

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב - יפו
במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

חודש ספטמבר שנת 2020

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר הוד השרון

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

פרק א'	-	תיאור כללי
פרק ב'	-	תנאי המכרז
נספחים למכרז:		
	-	נספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף במכרז ;
	-	נספח מס' 2א למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 103) ;
	-	נספח מס' 2ב למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 104) ;
	-	נספח מס' 2ג למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 201) ;
	-	נספח מס' 2ד למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 204) ;
	-	נספח מס' 2ה למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 208) ;
	-	נספח מס' 2ו למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 251) ;
	-	נספח מס' 2ז למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 252) ;
	-	נספח מס' 2ח למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 253) ;
	-	נספח מס' 2ט למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 254) ;
	-	נספח מס' 2י למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרשים מס' 251 ו-252 ביחד) ;
	-	נספח מס' 2יא למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרשים מס' 253 ו-254 ביחד) ;
	-	נספח מס' 2יב למכרז - נוסח ערבות המכרז (מגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 ביחד)
	-	רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להנפקת ערבות ;
	-	הצהרה על מעמד משפטי ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 103) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 104) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 201) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 204) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 208) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 251) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 252) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 253) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 254) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרשים מס' 251 ו-252 ביחד) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרשים מס' 253 ו-254 ביחד) ;
	-	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254) ;
	-	תקנון תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון ;
	-	טבלאות הקצאה ולוחות איזון תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון ;
	-	נסחי רישום מקרקעין של חלקות 1, 93, 95 ו-96 בגוש 6442 ;

פרוטוקול מיום 16.02.2014 ומיום 05.12.2017, של הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז ועדת משנה להתנגדויות;	נספח מס' 9 למכרז-
פרוטוקול מיום 09.02.2020 של הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון;	נספח מס' 10 למכרז-

חלק ב' – חוזה המכר

נוסח חוזה המכר;	נספח מס' 11 למכרז -	נספחים:
<u>נספחים לחוזה המכר:</u>		
תשריט המגרש ¹ כהגדרתו בחוזה המכר;	נספח מס' 1 לחוזה המכר -	
נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת וייחוד הערת אזהרה;	נספח מס' 2 לחוזה המכר -	
נוסח פרוטוקול למחיקת וייחוד הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו ייחתם חוזה המכר הינו תאגיד);	נספח מס' 3 לחוזה המכר -	
נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי;	נספח מס' 4 לחוזה המכר -	
נסחי רישום מקרקעין של חלקות 1, 93, 95 ו-96 בגוש 6442;	נספח מס' 5 לחוזה המכר -	
נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר;	נספח מס' 6 לחוזה המכר -	

¹ ייחתם חוזה מכר נפרד לגבי כל מגרש. התשריט אשר יצורף לחוזה המכר יהיה התשריט של המגרש נשוא חוזה המכר. ככל שתוגש הצעה אחת למספר מגרשים, ומגיש הצעה יוכרז כזוכה, ייחתם חוזה מכר, לגבי אותם מגרשים הכלולים בהצעה.

חלק א' של המכרז

תיאור כללי תנאי המכרז ונספחים

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

1. עיריית תל אביב-יפו ("העירייה") הינה הבעלים של חלקות 1, 93, 95 ו-96 בגוש 6442 ("החלקות"). נסחי רישום מקרקעין של החלקות מצ"ב כנספת מס' 8 למכרז.
 2. בהתאם לטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות נספח לתכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, נספח מס' 7 למכרז ("התכנית"), הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקות, זכויות:
 - 2.1. במגרש מס' 103 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 103").
 - 2.2. במגרש מס' 104 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 104").
 - 2.3. חלק בלתי מסוים (3.41%) מהזכויות במגרש מס' 201 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 201").
 - 2.4. במגרש מס' 204 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 204").
 - 2.5. במגרש מס' 208 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 208").
 - 2.6. במגרש מס' 251 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 251").
 - 2.7. במגרש מס' 252 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 252").
 - 2.8. במגרש מס' 253 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 253").
 - 2.9. במגרש מס' 254 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 254").
 3. (מגרש מס' 103, מגרש מס' 104, מגרש מס' 201, מגרש מס' 204, מגרש מס' 208, מגרש מס' 251, מגרש מס' 252, מגרש מס' 253 ומגרש מס' 254 ייקראו ביחד: "המגרשים").
בהתאם להסכם שכירות בין העירייה לבין עיריית הוד השרון, מחזיקה עיריית הוד השרון כשוכרת במגרש מס' 251, עליו קיימים מספר מבנים. העירייה תמחה למציע, אשר הצעתו תזכה במכרז, לגבי מגרש מס' 251, את מלוא זכויותיה וחובותיה על פי הסכם השכירות. מועד השבת החזקה של מגרש 251 לעירייה, יידחה ככל הנראה, עד ליום 31.03.2021 לבקשת עיריית הוד השרון, והנושא עדיין במו"מ בין עיריית תל אביב יפו לבין עיריית הוד השרון. עם סיומו של המו"מ, ייחתם הסכם שכירות בין עיריית תל אביב יפו לעיריית הוד השרון. על העירייה ו/או על עיריית הוד השרון לא חלה כל חובה ו/או אחריות להריסת המבנים קיימים על מגרש מס' 251.
 4. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 103 ו/או במגרש מס' 104 ו/או במגרש מס' 201 ו/או במגרש מס' 204 ו/או במגרש מס' 208 ו/או במגרש מס' 251 ו/או במגרש מס' 252 ו/או במגרש מס' 253 ו/או במגרש מס' 254, על פי התנאים המפורטים בחוזה המכר נספח מס' 11 למכרז ("חוזה המכר").
 5. המשתתף במכרז יהיה רשאי להגיש הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 103 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 104 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 201 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 204 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 208 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 251 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 252 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 253 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 254.
 6. משתתף במכרז, אשר יהיה מעוניין להגיש הצעה ליותר ממגרש אחד, יגיש הצעה נפרדת לכל מגרש. במקרה בו משתתף במכרז הגיש הצעות ליותר ממגרש אחד, תהיה זכאית העירייה להכריז, על כל אחת מהצעותיו כהצעה זוכה, או על חלק מהצעותיו כהצעות זוכות, או על כל הצעותיו כהצעות זוכות, וזאת בהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה ולשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
- בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיה משתתף במכרז, רשאי להגיש גם הצעה אחת לרכישת זכויות העירייה במגרשים 251 ו-252 ביחד ו/או הצעה אחת לרכישת זכויות העירייה במגרשים 253 ו-254 ביחד ו/או הצעה אחת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 ביחד. מובהר, כי במקרה בו משתתף במכרז יגיש הצעה נפרדת למגרש אחד, או מספר הצעות נפרדות למספר מגרשים נפרדים, כאמור לעיל, או הצעה אחת לרכישת זכויות העירייה במגרשים 251 ו-252 ביחד ו/או הצעה אחת לרכישת זכויות העירייה במגרשים 253 ו-254 ביחד ו/או הצעה אחת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 ביחד, תהיה זכאית העירייה להכריז על הצעתו למגרש נפרד, או על מספר הצעות נפרדות למספר מגרשים, או על הצעה אחת למגרשים 251 ו-252 ביחד, או על הצעה אחת למגרשים 253 ו-254 ביחד או על הצעה אחת למגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 ביחד, כהצעה זוכה, וזאת בהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שמשתתף במכרז יגיש 3 הצעות, הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 251, וגם הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 252 וגם הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 251 ו-252 ביחד, וסכום ההצעה לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 251 ו-252 **ביחד**, יהיה שונה מסכום ההצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 251 **בנפרד** יחד עם סכום ההצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 252 **בנפרד**, תהיה זכאית העירייה להכריז על הצעתו הנפרדת למגרש מס' 251, או על הצעתו הנפרדת למגרש מס' 252, או על הצעתו הנפרדת למגרשים מס' 251 ו-252 ביחד, כהצעה זוכה, וזאת בהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שמשתתף במכרז יגיש 3 הצעות, הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 253, וגם הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 254 וגם הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 253 ו-254 ביחד, וסכום ההצעה לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 253 ו-254 **ביחד**, יהיה שונה מסכום ההצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 253 **בנפרד** יחד עם סכום ההצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 254 **בנפרד**, תהיה זכאית העירייה להכריז על הצעתו הנפרדת למגרש מס' 253, או על הצעתו הנפרדת למגרש מס' 254, או על הצעתו הנפרדת למגרשים מס' 253 ו-254 ביחד, כהצעה זוכה, וזאת בהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שמשתתף במכרז יגיש 7 הצעות, הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה לכל אחד מהמגרשים הבאים : מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 **בנפרד** וגם הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 **ביחד**, וסכום ההצעה לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 **ביחד**, יהיה שונה מסכום ההצעה לרכישת זכויות העירייה בכל אחד מהמגרשים מס' מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 **בנפרד**, תהיה זכאית העירייה להכריז על הצעתו הנפרדת של המשתתף במכרז, לכל אחד מהמגרשים הללו **בנפרד**, או **בחלק מהם**, או על הצעתו הנפרדת למגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 **ביחד**, כהצעה זוכה, וזאת בהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

7. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז ("הזוכה") כמפורט במסמכי המכרז, תחתום עמו העירייה על חוזה המכר ותמכור לו את מלוא זכויותיה במגרש נשוא הצעת הזוכה, בכפוף ובהתאם להוראות חוזה המכר.

8. חוזה המכר יחתם, בין העירייה לבין הזוכה, ביחס למכירת זכויות העירייה במגרש לגביו הוכרזה הצעתו כהצעה הזוכה, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

הזוכה יהיה רשאי, בתקופה שלאחר הכרזת הצעתו כהצעה זוכה וטרם חתימת חוזה המכר, להעביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו לחתימת חוזה המכר, לתאגיד בשליטתו ("הנעבר"). הזוכה ימסור למנהל אגף נכסי העירייה הודעה בכתב, טרם המחאת והעברת הזכויות וההתחייבויות, כאמור, בחתימת הזוכה ובחתימת הנעבר מאומתות ע"י עו"ד ("הודעת הזוכה"). חוזה המכר, לגבי המגרש נשוא ההצעה שהגיש הזוכה ואשר הוכרזה כהצעה זוכה, יחתם בין העירייה לבין הנעבר.

המונח "שליטה" בסעיף זה, משמעו שליטה כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968.

9. מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה המכר טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין.

10. הזוכה אחראי לעדכון עיריית הוד השרון, בקשר עם זכייתו במכרז, לגבי המגרש נשוא הצעתו שזכתה ולכך, שכל הודעה ו/או עדכון בקשר עם המגרש לגביו זכתה הצעתו במכרז זה, תימסר ישירות אליו. העירייה לא תהא אחראית להעברת הודעות ועדכונים לזוכה.

11. עיון במסמכי המכרז ורכישתם

11.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש אותם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו, **תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים)**, כולל מע"מ כדן, אשר לא יוחזרו בכל מקרה.

11.2. את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.

11.3. לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, אגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457, או באמצעות פקסימיליה מס' 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 14:00.

12. כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה

12.1. לאחר שעיינו בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו רכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.7 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדן מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

12.2. שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך

ורק מרוכשי המכרז ובכתב בלבד וזאת, לא יאוחר מיום 19 לחודש אוקטובר שנת 2020 שעה 12:00.
תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי המכרז ומשתתפי הכנס, בצירוף השאלות שנשאלו בכתב.

למען הסר ספק, העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת הליך מתן התשובות המתואר לעיל.

12.3. את השאלות וההבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, אגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 03-7242751, בימים א' – ה' בין השעות 08:00 – 15:00.

12.4. כנס משתתפים במכרז ייערך ביום 22 לחודש ספטמבר שנת 2020 בשעה 15:00, באמצעות אפליקציית ZOOM.

להלן פרטי הישיבה:

Meeting URL: <https://tel-aviv.zoom.us/j/92215484031>
Meeting ID: 922 1548 4031

ההשתתפות בכנס המשתתפים במכרז אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.

מועד הגשת ההצעות

13.

המשתתף במכרז יגיש שני עותקים זהים של חוברת המכרז וכל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 8.7 לפרק ב' למכרז יש להכניס למעטפה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

את המעטפה הסגורה יש למסור במסירה ידנית בכתובת: בנין עיריית תל אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, כיכר יצחק רבין, רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו, עד ליום 26 לחודש נובמבר שנת 2020 בשעה 14:00 ("המועד הקובע").

פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר הוד השרון

1. כללי

- 1.1. המגרשים ממוקמים במתחם הידוע כמתחם "בית הנערה" בצידה המערבי של העיר הוד השרון.
- 1.2. המגרשים נכללים בתחום תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר הוד השרון.
- 1.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על המגרשים וזאת, מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 2 להלן.
- 1.4. לאחר מילוי כל התחייבויות הזוכה על פי מסמכי המכרז ולאחר שהמגרש/מגרשים המפורטים בחוזה המכר, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, כחלקת/חלקות רישום נפרדות ("חלקות הרישום החדשות"), תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בחלקות הרישום החדשות על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הזוכה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הזוכה על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבוננו. העירייה אינה אחראית ולא תהיה אחראית, לרישום המגרש/המגרשים כחלקת/חלקות רישום נפרדות ו/או לרישום הבניין/בניינים אשר ייבנו, ככל שייבנו, על המגרש/המגרשים כבית משותף/בתים משותפים ולזוכה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגין כך.

2. בדיקות המשתתף במכרז

- 2.1. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרשים, מיקומם, סביבתם, מצבם והרישום לגביהם בלשכת רישום המקרקעין. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרשים אצל הרשויות השונות ואת כל התוכנית והמידע התכנוני החלים על המגרשים, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרשים, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרשים.
- 2.2. למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למגרשים והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המגרשים מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראית על דיוקם, או על שלמותם.

הבהרה: נודע לעיריית תל אביב-יפו, שעיריית הוד השרון מבקשת לקדם פרסום 77-78 לשינוי התכנון. שינוי תכנון זה אינו מקובל על עיריית תל אביב-יפו וצריך לקבל אישור ועדה מחוזית בהתאם לדין. עיריית תל אביב-יפו מתכוונת לממש את התכנית התקפה הקיימת והמאושרת במועד פרסום מכרז זה. על המשתתף במכרז לבחון תכנונית, לרבות באמצעות כל יועץ מקצועי נדרש, את כל ההיבטים ומשמעותם, בקשר להבהרה זו, בטרם הגשת הצעה.

3. התמורה

- 3.1. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית **נספח מס' 5א** למכרז (מגרש מס' 103) ו/או **נספח מס' 5ב** למכרז (מגרש מס' 104) ו/או **נספח מס' 5ג** למכרז (מגרש מס' 201) ו/או **נספח מס' 5ד** למכרז (מגרש מס' 204) ו/או **נספח מס' 5ה** למכרז (מגרש מס' 208) ו/או **נספח מס' 5ו** למכרז (מגרש מס' 251) ו/או **נספח מס' 5ז** למכרז (מגרש מס' 252) ו/או **נספח מס' 5ח** למכרז (מגרש מס' 253) ו/או **נספח מס' 5ט** למכרז (מגרש מס' 254) ו/או **נספח מס' 5י** למכרז (מגרשים מס' 251 ו-252 ביחד) ו/או **נספח מס' 5יא** למכרז (מגרשים מס' 253 ו-254 ביחד), ו/או **נספח מס' 5יב** למכרז (מגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253, 254 ביחד) את התמורה שתשולם על ידו לעירייה עבור רכישת המגרש/המגרשים, לא כולל מע"מ.
 - 3.2. ככל שהמשתתף במכרז מבקש להגיש הצעה לרכישת זכויות העירייה ביותר ממגרש אחד, יגיש המשתתף במכרז הצעה כספית נפרדת לרכישת זכויות העירייה בכל אחד מן המגרשים, לגבי הינו מבקש להגיש הצעה, על גבי טופס ההצעה הכספית של המשתתף במכרז.
- בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהמשתתף במכרז מבקש להגיש הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 251 ו-252 ביחד ו/או הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 253 ו-254 ביחד ו/או הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 204, 208, 251, 252,

- 253, 254 ביחד, יגיש המשתתף במכרז הצעה כספית על גבי נספח מס' 5 ו/או הצעה כספית על גבי נספח מס' 5א, ו/או הצעה כספית על גבי נספח מס' 5ב, לפי העניין.
- 3.3. התמורה, כהגדרתה בחוזה המכר, תשולם לעירייה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כחוק.
- 3.4. העירייה תנפיק, בגין המע"מ שישולם לה בפועל, על פי חוזה המכר, טופס עסקת אקראי.
4. **תוקף ההצעה**
- 4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד יום 26 לחודש מרץ שנת 2021.
- 4.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב, שתיתן למשתתף במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.
5. **ערבות למכרז**
- 5.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, מבוטלת כחוק, מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת בנספח מס' 3 למכרז ("ערבות המכרז") להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.
- 5.2. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.8 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 5.3. נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2א למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 103.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2ב למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 104.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2ג למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 201.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2ד למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 204.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2ה למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 208.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2ו למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 251.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2ז למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 252.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2ח למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 253.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2ט למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 254.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2י למכרז, לגבי הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 251 ו-252 ביחד.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2יא למכרז, לגבי הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 253 ו-254 ביחד.
- נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2יב למכרז, לגבי הצעה נפרדת לרכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 ביחד.
- 5.4. תוקף ערבות המכרז יהיה עד יום 26 לחודש מרץ שנת 2021. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.
- 5.5. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תיפסל.
- 5.6. משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה לגבי רכישת זכויות העירייה נשוא אותה הצעה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו הנ"ל, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכר עם הזוכה ביחס למכירת אותן זכויות של העירייה.

משתתף במכרז שהצעתו לגבי מגרש אחד או יותר זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז של המגרש/ים הרלוונטי, כנגד חתימה על חוזה המכר והמצאת המסמכים שיש להמציאם במועד החתימה, וסמוך לאחר פירעון התשלום הראשון על פי חוזה המכר.

5.7. משתתף במכרז שיגיש יותר מהצעה אחת, יצרף לכל אחת מהצעותיו ערבות מכרז כאמור לעיל. אין להגיש ערבות מכרז אחת, ליותר מהצעה אחת.

5.8. מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה, לגבי הצעה אחת או יותר שהוכרזה/הוכרזו כהצעה/הצעות זוכה/זוכות, את חוזה המכר, לגבי אותן הצעה/הצעות, בנוסח המצורף כחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאות בגין מלוא סכום התמורה בצירוף מע"מ כחוק כמפורט בחוזה המכר, במועד שייקבע על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהזוכה הפקיד לטובתה, להבטחת ההצעה/ההצעות שהוכרזו כהצעה/הצעות זוכה/זוכות ולפעול כאמור בסעיפים 10.6 ו-10.7 להלן.

6. תנאי סף

- 6.1. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 6.2. הצעתו הכספית של המשתתף במכרז, עבור המגרשים שלהלן לא תפחת מהסכום הנקוב לצידם, לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר מינימום") וכדלקמן:
- 6.2.1. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 103, לא תפחת מסך של 9,011,610 ₪.
 - 6.2.2. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 104, לא תפחת מסך של 8,878,680 ₪.
 - 6.2.3. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 201, לא תפחת מסך של 1,681,380 ₪.
 - 6.2.4. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 204, לא תפחת מסך של 40,464,720 ₪.
 - 6.2.5. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 208, לא תפחת מסך של 38,697,750 ₪.
 - 6.2.6. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 251, לא תפחת מסך של 101,127,870 ₪.
 - 6.2.7. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 252, לא תפחת מסך של 122,377,680 ₪.
 - 6.2.8. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 253, לא תפחת מסך של 32,046,120 ₪.
 - 6.2.9. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 254, לא תפחת מסך של 64,767,960 ₪.
 - 6.2.10. ההצעה הכספית עבור מגרשים מס' 251 ו-252, לא תפחת מסך של 223,505,550 ₪.
 - 6.2.11. ההצעה הכספית עבור מגרשים מס' 253 ו-254, לא תפחת מסך של 96,813,810 ₪.
 - 6.2.12. ההצעה הכספית עבור מגרשים 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 לא תפחת מסך של 399,481,830 ₪.

7. תנאים כלליים

- 7.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 7.2. במקרה בו תוגש על ידי משתתף במכרז הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש אחד, או יותר, תיבחן כל הצעה בנפרד, לרבות בהתאם לאמור בסעיף 6 לפרק א למכרז. העירייה תהיה זכאית להכריז על אחת או יותר מהצעותיו של אותו משתתף במכרז, או על אף אחת מהן, או על הצעתו/הצעותיו של כל משתתף אחר במכרז, כהצעה/הצעות זוכה/זוכות, על פי שיקול דעתה ועל פי תנאי מכרז זה ולמשתתף במכרז, או למשתתפים אחרים במכרז, לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד העירייה, בגין כך.
- 7.3. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה המכר עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 7.4. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 7.5. על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.
- 7.6. **במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה**

- 7.6.1. על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.6.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את התאגיד ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 7.7. במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה**
- 7.7.1. על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.7.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז, או על מורשה החתימה של המשתתף במכרז, לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או על פי הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף המכרז שהינו תאגיד.
- 7.8. במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)**
- 7.8.1. במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת ערבות מכרז, כאמור בסעיף 5.2 לעיל.
- 7.8.2. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.8.3. מסמכי המכרז יחתמו על ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד.
- 7.8.4. בכל מקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה זוכה במכרז, תעשה ההתקשרות בחוזה עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 7.9. העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".
- 7.10. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספת מס' 4** למכרז. ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד, על המשתתף במכרז לצרף להצעתו עותק חתום אלקטרונית ע"י רשם החברות, של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין, ביחס למשתתף במכרז וכן, פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.11. העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז (**נספח מס' 2** למכרז) ולמסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז (**נספח מס' 5** למכרז) ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.
- 8. הצעת המשתתף במכרז**
- 8.1. כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4א** למכרז (מגרש מס' 103) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4ב** למכרז (מגרש מס' 104) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4ג** למכרז (מגרש מס' 201) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4ד** למכרז (מגרש מס' 204) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4ה** למכרז (מגרש מס' 208) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4ו** למכרז (מגרש מס' 251) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4ז** למכרז (מגרש מס' 252) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4ח** למכרז (מגרש מס' 253) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 4ט** למכרז (מגרש מס' 254) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 5** למכרז (זכויות העירייה במגרשים מס' 251 ו-252 ביחד) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 5א** למכרז (זכויות העירייה במגרשים מס' 253 ו-254 ביחד) ו/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 5ב** למכרז (זכויות העירייה במגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 ביחד).
- 8.2. המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה את חוברות המכרז עם הנספחים והמסמכים הנדרשים, בשני העתקים זהים, על גבי הטפסים המיועדים לכך, במעטפה עליה ידביק את הדף המצורף בסוף פרק זה - דף המעטפה למכרז.

8.3. המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהחזיר לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.7 להלן, כשהכול חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

8.4. המחיר בהצעה הכספית ינקב בשקלים חדשים.

8.5. הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה שיחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.

8.6. להצעת המשתתף במכרז יתווסף מע"מ כחוק.

8.7. הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "**מסמכי המכרז**") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:

8.7.1. חוברת מסמכי המכרז.

8.7.2. מסמך הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **כנספת מס' 1** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**).

8.7.3. ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2א** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 103) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2ב** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 104) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2ג** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 201) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2ד** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 204) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2ה** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 208) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2ו** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 251) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2ז** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 252) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2ח** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 253) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2ט** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 254) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2י** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרשים מס' 251 ו-252 ביחד) (**כמסמך נפרד**) ו/או

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2יא** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרשים מס' 253 ו-254 ביחד) (**כמסמך נפרד**).

ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2יב** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרשים 204, 208, 251, 252, 253, 254 ביחד) (**כמסמך נפרד**).

8.7.4. מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספת מס' 4** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**). ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה), על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 7.8 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) (**במסמך נפרד**).

8.7.5. מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 5א** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 103) (**בתוך חוברת המכרז**) ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 5ב** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 104) (**בתוך חוברת המכרז**) ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 5ג** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 201) (**בתוך חוברת המכרז**) ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף
כנספח מס' 7ד למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 204) **(בתוך חוברת המכרז)**
ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף
כנספח מס' 7ה למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 208) **(בתוך חוברת המכרז)**
ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף
כנספח מס' 7ו למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 251) **(בתוך חוברת המכרז)**
ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף
כנספח מס' 7ז למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 252) **(בתוך חוברת המכרז)**
ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף
כנספח מס' 7ח למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 253) **(בתוך חוברת המכרז)**
ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף
כנספח מס' 7ט למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 254) **(בתוך חוברת המכרז)**
ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף
כנספח מס' 7י למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרשים 251 ו-252 ביחד) **(בתוך חוברת המכרז)**
ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף
כנספח מס' 7יא למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרשים 253 ו-254 ביחד) **(בתוך חוברת המכרז)**
ו/או

מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף
כנספח מס' 7יב למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרשים 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 ביחד) **(בתוך חוברת המכרז)**
ו/או

8.7.6. תקנון תכנית מס' הר/1310/א **כנספח מס' 6** למכרז **(בתוך חוברת המכרז)**.

8.7.7. טבלאות הקצאה ולוחות איזון **כנספח מס' 7** למכרז **(בתוך חוברת המכרז)**.

8.7.8. אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם **(במסמך נפרד)**.

8.7.9. נוסח חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 11** למכרז, על נספחיו **(בתוך חוברת המכרז)**.

8.7.10. קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז **(במסמך נפרד)**.

8.7.11. עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל ונמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז **(במסמך נפרד)**.

8.7.12. מעטפה עליה רשום מכרז מס' 107/2020 בתוכה יש להגיש את כל מסמכי המכרז בשני עותקים.

