

אבנר גרון, M.A.
שמאי מקרקעין, כלכלן, יועץ נדל"ן
מרכז כלל, משרד 845, רחוב יפו 97 ירושלים
טל. 026249370 נייד 0528574178 פקס. 026241721
mgaron@netvision.net.il

**'שומה מבוססת הנחה'
קרקע המיועדת לשיווק לציבור
על בסיס ציפיות
גוש 6657 חלק מחלקה 40
הוד השרון
(לפי תקן 22 של השמאי הממשלתי הראשי)**

'שומה מבוססת הנחה'

קרקע המיועדת לשיווק לציבור על בסיס ציפיות

גוש 6657 חלק מחלקה 40 - הוד השרון (לפי תקן 22 של השמאי הממשלתי הראשי)

1. מטרת השומה

לבקשתך, הנני מגיש בזאת חוות דעתי המקצועית לעניין אומדן הנכס בשני מצבים הבאים :
מצב א- שומה המבוססת על יעוד הקרקע בתוכניות המאושרות במועד הקובע לשומה , יעוד כקרקע חקלאית.
מצב ב' - "שומה מבוססת הנחה", בחלופה זו יוערך שווי הנכס כזמין לבניה בהתאם לפרוגרמה אשר בפני המסתמכת על הוראות תכנית המתאר המוצעת של העיר הוד השרון, ה/2050. השומה נדרשה על ידי **נריה אליוף הוד השרון בע"מ ח.פ. 514735240**. שהינו בעל עניין בנכס נשוא חוות הדעת – כמפורט בסעיף המשפטי.

ואלה פרטי השכלתי :

2001 – M.A. מימון בינלאומי, שלוחת אוניברסיטת טורו קולג' – ניו-יורק, בירושלים.
2000 - רישום בפנקס שמאי המקרקעין, רישיון מס' 838.
1996 - ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה לניהול בירושלים.
1985 - 1983 B.A. במנהל עסקים, מימון, אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור מרילנד, ארה"ב.
1983-1982 כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת קרק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.
1975 - יולי 1978 - ביה"ס ליד האוניברסיטה בירושלים .
1974 – יולי 1975 - ביה"ס התיכון האמריקאי בהאג.

ואלה פרטי ניסיוני :

2021 – 2007 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
2007 – 2002 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
2001-1990 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בנוי וקרקעות בהיקף גדול.
1989-1988 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות
1988-1987 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב
1987-1986 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצ'וסטס
2007-2005 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.

2. פרטי הנכס

גוש	6657
חלקה	40
שטח רשום של החלקה במ"ר	30,161 מ"ר
החלק הנישום	קרקע לגביה יש עניין נריה אליוף הוד השרון בע"מ ח.פ. 514735240
השטח הנישום	125 מ"ר אקוויוולנטי
מהות הנכס	קרקע חקלאית
הזכויות	בעלות
תחום השיפוט	עירית הוד השרון
המרחב התכנוני	ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון

3. תאריך הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת דהיינו למועד 23 באוגוסט 2021. תוקף חוות הדעת שנה. לאחר מכן מומלץ להזמין עדכון.

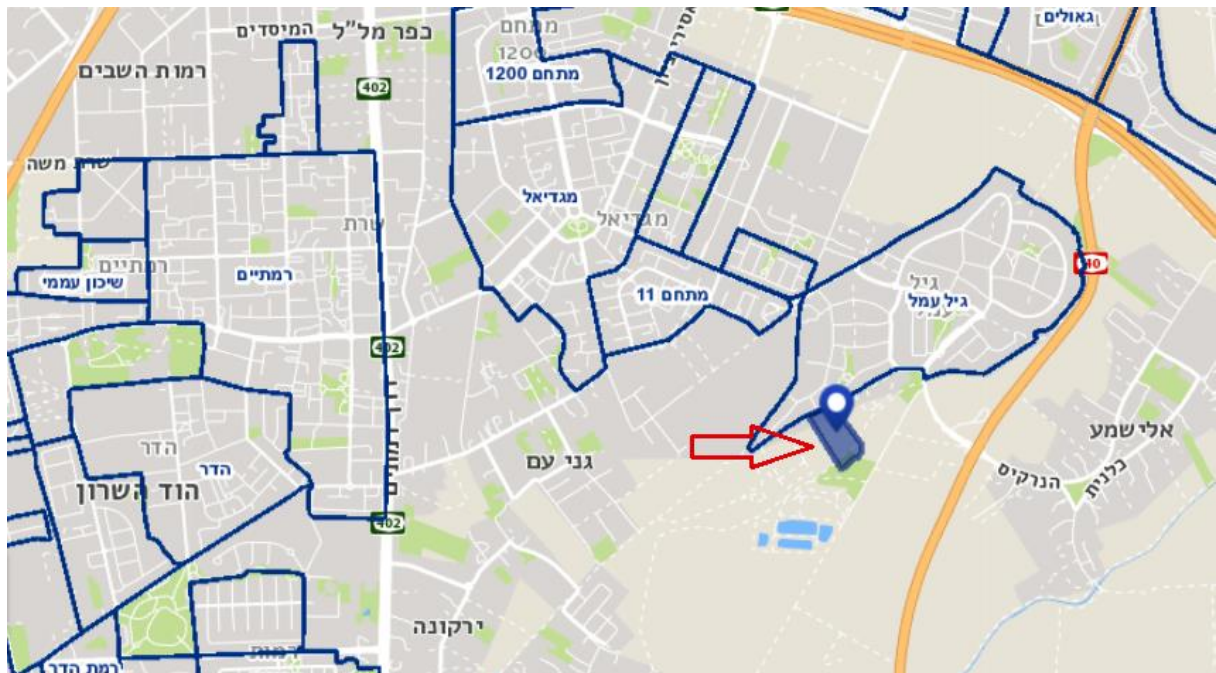
4. תאריך הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי הח"מ, ביום חמישי 15 ביולי 2021

5. תאור הסביבה והנכס

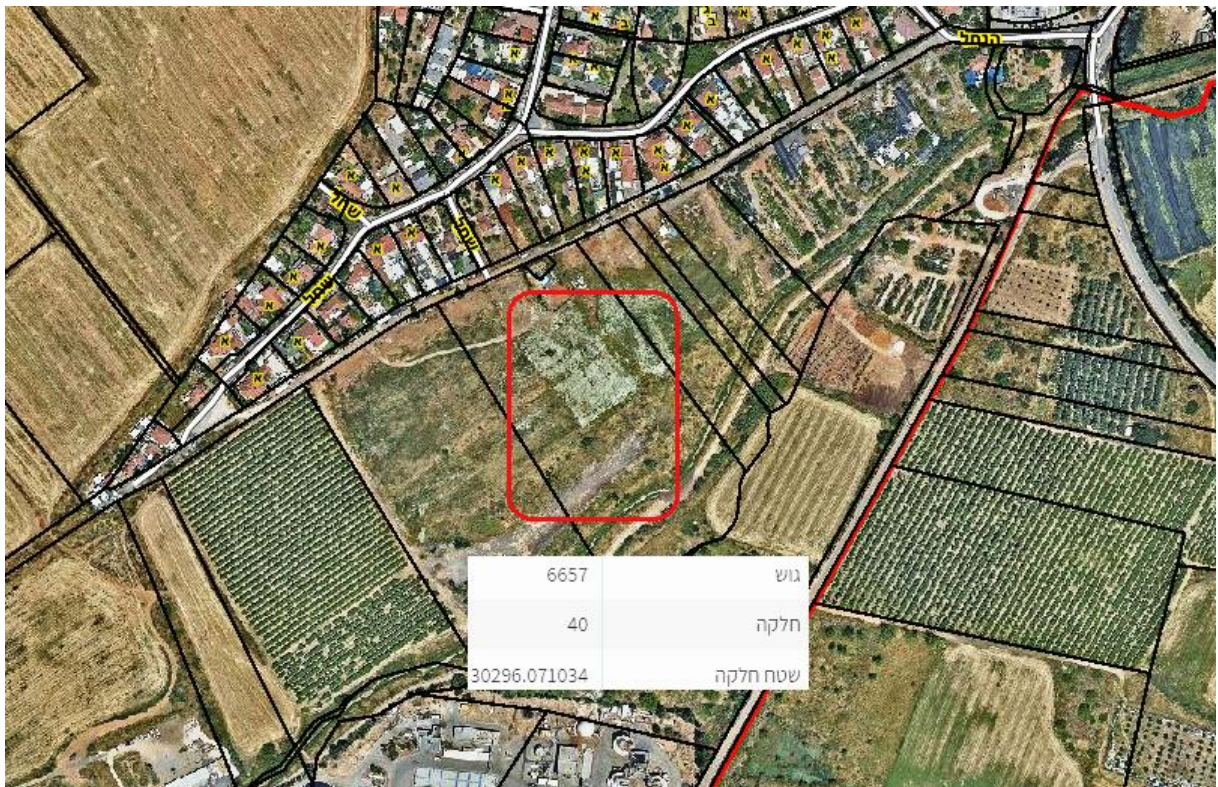
נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקה 40 בגוש 6657, המהווה חטיבת קרקע ביעוד חקלאי הממוקמת בחלק המזרחי של העיר הוד השרון, וידוע בשם "מתחם שביל התפוזים". העיר הוד השרון היא עיר בדרום נפת השרון ונוצרה מאיחודן של ארבע מושבות שכנות: מגדאל, רמתיים, כפר הדר ורמת הדר. בשנת 1990 הוכרזה כעיר. העיר גובלת בדרום עם פתח תקווה, במערב עם רמת השרון ועם הרצליה ומצפון-מזרח עם כפר סבא. העיר גובלת בשישה ממושבי המועצה האזורית דרום השרון מצפון-מערב וממזרח - גני עם, ירקונה, עדנים, רמות השבים, כפר מל"ל, וגבעת ח"ן. גבולה הפיזי מדרום הוא נחל הירקון.

