

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 22 ינואר, 2025

מספרנו : 30026/2025

לכבוד :

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול

שטח הגוש הגדול (6896)**הנדון: אומדן שווי יחסי של זכויות "מתחם הגוש הגדול" בתכניות תמ"ל/3001,****תא/מק/1/4444 ו- תא/מק/2/3700 -****גוש : 6896 חלקה : 204****חלק ממתחם "הגוש הגדול", תל-אביב, שבניהול המנהלים****הודעה מטעם המנהלים והחלטת בית המשפט מיום 16.1.2025**

בהמשך לחוות דעתנו מסי' 29279/2024 א' מיום 9.9.2024 (להלן: "השומה"), ולהודעת המנהלים (החלטת בית המשפט מיום 16.1.2025), התבקשנו להתייחס לשאלה האם יש מקום לבחון מחדש את מקדמי ההתאמה שנקבעו בשומה ולעדכןם, בכל הנוגע לתרומת תכניות העיצוב למתחם אשכול.

1. מסמכים שהוצגו בפנינו:

- חוות דעת מיום 30.12.2024 של אינג' אחי רורמן, לעניין תכנית עיצוב תאי שטח 102,108 לפי תכנית תמל/3001 (להלן: "חווי"ד רורמן").
- מענה מיום 2.1.2025 של יוני אפרתי (אפרתי מדפיס, ניהול פרויקטים בע"מ) ואדרי' גיל פישביין (גל אור פישביין אדריכלים, מתכנני תכנית העיצוב) לחוות דעת רורמן הנדסה לתכנית עיצוב למגרשים 102,108 לפי תכנית תמ"ל/3001 שכונת אשכול, שדה דב.
- תכניות העיצוב במגרשים 102 ו-108 שבתמ"ל 3001- השלמה לתשובת ארבעה מהמנהלים להערות בעלי הזכויות לנוסח התקנון ולשומה.
- תגובת עו"ד יוסף גיא מוסרי מטעם המשיבים לבקשת המנהלים מיום 6.1.2025 בעניין תכנית העיצוב במגרשים 102,108 בתמ"ל 3001.
- פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לת"ב מיום 8.1.2025 ביחס לתכנית עיצוב ארכיטקוני במגרשים 102 ו-108.

2. להלו עיקרי חו"ד רורמן, כמופיע בדו"ח:

פתרון מיגון: על פי הוראות התב"ע, המיגון יעשה באמצעות מרחב מוגן קומתי (ממ"ק), או על ידי מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) וזאת באישור מה"ע. התכנון שהוצג בפורום מתבסס על מיגון באמצעות ממ"ק.

הערה 1 - כפי שהוסבר לי, פתרון הממ"קים אושר על ידי בעלי הקרקע ומועדף על ידם, עם זאת, יש גורמי שיווק, הטוענים כי דירה ללא ממ"ד נחותה מבחינה שיווקית.

הערה 2 - לפי התכנון הקיים מתוכנן ממ"ק אחד בקומה, על פי תקנות תכנון ובניה (תוספת רביעית) ממ"ק יכול לשרת עד ארבע יח"ד בלבד. בבניינים אשר הקומות הטיפוסיות מבוססות על חמש או יותר יח"ד בקומה, נדרש להוסיף ממ"ק או לחלק את הממ"ק המתוכנן. מוצע לקבל אישור יועץ פקע"ר לתכנון המוצע.

מרפסות: לפי התב"ע הוקצו שטחים למרפסות בנוסף לשטח העיקרי של הדירות, בממוצע 14 מ"ר לדירה. לא ניתן לנייד זכויות בין הבניה המרקמית למגדל ולהיפך. הוסכם עם אדרי העיר מפתח לחלוקת "בנק" שטחי המרפסות לפי סוג הדירה.

בחזיתות לרחובות נשמר תכנון חזרתי של המרפסות, כאשר המרפסות נמצאות אחת מעל השניה.

החזיתות העורפיות הפונות לחצר הפנימית, מאופיינות במרפסות "קופצות" אשר אינן חופפות באפן מלא, כלומר המרפסות לא ממוקמות אחת מעל השניה.

