	0.624	258	6632	1	115
2.48	3700/3	1.21	3700/1	3.69	1.85	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.370	0.370	0.370	259	6632	1	116
4.55	3700/3	2.24	3700/1	6.80	3.41	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.681	0.681	0.681	260	6632	1	117

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונס	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בדונם	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בדונם	שטח החלוקה בדונם	חלקה	גוש	מס' מתחם	ספ'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
3.90	3700/3	1.93	3700/1	5.83	2.93	מלונאות תירות קייט ונפש	0.585	0.585	0.585	261	6632	1	118
3.71	3700/3	1.82	3700/1	5.53	2.77	מלונאות תירות קייט ונפש	0.554	0.554	0.554	262	6632	1	119
3.71	3700/3	1.82	3700/1	5.53	2.77	מלונאות תירות קייט ונפש	0.554	0.554	0.554	263	6632	1	120
3.71	3700/3	1.82	3700/1	5.53	2.77	מלונאות תירות קייט ונפש	0.554	0.554	0.554	264	6632	1	121
3.90	3700/3	1.93	3700/1	5.83	2.93	מלונאות תירות קייט ונפש	0.585	0.585	0.585	265	6632	1	122
3.71	3700/3	1.82	3700/1	5.53	2.77	מלונאות תירות קייט ונפש	0.554	0.554	0.554	266	6632	1	123
5.53	3700/3		3700/1	5.53	2.77	מלונאות תירות קייט ונפש	0.554	0.554	0.554	267	6632	1	124
5.53	3700/3		3700/1	5.53	2.77	מלונאות תירות קייט ונפש	0.554	0.554	0.554	268	6632	1	125
5.53	3700/3		3700/1	5.53	2.77	מלונאות תירות קייט ונפש	0.554	0.554	0.554	269	6632	1	126
5.53	3700/3		3700/1	5.53	2.77	מלונאות תירות קייט ונפש	0.554	0.554	0.554	270	6632	1	127
24.73	3700/3	12.41	3700/1	37.14	18.63	מלונאות תירות קייט ונפש	3.725	3.725	25.086	273	6632	1	128
124.73	3700/3	62.25	3700/1	186.98	93.77	מגורים	15.629	15.629	25.086	273	6632	1	129
	3700/3		3700/1			מגורים							
1.76	3700/2	0.88	3700/1	2.64	1.33	מלונאות תירות קייט ונפש	0.265	0.265	0.265	274	6632	1	131
9.97	3700/3		3700/1	9.97	5.00	מלונאות תירות קייט ונפש	1.000	1.000	1.000	275	6632	1	132
6.68	3700/2	3.30	3700/1	9.98	5.00	מלונאות תירות קייט ונפש	1.000	1.000	1.000	276	6632	1	133
6.50	3700/2		3700/1	6.50	3.26	מלונאות תירות קייט ונפש	0.652	0.652	1.000	277	6632	1	134
0.31	3700/4		3700/1	0.31	0.16	מלונאות תירות קייט ונפש	0.031	0.031	1.000	278	6632	1	135
0.83	3700/3		3700/1	0.83	0.42	מלונאות תירות קייט ונפש	0.083	0.083	0.083	292	6632	1	136
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	295	6632	1	137
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	296	6632	1	138
11.35	3700/3	5.59	3700/1	16.94	8.48	מגורים	1.414	1.414	1.414	297	6632	1	139
23.85	3700/3	10.95	3700/1	34.80	17.45	מלונאות תירות קייט ונפש	2.909	2.909	2.909	298	6632	1	140
6.68	3700/3	3.30	3700/1	9.98	5.00	מלונאות תירות קייט ונפש	1.000	1.000	1.000	299	6632	1	141
9.98	3700/4		3700/1	9.98	5.00	מלונאות תירות קייט ונפש	1.000	1.000	1.000	300	6632	1	142
6.68	3700/3	3.30	3700/1	9.98	5.00	מלונאות תירות קייט ונפש	1.000	1.000	1.000	301	6632	1	143
6.65	3700/3	3.32	3700/1	9.97	5.00	מלונאות תירות קייט ונפש	1.000	1.000	1.000	302	6632	1	144
9.97	3700/3		3700/1	9.97	5.00	מלונאות תירות קייט ונפש	1.000	1.000	1.000	303	6632	1	145
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	304	6632	1	146
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	305	6632	1	147
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	306	6632	1	148
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	307	6632	1	149
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	308	6632	1	150
11.98	3700/3		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	309	6632	1	151
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	310	6632	1	152
9.53	3700/3	4.68	3700/1	14.21	7.12	מלונאות תירות קייט ונפש	1.423	1.423	1.423	311	6632	1	153
11.34	3700/3	5.58	3700/1	16.92	8.48	מלונאות תירות קייט ונפש	1.695	1.695	1.695	312	6632	1	154
11.29	3700/3	5.55	3700/1	16.84	8.44	מלונאות תירות קייט ונפש	1.687	1.687	1.687	313	6632	1	155
6.83	3700/4		3700/1	6.83	3.42	מלונאות תירות קייט ונפש	0.684	0.684	0.684	314	6632	1	156
2.86	3700/3	1.41	3700/1	4.27	2.14	מלונאות תירות קייט ונפש	0.427	0.427	0.427	315	6632	1	157

אינג' שמואל פן. מהנדס ושמאי מקרקעין רח' מהר"ל 10 ת"א טל: 03-6097111, פקס: 03-6097222

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בנוס	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בדונם	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בדונם	שטח החלוקה בדונם	חלקה	גוש	מס' מתחם	ספ'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
14.19	3700/4		3700/1	14.19	7.10	מגורים	1.184	1.184	1.184	316	6632	1	158
8.32	3700/4	4.10	3700/1	12.42	6.22	מגורים	1.037	1.037	1.037	317	6632	1	159
8.31	3700/4	4.09	3700/1	12.40	6.21	מגורים	1.035	1.035	1.035	318	6632	1	160
26.49	3700/4	13.04	3700/1	39.54	19.81	מלונאות תיירות קייט ונפש	3.961	3.961	3.961	319	6632	1	161
9.21	3700/4	4.54	3700/1	13.75	6.89	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.378	1.378	3.151	320	6632	1	162
14.23	3700/4	7.01	3700/1	21.24	10.64	מגורים	1.773	1.773	3.151	320	6632	1	163
6.53	3700/4	3.22	3700/1	9.75	4.89	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.977	0.977	2.648	321	6632	1	164
13.41	3700/4	6.60	3700/1	20.01	10.03	מגורים	1.671	1.671	2.648	321	6632	1	165
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	325	6632	1	166
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	326	6632	1	167
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	327	6632	1	168
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	328	6632	1	169
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	329	6632	1	170
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	330	6632	1	171
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	331	6632	1	172
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	335	6632	1	173
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	336	6632	1	174
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	337	6632	1	175
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	338	6632	1	176
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	339	6632	1	177
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	340	6632	1	178
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	341	6632	1	179
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	342	6632	1	180
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	343	6632	1	181
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	344	6632	1	182
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	345	6632	1	183
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	346	6632	1	184
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	347	6632	1	185
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	348	6632	1	186
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	349	6632	1	187
8.04	3700/3	3.95	3700/1	11.99	6.01	מגורים	1.001	1.001	1.001	353	6632	1	188
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	354	6632	1	189
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	355	6632	1	190
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	356	6632	1	191
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	357	6632	1	192
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	358	6632	1	193
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	359	6632	1	194
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	360	6632	1	195
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	361	6632	1	196
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	362	6632	1	197

אינג' שמואל פן. מהנדס ושמאי מקרקעין רח' מהר"ל 10 ת"א טל: 03-6097111, פקס: 03-6097222

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונס	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בדונם	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בדונם	שטח החלקה בדונם	חלקה	גוש	מס' מתחם	ספ'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
				11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	369	6632	1	198
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	370	6632	1	199
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	371	6632	1	200
12.25	3700/4		3700/1	12.25	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	372	6632	1	201
11.98	3700/3		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	373	6632	1	202
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	374	6632	1	203
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	375	6632	1	204
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	376	6632	1	205
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	377	6632	1	206
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	378	6632	1	207
11.88	3700/4		3700/1	11.88	5.95	מגורים	0.992	0.992	0.992	379	6632	1	208
12.25	3700/4		3700/1	12.25	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	380	6632	1	209
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	381	6632	1	210
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	382	6632	1	211
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	383	6632	1	212
11.98	3700/3		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	384	6632	1	213
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	385	6632	1	214
11.98	3700/3		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	386	6632	1	215
11.98	3700/3		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	387	6632	1	216
8.03	3700/3	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	388	6632	1	217
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	389	6632	1	218
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	390	6632	1	219
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	391	6632	1	220
11.98	3700/3		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	392	6632	1	221
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	393	6632	1	222
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	394	6632	1	223
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	395	6632	1	224
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	396	6632	1	225
8.03	3700/4	3.95	3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	397	6632	1	226
32.21	3700/3	15.86	3700/1	48.06	24.07	מגורים	4.012	4.012	4.012	398	6632	1	227
39.03	3700/4	19.21	3700/1	58.25	29.18	מגורים	4.863	4.863	4.863	399	6632	1	228
11.98	3700/4		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	400	6632	1	229
11.98	3700/3		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	401	6632	1	230
11.98	3700/3		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	402	6632	1	231
11.98	3700/3		3700/1	11.98	6.00	מגורים	1.000	1.000	1.000	405	6632	1	232
43.66	3700/4	21.50	3700/1	65.16	32.64	מגורים	5.440	5.440	5.440	447	6632	1	233
28.03	3700/4	13.80	3700/1	41.83	20.95	מגורים	3.492	3.492	3.492	449	6632	1	234
118.26	3700/4	58.23	3700/1	176.49	88.40	מגורים	14.733	14.733	14.733	451	6632	1	235
15.93	3700/4	7.84	3700/1	23.76	11.90	מגורים	1.984	1.984	1.984	453	6632	1	236
19.41	3700/4	9.56	3700/1	28.96	14.51	מגורים	2.421	2.421	2.421	455	6632	1	237
0.63	3700/4	0.30	3700/1	0.93	0.47	מגורים	0.078	0.078	0.078				

איגו' שמואל פן. מהנדס ושמואי מקרקעין רח' מהר"ל 10 ת"א טל: 03-6097111, פקס: 03-6097222