להלן מיקום החלקה על הסביבה :

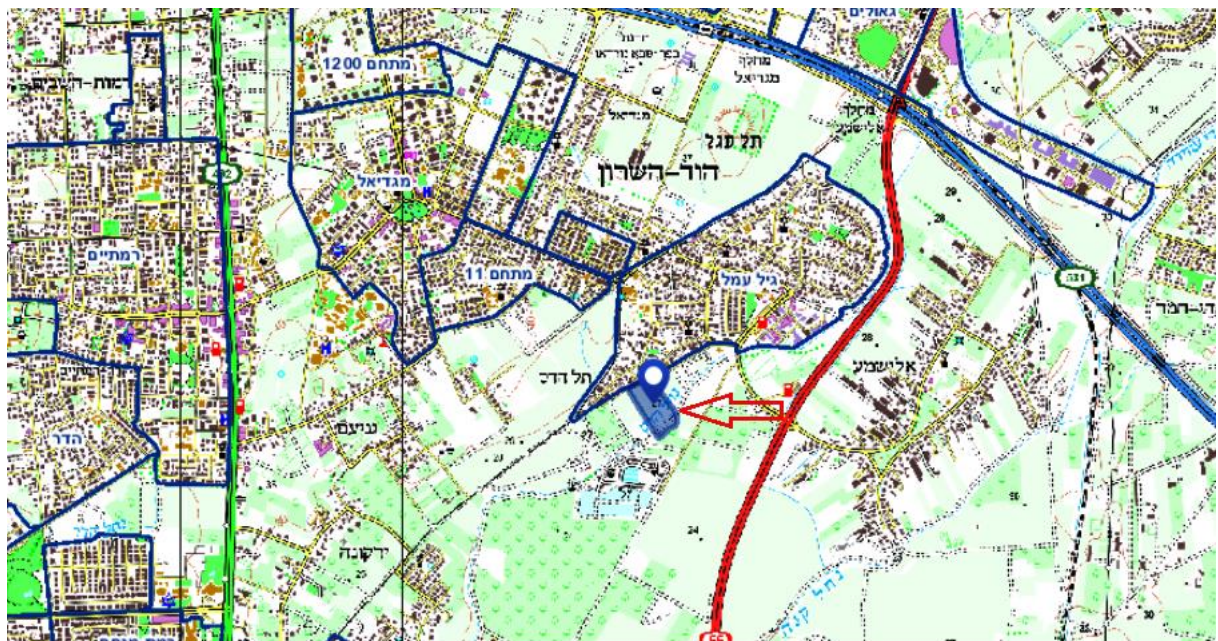


תאור החלקה:

חלקה 40, נשוא חוות הדעת הינה חלקה הממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר הוד השרון, דרומית לשכונת גיל עמל. לחלקה צורה לא רגולרית, שטחה הרשום של החלקה הינו 30,161 מ"ר. החלקה צמודה לשכונת גיל עמל.



החלקה על רקע תרשים הסביבה :



6. מצב משפטי :

6.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

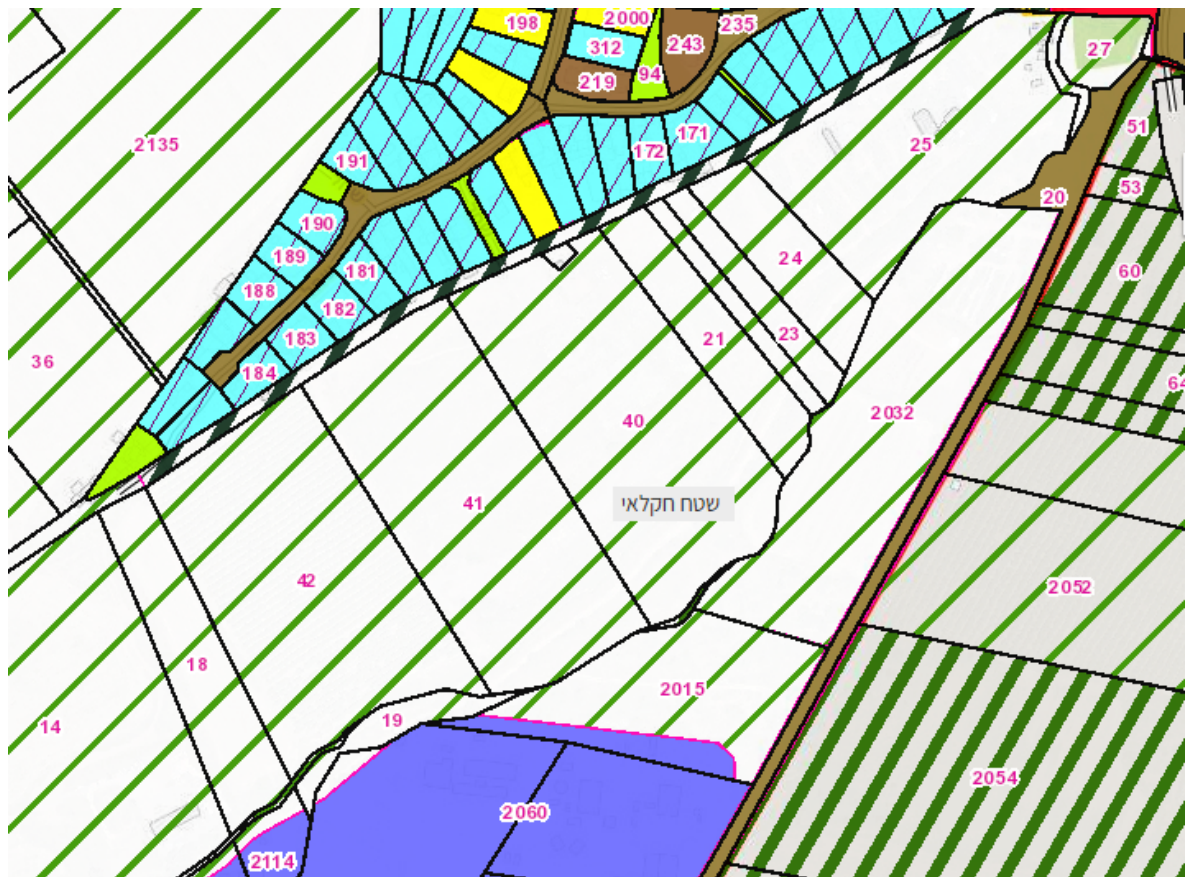
בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה והופק באמצעות האינטרנט ביום 14.7.2021, עולה כדלקמן :