8.8. ניתן לחתום על מסמכי המכרז, מכוח ייפוי כוח בלתי חוזר כדין. דהיינו, ככל שמיפיה הכוח הינו עו"ד, החתימה על מסמכי המכרז תבוצע באמצעות, ייפוי כוח בלתי חוזר לעו"ד מטעם כל יחיד המשתתף במכרז, וככל שהחתימה על מסמכי המכרז תבוצע באמצעות אדם שאינו עו"ד, יחתמו מסמכי המכרז באמצעות ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר כנ"ל.

8.9. למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף מסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שחתם בין הזוכה לבין העירייה.

8.10. הגשת הצעה למכרז יכולה להיעשות על ידי משתתף במכרז, בנאמנות עבור קבוצה ידועה מראש (ששמות החברים בה מפורטים בהצעה מכוח ייפוי כוח או בעצמם), ניתן יהיה לבצע העברת זכויות, החל ממועד הזכייה ועד חתימת חוזה המכר, מהנאמן לחברי הקבוצה ששמותיהם פורטו כאמור.

8.11. **הבהרות למסמכי ההצעה**

העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק הזמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 8.7.1, 8.7.2, 8.7.4, 8.7.8 ו-8.7.11 לעיל.

9. תקינות ההצעה

- 9.1. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 9.2. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 9.3. הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 9.4. העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 9.5. העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.

10. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 10.1. הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה ("הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה/ההצעות הזוכות במכרז לראש העירייה.
 - 10.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
 - 10.3. ההתקשרות עם הזוכה/הזוכים תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את מכירת זכויות העירייה במגרש לזוכה/לזוכים, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטלנה החלטות ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה/הזוכים וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה/הצעות הזוכים. במקרה כזה, לזוכה/לזוכים ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.
 - 10.4. חוזה המכר/חוזה המכר יחתמו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה. מובהר, כי ייחתם חוזה מכר אחד עם כל זוכה לגבי כל אחת מההצעות אשר תוכרזנה כהצעות זוכות.
 - 10.5. תוך 60 ימים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על אישור המועצה את זכיותו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכיותו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון מתוך התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
 - 10.6. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 10.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
 - 10.7. במקרה שהמשתתף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה, או חלקה, לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שמשותף במכרז הגיש יותר מהצעה אחת, ואחת, או יותר מההצעות הוכרזה כהצעה הזוכה, ואחת או יותר מערבויות המכרז שהוגשו על ידו, להבטחת הצעותיו, חולטה על ידי העירייה, עקב התקיימות הנסיבות לחילוט ערבות מכרז זו כאמור לעיל, תהא העירייה רשאית להכריז על אחת או יותר, מההצעות האחרות, כהצעה זוכה בהתאם לשיקול דעת העירייה והוראות המכרז. המשותף במכרז, יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, להשבה של סכום ערבות המכרז שחולטה, כולה או חלקה.

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז

נספח מס' 1 למכרז

אל: עיריית תל אביב - יפו
אבן גבירול 69
תל-אביב 64162

הצהרת המשתתף במכרז

שם המכרז:	מכירת זכויות העירייה במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 פי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון
מס' מכרז 107/2020	

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

- אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
- אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.
- אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
- אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה **עד יום 26.03.2021** או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
- להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
- אם נתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 60 ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון על פי חוזה המכר בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
- עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה המכר, תשמש ערבות המכר שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
- אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
- ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
- אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

9/02 03099 5

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחתימה

תאריך

שם המשתתף במכרז/החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרש 103)

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש 103)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך										פרטי הנערב									

(להלן "הנערב")

כתב ערבות
מספר:
הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות העירייה
במגרש 103
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון
מטרת הערבות

שמספרו 107/2020
מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-1,000,000 ₪.
אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.
ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.
תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרש 104)

נספח מס' 22 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש 104)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך										פרטי הנערב									

(להלן "הנערב")

כתב ערבות
מספר:
הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות העירייה
במגרש 104
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון
מטרת הערבות

שמספרו 107/2020
מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד
הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-1,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם
בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או
לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר
רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה,
או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרש 201)

נספח מס' 2 ג למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש 201)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

כתב ערבות

מספר:

הואיל ועל

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך										פרטי הנערב									

(להלן "הנערב")

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז

למכירת זכויות העירייה

במגרש 201

לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

מטרת הערבות

שמספרו 107/2020

מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-200,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

קוד בנק:

בנק:

טלפון:

עיר:

רחוב:

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרש 204)

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש 204)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך																			
("הנערב")										פרטי הנערב									

כתב ערבות
מספר:
הואיל ועל

(להלן)

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות העירייה
במגרש 204
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון
מטרת הערבות

שמספרו 107/2020
מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד
הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-4,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם
בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או
לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר
רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה,
או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרש 208)

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש 208)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך																			
("הנערב")										פרטי הנערב									

כתב ערבות
מספר:
הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות העירייה
במגרש 208

שמספרו 107/2020
מס' המכרז

לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון
מטרת הערבות

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד
הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-4,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם
בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או
לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר
רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה,
או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 12 למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרש 251)

נספח מס' 12 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש 251)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

כתב ערבות

מספר:

הואיל ועל

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך										פרטי הנערב									
("הנערב")										(להלן)									

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 8,000,000 ₪ (שמונה מיליון שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במיליון)

להבטחת הצעה במכרז

למכירת זכויות העירייה

במגרש 251

לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

מטרת הערבות

שמספרו 107/2020

מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-8,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרש 252)

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש 252)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך										פרטי הנערב									

(להלן "הנערב")

כתב ערבות

מספר:

הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במיליון)

להבטחת הצעה במכרז

למכירת זכויות העירייה

במגרש 252

לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

מטרת הערבות

שמספרו 107/2020

מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד
הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-10,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם
בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או
לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר
רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה,
או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 לחלוקה – נוסח ערבות המכרז (מגרש 253)

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש 253)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך										פרטי הנערב									

(להלן "הנערב")

כתב ערבות

מספר:

הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 3,500,000 ₪ (שלושה מיליון, חמש מאות אלף שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במיליון)

להבטחת הצעה במכרז

למכירת זכויות העירייה

במגרש 253

לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

מטרת הערבות

שמספרו 107/2020

מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד
הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-3,500,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם
בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או
לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר
רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה,
או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 ט למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרש 254)

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש 254)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך										פרטי הנערב									

(להלן "הנערב")

כתב ערבות
מספר:
הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות העירייה
במגרש 254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון
מטרת הערבות

שמספרו 107/2020
מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-6,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרשים מס' 251 ו-252 ביחד)

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז (מגרשים מס' 251 ו-252 ביחד)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך																			
(להלן)										פרטי הנערב									

כתב ערבות
מספר:
הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 15,000,000 ₪ (חמישה עשר מיליון שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות העירייה
במגרשים 251 ו-252
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון
מטרת הערבות

שמספרו 107/2020
מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד
הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-15,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם
בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או
לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר
רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה,
או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 לא למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרשים מס' 253 ו-254 ביחד)

נספח מס' 2 לא מכרז

נוסח ערבות המכרז (מגרשים מס' 253 ו-254 ביחד)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך										פרטי הנערב									

(להלן "הנערב")

כתב ערבות
מספר:
הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 8,500,000 ₪ (שמונה מיליון, חמש מאות אלף שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במיליון)

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות העירייה
במגרשים 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון
מטרת הערבות

שמספרו 107/2020
מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד
הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-8,500,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם
בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או
לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר
רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה,
או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 2 יב למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרשים 204, 208, 251, 252, 253 ו-254)

נספח מס' 2 יב למכרז

נוסח ערבות המכרז (מגרשים 204, 208, 251, 252, 253 ו-254)

לכבוד עיריית תל אביב - יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה																			
מספר אסמכתא										מספר הערבות בבנק									
תאריך										פרטי הנערב									

(להלן "הנערב")

כתב ערבות

מספר:

הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 35,000,000 ₪ (שלושים וחמישה מיליון שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במיליון)

להבטחת הצעה במכרז

למכירת זכויות העירייה

במגרשים 254, 253, 252, 251, 208, 204 ו-254

לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

מטרת הערבות

שמספרו 107/2020

מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד
הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-35,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם
בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או
לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר
רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה,
או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 26.03.2021 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 3 למכרז - רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להנפקת ערבות

נספח מס' 3 למכרז

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להנפקת ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות מכרז בנוסח **נספחים מס' 2א – 2ב למכרז** :

רשימת בנקים מסחריים	רשימת חברות ביטוח
בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ יובנק בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITIBANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)	איילון חברה לביטוח בע"מ אליהו חברה לביטוח בע"מ ביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ חברה לביטוח אשראי - אשור בע"מ החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ
	רשימת בנקים למשכנתאות
	בנק אדנים למשכנתאות בע"מ בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:

☐ חברת בע"מ	☐ עמותה	☐ אגודה שיתופית	☐ שותפות רשומה	☐ שותפות לא רשומה	☐ משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות

ב. פרטים כלליים (יש לצרף תדפיס מרשם החברות / עמותות)

שם המשתתף במכרז	
כתובת המשתתף במכרז	
כתובת מייל	
טלפון	
טל' נייד	
פקס	
מס' עוסק מורשה	
מספר התאגיד	

ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ/ עמותה/ אגודה שיתופית/ שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (שותפות רשומה או שותפות לא רשומה או משתתף במכרז (פרטי))

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

שם פרטי

שם משפחה

תאריך

חתימה

❖ אני מאמת/ת את חתימות מורשי החתימה של החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את _____ (החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 5א למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 103)

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 103)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 103, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 11** למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 103, כהגדרתו בסעיף 6.2.1 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 104)

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 104)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 104, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 11** למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 104, כהגדרתו בסעיף 6.2.2 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 201)

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 201) (3.41% בלתי מסוימים)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 201 (3.41% בלתי מסוימים), לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____)
שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 201, כהגדרתו בסעיף 6.2.3 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 204)

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 204)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 204, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 11** למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 204, כהגדרתו בסעיף 6.2.4 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 208)

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 208)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 208, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 11** למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 208, כהגדרתו בסעיף 6.2.5 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 15 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 251)

נספח מס' 15 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 251)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 251, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 11** למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 251, כהגדרתו בסעיף 6.2.6 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 252)

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 252)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 252, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 252, כהגדרתו בסעיף 6.2.7 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 253)

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 253)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 253, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 253, כהגדרתו בסעיף 6.2.8 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

**נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 254)**

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 254)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 254, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 11** למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 254, כהגדרתו בסעיף 6.2.9 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

**נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרשים 251 ו-252 ביחד)**

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרשים מס' 251 ו-252 ביחד)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 251 ו-252 ביחד, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרשים מס' 251 ו-252 יחד, כהגדרתו בסעיף 6.2.10 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

**נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרשים 253 ו-254 ביחד)**

נספח מס' 5 לא למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרשים מס' 253 ו-254 ביחד)

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 253 ו-254 ביחד, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרשים מס' 253 ו-254 יחד, כהגדרתו בסעיף 6.2.11 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרשים 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 ביחד)

נספח מס' 5 למכרז

**הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 ביחד)**

מכרז פומבי מס' 107/2020
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 ביחד, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 11** למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪
(_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרשים מס' 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 יחד, כהגדרתו בסעיף 6.2.12 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 6 למכרז – תקנון תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

4098222-1

תכנית מס' הר/1310 א
כפר הדר הוד-השרון

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

26/19

החלטת חוועיה המחוזית/מנהל מיום

מבא"ת 2006

מחנך המחוז

3/6/19
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1

הוראות התוכנית

כאן יבוא

תוכנית מס' הר/1310 א

25 חלק'ק

כפר הדר הוד-השרון

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

16-04-2019

מרכז

מחוז:

הוד השרון

מרחב תכנון מקומי:

תכנית מתאר מפורטת

סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד השרון"
תכנית מס' הר/1310 א
בישיבה מס' 20070006 מיום 5.11.07
החלטת התכנון להפקדה
יוריד תוכנית
יחשב ראש הועדה

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' הר/1310 א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.6.18 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מתוקן עפ"י החלטת ועדה להשלמת תוכניות מיום 23.10.18 תאריך 24.6.18 חתימה	לתוקף 23.10.18 ועדה מקומית לתכנון ובניה

18.10.2018

עמוד 1 מתוך 35

דברי הסבר לתוכנית

תכנית "כפר הדר" באה לתת מענה לצרכי העיר הוד השרון בהקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור ושימור ערכי טבע ונוף מחד, ולכוון יוזמות תכנוניות מקומיות מאידך.
התכנית באה להתוות ראייה תכנונית ופרוגרמטית כוללת של ה"מובלעות" החקלאיות בלב המירקם הכפרי של מערב הוד השרון.
התכנית מתווה עקרונות תכנוניים באשר למרקם ולצפיפות הבינוי הראויים באזור זה, במטרה לשמר את אופיו הייחודי, בהתאם להחלטות מוסדות התכנון והתכנית האסטרטגית להוד-השרון.
התכנית מייעדת מבנים ואתרים לשימור וקובעת מנגנונים שיבטיחו את פעולות השימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"כפר הדר" הוד השרון
1.1	מספר התוכנית	הר/1310/א
1.2	שטח התוכנית	619.055 דונם
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה בשלב	6 בשלב מילוי תנאים לתוקף.
	תאריך	22.2.2012, 21.10.12 8.11.2012 2.7.2015) 27.7.15 11.12.2011, 20.12.2011, 1.2.2012, 21.2.2012, 4.9.2011, 14.9.2011, 11.10.2011, 8.12.2011 (17.5.2011, 1.11.2009, 6.7.2008
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון
- קואורדינטה X 188,000
קואורדינטה Y 673,250
- 1.5.2 תיאור מקום מערב הוד השרון ב"מובלעות" החקלאיות שבין שכונות המגורים הותיקות של "כפר הדר"
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הוד השרון התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית הוד השרון כפר הדר הבנים, הפרדס, התכלת, המחותרות, הגשר, הסוכנות, סמטת הירק
- 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6442	• מוסדר	חלק מהגוש	1, 5-7, 9, 10 ✓ 15-19, 21-25 ✓ 27, 32, 73, 90-91, 93-99, 106-111, 113-114 165 168, 216, 218-225, 229-230, 232-238 240-244, 246-250 254-258, 262, 263 267, 268, 296-306 573-576, 694-697 721-724, 710, 711 817-819	✓ 35
6443	מוסדר	חלק מהגוש	5-12, 23, 26-27, 41-43, 67, 74, 75 77-82, 103 138-140.	24-25, 85, 326
6444	מוסדר	חלק מהגוש		12, 53
6445	מוסדר	חלק מהגוש		6, 129, 175

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	לא רלוונטי	מספר גוש ישן

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	לא רלוונטי	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
R6 ✓ 167/הר ✓ 2/260/הר ✓ 3/260/הר 1/260/הר 45/הר 5/הר 54/הר 98/הר 1304/הר	שינוי	תכנית זו משנה את התכניות המפורטות כאן עפ"י המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכניות המפורטות כאן חלות על שטח התכנית כל עוד לא שונה בתכנית זו.	1180 2057 3511 4022 1452 4154 4989 5365 1100 5367	26.3.42 7.11.74 25.12.87 05.07.92 23.5.68 28.10.93 24.5.01 12.6.88 25.6.64 15.2.05
1002/הר	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכניות הר/1002, הר/מק/160/ת/8/ב לנושאים המפורטים בתכניות הללו.	5189	27.5.03
הר/מק/160/ת/8/ב			4798	26.8.99

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	31	---	07.12.2017	ועדה מקומית הוד השרון בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	----	1	14.11.2017	ועדה מקומית הוד השרון בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח בינוי:	מנחה	1:1250	----	1	14.11.2017	ועדה מקומית הוד השרון בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:1000	-----	2	20.11.2017	גבריאלי לוטן	ועדה מחוזית	
תיעוד מקדים למתחם בית הנערה	מחייב	---	168	---	25.11.2012	מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח נופי: מסמך הנחיות נופי	מנחה	---	15	---	29.2.2012	מוריה – סקלי אדריכלות בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח נופי-תכנית		1:1250	----	1	10.12.2017			
נספח נופי – חתכים טימוסיים בחל		1:2000	----	1	11.12.2017			
נספח ביוב: מסמך כתוב	מנחה	-----	4	-----	אוגוסט 2015	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	ועדה מחוזית	
מערכת ביוב מוצעת תכנית כללית		1:1000	----	2	28.11.2017			
נספח ניקוז ושימור מים: מסמך כתוב		-----	6	-----	אוגוסט 2015			
מערכת ניקוז מוצעת, תכנית כללית		1:1000	----	2	28.11.2017			
מפת אגן הניקוז ערוץ נחל הדר		1:5000	----	1	20.11.2017			
מערכת ניקוז מוצעת חלופת ערוץ טבעי ומובל		1:200	----	1	22.11.2012			
מערכת ניקוז וביוב מוצעת: תכנית כללית		1:1000	----	2	10.08.2015			
נספח שימור עצים	מחייב	1:500	----	4	22.01.2019	ד"ר רקפת הדר גבאי	פקיד היערות	
סקר עצים וח"ד	מחייב	----	299	----	23.01.2019	ד"ר רקפת הדר גבאי	פקיד היערות	
טבלת הקצאה	מחייב	----	29	----	05.09.2018	שאול רוזנברג	ועדה מחוזית	

18.10.2018

עמוד 6 מתוך 35

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת.
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
מגיש התוכנית	ועדה מקומית "הוד השרון"				ועדה מקומית "הוד השרון"	רחוב בן גמלא יהושע 28, הוד השרון	09-7759666		09-7759655		

1.8.2 יזם בפועל

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ועדה מקומית "הוד השרון"				ועדה מקומית "הוד השרון"	רחוב בן גמלא יהושע 28, הוד השרון	09-7759666		09-7759655	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

✓

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	09-7759655		09-7759666	רחוב בן גמלא יהושע 28, הוד השרון		ועדה מקומית הוד-השרון				ועדה מקומית הוד- השרון	• עורך ראשי
brlv@brlv.co.il	03-6290514	054-5327911	03-6200730	רחוב דרויאנוב 5, תל-אביב	ח.פ. 511650426	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	34716	054665880	עדן בר	אדריכל	
Office.ydls@gmail.com	09-7674406	054-4250056	09-7670772	רחוב דפנה 8 הוד-השרון		י. דוידובסקי אחזקות בע"מ מדידות גיאודטיות	547		יאיר דוידובסקי	מודד מוסמך	• מודד
glotan@netvision.net.il	03-6775594		03-6775591	ראש פינה 37 רמת-גן		גבריאלי לוט' מהנדסים בע"מ			גבריאלי לוטן	מהנדס	יועץ תנועה
Ofer-w@bj-is.com	04-8603601	052-8393622	04-8603600	דרך העצמאות 31, חיפה	ח.פ. 512736612	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	37033	055971840	עפר ורטלסקי	מהנדס	יועץ ביוב וניקוז
office@moriassekely.co.il	03-5664005		03-5664006	רחוב מונטיפיורי 42, תל-אביב		מוריה סקלי אדריכל נוף בע"מ				אדריכל נוף	יועץ נוף
r-shamay@inter.net.il	03-5752041		03-5752033	רחוב בן-גוריון 2, רמת-גן מגדל בסר 1		שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ			שאול רוזנברג	שמאי	שמאי
mimar@012.net.il	077-6262862	054-5269908	072-2510049	קיבוץ גלויות 23 (קומה 4), תל- אביב		מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ			נאור מימר	אדריכל	יועץ שימור
dryy@zahav.net.il	02-5703325	054-9107292	02-6516115	שורק 34, צור הדסה		ד"ר רקפת הדר גבאי			רקפת הדר גבאי	ד"ר	אגרונומית

18.10.2018

עמוד 8 מתוך 35

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות : מבנה לשימור בעל חשיבות מיוחדת שבו לא יותר כל שינוי ו/או תוספת בנייה, אלא בכפוף להוראות המפורטות בתכנית.

מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות : מבנה לשימור בו יותרו שינויים ו/או תוספות בנייה בהתאם להוראות ולמגבלות המפורטות בתכנית.

ממונה השימור : מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים במבנים לשימור.

תיק תיעוד : מסמך שיוכן עבור כל מבנה לשימור בתחום התכנית, אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל אודות התפתחות המבנה בהתאם להנחיות מינהל התכנון המעודכנות.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

קביעת עקרונות תכנוניים לפיתוח ובינוי השטח הכלול בתכנית, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף והשתלבות במרקם הבנוי והקיים.

2.1.1 הקמת שכונת מגורים בת 2494 יח"ד.

2.1.2 יצירת פארק לאורך נחל הדר.

2.1.3 שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במתחם בית הנערה.

2.1.4 התווית רחוב הפרדס מצפון לתוואי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

התכנית מציגה תכנון כולל, לשטחים החקלאיים והבילתי מבוזים המצויים במערב העיר, במובלעות הקיימות בין שכונות המגורים, תוך הגדרת היעדים התכנוניים הבאים :

1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז בהיקף של כ-94 ד', הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנייני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף יחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.

2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם, בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחייה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.

3. יצירת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון "האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי רגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק "ארבע העונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.

4. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כמסומן בתשריט.

5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.

6. יעוד שטחים לבנייני ציבור.

7. קביעת גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.

8. קביעת עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המירבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.

9. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.

10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.

18.10.2018

עמוד 9 מתוך 35

11. 20% מיחידות הדיור במגורים ב' ו-ג' יהיו דירות בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.

✓

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			101-105 – הוראות כיווחדות	101-121	מגורים א'
	איחוד וחלוקה (חלק)			201-217	מגורים ב'
	איחוד וחלוקה	251, 252 הוראות מיוחדות	258B, 259B – ספיי	251-267	מגורים ג'
	איחוד וחלוקה		מבנים לשימור	300, 301	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	איחוד וחלוקה (חלק)			400-404	מבנים ומוסדות ציבור
	איחוד וחלוקה (חלק)	מבנה לשימור (עמדת שמירה של ה'הגנה') בתא שטח 502		500-527	שטח ציבורי פתוח
	איחוד וחלוקה			600-604	נחל/תעלה/מאגר מים
	איחוד וחלוקה (חלק)			700-716	דרכים מאושרות
	איחוד וחלוקה (חלק)	מבנה לשימור (עמדת שמירה של ה'הגנה') בתא שטח 804		800-823	דרכים מוצעות
	איחוד וחלוקה			901, 900	דרך משולבת
	איחוד וחלוקה			1001	מסחר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

18.10.2018

עמוד 11 מתוך 35

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
17.3	107184	מגורים א'		0.2	990	מגורים מיוחד א'
13.8	85215	מגורים ב'		0.6	3570	חקלאי למחצה
15.0	93013	מגורים ג'				
0.2	1280	שטח פרטי פתוח				
0.2	1500	מסחר				
15.2	94350	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		88.0	544726	אזור פיתוח
4.3	26405	מבנים ומוסדות ציבור		5.0	31240	מגורים א'
12.0	74030	שטח ציבורי פתוח		0.1	770	מבנים ומוסדות ציבור
1.7	10300	נחל/תעלה/מאגר מים		1.1	6930	שטח ציבורי פתוח
4.7	29258	דרכים מאושרות		5.0	30774	דרכים מאושרות
14.9	92440	דרכים מוצעות				
0.7	4080	דרך משולבת				
100	619055	סה"כ		100	619000	סה"כ

✓

18.10.2018

עמוד 12 מתוך 35

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים במבנים חד ודו-משפחתיים
4.1.2	הוראות
א.	יותר מבנים חד ודו משפחתיים בלבד.
ב.	2 קומות + חדרי יציאה לגג/חדר בחלל הגג, מעל לקומת מרתף. הוראות למרתפים ולחדרים על הגג לפי הוראות תכנית הר/1002.
ג.	בינוי ופיתוח
	כללי: למבנים הכלולים בתכנית זו, ניתן יהיה להוציא היתר/י בניה מכוח תכנית זו, בכפוף למילוי התנאים שלהלן. 1.1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי: לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לחלקה/מגרש/מגרשים, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, שתובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים: 1.1.1 תכנית בינוי – 1.1.1.1 העמדת המבנים. 1.1.1.2 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250 1.1.1.3 אופן עיצוב הגגות. 1.1.1.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות מבנים. 1.1.1.5 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. 1.1.1.6 סימון חניות ומיקומם. 1.1.1.7 מיקום לפחי אשפה. 1.1.1.8 שערים וכניסות למבנה. 1.1.1.9 חמרי גמר קירות חוץ של המבנים 1.1.1.10 הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. מסגרת שער החניון שתיבנה בקו הגדר תוכל להגיע עד 2.50 מ'. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר. 1.1.1.11 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. 1.1.1.12 רמפות, כניסות לרכב ומיקומן בכל מגרש 1.1.2 תכנית פיתוח השטח – 1.1.2.1 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 1.1.2.2 מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 1.1.2.3 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. 1.1.2.4 גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. 1.1.2.5 הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון

18.10.2018

עמוד 13 מתוך 35

		השצ"פ הסמוך או המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה. 1.1.2.6 תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את תשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
ד.	חניה	1.2 הוראות בדבר התקנת מקומות חניה: 1.2.1 לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. 1.2.2 מידות החניה נטו יהיו 2.5 מ' X 5.0 מ'. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי. 1.2.3 עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי 1.2.4 לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. 1.2.5 חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.
ה.	תשתיות	1.3 תשתיות: לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. 1.3.1 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. 1.3.2 ניקוז: 1.3.2.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון. 1.3.2.2 מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה. עפ"י סעיף 6.4. 1.3.3 מים: צנרת המים תותקן על פי דין ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 1.3.4 חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת החשמל. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח. 1.3.5 תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

18.10.2018

עמוד 14 מתוך 35

תנאים להוצאת היתרי בניה:	תנאים להיתר	ו.
1.3.6 אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.		
1.3.7 אישור אגף תשתיות לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.		
1.3.8 אישור תאגיד מי הוד השרון לתכנית האינסטלציה וחיבורי מים וביוב למערכות על פי דין.		
1.3.9 אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. (במידת הצורך) והתחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן היתר בניה.		
1.3.10 לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.		
1.3.11 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.		
על השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות הבאות: כניסת רכב אל המבנים תתאפשר רק מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך המתחם לשימור של בית הנערה. החזית הפונה כלפי בית הנערה, לרבות הגדר משתי עבריה, תתוכנן תוך התייחסות מיוחדת להיבטים של השתלבות הבנייה החדשה בנוף הקיים ובאופי המתחם. חיפוי חוץ הגדר ייעשה בהתאם להנחיות נופיות מפורטות אשר ינתנו במסגרת תכנית הפיתוח הנופי של בית הנערה. חמרי הגמר של המבנים ועיצובם הכולל יהיו חלק מנספח הפיתוח והבינוי של המתחם הכולל את גן בית הנערה ויתוכננו תוך התחשבות ספציפית לנושא הסמיכות לפארק.	הנחיות מיוחדות	ז.
הוצאת היתרי בניה עבור תאי השטח ביעוד מגורים א' לא תותנה בשלבי הביצוע לעניין תשתיות, המפורטים בסעיף 6.1.2 בפרק "הוראות נוספות".	שלביות ביצוע	ח.