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונם	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משתתף לצורך חשיב זכויות בדונם	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בדונם	שטח החלוקה בדונם	חלקה	גוש	מס' מתחם	סו'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
7.22	3700/2		3700/1	7.22	3.62	שצ"פ	1.446	1.446	10.560	31	6620	2	275
0.67	3700/2		3700/1	0.67	0.34	ספורט ונופש	0.134	0.134	25.234	33	6620	2	276
29.02	3700/2		3700/1	29.02	14.54	קרית נוער חינוך וספורט	58.15	161.421	324.954	42	6620	2	277
68.64	3700/5	119.69	3700/2	188.33	94.45	שצ"פ	37.77	37.452	324.954	42	6620	2	278
6.86	3700/2		3700/1	6.86	3.43	שצ"פ	1.373	1.373	324.954	42	6620	2	279
	3700/2		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי עזר	0.000	24.651	324.954	42	6620	2	280
3.51	3700/2		3700/1	3.51	1.76	קרית נוער חינוך וספורט	0.704	0.704	8.954	46	6620	2	281
	3700/2		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי עזר	0.000	1.887	8.484	49	6620	2	282
	3700/2		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי עזר	0.000	2.310	20.690	50	6620	2	283
253.86			סה"כ גוש 6620		127.27		50.907	244.187					
1,252.08	3700/2		3700/1	1252.08	627.15	מלונאות תיירות קייט ונופש	125.429	125.429	284.385	8	6621	2	284
18.57	3700/2		3700/1	18.57	9.30	שצ"פ	3.720	3.720	284.385	8	6621	2	285
1,270.65			סה"כ גוש 6621		636.45		129.149	129.149					
1,524.50			סה"כ כולל		763.72		190.056	373.336					
1.04	3700/3		3700/1	1.04	0.52	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.104	0.104	5.680	3	6610	3	286
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי עזר	0.000	0.306	13.083	4	6610	3	287
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך	0.000	1.886	29.498	8	6610	3	288
79.88	3700/3		3700/1	79.88	40.06	ספורט ונופש	16.024	16.024	230.980	12	6610	3	289
87.30	3700/3		3700/1	87.30	43.79	שצ"פ	17.514	17.514	230.980	12	6610	3	290
168.22			סה"כ גוש 6610		84.37		33.642	35.834					
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי עזר	0.000	4.147	33.730	9	6620	3	291
14.67	3700/3		3700/1	14.67	7.35	שצ"פ	2.939	2.939	10.256	15	6620	3	292
278.76	3700/3		3700/1	278.76	139.63	קרית נוער חינוך וספורט	55.851	55.851	324.954	42	6620	3	293
45.46	3700/3		3700/1	45.46	22.77	שצ"פ	9.107	9.107	324.954	42	6620	3	294
41.18	3700/3		3700/1	41.18	20.63	קרית נוער חינוך וספורט	8.250	8.250	8.954	46	6620	3	295
97.90	3700/3		3700/1	97.90	49.04	שצ"פ	19.614	19.614	19.614	47	6620	3	296
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך	0.000	1.126	1.126	48	6620	3	297
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי עזר	0.000	6.597	8.484	49	6620	3	298
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי עזר	0.000	18.380	20.690	50	6620	3	299
477.98			סה"כ גוש 6620		239.41		95.761	126.011					
526.18	3700/3		3700/1	526.18	263.56	מלונאות תיירות קייט ונופש	52.711	52.711	284.385	8	6621	3	300
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי עזר	0.000	5.677	284.385	8	6621	3	301
7.34	3700/3		3700/1	7.34	3.68	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.735	0.735	1.206	12	6621	3	302
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי עזר	0.000	0.471	1.206	12	6621	3	303
533.52			סה"כ גוש 6621		267.23		53.446	59.594					
1,179.72			סה"כ כולל		591.00		182.849	221.439					
111.39	3700/4		3700/1	111.39	55.79	מלונאות תיירות קייט ונופש	11.158	11.158	11.158	49	6609	4	304
226.74	3700/4		3700/1	226.74	113.57	מלונאות תיירות קייט ונופש	22.714	22.714	22.714	50	6609	4	305
162.30	3700/4		3700/1	162.30	81.30	מלונאות תיירות קייט ונופש	16.259	16.259	16.259	51	6609	4	306
272.41	3700/4		3700/1	272.41	136.45	מלונאות תיירות קייט ונופש	27.290	27.290	27.290	52	6609	4	307

אינג' שמואל פן. מהנדס ושומאי מקרקעין רח' מהר"ל 10 ת"א טל: 03-6097111, פקס: 03-6097222

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונם	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בזונם	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בזונם	שטח החלקה בזונם	חלקה	גוש	מס' מתחם	ספ'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
53.49	3700/3	26.33	3700/1	79.83	39.98	מגורים	6.664	6.664	6.664	457	6632	1	238
75.02	3700/3	36.94	3700/1	111.96	56.08	מגורים	9.347	9.347	9.347	459	6632	1	239
22.54	3700/3	11.09	3700/1	33.63	16.85	מגורים	2.808	2.808	2.808	461	6632	1	240
10.78	3700/3	5.31	3700/1	16.09	8.06	מגורים	1.343	1.343	1.343	463	6632	1	241
18.61	3700/3	9.17	3700/1	27.78	13.93	מגורים	2.322	2.322	3.608	465	6632	1	242
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי יעוד	0.000	0.161	21.995	500	6632	1	243
3,625.55			סה"כ גוש 6632		1815.86		322.64	322.97					
32.07	3700/4	15.80	3700/1	47.86	23.98	מלונאות תיירות קייט ונפש	4.795	4.795	4.795	2	6896	1	244
38.48	3700/4	18.94	3700/1	57.42	28.76	מלונאות תיירות קייט ונפש	5.752	5.752	5.752	3	6896	1	245
53.70	3700/3	26.43	3700/1	80.13	40.14	מלונאות תיירות קייט ונפש	8.027	8.027	8.027	5	6896	1	246
2.55	3700/3	1.25	3700/1	3.80	1.91	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.381	0.381	0.381	6	6896	1	247
3.08	3700/3	1.52	3700/1	4.60	2.31	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.461	0.461	0.461	7	6896	1	248
3.18	3700/3	1.56	3700/1	4.73	2.37	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.474	0.474	0.474	8	6896	1	249
1.14	3700/3	0.57	3700/1	1.71	0.86	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.171	0.171	0.171	9	6896	1	250
0.78	3700/3	0.38	3700/1	1.16	0.59	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.117	0.117	0.117	10	6896	1	251
0.67	3700/3	0.33	3700/1	1.00	0.50	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.100	0.100	0.100	11	6896	1	252
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	פתוח חוף הים משנה א	0.000	1.060	13.337	12	6896	1	253
82.12	3700/3	40.43	3700/1	122.55	61.39	מלונאות תיירות קייט ונפש	12.277	12.277	13.337	12	6896	1	254
0.89	3700/4	0.44	3700/1	1.33	0.67	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.136	0.136	2.135	37	6896	1	255
0.78	3700/4	0.38	3700/1	1.16	0.59	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.066	0.066	0.737	77	6896	1	256
0.18	3700/4	0.09	3700/1	0.27	0.14	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.021	0.021	0.448	82	6896	1	257
6.75	3700/4	3.33	3700/1	10.08	5.05	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.010	1.010	1.010	84	6896	1	258
7.00	3700/4	3.44	3700/1	10.44	5.23	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.045	1.045	1.045	85	6896	1	259
6.78	3700/4	3.34	3700/1	10.11	5.07	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.013	1.013	1.013	86	6896	1	260
6.96	3700/4	3.43	3700/1	10.39	5.20	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.040	1.040	1.040	87	6896	1	261
6.78	3700/4	3.34	3700/1	10.11	5.07	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.013	1.013	1.013	88	6896	1	262
7.21	3700/4	3.55	3700/1	10.76	5.39	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.078	1.078	1.078	89	6896	1	263
6.71	3700/4	3.31	3700/1	10.02	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.004	1.004	1.004	90	6896	1	264
8.80	3700/4	4.34	3700/1	13.14	6.58	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.316	1.316	1.316	91	6896	1	265
6.73	3700/4	3.32	3700/1	10.05	5.04	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.007	1.007	1.007	92	6896	1	266
6.72	3700/4	3.32	3700/1	10.04	5.03	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.006	1.006	1.006	93	6896	1	267
2.77	3700/4	1.40	3700/1	4.17	2.09	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.417	0.417	0.417	94	6896	1	268
12.64	3700/4	6.22	3700/1	18.86	9.45	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.889	1.889	1.889	95	6896	1	269
324.82	3700/2		3700/1	324.82	162.70	מלונאות תיירות קייט ונפש	32.539	32.539	503.981	204	6896	1	270
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	פתוח חוף הים משנה א	0.000	35.111	503.981	204	6896	1	271
780.71			סה"כ גוש 6896		391.05		78.155	114.326					
5,657.65			סה"כ כולל		2833.70		536.809	622.877					
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי יעוד	0.000	0.928	15.770	4	6620	2	272
	3700/3		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי יעוד	0.000	8.225	33.730	9	6620	2	273
18.25	3700/2		3700/1	18.25	9.14	שצ"פ	3.656	3.656	10.256	15	6620	2	274

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונם	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בזונם	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בזונם	שטח החלקה בזונם	חלקה	גוש	מס' מתחם	ספ'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
340.44	3700/4		3700/1	340.44	170.52	מלונאות תיירות קייט ונפש	34.104	34.104	34.104	53	6609	4	308
10.68	3700/4		3700/1	10.68	5.35	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.070	1.070	1.070	54	6609	4	309
10.25	3700/4		3700/1	10.25	5.14	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.027	1.027	1.027	55	6609	4	310
10.25	3700/4		3700/1	10.25	5.14	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.027	1.027	1.027	56	6609	4	311
10.21	3700/4		3700/1	10.21	5.12	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.023	1.023	1.023	57	6609	4	312
10.04	3700/4		3700/1	10.04	5.03	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.006	1.006	1.006	58	6609	4	313
10.02	3700/4		3700/1	10.02	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.004	1.004	1.004	59	6609	4	314
10.02	3700/4		3700/1	10.02	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.004	1.004	1.004	60	6609	4	315
10.02	3700/4		3700/1	10.02	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.004	1.004	1.004	61	6609	4	316
10.02	3700/4		3700/1	10.02	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.004	1.004	1.004	62	6609	4	317
10.02	3700/4		3700/1	10.02	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.004	1.004	1.004	63	6609	4	318
10.02	3700/4		3700/1	10.02	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.004	1.004	1.004	64	6609	4	319
10.02	3700/4		3700/1	10.02	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.004	1.004	1.004	65	6609	4	320
10.04	3700/4		3700/1	10.04	5.03	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.006	1.006	1.006	66	6609	4	321
10.00	3700/4		3700/1	10.00	5.01	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.002	1.002	1.002	67	6609	4	322
10.01	3700/4		3700/1	10.01	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.003	1.003	1.003	68	6609	4	323
10.01	3700/4		3700/1	10.01	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.003	1.003	1.003	69	6609	4	324
10.00	3700/4		3700/1	10.00	5.01	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.002	1.002	1.002	70	6609	4	325
10.14	3700/4		3700/1	10.14	5.08	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.016	1.016	1.016	71	6609	4	326
10.01	3700/4		3700/1	10.01	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.003	1.003	1.003	72	6609	4	327
10.01	3700/4		3700/1	10.01	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.003	1.003	1.003	73	6609	4	328
10.01	3700/4		3700/1	10.01	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.003	1.003	1.003	74	6609	4	329
10.01	3700/4		3700/1	10.01	5.02	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.003	1.003	1.003	75	6609	4	330
10.19	3700/4		3700/1	10.19	5.11	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.021	1.021	1.021	76	6609	4	331
10.93	3700/4		3700/1	10.93	5.48	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.095	1.095	1.095	77	6609	4	332
10.51	3700/4		3700/1	10.51	5.27	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.053	1.053	1.053	78	6609	4	333
10.52	3700/4		3700/1	10.52	5.27	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.054	1.054	1.054	79	6609	4	334
10.76	3700/4		3700/1	10.76	5.39	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.078	1.078	1.078	80	6609	4	335
84.52	3700/4		3700/1	84.52	42.34	מלונאות תיירות קייט ונפש	8.467	8.467	8.467	81	6609	4	336
40.33	3700/4		3700/1	40.33	20.20	מלונאות תיירות קייט ונפש	4.040	4.040	4.040	82	6609	4	337
	3700/4		3700/1	0.00	0.00	שצ"פ לפי תכנית 1350	0.000	4.506	4.506	86	6609	4	338
12.08	3700/5		3700/1	12.08	6.06	מלונאות ונופש להשלמה	1.211	1.211	2.458	87	6609	4	339
20.64	3700/4		3700/1	20.64	10.34	מלונאות תיירות קייט ונפש	2.068	2.068	2.068	88	6609	4	340
	3700/4		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי יעוד	0.000	4.026	4.026	89	6609	4	341
1,545.60			סה"כ גוש 6609		774.19		154.837	163.369					
35.69	3700/4		3700/1	35.69	17.88	מלונאות תיירות קייט ונפש	3.575	3.575	5.680	3	6610	4	342
	3700/4		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי יעוד	0.000	0.280	13.070	4	6610	4	343
	3700/4		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למקרקעי יעוד	0.000	5.502	29.498	8	6610	4	344
84.81	3700/4		3700/1	84.81	42.48	מלונאות תיירות קייט ונפש	8.496	8.496	230.980	12	6610	4	345
428.96	3700/4		3700/1	428.96	215.13	ספורט ונופש	86.052	86.052	230.980	12	6610	4	346

