

מענה להתנגדויות מטעם מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

תב"ע 1122241-101 — נספח טבלאות איזון והקצאה — שכונת גבעת שקד, דרום מערב ירושלים

מס'	תיאור הטענה (תמצית)	מענה שמאי התכנית (יניב אסולין)	מענה הועדה מקומית והמלצה להחלטה
1. חברת נופי הדרום בע"מ (ח.פ. 516751831) — מיוצגת ע"י עו"ד אורי לומברוז			
1.1	החברה טוענת כי התקשרה בהסכמי מכר לרכישת זכויות היסטוריות בחלקות 1, 10, 11, 24, 26, 31, 35, 36, 41, 42, 47, 65, 66 בגוש 30928, ולפיכך יש לראותה כבעלת עניין בזכויות אלה.	מעיון בנסחי הרישום עולה כי החברה אינה רשומה כבעלים באף אחת מהחלקות הנטענות; הזכויות עדיין רשומות ע"ש הבעלים המקוריים/האפוטרופוס הכללי. לפי סעיף 125(א) לחוק המקרקעין הרישום מהווה "ראיה חותכת", ולפי תקן 15 ותקנות איחוד וחלוקה ההקצאה נעשית רק לבעלים הרשומים. נתמך בפסיקה (קעניג נ' מרגו; מזרחי נ' גולדנברג).	מקובלת העמדה העקרונית – עריכת טבלת הקצאה חייבת להתבסס על המרשם הפומבי, אחרת ייווצר חוסר ודאות וסיכון לכפל תביעות. יובהר כי ההסכמים החוזיים של החברה מול הבעלים הרשומים (ככל שקיימים) אינם בטלים, אלא רק בלתי-אכיפים כלפי עורך הטבלה/מוסדות התכנון
1.2	גם אם תוכר כבעלת עניין – פיצול הזכויות הנטענות בין 3 מגרשי תמורה (201, 203, 204), ובפרט שיתוף במגרש 204 עם מדינת ישראל, מפר את "עיקרון הריכוז" ומקשה על מימוש עתידי.	מאחר שהחברה אינה בעלת מעמד רישומי, אין לה יריבות לטעון ל"פיצול זכויותיה"; ההקצאה בוצעה כדין עבור הבעלים הרשומים בלבד.	ראשית בשים לב להסבר לעיל בסעיף 2.1 לעיל קיים השתק לחברה להעלות טענות לעניין פיצול זכויותיה. בבחינת למעלה מן הצורך, בנסיבות העניין בו קיימות במצב נכנס 90 חלקות עם עשרות בעלים ובמצב המוצע 4 מגרשים סחירים וכאשר עפ"י המרשם מדובר בבעלים שונים (העובדה כמפורט לעיל שזכויות החברה אינן רשומות ו/או ידועות לכלל), פיזור הבעלים השונים היה ראוי תוך הצמדות לעיקרון שוויון היחסי. ריכוז מלאכותי היה עלול לפגוע בזכויות בעלים אחרים באותם מגרשים.
1.3	נטען כי נפלה שגיאה בכך שלא ניתן מקדם הפחתה לחלקות בבעלות משותפת (מושע) במצב הנכנס, בהשוואה לחלקות בבעלות יחידה.	כלל החלקות מקרקעין מוסדרים עם חלקים יחסיים מוגדרים; המתחם כולו מיועד כמקשה אחת לתכנון מפורט (סעיף 122), כך שלאף חלקה לא היה פוטנציאל מימוש עצמאי בשוק חופשי – ולכן אין הבדל כלכלי בין מושע לבעלות יחידה במצב הנכנס.	בהינתן שמדובר בחלקות ריקות ובשים לב לעובדה שבמצב הנכנס עיקר שווים של המקרקעין בראי המועד הקובע הינו כקרקע בעלת פוטנציאל תכנוני עתידי – ואף חלקה אינה יכולה להוות מתחם תכנוני עצמאי, במקרה דנן לא נמצא שיש בבעלות המשותפת בחלק מהחלקות כדי להוות גורם המפחית ערך או לחילופין ככזה המצדיק תוספת ערך לחלקות בבעלות יחידה.