6657	גוש
40	חלקה
30,161	שטח רשום של החלקה במ"ר בעלות
בעלים שונים (לפי נסח מצורף)	
125 מ"ר אקוויולנטי	החלק הנישום
הערות אזהרה והערות שונות – ראה נסח מצורף	הערות

7. מצב תכנוני :

להלן פירוט המצב התכנוני של החלקה נשוא חוות הדעת בהתאם למידע הנדסי מתוך אתר האינטרנט של עיריית הוד השרון :

מפת יעודי קרקע, החלקה ביעוד חקלאי



רשימת התוכניות בתוקף אשר חלות על החלקה:

<u>י.פ. תוקף</u>	<u>פרסום תוקף</u>	<u>פרסום הפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בתוקף</u>
20070004	24/08/2008		הנחיות בניה ירוקה	בניה ירוקה
5189	27/05/2003	03/02/2003	תכנית מתאר הר/1002	1002
4812	19/10/1999	11/03/1999	שינוי באופן הבינוי - חח"י	מק / 1001 / 1
4798	26/08/1999	12/01/1999	בריכות שחייה פרטיות	מק / 160 / ת / 8 / ב
4391	15/03/1996	27/08/1995	התקנת רשת חשמל תת-קרקעית	1001
3578	21/08/1988	19/02/1987	בנית מרתפים ומבנה עזר במגורים א מסחר תעשייה ומלאכה	160 / ת / 4
1807	24/02/1972	12/08/1971	תכנית מתאר הר/329א (שינוי בתקנון תכנית מתאר של מגדיאל)	329 / א
552	22/08/1957		תכנית גלילית מפורטת תגפ/329	תגפ / 329
1180	26/03/1942		תכנית מתאר R/6	R / 6
5236	12/11/2003		תכנית מתאר מחוזית	תממ / 3 / 21

רשימת תוכניות בהפקדה אשר חלות על החלקה:

<u>י.פ.</u>	<u>תאריך הפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בהפקדה</u>
7423	12/01/2017	תכנית מתאר להוד השרון יעוד: יש לבצע עדכון תאריך: 12/01/2017	מתאר 2050
2842	12/08/1982	תכנית מתאר הוד השרון הר/160 יעוד: שטח חקלאי תאריך: 12/08/1982	160

רשימת תוכניות בתכנון אשר חלות על החלקה:

<u>תאריך שלב</u>	<u>שלב</u>	<u>תכניות בתכנון</u>
23/01/2019	ס.62(א) - קבלת תכנית	423-0496240 יעוד: יש לבצע עדכון
20/05/2001	ס.86 - דרישות הועדה המחוזית לתיקון תכנית מתאר/מפורטת	תממ / 3 / 28 יעוד: יש לבצע עדכון
20/07/1994	ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית	36 / 329 יעוד: יש לבצע עדכון

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – הוד השרון

כתובת הנכס עליו מבוקש המידע :

ישוב: הוד-השרון

גוש: 6657 חלקה: 40 שטח רשום של חלקת המקור: 30,161 מ"ר

יעוד: יש לבצע עדכון

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

כללי

הערה: [מתכנית: מק / 160 / ת / 8 / ב]

יש לבדוק במשרדי הוועדה באם ניתן ליישם תכנית זו בחלקה.

צפיפות

מס' בתים על מגרש - 1 [מתכנית: תגפ / 329]

א. בתנאי כי הוועדה המקומית רשאית - בהסכמתה של הוועדה המחוזית - להתיר את הקמתם של שני בתים, או יותר מכן על מגרש אחד.
ב. האמור לא יאסור את הקמתו של נספח שהותר לפי התכנית.

גודל מגרש

שטח מגרש מינימלי - 5000 מ"ר [מתכנית: א / 329]

רוחב חזית מינימלית

- 25 מ' [מתכנית: א / 329]

שטחי בניה

סה"כ שטח בניה - 220 מ"ר [מתכנית: א / 329]

או 20% מה שפחות בשני המפלסים גם יחד.

מבני עזר

בריכות שחיה:

[מתכנית: מק / 160 / ת / 8 / ב]

קומות

מס' קומות - 1 [מתכנית: א / 329]

או קוטגי.

קווי בנין (יסומנו לפי מצב סטטוטורי ולא לפי הקיים בשטח)

קו בנין קדמי - 5 מ' [מתכנית: א / 329]

קו בנין לצד:

4 מ' במגרש שרוחבו בין 20 ל-17 מ' ובכלל.

3 מ' במגרש שרוחבו פחות מ-17 מ'.

קו בנין אחורי - 8 מ' [מתכנית: א / 329]

תכליות

תכלית:

[מתכנית: תגפ / 329]

חקלאות, גננות, משתלות וחממות.

תכנית תגפ/ 329 אשר פורסמה ברשומות בתאריך 22/8/1957

התכנית חלה על כל המרחב התכנוני של העיר הוד השרון. בהתאם לתשריט התכנית מסווג החלקה ביעוד חקלאי.

תכנית הד/1004 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6080 מיום 28/4/2010 בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה ביעוד חקלאי.

תכניות בהפקדה – תכנית הר/2050 :

ביולי 2019 אושרה התכנית בוועדה המחוזית, בהתאם למספר תיקונים נדרשים,

מספר תכנית:	מתאר 2050	שם תכנית:	תכנית מתאר להוד השרון
מידע כללי			
מספר תכנית:	מתאר 2050	שם התכנית:	תכנית מתאר להוד השרון
סטטוס:	בהפקדה	מתאריך:	12/01/2017
בסמכות:	ועדה מחוזית		
שטח:			
יזום:			

מספר תכנית:	מתאר 2050	שם תכנית:	תכנית מתאר להוד השרון
מידע כללי			
מספר תכנית:	מתאר 2050	שם התכנית:	תכנית מתאר להוד השרון
סטטוס:	בהפקדה	מתאריך:	12/01/2017
בסמכות:	ועדה מחוזית		
שטח:			
יזום:			

שלבי התוכנית

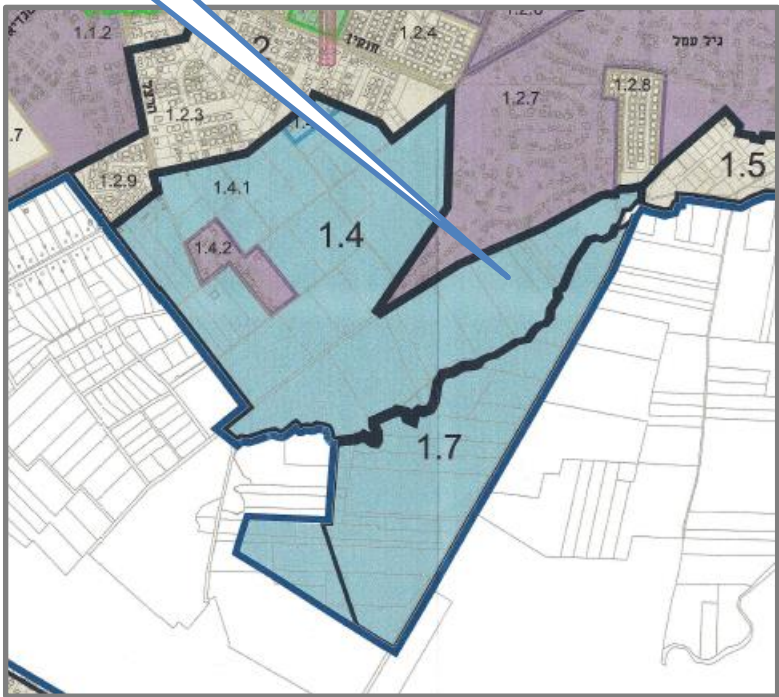
מספר תכנית:	שם השלב	ילקוט פרסומים
12/01/2017	89.0 - פרסום הודעה על הפקדת תכנית בילקוט פרסומים	7423
22/01/2017	89.0 - פרסום הודעה על הפקדת תכנית על לוחות המודעות	
06/01/2017	89.0 - פרסום הודעה על הפקדת תכנית בעיתונים	
01/08/2011	62.0(א) - העברת התכנית והמלצות הועדה המקומית לועדה	
07/07/2008	62.0(א) - קבלת תכנית	

