



רעננה, 30 אוגוסט 2023

מספרנו: 6573/2

לכבוד

ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מרכז

דירה להשכיר, החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ

א.ג.נ.,



423-1203314 – נוף ירקון, הוד השרון

נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
טבלת הקצאה ואיזון



<u>עמוד</u>	<u>תוכן עניינים</u>
3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. פרטי המקרקעין
3	3. ביקור במקום
4	4. תיאור הסביבה והמקרקעין
5	5. תכנון
19	6. רישוי
20	7. התכנית המוצעת - 423-1203314 – נוף ירקון, הוד השרון
21	8. נתוני שווי
27	9. עקרונות השומה
29	10. סיכום

1. מטרת חוות הדעת

1.1 תכנית מס' 423-1203314 נוף ירקון, הוד השרון (להלן: "התכנית") מציעה לבצע בחלק מהחלקות הנכללות בתחומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



1.2 מטרת חוות דעת זו, היא לבאר את העקרונות והכללים לפיהם נערך נספח טבלת ההקצאות והאיזון במסגרת התכנית.

1.3 טבלת ההקצאות והאיזון נערכה על פי הסעיפים הרלוונטיים בחוק התכנון והבניה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג – 2013, העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).

2. פרטי המקרקעין



2.1 להלן פירוט החלקות וחלקי חלקות הכלולות במתחם לאיחוד וחלוקה: **להשלים עם קבלת תקנון**

שטח הכולל של החלקות וחלקי החלקות הכלול בתחום האיחוד וחלוקה הינו כ- 2,366.325 דונם.

2.2 המצב המשפטי



החלקות הכלולות בטבלת האיחוד וחלוקה הינן ברובן בבעלות פרטית, חלקן בבעלות רשות מקומית, חלקן בבעלות רשות הפיתוח, חלקן בבעלות חברת החשמל והיתרה בבעלות קק"ל הכל כמפורט בלוח האיזון.

נסחי רישום המקרקעין מעודכנים רובם ככולם ממועדים שונים החל מיום 23.6.2021 ועד ליום 10.8.2023.

3. ביקור במקום



נערך ביקור בשטח התכנית ע"י אסף לוי ודניאל גב שמאי מקרקעין, ביום 10.08.2023 (להלן: "המועד הקובע")



- 4 -

4. תיאור הסביבה והמקרקעין

4.1 החלקות נשוא חוות הדעת מהוות חלק ממתחם קרקע חקלאית בדרום העיר הוד השרון, מערבית לא.ת. נווה נאמן והפארק האקולוגי הוד השרון, מזרחית לכביש 4 ומצפון לכביש 5. מרבית החלקות חקלאיות, מעובדות בחלקן ובטופוגרפיה מישורית.



4.2 גבולות תחום האיחוד וחלוקה -

- מצפון** - שכונות רמת מנחם, רמת הדר, רסקו ג' ומתחם הדסים.
- מדרום** - נחל הירקון ומעברו כביש ארצי מס' 5.
- ממזרח** - הפארק האקולוגי הוד השרון.
- ממערב** - כביש ארצי מס' 4 ומעברו שכונת מורשה ברמת השרון.

התכנית ממוקמת לאורך נחל הירקון, על רצף השטחים הפתוחים המלווים את הנחל וסביבותיו באגן הניקוז הרחב, על התפר שבין המרחב הכפרי הפתוח במזרח למרקם האורבאני הצפוף שבמערב. באגן הירקון קיים ריבוי אתרים בעלי חשיבות רבה מבחינה היסטורית, אקולוגית ותיירותית, המהווים תרומה רבה ל"תרבות הירקון". תחום הנחלים מתאפיין בטופוגרפיה מתונה המשתפלת לכוון דרום, למעט גבעת הכלניות, הר הפסולת ותל קנה המהווים מוקדים נופיים משמעותיים במרחב.



להלן התכניות החלות במתחם התכנית:

י.פ.	מתן תוקף	תכנית
10917	21/11/2022	תמ"מ 3/21/51
10659	11/07/2022	תמ"א 4/35
10511	11/05/2022	הר/2050
8688	12/02/2020	תמ"א 1
5798	30/04/2008	תמ"מ 3/10
5731	30/10/2007	תמ"מ 2/5
5474	27/12/2005	תמ"א 35
5236	12/11/2003	תמ"מ 3/21
1180	26/03/1942	R-6

5.1 תכנית R/6

5.1.1 פורסמה למתן תוקף ב.פ. 1180 מיום 26.03.1942.

5.1.2 התכנית מסמנת חלקים ממתחם התכנית בייעודים להלן:

טרם התקבל תשריט ייעודי הקרקע ממודד ולכן לא ברורה בשלב זה חלוקת ייעודי הקרקע.

א. אזור חקלאי

אלה הבנינים המותרים בהקמה באזור חקלאי:

1. בנינים המתוכננים ומשמשים למטרות חקלאות, גינון ומשק כלליות לרבות בית מגורים של האיכר.
2. מבני מחסה לשומרים.
3. מבנים וצנרת הדרושים לאספקת מים, חשמל ותחנות כוח.
4. בנינים מגורים ובנינים ציבור בהסכמה ספציפית של הועדה המחוזית.
5. בניני תעשייה בהסכמה ספציפית של הועדה המחוזית.
6. בנינים הקשורים לייצור ואחסון דלק. פאראפין, אספאלט, ביטומן, מלט וחומרים דומים, הדורשים אתרים מיוחדים ואישור ספציפי של הועדה המחוזית.
7. בנינים המהווים חלק מסכמת פיתוח מפוקחת ומבוקרת כהלכה וכפופים לכל תנאי שמאשרת הועדה המחוזית מזמן לזמן ביחס לפיתוח כזה.

ב. אזור פיתוח

התכנון המפורט של השטחים השונים והתחומים על התכנית לפיתוח יפורשו בסכימות מפרט וחלוקה שיוכנו בהתאם לתנאים בסעיפים 14 ו-20 של פקודת תכנון ערים 1936, ויאושרו ע"י הועדה המחוזית מזמן לזמן. תמיד בתנאי, שתחומי אזורים כפריים המוגדרים במעגל דיאגרמי וצבועים בכתום בתכנית, יינתן אישור להוצאת היתרי בניה העולים בקנה אחד עם חוקי העזר לבניה באותם אזורים.

5.2 תכנית מתאר מחוזית 21/3

5.2.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

5.2.2 התכנית מסמנת את שטח התכנית בייעודים "שמורת טבע" ו-"גן לאומי".5.2.3 שימושים באזור גנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף – על שטחים אשר יועדו בתכנית זו או בתכנית מאושרת אחרת להיות גנים לאומיים, שמורות טבע או שמורות נוף, יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף (תמ"א/8).5.2.4 תמ"א 8

תכנית המתאר הארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף, אושרה ע"י הממשלה ופורסמה לתוקף באוקטובר 1981.

כעשרים שנה לפני כן, בשנת 1963, נחקק "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה" שלפיו הוקמו רשות הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע.

שתי הרשויות החלו ליזום, לאתר ולתכנן גנים לאומיים ושמורות טבע ברחבי הארץ, שקודמו כתכניות במוסדות התכנון וחלקם אף הורגזו.

תמ"א 8 כוללת בתוכה את כל אותם גנים לאומיים ושמורות טבע שהיו מוכרזים, מאושרים או מופקדים, או מוצעים ע"י שתי הרשויות הללו, בעת הכנת התמ"א ואף סימנה שטחים נוספים לשימור כגנים לאומיים, כשמורות טבע או כשמורות נוף.

5.3 תכנית מתאר ארצית 35

5.3.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005.

5.3.2 חלק ממטרות התכנית-

א. מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח

למקומים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.

ב. ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים, גיבוש השטחים

המעויירים בארבעה מרחבים מטרופוליניים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.