1.4	אי-בהירות/סתירה לגבי המועד הקובע – 01.01.2025 המצוין בנספח לעומת מועד עריכת הטבלאות בפועל.	מדובר בטעות סופר; המועד הקובע הנכון הוא יום הפקת הנספח – 16.9.2025, בהתאם למועדי הפקת המסמך, העתקי הרישום וחתימת הטבלאות. לתיקון אין השפעה מהותית על הטבלה.	דומה כנפלה טעות סופר במועד חוות הדעת. מעיון בנספח העקרונות ניכר שהינה עדכנית אחרי 1.1.2025. ניתן לראות בגוף חוות הדעת שהנסחים מעודכנים לתאריך המוקדם ביותר ליום 26.6.2025. לאור האמור יש להפיק גרסה מתוקנת פורמלית של הנספח בציון המועד הקובע הנכון.

מס'	תיאור הטענה (תמצית)	מענה שמאי התכנית (יניב אסולין)	מענה הועדה מקומית והמלצה להחלטה
1.5	נטען למפגע רעש "לא זניח" למגרש 201 עקב קרבה לרחוב בנבנישתי, וכי לא בוצעה הפחתת שווי בגין כך במצב היוצא.	מגרש 201 אינו חזיתי לרחוב בנבנישתי אלא פונה לדרך פנימית שכונתית; הסמיכות בפועל היא לתוואי הרק"ל (משביח ולא פוגם); קיימת גמישות אדריכלית למיקום המבנה בעומק המגרש; שימושים משלימים (מסחר/תעסוקה/גני ילדים) יכולים לשמש חיץ.	בתסקיר השפעה על הסביבה בתכנית 101-0969162 צוין "שבצמונה של התכנית צפויים מפלסי רעש העולים על קריטריוני התכנון...". עוד צוין שככל ויתקדם התכנון תוך כדי קביעת מיקומם הסופי של המבנים ניתן לדייק את המודל תוך כדי התחשבות טובה יותר במיסוד רעש ע"י המבנים.....דבר אשר יאפשר תכנון טוב יותר של המיגון הנדרש בדגש על דרום התכנית". בהקשר זה יובהר שבמגרש 201 קיימות גמישות באשר למיקום מבנה המגורים (אלו הרגישים יותר לרעש) בה בעת שלא צוינו ערכים חריגים וכן מגרש 201 בהיותו פונה לשצ"פ מאפשר כאמור גמישות גדולה בהצבת המבנים.
1.6	נטען כי תא שטח סמוך (כ-8 מ' ממגרש 201) עליו חלות "הנחיות מיוחדות" (לפי סעיף 6.2 הנטען) מטיל "צל" על יכולת הניצול ועל השווי.	ההפניה לסעיף 6.2 אינה מדויקת/קיימת בתקנון. לגופו: הפיתוח מבוצע בהליך דו-שלבי מוסדר (תב"ע מאושרת + תב"ע נוכחית ליישום איחוד וחלוקה בלבד); זכויות הבנייה כבר נבחנו ואושרו בשלב הראשון תוך בחינת מכלול ההשפעות הסביבתיות.	משהזכויות כבר גזורות ואושרו בתב"ע התקפה, טענה לפגיעה עודפת (מעבר למגולם בזכויות שנקבעו) מחייבת הוכחה קונקרטית וכמותית – שלא הוצגה. בהיעדר תשתית ראייתית, אין מקום להפחתה נוספת - הטענה לפגיעה נטענת בעלמא.
1.7	בקשה למחיקת רכיב השווי הכספי (בש"ח) המוצג בטבלת האיזון, בטענה כי חורג מסמכות/אינו נדרש.	מפנה לתקן 15 (סעיפים 5.10 ו-9) הקובע חובה מפורשת להציג ערכי שווי כלליים ופרטניים בתחום התוכנית – זו דרישת חובה בתקינה השמאית ולא חריגה ממנה.	לדרישת המחיקה אין כל בסיס חוקי ו/או הנחיות. תקנות איחוד וחלוקה טופס (תקנה 4) מחייבים הצגת שווי ושווי יחסי הן במצב נכנס והן במצב יוצא. במסגרת תקן 15 ניתנה האפשרות להציג את ערכי השווי במקדמים אקווי- כך נעשה ולא נמצא שנפל בעניין זה כל פסול. יש להוסיף הערה בגורמים ושיקולים שערכי השווי הינם לצורך קביעת שווי יחסי בלבד ואין בהם כדי לקבוע את שווי השוק של המקרקעין ו/או לשמש כבסיס לגביית היטל השבחה עתידי. כמו כן, יש להוסיף פרוט עמודות במצב החדש הקיים ממילא בתחשיב ועל מנת שיהיה תואם תקנות איחוד וחלוקה): עמודת שווי מגרש חדש ועמודת שווי יחסי לבעל זכות וכן עמודת שווי יחסי (באחוזים) מכלל שטח התכנית.