אינג' שמואל פן. מהנדס ושמאי מקרקעין רח' מהר"ל 10 ת"א טל: 03-6097111, פקס: 03-6097222

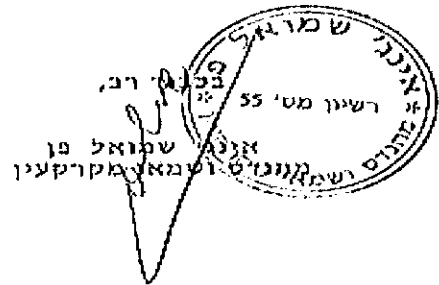
נוספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונס	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בזונס	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בזונס	שטח החלקה בזונס	חלקה	גוש	מס' מתחם	ספ'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
512.86	3700/4		3700/1	512.86	257.24	שצ"פ	102.894	102.894	230.980	12	6610	4	347
1.60	3700/5		3700/1	1.60	0.80	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.160	0.160	25.304	15	6610	4	348
	3700/5		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למרקעי יעוד	0.000	0.043	25.304	15	6610	4	349
	3700/5		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למרקעי יעוד	0.000	0.503	0.503	17	6610	4	350
	3700/5		3700/1	0.00	0.00	דרך שהופקעה למרקעי יעוד	0.000	1.829	2.319	18	6610	4	351
4.06	3700/4		3700/1	4.06	2.04	שצ"פ	0.813	0.813	0.813	19	6610	4	352
1,067.98			סה"כ גוש 6610		535.56		201.990	210.147					
2,613.58			סה"כ כולל		1309.74		356.827	373.516					
179.68	3700/5		3700/1	179.68	90.00	שצ"פ	36.000	36.000	36.000	2	6609	5	353
5.56	3700/5		3700/1	5.56	2.79	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.557	0.557	0.557	5	6609	5	354
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	6	6609	5	355
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	7	6609	5	356
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	8	6609	5	357
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	9	6609	5	358
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	10	6609	5	359
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	11	6609	5	360
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	12	6609	5	361
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	13	6609	5	362
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	14	6609	5	363
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	15	6609	5	364
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	16	6609	5	365
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	17	6609	5	366
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	18	6609	5	367
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	19	6609	5	368
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	20	6609	5	369
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	21	6609	5	370
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	22	6609	5	371
5.06	3700/5		3700/1	5.06	2.54	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.507	0.507	0.507	23	6609	5	372
5.97	3700/5		3700/1	5.97	2.99	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.598	0.598	0.598	24	6609	5	373
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	25	6609	5	374
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	26	6609	5	375
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	27	6609	5	376
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	28	6609	5	377
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	29	6609	5	378
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	30	6609	5	379
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	31	6609	5	380
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	32	6609	5	381
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	33	6609	5	382
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	34	6609	5	383
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונופש	0.500	0.500	0.500	35	6609	5	384

אינג' שמואל פן. מהנדס ושמאי מקרקעין רח' מהר"ל 10 ת"א טל: 03-6097111, פקס: 03-6097222

נספח א' - תכנית תא 3700 - טבלת הקצאות על פי מתחמי תכנון

הקצאה זכויות				מס' יח"ד לקבל כולל בזונס	מספר יח"ד	יעוד קובע	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בזונס	שטח הכלול באיחוד וחלוקה בזונס	שטח החליקה בזונס	חלוקה	גוש	מס' מתחם	ספ'
מס' יח"ד אקו'	תכנית	מס' יח"ד אקו'	תכנית										
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.500	0.500	0.500	36	6609	5	385
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.500	0.500	0.500	37	6609	5	386
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.500	0.500	0.500	38	6609	5	387
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.500	0.500	0.500	39	6609	5	388
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.500	0.500	0.500	40	6609	5	389
5.00	3700/5		3700/1	5.00	2.50	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.500	0.500	0.500	41	6609	5	390
5.24	3700/5		3700/1	5.24	2.63	מלונאות תיירות קייט ונפש	0.525	0.525	0.525	42	6609	5	391
48.04	3700/5		3700/1	48.04	24.07	מלונאות תיירות קייט ונפש	4.813	4.813	4.813	43	6609	5	392
99.01	3700/5		3700/1	99.01	49.59	מלונאות תיירות קייט ונפש	9.918	9.918	9.918	44	6609	5	393
99.01	3700/5		3700/1	99.01	49.59	מלונאות תיירות קייט ונפש	9.918	9.918	9.918	45	6609	5	394
154.46	3700/5		3700/1	154.46	77.39	מלונאות תיירות קייט ונפש	15.478	15.478	15.478	46	6609	5	395
12.45	3700/5		3700/1	12.45	6.24	מלונאות ונפש להשלמה	1.247	1.247	2.458	87	6609	5	396
784.32			סה"כ גוש 6609		392.81		96.561	96.561					
11.28	3700/5		3700/1	11.28	5.65	מלונאות תיירות קייט ונפש	1.130	1.130	5.680	3	6610	5	397
4.34	3700/5		3700/1	4.34	2.18	שצ"פ	0.870	0.870	5.680	3	6610	5	398
53.82	3700/5		3700/1	53.82	26.96	מלונאות תיירות קייט ונפש	5.391	5.391	25.304	15	6610	5	399
98.25	3700/5		3700/1	98.25	49.28	שצ"פ	19.710	19.710	25.304	15	6610	5	400
	3700/5		3700/1	0.00	0.00	דרך	0.000	0.490	2.319	18	6610	5	401
167.68			סה"כ גוש 6610		84.06		27.101	27.591					
952.00			סה"כ כולל		476.86		123.662	124.152					
		11.927		11.927	17.364		4438.05	5002.18		סה"כ התכנית			402



SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'

שמואל מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

SAMUEL PENN - B.Sc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
EMILIA ASHUR - REAL ESTATE APPRAISER
MALKA DOR - REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION
CHEN SAMET - REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן - מהנדס ושמואל מקרקעין
אמיליה אשור - שמואל מקרקעין
מלכה דור - בוגרת במינהל עסקים ושמואל מקרקעין
חן סמט - שמואל מקרקעין

2014 23 ביולי,
200507-1 מספרנו:

נספח ב'

תכנית 3700 - הקצאת זכויות לאזורים עפ"י מתחמים

מתחם	שטח בניה למגורים	מס' יח"ד אקו'	שטח בניה למסחר במ"ר	מס' יח"ד אקו'	שטח בניה לתעסוקה	מס' יח"ד אקו'	מלונאות במ"ר	מס' יח"ד אקו'	סה"כ יח"ד אקו'
1	86,040	709	34,343	515	67,596	282	5,528	28	1,533
2	171,600	1,471	16,582	249	6,495	27	10,000	50	1,796
3	295,920	2,591	12,643	190			11,513	58	2,838
4	480,960	4,077	4,170	63	73,325	306	22,973	115	4,560
5	153,480	1,200							1,200
סה"כ	1,188,000	10,047	67,738	1,016	147,416	614	50,014	250	11,927



רח' מור"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL : 03-6097222 פקס :
e-mail: spenn@netvision.net.il

SAMUEL PENN	- BSc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
EMILIA ASHUR	- REAL ESTATE APPRAISER
MALKA DOR	- REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION
CHEN SAMET	- REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן	- מהנדס ושמאי מקרקעין
אמיליה אשור	- שמאית מקרקעין
מלכה דור	- בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין
חן סמט	- שמאית מקרקעין

2014 23 ביולי,
מספרנו: 200507-2

נספח ג' נתוני עסקאות השוואה וניתוחן

הוראות ועדת העררים ליד המועצה הארצית מיום 09/10/13 בנושא שמאות מקרקעין

להלן הוראות ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית מיום 09/10/13 לגבי עסקאות השוואה במסמך העקרונות:

"אנו מורים על צירוף עסקאות ההשוואה למסמך עקרונות השומה כחלק ממנו.

אנו מורים על עריכת פירוט מתאים של הפרשי השווי במצב הנכנס ובמצב היוצא במסגרת מסמך העקרונות וכחלק ממנו."

להלן חוות דעתי:

1. מערך העסקאות והמחירים

ליקוט עסקאות המכר בשטח התכנית וניתוחם נעשו על ידי כשהם מתחלקות לשלוש תקופות. המבחן הראשוני נערך כבר בשנת 2002 לקראת הדיונים בועדה המקומית ועודכן במהלך הדיונים לאחר מכן.

לצורך בדיקת התנהגות השוק בעת עריכת מסמך העקרונות איתרתי את כל 158 העסקאות שבוצעו בשטח מאז ראשית 2008 וניתחתי אותן בשיטות כמותיות מקובלות. המסמך הכולל נתונים רלוונטיים וכן ניתוחים בצורת גרפים ונוסחאות, נערך ביום 10/06/11 וצורף כמסמך לחומר שהוגש לוועדות התכנון, החוקר וועדת הערר. מסמך זה מובא להלן כצירוף ב'. כן מובא להלן רישום כל 158 העסקאות ופרטיהן (צירוף א').

בשל הצורך להתייחס ולהבין את התנהגות השוק גם בשנים שקדמו לשנת 2008 בחנתי שתי קבוצות נתונים - לפי כל החומר המצוי בנושא.

2. מסמך עקרונות השומה

קביעת מקדמי שווי בתכנית - השנים 2008-2011.

המסמך הינו תקציר של השיקולים שהובאו בחשבון בקביעת מקדמי השווי בתכנית. המסמך המלא מובא בצירוף ב'.

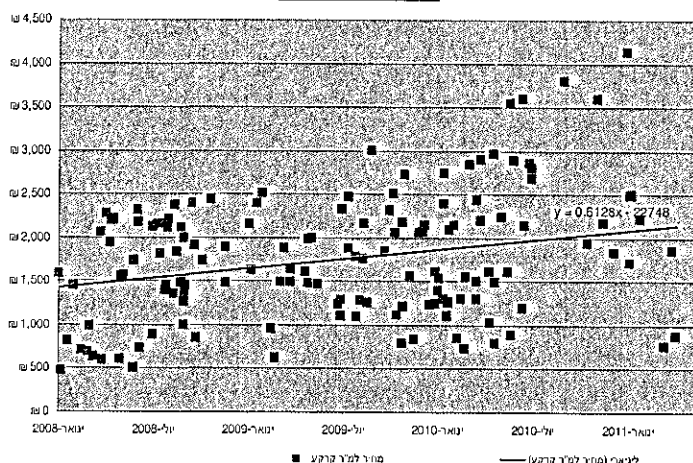
א. כללי

הקצאה הזכויות בתכנית 3700 נערכה באופן שיביא לאיזון בין החלקות על פי עקרונות שמאיים של שווי אקוולנטי במצב נכנס.
 בתחום התכנית יעודי קרקע שונים במצב הנכנס: מגורים, מלונאות, ספורט ונופש, שצ"פ, קרית חינוך, נוער וספורט ועוד.
 לצורך קביעת מקדמי השווי היחסי במצב הנכנס נעשה ניתוח נרחב של מחירי מכר חלקות (עסקאות) בתחום התכנית.