תכנית הר/2050 הינה תכנית מתאר החלה על כל המרחב התכנוני של העיר הוד השרון. התכנית הומלצה להפקדה בישיבת הוועדה המחוזית ב 7/9/2015. ההמלצה להפקדה הייתה בתנאים , התנאים טרם מולאו והתכנית טרם הופקדה. התכנית מהווה תכנית האב האסטרטגית לפיתוח הוד השרון מטרתה לכוון את הפיתוח העירוני תוך שימור אופי העיר. ראש העיר באמצעות מהנדסת העיר וציוותה נתבקש לגבש תכנית אסטרטגית לפיתוח העיר. ב – 1/5/2007 אמצה הוועדה המקומית את עקרונות תכנית האב וב 14/7/2008 אמצה הוועדה המחוזית של מחוז המרכז של משרד הפנים את תכנית האב והנחתה לתרגם המסמכים לתכנית מתאר לעיר הוד השרון. הליך תכנון התכנית האסטרטגית לווה בהליך רחב של שיתוף הציבור. תכנית המתאר הר/2050 מהווה מסגרת סטטוטורית למימוש תכנית האב האסטרטגית ומהווה בסיס להסמכת הוועדה המקומית לאשר תכניות מתאר מקומיות בהתאם לתיקון 76 ו - 101 לחוק התכנון והבנייה. תכנית המתאר להוד השרון הר/ 2050 הינה תכנית מתאר כוללת אשר אינה כוללת חלוקה למגרשים ואינה מתייחסת לזכויות בנייה פרטניות.

בהתאם לתכנית זו כלולה חלקה מס 40 בתחום תכנון מס' 1.4.

במסגרת תכנון תת מתחם 1.4.1 ישולב "שביל התפוזים" כשביל נופי. תכנון המתחם יתחשב גם בכוונות התכנון העתידיות למתחם 1.4.2 מסחר ישולב בחזיתות מסחריות לדופן הפארק. תנאי לדיון בתכנית במתחם "שביל התפוזים" אשר נמצאת בתחום טווח ההשפעה של המט"ש הינו עריכת מסמך סביבתי.

חלקה 40



תשריט מצב מוצע – הר/2050



צרוף מתחמים 1 – מגורים

מגורים במ"ר			מגורים ביח"ד			צרכי ציבור עירוניים	הנחיות מיוחדות	מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*			
323,950	314,650	4,500	2,230	2,170	30	בית ספר מקיף, מתנ"ס ונגן רובעי לאורך נחל הדס.	שילוב "שביל התפוזים" כשביל נופי. תכנון המתחם יתחשב גם בכוונות התכנון העתידיות לתת מתחם 1.4.2 ו-1.4.3. מסחר ישולב בחזיתות מסחריות לדופן הפארק. תנאי לדיון בתכנית בתחום טווח ההשפעה של המט"ש הינו עריכת מסמך סביבתי כאמור בסעיף 10.2.13	1.4 שביל התפוזים

צרוף מתחמים 1 – תעסוקה, ומסחר

מסחר במ"ר (עיקרי)			תעסוקה במ"ר (עיקרי)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	
10,000	10,000	0	0	0	0	1.4 שביל התפוזים

צרוף מתחמים 1 – שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח וספורט

שטח ספורט (בדונם)			שטח ציבורי פתוח (בדונם)			שטח למבני ציבור (בדונם)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	
40	40	0	107	107	0	52	52	0	1.4 שביל התפוזים

תכנית מתאר מחוזית

תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז, תמ"מ 3 שינוי 21 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003
התכנית מסווגת את החלקה לאזור פיתוח עירוני



צבע צהוב – אזור פיתוח עירוני

תכנית מתאר ארצית – תמ"א 35 - תיקון 1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 מיום 7/7/2016

תכנית חלה על כל המרחב התכנוני של מדינת ישראל.
 התוכנית מתווה צפיפות מגורים מינימאלית לדונם נטו בהתאם למיקום וסוג הישוב.
 תכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי המייעדת שטח מגורים תופקד אם הצפיפות הממוצעת למגורים (נטו) באותו שטח לא תפחת מהקבוע בלוח 1 במסמכי התכנית, ולא תעלה על כפל הקבוע בלוח מס' 1.
בהתאם לכך, סווגה העיר רמת השרון לפי דגם ישוב מס' 2 לפיה הצפיפות המגורים המינימאלית הינה 13 יח"ד לדונם נטו.

תכנית מתאר ארצית תמ"א 48/1

תכנית תמא/ 1 /48

תמ"א מקודתית מפורטת- דרום הוד השרון- 'הוד הירקון'

סוג: **תכנית מתאר ארצית**
 מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: **ארצית**
 מכילה הוראות של תכנית מפורטת: **לא**
 שטח התוכנית בדונם: **0**

תאריך ישיבה	מספר ישיבה	מוסד תכנון	מחוז/מנהל התכנון
06/09/2016	599	ועדה ארצית - המועצה הארצית לתכנון ולבניה	מטה

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 599

מתאריך ג' באלול תשע"ו, 6.9.16

5. תמ"א 1/48: תמ"א נקודתית מפורטת - דרום הוד השרון 'הוד הירקון'
מטרת הדיון: דיון במתן הוראה על עריכת תמ"א.

הוחלט:

בהתאם להחלטות המועצה הארצית בעניין תמ"מ 3/21, תמ"מ 3/10 והמסמך התכנוני אותו אישרה ובמטרה להאיץ את פיתוח השטח, המגלם בתוכו תוספת משמעותית של יחידות דיור בלב אזור הביקוש וליצירת שטח ערכי פתוח, בתחום רשות עירונית איתנה ומתפתחת, ולאור העובדה שתחום התוכנית מתנהל במוסדות התכנון למעלה מ-15 שנה, המועצה הארצית, מתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק התכנון והבניה, מורה על הכנת תכנית מתאר ארצית - תמ"א 1/48 – תכנית מפורטת לרובע מגורים חדש בדרום הוד השרון "הוד הירקון", בהתאם להוראות תמ"מ 3/10.

המועצה נותנת הוראות אלו לעריכת התכנית:

1. התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת.
2. המועצה הארצית רשמה לעצמה שהתכנית תערך על ידי רשות מקרקעי ישראל.
3. התכנית תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:
 - א. שטחים פתוחים - קביעת הוראות להשגת התכליות הירוקות, בהתאם להוראות תמ"מ 3/10 והמסמך התכנוני.
 - ב. תחבורה- פיתוח מערך הכניסות והיציאות למתחם.
 - ג. איחוד וחלוקה – ככל ותהה הסכמה רחבה של בעלי הזכויות בקרקע בתחום התכנית לאיחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית, המועצה תשקול זאת בחיוב כנגד הגדלה משמעותית במספר יחידות הדיור לעומת זו שנקבעה במסמך התכנוני, והכל לצורך החשת יעדיה של התכנית ולאור צרכי השעה בהגדלת היצע יחידות הדירות במרכז הארץ.
 4. התכנית תובא לדיון להעברה להערות והשגות במועצה הארצית בתוך 6 חודשים.