אזור מגורים ב' , אזור מגורים ג'		4.2
שימושים		4.2.1
מגורים		
הוראות		4.2.2
א.	גובה מבנים	בתאי שטח 201, 206-209, 212, 215-217 : מבנה מטיפוס A קומת מרתף, קומת קרקע + 3 קומות + קומת "פנטהאוז" חלקית , ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית. בתאי שטח 213, 214, 251-267 : מבנה מטיפוס B קומת מרתף, קומת קרקע + 5 קומות + קומת "פנטהאוז" חלקית , ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית. בתאי שטח 105, 202, 203, 210, 211 : מבנה מטיפוס C קומת מרתף, קומת קרקע + 2 קומות + 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה של 8.0 מ' מקונטור הקומה

18.10.2018

עמוד 15 מתוך 35

הטיפוסית הפונה לתאי שטח 106 ו-107 ולחלקות הגובלות שאינן בתחום התכנית (בהתאמה). בתאי שטח 204, 205 : במבנים הפונים לצפון : מבנה מטיפוס A : קומת קרקע + 3 קומות + קומת 'פנטהאוז' חלקית ששטחה לא יעלה על 70% משטח קומה טיפוסית. במבנים הפונים לדרום ולמזרח : מבנה מטיפוס C קומת מרתף, קומת קרקע + 2 קומות + 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה של 8.0 מ' מקונטור הקומה הטיפוסית הפונה לדרום ולמזרח בהתאם למסומן בנספח הבינוי. לא יותרו חדרים על הגג. הוראות ותכליות המרתף באיזור מגורים ב' ו-ג' יהיו על פי הוראות מרתפים בבתיים משותפים בתכנית הר/1002		
20% מיחידות הדירור יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר. בקומות הקרקע של הבניינים יותרו שטחים משותפים עבור הדיירים בבניין או במיקבץ בניינים. שטחים אלו יכולים לכלול : מחסנים, חדרי אופניים, לובי כניסה, מועדון לדיירים, חדר כושר, מתקנים טכניים, חדרי אשפה וכיו"ב. בתא שטח שמתוכננים בו מספר מבנים תתאפשר כניסה משותפת אחת לרחבת חניה ו/או למרתף חניה תת קרקעי משותף. במקרה של מגרשים הגובלים בנחל, יתוכנן דירוג המבנה כלפי הנחל. במקרה של מגרשים הגובלים בבניה קיימת נמוכה, ידורג המבנה כלפי הבנייה הקיימת. במקרה של בניה באזור הכולל "הנחיות מיוחדות" יתוכננו המבנים בהתאם לסעיף ד. הנחיות מיוחדות בהמשך. חמרי גמר למבנים יהיו עמידים ואיכותיים כדוגמת אבן טבעית ו/או אבן נסורה וכו' בגוון בהיר. במרפסות יותרו פרגולות אשר יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל של המבנה ויופיעו בהיתר/י הבניה.	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי	ב.
הצפיפות באזור זה תהייה בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבניה	צפיפות	ג.
על השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות הבאות : כניסת כלי רכב אל המבנים תתאפשר רק מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך המתחם לשימור של בית הנערה. החזית הפונה כלפי גן בית הנערה, לרבות הגדר משני עבריה, תתוכנן תוך התייחסות מיוחדת להיבטים של השתלבות הבנייה החדשה בנוף הקיים ובאופי המתחם. חיפוי חוץ הגדר ייעשה בהתאם להנחיות נופיות מפורטות אשר יינתנו במסגרת תכנית הפיתוח הנופי של בית הנערה. חמרי הגמר של המבנים ועיצובם הכולל יהיו חלק מנספח הפיתוח והבינוי של המתחם הכולל את גן בית הנערה ויתוכננו תוך התחשבות ספציפית לנושא הסמיכות לפארק. תנאי להוצאת היתר/י בניה למגרשי המגורים המוקצים בטבלת ההקצאות, לבעלי חלקות מקור 1, 93, 95, 96 בגוש 6442, יהיה אישור הועדה המקומית לבקשה/ות להיתר הכוללות תיק תיעוד כנדרש על פי הנחיות משרד הפנים למבנים המיועדים לשימור במתחם בית הנערה ושימור בפועל של המעטפת החיצונית של המבנים הנ"ל. שימור ושיפוץ בית שיפר יכלול גם התאמתו לשימושים המותרים עפ"י תכנית זו. תנאי להיתר בניה יהיה סיום עבודות השימור והכשרת המבנים לייעודים. הועדה המקומית תיקבע את שלבי ביצוע השימור בהתאמה לחלק היחסי של יחידות הדירור המבוקשות בהיתר מול עלות השימור.	הנחיות מיוחדות ותנאים להיתר	ד.

מתחם לשימור – שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		4.3
שימושים		4.3.1
בשטחים הלא מבונים: גינון, נטיעות, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, תשתיות ומתקני תשתיות תת קרקעיים, חניה ציבורית במקומות המסומנים בנספח הבינוי.		א.
בשטחים המבונים כמפורט להלן: מבנים לשימור בהגבלות מחמירות – מבנים A3,A2,A1 מבנה A1 - בית שיפר: בית קפה, חנות ספרים, גלריה, מוזיאון, ספריה, ארכיון לתולדות הישוב ו/או שימושים אחרים ונוספים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו בחנה את השימוש המוצע ותרומתו לשימור המבנה ו/או המורשת ההיסטורית בתיק תיעוד מפורט בכפוף לתנאים בתכנית זו. מבנה A2 - בריכת המים הגבוהה מבנה A3 - בריכת המים הנמוכה מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות – מבנים B10,B5,B4,B3,B2,B1. במבנים הנ"ל יותרו השימושים הבאים: מבני ציבור, חינוך וקהילה, מבנים למטרות תרבות ופנאי, מבנים לשרות הרשות המקומית.		ב.
הוראות		4.3.2
גובה מירבי יהיה קומה אחת מעל קומת קרקע עפ"י הקיים בשטח.		א
תנאי לכל היתר בנייה למבנים המסומנים בתחום המתחם לשימור, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח המגדירה את השימור האדריכלי והנופי והבטחת ביצועו בפועל, בכפוף לאישור ממונה השימור. תנאי לביצוע עבודות בניה/הריסה/שיפוץ במבנים המיועדים לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא ואישורו בועדת השימור העירונית ובעדה המקומית. והכנת תכנית שימור ושיקום המבנה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים. כל עבודה שתאושר במבנים אלה, תהיה בהתאם לתיק התיעוד. מבנים לשימור בהגבלות מחמירות: בית שיפר (A1) ובריכות המים (A2 ו-A3) מהווים מכלול אלמנטים לשימור וכוללים את בריכת הנוי, רחבות מרוצפות ומדרגות, טרסות, גינון וצמחייה מקורית ותיקה ומיועדים כולם לשימור בהגבלות מחמירות. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י ממונה השימור. מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות: מבנים B5,B4,B3,B2,B1: הבניה וההרחבה במבנים הנ"ל תותר תוך שמירה על מאפיינים ארכיטקטוניים של המבנים ותוך נקיטת כל הפעולות לשימורם. תתאפשר תוספת בניה להתאמה לתקנות הבטיחות והנגישות של עד 5% מהשטח הבנוי הקיים, תוך הגבלת גובה אל מתחת לרום גג המבנה הקיים. קירוי יעשה בגג משופע בקווים מקבילים לגגות הקיימים, חומרי הקירוי למבנים יהיו בהתאם לממצאי תיק התיעוד ועל פי אנלוגיות לסגנון ולתקופה. הטיפול בחזיתות יהי עפ"י הנחיות שימור פרטניות. מבנים B10 – חדר אוכל: תוספת בניה תותר למבנה על ציר האורך לצד מערב ותותנה בהבטחת שמירת אופיו וצלליתו והמשכיות משטר שיפוע הגגות. לא תותר תוספת של אגפים מצפון, דרום ומזרח. יותרו שינויים פנימיים במבנה תוך הבטחה על שמירת החלל המרכזי – אגף מזרחי בשלמותו ללא חלוקת משנה. סה"כ שטח התוספות לא יעלה על 5% מהשטח הבנוי הקיים.		ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
על פי הוראות הנספח הנופי. בשטח זה קיימים עצים בוגרים וצמחייה יחודית בעלי ערך נופי ואקולוגי		ג פיתוח

18.10.2018

עמוד 17 מתוך 35

		ר.ב. הפיתוח במתחם ייעשה תוך שמירה על הצמחייה הקיימת ותוך הקפדה על שמירת תנאים אופטימאליים לגידולם. כל בנייה בשטח זה תיעשה רק לאחר בחינת השפעתה של הצמחיה הגובלת על ידי אדריכל נוף מטעם עיריית הוד השרון. פיתוח שטח סביב המבנים יכלול שימור ושחזור של שבילי גישה וגינון מקוריים ופרטי נוף דומם וצמחיה אופיינית לאתר ולתקופה. אזורי צמחיה ועצים ותיקים המיועדים לשימור (בודדים, מקבצים ושדרות), הקיימים בתשריט הנופי יעודכנו עפ"י תיעוד מפורט ויכללו שחזור כניסות היסטוריות לאתר, שדרות הסטוריות, שבילים וגינון באזורים הסמוכים למבנים לשימור וכן שחזור אזורי מטעים וגידולים חקלאיים ליעוד חינוכי. כל פיתוח בשטח המתחם ייעשה תוך שמירה מחמירה על העצים ותאסר עקירתם או העתקתם. שדרות T1, T2 (כמסומן בתיק התיעוד המקדים) מיועדים לשימור. שדרת ברזים T3 מיועדת לשחזור נטיעות. תשמרנה כניסות הסטוריות למתחם: E1 - כניסה היסטורית לחוות שיפר. E2 - כניסה היסטורית למתחם המעון העירוני. E3 - כניסה היסטורית למתחם בית הנערה. אזורי מטעים וגידולים חקלאיים, T5, T6, T7, T8 מיועדים לשיחזור נטיעות. (כל הסימונים הנ"ל מופיעים בתיק תיעוד מקדים). צירי מבט מכיוון בריכות המים דרומה אל שכונת כפר הדר ולכיוון שצ"פ נחל הדר ישארו פתוחים במסגרת פיתוח העתידי למתחם. עבודות הפיתוח הנופי במתחם יעשו תוך שמירת אופיו היחודי לרבות שמירה על שבילי ההליכה הקיימים. פרטי ריהוט רחוב, תאורה, ריצוף וגמר יהיו רק על פי התאמתם לתכנים פיתוח כוללת אשר תאושר על ידי הועדה המקומית ובהמלצת ועדת השימור העירונית.
ד	הוראות נוספות	השטח יהיה נגיש לכלל הציבור ויתאפשרו אליו כניסות מהרחובות הגובלים באופן שניתן יהיה לחצותו על ידי הולכי רגל ורוכבי אופניים כמצויין בנספח הפיתוח למתחם לשימור. בתוך תא השטח יינתן פיתרון חניה למבקרים שיוגדר ויפורט בנספח הבינוי והפיתוח המפורט בסעיף 4.3.2 סעיף קטן ב. תוספת שטחי בנייה: לכל מבנה ניתן יהיה להוסיף את שטח המיגון הנדרש להפעלתו ובנוסף תותר תוספת של עד 5% משטחו לשרותים או מתקני שירות שידרשו.
ה	חניה	החניה במתחם תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה ובהתאם לשימוש המבוקש.
4.4	שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
	גינון, נטיעות, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל ואופניים, בארות מים, תשתיות ומתקני תשתית תת קרקעיים למעט הנדרש, ובהיקף של עד 10% מהשטח, ריהוט רחוב, קירות פיתוח. ועל פי הנספח הנופי.	
4.4.2	הוראות	
א	בינוי	לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ למעט בהתאם לשימושים שנקבעו לעיל.
ב	הוראות פיתוח	פיתוח השטח יעשה לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח

18.10.2018

עמוד 18 מתוך 35

כוללת לכל שטח השצ"פ וכן לפיתוח הנחל לרבות התשתיות העירוניות הכלולות בשטח זה. פיתוח הצמחיה יעשה תוך מתן דגש על אחזקה יעילה וחסכונית במים. מדשאות וצמחי עונה בשטחים מצומצמים בלבד. בשטחי גינון יעשה שימוש בחיפויי קרקע, כגון גזם קצוץ, להקטנת אידוי מים. מערכת ההשקיה תהיה חסכונית ומבוקרת. מדשאות בשצפ"ים-שימוש בדשא יעשה רק באזורים שמישים ונגישים לציבור תושבי השכונה. באזורים בהם האפקט העיצובי הרצוי הוא ויזואלי בעיקרו, יעשה שימוש בצמחיית כיסוי. לא יאושרו מידשאות ברצועות צרות לאורך כבישים או באיי תנועה מגוונים.			
הפיתוח יעשה על פי הוראות הנספח הנופי ותכנית פיתוח מאושרת ובהתאם לתמא/34/ב/3 לניקוז ולנחלים.	הוראות לשטח ציבורי פתוח לאורך נחל הדר	ג	
דרכים		4.5	
שימושים		4.5.1	
דרכים לכלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, חנייה, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים			
הוראות		4.5.2	
לא תותר בנייה שאינה על פי השימושים המותרים	בינוי	א	
רחוב הפרדס יורחב עד לרוחב המסומן בתשריט לכשתיושם תכנית תמא 4/23 א, תכנית לרכבת הקלה.	רחוב הפרדס	ב	
לעת התכנון המפורט לביצוע בסלילת דרך מס' 62 (בתא שטח 804) יובטח שימור באר המים והפילבוקס המסומנים בתשריט.	תכנון מפורט	ג	

נחל		4.6	
כללי		4.6.1	
הנחלים והשטחים הפתוחים המלווים אותם, הם חלק מהשלד הנופי של התכנית האסטרטגית להוד השרון. נחל הדר מהווה ציר ירוק עירוני ראשי בין גן בית הנערה לבין פארק ארבע העונות ובהמשכו דרומה עד לנחל הירקון. ערוץ נחל גני צבי מהווה קשר ירוק מישני ופנים שכונתי.			
הוראות		4.6.2	
הנחל יפותח כ"טבע עירוני" – שימור יחידת נוף של טבע במרקם העירוני. שימוש במרכיבי פיתוח וצמחיה בעלי מאפיינים טיבעיים, תוך שמירה על רמות פיתוח ותחזוקה גבוהות, בהתאמה להיות השטח בסמיכות גדולה למתחמי מגורים ותוך שילוב פונקציות עירוניות של אזור פעילות ומשחק ושבילי הולכי רגל ואופניים. רוחב ערוץ הנחל יהיה 5-15 מ', בהתאם למצב הקיים. רוחב רצועת המגן יהיה 5 מ' מכל צד. רוחב רצועת ההשפעה יהיה מ-5-25 מ' מכל צד של ציר העורק, בהתאם לגבולות המגרשים הקיימים והמוצעים. לאורך רצועת המגן ו/או רצועת ההשפעה של הנחל יהיה מעבר חופשי ורציף להולכי רגל ורוכבי אופניים. פיתולי העורק הקיים ישמרו ככל הניתן, ישוחזרו ויודגשו, על מנת לייצר מראה טבעי של ערוץ נחל ועניין חזותי ואקולוגי. לא יהיה דיפון בטון של דפנות הנחל. לאחר סיום עבודות העפר יש להחזיר את הקרקע למצבה הטבעי המקורי תוך שימוש בקרקע המקומית לעיצוב טופוגרפי. הכל על פי הוראות הנספח הנופי. לא תותר כל בנייה שאינה על פי השימושים המותרים המפורטים בנספח הנופי.	שימושים והוראות לפיתוח	א	
לצורך הנגישות בין שתי גדות הנחל, ימוקמו 3 גשרונים מעל הנחל להולכי רגל ואופניים, גשר אחד בכל מקטע: במקטע בין רח' אנשי בראשית לבין רח' הגשר, במקטע בין רח' הגשר לבין רח' הסוכנות ובמקטע בין רח' הסוכנות לבין סמטת הירק. הגשרונים יאפשרו מעבר הולכי רגל ואופניים משני עברי הנחל ובתחום	פיתוח סביבתי	ב	

18.10.2018

עמוד 19 מתוך 35

השצ"פ. מיקום הגשרונים המסומן בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, מיקום סופי וכן שילוב של גשרונים נוספים לאורך הנחל יקבע על פי תכניות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.		
4.7	בנייני ציבור	
4.7.1	שימושים	
	מוסדות חינוך, מרכזי נוער וקהילה, מרכזים לפעילות חינוכית ותרבותית, מתקני ספורט ומגרשי ספורט, מתקנים טכניים, חדרי טרפו ותקשורת תת קרקעיים, שטחים לחנייה ציבורית. חניון ציבורי לכלל הציבור ולבאי מתקני הספורט.	
4.7.2	הוראות	
א	בינוי	לא תותר בנייה שאינה על פי השימושים המותרים. גובה המבנים ביעוד זה לא יעלה על 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל לקומת מרתף.
ב	הוראות פיתוח	תכנית הפיתוח תכלול הצגת פתרונות החנייה והתחבורה עבור השימוש המוצע. כל בקשה להיתר תוצג על רקע תכנית הבינוי והפיתוח לכל המגרש לרבות התייחסות למגרשים גובלים. לא תתאפשר נגישות כלי רכב מרחוב הפרדס. החנייה תהייה מגוננת ביחס של 1 עץ לכל 4 מקומות חניה

4.8	מסחר	
4.8.1	שימושים	
	מסחר קמעוני לשירות סביבת המגורים הקרובה.	
4.6.2	הוראות	
א	תנאי להוצאת היתר בניה	יותרו שימושי מסחר קמעונאי ובלבד שלא יהיה בשימושים אלה מטרד, לאישור היחידה הסביבתית לעת הוצאת היתר בניה.
ב	מרתפים	יותר ניווד שטחים עיקריים מקומות עיליות למרתף לשימוש מסחרי ובלבד שיינתן תקן חניה מלא בתת הקרקע מלא בתת הקרקע בתחום המגרש.
ג	קווי בניין	יותר קו בניין 0 כלפיי השטח הציבורי הפתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות						מפלס הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מפלס הכניסה הקובעת		
				עיקרי	שרות													
מגורים א'	101	----	1001	70%	60 מ"ר ליח"ד	עפ"י תכנית הר/1002	4	4	93.9	4	60%	9 מ' לרום גג משופע.	2	1	5.0	3.0	צידי-שמאלי	אחורי
	102	----	1004															
	103	----	1017															
	104	----	1002															
	105	---	4044	60%	60 מ"ר ליח"ד	עפ"י תכנית הר/1002	4.2	17	50%	18.0	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0			
	106	500 (למעט הקיים)	9214	60%	60 מ"ר ליח"ד	עפ"י תכנית הר/1002	4 יח"ד ל-1,200 מ"ר (*)			50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0		
	107	500 (למעט הקיים)	11677	60%	60 מ"ר ליח"ד	עפ"י תכנית הר/1002	4 יח"ד ל-1,200 מ"ר (*)			50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0		
	108	500 (למעט הקיים)	16086	60%	60 מ"ר ליח"ד	עפ"י תכנית הר/1002	4 יח"ד ל-1,200 מ"ר (*)			50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0		
	109	500 (למעט הקיים)	3197	60%	60 מ"ר ליח"ד	עפ"י תכנית הר/1002	4 יח"ד ל-1,200 מ"ר (*)			50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0		
	110	500 (למעט הקיים)	1985	60%	60 מ"ר ליח"ד	עפ"י תכנית הר/1002	4 יח"ד ל-1,200 מ"ר (*)			50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0		

18.10.2018

עמוד 21 מתוך 35

5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	2.86	2	77.1	539	עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	699	---	111
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	2.91	3	77.5	797	עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	1029	----	112
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מ"ר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	10461	500 (למעט הקיים)	113
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מ"ר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	5107	500 (למעט הקיים)	114
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מ"ר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	5851	500 (למעט הקיים)	115
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מ"ר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	7621	500 (למעט הקיים)	116
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מ"ר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	2452	500 (למעט הקיים)	117
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מ"ר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	6073	500 (למעט הקיים)	118
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מ"ר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	1215	500 (למעט הקיים)	119
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מ"ר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	3697	500 (למעט הקיים)	120
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מ' לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מ"ר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליחיד	60%	12744	500 (למעט הקיים)	121

18.10.2018

עמוד 22 מתוך 35

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) מקסימלי תקרת מגורים אחרונה	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי כ"כ שטחי בניה (2)	אחוזי בניה כוללים (%)					מספר יח"ד	מבנה מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	אחורי
מגורים ב'	201	6354	8060	744	2170	13974	173	62	9.8	60%	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות (עפ"י נספח הבינוי)	5.0	4.0	4.0	5.0	
	202	4344	6370	588	1715	£673	200	49	11.3	60%	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות (עפ"י נספח הבינוי)	5.0	4.0	4.0	5.0	
	203	4356	5980	552	1610	£142	187	46	10.6		2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות (עפ"י נספח הבינוי)	5.0	4.0	4.0	5.0	
	204	5093	6240	576	1680	£49£	167	48	9.4	60%	2	עפ"י נספח הבינוי	5.0	4.0	4.0	5.0	
	205	8105	8580	792	2310	11682	144	66	8.1		2	עפ"י נספח הבינוי	5.0	4.0	4.0	5.0	
	206	4603	6760	624	1820	920£	200	52	11.3	60%	2	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	207	4824	5200	480	1400	708£	147	40	8.3		2	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	208	4244	5980	552	1610	£142	192	46	10.8		2	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	209	5710	6240	576	1680	£49£	149	48	8.4		2	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	210	3435	4160	384	1120	566£	165	32	9.3	60%	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	211	1823	2080	192	560	283£	155	16	8.8		2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	212	6713	7800	720	2100	1062£	158	60	8.9	60%	2	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	213	6609	9620	888	2590	1309£	198	74	10.1	60%	2	קומת קרקע + 5 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	214	2779	3770	348	1015	513£	185	29	10.4		2	קומת קרקע + 5 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	215	4883	5720	528	1540	778£	159	44	9.0	60%	2	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	216	5655	6500	600	1750	385£	156	50	8.8		2	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	
	217	5685	6500	600	1750	385£	156	50	8.8		2	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	5.0	4.0	4.0	5.0	

18.10.2018

עמוד 23 מתוך 35

תכנית מס' הר/1310/א
כפר הדר הוד-השרון

מבא"ת 2006

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר					צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) מקסימלי תקרת מגורים אחרונה	מספר קומות		קווי בנין (מטר)						
			מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (2)	מלתח לכניסה הקובעת						עיקרי	שרות	מרפסות מקורות (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	עיקרי (לפי 130 מ"ר ליח"ד)	מלתח לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	אחורי
מגורים ג'	251	6764	14170	1308	3815	עפ"י תכנית מאושרת		19293	285	109	16.1	25.0	60%	2	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	5.0	4.0	4.0	5.0		
	252	8009	17160	1584	4620	עפ"י תכנית מאושרת		23364	291	132	16.5										
	253	3279	4940	456	1330	עפ"י תכנית מאושרת		6726	205	38	7.7	25.0	60%	2	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	5.0	4.0	4.0	5.0		
	254	6331	10010	924	2695	עפ"י תכנית מאושרת		13629	215	77	12.2										
	255	6587	12480	1152	3360	עפ"י תכנית מאושרת		16992	258	96	14.6	25.0	60%	2	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	5.0	4.0	4.0	5.0		
	256	5905	11830	1092	3185	עפ"י תכנית מאושרת		16107	273	91	15.4										
	257	6356	10400	960	2800	עפ"י תכנית מאושרת		14160	223	80	12.6										
	258	ללא שפ"פ 5533 עם שפ"פ 6232	10400	960	2800	עפ"י תכנית מאושרת		14160	227	80	12.8										
	259	ללא שפ"פ 4917 עם שפ"פ 5498	9360	864	2520	עפ"י תכנית מאושרת		12744	232	72	13.1										
	260	5684	10920	1008	2940	עפ"י תכנית מאושרת		14863	262	84	14.8										
	261	2316	3640	336	980	עפ"י תכנית מאושרת		4956	214	28	12.0										
	262	5560	9880	912	2660	עפ"י תכנית מאושרת		13452	242	76	13.7										
	263	4375	7800	720	2100	עפ"י תכנית מאושרת		10620	243	60	13.8										
	264	3275	5200	492	1400	עפ"י תכנית מאושרת		7092	216	41	12.2										
	265	9313	19500	1800	5250	עפ"י תכנית מאושרת		25550	285	150	16.1										
	266	6132	9490	876	2555	עפ"י תכנית מאושרת		12921	211	73	11.9										
	267	2677	4030	372	1085	עפ"י תכנית מאושרת		5482	205	31	11.6										

18.10.2018

עמוד 24 מתוך 35

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר										מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני					צידי-שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
משחר	1001	1500	1900	800	---	2400	5100	340		60%	15.0	3	2	5.0	4.0	0.0	0.0				
מבנים ומוסדות ציבור	400	772	463	232	---	618	1313	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	4.0	4.0	5.0				
	401	8990	5395	2700	---	7190	15285	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0				
	402	7342	4406	2202	---	5874	12482	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0				
	403	6301	3781	1890	---	5041	10712	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0				
	404	15000	9000	4500	---	12000	25500	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0				
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300	77905							זכויות הבניה לכל מבנה לשימור יהיו על פי הקיים בשטח. בהתאם לאמור בהוראות התכנית ניתן יהיה להרחיב לשפך ולהשמיש את המבנים הקיימים בשטח באופן שיותאמו לדרישות ותקנים, באישור הועדה המקומית. לכל מבנה תתאפשר תוספת בניה להתאמה לתקנות הבטיחות והנגישות של עד 5% מהשטח הבנוי הקיים. היקף הזכויות עבור שימושים מסחריים נלווים לא יעלה על 200 מ"ר, יתר המבנים ישמשו כמבני ציבור.												
שטח ציבורי פתוח	301	1445																			

- (1) חלוקת שטחי השירות ביעוד מגורים א' תהיה כדלהלן: 36 מ"ר למוסך חניה עבור 2 מכוניות (או 15 מ"ר עבור מכונית אחת), 12 מ"ר לממ"ד, 10 מ"ר למחסן/מזווה, צמוד למבנה העיקרי ובתוך קווי הבניין.
- (2) באזור מגורים א' – בנוסף לשטח בטבלה יותרו חדרי יציאה לגג וקומות מרתף עפ"י תכניות מאושרות. באזור מגורים ב' ו-ג' – בנוסף לשטח המופיע בטבלה יותרו קומות מרתף עפ"י תכניות מאושרות.
- (3) במגורים ב' ו-ג' – מרחק מינימלי בין הבנינים שבתוך תא שטח אחד יהיה 8.0 מ'.
- (4) באזור מגורים א' – מגרש מינימלי עבור בניית 4 יח"ד יהיה בשטח של 1,100 מ"ר.