ב. ניתוח כמותי של עסקאות מכר במתחם

בעשרות השנים שמאז אישור תכנית 1170 בוצעו בחטיבת הקרקע מאות רבות של עסקאות מכר. התמורה שבעסקאות המכר הללו מושפעת הן מייעוד הקרקע והן ממיקומה (קרבה לים ולרצף העירוני). עסקאות אלה משקפות את התנהגות והתייחסות שוק המקרקעין לשטחים הרלוונטים בתכנית.
 לצורך בדיקת התנהגות השוק, איתרתי את כל 158 העסקאות שבוצעו במתחם מראשית שנת 2008 ועד היום (כשלוש וחצי שנים) כפי שמצויים במערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים וניתחתי אותם בשיטות כמותיות מקובלות.
 ניתוח העסקאות נעשה גם במטרה לבחון את השפעת היעוד הסטטוטורי שבתכנית 1170 ו-1111 (המאושרות).
 להלן תרשים של מחירי העסקאות המצויים ברשות המיסים וקו הרגרסיה הלינארית:

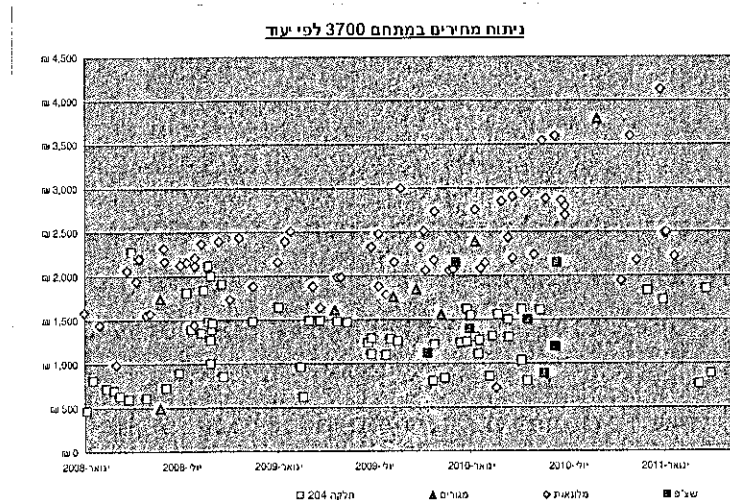
השתנות מחירים כללית



המסקנות מניתוח העסקאות :

1. קיימת שונות גבוהה במחירי מכר זכויות במתחם (סטיית תקן של כ-40%).
2. בתקופה שמאז ראשית 2008 ועד ראשית 2011 עלו המחירים במעל 45% על פי קו הרגרסיה.
 תוצאות דומות מתקבלות בניתוח "ממוצע נע".

להלן תרשים העסקאות עם אבחנה בין היעודים השונים (ראה מקרא בגוף התרשים) :



הערה: נטוני העסקאות שבוצעו בחלקה 204 הובדלו משאר העסקאות וסומנו בתכלת מאחר וחלק מחלקה זו מיועדת בתכנית 1170 ל"יון ים".

1 רגרסיה היא שיטה סטטיסטית מקובלת המשמשת לבדיקת קשר כמותי בין משתנים.

המסקנות מניתוח העסקאות:

1. ניתן להיווכח שהמחירים בעסקאות לקרקע שיעודה שצ"פ הוא הנמוך ביותר – כ-1,400 ₪ למ"ר.
2. מחיר הקרקע ביעוד מלונאות הוא כ-2,300 ₪ למ"ר בממוצע.
3. לא ניתן להסיק מסקנות מהניתוח מחירי מכר של קרקע ביעוד מגורים (ס"ט גבוהה ומיעוט עסקאות)

בדיקת המחירים ביחס למרחק של החלקות מגבול התכנית הדרומית העלתה שקיימת שונות נמוכה ביחס למיקום ולא ניתן להסיק ממנה על הבדל ברור. ככל הנראה השפעת הקרבה למרקם האורבני של צפון תל אביב מקזזת את ההשפעה השלילית של הקרבה לשדה דב.

גם ניתוח מחירי העסקאות ביחס לקרבה שלהן לים לא הצביעה על שונות מובהקת. ככל הנראה הסיבה לכך היא הספק באשר למגבלות על בניה במקרקעין הקרובים לים המקזזת את התועלות הצומחות לקרקע סחירה בקרבת הים. בהקשר זה יש יצוין כי חטיבת הקרקע כולה צרה וארוכה כך שהמרחק המירבי של החלקות מהים הוא כ-600 מטרים בלבד.

לאור ממצאי הניתוח נקבעו מקדמי שווי אקוולנטי כדלקמן הדומות אך לדעתי יש בהם גם שוני מהמשקלות ההיסטוריות שנקבעו במסמך פן-בן בשט:

מגורים	-	6 יחידות אקוולנטיות
מלונאות	-	5 יחידות אקוולנטיות
שצ"פ	-	2.5 יחידות אקוולנטיות
ספורט חינוך ונופש	-	2.5 יחידות אקוולנטיות

להלן רשימת נתוני עסקאות ההשוואה וניתוחן לשנים 2008-2011.

כמו כן את כל העסקאות שיכולתי לאתר שנעשו עד שנת 2006 שבה חדרה תודעת קיומה של תכנית 3700

3. נתוני עסקאות השוואה בשנים 1999-2006

גוש / חלקה	תאריך	שווי למ"ר
6632/74	05/98	\$300 למ"ר
6632/29	11/99	\$270 למ"ר
6632/10	12/99	\$190 למ"ר
6632/68	07/01	\$943 למ"ר
6632/38	11/01	\$240 למ"ר
6632/19	01/02	\$131 למ"ר
6632/7	05/02	\$280 למ"ר
6632/1	06/04	\$212 למ"ר
6632/10	11/04	\$316 למ"ר
6632/19	06/07	\$237 למ"ר
6896/5	01/07	\$174 למ"ר
6632/29	08/06	\$320 למ"ר
6632/26	10/06	\$400 למ"ר

ממוצע \$370 למ"ר.

השוק אינו מבחין בין תכנית 3388 לבית תכנית 3700, כאשר תכנית 2700 לא כללה את הגושים הדרומיים.

המסקנות מניתוח העסקאות :

1. ניתן להיווכח שהמחירים בעסקאות לקרקע שיעודה שצ"פ הוא הנמוך ביותר – כ-1,400 ₪ למ"ר.
2. מחיר הקרקע ביעוד מלונאות הוא כ- 2,300 ₪ למ"ר בממוצע.
3. לא ניתן להסיק מסקנות מהניתוח מחירי מכר של קרקע ביעוד מגורים (ס"ט גבוהה ומיעוט עסקאות)

בדיקת המחירים ביחס למרחק של החלקות מגבול התכנית הדרומית העלתה שקיימת שונות נמוכה ביחס למיקום ולא ניתן להסיק ממנה על הבדל ברור. ככל הנראה השפעת הקרבה למרקס האורבני של צפון תל אביב מקזזת את ההשפעה השלילית של הקרבה לשדה דב.

גם ניתוח מחירי העסקאות ביחס לקרבה שלהן לים לא הצביעה על שונות מובהקת. ככל הנראה הסיבה לכך היא הספק באשר למגבלות על בניה במקרקעין הקרובים לים המקזזת את התועלות הצומחות לקרקע סחירה בקרבת הים. בהקשר זה יש יצויין כי חטיבת הקרקע כולה צרה וארוכה כך שהמרחק המירבי של החלקות מהים הוא כ- 600 מטרים בלבד.

לאור ממצאי הניתוח נקבעו מקדמי שווי אקוולנטי כדלקמן הדומות אך לדעתי יש בהם גם שוני מהמשקלות ההיסטוריות שנקבעו במסמך פן-בן בשט :

מגורים	-	6 יחידות אקוולנטיות
מלונאות	-	5 יחידות אקוולנטיות
שצ"פ	-	2.5 יחידות אקוולנטיות
ספורט חינוך ונופש	-	2.5 יחידות אקוולנטיות

להלן רשימת נתוני עסקאות ההשוואה וניתוחן לשנים 2008-2011.

גוש 6609

חלקה	תאריך	שווי למ"ר
51	05/99	\$315 למ"ר
52	05/99	\$275 למ"ר
52	08/99	\$352 למ"ר
53	11/2000	\$356 למ"ר
68	12/2000	\$319 למ"ר
53	10/01	\$400 למ"ר -- 4 עסקאות
66	12/01	\$298 למ"ר
66	12/01	248
53	08/02	\$360 למ"ר
42	12/02	\$257 למ"ר
50	02/03	\$298 למ"ר
2	02/03	\$300 למ"ר
5	06/03	\$330 למ"ר
53	06/04	\$400 למ"ר
102	07/04	\$350 למ"ר
78	08/04	\$270 למ"ר
51	10/04	\$320 למ"ר
50	02/05	\$321 למ"ר
51	03/05	\$300 למ"ר
50	03/05	\$340 למ"ר
52	06/05	\$370 למ"ר
51	07/05	\$300 למ"ר

50	07/05	\$300 למ"ר
23	07/05	\$310 למ"ר
52	07/05	\$300 למ"ר
50	09/05	\$300 למ"ר
2	09/05	\$300 למ"ר
38	02/06	\$300 למ"ר
53	07/06	\$360 למ"ר
52	11/06	\$400 למ"ר

ממוצע \$325 למ"ר.

גוש 6621 חלקה 8

תאריך	שווי למ"ר
05/99	\$374 למ"ר
05/66	374
08/99	\$319 למ"ר
08/99	\$290 למ"ר
11/99	\$385 למ"ר
02/2000	\$320 למ"ר
04/2000	\$369 למ"ר
11/2000	\$319 למ"ר
01/01	\$330 למ"ר
02/01	\$311 למ"ר
02/01	\$337 למ"ר
03/02	\$401 למ"ר

\$299 למ"ר	08/02
\$290 למ"ר	10/02
\$360 למ"ר	11/02
\$399 למ"ר	11/02
\$348 למ"ר	12/02
\$305 למ"ר	12/02
\$345 למ"ר	02/04
\$324 למ"ר	02/04
\$344 למ"ר	07/04
\$285 למ"ר	08/04
\$285 למ"ר	11/04
\$320 למ"ר	12/04
\$340 למ"ר	01/05
\$331 למ"ר	03/05
\$413 למ"ר	04/05
\$411 למ"ר	04/05
\$386 למ"ר	05/05
\$386 למ"ר	06/05
\$375 למ"ר	09/05
\$329 למ"ר	01/06
\$368 למ"ר	03/06
\$343 למ"ר	04/06
\$405 למ"ר	05/06
\$373 למ"ר	08/06

08/06	\$309 למ"ר
08/06	\$440 למ"ר
09/06	\$349 למ"ר
10/06	\$368 למ"ר
11/06	\$500 למ"ר
12/06	\$500 למ"ר

ממוצע \$350 למ"ר.