ג. מתן מגוון אפשרויות פיתוח בהתאם לאופי המרקם, על מנת לענות על הצרכים של מגזרי

אוכלוסייה שונים, תוך כדי צמצום פערים בין מגזרים ובין אזורי הארץ השונים.

ד. שמירת עתודות קרקע לדורות הבאים תוך כדי שמירה על ערכי הטבע, חקלאות, נוף

ומורשת, שמירה על האופי הכפרי של ההתיישבות החקלאית ומתן מענה לצורכי מערכת

הביטחון.



- 7 -

- ה. שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, שימור מכלולים ערכיים, בניה בצפיפויות גבוהות יחסית ופיתוח מערכת תשתית – ובייחוד תחבורה ציבורית המובילה את הפיתוח העירוני.
- ו. עידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור.

5.3.3 יעודי הקרקע בתחום התכנית

- א. "מרקם עירוני" – דרך הים והר הזבל מהווים את הגבול העירוני בדרום.
- ב. "מרקם שמור משולב".
- ג. "מכלולי נוף" – השטח מדרום לדרך הים מהווה חלק ממכלול נוף.
- ד. "שטחי שימור משאבי מים" – מרחב התכנון מוגדר כשטח שימור משאבי מים.
- ה. "רגישות נופית, סביבתית גבוהה".

5.3.4 הוראות ביחס למרקמים השונים:

- א. **מרקם עירוני** – תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם העירוני תופקד בתנאים המפורטים בסעי' 7.1.1 לתכנית.
- ב. **מרקם שמור משולב** – תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם שמור משולב תופקד בתנאים המפורטים בסעי' 7.4.1 לתכנית.
- תוספת שטח לבינוי – תכנית מקומית במרקם שמור משולב המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי, תופקד רק אם השטח ששונה יעודו הנו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית תקפה.
- ג. **מכלול נוף** - תכנית החלה בשטח המסומן כ"מכלול נוף" תופקד בתנאים המפורטים בסעי' 9.1 לתכנית.
- ד. **רגישות נופית סביבתית גבוהה** – תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח בתחום המסומן בתשריט כבעל רגישות נופית סביבתית גבוהה תופקד בתנאים המפורטים בסעי' 10.1 לתכנית.
- ה. **שימור משאבי מים** – מוסד תכנון הדין בתכנית בתחום שימור משאבי מים ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חלחול והשהיה של מי נגר עיליים.
- תכנית מקומית בתחום שטח שימור משאבי מים, שלדעת מוסד תכנון עלולה לגרום לזיהום מי התהום, תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי התהום.

5.4 תכנית מתאר מחוזית 2/5

5.4.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5731 מיום 30.10.2007.

5.4.2 מטרת התכנית



- א. שמירת ריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית והמקומית, לאזור הצפוף במדינה.
- ב. הפיכת הירקון מ"חצר אחורית" ל"חצר קדמית" של גוש דן ושיפור איכויות דופן הבינוי לכיוון השטח הפתוח לאורך מרחב נחל הירקון תוך עיצובם וייצובם.
- ג. שיקום המערכת האקולוגית והנופית של הנחל, שמירה על רציפות מערכת הנחל ומניעת מטרדים ומפגעים.
- ד. טיפוח וחיזוק הזיקות בין נחל הירקון ושטחי הפארק הצמודים לו לבין שימושים עירוניים סמוכים ובמיוחד שכונות המגורים.
- ה. קביעת כללים לפיתוח בר-קיימא ולניצול מבוקר של הפוטנציאל הכלכלי של הקרקע.
- ו. צמצום סכנת ההצפות באזורים הבנויים והקטנת הנזקים מהצפות.



5.4.3 התכנית מסמנת חלק משטח התכנית בייעודים: "נחל הירקון, יובליו ותעלות ניקוז", "שטח לשימור משאבי טבע ונוף" ו"שטח חקלאי מיוחד".

5.4.4 יעודי הקרקע העיקריים בתחום התכנית

א. נחל הירקון, יובליו ותעלות ניקוז

- 1) לשמור ולשקם את נחל הירקון ויובליו מבחינה אקולוגית, סביבתית ונופית, תוך שמירה על המיגוון האקולוגי, הנופי והחזותי של קטעי הנחל ויובליו, בהתאם לרגישויות אקולוגיות ונופיות.
- 2) להזרים בנחל וביובליו מים בכמויות ובאיכויות נאותות.
- 3) לשקם את הנחל ויובליו, כך שיהוו מערכת אטרקטיבית המשלבת פעילויות פנאי ונופש, לרבות שיט ודיג בקטעים מוגדרים.
- 4) לשמור על תוואי הנחל ויובליו בערוצם הקיים במועד אישור התכנית.
- 5) להסדיר את הנחלים ותעלות הניקוז לשם מניעת נזקי הצפות בנפש וברכוש.

ב. שטח לשימור משאבי טבע ונוף



- 1) שימור ושיקום גדות נחל הירקון ויובליו ורצועה לאורכם, למטרות שימור המערכת האקולוגית ובכלל זה החי, הצומח, הנוף והמים.
- 2) שימור ושיקום שטחים רגישים מבחינה אקולוגית או נופית ושטחים בעלי ערכי טבע ונוף.



- 9 -

3) קביעת הנחיות פיתוח ובניה והנחיות לשימושים המותרים.

ג. שטח חקלאי מיוחד

1) שימור קרקע חקלאית במרכז הארץ.

2) שמירה על חיץ של מרחב פתוח בין רצפים של שטחים בנויים.

3) פיתוח פעילויות פנאי ונופש מפוזרות במרחב החקלאי, תוך התאמה לשימור המרחב כשטח בעל אופי פתוח.



4) שיפור האיכות הסביבתית של החקלאות וצמצום המפגעים הסביבתיים ממנה.

5.4.5 תכליות ושימושים – פירוט יעודי הקרקע

זכויות בניה	תכליות ושימושים	צבע בתשריט	היעוד
לא יותר מ-3 בנינים חדשים למרכזי שיט (אשר אינם קיימים ביום אישורה של תכנית זו) ששטח כל אחד מהם אינו עולה על 300 מ"ר, כמפורט בהוראות הייחודיות.	א. שטחים טבעיים וחקלאיים פתוחים	ירוק כהה	שטח לשימור משאבי טבע ונוף
	ב. יערות, חורשות, שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים למחנות נוער בחיק הטבע.		
	ג. מתקנים לנופש בחיק הטבע.		
	ד. מתקנים תלפועל והשכרת סירות.		
	ה. מרכזי שיט, כמפורט בהוראות הייחודיות.		
	ו. אתרי מורשת ואתרים ארכיאולוגיים.		
	ז. דרכי עפר לצרכים חקלאיים, תחזוקה, לצורך גישות לפנאי ונופש ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.		
	ח. שבילי אופניים.		
	ט. בתחום רמת השרון בלבד, דרכים מקומיות הבאות לשרת אך ורק את התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה ללא חציית נחל הירקון.		
	י. גשרים לרכבת.		
	יא. קווים ומתקני מים הנדרשים לשיקום נחל הירקון.		
	יב. קווי ומתקני תשתית עפ"י תכניות מאושרות.		
לא יותר מ-1% לכלל השימושים המפורטים בסעיף התכליות והשימושים, פרט למבנה ציבורי בנוסף תותר ממערב לנחל הדרים בניית מבנה ציבורי בשטח בניה כולל שלא יעלה על 2,500 מ"ר.	כל התכליות והשימושים המותרים בתחום שטח לשימור משאבי טבע ונוף ובנוסף:	ירוק	שטח חקלאי מיוחד
	א. מסעדות או בתי קפה.		
	ב. מגרשי גולף.		
	ג. מרכזי אופניים.		
	ד. מבני ציבור.		
ה. חניה עילית/תת קרקעית.			

קיימות הוראות ייחודיות לטבלה המפורטות בסעיף 4 לתכנית.