ניוד זכויות בניה:

- א. במסגרת תכנית זו, ניתן יהיה להעביר עד 10% משטחי הבניה ויח"ד בין המגרשים בתכנית ובתנאי שישמרו היעודים בתכנית, סה"כ השטחים ויח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.
- ב. ניוד הזכויות מהווה חלק מהוראות התכנית ואינו כרוך בפרסום הקלות.

18.10.2018

עמוד 25 מתוך 35

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה, איכלוס ותעודת גמר	6.1
<u>6.1.1 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</u> לאחר אישור תכנית זו, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, למתחמים שבאיחוד וחלוקה, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים: <u>א. תכנית בינוי –</u> העמדת המבנים. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250. אופן עיצוב הגגות. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. סימון חניות ומיקומם, הקצאת מקומות למתקנים לחניית אופניים ואופנועים. פרט טיפוסי לנושא אשפה. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש). פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. מסגרת שער החניון שתיבנה בקו הגדר תוכל להגיע עד 2.50 מ'. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. רמפות, כניסות לרכב ומיקומן בכל מגרש, תכנית תנועה בקני"מ 1:250. <u>ב. תכנית פיתוח השטח –</u> קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים, מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים, באופן שמתחשב ככל הניתן במפלסי הכניסה הקובעת במגרשים מדרום, שבתחום תכנית הר/1304. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. <u>בשצ"פ – הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.</u> <u>הסדרי ניקוז וחלחול –</u> לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון השצ"פ או המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה. <u>תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים –</u> אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה וחיבור לתשתיות מים וביוב על פי דין. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.	

18.10.2018

עמוד 26 מתוך 35

ג. תשתיות –

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.

ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.

ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב

לניקוז להוד-השרון.

מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת-קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.

השצ"פים - יתוכננו כשטחים קולטי נגר עילי בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהשצ"פים ע"י השהייתם ככל האפשר בתחום השצ"פים ולא להזרים ישירות אל מערכות ניקוז עירוניות. ניקוז מי הגשם - ניקוז טבעי על קרקעי ובמערכת תיעול תת קרקעית, בהתאם לנספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז.

השטח הפנוי במגרש לא ייקטן מ 15% משטחו, ויובטח כי יתפקד כשטח קולט מי נגר ע"י הנחיות לבניה משמרת נגר, כפי שמובאת בנספח הניקוז. יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף מינימלי של 15% משטח המגרש. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צמחייה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.

תנאי להיתר בניה – הסדרת נושא הניקוז.

מים: צנרת המים תותקן על פי דין ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.

תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

6.1.2 תנאים נוספים להוצאת היתר בניה

א. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1.1. לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. עמידה בקובץ ההנחיות לבניה ירוקה והגשת חוות דעת של יועץ סביבתי מטעם מבקש ההיתר לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה.

ג. אישור מחלקת הנדסה ותאגיד מי הוד השרון לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית המפורטת.

ה. רישום זיקות מעבר במגרשים:

זיקת ההנאה תרשם עם רישום הבית המשותף או עם רישום החלוקה החדשה בהתאם לסוג הזיקה.

ו. במבנים המיועדים לשימור הכנת תיק תיעוד לאישור ועדת השימור העירונית והועדה המקומית הכולל את הפרוגרמה ואת השינויים המוצעים במבנה (במידה ומוצעים) לצורך התאמתו לתקנים עכשוויים

ז. פסולת בנין ועודפי העפר בזמן הקמת המבנים ותפעולם יטופלו בהתאם למפורט בסעיף 6.2. טרם קבלת טופס 4 ולקראת איכלוס המבנים יציגו החברות המבצעות קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.

ח. טיפול בגגות אסבסט

ט. שלביות הוצאת היתרי בניה בנושאי תחבורה.

18.10.2018

עמוד 27 מתוך 35

ט.1. תנאי להיתר בניה לפרויקט יהיה הארכת הפניה שמאלה בצומת ז'בוטינסקי-רמתיים, מדרום למערב. ט.2. תנאי להיתר בניה מעל ל-30% מזכויות הבניה בפרויקט יהיה הרחבת צומת ז'בוטינסקי-רמתיים בנתיב פניה שמאלה נוסף מדרום למערב. ט.3. תנאי להיתר בניה מעל ל-70% מזכויות הבניה בפרויקט יהיה עריכת בדיקה תחבורתית מעודכנת שתאושר ע"י משרד התחבורה. י. שלביות הוצאת היתר בניה ביחס לעבודות הניקוז: י.1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הכלואים מרחוב הסוכנות דרומה עד רחוב הפרדס בחלקו במזרחי יהא פיתוח קו הניקוז שיחל במורד הדרומי מרחוב הפרדס עד רחוב הסוכנות. י.2. תנאי למתן היתר בניה בחלק הצפוני של התכנית יהא ביצוע קו הניקוז מרחוב הסוכנות צפונה. י.3. תנאי למתן היתר בניה במתחם הדרום מערבי של התכנית יהא סיום ביצוע קו הניקוז בערוץ גני צבי. יא. שלביות הוצאת היתר בניה ביחס לפיתוח הנחל: יא.1. עם אישור התכנית תותר הוצאת היתר בניה ל-450 יח"ד, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית. יא.2. תנאי להיתר בניה ל-450 יח"ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרחוב הסוכנות עד לרחוב אנשי בראשית, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית. יא.3. תנאי להיתר בניה ל-450 יח"ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרחוב בראשית עד רחוב הבנים, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית. יא.4. תנאי להיתר בניה ל-450 יח"ד האחרונות הינו פיתוח ערוץ גני צבי במתחם המערבי, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית. יב. הפיתוח באזור ערוץ גני צבי יהיה בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תמ"א/34/ב/3. יג. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי השטח המיועדים למגורים א' יהיה לפי הקבוע בסעיף 4.1 בהוראות התכנית בלבד. יד. נת"ע יג.1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים ברצועת הרק"ל ו/או הנחת תשתיות ברצועת הרק"ל יהיו בתיאום עם נת"ע ובהתאם להנחיות תמ"א/4/23/א. יג.2. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע. תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.	
---	--

הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי	6.2
תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי (כמפורט בסעיף 6.1) תכלול בין היתר: 6.2.1.1 מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי: חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודו"ח גיאולוגי שיוכן לתכנית. 6.2.1.2 הצגת פתרונות: בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תוכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרויקט ובשטח הגובל. עקרונות מנחים לבחינת הפתרונות 6.2.2.1 מוסד התכנון יבחן את הצעות היזם. הבחינה תיעשה בראייה אזורית, תוך מחשבה על ניצול הקשרים עם פרויקטים נוספים (פרויקטים חזויים ובביצוע). הפתרונות ייבחנו לאור היבטים תכנוניים, סביבתיים תחבורתיים וכלכליים. העקרונות המנחים לבחינת הפתרונות ובחירת הפתרון המועדף יהיו בהתאם למידרג הבא: 1 = פתרון מועדף, 4 = פתרון פחות מועדף (ניתן לשקול סדר עדיפויות אחר, תוך התאמת הפתרונות לתנאים המקומיים ולשיקולים של כל פרויקט): 6.2.2.1.1 6.2.2.1.1.1 שימוש חוזר בפרויקט, לדוגמא: שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, עיצוב, פיתוח ושיקום נופי. 6.2.2.1.1.2 ייצוא חומר הגלם לגריסה ועיבוד במחצבה מאושרת ומוסדרת, או	6.2.1 6.2.2

גריסה באתר הפיתוח ושיווק החומר לגורמים אחרים או פינוי המוסדר על-ידי היזם. 6.2.2.1.1.3 שימוש חוזר מחוץ לפרויקט באופן מיטבי על-פי הליך סטטוטורי מוסדר ומאושר, לפי סוג החומר, לדוגמא: טיוב והכשרת קרקע חקלאית, הכשרת שטחי מרעה, שימוש כחומרי סלילה ובנייה, קרקע לגינון, טיפול נופי. 6.2.2.1.1.4 אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים, בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על מועד סיום הפרויקט.	
6.2.2.1.2 חומרי גלם ראויים - טפל: 6.2.2.1.2.1 שיקום סביבתי-נופי בתחום הפרויקט (רק במידה שיידרש בפרויקט ולא יהווה פיתרון מאולץ). 6.2.2.1.2.2 שיקום אתרים פגועים מחוץ לתחום הפרויקט, לדוגמא: שיקום ומילוי מחצבות נטושות, לרבות מחצבות בלתי חוקיות. 6.2.2.1.2.3 סילוק והטמנה באתרים מוסדרים, טיפול באתר פסולת. 6.2.2.1.2.4 שינויי טופוגרפיה שילוו בבחינה נופית-סביבתית. 6.2.2.2 פתרון של שימוש בעודפי חפירה להכשרת שטחים חקלאיים יידרש להתייחסות האגף לשימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות. 6.2.2.3 לקראת אישור המסמכים המפורטים לביצוע ו/או היתרי הבנייה ו/או הרשאות: במידה וחלו שינויים שיש בהם כדי להשפיע באופן מהותי על התכנון (כגון – גבולות התוכנית, התווית הדרך וכו') ועל היקף הכמויות וסוג חומרי החפירה והמילוי; או במידה וחלו שינויים בתהליך קידום הפתרונות שהומלצו אשר ישליכו על אפשרות מימוש – יוצגו פתרונות מעודכנים בפני הצוות המלווה/הגוף המאשר (אם נקבע בתוכנית), או בפני מוסד התכנון שאישר את התכנית, לצורך קבלת אישור. זאת, כתנאי לאישור המסמכים לביצוע.	

6.3 חניה	
6.3.1 חניה ביעוד מגורים א': הוראות בדבר התקנת מקומות חניה: לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.	
6.3.2 חניה ביעוד מגורים ב' ו-ג': לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. החניה תהייה תת קרקעית במרתף חניה. מרתף החניה יוכל לבלוט מעל פני הקרקע הטיבעית, לצורכי איורור ושחרור עשן, עד 60 ס"מ. פתחי האיוורור לא יופנו אל השטחים הציבוריים הגובלים במגרש. מעל לפני הקרקע יש להקצות מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור במגרש. תכסית מרתף החניה לא תעלה על 80% משטח המגרש.	
6.3.3 חניה לשימושים שאינם למגורים לכל השימושים האחרים בתכנית, תקן החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. כל החניות יסופקו בתוך המגרשים.	

6.4 שימור וניצול מי נגר עילי	
6.4.1 בשטחי התוכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'),	

	ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטחי המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.4.2	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
6.4.3	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5	רישום שטחים ציבוריים:
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית הוד השרון עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

6.6	סטייה ניכרת:
	שינוי בבינוי מטיפוס C כמפורט להלן יהווה סטייה ניכרת: בהתייחס לסעיף 4.2.2, יובהר כי מגבלת הנסיגה של 8 מ' החלה מהקומה השלישית תחול רק על המבנים אשר פונים למבנים צמודי קרקע ורק באותו צד של המבנה אשר פונה למבנים צמודי הקרקע. למען הסר ספק, יובהר כי מגבלת הגובה תחול על כל אותו מבנה הפונה למבנים צמודי הקרקע.

6.7	היטל השבחה:
	הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

6.8	ניקוז:
	1. החדרת מי נגר אל מערכת הביוב אסורה. 2. על מנת למנוע היווצרות שקעים מוחלטים באזורים מבונים יש לוודא כי התכנון המוצע אינו חוסם את דרכי המים, אינו יוצר שקעים מקומיים ומאפשר ניקוז טבעי. יש לתכנן שקעים מקומיים לטובת השהייה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים, בהתאם לנספח הניקוז, תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית. 3. עפ"י חוק התכנון והבניה יש לתכנן אזורי מגורים ומבני ציבור עפ"י כללי בנייה "משמרת מים" (סעיף 3 בנספח הניקוז).

6.9	הנחיות מיוחדות:
	הנחיות מעבר: יותר עיבוד חקלאי בשטח תאי השטח הרלוונטיים, עד למועד מימוש הזכויות ו/או השטחים הציבוריים הנדרשים.

6.10	הפקעות:
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם במתחם האיחוד וחלוקה יופקעו על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

6.11	שמירה על עצים בוגרים:
	1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" (תשריט הנספח וכן פרק זה בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת חיייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מס' XXX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 4. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: א. נותני צל סוככים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להמנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פי פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות 6. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
--	--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		
2	לא רלוונטי	
3		

18.10.2018

עמוד 32 מתוך 35

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 10 שנים מיום אישורה

נספח רשימת מבנים ונוף לשימור

מס' סידורי	כתובת	סגנון	תא שטח	גוש	חלקה	הגבלות מחמירות	הוראה מיוחדת
1A	"מתחם בית הנערה" מתחם הרחובות : הבנים, ההכשרות, אנשי בראשית, העבודה	אקלקטי	300	6442	חלקות 93,96	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
2A	"מתחם בית הנערה"	מודרני	301	6442	חלקה 94	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
3A	"מתחם בית הנערה"	מודרני	301	6442	חלקה 94	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
1B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
2B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
3B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
4B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
5B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
10B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
1T שדרת עצים	"מתחם בית הנערה"	-	300	6442	חלקות 1,96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 ג פיתוח

18.10.2018

עמוד 33 מתוך 35

2T שדרת עצים	"מתחם בית הנערה"	-	300	6442	חלקה 96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 ג פיתוח
3T שדרת עצים	"מתחם בית הנערה"	-	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 ג פיתוח
C	עמדת שמירה של ה'הגנה'		804 , 502	6443	חלקה 9	-	

18.10.2018

עמוד 34 מתוך 35

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד-השרון		

שם:	חתימה:	תאריך:
עדה בר	אדריכלים ומתכנני ערים	21.10.2018
תאגיד:	סל: 03-6200730	מספר תאגיד:
בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
511650426		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הוד השרון		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
עיריית הוד השרון		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
עיריית תל-אביב		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
אגודת המים כפר הדר		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע פרטיים		

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 7 למכרז
טבלאות הקצאה ולוחות איזון תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

2/6/19
החלטת הוועדה המחוזית
מס' 26/19
מתכנן/ת המחוז

56-8222-409
25 16
שאול רוזנברג
שמאי מקרקעין
מתכנן עירוני

SHAUL ROSENBERG
REAL ESTATE APPRAISER
TOWN PLANNER
2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573
מגדל בסר 1, קומה 7

טל. 03-5752033
פקס 03-5752041
E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

תאריך: 5 ספטמבר, 2018
מספרנו: 23998/2018

מתוקן עפ"י החלטת ועדה להשלמת תוכניות
מיום 24.6.18 תאריך 23.10.18
עיריית הוד השרון
חתימה: אהרן שולנסקי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד השרון"
תכנית מס' 16/310
בשיבה מס' 2007000 מיום 5.11.18
עיריית הוד השרון
יושב ראש הועדה

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 16/310
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.6.18 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
16-04-2019

טבלאות הקצאה ולוחות אישור

תכנית הר/1310

כפר הדר, הוד השרון

מתחם צפוני ומתחם דרומי

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג'
סימן ז' לחוק התכנון והבניה

טבלה מתוקנת בהתאם להחלטת ועדת המשנה
להתנגדויות של הוועדה המחוזית
מתאריכים 16.2.14, 5.2.17
והוועדה להשלמת תוכניות מיום 24.6.18

חתימה



23.10.2018
הוד השרון

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033 TEL.

פקס. 03-5752041 FAX.

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 5 ספטמבר, 2018

מספרנו : 23998/2018

לכבוד :

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז המרכז

הנדון : טבלאות הקצאה ולוחות איזון- מתחם צפוני ודרומי

תוכנית הר/1310/א'

גושים : 6442,6443,6444,6445 חלקות שונות

כפר הדר, הוד השרון

מוגשות בזאת טבלאות הקצאה ולוחות איזון למתחמים צפוני ודרומי בתוכנית הר/1310/א', מתוקנות בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 16.2.14, 5.2.17 והוועדה להשלמת תוכניות מיום 24.6.18

1. רקע כללי

תוכנית מתאר הר/1310/א' אשר שטחה כ-627 דונם כוללת שני מתחמי תכנון. מתחם אחד בשטח של כ-516 דונם המסווג ביעוד חקלאי ומתחם שני בו נבנו בנייני מגורים צמודי קרקע.

התוכנית הפרידה בין שני המתחמים האופייניים כדי לא לערבב בין שטחים בנויים לשטחים ריקים מבניה.

התוכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש למתחם המסווג ביעוד חקלאי בלבד, בעוד שבמתחם הבנוי נקבעו זכויות בניה עצמאיות ללא תלות באיחוד וחלוקה.

בעקבות החלטת ועדת המשנה של הוועדה המחוזית תוקנה התוכנית ובעקבותיה תוקנו טבלת ההקצאות ולוח האיזון כך שנערכו שתי טבלאות לשני מתחמי איחוד וחלוקה, דרומי וצפוני.

התוכנית נדונה בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית בישיבותיה מיום 16.2.14, 5.2.17 והוועדה להשלמת תוכניות מיום 24.6.18.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת ההקצאות, מועד עריכתה, 5.9.2018.

3. הרקע התכנוני

על המקרקעין הנכללים בתחום האיחוד והחלוקה חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

3.1 תוכנית R/6

התוכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 1180 בתאריך 26/3/92.

על פי התוכנית סווג המתחם הנדון באזור פיתוח.

זכויות הבניה באזור פיתוח נקבעו ל- 150 מ"ר או 15% משטח החלקה לפי הנמוך מבין השניים. ובנוסף 25 מ"ר מבנה עזר.

שטח החלקה המינימלי- 1,000 מ"ר.

3.2 תוכנית הר/160

התוכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 2842 בתאריך 12/8/82.

התוכנית לא השלימה את כל תהליכי האישור ולא פורסמה לאישור.

על פי התוכנית חלק מחלקה 96 עליו פעל המוסד החינוכי "בית הנערה" סווג כשטח למוסד.

התכליות המותרות:

בתי חולים, מוסדות סעד, מוסדות חינוך ומוסדות אחרים לפי תוכנית מפורטת.

בנוסף סומנה דרך ברוחב של 22 מ' כהמשך רחוב העבודה.

יתרת שטח המתחם סווגה ביעוד חקלאי.

ריכוז יעודים

מס' חלקה	יעוד עפ"י התוכנית
1	חקלאי הרחבת דרך לרוחב 22 מ' ברחוב הבנים.
96	שטח למוסד- (בחלק המזרחי של החלקה) דרך חדשה- המשך רחוב העבודה הרחבת דרך לאורך רחוב הבנים יתרת השטח חקלאי.

לא נקבעו זכויות בניה לשטח ביעוד למוסד.

בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות לא הובאה בחשבון תוכנית זו.

3.3. תכנית תמ"מ 21 / 3

3.3.1. דבר אישורה של תכנית תמ"מ 21 / 3 פורסם בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003

3.3.2. התכנית מסמנת את חטיבת הקרקע הנכללת בתכנית הר/1310/א' באזור פיתוח עירוני.

3.3.3. התכנית קובעת הוראות במרחב תכנון עירוני על פיהם בתכנית מתאר מקומית בשטח של רשות מקומית עירונית ניתן יהיה לייעד קרקע, בין השאר, למטרות מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רוחה, בריאות, תחבורה ותשתיות לסוגיהן.

3.3.4. אזור פיתוח עירוני

בתכנית מתאר מקומית או מפורטת ניתן יהיה לקבוע תכליות ושימושים מעבר לאמור למעלה, התואמים או משלימים את התכליות והשימושים לעיל אשר נדרשים לפיתוח הישוב.

4. תוכנית הר/1310/א'

4.1. תוכנית הר/1310/א' חלה על חטיבת קרקע של כ- 620 דונם. חלק משטח התוכנית נכלל בתחום האיחוד והחלוקה.

התכנית באה לתת מענה לצרכי העיר הוד השרון בהקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור ושימור ערכי טבע ונוף מחד, ולכוון יוזמות תכנוניות מקומיות מאידך. התכנית מתווה ראייה תכנונית ופרוגרמטית כוללת של ה"מובלעות" החקלאיות בלב המירקם הכפרי של מערב הוד השרון. התכנית מייעדת מבנים ואתרים לשימור וקובעת מנגנונים שיבטיחו את פעולות השימור.

4.2. מטרת התוכנית קביעת עקרונות תכנוניים לפיתוח ובינוי השטח החקלאי הכלול בתכנית, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף והשתלבות במרקם הבנוי והקיים.

4.3. עיקרי הוראות התוכנית

התכנית מציגה תכנון מתארי כולל, לשטחים החקלאיים והבלתי מבונים המצויים במערב העיר, במובלעות הקיימות בין שכונות המגורים הכפריים, תוך הגדרת היעדים התכנוניים הבאים:

1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז של כ-94 ד', הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנייני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה" תוך שימור ערכי טבע ונוף ייחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.
2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם, בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחייה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון "האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי רגל וחיבור פארק "בית

- הנערה" עם פארק "ארבע העונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
4. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
 6. לייעד שטחים לבניני ציבור.
 7. לקבוע גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
 8. לקבוע את עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המירבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.
 9. לקבוע שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.
 10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.
 11. 20% מיחידות הדיור במגורים ב' וג' יהיו דירות בשטח עיקרי עד 80 מ"ר.

4.4. התוכנית קובעת הוראות בניה באזורים השונים.

5. המצב המשפטי- הזכויות המקרקעין

5.1. הזכויות במקרקעין כמפורט בטבלת ההקצאות ולוח האיזון.

5.2. בהתאם להחלטת הועדה להשלמת תכניות- מתאריך 28.2.17, הומצאו ע"י קבוצות בעלים מאוגדות הסכמי שיתוף במקרקעין. להלן החלקות בהן הומצאו הסכמי שיתוף:

גוש	חלקה
6442	7,9,17,27,22,21,238
6443	140,139,27,26,12,11,6,5

5.3. נספח שיעבודים, מצ"ב כנספח א'.

6. טבלאות ההקצאה

כאמור, נערכו בגין השטח המיועד לאיחוד וחלוקה שתי טבלאות הקצאה לשני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים, צפוני ודרומי.

להלן העקרונות אשר על פיהם נערכו טבלאות ההקצאה ולוחות האיזון לתכנית שבנדון.

6.1. מצב קודם

במצב קודם הובא בחשבון מקדם שווי אקו" 1 לכל החלקות שביעוד חקלאי לפי R/6.

בנוסף הובאה בחשבון תרומת המבנים לשווי בחלקה 83 בגוש 6443 במתחם הדרומי ובמתחם בית הנערה (שטח בית הספר הדמוקרטי).

מצב מוצע

6.2

6.2.1. במצב המוצע, הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

מקדם אקוי ליח"ד

1	מקדם אקוי ליח"ד בבניה רוויה - טיפוס בינוי B
1.07	מקדם אקוי ליח"ד בבניה רוויה - טיפוס בינוי A, C-
2.60	מקדם אקוי ליח"ד באזור מגורים א'-
11.75	מקדם שווי למגרש המסחרי (במונחים של יח"ד אקוי) -
שווי 1 יח"ד אקוי -	905,000 ₪

6.2.2. בחינת יחסיות השווי שבין טבלת ההקצאות המופקדת לטבלה למתן תוקף

א. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, הועדה להשלמת תוכניות, בישיבתה מיום 24.6.18 דנה בתוכנית שבנדון, וזאת בעקבות עתירה שהוגשה ע"י עיריית תל-אביב והחליטה כי אין מקום לשנות מהחלטתה הקודמת לענין טענות עיריית תל-אביב.

בהחלטה נקבע בין השאר:
לאור הודעת שמאי התוכנית, כי לא חל שינוי ביחסיות מחליטה הועדה לתת תוקף לתוכנית בכפוף לעדכון הערכים בהתאם לקבוע בתקנה 9 לתקנות האיחוד והחלוקה ובדיקתם על ידי השמאי המייעץ לוועדה".

ב. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בנושא תוצג להלן בדיקת השווי היחסי בין השימושים השונים נכון להיום.

בניה רוויה

א. בחודש אוקטובר 2017, רכשה חברת שיכון ובינוי קרקע לכ-135 יח"ד במגרשים 213, 215 ו-217 בתוכנית הנדונה.

