

56-806004



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
18-01-2018
נתקבל

מינהל התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
16/1/18
מנכ"ל מינהל התכנון והבניה

נבדק וניתן להפקיד/למסור
חחלטת הוועדה המחוזית/משנה מס' 5.11.17
תאריך 14.3.17

אריה קמיל
שחאי מקרקעין
Arie Kamil
Real Estate Appraiser
דני טרשנסקי
שחאי מקרקעין
Dani Treshanski
Real Estate Appraiser
איציק רפאל
שחאי מקרקעין
Itzik Refael
Real Estate Appraiser

נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תכנית הר/1400 א'
אזור תעשייה נווה נאמן, הוד השרון
חלקי גושים 6661, 6574, 6573

מגי נוימן
שחאית מקרקעין
Maggi Noyman
Real Estate Appraiser
הילה חי
שחאית מקרקעין, כלכלנית
Hila Hay
Real Estate Appraiser
רפאל חבסוב-כהן
שחאי מקרקעין, כלכלן
Rafael Havasov-Cohen
Real Estate Appraiser
איריס אינהורן
שחאית מקרקעין
Iris Einhorn
Real Estate Appraiser
שני אהרון
שחאי מקרקעין
Shani Aharon
Real Estate Appraiser
ליאור הלפרן
שחאי מקרקעין
Lior Halpern
Real Estate Appraiser
ברק דלי
שחאי מקרקעין
Barak Dali
Real Estate Appraiser

הוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד השרון"
תכנית א' (מ/6) מס' ככ/1400/18
בישיבה מס' 200 מס' 3.4.08
הוחלט להמליץ לועדה המחוזית להפקדה
יחשב רשמי הועדה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
04-03-2018
נתקבל

מתוקן עפ"י הערות לשכת התכנון המחוזית
מיום 25.10.15 התיימח. תאריך 16.1.18

16.01.2018
הוד השרון



תאריך: 7.6.2017
מספרנו: 6987

נספח לטבלת הקצאה ואיזון
אזור תעשייה נווה נאמן, הוד השרון
חלקי גושים 6573, 6574, 6661

לבקשת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, מוגשת בזאת תיקון טבלת הקצאות ואיזון לתכנית הר/מק/2/1400/א'.

1. רקע כללי

טבלת הקצאות ואיזון זו נערכת לחלקות בתכנית הר/מק/2/1400/א' בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז מיום 6.1.2013 בדבר תיקון התכנית. בטבלת משתתפות כ - 180 חלקות ששטחן הכולל כ - 150 דונם שהן חלק מתחום התוכנית ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה. הטבלה כוללת כ- 300 בעלי זכויות (רובם בעלים פרטיים).

2. המועד הקובע

המועד הקובע הינו לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו מועד עריכת חוות הדעת.

3. ביקור במקרקעין

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 7.1.2014 ובמהלך חודש פברואר 2017.

4. פרטי המקרקעין

גוש	6573	6574
חלקות בשלמות	45,76-145,150- 151,153,155,156-158	33,3437-41,57,58,62- 121,125,126,129,130,133,134,137- 144,243,245,247,249,254,256,258,260 ,262,264,266,268,270,272,275
חלקי חלקות	8,13,44,46,74,75,159	
שטח כולל תחום איחוד וחלוקה	כ - 150 דונם	
מיקום	אזור התעשייה נווה נאמן, הוד השרון	
ועדת תכנון מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון	
ועדת תכנון מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז	