- 10 -

5.5 תכנית מתאר מחוזית 3/10

5.5.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5798 מיום 30.04.2008.

5.5.2 מטרת התכנית

- א. שמירת ריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית והמקומית, לאזור הצפוף במדינה.
- ב. הפיכת הירקון מ"חצר אחורית" ל"חצר קדמית" של גוש דן ושיפור איכויות דופן הבינוי לכיוון השטח הפתוח לאורך מרחב נחל הירקון.
- ג. שיקום המערכת האקולוגית והנופית של הנחל, שמירה על רציפות מערכת הנחל ומניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.
- ד. קביעת כללים לפיתוח בר-קיימא ולניצול מבוקר של הפוטנציאל הכלכלי של הקרקע.
- ה. צמצום סכנת ההצפות באזורים הבנויים והקטנת הנזקים מהצפות.

5.5.3 יעודי הקרקע בתחום התכנית

- א. שטח לשימור משאבי טבע ונוף.
- ב. שטח חקלאי מיוחד.
- ג. שטח לנופש אקסטנסיבי.
- ד. שטח לשיקום נופי וחזותי.
- ה. גן לאומי מאושר.
- ו. סמל לפיתוח עירוני.





5.5.4 התכליות והשימושים ביעודי הקרקע השונים

תכליות ושימושים	צבע בתשריט	היעוד
<p>א. שטחים טבעיים וחקלאיים פתוחים</p> <p>ב. יערות, חורשות, שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים למחנות נוער בחיק הטבע.</p> <p>ג. מתקנים לנופש בחיק הטבע.</p> <p>ד. מתקנים תלפועל והשכרת סירות.</p> <p>ה. מרכזי שיט, כמפורט בהוראות הייחודיות.</p> <p>ו. אתרי מורשת ואתרים ארכיאולוגיים.</p> <p>ז. דרכי עפר לצרכים חקלאיים, תחזוקה, לצורך נגישות לפנאי ונופש ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ח. שבילי אופניים.</p> <p>ט. בתחום רמת השרון בלבד, דרכים מקומיות הבאות לשרת אך ורק את התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה ללא חציית נחל הירקון.</p> <p>י. גשרים לרכבת.</p> <p>יא. קווים ומתקני מים הנדרשים לשיקום נחל הירקון.</p> <p>יב. קווי ומתקני תשתית עפ"י תכנית מאושרות.</p>	ירוק כהה	שטח לשימור משאבי טבע ונוף
<p>כל התכליות והשימושים המותרים בתחום שטח לשימור משאבי טבע ונוף ובנוסף:</p> <p>א. מסעדות או בתי קפה.</p> <p>ב. מגרשי גולף.</p> <p>ג. מרכזי אופניים.</p> <p>ד. מבני ציבור.</p> <p>ה. חניה עלילית/תת קרקעית.</p>	ירוק	שטח חקלאי מיוחד
<p>כל התכליות והשימושים המותרים בתחום שטח לשימור משאבי טבע ונוף ובנוסף:</p> <p>א. פארק עירוני, לפי תכנית מקומית.</p> <p>ב. שטחים שלא יועדו בתכנית מקומית לפארק עירוני או ייעודים לפיתוח ולשימושים נלווים, בהתאם להוראות תכנית זו, יחולו בהם ההוראות ל"שטח חקלאי מיוחד".</p> <p>ג. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.</p> <p>ד. מבני ציבור.</p> <p>ה. קווי ומתקני תשתית.</p>	ירוק בהיר	שטח לנופש אקטנסיבי
<p>א. "גן לאומי" בתכנית זו כולל את כל השטחים שיועדו כגן לאומי לפי תמ"מ 21/3 בתוספת שטחים שיועדו לגן לאומי לפי תכניות מקומיות מאושרות.</p> <p>ב. לא יותרו מבנים חקלאיים ותחנות תדלוק.</p> <p>ג. אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע ייעוד שטחים נוספים כגן לאומי, וזאת באמצעות תכנית מקומית. תוספת כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ד. לא תאושר תכנית לגן לאומי מבלי לאפשר רצף פיזי של מעבר לציבור בהתאם להוראות תכנית זו. אין בהוראות אלו בכדי למנוע גידור מוקדי משיכה ("אטרקציות") בגן לאומי ובלבד שתישמר זכות המעבר החופשית לציבור לכל אורך שתי גדות נחל הירקון ויובליו.</p> <p>ה. היקף הגן הלאומי וגבולותיו ייבחנו במסמך התכנוני וייקבעו בתוכנית מקומית, בהתאמה לשטחים אשר ישמשו כשטחים פתוחים בתכנית.</p> <p>ו. שינויים בגבולות הגן הלאומי, בהתאם למסמך התכנוני, לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו או כשינוי לתמ"מ 21/3, ככל שיעוגנו בתכנית מקומית.</p> <p>ז. לא יותרו מבנים חקלאיים ותחנות תדלוק. בשטח המיועד בתכנית זו כגן לאומי ייקבעו ההוראות המגבילות והמחמירות יותר.</p>	קווים שחורים אלכסוניים מותחמים בקו שחור מרוסק.	גן לאומי מאושר
<p>א. כל התכליות והשימושים המותרים בתחום שטח לשימור משאבי טבע ונוף.</p> <p>ב. שימושי פנאי, נופש וספורט באתרי המזבלות לאחר שישוקמו.</p> <p>ג. אגנים ירוקים.</p> <p>ד. קווי תשתית לאורך הדרכים.</p>	קווים אלכסוניים חומים מותחמים בקו חום עבה	שטח לשיקום נופי וחזותי
<p>א. יותר פיתוח התואם "אזור פיתוח עירוני" לפי תמ"מ 21/3.</p> <p>ב. אין בסמל המסומן על גבי מסילת הברזל בכדי להצביע על בינוי מעל המסילה.</p> <p>ג. בכל תכנון עתידי לפיתוח עפ"י הסמל המסומן בסמיכות לדרך מס' 40, מסילת הרכבת ונחל שילה, לא תאושר תכנית אלא לאחר שייקבע תוואי דרך "עוקף כביש 40", והתכנון המוצע יותאם לכך.</p>	עיגול בצבע כתום	סמל לפיתוח עירוני

קיימות הוראות ייחודיות לטבלה המפורטות בסעי' 5 לתכנית.

5.5.5 הוראות ליישום התכנית

כל רשות מקומית בתחום תכנית זו תערוך מסמך תכנוני המתייחס לכל תחום שיפוטה בתמ"מ 10/3 (להלן: "מסמך תכנוני").

5.5.6 בהתאם להנחיית תכנית המתאר המחוזית לעיל, הוכן **מסמך תכנוני**, הממליץ על פריסת ייעודי הקרקע וכן על היקפי הבנייה שיבטיחו את האיזון הראוי בין הפתוח והבנוי, להשגת מטרות התכנית המחוזית.

להלן עיקרי הוראות המסמך התכנוני כפי שנערך בנובמבר 2011:

א. מטרת התכנון(1) כללי

תכנית המתאר למחוז המרכז יחד עם תכניות האב והמתאר למרחב נחל הירקון מציעות תפיסה כוללת של מרחב הנחל לכל אורכו (27.5 ק"מ) כיחידת שטח פתוח רציפה ממקורות הנחל ועד לשפך הים. במרחב זה זוהו מתחמי תכנון שונים ביניהם השטח שבתחום מרחב התכנון של העיר הוד השרון, שהוא השטח נשוא המסמך התכנוני. בהתאם לתפיסה זו מהווה נחל ירקון את "חוט השדרה" של הפארק ומקשר בין השטחים הפתוחים השונים באופיים ובאיכותם.

בראש התפיסה התכנונית קיימת הכוונה "להחזיר" את שטחי מרחב הירקון (הטבעיים, החקלאיים ואתרי המורשת) פיזית ותודעתית לעיר ולתושביה, וליצור מנגנוני הגנה סטטוטוריים שישמרו עליהם גם בעתיד מלחצי פיתוח.