בחווה צוין כי התוכנית אושרה ב-2/2017 אך טרם ניתן לה תוקף.

התמורה ששולמה עפ"י החווה משקפת שווי של 540,000 ₪ ליח"ד כשהיטל ההשבחה חל על הרוכשת.

בהתאם לבדיקה עם שמאי הועדה המקומית, היטל ההשבחה הצפוי בנכס הינו כ-400,000 ₪ ליח"ד.

המגרשים הנ"ל הינם מטיפוסים שונים להם נקבע מקדם בינוי של 1/1.07 בשל איפיון והתפלגות הדירות המיוחדות בבניינים.

בהתאמה למקדמי הבינוי שנקבעו למגרשים מתקבלות 140.7 יח"ד אקוי.

$$135.56 \text{ יח"ד} = 140.7 \text{ יח"ד אקוי} \times 1.038$$

$$940,000 \text{ ₪} = 905,000 \text{ ₪ ליח"ד} \times 1.038$$

$$1.0 \text{ מכאן שמקדם} = 905,000 \text{ ₪}$$

ב. לצורך בקרה נבחנה עסקת מכר מיום 28.2.2018 שנערכה בחלק מחלקה 9 בגוש 6442.

החלק הנמכר בחלקה- 18/222
עפ"י טבלת ההקצאות הוקצו לחלק החלקה כ- 8.3 יח"ד במגרש 207 בו
נקבע מקדם בינוי של- 1.07

מכאן שהממכר מהווה כ-8.88 יח"ד¹ (מקדם 1) והתמורה משקפת כ-
400,000 ₪ ליח"ד, כשהיטל ההשבחה חל על הרוכשת.

בהתאם לבדיקה עם שמאי הועדה המקומית, היטל ההשבחה הצפוי בנכס
הינו כ-400,000 ₪ ליח"ד.
בהביאנו בחשבון כי מגרש 207 הוקצה בבעלות משותפת של חלקות שונות,
הובא בחשבון מקדם של 0.9.

ניתוח העסקה:

שווי קרקע ליח"ד כולל היטל השבחה צפוי כ- 800,000 ₪
ובהתאמה לריבוי הבעלויות (0.9)- כ- 888,888 ₪.

באשר עסקת שיכון ובינוי נוקבת בשווי ספציפי לקרקע ליח"ד ומתייחסת
להיקף משמעותי של יח"ד, הובא בחשבון השווי בהתאם לאמור בסעיף א.
לעיל.

בניה צמודת קרקע

בתאריך 17/1/18 נמכרו מגרשים לבניה צמודת קרקע ברחוב הירמוך שמדרום
למתחם התוכנית.
להלן נתוני 3 העסקאות:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש/חלקה נמכר (מ"ר)	מס' יח"ד נמכרות	בינוי	זכויות בנייה (עיקרי)	תמורה ליח"ד
17/01/2018	6445	290	רחוב ירמוך	867.00	3	דור חד משפחתי	70%	2,680,000 ₪
								2,160,000 ₪
								2,160,000 ₪

שווי ממוצע ליח"ד כ- 2,333,333 ₪

יחס בין בניה צמודת קרקע לרוויה

905,000 ₪ / 2,333,333 ₪ = 2.58
ובמעוגל
שווי למסחר 2.6

במגרש המסחרי ששטחו 1,500 מ"ר, מותרת בניית 1,900 מ"ר עיקרי + 800
מ"ר שירות, ב-3 קומות מעל לקרקע.
תכסית הבניה במגרש - 60% שהם 900 מ"ר לקומה.

¹ 8.3 X 1.07 = 8.88 יח"ד אקוי'

הובא בחשבון כי קומת הקרקע תשמש לשימושי מסחר מובהק ואילו בקומות העליונות יהיו שימושי משרדים/מסחר ברמת אינטנסיביות נמוכה.

עוד הובא בחשבון כי בקומת הקרקע יחס שטח השירות/שטח עיקרי יהיה בשיעור של 35% ויתר שטחי השירות יהיו ביתר הקומות.

בהתאם לשומת שמאי מכריע מר עומר סרחאן בגוש 6442 חלקה 278 (חלק) תוכנית ציר החינוך בהוד השרון הר/1302, נקבע שווי למ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר בסך של 9,000 ₪ ובקומה עליונה בסך של 3,000 ₪.

בקומת הביניים הובא על ידנו בחשבון שווי של 4,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

להלן תחשיב שווי המגרש:

סה"כ	שווי למ"ר עיקרי	יחס שרות/עיקרי	התפלגות שטחים במ"ר			
			סה"כ	שרות	עיקרי	
6,000,000 ₪	9,000 ₪	0.35	900	233.3	666.7	קומת קרקע
2,775,000 ₪	4,500 ₪	0.46	900	283.3	616.7	קומה א'
1,850,000 ₪	3,000 ₪	0.46	900	283.3	616.7	קומה ב'
10,625,000 ₪			2700	800	1900	סה"כ

השווי הנ"ל מחווה במעוגל 11.75 יחיד אקוי.

6.3. מקדמי מושע

הובאו בחשבון מקדמי מושע כדלקמן:

בעלים אחד- מקדם 1

מ-2 בעלים ועד ל-10 בעלים- הפחתה ליניארית של 1% לכל תוספת של בעלים (לדוג' 2 בעלים- מקדם 0.99, 5 בעלים- מקדם 0.96).

מ-11 בעלים ומעלה- מקדם 0.9

לקבוצות בעלים מאוגדות שהמציאו הסכמי שיתוף לחלקות בשלמות, בהתאם להחלטת הועדה להשלמת תכניות- מתאריך 28.2.17 הובא בחשבון מקדם מושע 1.

6.4. במסגרת הקצאת הזכויות, רוכזו זכויות בעלים להם חלקים בחלקות שונות ו/או קבוצות בעלים מאוגדות, לכדי הקצאה מרוכזת, ככל הניתן.

6.5. מחזיקים בשטח התוכנית

בחלקות 8 ו-10 בגוש 6443 קיימים מחזיקים. בגין קיומם של המחזיקים, הובא בחשבון במצב הקודם, מקדם הפחתה לחלקות הנ"ל בשיעור של 5%.

המגרשים במצב התכנוני החדש אשר בתחומם קיימים מחזיקים (מגרשים 258,259,260) הוקצו לבעלי החלקות הנ"ל. באשר זכויות בעלי החלקות 8 ו-10 אינן בהיקף מלא הזכויות במגרשים החדשים (258,259,260) הוקצו זכויות במגרשים גם לבעלי זכויות אחרים בתוכנית.

למגרשים אלו ניתן מקדם הפחתה של 5% במצב היוצא.

6.6. חלקות בהן קיימים בארות מים ומתקני מים של אגודת כפר הדר

עפ"י התכנון הפיזי בתוכנית נכללים בארות המים ומתקני המים של אגודת כפר הדר בתחום השטחים הציבוריים.

יעוד הקרקע, והקצאת הזכויות לאגודה בוצעו כמו לשאר בעלי הקרקע בתוכנית. באשר בארות המים ומתקני המים נכללים בשטחים הציבוריים אשר יירשמו ע"ש הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון, תובטח האפשרות להמשך הפעלת הבארות ומתקני המים ע"י האגודה בדרך שבה הוועדה המקומית/עיריית הוד השרון תחכיר לאגודה את השטחים הספציפיים של הבארות ומתקני המים וכן תאפשר רישום זיקת הנאה וזכות מעבר למתקנים ולמעבר צנרת.

6.7. תרומת המבנים

במתחם התוכנית הובאה בחשבון תרומת מבנים בהתאם לתקן 15 ולמסמך ההבהרה לתקן כדלקמן:

א. מתחם דרומי – חלקה 78

במתחם הדרומי, קיימים מבנים בחלקה 78 בגוש 6443. בהתאם לסיור במקום ולמדידה גרפית שנערכה על ידנו, הובא בחשבון שטח מבנה מגורים של 83 מ"ר ולצידו מבנים נוספים שונים.

בגין מבנה המגורים הובא בחשבון שווי פיזי של 3,500 ₪ למ"ר ובגין המבנים הנוספים הובא בחשבון תרומת מבנים של כ- 60,000 ₪.

סה"כ שווי תרומת המבנים שהובאה בחשבון בחלקה זו הינה 350,000 ₪ השווים ל-0.4 יח"ד אקוי.

ב. מתחם צפוני – מתחם בית הנערה (עיריית תל אביב)

במתחם בית הנערה מבנים רבים אשר מרביתם נטושים ומוזנחים ואינם ראויים לשימוש ומשכך אינם תורמים כלל לשווי ולא הובאו בחשבון בתרומת המבנים.

בגין המבנים המשמשים את ביה"ס הממוקם במתחם, הובאה בחשבון תרומת מבנים לפי שטח של 1,460 מ"ר בנוי (שטח זה אף תואם לשטח המופיע בהסכם השכירות לפיו משכירה עיריית תל אביב את הנכס) במכפלה של 3,500 ₪ למ"ר שווי פיזי, שהם כ- 5.65 יח"ד אקוי.

מתחם צפון

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
1	6442	1	עיריית תל-אביב יפו		1 / 1	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב עיריית הוד השרון חלק 5622 מתוך 68793 ילקוט פרסומים 4743 עמוד 2882. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הוערה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 35
12			סה"כ חלקה			
13	6442	93	עיריית תל-אביב יפו		1 / 1	
14			סה"כ חלקה			
15	6442	95	סה"כ חלקה		1 / 1	
16			סה"כ חלקה			
17	6442	96	עיריית תל-אביב יפו		1 / 1	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב עיריית הוד השרון חלק 5516 מתוך 59975 ילקוט פרסומים 4743 עמוד 2882.
20			סה"כ חלקה			
21			סה"כ חלקות עת"א			
23	6442	7	אהרונוביץ יאיר	343301	2917 / 7251	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
28			ברגר ארלזורה	533233	2167 / 7251	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
33			יצחק גילה	5346759	2167 / 7251	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
37			סה"כ חלקה			
38	6442	17	אהרונוביץ יאיר פ	343301	1 / 3	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
42			ברגר ארלזורה	533233	1 / 3	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
46			חילו ישראל	067821538	500 / 6736	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
47			חילו גלעד שרון	023733363	500 / 6736	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
48			יצחק גילה	5346759	467 / 2526	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
52			סה"כ חלקה			
53	6442	27	שחם מרדכי	0542125	3 / 12	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
57			מנור שמואל	0343485	2 / 12	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
61			מנור דן	0533272	2 / 12	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ
65			רשף רינה	000788	2 / 12	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ

מס'ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
69			גולוב אבנר	054042353	1 / 12	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ
73			גולוב מנחם	003435187	1 / 12	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ
77			גולוב חוה (כהן)	030096838	1 / 12	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ
81		סה"כ חלקה	סה"כ חלקה			
82	6443	5	רענון אורה	447351	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ
86			פורר אבנר	57421927	3 / 16	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ
90			פורר רונית	2203835	3 / 16	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ
94			בבאי יום-טוב	16503120	1 / 8	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ
95			קרסו נדל"ן בע"מ	510488190	537 / 8076	
99			דאוני דרור רות	50923465	1482 / 8076	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ. הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו נדל"ן בע"מ.
						זיקת הנאה לטובת גוש 6443 חלקות 3, 4, 6 ו 7 מזכות מעבר לאורך הגבול הדרומי
100		סה"כ חלקה				
101	6443	6	גורביץ אורה	3600202	1 / 1	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 35. הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ
102						זיקת הנאה לטובת גוש 6443 חלקות 3, 4, 5 ו 7 מזכות מעבר לאורך הגבול הדרומי
105		סה"כ חלקה				
106	6443	11	גבאי פאזי דוד	4796371	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו-פרייט חסון-הוד השרון בע"מ.
110			גבאי רבקה	7439005	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו-פרייט חסון-הוד השרון בע"מ.
114			סלע משה	528392	1 / 4	
118			סלע יונה	6986605	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ.
122		סה"כ חלקה				
123	6443	12	זיו מאירה	317305	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ.
127			מלכנסון רות	317307	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ.
131			בוגין רן	5012759	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ.
135			בוגין שלומית	4197786	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פרייט חסון הוד השרון בע"מ.
139		סה"כ חלקה				

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
140	6443	26	זיו מאירה	317305	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ. הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
144			מלכנסון רות	317307	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ. הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
148			קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ	חב' 57-000057	1 / 8	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו נדל"ן בע"מ. הערה בדבר משכנתא לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ בדרגה ראשונה בגובה 1,500,000 ₪
152			בוגין רן	5012759	1 / 8	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
156			בוגין שולמית	4197786	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון.
160			סה"כ חלקה			
161	6443	27	אורן אביבה	7474406	1 / 1	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
165			סה"כ חלקה			
166	6443	139	רענן אורה	447351	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון.
170			פורר אבנר	57421927	3 / 16	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
174			פורר רונית	2203835	3 / 16	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
178			בבאי יום טוב	16503120	1 / 8	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
179			קרסו נדל"ן בע"מ	510488190	194 / 1801	
183			דאוני דרור רות	50923465	1025 / 7204	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ. הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו נדל"ן בע"מ.
184			סה"כ חלקה			
185	6443	140	רענן אורה	447351	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון.
189			פורר אבנר	57421927	3 / 16	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
193			פורר רונית	2203835	3 / 16	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
197			בבאי יום טוב	16503120	1 / 8	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ.
198			קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ	514818244	1 / 4	הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו נדל"ן בע"מ. הערה בדבר משכנתא לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ בדרגה ראשונה בגובה 1,500,000 ₪
202			סה"כ חלקה		1 / 1	
205	6642	94	כפר הדר-מפעל המים אגודה שיתופית בע"מ			
206			סה"כ חלקה		1 / 1	
207	6442	97	כפר הדר-מפעל המים אגודה שיתופית בע"מ			
208			סה"כ חלקה			

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
209	6443	138	כפר הדר מפעל המים אגודה שיתופית בע"מ		1 / 1	
210			סה"כ חלקה		1 / 1	
211	6442	237	הדר רמתיים			
212			סה"כ חלקה			
214	6442	5	לוי לניר ערמונה	54492343	200 / 4899	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
215			פלג יצחק צבי	8658668	100 / 4899	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
216			פלג טובה	50693431	100 / 4899	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
217			פלג מאיר	37573581	100 / 4899	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
218			פלג ליאת לאה	33146036	100 / 4899	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
219			וייל יעל	6330294	200 / 4899	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
220			קאופמן אחיקם	24438996	200 / 4899	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
221			שליסל יעקב	54072079	100 / 4899	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 187,500 ₪, החלק בנכס 200 מתוך 4899. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
222			יצחקי יעל	37687373	100 / 4899	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 187,500 ₪, החלק בנכס 200 מתוך 4899. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
223			אל און רונית	54750567	200 / 4899	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
224			אל און אורן	53455325	200 / 4899	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
225			איצקוביץ דבורה	1253121	1233 / 4899	
226			קריגל עדי	7133606	33 / 4899	
227			אלון גד	24610289	200 / 4899	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 187,500 ₪, החלק בנכס 200 מתוך 4899. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
228			שחם טליה	54072558	200 / 4899	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 187,500 ₪, החלק בנכס 200 מתוך 4899. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
229			רמון רחן רות	1352150	85 / 300	
230			פרל מרדכי	M626332	5 / 300	
231			פרל משה בן ציון	1251417	5 / 300	
232			מעון (פרל) רמון רות	1352150	5 / 300	
233			סה"כ חלקה			

מס'ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
234	6442	6	סנדרוב רינה	6292254	1 / 1	הערה על משכנתא לבנק לאומי דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום
236			סה"כ חלקה			
237	6442	9	חי טור השקעות בע"מ	לא רשום	222 / 18	
238			גריידי עדי	5030228	6 / 222	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
239			פיינגולד מרים	416324	7 / 222	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
240			בורשטיין מאיר	803070	6 / 222	
241			בורשטיין יוכבד	313139	6 / 222	
242			אלבלינג יעקב	838187	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
243			אלבלינג דליה	732414	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
244			יוגב רונית	5072144	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
245			יוגב בנימין	3031590	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
246			הרמתי טלמון	5023136	1 / 37	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
247			קלר יצחק	7402713	1 / 37	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
248			בכר יצחק	388760	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
249			בכר רות	339508	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
250			עברון אסתר	127483	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
251			עברון ראובן	6050553	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
252			גזית שמואל	3055181	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
253			גזית שרה	838188	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
254			בינשטוק זלמן	703185	1 / 111	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
255			בינשטוק פאולינה	56689	1 / 111	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
256			וקסמן אריה	860684	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
257			רחון אוריאל	136480	2 / 111	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
258			רוקסין פול	1262713	1 / 74	
259			רוקסין שרון	1268241	1 / 74	
260			פורת שלמה	0709841	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
261			פורת אביבה	877116	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
262			אשכנזי יגאל	054283049	1 / 37	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
263			ליב ירדנה	008995907	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
264			ליב רמי	003844636	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
265			חגי חביב	72991631	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
266						הערה על הצורך בהסכמה סעיף 128 לטובת חגי יהושע. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חגי אהוד, חגי מעוז, כחן גליה, חגי יהושע על הימנעות מעשיית עסקה מיום 27/04/2017
267			חגי ניר	23719248	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
268			חגי חביב	72991631	1 / 74	הערה על הצורך בהסכמה סעיף 128 לטובת חגי יהושע
269			חגי ניר	23719248	1 / 74	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
270			פיינגולד אברהם	7755440	7 / 222	
271			פרי נס אורי	028481596	1 / 37	
272			וקסמן אריה	8606840	1 / 74	
273			שקורי שמשון	57353823	1 / 37	
274			צפירי קרופיק דרורה	50182815	1110 /	48 תיקונים שונים בהערה בהסכם השיתוף ללא הגבלה להעברת המקרקעין.
275						

מס'ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
276			פינרו שלמה	65497810	12 / 1110	תיקונים שונים בהערה בהסכם השיתוף ללא הגבלה להעברת המקרקעין.
277			פינרו מוגור-מרדכי	65497802	12 / 1110	תיקונים שונים בהערה בהסכם השיתוף ללא הגבלה להעברת המקרקעין.
278			אביטל אליהו	53370201	12 / 1110	תיקונים שונים בהערה בהסכם השיתוף ללא הגבלה להעברת המקרקעין.
279			סמואל אביטל דגית	57194607	12 / 1110	תיקונים שונים בהערה בהסכם השיתוף ללא הגבלה להעברת המקרקעין.
280			שקורי שמשון אפרים	57353823	24 / 1110	תיקונים שונים בהערה בהסכם השיתוף ללא הגבלה להעברת המקרקעין.
281			רחן אוריאל	136480	1 / 111	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
282			רחן נעמי	886221	1 / 37	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ש. מיכלסון בע"מ
283			פקה חב' לפתוח ובניה בשרון	510790850	18 / 222	
284			וולדבאום ליה	17697426	1 / 37	
285			וולדבאום פיליס	17697418	1 / 37	
286			וולדבאום פאולה	17697442	1 / 37	
287			סה"כ חלקה			
288	6442	18	גרינפלד מרדכי	3036011	1 / 1	
290						
292	6442	19	פיה רפאל	007043888	1 / 1	
293		סה"כ חלקה	סה"כ חלקה			
294	6442	21	בלאוס צמח	343493	1 / 2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גולדנברג צרנה דורית ובלאוס צמח בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתאריך 11/02/16
295			גולדברג דורית	343494	1 / 2	הערה על משכנתא לבנק הפועלים בע"מ דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערה בגין תיקון טעות סופר במכשנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי 41316/2009/1. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גולדנברג צרנה דורית ובלאוס צמח בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתאריך 11/02/16. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת נוימן שרה בדבר בגין הסכם מיום 02.10.17
296		סה"כ חלקה	סה"כ חלקה			
297	6442	22	רזנברג אלעד	024056277	1558 / 2558	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גפני תמר. הערה בדבר הסכם שיתוף בין כל הבעלים. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רזנברג אמיר ישראל, רזנברג הילה, רזנברג אז בגין חוזה מיום 10.03.13
298			ורד וניר ניהול בע"מ	512516592	500 / 2558	הערה על משכנתא לבנק דיסקונט לישראל בע"מ דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערה בדבר הסכם שיתוף בין כל הבעלים
299			בלייזיס אייל	55888788	250 / 2558	הערה בדבר הסכם שיתוף בין כל הבעלים
300			בלייזיס ארגוב נחמה	56044498	250 / 2558	הערה בדבר הסכם שיתוף בין כל הבעלים
301		סה"כ חלקה	סה"כ חלקה			
302	6442	23	סינורודין נורית	343354	1 / 1	
304		סה"כ חלקה	סה"כ חלקה			
305	6442	24	לב יצחק	003434750	1 / 1	הערת אזהרה ס' 126, לטובת לב אורי, מטר 1 רבוע
307		סה"כ חלקה	סה"כ חלקה			

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
308	6442	25	לב יצחק	לא רשום	1 / 1	
310		סה"כ חלקה				
311	6442	98	קופמן ברוך	731699	1 / 2	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
312			אמודאי יוסי	56038151	1 / 2	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
313		סה"כ חלקה				
314	6442	267	אריאל דוד	343455	1 / 2	
315			גולדשמידט שי	27475088	1 / 4	
316			גולדשמידט ליטבק שלי	33543919	1 / 4	
317		סה"כ חלקה				
318	6442	697	רבינוביץ מיטל	29097482	1 / 2	
319			רבינוביץ אפרים	23646508	1 / 2	
320		סה"כ חלקה				
321	6443	9	קק"ל		6204 / 7976	
322			כפר הדר מפעל המים אג' שיתופית בע"מ	חב' 57-000057	1772 / 7976	
323						
324		סה"כ חלקה				
325						
326	6442	99	ורדי דבורה	343425	1 / 4	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
327			שפר אסתר	343426	1 / 4	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
328			ורדי דבורה	343425	1 / 12	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
329			שפר אסתר	343426	1 / 12	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
330			ורדי דבורה	343425	1 / 6	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
331			שפר אסתר	343426	1 / 6	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
332		סה"כ חלקה				
333	6442	165	בכר חנה	5351010	1 / 2	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
334			פרוץ מרדכי	54875869	1459 / 61380	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1200
335			פרוץ נאווה	57807661	1459 / 61380	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1201
336			שחבר אמנון	53550828	1459 / 30690	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1202
337			כהן רלי	205660475	1459 / 30690	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1203
338			אנגל דוד	23884661	1459 / 30690	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1204
339			כהן יריב יצחק	28904936	1459 / 30690	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1205
340			קיטאי יעל	30232003	2197 / 10230	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1206
342			משה יניב	27397736	1459 / 30690	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1207
343		סה"כ חלק חלקה			1 / 1	
344	6442	232	עיריית הוד השרון			
345		סה"כ חלקה			1 / 4	
346	6442	235	וויס חיים	229990	1 / 4	הערה על מינוי אפטרופוס למוטב רחנפלד אודליה ויוסף יוגב
348			וויס פנינה	498749	1 / 2	
349			סלמנדר ברוך	119107		
350		סה"כ חלק חלקה				
351	6442	238	מעוז יקותיאל	27461003	178 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
352			צרפתי דוד	23093917	178 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1200

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
353			חדאד דוד ניסים	22870141	178 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1201
354			רייך מיכאלי איילת	33536863	1085 / 90300	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1202
355			מיכאלי אבי	33443698	1085 / 90300	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1203
356			קמפ מיכאל	9120999	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1204
357			קמפ מיכאל	9120999	181 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1205
358			שמעון גיל	22459655	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1206
359			גורדין יאיר	27162254	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1207
360			גורדין סיגל	29427846	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1208
361			ליאון אתי	51294536	180 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1209
362			הכט רוזנקרנץ שגית	31779077	1085 / 90300	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1210
363			רוזנקרנץ מנדי	24312605	1085 / 90300	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1211
364			שמש יעקב	22646384	90 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1212
365			שמש מירב	25760265	90 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1213
366			משולן דוד (דרכון צרפתי)	02ZC48550	217 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1214
367			גולדוסר פרנהאוט כיוניק	12127890	180 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1215

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים: בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
368			אלינער מרי מתן	6771695	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1216
369			אללס נתן	728140	180 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1217
370			און ארז	54003702	181 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1218
371			אדר יובל	29330644	905 / 90300	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1219
372			כהן אתי	27344746	905 / 90300	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1220
373			שמש גיא	28681328	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1221
374			שמש מירב	25748591	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1222
375			אלון דב צבי	4080388	181 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1223
376			אלטמרק רחלית	55740286	180 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1224
377			אביטל סמי	68038363	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1225
378			מעין אריאל	27825918	90 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1226
379			מעין גדליה אסנת	28037315	90 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1227
380			הזנפלד אורית	24497745	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1228
381			הזנפלד דוד	24918377	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1229
382			שנקר גל פרדי	24637779	905 / 90300	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1230

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבדים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
383			שנקר סיוון מור	14510325	905 / 90300	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1231
384			שמואלי אריאל	27843382	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1232
385			שמואלי שר בתיה	16571952	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1233
386			אשר אדמונד	57947376	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1234
387			רינון ענת	13338694	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1235
388			רוטרו חיים	22209951	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1236
389			מחלב דורון	57321689	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1237
390			מחלב דורון	57321689	181 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1238
391			גלעד רותן	24336620	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1239
392			גלעד איילת	24992471	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1240
393			פידלמן תמר	50317478	38 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1241
394			פידלמן אליעזר	44483634	38 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1242
395			פידלמן דליה	27258714	38 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1243
396			פידלמן דוד	28941060	38 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1244
397			כהן מעיין	26590786	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1245

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
398			כהן עמית	35728286	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1246
399			שמוש משה	24150815	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1247
400			טאקו שמוש שושנה שני	31834690	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1248
401			מחלב שמעון גיא	27941327	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1249
402			זיו אבי	27942564	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1250
403			באשי שלומי	28915569	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1251
404			אברהמי יצחק	68532720	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1252
405			קמינסקי קרן	27482249	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1253
406			בירנפלד אילן	57809667	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1254
407			מלמד סבו איילת	58316266	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1255
408			מלמד סבו עודד	56044795	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1256
409			איזידה אביב עופר	27947795	181 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1257
410			מזרחי שרון	28070001	217 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1258
411			מזרחי שרון	28070001	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1259
412			לוי יפה	23724743	90 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1260