**5. תמ"א 48/1: תמ"א נקודתית מפורטת- דרום הוד השרון- 'הוד הירקון'
מטרת הדין: דיון במתן הוראה על עריכת תמ"א**

מהלך הדין:

יו"ר המועצה הארצית פותח את הדין: בפנינו מתחם בה בוצעה קשירה בין קידום שטחים פתוחים לבין פיתוח למגורים. זאת בדומה לאזורי נופש מטרופוליניים (אנ"מים) בהם נקבע כי 15% משטח יפותחו למגורים. במסגרת זו עולים טעונים שכל בעל קרקע סבור שאותם 15% הם בשטח שלו. קשירה זו עוצרת קידום התכנון גם של השטח הפתוח וגם של הפיתוח וקידומו יוצרת מורכבות וקשיים רבים. ברוח השעה, על מנת לקדם את התכנון למגורים הוחלט להביא את התכנית שתוצג לטיפול המועצה הארצית כתכנית מתאר ארצית.

נציג מנהל התכנון: בפנינו טיוטת תכנית שנקראה בוועדה המחוזית הר/400 לרובע מגורים חדש בדרום הוד השרון. התכנית קודמה על בסיס תמ"מ 3/21 ועל בסיס המסמך התכנוני שנערך ע"י עיריית הוד השרון לפי תמ"מ 3/10 וכן תואמת לתכנית המתאר המקומית לעיר שהופקדה בוועדה המחוזית. שטח התכנית כ- 2,230 דונם, רובם שטחים פרטיים כאשר כ- 670 דונם מיועד לפיתוח צמוד דופן והיתר לפארק עירוני ולגן לאומי. בהמשך להסבר של יו"ר המועצה אנו מבקשים כי המועצה תורה על תכנון השטח כתכנית מתאר ארצית.

עורך התכנית: הציג באמצעות מצגת את שטח התכנית וחלוקתה לאזורים המיועדים לפיתוח למגורים, לפארק ולגן לאומי. סקר את המצב הסטטוטורי המאושר בשטח ואת ההחלטות וההנחיות החלות עליו. הבהיר כי נקודת המוצא לעריכת התכנית וליישומה הן התכליות ה"ירוקות" של השטח. יישום תכליות אלו ותחזוקת השטח יעשו במקביל ובמימון המגורים שיוקמו תוך הליך איחוד וחלוקה מחדש כך שהשטחים הירוקים יעברו לבעלות מדינה.

הצעת היו"ר: (פורסם במסמך החלטות בתאריך 8.9.16):

בהתאם להחלטות המועצה הארצית בעניין תמ"מ 3/21, תמ"מ 3/10 והמסמך התכנוני אותו אישרה ובמטרה להאיץ את פיתוח השטח, המגלם בתוכו תוספת משמעותית של יחידות דיור בלב אזור הביקוש וליצירת שטח ערכי פתוח, בתחום רשות עירונית איתנה ומתפתחת, ולאור העובדה שתחום התוכנית מתנהל במוסדות התכנון למעלה מ- 15 שנה, המועצה הארצית, מתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק התכנון והבניה, מורה על הכנת תכנית מתאר ארצית - תמ"א 48/1 – תכנית מפורטת לרובע מגורים חדש בדרום הוד השרון "הוד הירקון", בהתאם להוראות תמ"מ 3/10.

1. התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת.

2. המועצה הארצית רשמה לעצמה שהתכנית תערך על ידי רשות מקרקעי ישראל.

3. התכנית תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:

א. שטחים פתוחים - קביעת הוראות להשגת התכליות הירוקות, בהתאם להוראות תמ"מ 3/10 והמסמך התכנוני.

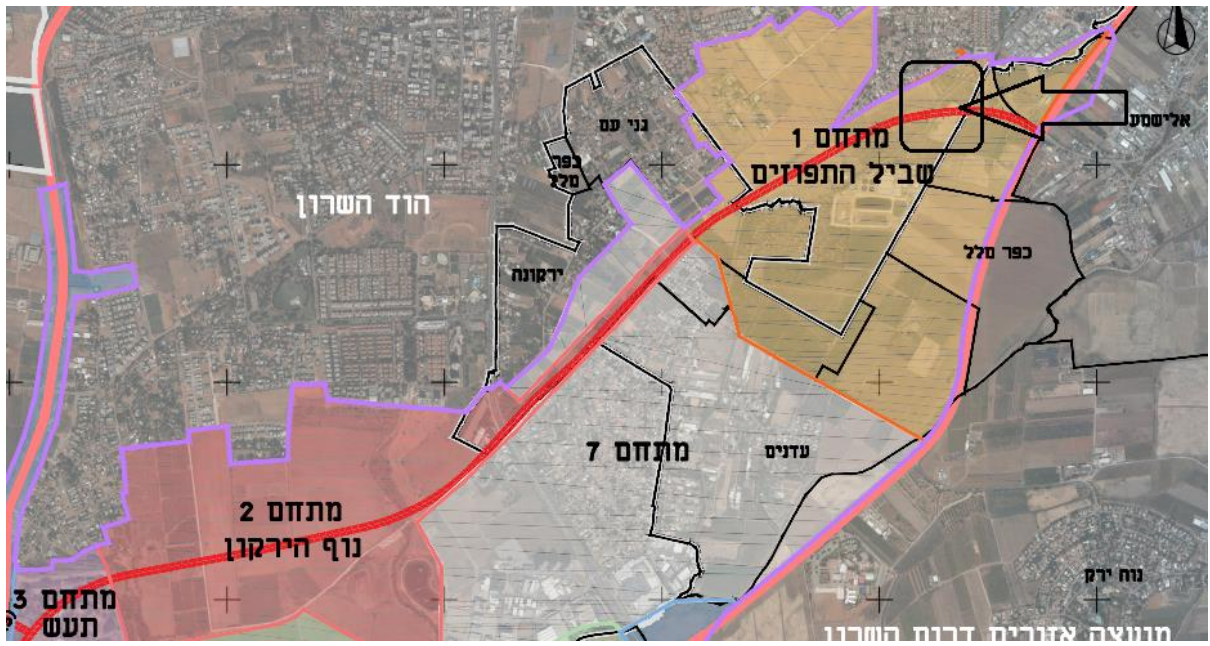
ב. תחבורה- פיתוח מערך הכניסות והיציאות למתחם.

ג. איחוד וחלוקה – ככל ותהא הסכמה רחבה של בעלי הזכויות בקרקע בתחום התכנית לאיחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית, המועצה תשקול זאת בחיוב כנגד הגדלה משמעותית במספר יחידות הדיור לעומת זו שנקבעה במסמך התכנוני, והכל לצורך החשת יעדיה של התכנית ולאור צרכי השעה בהגדלת היצע יחידות הדירות במרכז הארץ.

4. התכנית תובא לדין להעברה להערות והשגות במועצה הארצית בתוך 6 חודשים.

הצעת נציגת שרת המשפטים:

כהצעת היו"ר ואולם ירשם בפירוש כי מתחם האיחוד וחלוקה לא יכלול את שטח הגן הלאומי המוצע אלא רק את שטחי הפארק ואזור הפיתוח למגורים.



החלקה במתחם 1 – שביל התפוזים

3.2 מתחמי תכנון

3.2.1 מתחם 1- שביל התפוזים: גבולו הצפוני צמוד לבינוי הקיים בהוד השרון במזרח כביש 40, וכלולים בו שטחי הישובים גני עם, ירקונה, עדנים, כפר מלל ואלישמע, שבתחום השיפוט של מוא"ז דרום השרון.