מס'	תיאור הטענה (תמצית)	מענה שמאי התכנית (יניב אסולין)	מענה הועדה מקומית והמלצה להחלטה
2. דב פקלמן וברוך פקלמן (בעלי חלקה 9 בגוש 30928) – מגרש תמורה 202 – מיוצגים ע"י עו"ד תמר מגדל ומאיה ביבי; שמאי: דני טרשנסקי ועל רוזנברג			
2.1	מגרש 202 – דגש על "נחיתויות" נטענות: סמיכות למבנה ציבור 107 (שב"צ) הגורמת לכאורה לחסימה/מטרד ופגיעה בפרטיות ובנוף, כמו אין מקום להביא בחשבון את התוספת בשווי בגין צפיפות נמוכה	ההצגה מגמתית: המתנגדים התעלמו מיתרונות מהותיים – מגרש 202 הוא היחיד ללא מטלות ציבוריות פנימיות (בניגוד ל-201, 203, 204); פונה לשצ"פ פתוח (מגרש 400, תב"ע 12222); צפיפות בנייה נמוכה משמעותית (34 יח"ד/דונם לעומת עד 123 ביתר המגרשים). מוצגים תשריטים/הדמיות המוכיחים כי בין המגרש למבנה הציבור מפריד כביש פנימי ורצועת פיתוח נופי, וכי אין חשיפה חזיתית או ניתוב תנועה דרך מגרש 202.	מניתוח מאפייני מגרש ההקצאה מס' 202, תוך בחינה מחד של מכלול יתרונותיו בשים לב בין היתר: להוראות התכנית, יעוד המגרשים המצרניים, מיקומו הפנימי, צמידותו לשצ"פ, אל מול קרבתו למגרש 107 המיועד לשטח למבני ציבור מאידך גיסא, נמצא שבמאזן הכולל - אין בסיס לביצוע הפחתה עקב קרבתו למגרש 107 כנטען. זאת ועוד, מניתוח מדוקדק עולה שבין מגרש 107 למגרש 202 קיימת דרך פנימית, הדופן במגרש 202 הפונה לשטח למבנה ציבור הינה הדופן הצרה (הקצרה) של המגרש. לאור האמור לעיל, לא נמצא שיש מקום לבצע הפחתה נוספת בגין קרבה למבנה וקביעת שוויה סבירה.
2.2	נטען כי המבנה המתוכנן במגרש 202 אי-רגולרי ומאורך, מאפיין שיכבד על תכנון יעיל ויוביל ל"דירות כלואות" או בעלות כיוון אוויר יחיד, ויפגע בשווי הדירות לעומת מגרשי תמורה אחרים.	הטענה מוטעית עובדתית – כלל מגרשי המגורים בתוכנית כוללים קומות מסד מוארכות (מאפיין אחיד ולא ייחודי ל-202); בטבלה כבר ניתנה הפחתה של 5% לשטחי מגורים בקומות מסד לעומת מגדלים (סעיף 6.7), כך שההבדל כבר תומחר. צפיפות נמוכה במגרש 202 משחררת אילוצים קונסטרוקטיביים ומאפשרת גמישות תכנונית וריבוי כיווני אוויר.	יצוין כי ה"כליאה" הנטענת אינה מבוססת דיו ונטענת כטענה כללית בלבד ולא על תוכנית אדריכלית מפורטת בפועל (שטרם קיימת בשלב איחוד וחלוקה). עוד יובהר שנספח הבינוי אינו מחייב וכי קיימות אפשרויות שונות במימוש הבינוי בתחום המגרש. זאת ועוד, מידות המגרש בשים לב למגבלת קווי הבניין מאפשרים גמישות תכנונית ובנייה פונקציונאלית.