צרופה א' נספח אקסל - נתוני עסקאות השוואה וניתוחן.

4. בשל הצורך להתייחס ולהבין את התנהגות השוק בשנים שקדמו לשנת 2008 בחנתי שתי קבוצות נתונים - לפי כל החומר המצוי בנושא.

לגבי התקופה שעד 1998 השתמשתי בחומר שהוכן בשעתו ע"י סגן השמאי הממשלתי מ. גולדנברג ז"ל ושבא לידי ביטוי בפרסומי בטאון השמאי (ראה להלן). לגבי 1998-2005 קיבלתי לידי ובחנתי את כל העסקאות שדווחו לשלטונות המס. פרטי הפרסומים ופרטי העסקאות מובאים להלן בנספח, ובנוסף ניתוחים ופירושים שלי לנתונים.

התקופה הראשונה עד 1991

מאחר שנמצא לא היו רישומים של שלטונות המס השתמשתי כידע אישי ובלתי אמצעי, בדיווחים שהיה נוהג להביא השמאי הממשלתי מ. גולדנברג ז"ל לציבור השמאים הן בפגישות עבודה והן בפרסומים בבטאון שמאי המקרקעין, מקרקעין וערכם.

המידע חולק ע"י השמאי גולדנברג לשלוש קבוצות נתונים:
א. שטח של דרום התכנית גושים 6632 ו-6896 יצויין כי עד להכנת תכנית 3700 לא היתה אבחנה בין השטח הכלול כיום בדרום תכנית 3700, לבין השטח שמדרום לו.
ב. לגבי השטח שהיה כלול בתכניות 1170 - גושים 6609 ו-6621.
ג. לא נמצאו נתוני עסקאות לגבי גוש 6620 שכן אף בעת הדיווח הראשוני נמסר שהשטח הוא בטיפולו של עו"ד נאמן ולמעשה הצפיפות המותרת בתכנית היא פועל יוצא של הליכים משפטיים.

על פי פסק הדין לפיו נוצרו זכויות הבניה בגוש 6620, הנזכר במסמך עקרונות שומה זכויות הבניה ברוטו בשטח התכנית הינן 2.5 יח"י לדונם.
לפיכך, נקבע שווי זה כאבן בוחן גם לגבי חלקי חלקות בגוש 6620 שלא היו שותפות שנוצרה בעקבות פסק הדין, אך אינן שונות מבחינת ערכי שווי מהן.

להלן הניתוח:

1964 - 1967 :

מגורים - גוש 6632 - ירידה מ-70 לירות למ"ר ל-22 לירות למ"ר בשל המיתון.
מלונאות - גוש 6621 - ירידה מ-37 לירות למ"ר ל-7 לירות למ"ר בשל המיתון.

1978 - 1979

גוש 6632 - עליה משיעור 500 לירות למ"ר ל-1,000 לירות למ"ר בשל האינפלציה.
גוש 6621 - עליה משיעור 300 לירות למ"ר ל-600 לירות למ"ר בשל האינפלציה.

1981

גוש 6632 - בין 600 ל-700 ₪ למ"ר.

גוש 6621 - כ-300 ₪ למ"ר.

1984

גוש 6632 - עד \$44 למ"ר.

גוש 6621 - עד \$40 למ"ר.

גוש 6609 - עד \$35 למ"ר.

1991

גוש 6632 - עד \$150 למ"ר.

גוש 6621 - עד \$120 למ"ר.

המסקנה העיקרית הנובעת מהאמור לעיל הינה שהשוק ידע גם בעבר לאבחן בין הגושים הדרומיים שיעודם מגורים לבין הגושים הצפוניים שיעודם מלונות.

התקופה השניה 1998-2005

התקופה השניה מתפרשת על פני 7 שנים, לצורך הבחינה בדקתי כאמור לעיל את כל העסקאות שדווח עליהם כאשר הבחינה מתחלקת ל- 3 קבוצות:

1. 40 עסקאות חלקה 8 בגוש 6621.

2. 15 עסקאות בגוש 6632.

3. 33 עסקאות בגוש 6609.

יצויין כי יש להביא בחשבון בעת ניתוח העסקאות את העובדות הבאות :
הדיווח מתפרש על פני 7 שנים בפרטי העסקה יש להביא בחשבון שטח, מימדי העסקה, מצב קנייני
וצורת העסקה (כגון: קומבינציה, מזומן משולבת וכיו"ב).
הניתוח שנעשה מתייחס לנתוני שווי העסקה מבוטא במחיר למ"ר קרקע, לא ניתן לנתח כל עסקה
בנפרד.

התנהגות השוק באותה תקופה היתה מבוטאת בדולרים.

התנהגות השוק טיפוסית לערכים ספקולטיביים כלומר, יש מקום להניח שונות מסויימת בגלל
שיקולים אישיים.

יחד עם זאת ניתן להבחין בתמונה הבאה :

גוש 6609 - טיפוס לאיזור מלונאות, הנתון השכיח הוא \$325 למ"ר.
חלקה 8 בגוש 6621 - טיפוס לשווי ספקולטיבי הנתון השכיח הינו \$350 למ"ר.
גוש 6632 - מיעוט עסקאות - השוק לא הבחין בין תכנית 3700 לבין השטחים שמדרום לה -
כזכור תכנית 2700 לא כללה שטחים אלה - השכיח הינו \$375 למ"ר.

המסקנה העולה מכל האמור לעיל הינה הפרשים בשיעור של 15% בין ערכים בגוש 6609 לערכים בגוש
6621 ושל כ- 15% בערכים בין גוש 6621 לערכים בגוש 6632. וכך "מתייצב" יחס השווה 6; 5

כאמור לעיל היעדר עסקאות בגוש 6610 ובגוש 6620 מתפרש מכך שהמחירים שם היו כתוצאה של
הסכמים עם לקוחותיו של עו"ד נאמן ולפיכך נקבע מקדם צפיפות שרירותי של 2.5 יחידות לדונם
ברוטו.
שהוא מקדם הצפיפות שקבע בית המשפט.

5.

קביעת מקדמים במצב חדש

לשם קביעת המקדמים נבנה מודל שמאי המתייחס לערכי שווי של היעודים השונים בתכנית בעת מימושם. ערכי השווי נגזרים ומחולצים משווי מבנים בנויים, כלומר הם מתייחסים לשווי מרכיב הקרקע ביעודים החדשים הבנויים.
 לגבי היעוד, מלונאות השווי נקבע לפי מודל תיאורטי שכן אין עסקאות למלונאות מזה שנים רבות ומאחר והעסקאות הבודדות בהן נתונות לשונות עצומה התובעת ממיקום, תמריצים ממשלתיים וסיווג.

חישוב מקדמי שווי אקווילנטי במצב תכנוני חדש

מגורים

שווי קרקע ליח' מגורים ממוצעת בשטח עיקרי 120 מ" = 1,900,000 ₪
 שווי קרקע למ"ר 15,833 ₪

מסחר

דמ"ש ממוצעים למ"ר 350 ₪ / מ"ר
 היוון לפי שיעור 9% 46,667 ₪
 בניכוי מרכיב יזמות 25% 37,733 ₪
 בניכוי עלות ברוטו / למ"ר 8,000 (-) ₪
 שווי קרקע למ"ר מבונה לאחר חילוץ 29,333 ₪
 מקדם אקווי' ביחס ליח' מגורים 1.8

תעסוקה

דמ"ש ממוצעים למ"ר 120 ₪
 היוון לפי שיעור 8% 18,000 ₪
 בניכוי מרכיב יזמות 25% 14,400 ₪
 בניכוי עלות כוללת למ"ר 6,500 (-) ₪
 שווי קרקע למ"ר מבונה לאחר חילוץ 7,900 ₪
 מקדם אקווילנטי ביחס ליח' מגורים 0.5

מלונאות

שווי חדר טיפוסי בנוי 1,000,000 ₪
 שווי למ"ר (שטח חדר ברוטו 40 מ"ר) 25,000 ₪
 בניכוי מרכיב יזמות 25% 20,000 ₪
 בניכוי עלות כוללת למ"ר 10,000 (-) ₪
 שווי קרקע למ"ר מבונה לאחר חילוץ 10,000 ₪
 מקדם אקווילנטי ביחס ליח' מגורים 0.6

חישובי מקדמי השווי נעשו לפי אומדן משוער כאשר התכנית תהיה בשלה למימוש ע"י קבלת היתרי בניה.

דירות ברמת השגה

ביחס למקדם שווי של מ"ר מבונה בדירות תקניות 1.0 נוצרת הפחתה הנובעת מהקריטריונים הבאים:

- הנחה במחיר מכר הדירה (או לחלופין הנחה בדמי שכירות) כעין "מחיר מטרה" מוכתב מראש.
- שוק רוכשים פוטנציאלי מצומצם בשל מגבלות גיל, חתך סוציו-אקונומי עם תקרה, הגבלות אפשריות אחרות כגון שרות בצה"ל וכו'.
- מגבלת קשיי השגת הון עצמי לזום.
- תכנון בניה על ידי הממשל או העיריה ועוד

חלק מהמגבלות התבררו לשוק המקרקעין במשך התקופה שלאחר הפקדת התכנית ולפיכך מקדם השווי נקבע ל- 0.30.

דירות קטנות

שטחן - 60 מ"ר ביחס לדירה בשטח 120 מ"ר מקדם יחסי שטח הינו 0.5
אולם שווי מ"ר דירה קטנה עולה על שווי דירה תקנית לפי 15%

המקדם : $0.575 = 1.15 * 0.50$

בכבוד רב,

אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

צרופה א' - נתוני עסקאות השוואה בשנים 2008-2011

שטח נמכר	שטח מ"ר קרקע	שטח נמכר	שטח מ"ר קרקע	תאריך	גוש חלקה
150	2,063	שצ"פ + מלונאות	309,375	23/03/2008	006621-0008-000-00
78	1,571	שצ"פ + מלונאות	122,500	06/05/2008	006621-0008-081-00
150	2,207	שצ"פ + מלונאות	331,084	16/04/2008	006621-0008-219-00
323	2,175	שצ"פ + מלונאות	702,525	03/06/2008	006621-0008-219-00
802	1,446	שצ"פ + מלונאות	1,160,000	31/01/2008	006621-0008-303-00
150	2,164	שצ"פ + מלונאות	324,578	14/07/2008	006621-0008-365-00
970	2,216	שצ"פ + מלונאות	2,150,000	31/07/2008	006621-0008-148-00
100	2,158	שצ"פ + מלונאות	215,768	05/01/2009	006621-0008-081-00
500	1,885	שצ"פ + מלונאות	942,638	19/11/2008	006621-0008-162-00
85	2,394	שצ"פ + מלונאות	203,520	19/01/2009	006621-0008-387-00
85	2,510	שצ"פ + מלונאות	213,325	29/01/2009	006621-0008-390-00
500	2,369	שצ"פ + מלונאות	1,184,370	12/08/2008	006621-0008-400-00
500	1,988	שצ"פ + מלונאות	993,815	28/04/2009	006621-0008-352-00
147	1,993	שצ"פ + מלונאות	293,014	04/05/2009	006621-0008-206-00
225	2,474	שצ"פ + מלונאות	556,600	14/07/2009	006621-0008-400-02
150	1,880	שצ"פ + מלונאות	282,000	14/07/2009	006621-0008-400-01