(2) הבטחת התנאים למימוש מטרות תמ"מ 10/3 בתחום השיפוט של העיר הוד השרון

- שמירת ריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית והמקומית.
- שיקום המערכת האקולוגית והנופית של הירקון ויובליו, שמירת רציפות מערכת הנחל ומניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.
- הפיכת הירקון מ"חצר אחורית" ל"חצר קדמית" של גוש דן ושיפור איכויות דפנות הבינוי לכיוון השטח הפתוח תוך עיצובן וייצובן.
- קביעת כללים לפיתוח בר קיימא ולניצול מבוקר של הפוטנציאל הכלכלי של הקרקע.
- חשיפת נחל הירקון לתושבי הוד השרון והפיכת רצועת הנחל וסביבתו לחלק אינטגרלי ממערך השטחים הפתוחים העירוני.

(3) יישום מדיניות העיר הוד השרון למרחב פארק הירקון והקמת פארק עירוני/מטרופוליני:

- השלמת הרקמה העירונית הן בשטחים הפתוחים והן במבונים לתועלת אוכלוסיית העיר בהווה ובעתיד.
- השבת העיר ע"י הקמת גן לאומי ופארק עירוני / מטרופוליני שיספק פעילויות נופש פנאי ותרבות לאוכלוסיית העיר והמטרופולין כולו.
- יצירת קשרים פיזיים ותודעתיים בין מרחב נחל ירקון, העיר ומורשתה.



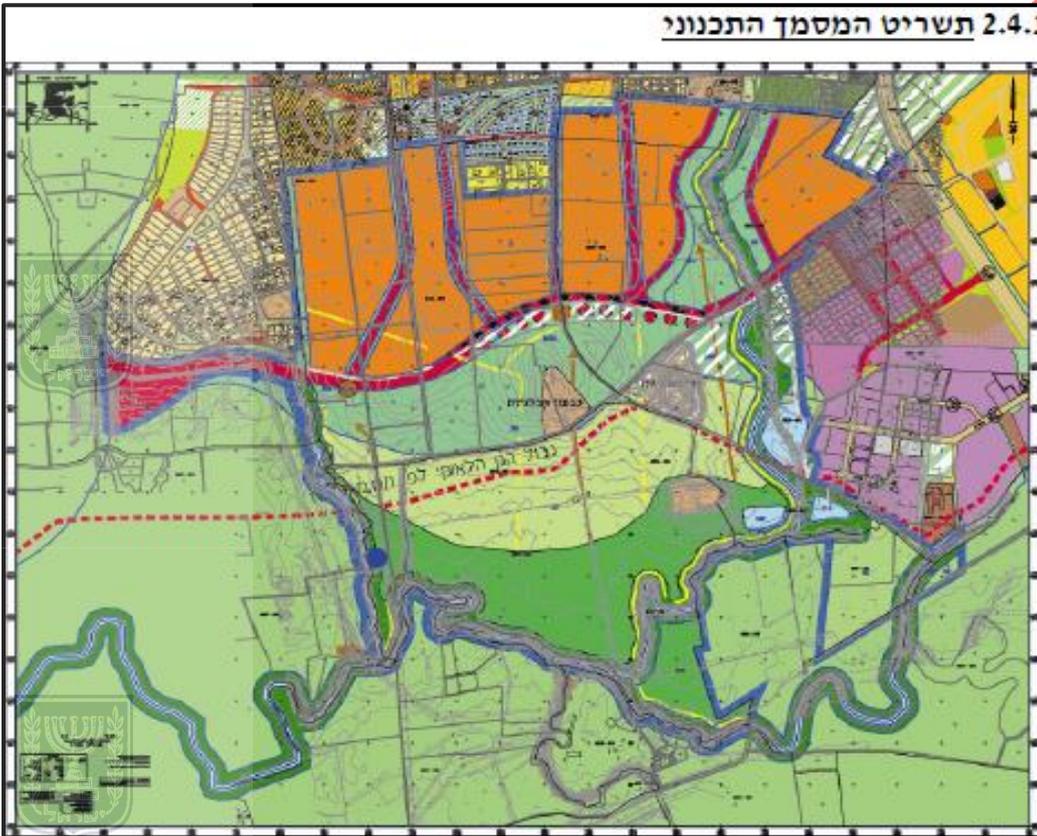
ב. מיקום והיקף יעודי הקרקע:

התכנית תכלול את יעודי הקרקע הבאים:

גן לאומי	בשטח של כ-800 דונם.
פארק עירוני	בשטח של כ-670 דונם.
שטח לפיתוח עירוני	בשטח של כ-670 דונם.
דרך הים	בשטח של כ-90 דונם.
סה"כ תחום התכנון	כ-2230 דונם.



2.4.1 תשריט המסמך התכנוני



מקרא:

	קשרי צפון דרום		תעשייה עתירת ידע
	שבילי אופניים		דרך מוצעת
	קו תחום הפיתוח העירוני		מבנים ומסודות ציבור
	גבול תכנית		שטחים פתוחים מחוץ לזו כחול
	גבול הקו האומי		נחלים, אגנים ירוקים
	תוואי נת קרקעי מוצע		חלופת רחוב עירוני לדרך הים
	איתור עירוני לשלילית חורף		אזור מגורים סוהבנו
	כניסה להולכי רגל		הפארק העירוני
	כניסה ראשית		רצועת נחל לשמור וטיפוח
			פארק אקסטנסיבי המאופיין בנוף חקלאי
			אזורים לפיתוח אינסנסיבי

ג. הפיתוח העירוני – שימושים מוצעים והיקפי בניה:

בשטחים לפיתוח עירוני יוקצו זכויות בנייה לבעלי הקרקעות של השטחים הפתוחים. היקף הפיתוח האורבאני יאפשר העברת כל הקרקע המיועדת לגן לאומי ולפארק עירוני לבעלות הציבור וכן למימון הפיתוח למימוש התכליות הירוקות. היקף הפיתוח העירוני הוא כ- 670 דונם (כ-30% משטח התכנון).

היקף מגרשי הבניה הסחירים (מגורים, תעסוקה וכיו"ב) יקבע בתכנית המפורטת שתוכן לשטח התכנון. בהתחשב בהקצאות הנדרשות לציבור ובניצול יעיל של הקרקע. **קו ההשקה של המרקם העירוני המוצע עם השטחים הפתוחים יקבע כגבול הסופי למרקם העירוני.**

ד. סדרי עדיפות לפיתוח השטחים הפתוחים:

התכנית תתבסס על פיתוח השטחים הפתוחים עפ"י סדר העדיפויות הבא:

1) הנחלים

- שיקום וטיפוח רצועת נחל הירקון ובריכת חורף סמוך אליו.
- שיקום ופיתוח ערוצי נחלים (הדר ופרדס), הכולל שיקום צמחיה ואיתור ראשוני של שטחי השבת פיתולים.

2) התילים

- שימור ושיקום גבעת הכלניות כמקלט לצומח החמרה.
- שיקום ופיתוח נופי ל"הר הפסולת".
- פיתוח של אתר העתיקות תל קנה.

3) פארק אקסטנסיבי, שימור נוף חקלאי ושיקום נופי מורשת.

4) הפארק העירוני.

5.6 תכנית המתאר להוד השרון – הר/2050

5.6.1 פורסמה למתן תוקף בי פ. 10511 מיום 11.05.2022.