מס'	תיאור הטענה (תמצית)	מענה שמאי התכנית (יניב אסולין)	מענה הועדה מקומית והמלצה להחלטה
3. יצחק אמיר, יצחק שי ויצחק תומר (בעלי חלקות 38+29 בגוש 30928) — מגרש תמורה 203 — מיוצגים ע"י עו"ד אייל כהן ומוריה לנדאו; שמאי: גלעד המאירי			
3.1	יש להקצות את הזכויות בתחום מגרש חדש 202 החופף בחלקו חלקות המקור של הבעלים - הכלל הראשון מבחינת הוראות סעיף 122.	עקרון העל הינו עקרון הקטנת השותפויות וריכוז בעל זכות אחת גובר על מיקום מגרש ההקצאה.	מלאכת ההקצאה הינה מלאכה מורכבת ביותר, בוודאי שעה שקיימות במצב נכנס 90 חלקות ומאות בעלים, שעה ששווי היחסי הנכנס של כל אחד מבעלי הזכויות לעיתים מסתכם בעשירות האחוז וקיימים במצב היוצא רק 4 מגרשים סחירים. בנסיבות הנ"ל בפרט היררכיית ההקצאה תעשה לפי המדרג הבא: שמירה על עיקרון השווי היחסי, הפרדת שותפויות וככל והדבר מסתייע הקצאה קרוב ככל שניתן לחלקת המקור. בשים לב לחלקם הנכנס של בעלי הזכויות ומיקום חלקותיהם במיקומים מרוחקים זה מזה בקצוות ממש, בחינה רחבה של כלל חלקם בשווי היחסי מעלה שאופן הקצאת הזכויות למתנגדים סביר ולא נפל בה כל פגם. היענות כיום לבקשת המתנגדים תגרום לכך שיידרש להסיט את ההקצאה של בעלים אחרים למגרשים אחרים ואף כדי ביזור זכויותיהם ביותר ממגרש אחד. לאור האמור לא נמצא שיש יסוד בטענה המצדיקה הענות לבקשה תוך פגיעה פוטנציאלית בבעלי זכויות אחרים ללא כל הסבר מניח את הדעת
3.2	הוגשה התנגדות עם חוות דעת שמאית נגדית, בטענה ל"טעויות" בטבלה שיובילו לשינוי בשיעורי הזכות היחסית של המתנגדים (בעלי חלקות 29 ו-38, מגרש תמורה 203).	אין מדובר בטעויות אלא בניתוח חסר השמאי הנגדי לא הציג תחשיב חלופי מלא או טבלת הקצאה נגדית, ונקט "ראיית מנהרה" תוך התמקדות בחלקות 29 ו-38 בלבד, מבלי לבחון את ההשלכה על יתר 90 החלקות במתחם ואת הפרת עקרון השוויון/הצדק החלוקתי.	"הטעויות" הנטענות נטענות בעלמא ובאופן כללי. כפי שיפורט להלן לגופן של טענות - התפיסה המתודולוגית לפיה נקבע שווין של החלקות במצב נכנס נמצא ראוי ונכון יותר בנסיבות המקרה. חוות דעת שמאי התכנית נשענת על מדידות שנערכו באמצעות מודד מוסמך ולא על מדידות אומדניות שנערכו באופן גרפי כעולה מההתנגדות. יחד עם זאת, בעת בחינת הטענות של המתנגד לתיקון "ושגיאה" בטבלת איזון סגורה (מערכת יחסית שבה שינוי במגרש אחד גורר שינוי הפוך אצל אחרים) מחייב בדיקת הטענות גם בראיה רחבה על כלל השפעותיה על הטבלה.