1,786 ₪	180	שצ"פ + מלונאות	321,480 ₪	28/07/2009	006621-0008-400-03
2,061 ₪	147	שצ"פ + מלונאות	303,000 ₪	11/10/2009	006621-0008-206-00
2,165 ₪	970	שצ"פ + מלונאות	2,099,900 ₪	13/08/2009	006621-0008-243-00
2,329 ₪	1685	שצ"פ + מלונאות	3,925,010 ₪	01/07/2009	006621-0008-046-00
3,003 ₪	50	שצ"פ + מלונאות	150,150 ₪	26/08/2009	006621-0008-103-00
2,850 ₪	174	שצ"פ + מלונאות	495,900 ₪	04/03/2010	006621-0008-219-00
2,061 ₪	147	שצ"פ + מלונאות	303,000 ₪	26/11/2009	006621-0008-062-00
2,075 ₪	500	שצ"פ + מלונאות	1,037,300 ₪	03/12/2009	006621-0008-323-00
2,075 ₪	500	שצ"פ + מלונאות	1,037,300 ₪	03/12/2009	006621-0008-323-00
2,961 ₪	1000	שצ"פ + מלונאות	2,960,800 ₪	18/04/2010	006621-0008-084-00
2,753 ₪	484	שצ"פ + מלונאות	1,332,496 ₪	13/01/2010	006621-0008-032-00
2,440 ₪	250	שצ"פ + מלונאות	610,000 ₪	17/03/2010	006621-0008-078-00
2,904 ₪	324	שצ"פ + מלונאות	940,999 ₪	25/03/2010	006621-0008-118-00
3,600 ₪	125	שצ"פ + מלונאות	450,000 ₪	13/06/2010	006621-0008-049-00
4,130 ₪	350	שצ"פ + מלונאות	1,445,360 ₪	30/12/2010	006621-0008-136-00
2,491 ₪	400	שצ"פ + מלונאות	996,240 ₪	06/01/2011	006621-0008-312-00
2,492 ₪	228	שצ"פ + מלונאות	568,226 ₪	09/01/2011	006621-0008-312-00
2,503 ₪	228	שצ"פ + מלונאות	570,730 ₪	09/01/2011	006621-0008-312-00
2,225 ₪	300	שצ"פ + מלונאות	667,521 ₪	25/01/2011	006621-0008-224-00
1,586 ₪	112	מלונאות	177,606 ₪	02/01/2008	006632-0007-000-00

₪1,739	238	מגורים	₪414,000	26/05/2008	006632-0016-008-00
₪500	238	מגורים	₪119,000	26/05/2008	006632-0016-008-00
₪2,394	2176	מלונאות	₪5,208,456	16/09/2008	006632-0005-000-01
₪1,449	200	מלונאות	₪289,748	28/07/2008	006632-0009-012-00
₪1,639	501	מלונאות	₪821,000	25/03/2009	006632-0011-000-00
₪1,761	477	מגורים	₪840,000	11/08/2009	006632-0016-004-00
₪2,395	238	מגורים	₪569,892	13/01/2010	006632-0016-004-00
₪2,148	2176	מלונאות	₪4,673,232	01/02/2010	006632-0005-000-00
₪3,165	3008	מלונאות+מגורים	₪9,519,150	05/10/2010	006632-0159-000-00
₪1,851	127	מגורים	₪235,116	23/09/2009	006632-0191-000-00
₪1,567	585	מגורים	₪916,545	09/11/2009	006632-0192-000-00
₪1,946	542	מלונאות	₪1,055,000	10/04/2008	006632-0207-000-00
₪1,945	563	מלונאות	₪1,095,000	10/04/2008	006632-0209-000-00
₪2,118	203	מלונאות	₪430,000	30/07/2008	006632-0209-000-00
₪984	554	מלונאות	₪545,250	02/03/2008	006632-0262-000-00
₪2,888	277	מלונאות	₪800,000	27/05/2010	006632-0266-000-00
₪725	1000	מלונאות	₪725,000	22/02/2010	006632-0303-000-00
₪1,616	250	מגורים	₪404,000	22/04/2009	006632-0326-000-00
₪3,798	125	מגורים	₪474,750	01/09/2010	006632-0357-004-00
₪2,151	50	שצ"פ	₪107,559	17/06/2010	006609-0002-000-00

₪1,113	500	שצ"פ	₪556,350	15/10/2009	006609-0002-010-00
₪1,113	500	שצ"פ	₪556,350	15/10/2009	006609-0002-010-00
₪1,113	500	שצ"פ	₪556,350	15/10/2009	006609-0002-010-00
₪2,151	1000	שצ"פ	₪2,151,180	07/12/2009	006609-0002-035-00
₪2,504	500	מלונאות	₪1,251,950	10/01/2011	006609-0013-000-00
₪2,090	500	מלונאות	₪1,045,000	24/01/2010	006609-0017-000-00
₪2,200	500	מלונאות	₪1,100,000	25/03/2010	006609-0031-000-00
₪3,545	330	מלונאות	₪1,170,000	20/05/2010	006609-0049-006-00
₪3,593	83	מלונאות	₪298,185	03/11/2010	006609-0049-006-00
₪1,945	115	מלונאות	₪223,687	17/10/2010	006609-0050-000-00
₪2,510	1338	מלונאות	₪3,358,800	08/10/2009	006609-0050-007-00
₪2,686	2424	מלונאות	₪6,511,627	02/07/2010	006609-0050-007-00
₪2,125	167	מלונאות	₪354,872	02/07/2008	006609-0051-013-00
₪2,325	623	מלונאות	₪1,448,288	01/10/2009	006609-0051-017-00
₪2,318	333	מלונאות	₪771,811	01/06/2008	006609-0052-036-00
₪2,242	1935	מלונאות	₪4,338,000	04/05/2010	006609-0053-003-00
₪2,181	999	מלונאות	₪2,178,900	15/11/2010	006609-0053-005-00
₪2,731	999	מלונאות	₪2,728,000	29/10/2009	006609-0053-016-00
₪2,859	500	מלונאות	₪1,429,680	25/06/2010	006609-0053-016-00
₪2,801	500	מלונאות	₪1,400,400	02/07/2010	006609-0053-016-00

2,177 ₪	1000	מלונאות	2,177,100 ₪	26/10/2009	006609-0053-020-00
1,884 ₪	1007	מלונאות	1,896,750 ₪	12/03/2009	006609-0053-032-00
2,435 ₪	470	מלונאות	1,144,618 ₪	23/10/2008	006609-0053-034-00
1,495 ₪	836	ספורט נופש שצ"פ	1,250,000 ₪	22/04/2010	Submit 0012-100-00
1,195 ₪	559	ספורט נופש שצ"פ	668,000 ₪	13/06/2010	006610-0012-071-00
1,398 ₪	372	ספורט נופש שצ"פ	520,000 ₪	03/01/2010	006610-0012-030-00
888 ₪	279	ספורט נופש שצ"פ	247,715 ₪	24/05/2010	006610-0012-000-00
1,557 ₪	167	מלונאות	260,025 ₪	30/04/2008	006896-0005-011-00
1,737 ₪	167	מלונאות	290,000 ₪	06/10/2008	006896-0005-011-00
471 ₪	425	חצי מלונאות וחצי חוף ים	200,000 ₪	07/01/2008	006896-0204-000-00
812 ₪	345	חצי מלונאות וחצי חוף ים	280,000 ₪	20/01/2008	006896-0204-000-00
7,471 ₪	29	חצי מלונאות וחצי חוף ים	216,660 ₪	08/02/2008	006896-0204-000-00
711 ₪	315	חצי מלונאות וחצי חוף ים	224,000 ₪	15/02/2008	006896-0204-000-00
692 ₪	157	חצי מלונאות וחצי חוף ים	108,630 ₪	28/02/2008	006896-0204-000-00
630 ₪	2476	חצי מלונאות וחצי חוף ים	1,559,880 ₪	09/03/2008	006896-0204-000-13
592 ₪	429	חצי מלונאות וחצי חוף ים	254,000 ₪	27/03/2008	006896-0204-005-00
2,282 ₪	142	חצי מלונאות וחצי חוף ים	324,000 ₪	02/04/2008	006896-0204-000-00
2,200 ₪	50	חצי מלונאות וחצי חוף ים	110,000 ₪	13/04/2008	006896-0204-000-00
602 ₪	1479	חצי מלונאות וחצי חוף ים	890,000 ₪	29/04/2008	Submit 0204-000-00
727 ₪	110	חצי מלונאות וחצי חוף ים	80,000 ₪	06/06/2008	006896-0204-026-00
892 ₪	157	חצי מלונאות וחצי חוף ים	140,000 ₪	01/07/2008	006896-0204-004-00

₪2,161	472	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪1,020,000	10/07/2008	006896-0204-018-00
₪2,163	393	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪849,976	10/07/2008	006896-0204-019-00
₪1,811	265	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪480,000	15/07/2008	006896-0204-017-00
₪1,392	474	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪660,000	24/07/2008	006896-0204-022-00
₪1,349	315	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪425,000	11/08/2008	006896-0204-027-00
₪1,841	234	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪430,800	17/08/2008	006896-0204-005-00
₪2,116	630	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪1,333,000	26/08/2008	Submit 0204-023-00
₪1,483	354	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪525,000	26/08/2008	006896-0204-028-00
₪2,000	250	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪500,000	31/08/2008	006896-0204-024-00
₪1,000	250	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪250,000	31/08/2008	006896-0204-024-00
₪1,000	250	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪250,000	31/08/2008	006896-0204-024-00
₪1,270	137	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪174,000	31/08/2008	006896-0204-030-00
₪1,383	157	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪217,080	01/09/2008	006896-0204-031-00
₪1,454	825	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪1,199,466	03/09/2008	006896-0204-025-00
₪1,907	236	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪450,000	21/09/2008	006896-0204-033-01
₪1,907	236	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪450,000	21/09/2008	006896-0204-033-02
₪847	118	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪100,000	24/09/2008	006896-0204-026-00
₪1,483	236	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪350,000	19/11/2008	006896-0204-029-00
₪1,635	629	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪1,028,276	07/01/2009	006896-0204-038-00
₪958	240	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪230,000	16/02/2009	006896-0204-036-00
₪622	193	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪120,000	22/02/2009	006896-0204-040-00