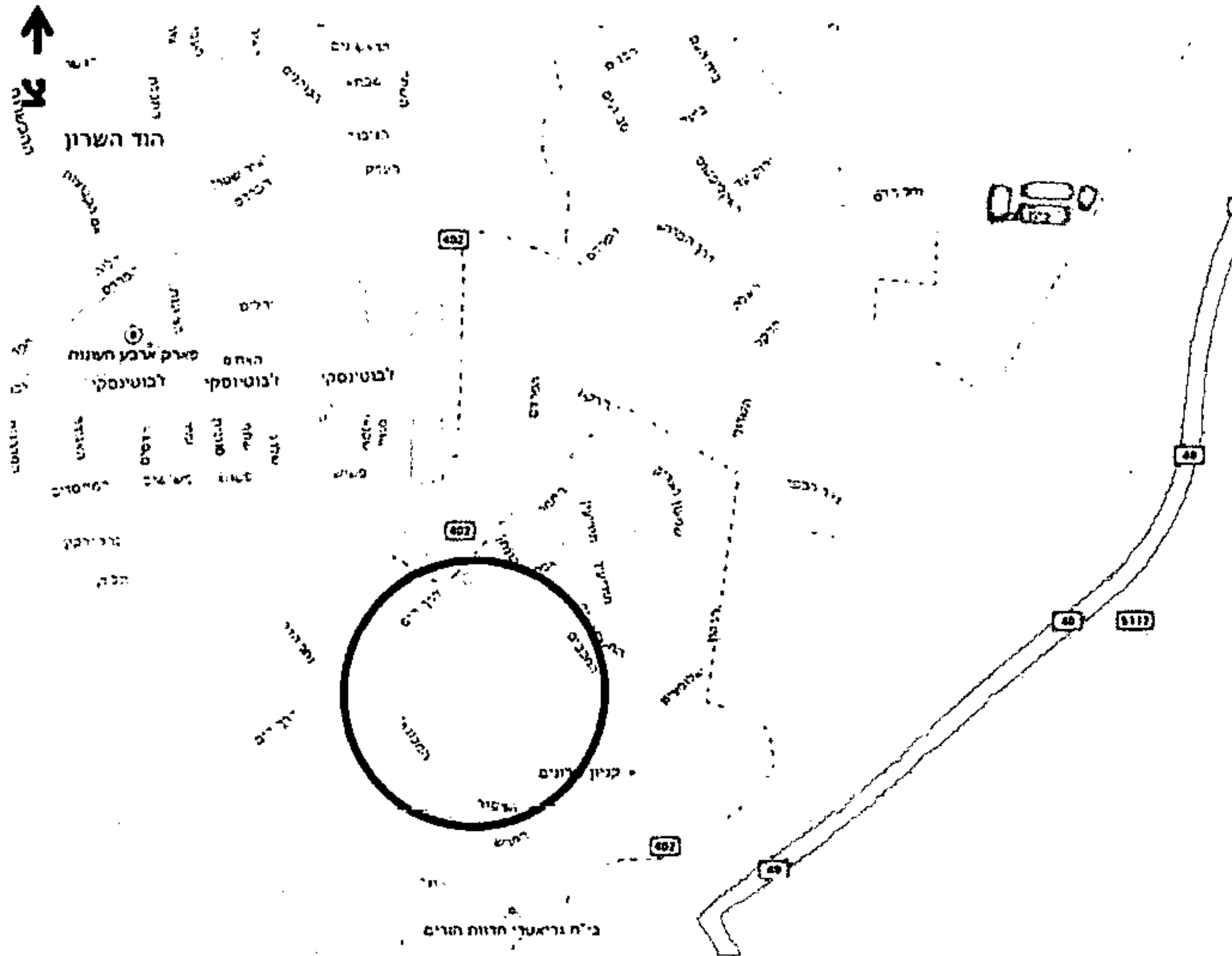
עמוד 1 מתוך 11

5. תאור הנכס והסביבה

5.1 תאור הסביבה

המתחם הנדון מצוי בדרום הוד השרון, סמוך לכניסה הדרומית לעיר. התכנית תחומה ממזרח בדרך רמתיים (כביש 402) המהווה ציר תנועה ראשי בעיר וחשוף לתנועה ערה, ממערב שטח חקלאי פתוח נרחב, מדרום מתחם תעסוקה ומצפון מצויה דרך הים המהווה דרך פנימית ברמת פיתוח נמוכה. האזור מאופיין כאזור תעסוקה המשמש בעיקר למשרדים ותעשייה עתירת ידע. לאזור נגישות נוחה, ובחלקו מפותח.