במרפסות החופפות באפן חלקי, החלק הנמצא מעל לשטח עיקרי של דירה נחשב כשטח עיקרי ולא כשטח מרפסות. (שטח זה צומצם לעומת התכנון המקורי, בעקבות שינוי תכנון אשר הציב חלק מהמרפסות באופן חופף). דוגמא

על פי טבלת השטחים האחרונה, שהתקבלה ב 29/12/24, נוידו שטחים עיקריים לטובת שטחי מרפסות: במגרש 102 = 560 מ"ר, במגרש 108 = 514 מ"ר. (האדריכל הציג את התכנון המעודכן בפגישת פרה רולינג עם הרישוי ולדבריו החישוב אושר)

על פי טבלאות השטחי והתמהיל האחרונות שהתקבלו ב 29/12/24, קיים חוסר משמעותי בשטחי שרות בבניה המרקמית.

הפרש שטחי שרות זכויות - מוצע	בניה מרקמית	בניה מגדלית
מגרש 102	1,182 מ"ר (-)	1,457 מ"ר
מגרש 108	1,969 מ"ר (-)	867 מ"ר

בדיקה הנדסית ראשונית לגבי מורכבות הביצוע של התכנון המוצע:

התכנון, בעיקר של הדירות הפונות לחזיתות העורפיות, מאופיין בתכנון לא חזרתי ולא רציף, דבר אשר גורם למפתחים גדולים ולתקרות עבות במיוחד. לדברי האדריכלים תוכנו תקרות בעובי 35 ס"מ, לעומת עובי מקובל במגדלי מגורים של כ 25 ס"מ. כדי להמנע מכך נדרש לייצר המשכיות של עמודים וקירות ולהקטין את המפתחים.

תכנון המרפסות "הקופצות" בחזיתות העורפיות, יוצר חשיפה לחוץ של תקרות ורצפות מעל ומתחת לחללי מגורים, נדרש לבצע בידוד תרמי בתקרות וברצפות המרפסות, דבר היוצר עיבוי נוסף לתקרות, וזאת להבדיל ממרפסות רציפות.

חומרי הגמר המוצגים בתכנית והמוגדרים בתקנון, ייחודיים ויקרים באפן יחסי. בתא שטח 102 מתווספת המורכבות של חזיתות מעוגלות. (האדריכל הסביר כי אינו שולל אלמנטים ישרים ויצירת הקשת בסגמנטים, דבר אשר יזיל ויפשט את הביצוע). כדי להמנע בתלות במוצר ספציפי אשר יתכן שכלל לא יהיה זמין בשוק, רצוי, כפוף לאישור אדריכל העיר, להגדיר חומרים כלליים יותר לדוגמא "חיפוי תעשייתי קשיח" במקום "לוחות בחיפוי טרצו... ולוחות בחיפוי בטון".

האדניות מהוות אלמנט מורכב מבחינה ביצועית ותחזוקתית; על פי התכנון המוצע מדובר באלמנטים בנויים כחלק משלד הבניין, הנמצאים בקצה הקומה. לפי התקנון האדניות תהיינה בעומק של בין 50 ס"מ ל 100 ס"מ ותכלולנה מערכת השקיה וניקוז סמויה. בחלק מהמקרים האדניות נמצאות מעל חללי מגורים (חדרי שינה, סלון) ותדרש רצפה כפולה, בידוד תרמי ואיטום מיוחד. עלות ביצוע צפויה של אדנית כ 2,000 ש"ח למ"א, ללא צמחיה ומערכות.

על פי התכנון, תחזוקת האדניות תהיה רק מהצד החיצוני של הבניין ותהיה באחריות חברת הניהול, כדי לאפשר את הטיפול באדניות ידרש להתקין אמצעי לטיפול בחזיתות דוגמת מתקן BMU (פיגום מכני המורכב על גג הבניין) בעלות של כשני מיליוני שקלים למתקן, בכל מגדל (3 מגדלים). ומתקנים אחרים בבניה המרקמית.

נדרש ורצוי לקבל אמדן תחזוקה חודשי / שנתי לטיפול באדניות. הערכה ראשונית המסתמכת על עלויות תחזוקה של קירות ירוקים בשטחים דומים (כ 500 מ"ר) מדובר על כ 20,000 ש"ח לחודש.

בדיקה כללית לגבי יעילות התכנון של הדירות והשטחים הציבוריים:

לאחר עיון ובדיקה של תכניות האדריכלות המצורפות למצגת תכנית העיצוב, ניתן לחלק את הדירות בבניינים לשני סוגים - דירות הפונות לחזיתות הראשיות ודירות הפונות לחזיתות העורפיות.

הדירות הפונות לחזיתות ראשיות, רגולריות ושומרות לרוב על אפשרות תפקוד רגיל מבחינת התאמת ריהוט מיקום פתחים וכדומה.