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
413			לוי שמואל	22468441	90 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1261
414			סגל אריה	8918278	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1262
415			עוז יצחק	22042378	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1263
416			עוז יצחק	22042378	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1264
417			און רועי	203574199	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1265
418			און אסף	28433001	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1266
419			און מישל תמר	17206566	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1267
420			חפץ אברהם	58243312	181 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1268
421			רפאל יוסף	27226794	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1269
422			שאקי רפאל זאנה אילנה	25158908	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1270
423			לוי סער	28521219	90 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1271
424			לוי שרון	33481383	90 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1272
425			סמרה יהושע	57345639	38 / 4515	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1273
426			עובדיה שרית	32259749	38 / 4515	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1274
427			באשי שלומי	28915569	3 / 301	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1275

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
428			קמינסקי עמית	27308642	3 / 301	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1276
429		סה"כ חלקה				
430	6442	254	כוכבי כרמל	05072640-5	1 / 1	הערה בגין צו הריסה לטובת בימ"ש לעניינים מקומיים כפר סבא. הערה בדבר משכנתא למוטב בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בדרגה ראשונה בסך 190000 ₪. הערה בדבר משכנתא למוטב בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בדרגה ראשונה בסך 200000 ₪.
432	6442	סה"כ חלקה			1 / 1	
433	6442	255	שניידר נעמי	511797	1 / 1	
434		סה"כ חלקה				
435	6442	257	שניידר נעמי	511797	1 / 1	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199
438		סה"כ חלקה				
439	6443	7	מילשטין מנחם	10007763	293 / 1890	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 35
440			מילשטין יעקב	10007771	293 / 1890	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 36
441			שינמן שפרה	10007789	293 / 1890	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 37
442			מילשטין מנחם	10007763	11 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 38
443			מילשטין יעקב	10007771	11 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 39
444			שינמן שפרה	10007789	11 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 40
445			מילשטין מנחם	10007763	1 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 41
446			מילשטין יעקב	10007771	1 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 42
447			שינמן שפרה	10007789	1 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 43
448			יניב רונן	55890313	126 / 7560	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 44

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / רחוקר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
449			יניב דפנה	56117245	126 / 7560	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 45
450			ירום עופר	27385756	378 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 46
451			ירום בעז	33856170	378 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 47
452			ירום אייל פרי	39648100	378 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 48
453			לוח ניר	24957748	126 / 3780	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 49
454			ליבנת מרדכי	65864613	126 / 3780	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 50
455			פיק משה	616618	126 / 3780	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 51
456			ספירו ישראל	57505711	126 / 3780	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 52
457			סודקביץ דבורה	10285526	126 / 3780	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 53
458			אלמשי אדוארד	15322498	1 / 30	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 54
459			שרון זאב גיל	5259112	4 / 63	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 55
460			כהן אבי	27891993	131 / 3780	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 56
461			סה"כ חלק חלקה			זיקת הנאה לטובת גוש 6443 חלקות 3, 4, 5, 6 לטובת זכות מעבר לאורך הצד הדרומי
462	6443	7	לב נורית	27320985	379 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 56
463			לב יאיר	21474275	379 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 57

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
464			לב דורון	66471764	379 / 11340	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 58
						זיקת הנאה לטובת גוש 6443 חלקות 3, 4, 5, 6 לטובת זכות מעבר לאורך הצד הדרומי
465		סה"כ חלק חלקה				
466	6443	8	גלבוע יניב	32125296	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
467			גלבוע אילת	38785663	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
468			נאמן ירדן יעקב	200791267	50 / 3252	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
469			רביב אורן	24010423	125 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
470			בקר רביב נורית מלכה	25173089	125 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
471			אבירם יצחק (רון)	51306330	100 / 13008	משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בגובה 200,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
472			אבירם שרה	54266903	100 / 13008	משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בגובה 200,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
473			דבי דורון	58232174	25 / 1626	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
474			קאופמן אחיקם	34438996	334 / 26016	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
475			מלכה גולן	22982219	250 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
476			רביב אורן	24010423	175 / 13008	משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בגובה 200,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
477			מלכה בקר רביב נורית	25173089	125 / 13008	משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בגובה 200,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
478			מלכה גולן	22982219	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
479			יטקובסקי גיא	29302411	125 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
480			שרון רן	022792022	200 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
481			שמש עמליה סיסיליה	דרכון L3566127	500 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
482			לשם אבישי דב	022299580	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
483			לשם כהן בטי	022398010	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
484			ברנר אלון	023732126	500 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
485			גוטליב אלעד	034226423	250 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
486			ארביב יזי	031545056	250 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
487			עמית נדב	6251654	168 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
488			גולני יונתן	032944209	168 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
489			בן שבת יצחק	037564853	168 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
490			רבי צחי	029308715	167 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
491			רבי ליאת	032170227	167 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
492			גולדפינגר יוסף שלמה	034403667	1000 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 158,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
493			בוטון אלי	068619329	100 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 158,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
494			בוטון כנרת	025098773	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 175,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
495			גראוס גד	011961687	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 175,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
496			טהורי הניה רחל	055245559	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 315,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
497			בילנקי יעקב	017236514	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 167,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
498			זהבי גדעון	051071926	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
499			יחזקאל אסתר ורד	024141905	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
500			דהן עידית	028138626	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
501			דהן יוסף	דרכון 00FZ59500	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
502			בן שמחון יגאל	055932313	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
503			נריה וולנר אסף	025084906	100 / 13008	
504			שדות וולנר מיכל	27466291	100 / 13008	
505			יטקובסקי גיא	029302411	125 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
506			כהן-רוה ניב	28982593	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
507			כהן-רוה איילת	038628426	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
508			שיף משה	024836926	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
509			שאנסחליל סולי	011254091	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה. הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המיסים לטובת הממונה האזורי ירושלים מס שבח בגובה 1,875 ₪.
510			יוגב תומר	025411026	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
511			עברון ענבר	025301177	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
512			שאנסחליל ששון	206858866	25 / 1626	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
513			ארליך יהודה	058080706	25 / 3252	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
514			ארליך אליעזר	055715890	25 / 3252	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
515			כץ משה	057744922	200 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
516			פיליפ רפאל יעקב	005284914	25 / 3252	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
517			פיליפ חוה	030223911	25 / 3252	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
518			צ'פניק נתן	017065202	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 154,000 ₪. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
519			פרידמן יאיר	022468672	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 132,000 ₪. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
520			סיט יצחק	12051090	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
521			צרפתי יצחק	54034129	55 / 8672	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 280,000 ₪. משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 280,000 ₪. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
522			צרפתי יצחק	54034129	167 / 13008	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 280,000 ₪. משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 280,000 ₪. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
523			מרינברג זאב	53673109	55 / 8672	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 280,000 ₪. משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 280,000 ₪. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת צרפתי יצחק.
524			מרינברג זאב	53673110	167 / 13008	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 280,000 ₪. משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 280,000 ₪. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת צרפתי יצחק.
525			וינגרטן יהודה	52346962	25 / 3252	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
526			וינגרטן נאוה בלה זיהבה	54190806	25 / 3252	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
527			א.ב.ח הגליל חברה לפיתוח בע"מ	512302134	77 / 6504	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
528			קרן ישראל	30665871	25 / 3252	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
529			קרן בלהה	51575033	25 / 3252	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
530			ברכה אילן	24848913	200 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
531			לניאדו אסף	25123506	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
532			חתומה מרסל	56363393	200 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
533			סגל רותי	37721321	200 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
534			ברכה אילן	24848913	200 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
535			סיני רן	25167982	50 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
536			נחום מאור	200281483	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
537			נחום רעות	304819709	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
538			ליינר אורי	6285134	200 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
539			כוכב דיינה רבקה	313649337	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
540			אופק אדוה	24057408	125 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
541			אופק אלי	24493629	125 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
542			יצחקי יעל	37687373	50 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
543			שלומזון משה	56035470	50 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
544			כץ משה	57744922	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
545		סה"כ חלקה	סה"כ חלקה			
546	6443	10	כץ אבנר	57807315	231 / 4848	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 127,000 ₪.
547			שליסל יעקב	54072079	231 / 4848	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 315,000 ₪.
548			וסרמן ברוך	53197422	231 / 9696	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 315,000 ₪.
549			וסרמן חיה שרה	57951634	231 / 9696	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 315,000 ₪.
550			בן נור עופר	56558232	231 / 4848	
551			וינגרטן משה	50393966	231 / 9696	
552			וינגרטן אופירה	52066701	231 / 9696	
553			איסרליש ניר	38048831	231 / 4848	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 315,000 ₪. הערה על הצורך בהסכמה סעיף 128 למוטב יצחקי דוד
554			מכלובץ אשר	54084074	231 / 4848	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 315,000 ₪.
555			גימבורג פנחס	54189451	231 / 4848	
556			בן (ששון) גל (חסיון)	55027908	125 / 606	
557			רביבו אבשלום	57132870	125 / 4848	
558			ברנדר רביבו יעל	23623291	125 / 4848	
559			סימון ר	21773635	250 / 4848	
560			שלינגר ניצן ניסן חי	22081574	125 / 4848	
561			מרגלית שלינגר מיכל	22673230	125 / 4848	
562			קאופמן אחיקם	24438996	42 / 4848	
563			ארי ליכט	12802153	208 / 4848	
564			דבאש ליאור	28917946	250 / 4848	

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
565			תשובה אילן	25708546	750 / 4848	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב רגב מרדכי ומירית. על הערה זו קיימות מספר הערות, תיקונים דונים בהערה למוטב בית משפט השלום, צו עיקול. צו עקול על ההערה של רגב מרדכי למוטב הוצ"לפ חיפה, צו עקול על ההערה של רגב מרדכי למוטב הוצ"לפ תל אביב, צו ניהול כונס נכסים למוטב עו"ד אימן אבו רייא. הערה לפי סעיף 11 (א), (1) (2) לפקודת המסים בגובה 827,165 ש"ח למוטב פקיד שומה רחובות- מס הכנסה. על ההערה של רגב מרדכי ומירית קיימת הערה בדבר צו ניהול ע"י כונס נכסים למוטב עו"ד מיכאל רוהר
						תיקון הערת אזהרה סעיף 126 למוטבים גל בן, תשובה אילן, כץ אבנר אברהם, שליסל יעקב, וסרמן ברוך, וסרמן חיה שרה, בן נון עופר, וינגרטן משה, וינגרטן אופירה, אסרליש ניר, מכלוביץ אשר, גינגזבורג פנחס, רביבו אבשלום, ברנדר רביבו יעל, גרניט יורם, סימון רז, שלזינגר ניצן ניסן חי, מרגלית שלזינגר מיכל, קאופמן אחיקם, ארי ליכט, דבאש ליאור, בגין הסכם שיתוף
						הערת אזהרה סעיף 126 למוטב יצחקי דוד
566		סה"כ חלקה				

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
------	-----	------	-------------------------	-----------------------------------	---------------	--

מתחם דרום

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
1	6443	41	ארי ארי	023717770	214 / 41858	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 158,000 ₪, החלק בנכס 200 מתוך 41858.
2			שמואל מאיר ברוך	22017651	200 / 41858	
3			פלד גרעון	33517616	70 / 20929	
4			פיליפ רפאל יעקב	5284914	108 / 41858	
5			פיליפ שגיב בצלאל	33535493	107 / 41858	
6			יצחק דוד	23728504	125 / 41858	
7			שליסל יעקב	54072079	125 / 41858	
8			נאו שרלי	52832193	215 / 41858	
9			גליק אברהם	75896134	240 / 41858	
10			שמעוני יוסף	62122361	220 / 41858	
11			לוי יצחק	52935376	220 / 41858	
12	6443	41	קרייז אליהו שמחה	770172	1,360 / 41,858	
13			כץ הנס	0988664	680 / 41858	
14			כהן דוד	0905816	680 / 41858	
15			גילן נאור	4345314	680 / 41858	
16			חנוביץ דניאלה	4193002	680 / 41858	
17			שלום (גיל) נירה	1018886	680 / 41858	
18			ארליך שולמית	003541356	680 / 41858	
19			התרסי נחמה	0599098	340 / 41858	
20			התרסי אלחנן	0162479	340 / 41858	
21			קינן גבריאלי	0863570	170 / 20929	
22			קינן מרים	0123922	170 / 20929	
23			טיבי גל יעקב	200648715	170 / 20929	
24			טיבי שיר יולנד	204404255	170 / 20929	
25			לור רבקה רינה	3051001	170 / 20929	
26			רחל אורן	3177508	170 / 20929	
27						

מס'ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
28	6443	41	מנדלוביץ אסתר	0929346	1,020 / 41,858	
29			מנדלוביץ צבי	0258612	1,020 / 41,858	
30			גרייצמן זילברשטיין מריה	793514	1,360 / 41,858	
31			בן יעקב עודד	0561807	680 / 41858	
32			לביא אהרון	153577	680 / 41858	
33			ברגר אפרים	0702243	680 / 41858	הערה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת המיסים לטובת הממונה האזורי נתניה מס שבח בגובה 2,700 ₪.
34			קוסיוף יעקב	0880923	680 / 41858	
35			ויסמן אראלה	0108324	680 / 41858	הערה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת המיסים לטובת הממונה האזורי נתניה מס שבח בגובה 4,945 ₪. הערה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת המיסים לטובת מס שבח נתניה בגובה 3,783 ₪.
36			שפירא אייל	5068776	680 / 41858	
37			משולם יוסף	1051531	680 / 41858	
38			לויט צפרה	0806061	680 / 41858	
39			דרומני דניס עדס	737846	680 / 41858	
40			פוקס רות	004503827	680 / 41858	
41			יפימולכאן בן אלדד	23964596	680 / 41858	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שכי אביתר. הערה בדבר צו עיקול למוטב בית הדין הרבני האזורי ירושלים
42			אלפרוביץ אילן	054269162	107 / 41858	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 150,000 ₪, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
43			ברוקס ענת	056608060	107 / 41858	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 160,000 ₪, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
44			גרינפלד אפרים	051906675	107 / 41858	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 118,000 ₪, החלק בנכס 107 מתוך 41858. הערה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת המיסים לטובת פקיד שומה ירושלים 1 בגובה 22,642 ₪.
45			הירשפלד אסתר רחל	011565074	214 / 41858	
46			זילברפרב יוסף	51228880	107 / 83716	
47			זילברפרב רונית	052342862	107 / 83716	
48			טורנער נורמן דיוויד	302056537	107 / 41858	
49			טל שלומי	058033630	107 / 41858	
50			טרפ סלומון	013806328	107 / 41858	
51			טרפ חנה שרה	013559984	107 / 41858	
52			כהן רבקה	51083988	107 / 41858	
53			מרקו שלמה	46447538	107 / 41858	
54			מר יורם	051552255	107 / 83716	
55			מר רונית	054166251	107 / 83716	
56			סטריקובסקי דלית	24365736	107 / 83716	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ₪, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
57			סטריקובסקי חיים	59745331	107 / 83716	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ₪, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
58			סגל יובל	003921269	214 / 41858	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 270,000 ₪, החלק בנכס 214 מתוך 41858.
59			פרנקל סביה קלייר	159410690	107 / 83716	
60			קורט ברוריה	077709533	107 / 83716	
61			קורט יששכר	75523340	107 / 83716	
62						
63						

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"א או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
64			קצב לוי קרן	034092445	107 / 83716	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
65			קצב ישי	023944671	107 / 83716	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
66			קלינסקי יעקב	065607277	214 / 41858	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 315,000 ש"ח, החלק בנכס 214 מתוך 41858.
67			קרויס נתן	023975147	214 / 41858	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 315,000 ש"ח, החלק בנכס 214 מתוך 41858.
68			קרויס נפתלי	001457563	214 / 41858	
69			רייכמן הרולד	210854519	214 / 41858	
70			רצבי אילן	022743132	107 / 83716	
71			שלזינגר חנה	02371764	107 / 83716	
72			שלזינגר צבי	057248825	107 / 83716	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
73			שערץ אורית	022137947	107 / 41858	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
74			שערץ ארי	201434141	107 / 41858	
75			שלום דורפמן רונית	028401966	107 / 83716	
76			דרורי יזי	022535751	107 / 41858	
77			ארבל גד	62873093	107 / 83716	
78			ארבל דפנה	17899543	107 / 83716	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 145,000 ש"ח, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
79			הרשקוביץ יצחק	301723017	107 / 41858	
80			פרנקל שמואל יהודה	159514277	107 / 83716	
81			פלוריאן מוניקה	311673016	107 / 41858	הערה על משכנתא לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בנכס 107 מתוך 41858.
82			שערץ בוני גיל	140589784	107 / 41858	
83			שלום טל	29002383	107 / 83716	
84			רצבי יעל	28735637	107 / 83716	
85			קורט גבריאלי	46583753	214 / 41858	
86			דוד סילבנה	69992873	107 / 41858	
87			הרוש יגאל	28550838	107 / 83716	
88			מלכה אריאל	25509753	214 / 83716	
89			פלצנר רם יעקב	24630923	107 / 83716	
90			פלצנר זרבי סיגלית	32170375	107 / 83716	
91			מלכה כוכי	27156041	107 / 83716	
92			סמט כהן שושנה	43259290	340 / 20929	
93			פניאס רונית	65345233	340 / 20,929	
94			אופנבר אמיליה	3559549	680 / 41858	
95			פריפר ראובן	0493326	340 / 41858	
96			פריפר טוני	0493114	340 / 41858	
97			שפרלינג אורה	0783607	340 / 41858	
98			שפרלינג ישראל	0434609	340 / 41858	
99			הלפט צביה	36884	340 / 41858	
100			הלפט מיכאל	201187	340 / 41858	
101			לוביילר פסיה	0881529	340 / 41858	
102						

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
103			לוביילר שמעון	0268523	340 / 41858	
104			אקשטין ישעיהו	0925188	340 / 41858	
105			גולדשמידט דרורה	116857	340 / 41858	
106			גולדשמידט שמואל	207327	340 / 41858	
107			רונן תמרה	4490211	340 / 41858	
108			רונן אפרים	0121006	340 / 41858	
109			תג'ר מיכאל	853195	340 / 41858	
110			תג'ר אטי	705861/ד	340 / 41858	
111			גולדשטין רינה	6952167	340 / 41858	
112			גולדשטין ארווין	0293733	340 / 41858	
113			אופיר אריאלה	311282	340 / 41858	
114			אופיר שבח	307885	340 / 41858	
115			חזן שמואל	0179536	340 / 41858	
116			בן חיים מנשה	5779775	340 / 41858	
117			זרחי חנן	024607582	340 / 41858	
118			רחמימוב חנה	450383	170 / 20929	
119			מלול אופיר	038406542	170 / 20929	
120			ירימי משה	50395060	170 / 20929	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב דרי אברהם ושושן אליהו
121			אריה סימה	039780277	85 / 20929	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב דרי אברהם ושושן אליהו
122			שריפי אואד רוזה	036149154	85 / 20929	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב דרי אברהם ושושן אליהו
123			אריה ג'משיד	035105141	170 / 20929	
124			ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ	513160622	2 / 41858	
125			של שלומי	58033630	107 / 41858	
126	6443	41	קופורוק נטליה	326972312	107 / 41858	
127			כדורי איתן	57860793	340 / 41858	
128			חזן שמואל	1795368	340 / 41858	
129			טננבאום תמר אמה	57694366	340 / 62787	
130			לובלין אורי	28953685	340 / 62787	
131			לובלין שלמה	59675181	340 / 62787	
132			כהן חיי	57420606	170 / 20,929	
133			מילוא אמיר	59094474	340 / 41858	
134			מילוא עירית	13518949	340 / 41858	
135			אחמימוב חנה	4503853	170 / 20929	
136			ויסמן אמיר	53585618	340 / 41858	
137			שיף-ויסמן מיכל	55088702	340 / 41,858	
138			הרוש יגאל	28550838	107 / 83716	
139			גאן סיגלית	68768225	107 / 83716	
140			ירמי שלום	3068301	510 / 146503	
141			ירמי זרח	3068319	510 / 146503	
142			שיינפלד רונית	3068327	510 / 146503	
143			ירמי שמואל	3572104	510 / 146503	
144			ירמי משה	50395060	510 / 146503	
145			מזרחי מזל	52928272	510 / 146503	
146			קלין גאולה	56607039	510 / 146503	
147			גרינשפן אקשטין נורית	30087225	85 / 20929	
148			אקשטין עופר יעקב	57255838	85 / 20929	
149						

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
150			סה"כ חלקה			
151	6443	42	הימנותא בע"מ בחכירת ע' הוד השרון	לא רשום	1 / 1	
153			סה"כ חלקה			
154	6443	43	עפרון יצחק	לא רשום	101 / 129	
155			הימנותא בע"מ בחכירת ע' הוד השרון	לא רשום	28 / 129	
156			סה"כ חלקה			
157	6443	67	קק"ל		1 / 1	
158			סה"כ חלקה			
159	6443	74	שוקרי יצחק	343711	2,100 / 43,066	
160			גדסי שלום	0383594	1050 / 43066	
161			גדסי דוד	0243769	2100 / 43066	
162			רמי פנחס דינה	0313022	2100 / 129198	
163			רמי צברי חנה	5466460	2100 / 129198	
164			נהרי ציונה	051290930	2100 / 129198	
165			גבאי יפת	0502852	175 / 86132	
166			גבאי אברהם	3031398	175 / 86132	
167			גבאי יצחק	5109929	175 / 86132	
168			גבאי יעקב	056368645	175 / 86132	
169			גבאי רומנו חבצלת	52285657	175 / 86132	
170			גבאי יעקב	51368645	35 / 86132	
171			גבאי יצחק	51099299	35 / 86132	
172			גבאי יפתח	5028527	35 / 86132	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב גבאי יצחק
173			רומנו חבצלת	52285657	35 / 86132	
174			גבאי אברהם	30313985	35 / 86132	
175			גבאי יעקב	51368645	525 / 43066	
176			צנעני אסתר	343654	350 / 64599	
177			דרחני הדסה	54045299	350 / 64599	
178			זליכה בת שבע	50160522	350 / 64599	
179			זכריה מרים	52743671	875 / 129198	
180			גדסי מרדכי	313027	875 / 129198	
181			הררי דליה	5732872	875 / 129198	
182			ניסים אפרת איריס	22517544	875 / 129198	
183			שפירא כהנא זאב בנימין	2384834	1598 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב יצחקי דוד ושויצקי אורית
184	6443	74	שפירא כהנא יחיאל	53542	6393 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
185	6443	74	שפירא כהנא חיים	53543	6393 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
186			שפירא כהנא מרדכי מאיר	11141	6393 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
187			שפירא כהנא אליעזר	113575	6393 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
188			שפירא כהנא אריה לייב	540483	6,393 / 100,000	
189			שפירא כהנא אידלי	5927202	6393 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
190			שפירא (וואלף) בנימין זאב	5683546	6393 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
191			שפירא כהנא משה אהרון	2481420	1598 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
192			שפירא כהנא אידל	2415679	1598 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
193						
194						
195						

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
196			שפירא כהנא רבקה לאה	2843898	1598 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
197			שפירא כהנא גיטל יוטל	2492273	1598 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
198			שפירא כהנא שמואל חנוך	2895927	1598 / 100000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
199			שפירא כהנא חיילא	53540	7,597 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
200			בן הרוש אהובה	3436532	350 / 64599	
201			שכטר עדי	22177588	2232 / 100000	
202			דודיאן יעל	2403572	2232 / 100000	
203			מנהל עזבון המנוח אברהם יצחק שפירא	לא רשום	1197994 / 4306600000	
204			שפירא כהנא חיים יוסף בנימין	198998	7593 / 100000	
205						
206						
207			סה"כ חלקה			
208	6443	75	שוקרי יצחק	343711	2,100 / 43,066	
209			גדסי שלום	0383594	1050 / 43,066	
210			פנחס (רמי) דינה	0313022	2100 / 129,198	
211			צברי (רמי) חנה	5466460	2100 / 129,198	
212			נהרי ציונה	051290930	2100 / 129,198	
213			גבאי יפת	0502852	175 / 86,132	
214			גבאי אברהם	3031398	175 / 86,132	
215			גבאי יצחק	5109929	175 / 86,132	
216			גבאי יעקב	056368645	175 / 86,132	
217			גבאי סגולה	0502853	175 / 86,132	
218			גבאי רומנו חבצלת	52285657	175 / 86,132	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב גבאי יצחק
219			צנעני אסתר	343654	350 / 64,599	
220			דרחמי הדסה	54045299	350 / 64,599	
221			זליכה בת שבע	50160522	350 / 64,599	
222			זכריה מרים	52743671	875 / 129,198	
223			גדסי מרדכי	313027	875 / 129,198	
224			הררי דליה	573872	875 / 129,198	
225			ניסים אפרת איריס	22517544	875 / 129,198	
226			גדסי ימימה	3437027	1050 / 21,533	
227			יוסף יצחק מאיר	54299292	250 / 32,563	
228	6443	75	יצחקי יעל	37687373	250 / 32,563	
229			שחם טליה	54072558	250 / 32,563	
230			שליסל שי	20333691	250 / 32,563	
231			ולדמן דוד יקותיאל	34273565	125 / 32,563	
232			רוזנברג גד	7094147	125 / 32,563	
233			ולדמן בן אשר חיבה	36163137	125 / 32,563	
234			שליסל יעקב	54072079	63 / 32,563	
235			יצחקי דוד	23728504	62 / 32,563	
236			ארנרין איירל	59272021	58,175,259 / 3,256,300,000	הערה בדבר צו עיקול למוטב לשכת הוצאה לפועל ירושלים
237			יניב רבקה	6292825	799 / 100,000	
238			פלד גדעון	33517616	799 / 100,000	
239			שפירא כהנא יחיאל	53542	6393 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
240	6443	75	שפירא כהנא חיים	53543	6393 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
241						