תשריט הסביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול):



עמוד 2 מתוך 11

5.2 תאור המקרקעין

שטח התוכנית הינו כ- 176 ד' הנפרשים על חלקי גושים 6573, 6574 ו 6661.

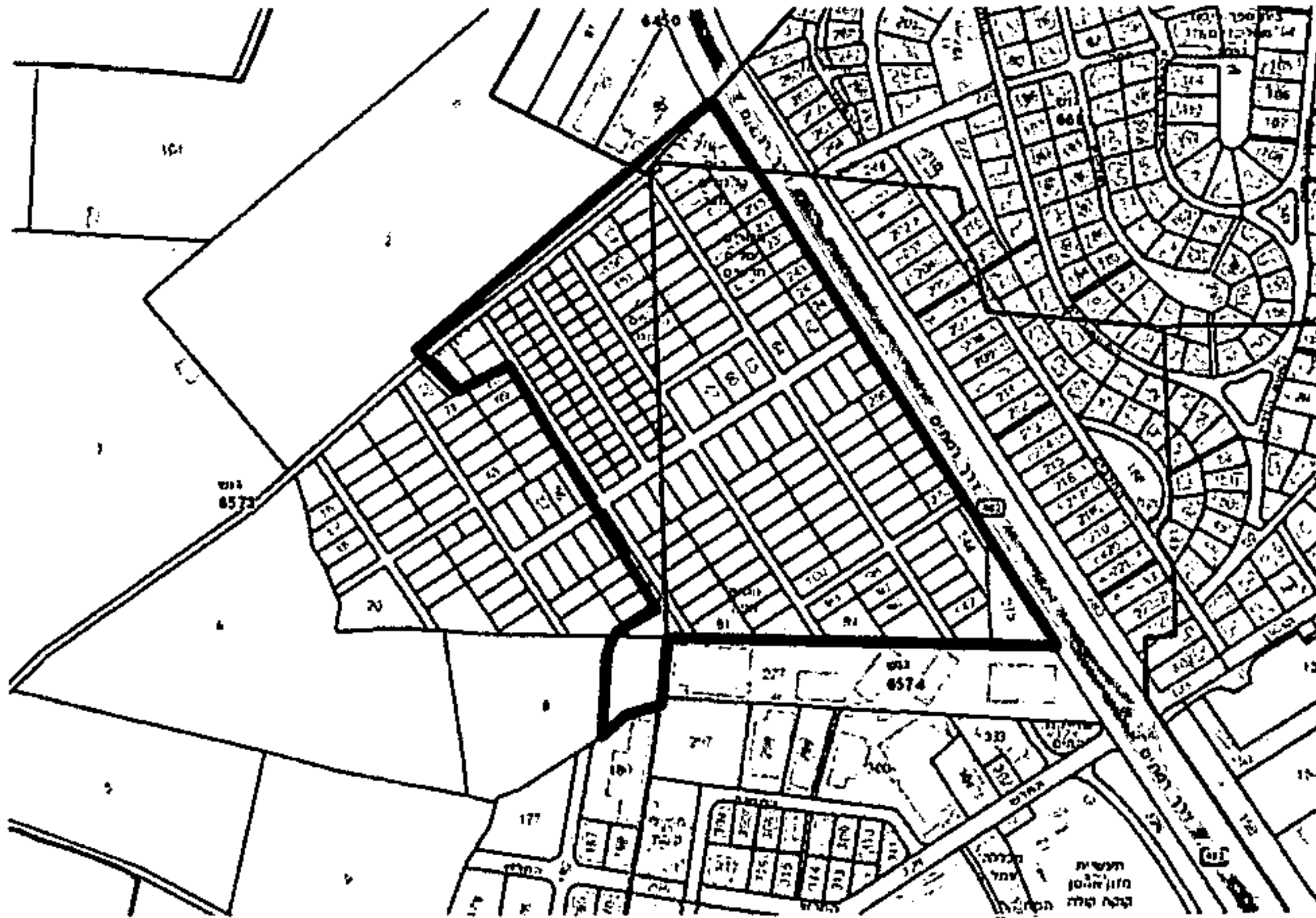
בתכנית 2 מתחמים עיקריים :

האחד בשטח של כ - 150 ד' המיועד לאיחוד וחלוקה הכולל חלקות קרקע בייעוד חקלאי, רובן מתאפיינות בצורה רגולריות ומיעוטן "מטרות" אשר צורתן אי-רגולרית כתואי דרך.