בדירות הפונות לחזיתות העורפיות, והדירות הפינתיות בחזית מעוגלת, במיוחד בתא שטח 102, התכנון הלא רגולרי של החזיתות משפיע על תכנון הפנים, ונדרש לבדוק האם אין חדרים לא תקינים, כלומר חללים אשר לא ניתן להגדיר כחדר לפי תקנות תכנון ובניה, ושטחים בעייתיים לשימוש ולהצבת רהיטים. הסוגיה הועלתה בפני האדריכלים ולדבריהם, כל החללים נבדקו ועומדים בדרישות התקנות. רצוי, כדי למנוע תיקונים בעתיד, להעביר את התכנון המוצע לבקרה על ידי מכון חיצוני דוגמת "מסד" וכד'.

סיכום:

תכנון המבנים, במיוחד סביב החצרות התשלום הפנימיות אינו רגולרי, וכמתואר לעיל "עולה" ב 1,074 מ"ר שטחים עיקריים לטובת מרפסות.

נדרשת בדיקה מיידית של חישוב שטחי השרות בפרויקט, לרבות פרה רולינג באגף הרישוי לגבי שימוש בשטחי חניה דו גלגלית. ככל שלא יתקבל האישור יוצר חוסר של כ 1,370 מ"ר שטחי שרות, אשר יקבלו מענה על ידי ניוד שטחים עיקריים סחירים.

התכנון הלא רגולרי והלא חזרתי, יוצר מספר אתגרים תכנוניים וביצועיים כמוסבר לעיל. כדי להבטיח את היתכנות הביצוע של התכנון המוצע ואת המשמעויות הכלכליות שלו, הן מבחינת עלות הקמה והן מבחינת עלות תחזוקה, רצוי לקדם ולעלות ברמת הפירוט של התכנון כבר בשלב זה, דבר אשר ייצור וודאות לתצורה הסופית של הפרויקט.

ההבדל בין תכנון הדירות המופנות לרחובות הראשיים לעומת הדירות הפונות לחצרות הפנימיות, יוצר דיפרנציאציה בסוג הדירות, ובעלויות התחזוקה של החזיתות השונות. רצוי להעביר את התכנון המוצע לשמאי כדי לקבוע היום את דירוג שווי הדירות ואת אופן חלוקת עלויות התחזוקה.

3. התייחסותנו לתכניות העיצוב, בהתייחס לחו"ד רורמן:

- לאור חו"ד רורמן, מימוש תכניות העיצוב כרוך באובדן שטחים עיקריים לטובת שטחי מרפסות וכן קיים חוסר של שטחי שירות.
בנוסף, עפ"י חו"ד רורמן: "התכנון הלא רגולרי והלא חזרתי, יוצר מספר אתגרים תכנוניים וביצועיים...".
- כמו כן, בתכנית העיצוב פתרון המיגון נעשה באמצעות ממ"ק ולא ממ"ד, כאשר במציאות בה אנו חיים, קיים ביקוש לדירות עם ממ"ד (בהקשר זה יש לציין כי לא נכונה ההערה של אינני רורמן, כי פתרון הממ"קים אושר ע"י בעלי הקרקע, באשר קידום תכניות העיצוב לא נעשה כלל ע"י או בשיתוף הבעלים).
- תכניות העיצוב אושרו בכפוף לרשימה ארוכה של תנאים, שעמידה בהם עשויה להימשך זמן לא ידוע.
- יתכן שבעלי הזכויות במגרשים 102 ו-108 כלל לא יממשו את תכניות העיצוב הנ"ל אלא יפעלו לשינוין או לעריכת תכניות עיצוב אחרות.
- בנוסף, מקובלות עלי הערות עו"ד מוסרי בתגובתו מטעם המשיבים, כי: "בשים לב לכך שכיום לא עומדת על הפרק חלוקה למגרשים בתוך המתחמים, אלא הגרלה למתחמים עצמם, ללא חלוקה פנימית, הרי שאין באמת יכולת לעשות שימוש בתכנית העיצוב האדריכלי של מגרש, בשלב זה, גם אם זו מאושרת ע"י המוסד התכנוני המוסמך."
- לאור האמור לעיל, קיימת לדעתנו אי וודאות באשר למימוש תכניות העיצוב ע"י בעלי הזכויות במגרשים הנדונים ולגבי תרומת תכניות העיצוב לשווי המגרשים הנ"ל במתחם אשכול.