3.3	חלקות (84, 56, 87, 68, 16, 53, 65 בגוש 30928) המסומנות גרפית כ"דרך" בתב"ע 3365, וטוען כי הובאו בטבלה בשווי גבוה מדי (מקדם 60%) במקום שווי "דרך" נמוך.	קיימת התעלמות מכך שרוב שטחי החלקות מסווגים בפועל בתחום "מתחם לתכנון מפורט" (קו ירוק מרוסק) ולא כ"דרך" קשיחה. בטבלה בוצעה הבחנה מדויקת – שטח בתוך המתחם לתכנון מפורט הובא במקדם 60%, ורק שטח מחוץ לגבולות המתחם (למשל 117 מ"ר מתוך חלקה 68) הובא בשווי דרך. מוצגת השוואה גרפית מדויקת בין תשריט תב"ע 3365 לתשריט GOVMAP. נטל הפרשות הציבוריות מוטל על פי דין באופן רוחבי,	אין חולק שקביעת השווי הנכנס יעשה בהתאם ליעודה הסטטוטורי המאושר של החלקה במצב הנכנס ובשים לב להוראות התכנית. במקרה דנן, חלק ניכר משטח התכנית נכלל בתחום שטח לתכנון מפורט ובכלל חלות עליו הוראות לפיו בתחום שטח זה יקבעו הפרשות של עד 40%. הפרשות אלו הן כוללות ביחס לכל המתחם ולא ניתן ליחסם לחלקה זו או אחרת בתחום השטח לתכנון מפורט. מכאן שסבירה

מס'	תיאור הטענה (תמצית)	מענה שמאי התכנית (יניב אסולין)	מענה הועדה מקומית והמלצה להחלטה
		שווייני ומאוזן על מכלול בעלי הזכויות במתחם כולו מכח עקרונות האיחוד והחלוקה ולא על חלקה ספציפית.	ביותר קביעת שמאי התכנית ששטח שנכלל בתחום שטח לתכנון מפורט ליעוד זה או אחר בתחום תכנית מאושרת 3365 אין יתרון ביחס ליעוד אחר נוכח הוראותיה, אי מימוש ההפקעות ולעובדה שנקודת המבט צריכה להיות <u>למועד הקובע</u> ולא למועד אישורה של התכנית המוקדם בכ- 30 שנה. עוד יודגש, שהמתנגד הציג עמדתו ביחס לקיומו של פער בין יעודים במצב קודם והכל תוך התעלמות ממכלול הוראותיה ומבלי לספק נתון /עסקה המפריכים את הפרשנות התכנונית לפיה נערכה הטבלה. ביחס לשטחים המצויים מחוץ לשטח לתכנון מפורט קביעת שווים נעשתה עפ"י ייעודם המאושר.
3.4	טענה למדידה גרפית-דיגיטלית (Govmap) המראה חלוקה שונה בין ייעוד "דרך" ל"מגורים 5" בתוך חלקות 68 ו-71, ובקשה להתאמת השווי בהתאם.	כלל השטח בתוך קו המתחם לתכנון מפורט מקבל דין שווה (60%) ללא קשר לסימון הצבעוני הפנימי (מגורים 5 / דרך פנימית רעיונית); "דיוק" גרפי בחלוקה הפנימית חסר משמעות שמאית. שווי "דרך" מופחת חל רק על השטח שמחוץ לגבול המתחם הסטטוטורי.	מדידה גרפית לפי מערכת מידע גאוגרפית זו או אחרת אינה מהווה תחליף למדידה שנערכה אנליטית ע"י מודד מוסמך. מדידה ממערכות ה-GIS יכולות להוות לכל היותר כלי עזר / אינדיקציה אולם אינה תחליף לביצוע המדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך. השטחים המפורטים בטבלת ההקצאה הינם בהתבסס על נתונים שהתקבלו ממודד מוסמך. יש לציין בגורמים ושיקולים שהשטחים בטבלת ההקצאה והאיזון הינם לפי נתונים שהתקבלו ע"י מודד מוסמך ולציין את שם המודד.
3.5	(א) טענה כי מקדם 60% על "מגורים 5" מגלים הפחתה כפולה; (ב) לחלופין – אם קרקע לתכנון עתידי שווה 60% מקרקע זמינה, שווי הדרכים/שב"צ צריך לרדת למקדם 0.06 בלבד; (ג) דרישה להחיל הפחתת מושע גם במצב הנכנס.	הטענות נובעות מאותו כשל מתודולוגי שנדון ביחס לנופי הדרום (ערבוב בין מתחם כבול לתכנון מפורט לבין קרקע זמינה בשוק חופשי). כל החלקות מוסדרות עם חלק יחסי ברור, המתחם כולו כבול לתכנון מפורט משותף, אין הבדל כלכלי בין מושע לבעלות יחידה במצב הנכנס, ואין מקום לגזירה חשבונית פשטנית של מקדם 0.06.	טענת המתנגד נובעת בשל אותה תפיסה דווקנית לעניין הפרשנות התכנונית הרואה ביעוד כחזות הכל בהתעלם מהוראות התכנית ובהיותו של חלק ניכר מהמתחם כשטח לתכנון מפורט. ראה תשובה בסעיף 4.3 לעיל.