השני בשטח של כ - 26 דונם מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה הכולל חלקות בייעוד מוסד רפואי ודרך קיימת, בחלקו בנוי.

לא קיים פיתוח סביבתי במתחם, פני השטח מישוריים פרט להפרשי גובה מקומיים המאפיינים סביבת בר טבעית.

תשריט המקרקעין¹ (התיחום להמחשה בלבד):



גבולות המתחם:

- ממזרח - דרך רמתיים (כביש 402).
- מצפון - דרך הים.
- ממערב - שטח חקלאי.
- מדרום - מתחם תעסוקה בנוי, נווה נאמן.

¹ מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

6. המצב התכנוני

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על המתחם הנדון:

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית R-6 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1180 מיום 26.3.1942

התכנית הינה מנדטורית ומייעדת את השטחים כשטח חקלאי.

6.1.2 תכנית הר/188 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3932 מיום 17.10.1991

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית ומהווה שינוי ל R-6.

התכנית חלה על החלק הצפון מזרחי של המתחם ומטרתה קביעת שטח למוסד רפואי , במסגרתה שונה יעוד שטח חקלאי לשטח למוסד רפואי בו נקבעו זכויות בנייה בשיעור 50% ב-3 קומות, כמו כן הופקעו שטחים לצרכי ציבור.

6.1.3 תכנית הר/מק/1001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4812 מיום 19.10.1999

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לעניין התקנת רשת חשמל תת קרקעית.

6.1.4 תכנית הר/מק/1002 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5189 מיום 27.5.2003

מטרת התכנית לרכז ולאחד הוראות בנייה על גגות, פרגולות, מבני שירות עיליים ומרתפים וחלה על תחום השיפוט של העיר.

7. תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - הר/1400 / 2 א'

מטרות התכנית

- ✓ הקמת אזור תעשייה עתירת ידע.
- ✓ יעוד שטח למבנה ציבורי.
- ✓ הוספת שטח למוסד רפואי.
- ✓ יצירת שטחים מסחריים בקומות הקרקע של מבני תעשייה ושטחים מגוונים הפתוחים לציבור.
- ✓ הקמת חניה ציבורית גדולה בגבול הדרום מזרחי של הפרויקט.

עיקרי הוראות התכנית

- < הקלה בקו בניין מציר דרך מס' 402 מ - 100 מ' ל - 40 מ' מציר הדרך עד בנייני תעשייה וציבור.
- < קביעת יעודי קרקע לאזור תעשייה עתירת ידע, מבנים ומוסדות ציבור, מוסד רפואי ושטח ציבורי פתוח.
- < קביעת שטחים לדרכים, חניה ציבורית וחניונים.
- < קביעת הוראות לייעודי הקרקע השונים.
- < קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- < קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות בדבר הפקעה ושלבי ביצוע.

שטח התכנית

סה"כ שטח התכנית - 176.358 ד'

להלן חלוקת שטח התכנית ליעודים השונים:

ייעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מתצע (מ"ר)	שינוי
מוסד רפואי	13,576	15,400	+ 1824
תעשייה עתירת ידע	0	133,260	+ 133,260
מבני ציבור	0	19,105	+ 19,105

יעודי הקרקע - תעשייה עתירת ידע

- א. תעשייה עתירת ידע - סה"כ 13 תאי שטח המיועדים לתעשייה עתירת ידע כגון בתי תוכנה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, משרדים עסקיים ובעלי מקצועות חופשיים.
- ב. מסחר, שירות נלווה כגון בנקים ושירותי תקשורת, תצוגה, בקומת קרקע בלבד.
- ג. חניה לשירות כל השימושים בתחום מגרשי התעשייה.