4.2.2	מתחם 1 - שביל התפוזים
	יצירת רציפות אורבנית לשכונות הדרום מזרחיות של הוד השרון; שיכון גיל עמל, ומגדיאל. בגבולו המזרחי של רובע זה עובר כביש 40, בגבולו המערבי שכונת נווה נאמן והמושבים גני עם, ירקונה ועדנים המתאפיינים בבניה צמודת קרקע. נחל הדס חוצה מתחם זה לאורכו, ונחל קנה מצוי בסמיכות לכביש 40. במרכז המתחם פועל מט"ש הוד השרון כפר סבא. ביטול המט"ש ישפר את איכות החיים של תושבי השכונות הסובבות את המט"ש ויאפשר פיתוח אורבני בשטח הפנוי, שכיום מוגבל בבניה בשל רדיוס המגן של המט"ש הפעיל, בכלל זה בחינת האפשרות לפארק עירוני בשטח המט"ש שמתפנה.
	עקרונות התכנון
א.	יצירת פתרון ביוב חלופי מוסכם וראוי שיוכל לקלוט ולטפל בשפכי כפר סבא והוד השרון, לרבות פתרון להמשך תפקוד רציף של מרחב האחו לח.
ב.	יצירת גריד רדיאלי בהמשך למערך הרחובות הראשיים הקיימים, תוך שילוב שדרה ראשית שלאורכה ימוקמו מוקדי מסחר, שטחים פתוחים ומבני ציבור.
ג.	תכנון דרך הים בהתאמה לישובים הגובלים ירקונה גני עם ועדנים.
ד.	תכנון פארק עירוני בתחום המט"ש המיועד לפינוי ובסמיכות לנחל הדס.
ה.	תכנון מתחם תעסוקה במפגש של דרך הים וכביש 40.
ו.	יצירת בינוי מובחן בהתאמה לישובים הכפריים הגובלים והפיתוח העירוני הקיים בסמוך.

5.1.3	מתחם 1 – שביל התפוזים
א.	איפיון: סביבה כפרית של הישובים גני עם, עדנים וירקונה ושכונות עם מרקם כפרי בתחומי הוד השרון, שכונות נווה נאמן במערב שיכון גיל עמל ובצפון מגדיאל.
ב.	שטח המתחם כ- 2,125 דונם.
ג.	2,230 יח"ד מתוכננות ע"פ תכנית מתאר הוד השרון בשטח שמהווה חלק ממתחם זה.
ד.	בזכות מהגדלה משמעותית של שטח המתחם שנבחן בתכנית המתאר, ניתן להוסיף 4,000-6,000 יח"ד במתחם זה ביחס לתכנית המתאר. הגדלת השטח היא תוצאה של מהלך ביטול המט"ש ופריצת גבולות שטח השיפוט של הוד השרון.

להלן חלקים רלוונטיים מטבלה מס' 1 :

צפיפות בנייה מינימלית ביה"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב						מקום	נפה	מחוז
דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב			
6 0-2,000	5 2,000-5,000	4 5,000-20,000	3 20,000-50,000	2 50,000-200,000	1 מעל 200,000			
2.5	3.5	6.0	7.0	10.0	12.0	עירוני	ירושלים	ירושלים
2.5	4.0	5.0	6.0	8.0	-	שמור משולב		
2.0	3.0	4.0	4.0	-	-	כפרי	גולן	צפון
1.5	2.0	4.0	4.0	-	-	שמור משולב		
1.5	2.5	4.0	4.0	-	-	שמור ארצי		
2.5	-	-	-	-	-	חופי		
2.5	3.0	4.0	4.0	5.0	-	שמור משולב	צפת	
2.5	2.5	4.0	4.0	5.0	-	עירוני	כינרת	
2.0	3.0	4.0	4.0	-	-	כפרי		
2.5	2.5	4.0	4.0	5.0	-	שמור משולב		
2.5	2.5	-	-	-	-	חופי		
2.5	3.0	5.0	5.0	6.0	-	עירוני	עכו	
2.5	3.0	-	-	-	-	כפרי		
2.5	3.0	5.0	5.0	-	-	שמור משולב		
2.5	3.0	4.0	-	-	-	חופי		
2.5	3.0	4.0	5.0	6.0	-	עירוני	יזרעאל	
2.5	3.0	4.0	5.0	-	-	כפרי		
2.5	3.5	4.0	5.0	6.0	-	שמור משולב		
3.0	4.0	6.0	9.0	13.0	15.0	עירוני	השרון	מרכז
3.0	4.0	5.0	7.0	-	-	שמור משולב		
3.0	4.0	-	-	-	-	חופי		
3.0	4.0	6.0	9.0	13.0	15.0	עירוני	פתח-תקוה	
3.0	4.0	6.0	7.0	10.0	-	שמור משולב		

8. עקרונות ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון בחלופה א וחלופה ב', הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים- כללי :

8.1 נשוא השומה מהווה חלק מחלקה, המהווה חלק מחטיבת קרקע הידוע כמתחם " שביל התפוזים ".

8.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה - הנכס שבנדון ממוקם בחלק הדרום מזרחי של העיר הוד השרון.

8.4 הזכויות בנכס-בעלות פרטית, כמפורט בפרק מצב משפטי.

8.5 מע"מ- בתחשיב אומדן שווי הקרקע הוערכה הקרקע כולל מע"מ.

- 8.6 אומדן שווי הקרקע נערך בגישת ההשוואה, בהתייחס לעסקאות מכר שבוצעו בסביבת הנכס, בביצוע ההתאמות הנדרשות.
- 8.7 אתר עתיקות : על פי מחקרים שונים ההשפעה של אתר עתיקות על שווי הנכס הוא בגבולות של 1.5%. היות ומדובר בהשפעה שולית ביותר לא נעשה תחשיב לנושא זה.

9. הערכת שווי בחלופה א' לפי שווי הקרקע על פי התכניות המאושרות במועד הקובע

לשומה: עקרונות גורמים ושיקולים בהערכת שווי הנכס במצב א' לפי שווי הקרקע על פי התכניות המאושרות במועד הקובע לשומה – שהינה קרקע חקלאית. בהתאם לתקן שווי בחלופה לא ילקח בחשבון האפשרות לשינוי יעוד עתידי, או האפשרות של שינויים בהוראות אחרות בתוכניות המאושרות. **בהתאם לסעיף 5.12.1 להוראות התקן לא יובאו בחשבון עסקאות השוואה לרבות עסקאות בתוך המתחם נשוא חוות הדעת, ככל שהן מגלמות שווי המיוחס למצב תכנוני ו/או לזכויות בנייה שאינם מאושרים.**

10. הערכת שווי בחלופה ב' שווי הקרקע על בסיס הנחה שווי היפותטי :

עקרונות גורמים ושיקולים בהערכת שווי הנכס מצב ב' שווי הקרקע על בסיס הנחה שווי היפותטי של הנכס עם שינוי היעוד בהתאם לאמור בתכניות :

10.1 שווי יחידת דיור זמינה ומאושרת לבנייה.

עסקאות לדירות מגורים בסביבת אזור הסמוך לנכס נשוא חוות הדעת, דירות חדשות בשטח ממוצע של 120-130 מ"ר :

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בנייה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר בש"ח
6411-503-1	28.1.2018	2,945,000	2019	148	6	20,000
6411-300-2	4.3.2018	4,352,000	2017	190	6	23,000
6411-305-3	21.1.2019	3,200,000	2019	140	5	23,000
6411-305-3	24.12.2019	2,419,000	2020	111	4	22,000
6422304-76	22.2.2019	2,300,000	2009	90	5	25,500

שווי למ"ר בנוי בממוצע 25,000 ₪ למ"ר, שווי דירת 120 מ"ר כבנויה וזמינה כ 3,000,000 ₪. אומדן שווי קרקע בגישת החילוץ הינו כדלהלן :

שווי דירה גמורה כ- 120 עד 130 מ"ר	3,000,000 ש"ח
לאחר הפחתה של רווח יזמי 20%	2,400,000 ₪
עלויות בנייה מ"ר 7,500 X 125 מ"ר	940,000 ₪
יתרה לקרקע	1,460,000 ₪

שווי קרקע ליחיד בשטח של כ 125 מ"ר הינו 1,460,000 ₪. בהפחתה של היטל השבחה כ- 1.13 מלש"ח.

10.2 הפקעות -

הנכס נשוא חוות הדעת כלול בתחום מתחם 1.4 בתחום תכנית הר/2050 שהינה תכנית החלה על כל המרחב התכנוני של העיר הוד השרון.

מתחם 1.4 הינו בשטח כולל של כ 700 דונם¹.