1,493 ₪	531	חצי מלונאות וחצי חוף ים	792,520 ₪	05/03/2009	006896-0204-035-00
1,493 ₪	453	חצי מלונאות וחצי חוף ים	676,450 ₪	25/03/2009	006896-0204-037-00
1,483 ₪	472	חצי מלונאות וחצי חוף ים	700,000 ₪	27/04/2009	006896-0204-043-00
1,470 ₪	660	חצי מלונאות וחצי חוף ים	970,000 ₪	17/05/2009	006896-0204-044-00
1,237 ₪	190	חצי מלונאות וחצי חוף ים	235,000 ₪	25/06/2009	006896-0204-048-00
1,237 ₪	190	חצי מלונאות וחצי חוף ים	235,000 ₪	25/06/2009	006896-0204-048-00
1,102 ₪	446	חצי מלונאות וחצי חוף ים	491,400 ₪	30/06/2009	006896-0204-049-00
1,292 ₪	240	חצי מלונאות וחצי חוף ים	310,000 ₪	30/06/2009	006896-0204-516-00
1,091 ₪	453	חצי מלונאות וחצי חוף ים	494,300 ₪	29/07/2009	006896-0204-051-00
1,281 ₪	498	חצי מלונאות וחצי חוף ים	638,000 ₪	06/08/2009	006896-0204-050-00
1,258 ₪	303	חצי מלונאות וחצי חוף ים	381,100 ₪	20/08/2009	006896-0204-047-00
800 ₪	200	חצי מלונאות וחצי חוף ים	160,000 ₪	25/10/2009	006896-0204-044-00
1,214 ₪	453	חצי מלונאות וחצי חוף ים	550,000 ₪	28/10/2009	006896-0204-057-00
834 ₪	223	חצי מלונאות וחצי חוף ים	186,000 ₪	17/11/2009	006896-0204-059-00
1,239 ₪	226	חצי מלונאות וחצי חוף ים	280,000 ₪	17/12/2009	006896-0204-060-00
1,616 ₪	453	חצי מלונאות וחצי חוף ים	732,000 ₪	28/12/2009	006896-0204-052-00
1,242 ₪	453	חצי מלונאות וחצי חוף ים	562,500 ₪	28/12/2009	006896-0204-063-00
1,540 ₪	461	חצי מלונאות וחצי חוף ים	710,000 ₪	04/01/2010	006896-0204-054-00
1,297 ₪	455	חצי מלונאות וחצי חוף ים	590,000 ₪	13/01/2010	Submit 0204-053-00
1,106 ₪	226	חצי מלונאות וחצי חוף ים	250,000 ₪	20/01/2010	006896-0204-067-00
1,258 ₪	315	חצי מלונאות וחצי חוף ים	396,268 ₪	21/01/2010	006896-0204-027-00

₪1,262	157	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪198,132	21/01/2010	006896-0204-004-00
₪849	113	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪95,974	09/02/2010	006896-0204-064-00
₪1,305	453	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪590,940	15/02/2010	006896-0204-068-00
₪1,549	236	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪365,625	25/02/2010	006896-0204-005-00
₪1,553	157	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪243,857	25/02/2010	006896-0204-031-00
₪1,552	118	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪183,105	25/02/2010	006896-0204-055-00
₪1,504	226	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪340,000	17/03/2010	006896-0204-059-00
₪1,297	453	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪587,317	18/03/2010	006896-0204-058-00
₪1,616	198	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪320,000	11/04/2010	006896-0204-069-00
₪1,033	302	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪312,000	12/04/2010	006896-0204-070-00
₪800	200	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪160,000	22/04/2010	006896-0204-044-00
₪1,608	199	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪320,000	17/05/2010	006896-0204-069-00
₪1,834	452	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪829,000	06/12/2010	006896-0204-072-00
₪1,722	453	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪780,000	05/01/2011	006896-0204-068-00
₪767	430	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪330,000	13/03/2011	006896-0204-073-00
₪1,853	94	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪174,195	27/03/2011	006896-0204-029-00
₪1,853	94	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪174,195	27/03/2011	006896-0204-029-00
₪882	170	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪150,000	05/04/2011	006896-0204-074-00
₪882	170	חצי מלונאות וחצי חוף ים	₪150,000	05/04/2011	006896-0204-074-00

צ'רופה ב'

התייחסות כוללת לנושאי קביעת מקדמי שווי תכנית 3700

המסמך המלא מיום 10/06/11

המסמך מהווה גם תשובה להתנגדות לתכנית המתייחסת לנושא קביעת מקדמי שווי.

א. כללי

תכנית 3700 היא תכנית מתאר הכוללת בין יתר הוראותיה, גם הקצאה של זכויות בניה לחלקות שבתחומה במקרקעין אחרים. הקצאה הזכויות נערכה באופן שיביא לאיזון בין החלקות על פי עקרונות שמאיים של שווי אקוולנטי במצב נכנס (בדומה לעקרונות שבתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים). מאחר ואין התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעה בחוק התכנון והבניה, אין העקרונות שקבועים בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה חלים עליה. על אף היותה של התכנית מתארית, יש בה גם הוראות הקשורות בניוד זכויות שנכללות בדרך כלל בתכניות מפורטות.

שטח התכנית מחולק לחמישה מתחמים כאשר בחלק קטן מההקצאות נקבעה תמורה לחלקות במתחם קרקע אחר בשל אילוצים תכנוניים.

לאחר אישור התכנית יבוצע השלב התכנוני השני שהוא ייזום של תכניות מפורטות לכל אחד מהמתחמים בנפרד שבמסגרתן יבוצע איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק. על טבלאות ההקצאה והאיזון יחולו העקרונות שבנספח הקצאות זכויות בתחום התכנית אך תתאפשר גמישות לעורכי הטבלה בהתאם להשתנות המחירים והשתנות הדין.

מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בניה מהווה אחד ממסמכי התכנית.

ב. מאפייני המקרקעין בתחום התכנית

התכניות הראשיות במצב הקודם לתכנית הינן 1170 (צפון) + 1111 (דרום) מתחם הקרקע הנכלל בתכנית 3700 מאופיין בהטרוגניות שביעודי הקרקע שבו שנקבעו בתכניות 1170 ו-1111. יעודי הקרקע בתכנית 1170 הם: מגורים, מלונאות, ספורט ונופש, שצ"פ, קרית חינוך, נוער וספורט ועוד. בנוסף נערכו במרוצת השנים תכניות נוספות חלקן הופקדו אך לא אושרו, ובהן תכנית 1700 שעמדה על סף אישור תכנית 2700 שלא הגיעה לכלל מיצוי ותכניות נקודתיות לפרויקטים מסוימים. תכניות אלה, העידו על מגמות תכנוניות ויצרו ציפיות באשר לזכויות הבניה ביעודי קרקע שונים.

בנוסף ליעודי הקרקע השונים, קיימים הבדלים בין החלקות שמטבע הדברים יש להם שווי שונה זה מזה ברמת הקרבה שלהם אל הים ואל הרצף האורבני של תל אביב. חלק מהחלקות קרובות לשכונות

הצפוניות של תל אביב אך מנגד סמוכות לשדה דב. חלק אחר מרוחק מהרצף האורבני אך מנגד אינו מושפע מהמגבלות התכנוניות שגורם שדה התעופה.

נקודת המוצא לניתוח שווי יחסי במצב תכנוני נכנס הינו מידת הצפיפות המותרת למגורים, המהווה גם אמת מידה לקביעת מקדמי שווי ליעודים אחרים.

על כל שטח עבר הירקון חלה תכנית המתאר הבסיסית ממערב לדרך נמיר עד לרח' פרופס חלה גם תכנית מתאר 1111 שהוכנה על פי עקרונותיה. הצפיפות הבסיסית לכל התכניות שהוכנו לפי אמת מידה זו – כאשר מרכיב הניוד בשטח מימוש הינו 6 יח' לדונם פרט למגורים.

לגבי תכנית 1170 הוכן 1972 מסמך המכונה "מסמך פן בן-בשט". המסמך מהווה עד היום קו מנחה לכל הנושאים העיקריים של התכנית לרבות קביעת תמורות ליעודי קרקע, נתוני קניין, ונתונים חוזיים. תכנית 1700 שתוכננה על שטח תכנית 1170 ומפרטת אותה עברה את שלבי התכנון המתקדמים והגיעה לסף אישור. התכנית קבעה מידת ניצול ליעוד מלונאות על פי אמת מידה זו שהושפעה גם על ידי האפשרות לשמוש דירת נופש כיעוד – נקבעה על ידי (בעת כהונתי כמהנדס העיר תל אביב) מקדם של 6 יחידות אקו' לדונם ברוטו ביעוד מלונאות. אמת מידה זו נהוגה ברמה מתארית מדרום לרחוב פרופס. בגוש 6620 היתה הפקעה של שטח נרחב שיעודו היה תכנית נופש וספורט, ההפקעה שקיבלה תוקף של פסק דין העניקה זכויות לבעלים לפי מידת ניצול של 2.5 יח' אקו' לדונם ברוטו, לפיכך, הפכה מידת ניצול זו גם במסמכים עירוניים שווים לאמות מידה למקדמי השווי בגוש הסמוך 6610 שמרבית יעודו שצ"פ. מידה זו נקבעה לפי גזירה שווה ל 2.5 יח' לדונם ברוטו. יודגש כי ליעוד שצ"פ בתכנית 1170 גם שימושים בעלי אופי מסחרי.

על סמך כל האמור לעיל ועל סמך ניסיון של 40 שנה כשמאי מקרקעין ושל שמאי במשך כל תקופת התכנית נוצר המודל של מקדמי השווי דלעיל.

ג. ניתוח כמותי של עסקאות מכר במתחם

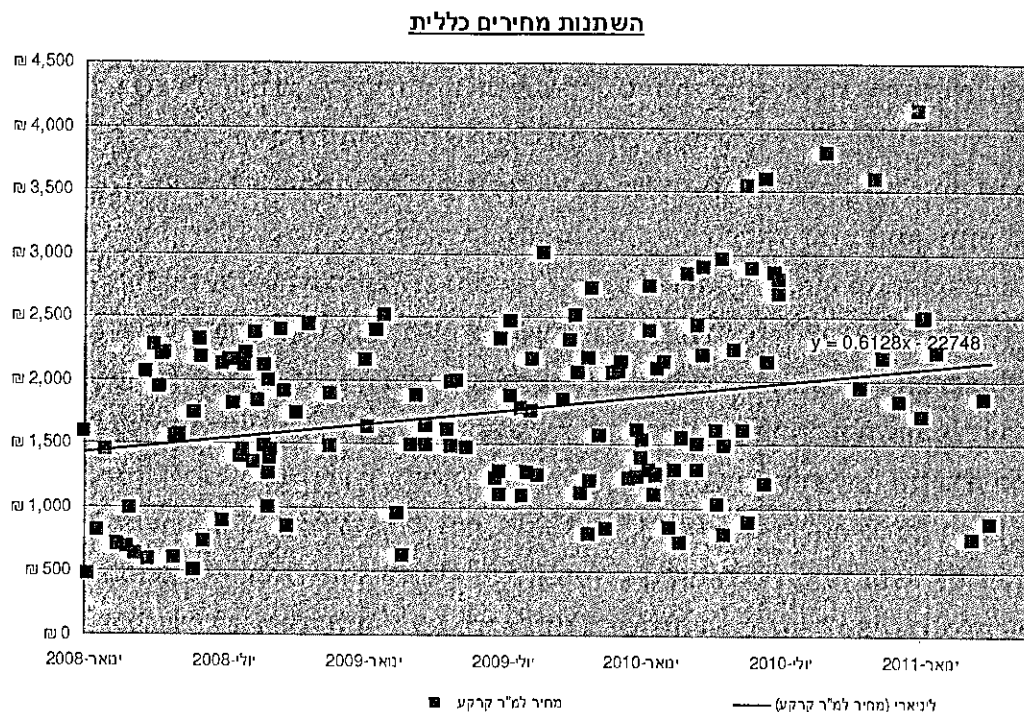
בעשרות השנים שמאז אישור תכנית 1170 בוצעו בחטיבת הקרקע מאות רבות של עסקאות מכר. התמורה שבעסקאות המכר הללו מושפעת ללא ספק מכל האמור לעיל בסעיף הקודם. יחד עם זאת בשל הזמן הרב שחלף מאז עריכת המסמך פן - בן-בשט הנתונים דלעיל ובשל מגמות תכנוניות שהשתנו מאז עריכתו, יהיה זה סביר שהעסקאות הנהוגות כיום משקפות גם ציפיות שלא שוקללו באותו המסמך.