עמוד 5 מתוך 11



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן טבלת זכויות בייעוד תעשייה עתירה ידע:

מס קומות	שטח בנייה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
			שירות				עיקרי
3	ק"ק + 10 + גג	12655	4722	10,494	5,273	1	תעשייה עתירת ידע
3	ק"ק + 10 + גג	11134	4160	9,244	4,639	2	
3	ק"ק + 10 + גג	12192	4553	10,118	5,080	3	
3	ק"ק + 10 + גג	10889	4072	9,048	4,537	4	
3	ק"ק + 10 + גג	8851	3298	7,328	3,688	5	
3	ק"ק + 10 + גג	9509	3549	7,886	3,962	6	
3	ק"ק + 10 + גג	8431	3146	6,992	3,513	7	
3	ק"ק + 10 + גג	8952	3340	7,422	3,730	8	
3	ק"ק + 10 + גג	17467	6542	14,538	7,278	9	
3	ק"ק + 10 + גג	13591	6386	14,190	5,663	10	תעשייה עתירת ידע + שצ"פ
3	ק"ק + 10 + גג	16445	6812	15,138	6,852	11	
3	ק"ק + 10 + גג	17213	7263	16,140	7,172	12	
3	ק"ק + 10 + גג	5654	2125	4,722	2,356	13	

ד. מבנים ומוסדות ציבור - ישמשו למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולצרכי תרבות. יעוד של תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

מס קומות	שטח בנייה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
			שירות				עיקרי
2	ק"ק + 6 + גג	20305	7700	15,400	12,691	102	מוסד רפואי

ה. מוסד רפואי - ישמש למוסד רפואי בהתאם להוראות התכנית התקפה.

מס קומות	שטח בנייה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
			שירות				עיקרי
2	ק"ק + 6 + גג	25600	9552	19,105	16,000	101	מבנים ומוסדות ציבור

ו. שטח ציבורי פתוח- גינון, מתקני נוי, שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעים ככל האפשר, מתקני ספורט ומשחק.

ז. חניון - חניון ציבורי, מסוף לתחבורה ציבורית, גינון וריהוט רחוב.

ח. דרכים - כמפורט בהוראות התכנית.

עמוד 6 מתוך 11



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

7.1. רישוי

כפי שנמסר לי עיני הועדה המקומית הוד השרון לא נמצאו תיקי בניה בגנוך המקומי.

8. המצב המשפטי

בהתאם להעתקי רישום מפנקס זכויות הבעלות על החלקות הכלולות בטבלת האיזון וההקצאות, להלן מאפיינים כלליים של הרכב בעלי הזכויות:

כ- 144 ד' רשומים בבעלות פרטית.

כ- 32 ד' משטח התכנית רשום בבעלות מדינת ישראל, קק"ל ועיריית הוד השרון.

על כלל החלקות רשומה הערה ע"פ ס. 123 בדבר הפקדת תוכנית הר/מק/1400/2א.

עמוד 7 מתוך 11

9. גורמים ושיקולים

בבואנו לבצע את חלקות הזכויות והאיזונים הנדרשים הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

כללי

- 9.1 מיקום המתחם בסמוך לאזור תעסוקה בנוי בחלקו הדרומי של העיר הוד השרון.
- 9.2 החלוקה וההקצאה נערכה בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, ותקן מס' 15 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (אפריל 2008).
- 9.3 המקור לנתוני השטחים במצב הקיים ובמצב החדש מבוססים על מפת מדידה אשר נערכה ע"י מודד מוסמך ונסחי רישום כאשר שטח המגרש הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.
- 9.4 להלן ערכי השווי הכלליים לייעודי הקרקע בתחום התכנית בהתבסס על עסקאות השוואה והתאמתן, נתוני שכירויות במתחם הצמוד וקווים המנחים לעריכת שומות למבני ציבור כמפורט:

שוי מ"ר חקלאי	<	900 ₪ -
שוי מ"ר מבונה לתעשייה עתירת ידע	<	4,000 ₪ -
שוי מ"ר מבונה למוסד רפואי	<	2,560 ₪ -
שוי מ"ר מבונה מסחר	<	8,000 ₪ -