5.6.2 מטרת התכנית



1. פיתוח זהות עירונית ייחודית להוד השרון אשר תתבטא במערכת שטחי הציבור הפתוחים, במרקמים ומתחמים לשימור ובאופי ופרופורציות הרחובות.
2. פיתוח שלד עירוני ברור והמשכי של שטחים פתוחים עירוניים המקשר בין חלקי העיר ובינם לבין השטחים הפתוחים הסובבים והמבוסס על מערכת הניקוז והנחלים.
3. התווית רשת נהירה של רחובות עירוניים, רחובות מסחריים, שבילים ושבילי אופניים, לעידוד ההליכה ברגל ולחיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים ובינם לבין אזורי התעסוקה.
4. שיפור החיבור בין מערכת הדרכים העירונית ומערכת התנועה הארצית הסובבת.
5. עידוד פיתוח אזורי תעסוקה.
6. יצירת מסגרת תכנונית לאישור תכניות מפורטות על ידי הועדה המקומית.



5.6.3 יעודי קרקע ושימושים

התכנית מסמנת את שטח המתחם ביעודים הבאים:

- פיתוח עירוני – מסומן בצהוב.
- שטחים פתוחים – מסומן בחום.
- גן לאומי – מסומן בירוק.
- תעסוקה – מסומן בסגול.
- מגורים ומשרדים – מסומן בסגול צהוב.

א. מגורים



- 1) מגורים לסוגיהם לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודוור מוגן.
- 2) מבנים ומוסדות ציבור לחינוך דת תרבות רווחה וקהילה, שטחים ציבוריים פתוחים, מרפאות, משרדים, מלונאות, מסחר שכונתי ומבנים עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית.

ב. שטחים פתוחים



- 1) גנים ציבוריים, שדרות, מתקנים פתוחים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, פרגולות ומצללות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, חקלאות במידה ואינה פוגעת באזורי המגורים הגובלים, מתקני תשתיות.



- 16 -

2) שימושים משניים – בתי שימוש ציבוריים, מתקני שירות ואחזקה, תחנות העלאה והורדת נוסעים, מזנון ובית קפה/מסעדה.

ג. גן לאומי

שימושים - בהתאם לשימושים המותרים בגן לאומי עפ"י תמ"א/8.
הוראות – עפ"י תמ"מ 10/3.



ד. תעסוקה

1) תעשיות עתירות ידע, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים לרבות משרדי ממשלה, מרכזי כנסים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, מלונאות, מכללות לרבות מעונות סטודנטים, למעט במתחמים לתכנון 3.5, 3.4_בהם לא יותרו מעונות סטודנטים (זאת עפ"י הוראות תמ"מ/21/3), מכוני אימון גופני ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 5.3 לתכנית.

2) אולמות שמחה במגרשים אשר אינם גובלים במגורים, תחנות תדלוק עפ"י תמ"א 18 על שינויה במגרשים אשר אינם גובלים במגורים, מסופי תחבורה, מתקני תשתית עירוניים וחניה תת קרקעית.
חזית מסחרית בקומת קרקע (עפ"י השימושים המפורטים בסעיף 5.16 לתכנית).
בשטחים אשר מצפון לכביש 531 ניתן לאפשר, בנוסף לשימושים האמורים, גם שימושים של שרותי דרך, חניה ותפעול עבור תחנות הרכבת וציבור המשתמשים.
במתחמי תכנון 1.3.2, 3.5, 3.4 יותר שימוש למסוף תחבורה.

ה. מגורים ומשרדים

1) מגורים לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן, תעסוקה עתירת ידע, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים לרבות משרדי ממשלה, מרכזי כנסים, בתי קפה והסעדה, מלונאות, מכללות לרבות מעונות סטודנטים, מבני אימון גופני ומוסדות ציבור.

2) מבנים ומוסדות ציבור לחינוך דת תרבות רווחה וקהילה, שטחים ציבוריים פתוחים, מרפאות, מסחר, מבנים עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית.





5.6.4 צירוף מתחמים 3 – מגורים

מגורים במ"ר (עיקרי)		מגורים ביח"ד			צרכי ציבור עירוניים	הנחיות מיוחדות	מספר המתחם ושם	
מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	מוצע	תוספת				הערכת מצב מאושר
870,000	870,000	0	6,000	6,000	0	3 בתי ספר מקיפים בשטח של 80 דונם עבור תושבי השכונה והשלמה לצרכים עירוניים. במסגרת התכנון המפורט יבחן צמצום השטח הנדרש. שלוחת מתנס בשטח 3 דונם, פארק עירוני משולב בפארק הירקון בשטח 670 דונם.	התכנון יבטיח קיום ופיתוח של גן לאומי הירקון בהתאם לתמ"מ 10/3. במסגרת התכנון תוצע דופן עירונית פעילה כלפי פארק הירקון ותותווה דרך עירונית "דרך היס" כמפורט בנספח התחבורה לתכנית זו.	3.3 הוד הירקון

5.6.5 צירוף מתחמים 3 – תעסוקה

תעסוקה במ"ר (עיקרי)			מספר המתחם
מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	
400,000	133,480	266,520	3.3 הוד הירקון

תותר הסבת שטחי תעסוקה למסחר בחזיתות מסחריות בקומת הקרקע ומסחר שכונתי.

5.7 תכנית מתאר ארצית/4/35

5.7.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10659 מיום 11.07.2022.



5.7.2 **עיקרו של שינוי 4 לתמ"א 35** – יצירת מתווה תכנוני המאפשר צפיפות עירונית גבוהה הנשענת על

יתרונותיו של מרחב עירוני צפוף. השינוי מתמקד באיכות סביבת המגורים ובצפיפות המגורים בכל סביבת המגורים (ברוטו), ולא בשטחי המגורים לבדם (הנטו), כפי שהיה נהוג עד כה. הגדלת הצפיפות בברוטו ולא בנטו, מאפשרת התייחסות לסביבת המגורים כמכלול ותוספת משמעותית של יח"ד במרחב התכנוני, ללא העלאה משמעותית של הצפיפות במגרשי המגורים עצמם.

השינוי מבקש לייצר סביבות מגורים קומפקטיות, אינטנסיביות, מרובות שימושים והמשכיות, הנשענות על מרחב ציבורי מרושת ורציף, עשיר בהזדמנויות ושירותים בקרבת הבית. עפ"י תפיסה זו, המדיניות קובעת הנחיות ליצירת צפיפות מרחבית גבוהה, המהווה סף כניסה לתחבורה ציבורית איכותית, שירותים ותשתיות הנדרשים בסביבת הבית, וצפיפות נמוכה יחסית בסביבת המגורים המידית, המאפשרת גיוון בטיפולוגיות בנייה ועירוב שימושים, ובהתאם לעקרונות.



מטרת התכנית 5.7.3

תיקון הוראות התכנית ולוח 1 בכל הנוגע לצפיפות יחידות דיור בדגמים 1-5.

השינויים בלוח 1 (דגמי ישוב 1-4) 5.7.4

דיור מכליל	פרישת שטחי המגורים	צפיפות מינימאלית				נושא
		צפיפות נטו ביח"ד לד'			צפיפות ברוטו באנשים	דגם ישוב
		מתחם חריג	מתחם רגיל	מתחם אינטנסיבי		
<p>תכנית תכלול דיור מכליל בשיעורים הבאים:</p> <p>במתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור.</p> <p>במתחם רגיל: לכל הפחות 10% מסך יחידות הדיור.</p> <p>במתחם חריג: לשיקול דעת מוסד התכנון.</p>	לא תפחת מ-50%	4 או כפל הצפיפות המאושרת (הנמוך מביניהם)	14	16	20,000	3 50,001-200,000

תכנית

6. רישוי

מעיון בארכיב תיקי הבניין האלקטרוני המתנהל באתר הועמ"ק נמצאו היתרי הבניה הבאים:

6.1 היתר בניה מס' 4562 מיום 8.11.2008 הניתן בגו"ח 6573/12, לעבודות עפר, תשתיות וצנרת לאגן ירוק (היתר לשלב א').



6.2 היתר בניה מס' 4802 מיום 27.05.2009 הניתן בגו"ח 6573/9 וחלקות נוספות, לשבילי הולכי רגל ושבילי אופניים ורכב שירות במרחב נחל הירקון.