לצורך בדיקת התנהגות השוק כיום, איתרתי את כל 158 העסקאות שבוצעו במתחם משנת 2008 ועד היום (כשלוש וחצי שנים) כפי שמצויים במערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים וניתחתי אותם בשיטות כמותיות מקובלות.

ניתוח העסקאות נעשה במטרה לבודד את השפעת היעוד הסטטוטורי שבתכנית 1170 ו- 1111

(המאשרות) על המחירים וכן זיהוי השפעת המיקום (קרבה לים ומרחק מגבול התכנית הדרומי) על המחירים.

להלן תרשים של מחירי העסקאות המצויים ברשות המיסים וקו הרגרסיה הלינארית:



המסקנה הראשונה אשר עולה מניתוח העסקאות היא שקיימת שונות גבוהה במחירי מכר זכויות במתחם (סטיית תקן של כ-40%).

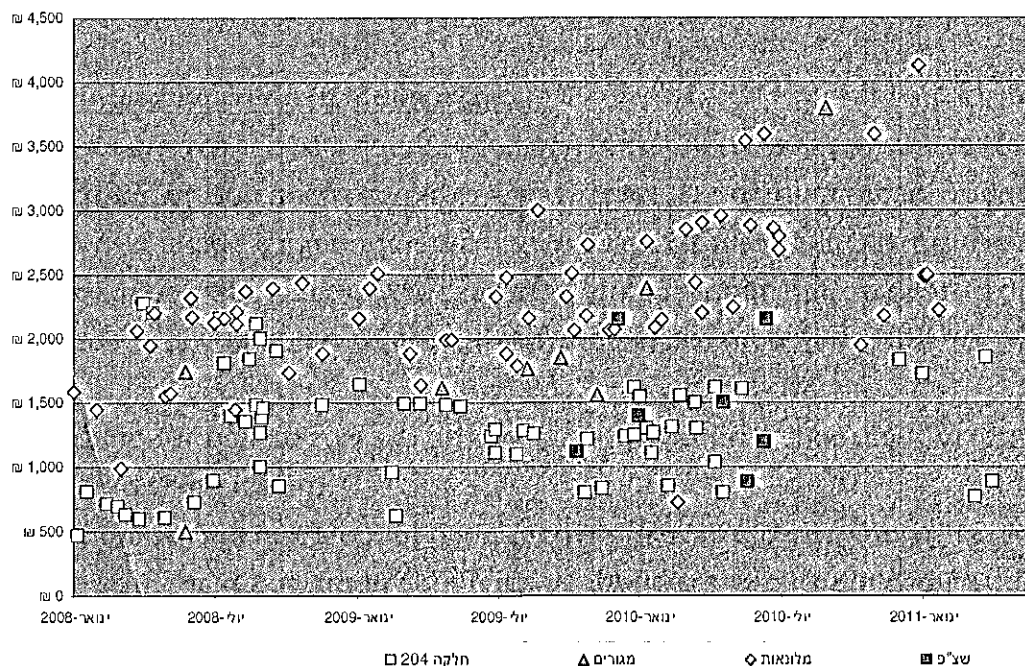
מסקנה נוספת שנצפית היא כי בתקופה שמאז ראשית 2008 ועד ראשית 2011 עלו המחירים במעל 45% על פי קו הרגרסיה² כמופיע בתרשים (ראה נוסחאות קו הרגרסיה המופיע בגוף התרשים). תוצאות דומות מתקבלות בניתוח "ממוצע נע".

לצורך זיהוי ההשפעה של היעוד שנקבע לחלקות בתכנית 1170 ו-111 בוצע ניתוח של העסקאות שבו אבחנה בין היעודים.

תוצאות הניתוח מצביעות על שוני מובהק במחיר בהתאם ליעוד הקרקע שבתכנית 1170 ו-1111 להלן התרשים של אותן העסקאות כאשר הן מובחנות על פי יעוד (ראה מקרא בגוף התרשים):

² רגרסיה היא שיטה סטטיסטית מקובלת המשמשת לבדיקת קשר כמותי בין משתנים.

ניתוח מחירים במתחם 3700 לפי יעוד



נתוני העסקאות שבוצעו בחלקה 204 הובדלו משאר העסקאות וסומנו בתכלת מאחר וחלק מחלקה זו מיועדת בתכנית 1170 ל"חוף ים" יעוד שצפוי היה שלא יוקנו לו זכויות בתכניות עתידיות. ציפיה זו של השוק מסבירה את המחירים בחלקה זו שהם נמוכים ביחס לכלל העסקאות.

ניתן להיווכח שהמחירים בעסקאות לקרקע שיעודה שצ"פ הוא הנמוך ביותר – כ-1,400 ₪ למ"ר בממוצע בתקופה.

לעומת זאת, מחיר הקרקע ביעוד מלונאות הוא כ-2,300 ₪ למ"ר בממוצע.

קשה להסיק מסקנות מהניתוח מחירי מכר של קרקע ביעוד מגורים מאחר וסטיית התקן בהם גבוהה מאד (כ-49%) יותר מכל שאר היעודים האחרים. אותן עסקאות שנדגמו בוצעו רק במקרקעין סמוכים לשדה דב. יצויין כי קיים מיעוט יחסי של עסקאות ביעוד מגורים (8 עסקאות בלבד) אשר מקשה עוד יותר להסיק מהם מסקנות בשל אקראיות בנתוני העסקאות.

בדיקת המחירים ביחס למרחק של החלקות מגבול התכנית הדרומית העלתה שקיימת שונות נמוכה ביחס למיקום אך לא ניתן להסיק ממנה על הבדל ברור. ככל הנראה השפעת הקרבה למרקם האורבני של צפון תל אביב מקזזת את ההשפעה השלילית של הקרבה לשדה דב.

גם ניתוח מחירי העסקאות ביחס לקרבה שלהן לים לא הצביעה על שונות מובהקת. ככל הנראה הסיבה לכך היא הספק באשר למגבלות על בניה במקרקעין הקרובים לים ומנגד התועלות הצומחות לקרקע

סחירה בקרבת הים. בהקשר זה יש יצויין כי חטיבת הקרקע כולה צרה וארוכה כך שהמרחק המירבי של החלקות מהים הוא כ- 600 מטרים בלבד.

ד. מסקנות הניתוח ביחס למסמכים והנחות העבר

מניתוח העסקאות עולה כי המחיר הממוצע שבו נסחרת קרקע שיעודה שצ"פ נמוך בכ- 40% מקרקע שיעודה מלונאות. סך שטח הקרקע המיועד למגורים בתכנית 1111 קטן יחסית ומספר העסקאות בהם קטן יחסית ואינו מאפשר הסקת מסקנות מובהקות. בתכנית 1170 אין עסקאות ביעוד מגורים. נתוני העסקאות של חלקה 204 בגוש 6896 מצביעים על שווי נמוך יחסית. הנתונים מושפעים מהחשש, המוצדק, שחלק מהחלקה שמיועד לחוף ים לא יהנה מהקצאה בתכניות משביחות עתידיות.

נתוני העסקאות אשר מופיעים במערכת "מידע נדל"ן" ושימשו לניתוח שבסעיף ג' לעיל מבוססים על דווחי הנישומים לרשות המיסים.

רמת המהימנות של דווחי הנישומים אינה גבוהה לנוכח הנטיה של חלקים מהם להקטין את חיובי המס (בעיקר מס שבח). למרות זאת, בהינתן כמות גדולה של עסקאות (כפי שאכן קיימות בחטיבת הקרקע הנדונה), ניתן להסיק מהם מסקנות ברמת בטחון סבירה מתוך הנחה טבעית שהדווחים שאינם אמיתיים מתפלגים באופן דומה ביעודי הקרקע השונים.

כמוסבר לעיל המשקל ביחידות אקוולנטיות שנקבע במסמך על ידי הינו כדלקמן:

מגורים	-	6 יחידות אקוולנטיות
מלונאות	-	5 יחידות אקוולנטיות
שצ"פ	-	2.5 יחידות אקוולנטיות
ספורט חינוך ונופש	-	2.5 יחידות אקוולנטיות

המסקנות שניתן להסיק מהעסקאות כפי שנותחו בסעיף ג' מצביעות על כך שהשוק אכן נוטה ליחס הפחתה מעט נמוכה יותר לייעוד שצ"פ וספורט ביחס לקרקע למלונאות בהשוואה לזה שנקבע במסמך שערכת.

משקלו של שצ"פ עפ"י ניתוח המחירים בלבד הוא 3.0 (שהם 60% ממלונאות). שונות זו הינה שולית ואקראית ויש ליחס גם משקל רב לקביעת המשקלים בעקבות פסק הדין ההפקעה בגוש 6620 כמוסבר לעיל.

לאחר בחינת התוצאות ולנוכח רמת המהימנות הבינונית של דווחי הנישומים לרשות המיסים נראה כי ראוי לאמץ את המשקלות שנקבעו במסמך פן-בן בשט שתוצאת הניתוח הכמותי קרובה אליו (ניתן אף לאמר כי הקרבה של יחסי המחירים בעסקאות ביעודים השונים מאששת את היחסים הללו).

באשר ליעוד מגורים, שאין בנתוני העסקאות כדי להעיד על שווים היחסי נראה כי ראוי לייחס להם שווי גבוה ממלונאות אך במעט בשל מיקומם בסמיכות לשדה דב.
תוספת של 20% על שווי מלונאות הינה סבירה וכן בנוסף להסבר שניתן לעיל בסעיף מאפייני המקרקעין יאומץ מקדם אקוולנטי של 6 יח' (לעומת 5 ביעוד מלונאות).

מצב חדש

תכנון מפורט של המבנים בתכנית 3700 המחייב את כימות שוויים. כימות זה מהווה בעיקר כלי עבודה למתכננים. לשם כך דרושה אחידות בעקרונות התכנית. האחידות בעקרונות מסייעת לקדם את מימוש כלל הזכויות ומנטרלת חשש של חוסר שיויונות בהקצאת הזכויות.

עד התכניות המפורטות יתכן ויחולו שינויים בערכי קרקע היחסיים שייקבעו בעת הכנות על ידי שמאי התכניות המפורטות.

למרות זאת קיימת חשיבות לקביעת יחסי שווי כיום לצורך הקצאת הזכויות בין המתחמים ע"י המתכננים. לשם קביעת המקדמים נבנה מודל שמאי המתייחס לערכי שווי של היעודים השונים בתכנית בעת מימושם. ערכי השווי נגזרים ומחולצים משווי מבנים בנויים, כלומר הם מתייחסים לשווי מרכיב הקרקע ביעודים החדשים הבנויים.

שווי זה מובטא במ"ר מבונה, נתוני השווי הבסיסיים נגזרים משווי היעודים השונים, מגורים, תעסוקה, מסחר וכן שילובים של זה בזה וכו', באיזורים סמוכים ואו שהתנהגות השוק בהן דומה למאפייני התכנית. לגבי היעוד, מלונאות השווי נקבע לפי מודל תיאורטי שכן אין עסקאות למלונאות מזה שנים רבות ומאחר והעסקאות הבודדות בהן נתונות לשוונות עצומה התובעת ממיקום, תמריצים ממשלתיים וסיווג.

יצוין כי מרכיב השווי למלונאות במצב קודם מתייחס גם לאפשרות לבנות דירות נופש, אפשרות זו אינה קיימת בתכנון ובמצב חדש.