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
242			שפירא כהנא מרדכי מאיר	11141	6393 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
243			שפירא כהנא אליעזר	113575	6393 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
244			שפירא כהנא יהודה אריה ליב	540483	6,393 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
245			שפירא (וואלף) בנימין זאב	לא רשום	5393 / 100,000	
246			שפירא כהנא חיים משה	2481420	1598 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
247			שפירא כהנא מרדכי שמואל	5683546	1598 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
248			שפירא כהנא אידל	2415679	1598 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
249			שפירא כהנא רבקה לאה	2843898	1598 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
250			שפירא כהנא גיטל יוטל	2492273	1598 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
251			שפירא כהנא שמואל חנוך	2895927	1598 / 100,000	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
252			שפירא כהנא חיילא	53540	7,597 / 100,000	
253			שפירא כהנא חיים יוסף בנימין	198998	7,593 / 100,000	
254			גבאי יונה	502851	525 / 43,066	
255			בן הרוש אהובה	3436532	350 / 64,599	
256			שכטר עדי	22177588	279 / 12,500	
257			דוריאן יעל	2403572	2232 / 100,000	
258			מנהל עזבון המנוח אברהם יצחק שפירא	לא רשום	1197994 / 4,306,600,000	
259			סה"כ חלקה			
260			קק"ל בחכירת איווברג מיניון	דרכון G2606191	1 / 1	הערה על ביטול הרשאה תקנה 26
261			סה"כ חלקה			
262	6443	77	קק"ל בחכירת גרטל יגאל	ת"ז חוכר 348218	1 / 1	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב י. פריזט ש. חסון בע"מ
263			סה"כ חלקה			
264			קק"ל בחכירת גרטל יגאל			
265	6443	78	סה"כ חלקה			
266						
267						
268			סה"כ חלקה			

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים-בעלות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
269	6443	79	קק"ל בחכירת לונטל עמוס	ת"ז חוכר 00348148/8	1 / 1	
270			סה"כ חלקה			
271	6443	80	קק"ל	לא רשום	1 / 1	
272			סה"כ חלקה			
273	6443	81	קק"ל בחכירת גולדשטין עלי	ת"ז חוכר 003481553	1 / 1	
274			סה"כ חלקה			
275	6443	82	קק"ל בחכירת לזין אורית	ת"ז חוכר 55029110	2 / 1	
276			קק"ל בחכירת לזין בנימין	ת"ז חוכר 54205117	2 / 1	
277			סה"כ חלקה			
278	6443	103	קק"ל		1 / 1	
280			סה"כ חלקה			

מתחם צפון

פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)												נתוני המקרקעין										מצב נכנס										תשלומי איזון	
הקצאה לקבוצה												הקצאה פרטנית										שטח החלקה										בעל הזכויות	בעל היקבל
מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	החלק המוקצה במגרש %	יעוד המגרש	שטח המגרש של המהתכנית (%)	שטח המגרש מהתכנית (%)	מס' יחיד במגרש	מס' יחיד מוקצות	מספר מוקצה	חלק יחסי במגרש ב- %	שטח יחסי ב- %	שטח יחסי ב- %	מס' יחיד במגרש	מס' יחיד מוקצות	מספר מוקצה	חלק יחסי במגרש ב- %	שטח יחסי ב- %	שטח יחסי ב- %	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה
מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	החלק המוקצה במגרש %	יעוד המגרש	שטח המגרש של המהתכנית (%)	שטח המגרש מהתכנית (%)	מס' יחיד במגרש	מס' יחיד מוקצות	מספר מוקצה	חלק יחסי במגרש ב- %	שטח יחסי ב- %	שטח יחסי ב- %	מס' יחיד במגרש	מס' יחיד מוקצות	מספר מוקצה	חלק יחסי במגרש ב- %	שטח יחסי ב- %	שטח יחסי ב- %	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה
1	6442	1	66,773	68,793	66,773	1.00	66,773	66,773	100.00%	100.00%	100.00%	103	4.00	103	100.00%	100.00%	100.00%	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773
2																																	
3																																	
4																																	
5																																	
6																																	
7																																	
8																																	
9																																	
10																																	
11																																	
12																																	
13	6442	93	2,421	2,421	2,421	1.00	2,421	2,421	100.00%	100.00%	100.00%	251	9.37%	251	9.37%	9.37%	9.37%	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421
14																																	
15	6442	95	365	365	365	1.00	365	365	100.00%	100.00%	100.00%	252	1.22%	252	1.22%	1.22%	1.22%	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
16																																	
17	6442	96	58,287	59,975	58,287	1.00	58,287	58,287	100.00%	100.00%	100.00%	251	90.55%	251	90.55%	90.55%	90.55%	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287	58,287
18																																	
19																																	
20																																	
21																																	
22																																	
23	6442	7	9,668	9,668	9,668	1.00	9,668	9,668	100.00%	100.00%	100.00%	255	5.94%	255	5.94%	5.94%	5.94%	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668	9,668
24																																	
25																																	
26																																	
27																																	
28																																	
29																																	
30																																	
31																																	
32																																	
33																																	
34																																	
35																																	
36																																	
37																																	
38	6442	17	6,736	6,736	6,736	1.00	6,736	6,736	100.00%	100.00%	100.00%	255	3.43%	255	3.43%	3.43%	3.43%	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736	6,736
39																																	
40																																	
41																																	
42																																	
43																																	
44																																	
45																																	
46																																	
47																																	
48																																	
49																																	
50																																	
51																																	
52																																	
53	6442	27	6,163	8,628	6,163	1.00	6,163	6,163	100.00%	100.00%	100.00%	255	2.35%	255	2.35%	2.35%	2.35%	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163	6,163
54																																	
55																																	
56																																	
57																																	
58																																	
59																																	
60																																	
61																																	
62																																	
63																																	

תשלומי איזון		פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)										מצב נכנס					נתוני המקרקעין							מס' סידורי							
בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם	שטח יחסי ב- במצב היוצא	חלק יחסי במגרש ב- %	מספר מגרש מוקצה	מס' יחיד מוקצות במגרש לקבוצה	מס' יחיד במגרש	שטח המגרש מהתכנית (%)	שטח המגרש של חלק המגרש (המוקצה) (%)	ייעוד המגרש	החלק המוקצה במגרש ב- %	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' התמורה	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	ייעוד	שטח המגרש של חלק המגרש מהתכנית (%)	שטח המגרש של חלק המגרש (המוקצה) (%)	שטח המגרש המוקצה במגרש ב- %	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שם הבעלים / החוכר הראשון	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שטח החלקה האקווילנטית הכלול במ"ר	מקדם פולשים נכנס		מקדם מושע נכנס	שטח מיוחד לקבוצה	שטח החלקה הכלול במ"ר	שטח החלקה הראשון במ"ר	חלקה	גוש	
			1.40%	205																											64
			1.57%	255																רשף רינה	000788	2 / 12	16.7%								65
			1.20%	256																											66
			1.57%	257																											67
			1.40%	205																											68
			0.78%	255																גולוב אבנר	054042353	1 / 12	8.3%								69
			0.60%	256																											70
			0.78%	257																											71
			0.70%	205																											72
			0.78%	255																גולוב מנחם	003435187	1 / 12	8.3%								73
			0.60%	256																											74
			0.78%	257																											75
			0.70%	205																											76
			0.78%	255																גולוב חוה (כתן)	030096838	1 / 12	8.3%								77
			0.60%	256																											78
			0.78%	257																											79
			0.70%	205																											80
																				סה"כ חלקה											81
			2.93%	255																רענן אורה	447351	1 / 4	25.0%	100.0%							82
			2.24%	256																											83
			2.93%	257																											84
			2.62%	205																											85
			2.20%	255																פור אבנר	57421927	3 / 16	18.8%								86
			1.68%	256																											87
			2.20%	257																											88
			1.96%	205																											89
			2.20%	255																פור רונית	2203835	3 / 16	18.8%								90
			1.68%	256																											91
			2.20%	257																											92
			1.96%	205																											93
			4.88%	256																בבאי יום טוב	16503120	1 / 8	12.5%								94
			0.78%	255																קרסו גדלין בע"מ	510488190	537 / 8076	6.6%								95
			0.60%	256																											96
			0.78%	257																											97
			0.70%	205																											98
			7.16%	256																דאוני דורו רות	50923465	1482 / 8076	18.4%								99
																															100
			16.39%	255																גורביץ אורה	3600202	1 / 1	100.0%	100.0%							101
			12.54%	256																											102
			16.39%	257																											103
			14.63%	205																											104
																															105
			2.52%	255																גבאי פאזי דוד	4796371	1 / 4	25.0%	100.0%							106
			1.93%	256																											107
			2.52%	257																											108
			2.25%	205																											109
			2.52%	255																גבאי רבקה	7439005	1 / 4	25.0%								110
			1.93%	256																											111
			2.52%	257																											112
			2.25%	205																											113
			2.52%	255																סלע משה	528392	1 / 4	25.0%								114
			1.93%	256																											115
			2.52%	257																											116
			2.25%	205																											117
			2.52%	255																סלע יונה	6986605	1 / 4	25.0%								118
			1.93%	256																											119
			2.52%	257																											120
			2.25%	205																											121
																															122
			2.45%	255																יו מאירה	317305	1 / 4	25.0%	100.0%							123
			1.87%	256																											124
			2.45%	257																											125
			2.19%	205																											

תשלומי איזון		פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)											מצב נכנס						נתוני המקרקעין										מס' סידורי		
בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם	הקצאה פרטנית		הקצאה לקבוצה									שטח יחסי במצב הנוכחי - %	ייעוד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	שטח החלקה האקוילנסית הכלול במ"ר	מקדם פולשים נכנס	מקדם מושע נכנס	שטח מיוחס לקבוצה	שטח החלקה הכלול במ"ר	שטח הרשום במ"ר	חלקה	גוש						
		שטח יחסי ב- % במצב היוצא	מספר מגרש מוקצה	מס' יח"ד במגרש לקבוצה	שטח יחסי של המגרש מהתכנית (%)	חלק המגרש (%)	ייעוד המגרש	החלק המוקצה במגרש ב%	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' מגרש התמורה																					
		0.50%	2.45%	255									0.50%			5012759	1 / 4	25.0%	בגין רן										131		
			1.87%	256																										132	
			2.45%	257																										133	
			2.19%	205																										134	
		0.50%	2.45%	255									0.50%			4197786	1 / 4	25.0%	בוגין שלומית										135		
			1.87%	256																									136		
			2.45%	257																										137	
			2.19%	205																										138	
																													סה"כ חלקה	139	
		0.34%	1.68%	255									0.34%	חקלאי		317305	1 / 4	25.0%	יוז מאירה	4,404		1.00		4,404	4,404		26	6443		140	
			1.29%	256																											141
			1.68%	257																											142
			1.50%	205																											143
		0.34%	1.68%	255									0.34%			317307	1 / 4	25.0%	מלכנסון רות											144	
			1.29%	256																										145	
			1.68%	257																										146	
			1.50%	205																										147	
		0.17%	0.84%	255									0.17%			57-000057	חב' 1 / 8	12.5%	קרסו פריט חסון רוד השרון בע"מ										148		
			0.64%	256																										149	
			0.84%	257																										150	
			0.75%	205																										151	
		0.17%	0.84%	255									0.17%			5012759	1 / 8	12.5%	בוגין רן											152	
			0.64%	256																										153	
			0.84%	257																										154	
			0.75%	205																										155	
		0.34%	1.68%	255									0.34%			4197786	1 / 4	25.0%	בוגין שלומית											156	
			1.29%	256																										157	
			1.68%	257																										158	
			1.50%	205																										159	
																													סה"כ חלקה	160	
		1.16%	5.67%	255									1.16%	חקלאי		7474406	1 / 1	100.0%	אורן אביבה	3,709		1.00		3,709	3,709		27	6443		161	
			4.34%	256																										162	
			5.67%	257																										163	
			5.06%	205																										164	
																													סה"כ חלקה	165	
		0.14%	0.69%	255									0.14%	חקלאי		447351	1 / 4	25.0%	רענן אורה	1,801		1.00		1,801	1,801		139	6443		166	
			0.53%	256																										167	
			0.69%	257																										168	
			0.61%	205																										169	
		0.11%	0.52%	255									0.11%			57421927	3 / 16	18.8%	פורר אבנר										170		
			0.39%	256																									171		
			0.52%	257																									172		
			0.46%	205																									173		
		0.11%	0.52%	255									0.11%			2203835	3 / 16	18.8%	פורר רונית										174		
			0.39%	256																									175		
			0.52%	257																									176		
			0.46%	205																									177		
		0.07%	1.14%	256									0.07%			16503120	1 / 8	12.5%	בבאי יוס טוב										178		
		0.06%	0.30%	255									0.06%			510488190	194 / 1801	10.8%	קרסו נדל"ן בע"מ										179		
			0.23%	256																									180		
			0.30%	257																									181		
			0.26%	205																									182		
		0.08%	1.30%	256									0.08%			50923465	1025 / 7204	14.2%	דאוני דדור רות								</				

פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)												מצב נכנס				נתוני המקרקעין																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
הקצאה פרטנית				הקצאה לקבוצה																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

מצב נכנס															נתוני המקרקעין																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											</

פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)										מצב נכנס										נתוני המקרקעין										מס' סידורי		
הקצאה לקבוצה					הקצאה פרטנית					שטח הבעלים / החוכר הרשום					שטח החלקה					שטח החלקה הרשום					שטח החלקה הכלול במ"ר							
מס' מגרש	שטח המגרש המוקצה במ"ר	החלק המוקצה במגרש ב%	מס' יחיד מוקצות	מס' יחיד במגרש	שטח המגרש של המהתכנית (%)	שטח המגרש של המוקצה (%)	חלק המגרש של המוקצה ב- %	חלק יחסי במגרש ב- %	מספר מגרש מוקצה	מס' יחיד במגרש	מס' יחיד מוקצות	שטח המגרש של המהתכנית (%)	שטח המגרש של המוקצה (%)	חלק המגרש של המוקצה ב- %	מס' יחיד מוקצות	מס' יחיד במגרש	שטח המגרש של המהתכנית (%)	שטח המגרש של המוקצה (%)	חלק המגרש של המוקצה ב- %	מספר מגרש מוקצה	מס' יחיד במגרש	מס' יחיד מוקצות	שטח המגרש של המהתכנית (%)	שטח המגרש של המוקצה (%)	חלק המגרש של המוקצה ב- %	מס' יחיד מוקצות	מס' יחיד במגרש	שטח המגרש של המהתכנית (%)	שטח המגרש של המוקצה (%)		חלק המגרש של המוקצה ב- %	מספר מגרש מוקצה

151/296
עמוד 8 מתוך 10

נתוני המקרקעין										מצב נכנס										פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)										תשלומי איזון	
מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול במ"ר	שטח מיוחס לקבוצה	מקדם מושע נכנס	מקדם פולשים נכנס	שטח החלקה האקוילונטי הכלול במ"ר	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות		זכויות אחרות הרשומים על החלקה	ייעוד	שווי יחסי במצב הנכנס ב- %	מס' מגרש התמורה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	החלק המוקצה במגרש ב%	יעוד המגרש	חלק המגרש של המוקצה (%)	שווי יחסי של המהתכנית (%)	מס' יח"ד במגרש	מס' יח"ד מוקצות במגרש לקבוצה	מספר מגרש מוקצה	חלק יחסי במגרש ב- %	שווי יחסי ב- במצב היוצא	בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל			
532									חחומה מרסל	56363393	200 / 13008	1.5%			0.05%										207	1.87%	0.05%				
533									סגל רותי	37721321	200 / 13008	1.5%			0.05%										207	1.87%	0.05%				
534									ברכה אילן	24848913	200 / 13008	1.5%			0.05%										207	1.87%	0.05%				
535									סיני רן	25167982	50 / 13008	0.4%			0.01%										207	0.47%	0.01%				
536									נחום מאור	200281483	100 / 13008	0.8%			0.03%										207	0.94%	0.03%				
537									נחום רעות	304819709	100 / 13008	0.8%			0.03%										207	0.94%	0.03%				
538									ליינר אורי	6285134	200 / 13008	1.5%			0.05%										207	1.87%	0.05%				
539									טכב דיינה רבקה	313649337	200 / 13008	1.5%			0.05%										207	1.87%	0.05%				
540									אופק אדזה	24057408	125 / 13008	1.0%			0.03%										207	1.17%	0.03%				
541									אופק אלי	24493629	125 / 13008	1.0%			0.03%										207	1.17%	0.03%				
542									יצחקי יעל	37687373	50 / 13008	0.4%			0.01%										207	0.47%	0.01%				
543									שלומון משה	56035470	50 / 13008	0.4%			0.01%										207	0.47%	0.01%				
544									כן משה	57744922	100 / 13008	0.8%			0.03%										207	0.94%	0.03%				
545	סה"כ חלקה								סה"כ חלקה			100.0%		3.47%				258	6,232	26.1%	מגורים ג'	1.29%	4.96%	80	20.86	258	1.24%	0.06%	א"ן	א"ן	
546	6443	10	4,848	4,848		0.90	0.95	4,145	כן אבנר	57807315	231 / 4848	4.8%		חקלאי	0.06%										258	1.24%	0.06%				
547									שליסל יעקב	54072079	231 / 4848	4.8%			0.06%										258	1.24%	0.06%				
548									וסרמן ברוך	53197422	231 / 9696	2.4%			0.03%										258	0.62%	0.03%				
549									וסרמן חיה שרה	57951634	231 / 9696	2.4%			0.03%										258	0.62%	0.03%				
550									בן טור עופר	56558232	231 / 4848	4.8%			0.06%										258	1.24%	0.06%				
551									ויגרנט משה	50393966	231 / 9696	2.4%			0.03%										258	0.62%	0.03%				
552									ויגרנט אופירה	52066701	231 / 9696	2.4%			0.03%										258	0.62%	0.03%				
553									איסרליש ניר	38048831	231 / 4848	4.8%			0.06%										258	1.24%	0.06%				
554									מכלובץ אשר	54084074	231 / 4848	4.8%			0.06%										258	1.24%	0.06%				
555									גימבורג פנחס	54189451	231 / 4848	4.8%			0.06%										258	1.24%	0.06%				
556									בן (ששון) גל (חסון)	55027908	125 / 606	20.6%			0.27%										258	5.38%	0.27%				
557									רביבו אבשלום	57132870	125 / 4848	2.6%			0.03%										258	0.67%	0.03%				
558									ברנר רביבו יעל	23623291	125 / 4848	2.6%			0.03%										258	0.67%	0.03%				
559									סימון ח	21773635	250 / 4848	5.2%			0.07%										258	1.34%	0.07%				
560									שלזנבר ניצן ניסן חי	22081574	125 / 4848	2.6%			0.03%										258	0.67%	0.03%				
561									מרגלית שליזנבר מיכל	22673230	125 / 4848	2.6%			0.03%										258	0.67%	0.03%				
562									קאופמן אחיקם	24438996	42 / 4848	0.9%			0.01%										258	0.23%	0.01%				
563									ארי ליכט	12802153	208 / 4848	4.3%			0.06%										258	1.12%	0.06%				
564									רבאש ליאור	28917946	250 / 4848	5.2%			0.07%										258	1.34%	0.07%				
565									תשובה אילן	25708546	750 / 4848	15.5%			0.20%										258	4.03%	0.20%				
566	סה"כ חלקה								סה"כ חלקה			100.0%		1.29%				121,890							1,382		100.0%	100.0%			
567	סה"כ מעל לקו <																														

שב"צ, שצ"פ ודרכים(מתחת לקו)		נתוני המקרקעין										מצב נכנס										פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)										תשלומי איזון		
מס' סידורי	גוש	חלקה	החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה במ"ר	מוקדם	מושע נכנס	שטח החלקה האקוילונטי הכלול במ"ר	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	זכויות אחרות הרשומים על החלקה	ייעוד	מס' מגרש התמורה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	החלק במגרש ב%	ייעוד המגרש המוקצה																		
568	6442	ח"ח 1	68,793	2,020				עיריית ת"א, הפקעה לטובת דרך הבנים, הרלבמ/20/9/600א		1 / 1	100.0%	דרך	300	92,905	100%	שב"צ ושצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
569	6442	10	2,313	1,946				עיריית הוד השרון		1 / 1	100.0%		301	1,445	100%	שב"צ ושצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
570	6442	14	54,727	4,090				קיבלה זכויות במסגרת תב"ע 1304		1 / 1	100.0%		400	772	100%	שב"צ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
571	6442	15	7,271	7,271				מדינת ישראל		1 / 1	100.0%		401	8,990	100%	שב"צ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
572	6442	16	6,445	6,445				עיריית הוד השרון		1 / 1	100.0%		404	15	100%	שב"צ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
573	6442	35	6,324	3,583				עיריית הוד השרון		1 / 1	100.0%		500	235	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
574	6442	73	1,980	1,980				עיריית הוד השרון, ההכשרות		1 / 1	100.0%		501	1,549	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
575	6442	ח"ח 96	5,578	1,688				עיריית ת"א, הפקעה לטובת דרך הבנים, הרלבמ/20/9/600א	דרך	1 / 1	100.0%		502	5,848	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
576	6442	229	2,345	2,239				מועצה מקומית הדר רמתיים. שצ"פ במצב קודם		1 / 1	100.0%		503	3,123	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
577	6442	230	1,566	1,527				עיריית הוד השרון		1 / 1	100.0%		504	4,853	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
578	6442	236	1,552	1,552				המועצה המקומית הדר רמתיים		1 / 1	100.0%		505	215	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
579	6442	237	745	745				המועצה המקומית הדר רמתיים		1 / 1	100.0%		506	4,379	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
580	6443	ח"ח 6	11,849	1,125				הפקעה לטובת דרך הבנים, הרלבמ/20/9/600א		1 / 1	100.0%		507	9,827	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
581	6443	ח"ח 5	8,076	401				הפקעה לטובת דרך הבנים, הרלבמ/20/9/600א	דרך	1 / 1	100.0%		508	309	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
582	6443	ח"ח 7	6,222	1,053				הפקעה לטובת דרך הבנים, הרלבמ/20/9/600א	דרך	1 / 1	100.0%		509	8,877	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
583	6443	23	3,431	3,431				מדינת ישראל		1 / 1	100.0%		510	704	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
584	6443	24	5,709	1,229				עיריית הוד השרון	דרך	1 / 1	100.0%		511	234	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
585													512	533	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
586													513	4,618	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
587													514	242	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
588													515	177	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
589													516	4,370	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
590													517	4,131	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	
591													518	1,170	100%	שצ"פ	יירשם ע"ש עיריית הוד השרון																	

מתחם דרום

תשלומי איזון		פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)										מצב נכנס					נתוני המקרקעין							מס' סידורי			
		הקצאה פרטנית			הקצאה לקבוצה							שטח					שטח										
בעל הזכויות	בעל הזכויות	שטח יחסי במבצע היוצא	חלק יחסי במגרש ב- %	מספר מגרש מוקצה	מס' יחיד במגרש מוקצה	מס' יחיד במגרש	שטח המגרש של מהתכנית (%)	שטח המגרש של המוקצה (%)	יעוד המגרש	החלק במגרש ב%	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש התמורה	שטח יחסי במבצע הנוכס ב- %	יעוד	שטח או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' ת"ז או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	שטח החלקה האקוילונטי הכלול במ"ר	מקדם מושע נכנס	שטח מיוחס לקבוצה	שטח החלקה הכלול במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי		
אין	אין	0.14%	4.051%	214	10.51	29	3.57%	1.29%	מגורים ב'	36.232%	2,779	214	0.14%	חקלאי		0.5%	214 / 41858	023717770	ארי ארי	1,723	0.90	1,914	41,858	41,858	41	6443	1
		0.14%	3.786%	214									0.14%			0.5%	200 / 41858	22017651	שמואל מאיר ברוך							2	
		0.09%	2.650%	214									0.09%			0.3%	70 / 20929	33517616	פלד גדעון							3	
		0.07%	2.044%	214									0.07%			0.3%	108 / 41858	5284914	פיליפ רפאל יעקב							4	
		0.07%	2.026%	214									0.07%			0.3%	107 / 41858	33535493	פיליפ שגיב בצלאל							5	
		0.08%	2.366%	214									0.08%			0.3%	125 / 41858	23728504	יצחק דוד							6	
		0.08%	2.366%	214									0.08%			0.3%	125 / 41858	54072079	שליסל יעקב							7	
		0.15%	4.070%	214									0.15%			0.5%	215 / 41858	52832193	נאו שרלי							8	
		0.16%	4.543%	214									0.16%			0.6%	240 / 41858	75896134	גליק אברהם							9	
		0.15%	4.165%	214									0.15%			0.5%	220 / 41858	62122361	שמעוני יוסף							10	
		0.15%	4.165%	214				1.29%					0.15%		1.29%	0.5%	220 / 41858	52935376	לוי יצחק							11	
אין	אין	0.92%	14.148%	210	32.00	32	4.28%	4.28%	מגורים ב'	100.000%	3,435	210	0.92%	חקלאי		3.2%	1,360 / 41,858	770172	קרייז אליהו שמחה	7,344	0.90	8,160	41,858	41,858	41	6443	12
			15.730%	211	9.90	16	1.99%	1.23%	מגורים ב'	61.887%	1,823	211	0.92%														13
		0.46%	10.731%	210									0.46%			1.6%	680 / 41858	0988664	כץ הנס								14
		0.46%	10.731%	210									0.46%			1.6%	680 / 41858	0905816	כהן דוד								15
		0.46%	10.731%	210									0.46%			1.6%	680 / 41858	4345314	גילן נאור								16
		0.46%	10.731%	210									0.46%			1.6%	680 / 41858	4193002	חננובין דניאלה								17
		0.46%	10.731%	210									0.46%			1.6%	680 / 41858	1018886	שלום (גיל) נירה								18
		0.46%	10.731%	210									0.46%			1.6%	680 / 41858	003541356	ארליך שולמית								19
		0.23%	5.366%	210									0.23%			0.8%	340 / 41858	0599098	התרסי נחמה								20
		0.23%	5.366%	210									0.23%			0.8%	340 / 41858	0162479	התרסי אלחנן								21
		0.23%	5.366%	210									0.23%			0.8%	170 / 20929	0863570	קינו גבריאל								22
		0.23%	5.366%	210									0.23%			0.8%	170 / 20929	0123922	קינו מרים								23
		0.23%	11.539%	211									0.23%			0.8%	170 / 20929	200648715	טיבי גל יעקב								24
		0.23%	11.539%	211									0.23%			0.8%	170 / 20929	204404255	טיבי שיר יולנד								25
		0.23%	11.539%	211									0.23%			0.8%	170 / 20929	3051001	לור רבקה רינה								26
		0.23%	11.539%	211				5.52%					0.23%		5.52%	0.8%	170 / 20929	3177508	רחל אורן								27
אין	אין	0.69%	3.440%	212	44.87	60	8.28%	6.19%	מגורים ב'	74.779%	6,713	212	0.69%	חקלאי		2.4%	1,020 / 41,858	0929346	מנדלוביץ אסתר	9,792	0.90	10,880	41,858	41,858	41	6443	28
			11.333%	214	3.29	29	3.57%	0.40%	מגורים ב'	11.333%	2,779	214	0.69%			2.4%	1,020 / 41,858	0258612	מנדלוביץ צבי								29
		0.69%	8.328%	212	6.10	16	1.99%	0.76%	מגורים ב'	38.113%	1,823	211	0.69%			2.4%	1,020 / 41,858	0258612	מנדלוביץ צבי								30
		0.92%	1.935%	212									0.92%			3.2%	1,360 / 41,858	793514	גרייצמן זילברשטיין מריה								31
			38.113%	211									0.92%														32
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	0561807	בן יעקב עודד								33
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	153577	לביא אהרון								34
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	0702243	ברגר אפרים								35
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	0880923	קוסיוף יעקב								36
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	0108324	ויסמן אראלה								37
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	5068776	שפירא אייל								38
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	1051531	משולם יוסף								39
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	0806061	לויט צפרה								40
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	737846	דרומני דניס עדס								41
		0.46%	5.552%	212									0.46%			1.6%	680 / 41858	004503827	פוקס רות								42
		0.46%	5.552%	212				7.36%					0.46%		7.36%	1.6%	680 / 41858	23964596	יפפמולכאן בן אלדד								43
אין	אין	0.07%	0.769%	266	73.00	73	9.41%	9.41%	מגורים ג'	100.000%	6,132	266	0.07%	חקלאי		0.3%	107 / 41858	054269162	אלפרוביץ אילן	14,337	0.90	15,930	41,858	41,858	41	6443	44
		0.07%	0.769%	266	11.02	31	3.84%	1.37%	מגורים ג'	35.549%	2,677	267	0.07%			0.3%	107 / 41858	056608060	ברוקס ענת								45
		0.07%	0.769%	266									0.07%			0.3%	107 / 41858	051906675	גרינפלד אפרים								46
		0.14%	1.538%	266									0.14%			0.5%	214 / 41858	011565074	הירשפלד אסתר רחל								47
		0.04%	0.385%	266									0.04%			0.1%	107 / 83716	51228880	זילברפרב יוסף								48
		0.04%	0.385%	266									0.04%			0.1%	107 / 83716	052342862	זילברפרב רותית								49
		0.07%	0.769%	266									0.07%			0.3%	107 / 41858	302056537	טורנער נורמן דייוויד								50
		0.07%	0.769%	266									0.07%			0.3%	107 / 41858	058033630	טל שלומי								51
		0.07%	0.769%	266									0.07%			0.3%	107 / 41858	013806328	טרפ סלומון								52