התוכנית מתווה למתחם שטחים לבניני ציבור, שטחים לבניני ציבור כלל עירוניים, שטח ציבורי פתוח שכונתי וכן שטח פתוח רובעי. בנוסף ניתנה תוספת של כ 20% לשטחים המיועדים לדרכים בתכנית המוצעת.

להלן פירוט שטח נטו בתכנית לאחר הפרשות לצרכי ציבור :

700	סה"כ באלפי דונם
25	בניני ציבור שכונתי
27	בניני ציבור כלל עירוני
47	שטח ציבורי פתוח שכונתי
159	שטח ציבורי פתוח רובעי
140	תוספת כבישים 20%
398	סה"כ שטחים לצרכי ציבורי
302	שטח נטו
57%	שיעור הפרשה לצרכי ציבור

10.3

משך הזמן – משך הזמן הנדרש עד לאישור תכניות מפורטת למתחם 1.4 בתחום הר/2050.

הליכי התכנון לאישור תכנית כוללת מספר אבני דרך עיקריים²:

שלב ראשון – הכנת תכנית על ידי הגורם המתכנן – רשות מקומית, בעל קרקע, בעל עניין כגון רשות מקרקעי ישראל.

שלב שני – לאחר הכנת התכנית הגשת המסמכים לוועדה המחוזית לצורך דיון בתכנית ומתן המלצה על הפקדת התכנית.

עד כאן בוצע

שלב שלישי – הפקדת התכנית, פרסום דבר הפקדת התכנית בעיתונים.

שלב רביעי – שלב ההפקדה, ניתן להגיש התנגדות לתכנית תוך 60 יום מיום פרסום ההפקדה.

שלב חמישי – דיון בהתנגדויות על ידי מוסד התכנון.

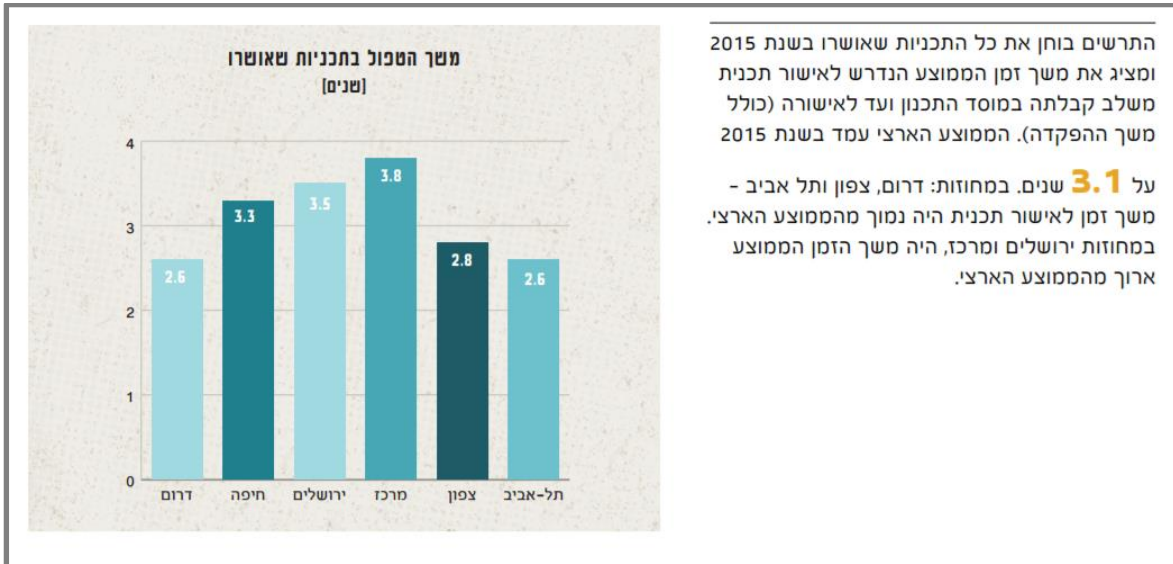
שלב חמישי – אישור התכנית / קבלת התנגדות ואישור התכנית בהתאם להתנגדויות וההחלטה לגביהן.

שלב שישי – פרסום אישור התכנית ברשומות.

¹ לפי מדידה גראפית מתוך אתר govmap

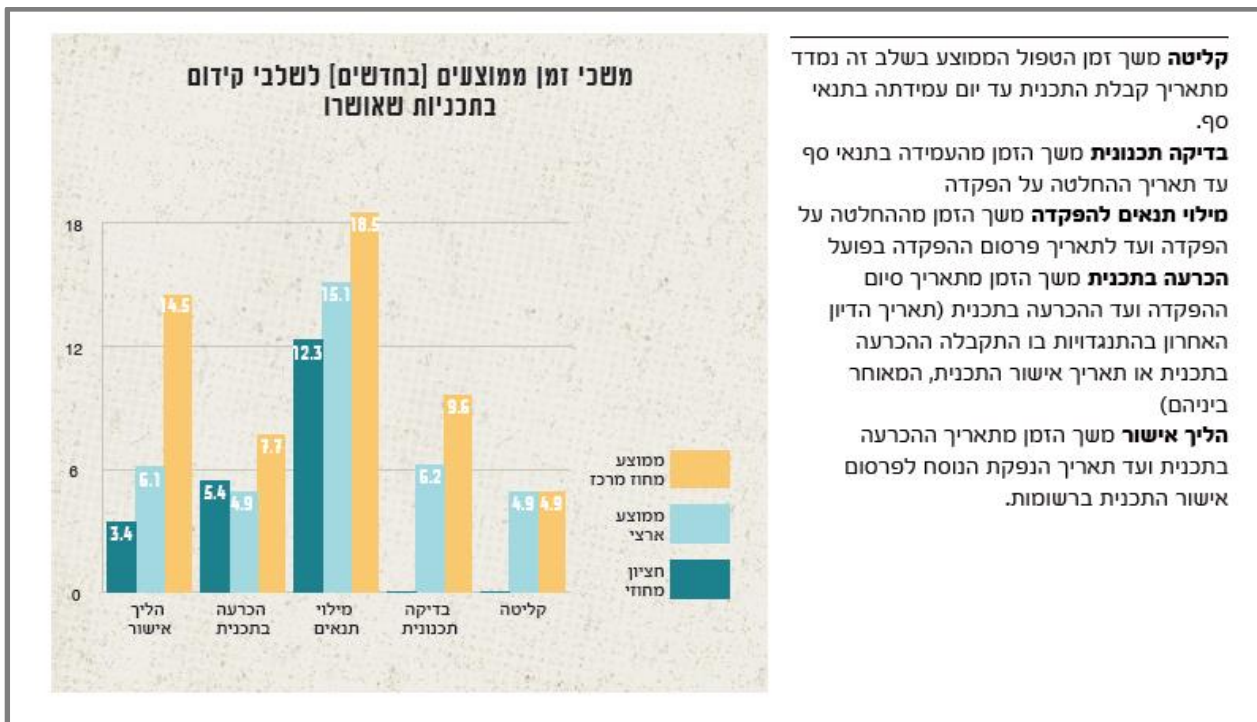
² המובא הינו תמצית - לעניין זה מופנה להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה לפרקים הרלוונטים הדנים באופן אישור תכניות.

בהתאם לשנתון התכנון שהוכן על ידי מנהל התכנון (פברואר 2016), הוצג פרקי הזמן הנדרשים לאישור תכניות בכלל הארץ ובחלוקה על פי מחוזות. להלן טבלה המפרטת את משך הזמן בחלוקה לפי מחוזות :



התרשים בוחן את כל התכניות שאושרו בשנת 2015 ומציג את משך זמן הממוצע הנדרש לאישור תכנית משלב קבלתה במוסד התכנון ועד לאישורה (כולל משך ההפקדה). הממוצע הארצי עמד בשנת 2015 על **3.1** שנים. במחוזות: דרום, צפון ותל אביב - משך זמן לאישור תכנית היה נמוך מהממוצע הארצי. במחוזות ירושלים ומרכז, היה משך הזמן הממוצע ארוך מהממוצע הארצי.