6.3 היתר בניה מס' 4922 מיום 15.09.2009 הניתן בגו"ח 6572/2, לשינויים במבנה מאושר, שיקום גשר קיים.

6.4 היתר בניה מס' 5758 מיום 09.10.2012 הניתן בגו"ח 6573/9 וחלקות נוספות, לשינוי והסדרת תוואי הנחל לפי תכנית ניקוז + עבודות עפר לאגם.

6.5 היתר בניה מס' 6083 מיום 15.05.2014 הניתן בגו"ח 6573/9 וחלקות נוספות, לפיתוח נופי של: 3 רציפים באגם, 3 גשרים בנחל, טיילת סביב האגם, מתקני הצללה וחדר משאבות.



6.6 היתר בניה מס' 6341 מיום 18.08.2015 הניתן בגו"ח 6573/5 וחלקות נוספות, לפארק נחל הדר זורם – עבודות פיתוח נופי וניקוז, שבילים ודרכים, הצללות, משטחים מרוצפים, רציפים ומעקות, תשתית חשמל, תאורה, מים ביוב וניקוז, מתקני משחק.





- 20 -

7. **תכנית 423-1203314 – נוף ירקון, הוד השרון - התכנית המוצעת**

להשלים לאחר קבלת תקנון

7.1 מטרת התכנית



מורפיה רבצורה

8.1 שווי קרקע חקלאית במצב הנכנס

להלן עסקאות השוואה לשטח חקלאי בתחום התכנית:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר	שטח נמכר בעסקה	מחיר למ"ר
08/06/2023	6573	4	275,000 ₪	200	1,375 ₪
23/05/2023	6444	7	407,500 ₪	125	3,260 ₪
20/03/2023	6444	59	150,000 ₪	111	1,351 ₪
20/02/2023	6444	71	3,838,391 ₪	2385	1,609 ₪
24/01/2023	6572	2	220,000 ₪	200	1,100 ₪
17/01/2023	6572	2	180,000 ₪	171	1,053 ₪
13/01/2023	6444	55	321,750 ₪	143	2,250 ₪
10/01/2023	6572	2	240,000 ₪	200	1,200 ₪
17/11/2022	6573	4	145,600 ₪	56	2,600 ₪
09/11/2022	6444	17	348,500 ₪	175	1,991 ₪
01/09/2022	6573	4	520,000 ₪	200	2,600 ₪
08/08/2022	6444	99	2,415,000 ₪	629	3,839 ₪
20/07/2022	6572	2	170,000 ₪	500	340 ₪
06/07/2022	6573	4	150,000 ₪	100	1,500 ₪
27/06/2022	6444	92	2,639,724 ₪	2432	1,085 ₪
15/06/2022	6444	55	570,000 ₪	143	3,986 ₪
30/05/2022	6444	7	284,144 ₪	83	3,423 ₪
30/05/2022	6444	7	380,000 ₪	111	3,423 ₪
30/05/2022	6444	7	95,856 ₪	28	3,423 ₪
04/05/2022	6444	54	410,000 ₪	166	2,470 ₪
05/04/2022	6572	6	380,250 ₪	252	1,509 ₪
07/03/2022	6444	59	295,000 ₪	111	2,658 ₪
27/02/2022	6444	54	345,000 ₪	166	2,078 ₪
20/02/2022	6444	59	295,000 ₪	111	2,658 ₪
07/02/2022	6444	59	212,500 ₪	125	1,700 ₪
07/02/2022	6444	59	212,500 ₪	125	1,700 ₪
01/02/2022	6444	55	470,000 ₪	143	3,287 ₪
23/01/2022	6572	2	2,228,106 ₪	4809	463 ₪
16/01/2022	6444	7	88,400 ₪	34	2,600 ₪
10/01/2022	6444	60	555,550 ₪	251	2,213 ₪
30/12/2021	6444	55	250,000 ₪	143	1,748 ₪
28/12/2021	6573	4	225,000 ₪	125	1,800 ₪
05/12/2021	6444	55	450,000 ₪	143	3,147 ₪
21/11/2021	6444	59	155,000 ₪	100	1,550 ₪
21/11/2021	6444	59	390,000 ₪	150	2,600 ₪
07/10/2021	6444	55	889,200 ₪	286	3,109 ₪
25/08/2021	6444	55	854,701 ₪	286	2,988 ₪

מתקבל בממוצע 2,208 ₪



- 22 -

מהעסקאות המפורטות לעיל עולה כי קיימת שונות גבוהה מאוד בערכי השווי למ"ר קרקע חקלאית, ניתן להתרשם כי המחירים הגבוהים מתקבלים בד"כ בעסקאות בשטח קטן המשקפות שיווק תחת ספקולציה, ואילו בעסקאות בשטחים גדולים המחירים המתקבלים נמוכים יותר באופן מובהק.

במתחם נשוא חוות הדעת קודמה בשנת 2016 תכנית הר/400 אשר לגביה החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה לדחות את התכנית לצורך קידום תכנית מועצמת יותר והעלאת מספר יחידות הדיור במרכז הארץ. אכן קודם תכנון מתארי כגון תכנית המתאר הכוללת של הוד השרון, הר/2050 אשר אושרה ביום 11.05.2022 וכוללת בין היתר, הקמתן של 6,000 יח"ד וכן 220,000 מ"ר של מסחר ותעסוקה במתחם. תכנית תמ"א 48/1 נוף הירקון הנמצאת בהליכי תכנון, מטרתה להחיות את הנחלים קנה, הדר, פרדס והדרים ע"י הזרמת מים מטוהרים בנחלים.

משכך, המתחם כולל פוטנציאל קונקרטי לשינוי ייעוד שאינו נובע דווקא מקידום התכנית המוצעת. עם זאת, עסקאות המכר בתחום התכנית כמוצג לעיל משקפות פוטנציאל הנובע מקידום התכנית המוצעת אשר יש לנטרלו.

לפיכך ולצורך נטרול הפוטנציאל נבחנו קביעות שמאים מכריעים בתכנית הר/140/א:

- במגרשים מס' 3 ו-4 לתכנית הר/140/א ניתנו מספר הכרעות ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן ובהן נקבע שווי קרקע חקלאית על סך של 1,400 ₪ למ"ר קרקע למועד קובע 4.7.2018.
- בהכרעתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן לאותה תכנית, נקבע שווי קרקע חקלאית לפי 1,550 ₪ למ"ר קרקע למועד 4.7.2018.

הממצאים לעיל הביאוני לכלל דעה כי שווי קרקע חקלאית במתחם נשוא חוות הדעת הינו בגבולות של כ- 2,000 ₪ למ"ר קרקע.



8.2 מגורים

8.2.1 להלן סקר מחירים לשטחי מגורים בהוד השרון שיש בהם כדי להוות אינדיקציה לקביעת השווי:

מחיר למ"ר	מספר קומות	קומה	מספר חדרים	שטח	מחיר	תאריך העסקה
פרויקט חדש על דרך רמתיים, גו"ח 6456/424-430						
33,942 ₪	19	6	4	104	3,530,000 ₪	18/06/2023
31,018 ₪	21	11	5	124	3,846,288 ₪	07/06/2023
29,495 ₪	23	4	6	146	4,306,288 ₪	18/05/2023
30,938 ₪	21	9	5	124	3,836,288 ₪	11/05/2023
31,744 ₪	21	16	5	124	3,936,288 ₪	01/05/2023
30,615 ₪	21	10	5	124	3,796,288 ₪	25/04/2023
31,906 ₪	21	17	5	124	3,956,288 ₪	20/04/2023
31,290 ₪	21	13	5	124	3,880,000 ₪	04/04/2023
30,615 ₪	21	8	5	124	3,796,288 ₪	03/04/2023
29,516 ₪	21	1	5	124	3,660,000 ₪	03/04/2023
29,516 ₪	21	1	5	124	3,660,000 ₪	03/04/2023
31,664 ₪	21	16	5	124	3,926,288 ₪	16/03/2023
31,744 ₪	21	17	5	124	3,936,288 ₪	14/03/2023
30,112 ₪	23	3	6	146	4,396,288 ₪	22/02/2023
31,008 ₪				126		מתקבל בממוצע