4. שינוי מקדמי התאמה ביחס לשומה

- בשומה קבענו מקדם מימון תכנית עיצוב כיתרון למתחם אשכול. בנוסף, הבאנו בחשבון מקדם זמינות בין מתחם אשכול למתחם תכנית מפורטת תא/מק/1/4444 (להלן: "מתחם 2") שנובע משני אלמנטים – דחיה עד לאישור תכנית מתחם 2 וכן היתרון באישור צפוי של תכניות עיצוב ארכיטקטוני במתחם אשכול לעומת הדחיה עד לאישור תכניות עיצוב במתחם 2.
- בהינתן שקיימת אי וודאות באשר לתרומה שמאית לתכניות העיצוב במתחם אשכול, הרי שיש לשנות את מקדמי ההתאמה בשומה, כמפורט:
- ביטול מקדם מימון תכנית עיצוב.
 - באשר למקדם הזמינות בין מתחם אשכול למתחם 2, לאור האמור לעיל ובהתייחס לעובדה כי חלוקת הזכויות במגרשים במתחמים השונים לא תעשה במהלך חצי שנה עד השנה הקרובה (תקופה שעד אז, סביר שתאושר סופית תכנית מתחם 2), אין מקום למקדם הפחתה לזמינות לתכנית מתחם 2 ויש להעמידו על מקדם 1.
 - מקדם הפחתה בגין היטל השבחה צפוי – לאור האמור לעיל ובהתייחס לעובדה כי יש להתייחס לתכנית מתחם 2 כמאושרת, נכון למועד חלוקת הזכויות במגרשים השונים, אין מקום להתייחס למקדם הפחתה למתחם 2 בגין היטל השבחה צפוי ויש להעמיד מקדם זה ביחס למתחם 2 על מקדם 1.
 - מקדם אי וודאות- בהתייחס לעובדה כי קיים סיכוי שלפחות חלק מבעלי הזכויות במתחם אשכול (מתחם 1), יעשו שימוש בתכניות העיצוב המאושרות ואז ייוצר יתרון של זמינות למתחם אשכול (מתחם 1) ביחס למתחם 2, ראינו לנכון לקבוע מקדם אי וודאות למתחם 2 בשיעור של 0.94.

- מקדם זמינות למתחם תכנית 2/3700 - ללא קשר לתכניות העיצוב, על רקע השינויים הפרסונליים בצוות עורכי טבלאות האיחוד והחלוקה בתכנית תא/3700 ותחילת הפעילות של עורכי הטבלאות, נכון להיום ניתן להקטין את תקופת הדחיה הצפויה עד לאישור תכנית 2/3700 לתקופה של 5 שנים במקום 6 שנים ולתקן את מקדם הדחיה בהתאם למקדם בשיעור של - 0.747 במקום מקדם 0.705.

5. שינוי הטבלאות והמקדמים ביחס לשומה (חו"ד מס' 29279/2024 מיום 9.9.2024):

5.1 שווי יחסי של יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים

- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקווי' במתחם תכנית אשכול (תכנית תמ"ל/3001) - 1
- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקווי' במתחם תכנית תא/מק/1/4444 (התוכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444) - 1.0490
- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקווי' במתחם תכנית תא/מק/2/3700 (התכנית המפורטת למתחם 2 של תכנית תא/3700) - 0.9062

5.2 ריכוז יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים:

מס' יח"ד אקווי'	מתחם תכנון
818.0	מתחם אשכול (תמל/3001)
1,483.05	מתחם תכנית מפורטת תא/מק/1/4444 (יתרת זכויות בתכנית תא/4444)
187.08	מתחם תכנית מפורטת תא/מק/2/3700 (ריכוז זכויות תכנית תא/3700)
2,488.13	סה"כ

5.3 שווי יחסי של יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים - טבלה מרכזת

להלן טבלה מרכזת של השווי היחסי של יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים:

מקדם משוקלל	מקדם מיטנציאל להגדלת זכויות הבנייה	מקדם אי ודאות	מקדם הפחתה בגין היטל השבחה צפוי	מקדם זמינות	מקדם מיקום	מקדם שטח	שטח עיקרי במ"ר ליח"ד ממוצעת	מתחם תכנון
1.0000	1	1	1	1	1.0	1.0	79.1	מתחם אשכול (תמל/3001)
1.0490	1	0.94	1	1	1.125	0.992	78.5	מתחם תכנית מפורטת תא/מק/1/4444 (יתרת זכויות בתכנית תא/4444)
0.9062	1.11	0.85	0.9496	0.747	1.000	1.354	112.7	מתחם תכנית תא/מק/2/3700