להלן לוחות זמנים לאישור תכנית במחוז מרכז :



קליטה משך זמן הטפול הממוצע בשלב זה נמדד מתאריך קבלת התכנית עד יום עמידתה בתנאי 90.

בדיקה תכנונית משך הזמן מהעמידה בתנאי 90 עד תאריך ההחלטה על הפקדה

מילוי תנאים להפקדה משך הזמן מההחלטה על הפקדה ועד לתאריך פרסום ההפקדה בפועל **הכרעה בתכנית** משך הזמן מתאריך סיום ההפקדה ועד ההכרעה בתכנית (תאריך הדיון האחרון בהתנגדויות בו התקבלה ההכרעה בתכנית או תאריך אישור התכנית, המאוחר ביניהם)

הליך אישור משך הזמן מתאריך ההכרעה בתכנית ועד תאריך הנפקת הנוסח לפרסום אישור התכנית ברשומות.

סיכום ומסקנות –

- א. מחוז מרכז הינו המחוז אשר מקדם תכניות בפרקי ארוכים יותר ממחוזות אחרים ברחבי הארץ.
 ב. משך הזמן מיום הגשת התכנית למוסד התכנון ועד לאישור התכנית – הינו כ 50 חודש בממוצע.

תקופה זו איננה כוללת את תקופת תכנון התכנית על ידי הגורם המגיש – תקופה נוספת שנאמדת בכ - 18 עד 24 חודשים.

בנכס נשוא חוות הדעת קיימות תכניות אשר מגדירות את סך יח"ד במתחם וכן את סך שטחי הבנייה. תכנית הר/2050 הומלצה להפקדה בתנאים ב 7/2015, בהתאם לזמנים המופיעים לעיל נותרו כ- 30 חודש עד לאישורה של התכנית. אך מאחר ומדובר בתכנית כוללת לעיר הוד השרון יתכן ומשך הזמן יתארך.

בנוסף מתחם 1.4 מחייב תכנון מפורט של המתחם ועריכת תכנית איחוד וחלוקה במסגרתה, הליך שיארך לפי הטבלה לעיל תקופה של כ 50 חודשים + תקופת תכנון נוספת של כ 18 עד 24 חודשים.

התכנון במתחם מחייב אישור התכנית הכוללת של הר/2050 לעיר הוד השרון ותכנון נוסף מפורט למתחם 1.4. לאור זאת ניתן לאמוד את תקופת התכנון לשתי התכניות (כאשר בחלק מהזמן תתכן חפיפה בין תקופות התכנון של התכניות), תקופה משוקללת של כ 60 – 84 חודשים, כ 5 עד 7 שנים עד לאישור תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה למתחם.

10.4 יחידה אקוויולנטית לשיווק קרקע ליחידת דיור או יחידה אקוויולנטית אחרת זמינה. בהתאם לעסקאות ההשוואה שהובאו לעיל להלן תחשיב לשטח יחידה אקוויולנטית במתחם : יחידה אקוויולנטית הינה מתוך סך השטחים המיועדים לפיתוח בתכנית.

לפי תמ"א 35 צפיפות מינימאלית הינה 13 יח"ד לדונם נטו. בהתאם לתכניות לחטיבת קרקע גדולות אשר אושרו לאחרונה במרחב התכנוני של העיר הוד השרון אושרה צפיפות מגורים נטו של כ 19 יח"ד. מאחר ומדובר במשאב קרקע יקר ומהווה את עתודת הקרקע לפיתוח של העיר הוד השרון מאושרות תכניות בהן צפיפות המגורים נטו עולה על הצפיפות המינימאלית לפי תמ"א 35 תיקון 1.

להלן דוגמאות :

שם התכנית	מועד אישור	שטח קרקע נטו למגורים	כמות יח"ד מאושרות במתחם	כמות יח"ד לדונם נטו
תכנית הר/1202	20/12/2015	260	5,060	19
תכנית הר/1302	30/04/2013	59	1,296	22
מח/263	07/01/2014	39	726	19

להלן תחשיב צפיפות מגורים ברוטו בהתאם לתכנון המוצע בממתחם 1.4 :

שטח חלקה 13	30,161 מ"ר
הפקעה 57%	17,191 מ"ר
שטח נטו אחרי הפקעה	12,969 מ"ר
צפיפות מגורים מינימאלית לדונם לפי תמ"א 35 תיקון 1	13 יח"ד
כמות יחידות מינימאלית חלקה 13 לפי תמא 13	169 יח"ד
צפיפות לפי 19 יחידות דיור לדונם נטו	247 יח"ד
שטח אקוויוולנטי ברוטו ליח"ד	125
צפיפות ברוטו	8

סיכום – שטח יחידה אקוויוולנטית הינו 125 מ"ר ברוטו.

10.5 העלויות הנדרשות לצורך מימוש התכנית – התכנית המתאר הכוללת לעיר הוד השרון מקודמת על ידי הגורמים התכנוניים בעיר הוד השרון.

10.6 המיסים - היטל השבחה הצפוי מאישור תכנית מפורטת.

אומדן היטל השבחה הצפוי מאישור התוכנית :

שווי מצב קודם כקרקע חקלאית (דונם)	₪ 3,500,000
שווי מצב חדש לפי צפיפות של 8 יח"ד לדונם ברוטו	₪ 8,800,000
השבחה	₪ 5,300,000
היטל השבחה	₪ 2,650,000
היטל השבחה צפוי ליח"ד במעוגל	₪ 330,000

10.7 שווי יחידה אקוויוולנטית – 125 מ"ר ברוטו כזמין לאחר ניכוי הוצאות היטל השבחה

שווי קרקע ליח"ד כזמינה לבנייה	1,460,000
בניכוי היטל השבחה צפוי	- 330,000
שווי קרקע אקוויוולנטית בניכוי הוצאות	₪ 1,130,000

במעוגל 1,130,000 מלש"ח.

סיכום :

לאור האמור לעיל, שווי הנכס בחלופה ב', כזמין הינו בגבולות של 1,130,000 ₪ .

השווי הנ"ל הינו שווי היפוטתי ואיננו משקף את שווייה הנוכחי של הקרקע.

11. השומה :

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב בכל הגורמים והשיקולים שפורטו, אומדן שווי הנכס נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון קונה מרצון ממוכר מרצון, בהנחה שהזכות והנכס נקיים מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', מוערך בחלופות כדלהלן :

שווי מצב א- שומה המבוססת על יעוד הקרקע כקרקע חקלאית בהתאם לתכניות מאושרות, עבור יחידה אקוויוולנטית של 125 מ"ר 350,000 ₪ (שלוש מאות חמישים אלף)

שווי מצב ב' - "שומה מבוססת הנחה", שווי עבור יחידה אקוויוולנטית של 125 מ"ר כזמין לבניה בהתאם לפרוגרמה אשר בפני המסתמכת על הוראות התכנית מתאר המוצעת הר/2050 לפי סך של 1,130,000 ₪ (מיליון מאה שלושים ₪).

הערה : שווי הנכס ליום השומה על פי מכירות של נכסים דומים באזור בגבולות : 440,000 ₪ לשטח אקוויוולנטי של 125 מ"ר.

12. הצהרות וחתומות

חוות הדעת זו מיועדת, על פי מטרתה, להציג בפני קורא השומה התייחסות לפרוגרמה המוצעת למקרקעין, כמפורט בחוות הדעת. חוות הדעת אינה מיועדת לקביעת שווי השוק של המקרקעין ולא ניתן לעשות שימוש בחוות הדעת בכל ערכאה משפטית ו/או בוועדות ערר.

הערה : שומה זאת היא לשימושו הבלעדי של מזמין השומה קבוצת מ.י. אימקס השקעות בע"מ ח.פ. 516192416

ואין לצד ג' שום רשות לעשות שימוש בשומה זאת ללא אישור בכתב מהח"מ. הנני להצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס דנן וכי הערכתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי ושיקוליי המקצועיים.

ולראיה באתי על החתום,

אבנר גרון
שמאי מקרקעין

רישיון מס' 838