מחיר למ"ר	מספר קומות	קומה	מספר חדרים	שטח ארנונה	מחיר	חלקה	גוש	תאריך העסקה
39,325 ₪	4	2	3	76	2,988,712 ₪	443	6445	08/06/2023
36,964 ₪	3	2	5	140	5,175,000 ₪	434	6445	03/04/2023
39,208 ₪	4	3	5	120	4,705,000 ₪	443	6445	26/02/2023
39,208 ₪	4	3	5	120	4,705,000 ₪	443	6445	26/02/2023
31,907 ₪	4	3	4	96	3,063,078 ₪	443	6445	08/02/2023
30,030 ₪	4	2	5	123	3,693,750 ₪	443	6445	31/01/2023
39,612 ₪	4	1	5	116	4,595,000 ₪	443	6445	25/01/2023
39,361 ₪	3	2	4	111	4,369,104 ₪	436	6445	18/01/2023
30,356 ₪	3	2	5	116	3,521,250 ₪	436	6445	17/01/2023
30,288 ₪	3	1	4	102	3,089,328 ₪	435	6445	09/01/2023
26,443 ₪	3	2	5	136	3,596,250 ₪	434	6445	03/01/2023
40,584 ₪	3	2	4	101	4,099,014 ₪	435	6445	28/12/2022
36,724 ₪	3	2	5	129	4,737,395 ₪	436	6445	26/12/2022
37,162 ₪	3	1	5	136	5,054,085 ₪	434	6445	08/11/2022
40,825 ₪	4	3	4	103	4,205,000 ₪	443	6445	31/10/2022
40,825 ₪	4	3	4	103	4,205,000 ₪	443	6445	31/10/2022
29,964 ₪	3	2	4	104	3,116,250 ₪	435	6445	25/10/2022
41,323 ₪	4	3	5	127	5,248,000 ₪	443	6445	11/09/2022
41,138 ₪	3	2	4	112	4,607,500 ₪	436	6445	09/08/2022
36,382 ₪				116				מתקבל בממוצע

מסחר 8.3

8.3.1 להלן סקר מחירים לשטחים מסחריים ברחבי העיר שיש בהם כדי להוות אינדיקציה לקביעת השווי:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר	קומה	מספר קומות	שטח	מחיר למ"ר
08/11/2021	6412	973	1,225,000 ₪	0	7	45	27,222 ₪
21/06/2021	6455	283	800,000 ₪	1	2	36	22,222 ₪
23/05/2021	6412	973	825,000 ₪	0	7	45	18,333 ₪
29/04/2021	6456	274	1,800,000 ₪	1	1	98	18,367 ₪
21/09/2020	6412	164	1,200,000 ₪	0	9	43	27,907 ₪
מתקבל בממוצע							22,810 ₪

8.3.2 על פי כתבה באתר גלובס מיום 15.4.2023, מגרש מסחרי ברחוב הפרדס פינת רח' ההכשרות בגו"ח

6442/798 נמכר בהליך כינוס נכסים במסגרת פירוק שיתוף, תמורת 45.25 מיליון ₪.

במסגרת הליך הכינוס התקבלו 11 הצעות, מתוכן חמש עמדו על מינימום של 30 מיליון ₪.

על פי תכנית הר/1304 זכויות הבניה למגרש 250% עיקרי ו-75% שירות על קרקע.

מחיר העסקה משקף שווי מסחרי בגבולות של כ- 10,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו אקו'.

8.3.3 להלן סקר מודעות למחירי דמ"ש מבוקשים לשטחי מסחר בובות מתוך אתר "יד 2".

נתוני היצע שיש בהם כדי להוות אינדיקציה לקביעת השווי:

תאריך עדכון	כתובת	קומה	שטח	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	מלל מהמודעה
20/08/2023	סוקולוב/ מגדיאל	קרקע	150	27,000 ₪	180 ₪	במיקום הכי מרכזי בהוד השרון, במרכז מגורים מסחר תוסס, חנות מושקעת ומעוצבת, עם ויטרינה גדולה וחנייה צמודה בשפע, לכל מטרה כולל מזון
20/08/2023	דרך רמתיים	קרקע	33	7,800 ₪	236 ₪	במרכז רמתיים ובצמוד לתחבורה ציבורית, בנק הפועלים, מזללות וחנויות. חנות של 33 מ"ר עם מרתף שניתן לפתיחה ויכול לשמש כמחסן. החנות פינתית ויכולה להתאים למגוון תחומים!
20/08/2023	הוד השרון	קרקע	140	25,000 ₪	179 ₪	חנות פריים לוקיישן בהוד השרון 130 מ"ר ק.ק. חזית לרחוב ראשי בנוסף כ 20 מ"ר מחסן שטח אחורי כ 200 מר מתאים לחניה ישיבה אחורית, לכל מטרה
20/08/2023	הוד השרון	קרקע	45	5,555 ₪	123 ₪	חנות / משרד קרקע 5,000 ₪ לאדריכל, מהנדס! מתאים למשרד חברת נדל"ן או למתוכים! חזית לרחוב הראשי.
20/08/2023	הנגר	קרקע	75		150 ₪	לבעלי מסעדות/ ברים ומקומות בילוי שטחים מסחריים במיקום הכי אטרקטיבי בעיר, קוו ראשון מול האגם האקולוגי המבוקש.
20/08/2023	בן גוריון	קרקע	48	5,000 ₪	104 ₪	להשכרה חנות בנויה 48 מ"ר הכניסה מיידי, מיקום מעולה
20/08/2023	שאר העיר	קרקע	27	3,200 ₪	119 ₪	במיקום שקט אך מרכזי ביותר, חנות לכל מטרה + 2 חניות (אופציונל). קרוב לתחבורה ציבורית. מיידי!

8.4 משרדים

8.4.1 סקר מחירים לעסקאות מכר לשטחי משרדים בהוד השרון אשר יש בהן כדי להוות אינדיקציה בקביעת השווי:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר מוצהר	קומה	מספר קומות	שטח ארונה	חניה צמודה	מחיר למ"ר מנוטרל חניה ועלויות גמר
04/12/2022	6574	419	2,450,000 ₪	3	7	175	0	12,000 ₪
29/05/2022	6574	419	4,500,000 ₪	1	7	300	0	13,000 ₪
10/04/2022	6456	565	1,902,190 ₪	1	11	122	1	12,772 ₪
07/03/2022	6574	419	2,340,000 ₪	1	7	153	0	13,294 ₪
07/03/2022	6574	419	1,000,000 ₪	1	7	66	0	13,152 ₪
24/08/2021	6455	764	4,200,000 ₪	3	7	251	8	11,546 ₪

מתקבל בממוצע 12,627 ₪

8.4.2 להלן סקר מודעות מחירי דמ"ש מבוקשים בהוד השרון לשטחי משרדים מתוך אתר "יד 2". נתוני היצע שיש בהן כדי להוות אינדיקציה לקביעת השווי:

רמת גמר/מעטפת	מלל הממודעה	דמ"ש למ"ר	דמ"ש מבוקשים	שטח	קומה	כתובת	תאריך עדכון
גמר	במיקום הכי טוב בעיר, במגדיאל, על ציר מרכזי נגיש ביותר, בקרבת המשרדים ישנם חניות וגישה מהירה למשרד. מעוצב באופן מודרני וחדשני. 4 משרדים 12 מ"ר כל משרד, מטבח	165 ₪	2,800 ₪	17	קרקע	חנקין 12	20/08/2023
מעטפת	בכיכר המושבה משרד 93 מטר קומה 11 פונה למערב הרבה אור השכרה כמעטפת, קרוב לרכבת ויציאות מהעיר. חניות בתוספת מחיר לטווח ארוך 70 ש"ח למ"ר. 110 לגמר	69 ₪	6,440 ₪	93	11	סוקולוב 46	20/08/2023
מעטפת	משרדים בכיכר המושבה היוקרתית, במתחם 1200, הוד השרון. המשלב משרדי יוקרה, חנויות, מסעדות ובתי קפה, 108 מ"ר ברוטו מעטפת עם מרפסת 10 מ"ר לכיוון צפון לנוף פתוח בקומה 10 ניתן להשכיר 2 חנויות בתוספת תשלום. במרחק הליכה לרכבת, לתחבורה ציבורית ולכביש 531	80 ₪	8,590 ₪	108	10	סוקולוב 46	20/08/2023
מעטפת	בכיכר המושבה - משרדים ברמת גימור מעטפת, עמדת קבלה, פינת המתנה /ישיבה התחייבות ::לטווח ארוך. הבניין מאוכלס ופעיל. ניתן להשכיר 2 חנויות ב-750 ש"ח לכל חניה, בקרבת תחנת רכבת, יציאות נוחות וקרובות לכביש 531 כביש 4, במתחם מסעדות, בתי קפה, מתחם קניות ועוד...מחיר למעטפת בלבד	81 ₪	7,200 ₪	89	8	סוקולוב	20/08/2023
גמר	במגדל AMY המבוקש, 67 מ"ר, מחולק ל-3 חדרים (חדר ישיבות גדול + 2 חדרי עבודה), פרקט בכל המשרד	69 ₪	4,600 ₪	67	1	הנגר	20/08/2023
גמר	בצמידות לפארק האקולוגי הוד השרון. חלוקה לחדרים, 2 חדרי ישיבות וקבלה. מחיר 74 ש"ח + דמי ניהול	74 ₪		512	3	הוד השרון	20/08/2023
גמר	משרד מתוכנן ומעוצב ע"י אדריכל מחולק למשרדים, חדר ישיבות, עמדת קבלה, ושטח משותף ומרפסת עם נוף פתוח	80 ₪		185	3	הנגר	20/08/2023
גמר	בעומד האוס במרכז הוד השרון. להשכרה משרד כ- 10 מ"ר עם לובי קטן כ- 4 מ"ר. משרד מוכן לכניסה מיידית. המחיר כולל את כל ההוצאות הנילוות	250 ₪	3,500 ₪	14	6	רמתיים	20/08/2023
גמר	במגדיאל, על ציר מרכזי נגיש ביותר, כולל מים, חשמל וארנונה. משרד מעוצב באופן מודרני וחדשני	204 ₪	2,450 ₪	12	קרקע	חנקין 12	20/08/2023



8.5 סיכום ערכי השווי

ניתוח הנתונים דלעיל, וביצוע התאמות נדרשות לרבות המועד הקובע ומיקום התכנית במרחב העירוני, הביאוני לכלל דעה כי תחשיבי לוחות ההקצאה והאיזון יבוססו על הנתונים הבאים:

ייעוד חקלאי –

2,000 ש"ח למ"ר קרקע.

ייעוד מגורים –

14,000 ש"ח למ"ר מבונה¹ פלדלת.

שימושי מסחר –

10,000 ש"ח למ"ר מבונה² ברוטו.

שימושי תעסוקה –

3,500 ש"ח למ"ר מבונה³ ברוטו.



¹ שווי בנוי כ- 35,000 ש"ח, מע"מ 17%, יזמות 20%, ע. בניה כוללת – 11,000 ש"ח

² שווי בנוי כ- 20,000 ש"ח, יזמות 20%, ע. בניה כוללת – 6,500 ש"ח.

³ שווי בנוי כ- 12,000 ש"ח, יזמות 20%, ע. בניה כוללת – 6,500 ש"ח.



9. עקרונות השומה

9.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:



(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

9.1.1 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:



<u>המצב לפני החלוקה</u>	=	<u>המצב אחרי החלוקה</u>
שווי כל חלקה בנפרד		שווי ההקצאה בנפרד (מגרשי בניה)
-----		-----
שווי כל החלקות		שווי כל מגרשי התמורה

9.2 כללי

9.2.1 בהתאם להוראות החוק, בוצעה ההקצאה של מגרשי התמורה על בסיס קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.



9.2.2 במקרים בהם אותרו באופן מובהק בעלויות זהות, בוצע איחוד של ההקצאה לאותם בעלים.

9.2.3 בהתאם להוראות תקן 15, במקרים בהם ניתן היה להקטין את המושע, דהיינו לפצל קבוצות בעלים בחלקת המקור, לצורך הקצאה במגרשי תמורה שונים, זו בוצעה בזהירות, תוך התחשבות בפרמטרים שונים העשויים לשקף רכישה משותפת ובקשות לאיגום זכויות שהתקבלו.

9.2.4 לחלקות מקור במצב הנכנס ומגרשים במצב היוצא בהן מספר בעלים (מושע), הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע המשקף דחייה בגין הצורך בהליך פירוק שיתוף.



9.2.5 שיקולים נוספים לביצוע ההקצאות

ניתנה עדיפות להקצאה בבעלות יחיד ככל הניתן ושאיפה להקטנת מרכיב המושעא.

9.3 שווי יחסי במצב הקודם

9.3.1 שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לבניה לפי תמ"א 35 על תיקוניה ולפי תמ"מ/מ/10/3 והליכי התכנון אשר קודמו במתחם בעבר.

לא נמצאו הבדלי שווי בין מיקומים שונים וחלקות שונות בתחום תחום התכנית.

9.3.2 שווין של דרכים חקלאיות (מתרוכות) חושב לפי ייעודן הסטטוטורי.
ר' בעניין זה גם חוות דעת המשנה ליועמ"ש מיום 28.9.2022.

9.3.3 שטחים שייעודם הסטטוטורי לצרכי ציבור ולא נתפסה בהם חזקה, חושבו בהתאם לייעודם הסטטוטורי.
ר' בעניין זה גם חוות דעת המשנה ליועמ"ש מיום 27.6.2022.

9.3.4 בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15 – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאות ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) שטחי ציבור קיימים (סטטוטורית) ובעלות ציבורית לא משתתפים בתחשיב האיזון.
ר' בעניין זה גם חוות דעת המשנה ליועמ"ש מיום 27.6.2022.

9.3.5 לא הובא בחשבון שווי הנטוע והקיים על גבי החלקות השונות (היכן שקיים), שכן השימוש היעיל והטוב של החלקות נובע משווין כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי הגבוה משווי בשימוש חקלאי.
בהתאם לעיקרון זה, לא חושבה הפחתה במצב הנכנס לשווי הקרקע בייעוד מסדרון תשתיות לעומת שווי קרקע חקלאית.

9.3.6 השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים (כמפורט בפרק התכנוני), כל החלקות המפורטות במצב הקודם אשר לגביהן נקבע שווי בטבלה, מקבלות הקצאה עפ"י שווין היחסי.

9.3.7 תחשיב שווי החלקות במצב הנכנס מפורט בנספח "שווי מצב נכנס".

9.4 שווי יחסי במצב היוצא

לכל מגרש בנייה סחיר נקבע שווי בהתאם לשימושים וזכויות הבנייה אשר נקבעו לו ומימוש הזכויות על פי השימוש המיטבי.

9.4.1 לפרט לאחר קבלת תכנון מוצע



10. סיכום

10.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיחוד וחלוקה המצייב כנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.

10.2 לוח האיזון נערך תוך שימוש בתוכנת אקסל ואבטיפוס של תוכנת Parcellate.



10.3 תוצאות לוח האיזון מוצגות ברמת דיוק של ± 0.00001 כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הינו ברמת דיוק גבוהה יותר.

10.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין העבודה.



תשלום
העבודה