5.4 ריכוז יח"ד אקו"י לחלוקה במתחמי התכנון השונים, בניכוי שב"ט המנהלים:

מקדם הקצאה למתחם	סה"כ נקודות פנימיות לקבוצה	מקדם שוו	מס' יח"ד אקו"י לחלוקה של הבעלים שאינם חלופי המנהלים הקודמים בניכוי 4.913% בתוספת מס' יח"ד אקו"י המגיע לחלופי המנהלים הקודמים	מס' יח"ד אקו"י של הבעלים שאינם חלופי המנהלים הקודמים בניכוי 4.913%	מס' יח"ד אקו"י בניכוי שב"ט המנהלים מנוכחות חבי החשמל, קק"ל גר"פ ובניכוי מס' יח"ד אקו"י המגיע לחלופי המנהלים הקודמים (3.25%)	מס' יח"ד אקו"י המגיע לחלופי המנהלים הקודמים (3.25%)	מס' יח"ד אקו"י בניכוי שב"ט המנהלים מנוכחות חבי החשמל, קק"ל גר"פ	מס' יח"ד אקו"י	מתחם התכנון
1.000	779.12	1.00	779.12	752.53	791.42	26.59	818.00	818.00	אשכול
0.9533	1,477.68	1.0490	1,408.66	1,360.59	1,430.89	48.07	1,478.96	1,483.05	תל/מס/14444
1.1035	161.26	0.9062	177.95	171.88	180.76	6.07	156.83	187.05	תל/מס/23700
	2,418.06		2,365.73	2,285.00	2,403.07	80.72	2,483.79	2,488.13	סה"כ

2,418.06	סך נקודות פנימיות לחלק המנהלים בחלקה 204 בכל מתחמי התכנון
----------	-----------------------------------------------------------

שטח חלקה 204 בניכוי שטח חבי החשמל, קק"ל גר"פ	
503.981	שטח חלקה 204 בדונם
10.571	שטח מיוחס לחבי החשמל בדונם (2.0975%)
14.364	שטח מיוחס למדינה בדונם (2.85%)
9.567	שטח מיוחס לקק"ל בדונם (1.898%)
6.690	שטח מיוחס לר"פ בדונם (1.327%)
462.790	חלק הפרטיים והמדינה
231.395	חלק הפרטיים בחלקה 204 בדונם (50%)

5.5 דוגמא להמחשה – הקצאת נקודות פנימיות בכל מתחמי התכנון לבעלים של 1 דונם:

דוגמא להמחשה - הקצאת נקודות פנימיות בכל מתחמי התכנון לבעלים של 1 דונם	
מהות	חלק יחסי פנימי בקבוצה
שטח הפרטיים בחלקה 204 בניכוי שטח חבי החשמל, המדינה, קק"ל גר"פ בדונם	231.39
שם בעל הקרקע	ישראל ישראלי
שטח חלק הבעלים בדונם	1.00
סך נקודות פנימיות בכל מתחמי התכנון	2,418.06
נקודות פנימיות לבעל הקרקע (לדונם)	10.450

יח' אקווי לדונם לבחירה בפועל בכל מתחם	מקדם הקצאה למתחם	מתחם תכנון	נקודות פנימיות לבעל הקרקע (לדונם)
10.450	1.000	אשכול	10.450
9.962	0.9533	1/4444	
11.532	1.1035	תא/3700/2	

דוגמא מספרית:

לפלוני יש 95974110/213578400000 חלקים בחלקה 204.
לפלוני זכות של- 95974110/213578400000 X 503.981 ד"י = 0.2264701296 ד"י בחלקה

להלו הקצאת יח"ד לפלוני בכל אחד ממתחמי התכנון²:

מתחם תכנון	יח"ד אקווי לדונם לבחירה בפועל במתחם בניכוי הפרשה לשכ"ט למנהלים	שטח מיוחס לפלוני בחלקה 204 בדונם	מס' יח"ד אקווי לבחירה בפועל במתחם בניכוי הפרשה לשכ"ט למנהלים
אשכול	10.450	0.2264701296	2.367
תא/4444/1	9.962	0.2264701296	2.256
תא/3700/2	11.532	0.2264701296	2.612

ובאנו על החתום,

ירון שילר, שמאי מקרקעין

שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין




¹ שטח חלקה 204.
² הדוגמא המספרית מתייחסת לבעלים שאינם חלופי המנהלים הקודמים.