מצב קודם

- 9.5 הובאו בחשבון החלטות הועדה המחוזית שהתקבלו ביום 06.01.2013 המפורטות כדלקמן:
 - 9.5.1 שווי אחיד לקרקע חקלאית הן בתחום תכנית R6 והן בתכנית הר/188.
 - 9.5.2 הפחתה של 20% ל"מטרות" ביעוד חקלאי בשל צורת החלקה.
 - 9.5.3 לא הובא בחשבון מקדם מושע.
 - 9.5.4 חלקות ביעוד אזור למוסד בתכנית הר/188 והינם בתחום איחוד וחלוקה נכנסו בשווי קרקע למוסד אשר נגזר משווי תעשייה בסביבה עם הפחתה ניכרת לסחירות ואינטנסיביות שימוש.



מצב חדש

9.6. **מיקום הקצאה** - כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום חלקת המקור, כמו כן הובא בחשבון גודל המתחם והעדיפות לריכוז זכויות.

9.7. **שווי יחסי** - שוויו היחסי של ההקצאה תשמר ב"מצב החדש".

9.8. **תשלומי איזון** - הטבלה שומרת על היחסיות הנדרשת ועל כן לא קיימים תשלומי איזון.

9.9. **ריכוז זכויות** - ריכוז זכויותיו של כל בעל זכות אשר לו זכויות במס' חלקות במגרש תמורה אחד גם על חשבון ויתור קרבת מגרש התמורה לחלקת המקור.

9.10. **מקדמי התאמה** -

נתנו מקדמי התאמה לבעלות משותפת (מושע), חשיפת שטחי מסחר לדרך רמתיים ותורת המגרש והשפעתה.

1.05	<	שטחי המסחר במגרשים בחזית לדרך רמתיים
1	<	מגרשים 2 עד 11 (בסיסי)
1.03	<	מגרש 12 - מקדם בעלות משותפת (מיעוט בעלים)
1.01	<	מגרש 13 - מיעוט בעלים וצורה אי רגולרית

טבלת ההקצאה

9.11. טבלת ההקצאה נערכה בהתאם לטופס 1 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, בשל ריכוז זכויות בחלקות שונות למגרש אחד לא מויינו השורות ע"פ שדה הגוש והחלקה, אלא על ע"פ מגרש התמורה.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

10.1. חקלאי

להלן דוגמאות מעסקאות אשר דווחו באתר רשות המיסים :

גוש	חלקה	יום מכירה	תמורה	מיקום	חלק	שטח	מחיר למ"ר
6574	247	4.2.2013	₪ 730,000	מרקם עירוני	100%	1248	₪ 585
6573	2	8.5.2013	₪ 300,000	מרקם עירוני	100%	500	₪ 600
6573	2	2.6.2013	₪ 4,101,156	מרקם עירוני	100%	4000	₪ 1,025

10.2. משרדים

להלן דוגמאות מעסקאות אשר דווחו באתר רשות המיסים :

גוש	חלקה	יום מכירה	תמורה	כתובת	חלק	שטח	מחיר למ"ר
6574	404	31.10.2013	₪ 11,440,042	הנר 22	16%	914	₪ 12,516
6574	404	6.1.2013	₪ 3,434,410	הנר 22	7%	390	₪ 8,806
6574	277	11.1.2011	₪ 25,300,001	החרש 4	100%	3025	₪ 8,364

דמי שכירות ממוצעים למשרדים באזור עומדים על כ- 65 ₪ למ"ר

10.3. מסחר

בתאריך 12.5.2011 נמכר בגוש 6455/126 - דרך רמתיים 27, שטח מסחרי ברמת מעטפת בקומת הקרקע הכוללת 500 מ"ר במפלס תחתון, 125 מ"ר גלריה ו- 65 מ"ר מחסן. העסקה משקפת כ- 22,000 ₪ למ"ר מסחר בנוי ברמת מעטפת.



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

11. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום

שמאי מקרקעין
אריה קמיל, שמאי מקרקעין
אריה קמיל
אריה קמיל

עמוד 11 מתוך 11