3.6	דרישה להעברת הקצאת המתנגדים ממגרש תמורה 203 למגרש תמורה 202, בטענה לעיקרון קרבה גיאוגרפית למקרקעי המקור (חלקות 29 ו-38).	הדחייה מבוססת על מספר כשלים מצטברים: (1) עיקרון הקטנת השותפויות/ריכוז בעל זכות אחת גובר, לפי תקן 15 והפסיקה (עתמ נצרת – באסס גבן; ערר עומר אבו ריא), על עיקרון מיקום ההקצאה – בפרט	מלאכת ההקצאה הינה מלאכה מורכבת ביותר, בוודאי שעה שקיימות במצב נכנס 90 חלקות ומאות בעלים כאשר שווי היחסי הנכנס של כל אחד לעיתים מסתכם בעשירות האחוז וקיימים רק 4 מגרשים סחירים.

מס'	תיאור הטענה (תמצית)	מענה שמאי התכנית (יניב אסולין)	מענה הועדה מקומית והמלצה להחלטה
		משום שהאפוסטרופוס הכללי ומדינת ישראל מחזיקים ברוב השטחים ומפוזרים בכל המתחם, כך שכל מגרש "קרוב" אליהם ממילא; (2) המצב הקודם (תב"ע 3365) הוגדר כולו כ"מתחם לתכנון מפורט" ללא מיקום מובטח מראש, כך שאין "זכות מיקום היסטורית" שנפגעה; (3) בבדיקה גיאוגרפית בפועל (GOVMAP) חלקה 38 ממוקמת בקצה הדרום-מערבי הרחוק ממגרש 202, ודווקא קרובה למגרש 203; (4) המתחם קטן והומוגני, וחובת הקרבה לפי סעיף 122(1) כפופה למגבלת "ככל האפשר" בלבד.	בנסיבות הנ"ל בפרט היררכיית ההקצאה תעשה לפי המדרג הבא: שמירה על עיקרון השווי היחסי, הפרדת שותפויות וככל והדבר מסתייע הקצאה קרוב ככל שניתן לחלקת המקור. בשים לב לחלקם הנכנס של בעלי הזכויות ומיקום חלקותיהם במיקומים מרוחקים זה מזה בקצוות ממש, בחינה רחבה של כלל חלקם בשווי היחסי מעלה שאופן הזכויות למתנגדים סביר ולא נפל בה כל פגם. היענות כיום לבקשת המתנגדים תגרום לכך שיידרש להסיט את ההקצאה של בעלים אחרים למגרשים אחרים ואף כדי ביזור זכויותיהם ביותר ממגרש אחד. לאור האמור לא נמצא שיש יסוד בטענה המצדיקה הענות לבקשה תוך פגיעה פוטנציאלית בבעלי זכויות אחרים ללא כל הסבר מניח את הדעת
3.7	יש להפחית למושאע במצב הנכנס בחלקות בהן ריבוי בעלים נוכח החיכוך שנוצר בין בעלי הזכויות בקרקע	כלל החלקות מקרקעין מוסדרים עם חלקים יחסיים מוגדרים; המתחם כולו מיועד כמקשה אחת לתכנון מפורט (סעיף 122), כך שלאף חלקה לא היה פוטנציאל מימוש עצמאי בשוק חופשי – ולכן אין הבדל כלכלי בין מושאע לבעלות יחידה במצב הנכנס.	בהינתן שמדובר בחלקות ריקות ובעלים לב לעובדה שבמצב הנכנס עיקר שווים של המקרקעין בראי המועד הקובע הינו כקרקע בעלת פוטנציאל תכנוני עתידי - ואף חלקה אינה יכולה להוות מתחם תכנוני עצמאי, במקרה דנן לא נמצא שיש בבעלות המשותפת בחלק מהחלקות כדי להוות גורם המפחית ערך או לחילופין ככזה המצדיק תוספת ערך לחלקות בבעלות יחידה.
3.8	טענה כי שיעורי ההפחתה בגין "מורכבות והיקף עסקה" שניתנו לכל מגרש תמורה נקבעו ללא נימוק מספק, ובפרט כי מגרש 201 "אינו מורכב כלל" בעוד מגרש 202 מקופח.	מקדם המורכבות אינו מבוסס על אלמנט בודד, אלא שקלול כולל של מאפיינים פיזיים, תכנוניים וקנייניים ייחודיים לכל מגרש – לרבות משך הדחייה הצפוי עד ליציאה בפועל לבנייה, סיכוני יזמות, ומורכבות רישומית/רישויות.	מסמך העקרונות חייב להיות ברור ונהיר תוך פירוט לגבי מדרג מקדם המופעל. במקרה דנן חסר פירוט ועל כן יש להשלים הפירוט למקדם מורכבות והיקף עסקה.