תשלומי איזון		פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)												מצב נכנס										נתוני המקרקעין											
בעל הזכויות	בעל הזכויות ישלם	הקצאה פרטנית			הקצאה לקבוצה								שווי יחסי במצב הנכנס ב- %	מס' מגרש התמורה	שטח המוקצה במ"ר	החלק במגרש ב%	יעוד המגרש	שווי יחסי של המוקצה (%)	שווי יחסי של המגרש מהתכנית (%)	מס' יח"ד במגרש	מס' יח"ד מוקצות לקבוצה	מספר מגרש מוקצה	חלק יחסי במגרש ב- %	שווי יחסי ב- % במצב היוצא	שטח החלקה	האקוילונטי הכלול במ"ר	שטח מיוחס לקבוצה	מקדם מושע נכנס	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי			
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									53		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									54		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									55		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									56		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									57		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									58		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									59		
		0.14%	1.538%	266																			0.14%	0.14%									60		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									61		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									62		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									63		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									64		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									65		
		0.14%	1.538%	266																			0.14%	0.14%									66		
		0.14%	1.538%	266																			0.14%	0.14%									67		
		0.14%	1.538%	266																			0.14%	0.14%									68		
		0.14%	1.538%	266																			0.14%	0.14%									69		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									70		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									71		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									72		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									73		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									74		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									75		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									76		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									77		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									78		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									79		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									80		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									81		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									82		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									83		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									84		
		0.14%	1.538%	266																			0.14%	0.14%									85		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									86		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									87		
		0.07%	0.769%	266																			0.07%	0.07%									88		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									89		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									90		
		0.04%	0.385%	266																			0.04%	0.04%									91		
		0.46%	4.888%	266																			0.46%	0.46%									92		
		0.46%	3.377%	266																			0.46%	0.46%									93		
			3.701%	267																														94	
		0.46%	4.888%	266																			0.46%	0.46%											95
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											96
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											97
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											98
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											99
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											100
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											101
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											102
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											103
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											104
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											105
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											106
		0.23%	2.444%	266																			0.23%	0.23%											107

פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)												מצב נכנס											נתוני המקרקעין																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
הקצאה לקבוצה																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
מס' מגרש התמורה	שטח המוקצה במ"ר	החלק במגרש ב%	יעוד המגרש	שווי יחסי של המוקצה (%)	שווי יחסי של המגרש מהתכנית (%)	מס' יח"ד במגרש	מספר מוקצה	חלק יחסי במגרש ב- %	שווי יחסי במצב היוצא	בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי במצב הנכנס ב- %	מס' מגרש	שטח המוקצה במ"ר	החלק במגרש ב%	יעוד המגרש	שווי יחסי של המוקצה (%)	שווי יחסי של המגרש מהתכנית (%)	מס' יח"ד במגרש	מספר מוקצה	חלק יחסי במגרש ב- %	שווי יחסי במצב היוצא	בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	ייעוד	מס' ת"ז או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	החלקה ששוכרת	מקדם מושע נכנס	שטח מיוחס לקבוצה	שטח החלקה הכלול במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
							266	2.444%	0.23%			0.23%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						

תשלומי איזון		פרטי המגרשים המוקצים (מצב יוצא)										מצב נכנס					נתוני חמקרקעין							מס' סידורי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		הקצאה פרטנית			הקצאה לקבוצה												שטח החלקה האקויוולנטי הכלול במ"ר	שטח מקדם מושע נכנס	שטח מיוחס לקבוצה	שטח החלקה הכלול במ"ר	שטח הרשום במ"ר	חלקה	גוש																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
בעל הזכויות	בעל הזכויות	שווי יחסי ב- % במצב היוצא	חלק יחסי במגרש ב- %	מספר מגרש מוקצה	מס' יח"ד במקצת	מס' יח"ד במגרש	שווי יחסי של המגרש מהתכנית (%)	חלק המגרש של המוקצה (%)	יעוד המגרש	החלק במגרש ב%	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' מגרש התמורה	שווי יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %								שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %	שטח יחסי במצב הנכנס ב- %

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 8 למכרז - נסחי רישום מקרקעין של חלקות 1, 93, 95 ו-96 בגוש 6442



35584

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6442 חלקה: 1

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	68,793.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

עד תאריך 6.9.45 הרישום היה באנגלית

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
6257/1945	06/09/1945	מכר	עירית תל-אביב יפו		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב			
9925/1999/1	09/05/1999	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עיריית הוד השרון			
				החלק בנכס		
					5622 / 68793	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס'4743 מיום 19.4.99 עמוד 2882						

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
40839/2008/1	19/11/2008	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון
		הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5856 מיום 7.10.08 עמוד 35	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



35587

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6442 חלקה: 93

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	2,421.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

הרשום היה באנגלית עד תאריך 6.9.45

המספרים הישנים של החלקה

6442/3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
6257/1945	06/09/1945	מכר	עירית תל-אביב יפו		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



35589

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6442 חלקה: 95

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	365.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

הרשום היה באנגלית עד תאריך 6.9.45

המספרים הישנים של החלקה

6442/3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6257/1945	06/09/1945	מכר	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



35590

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6442 חלקה: 96

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	59,975.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

הרשום היה באנגלית עד תאריך 6.9.45

המספרים הישנים של החלקה

6442/2

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6257/1945	06/09/1945	מכר	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
9925/1999/1	09/05/1999	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עיריית הוד השרון
החלק בנכס			
5516 / 59975			
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4743 מיום 19.4.99 עמוד 2882			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 9 למכרז – פרוטוקול מיום 16.02.2014 ו- 05.07.2017 של הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז,
ועדת משנה להתנגדויות

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

השתתפו חברי הועדה:

מר גיא קפלן, ס. מתכנת המחוז
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון
מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
(חברה)
(מ"מ נציגת שר הבריאות)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד אורי קידר, יועץ משפטי לועדה המחוזית
מר אהרון בוך, שמאי מקרקעין יועץ לועדה המחוזית
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
גב' אפרת פרחי, לשכת התכנון
גב' הילה פרסר, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר המשפטים
נציגת שר הבריאות
נציג הרשויות המקומיות

מרחב תכנון מקומי: הוד השרון

תכנית מס': הר/1310/א - כפר הדר

עיקרי הוראות לתוכנית:

- התכנית מציגה תכנון כולל, לשטחים החקלאיים והבלתי מבונים המצויים במערב העיר, במובלעות הקיימות בין שכונות המגורים, תוך הגדרת היעדים התכנוניים הבאים:
1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז בהיקף של כ- 94 ד' הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנייני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף יחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.
 2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם, בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחייה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
 3. יצירת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון "האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי רגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק "ארבע עונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
 4. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התכנית לפי פרק ג סימן ז' לחוק.
 5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
 6. לייעד שטחים לבנייני ציבור.
 7. לקבוע גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
 8. לקבוע את עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המירבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.
 9. לקבוע שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.
 10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.
 11. 20% מיחידות הדיור במגורים ב' וג' יהיו דירות בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.

מטרות התכנית:

- קביעת עקרונות תכנוניים לפיתוח ובינוי השטח הכלול בתכנית, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף והשתלבות במרקם הבנוי והקיים.
1. הקמת שכונת מגורים בת 2174 יח"ד.
 2. יצירת פארק לאורך נחל הדר.
 3. שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במתחם בית הנערה.
 4. התווית רחוב הפרדס מצפון לתוואי הקיים.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

גושים וחלקות :

גוש 6442 חלקי חלקות: 14, 35, 58
גוש 6442 חלקות במלואן: 1, 5 - 7, 9 - 10, 15 - 19, 21 - 25, 27, 32, 73, 89 - 91,
93 - 97, 98 - 99, 106 - 114, 165, 168, 216, 218 - 226,
229 - 230, 232 - 238, 240 - 244, 246 - 250, 254 - 258,
262 - 263, 267 - 268, 296 - 306, 573 - 576, 694 - 697,
710 - 711
גוש 6443 חלקי חלקות: 24 - 25, 85, 326
גוש 6443 חלקות במלואן: 5 - 12, 23, 26 - 27, 41 - 43, 67, 74 - 75, 77 - 82, 103,
138 - 140
גוש 6444 חלקי חלקות: 12, 53
גוש 6445 חלקי חלקות: 6, 129, 175

השתתפו:

עו"ד זאב וכמן, ב"כ שניידר.
עו"ד נעמי וייל, ב"כ תושבי כפר הדר.
עו"ד יורם גולדברג, ב"כ גרטל ואחרים.
עו"ד שלי גולדשמידט, ב"כ אריאל וכלילה.
עו"ד דוד יצחקי, ב"כ סימון רז ואחרים.
מר נתי ניומן, שמאי מקרקעין, בשם סימון ואחרים.
מר עלי גולדשטיין, מתנגד.
עו"ד אפרים היים, ב"כ כפר הדר.
מר מוטי גרינפלד, כפר הדר.
מר עמוס פלימט, כפר הדר.
עו"ד טלי סלטון-ישועה, ב"כ פרנקשטיין, ואחרים.
מר רפאל בן מרדכי, בשם אריקה מרדכי, מתנגדת.
עו"ד אלי וילצ'יק, ב"כ פלינט ואחרים.
עו"ד איריס אוסטרובסקי, ב"כ קרסו.
מר דן פרנס, מנכ"ל קרסו.
מר אורי לב, בעלים.
מר עודד לב, בעלים.
אדר' אורה שדות, בשם לב.
עו"ד צבי שוב, ב"כ אסף.
עו"ד יפעת בן אריה, ב"כ המתנגדים.
אינג' יחיאל חצור, מתנגד.
מר אלי לוי, בשם עיריית תל אביב אגף נכסים.
מר צח קוזנוצקי, עיריית תל אביב אגף נכסים.
מר דוד ורבקה גבאי, בעלים.
עו"ד אמיר יקותיאל, ב"כ הימנותא.
עו"ד אבי מיכאלי, בעל זכויות.
מר אבי עזריאל, שמאי מקרקעין בשם ירום, לוז ואחרים.
עו"ד רון קולנברג, ב"כ יוסף אמודעי.
גב' ורד אליקים פרידמן, נציגת הועדה המקומית.
אדר' שרון גלוטר, אדריכלית העיר.
עו"ד עוזי קוקיא, יועמ"ש לועדה המקומית.
אדר' עדן בר, מתכנן התכנית.
מר יהודה פלד, שמאי מקרקעין.
מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין.
מר עפר ורטלסקי, יועץ תשתיות עיריית הוד השרון.
מר גרטל יגאל ושרה, בעלים.
גב' דורית גולדברג בלאוס.
מר אפרים רבינוביץ, בעלים.
מר רן אורן, כלילה גולדשמידט.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד אהוד דגן, ב"כ פורת שלמה.
מר יעקב שויצקי, ועד בית הנערה.
מר נועם צור, בעלים.
גב' יעל זינגר, בעלת מגרש.
מר מרדכי שניידר, בעל מגרש.
אדר' אורי ורנר, בשם חלקה 24-25.
מר שי מוזס, בעל מגרש גובל.
עו"ד דוד אמסלם
אדר' שלום קלנר, מתנגד.
מר אקה התרסי, בעלים.
מר שלמה ונורית סינורדין, בעלי מגרש.
מר גבריאל לוטן, יועץ תנועה.
מר אביאל אברמוביץ, ועד בית הנערה.
מר ניסים מנשה.
מר שלומי חסון, פריזט חסון, מתנגד.
עו"ד אסי אלדהרג, בעל נכס.
עו"ד עודד בקרס, בשם רינה סנדרוב.
עו"ד איל מרום, ב"כ בעלי קרקע.
מר רחמים שרם, שמאי מקרקעין.
עו"ד מאיר שפירא, ב"כ משפחת שפירא.

החלטה:

רקע:

התכנית הנדונה הינה תכנית ביוזמת הועדה המקומית, המסדירה תכנון כולל בשטח המתחמים "בית הנערה" ו"כפר הדר" ומתחם תכנית הר/ 1306. בעבר הנחתה הועדה המחוזית במספר החלטות כי תוכן תכנית כוללת לאזור כולו.

התכנית באה לתת מענה לצרכי העיר, בין היתר בהקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור ושימור ערכי טבע ונוף, תוך ראייה תכנונית כוללת של המובלעות החקלאיות בלב המרקם העירוני במערב הוד השרון.

התכנית ששטחה כ- 626 דונם הנה תכנית מתאר מפורטת המציעה כ- 2,174 יח"ד. תכנית זו תקבע בין היתר זכויות בניה, המתווה התחבורתי, ההנחיות לשימור מבנים ומעבר תשתיות ופארק ליניארי משני צדי נחל הדר.

התכנית מחולקת לשלושה מתחמים, מתוכם שני מתחמי איחוד וחלוקה המסומנים באותיות א', ו- ב', אולם המתחם השלישי הנו מתחם לתוספת זכויות ביעוד מגורים א' קיים ללא איחוד וחלוקה המסומן באות ג'.

במתחם "בית הנערה" מציעה התכנית ליעד כ- 85 דונם לשטח ציבורי משולב (שצ"פ/ שבי"צ) לטובת פארקים, חורשות ומבנים ציבוריים לשימור, המיועדים בין היתר, לפעילות בני נוער. בשולי מתחם בית הנערה מוצעת בניה של כ- 275 יח"ד.

התכנון הנופי שם דגש על שמירת נחל הדר כטבעי (ככל הניתן) בתוך העיר תוך שימת דגש על שילובו של שטח הנחל במרקם העירוני, תוך קביעת פארק ליניארי משני צדי הנחל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. התכנית נידונה בוועדה המחוזית ביום 6.7.2009 לפי סעיפים 77 / 78 לחוק, הועדה החליטה לאשר את הפרסום להכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק הת"ב וקביעת תנאים למתן היתרים לפי סעיף 78 לחוק.
2. ביום 15.2.2010 נידונה התכנית בוועדה המחוזית והוחלט להפקידה לאחר מילוי תנאים כמפורט בהחלטה, לרבות השלמת הבדיקות התחבורתיות, הסביבתיות והניקוז ושלב הביצוע.
3. התכנית פורסמה ברשומות להפקדה ביום 7.3.2013.
4. ביום 7.4.2013 התכנית נידונה בוועדת המשנה להתנגדויות וזאת לבקשת מתנגדים להארכת המועד להגשת התנגדויות. הועדה החליטה לא להאריך את התקופה להגשת התנגדויות לתכנית.
5. לתכנית הוגשו 85 התנגדויות ע"י בעלי זכויות בתחום התכנית ותושבים גובלים ומהסביבה.
6. ביום 12.1.2014 התכנית נידונה בוועדת המשנה להתנגדויות בה נשמעו טענות המתנגדים. מפאת קוצר הזמן הוחלט לקיים דיון נוסף ובו תשמע הוועדה את תגובות הועדה מקומית ויזמי התכנית לטענות שהועלו וכן את התייחסויות המתנגדים לתגובות אלה. בנוסף, עקב חילופים של אחד מחברי הוועדה, ניתנה אפשרות למתנגדים שהשמיעו התנגדותם בראשית הדיון לשוב ולהציגה.
7. ביום 12.2.2014 העבירה הוועדה המקומית את התייחסותה להתנגדויות.
8. ביום 16.2.2014 נידונה התכנית שוב בוועדת המשנה להתנגדויות, וזאת לאחר קבלת ארכה למועד להכרעה בתכנית, באישור שר הפנים. הוועדה החליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת התייחסות בנושאים שמאים, בנושא התכנוני של הפרדת שני המתחמים ונושאים שונים.
9. ביום 30.3.14 שבה ועדת המשנה להתנגדויות וקיימה דיון פנימי בתכנית.

מהלך הדיון הפומבי:

להלן עיקרי הדיון שנערך ביום 12.1.14

עו"ד שמואל אביב: הפנה למכתב הוועדה המקומית מיום 12.1.14 לפיו נוכח הבחירות טרם התכנסה הוועדה המקומית לדון בהתנגדויות לתכנית. לפיכך, ביקש כי הוועדה תיתן דעתה לכך שייתכן ואין טעם לקיים את הדיון.

יו"ר הוועדה: השיב כי הדיון יתנהל כפי שתוכנן.

נציגת לשכת התכנון: הציגה את עיקרי התכנית ואת השתלשלות האירועים בה.

עו"ד זאב וואכמן ב"כ מרדכי שניידר (מתנגד): ציין כי הוא מייצג את משפחת שניידר ואת עצמו כמתנגד. חו"ד שמאית הוגשה מטעמו ע"י השמאי שי סקיף. התכנון מציע הפקעה מלאה לחלקה 255 ומרבית חלקה 257 באופן שלא משאיר חצר לבית הקיים. מגרשי התמורה הוקצו רחוק ממגרשים אלה וניתנו להם זכויות בשותפות עם 21 בעלים אחרים, כאשר לחלקם יש שטחים מזעריים. מצב זה עלול להגביל את בעלי הקרקע בצורה רצינית. לטעמי בתכנית יש מעל 40% הפקעה, דבר שאינו נהוג באיחוד וחלוקה. בתכנית לא מוגדר באיזה שטחי ציבור מדובר. מציין כי הגישה לחלקה מרחוב הסוכנות שהוא ברוחב של 4.5 מ' ובצמוד לה ישנן שטחים ציבוריים, לא ברור מה מתכוונים לעשות שם, אי אפשר לגשת לשם, הרחוב כמעט חד סטרי עם בעיות חניה כבר כיום מגני הילדים שקיימים שם, הדבר נעשה ללא תכנון ומטרה. לאור ניסיון שיש ברח' ההכשרות שתוכנן ל- 3 קומות ונבנה ב- 6 קומות ע"י הקלות, ביקש לקבוע כי כל זליגה של זכויות ותוספת קומות תהיה סטייה ניכרת.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לנושא האישי ציין כי הוא גר על הוואדי והתכנון המוצע לוואדי כולל את כל תחום הבית שלו בתחום הוואדי. מעלה ספקות לגבי הנתונים שהוצגו ע"י משרד בלשה ילון לספיקת המים בוואדי ומציין כי הוואדי זו מזרחה ביחס למיקומו המקורי משנות ה-30. התכנית מציעה תוספת של כ-20,000 איש עם 4,000 כלי רכב ללא פתרונות תחבורה.

עו"ד נעמי וויל – ב"כ מתנגדים מכפר הד: ציינה בפתח הדברים הערה לפרוטוקול, כי לדעתה הדיון היה צריך להיות מסודר בקבוצות וצורת הדיון היא לא לטובת הועדה ולא לטובת המייצגים.

יו"ר הועדה: הבהיר כי הדיון נערך לשמיעת המתנגדים וזכות המתנגדים לשמוע טענות ותגובות של אחרים, הדיון הוא פומבי וזכותו של כל אחד להגיע לדיון.

עו"ד נעמי וויל – ב"כ מתנגדים מכפר הד: הסבירה כי היא מייצגת קבוצת מתנגדים מכפר אדר. בתחילה מנו 60 מתנגדים ובהמשך לאחר שנעשה פרסום נוסף הצטרפה קבוצה נוספת. אזור כפר הד הנו חלק מהוד השרון ובמהותו הוא אזור כפרי שהפך לחלק ממיתחם עירוני כאשר הוד השרון הפכה לעיר, אך עדיין האזור כפרי במהותו ומאופיין ע"י בניה צמודת קרקע. בהוראות התכנית נכתב כי התכנית מתחשבת גם במרקם הקיים, אך התכנית מציעה בחלקים מהאזור לבנות בניינים רבי קומות שחורגים מאופי המתחם. במהלך שיתוף הציבור שקדם להפקדת התכנית הייתה הבנה מצד התושבים שהבניה באזור תהיה רק צמודת קרקע וזאת בהתאם לעמדת הועדה מקומית והבהרות העיריה. מציגה תמונות מהשטח להמחשת הבינוי המוצע באזור, ציינה כי הרחוב המוצג הינו סמטה ובתכנון יש קשר בין רוחב הדרך למסת הבניה, וככל שהדרכים רחבות התכנית סובלת בנייה גבוהה יותר. בגלל הפרשי גובה תושבי הבתים הקיימים ימצאו עצמם מאויימים על ידי הבניה הרוויה. לטענתה ניתן למקם את הבניה הגבוהה מול שטחים בלתי מבונים ובלתי מאוכלסים שמי שבא למקום ידע שאלה הם התנאים. יש לעשות תכנון מאוזן. התכנית שבפנינו נעדרת מסמך סביבתי, היקפי הזכויות המוצעים בתכנית מחייבים הגשת מסמך סביבתי. כמו כן קיימים באזור כבר היום עומסי תנועה בלתי נסבלים בכבישים, בדקה את הנושא בעצמה בשעות אחר צהריים. בפני הועדה מחוזית הוצגה בה"ת, אך בה"ת זו אינה משקפת תכניות מאוחרות יותר שהתאשרו והוסיפו מספר רב של יחיד. התכנית כוללת התייחסויות למצבים שמעבר לקו הכחול של התכנית, התכנית אינה יכולה לחרוג מעבר לקו הכחול.

לסיכום הפנתה להתנגדות הכתובה וסיכמה כי התכנון של בנייה גבוהה מול קוטג'ים בלתי ראוי.

רונן וקנין, מומחה מהנדס מטעם עו"ד נעמי וויל: הבה"ת לא התחשבה בתכנית הר/1302 שאושרה לאחרונה שכוללת כ-1400 יחיד, בה"ת נקבע כי תנאי לפיתוח 70% נוספים הינו הכנת בה"ת נוספת, הדבר מעיד על בעיה אקוטית שמחייבת התייחסות לכל יחיד באזור. הצביע על אי התאמה בין הבה"ת לבין תכנית הר/1302 לעניין הסדרי תנועה. החוסרים בה"ת יכולים להשליך על רוחב הכבישים והסדרי התנועה וכו'. התכנית אינה יכולה לקבוע תנאים מחוץ לתחומה, כמו תנאים תחבורתיים והסדרי תנועה על רחוב רמתיים.

עו"ד וויל: לשאלת יו"ר הועדה השיבה כי לא העבירו הערות בכתב לבה"ת כי רק לאחרונה נודע על קיומה.

מר עודד בונה, מתנגד: ציין כי אינו בעל זכויות בתחום התכנית, והוא מתנגד כתושב הוד השרון. לעמדתו, לא ניתן להתקדם עם התכנון כל עוד תכנית המתאר של הוד השרון לא אושרה. תמיד משנים את התכנון, האזור שהיה מיועד לבניה נמוכה הופך לבניה גבוהה. אי אפשר לבנות כל עוד לא פותחה מערכת הדרכים הקבועה בתכניות אחרות כמו הר/1304, הר/1302. הבניה של 3 קומות הופכת ל 5 קומות כי העיר מוסיפה עוד קומות. התייחס לדיון בר השגה ומציין כי התכנית קבעה רק את אחוז הדירות הקטנות, אולם דירה קטנה שהיא צמודת קרקע יכולה להיות יקרה, וכך גם לגבי דירה קטנה עם עליית גג שתורחב. התייחס לאזור הנחל בתכנית ומציין כי אין טעם ליצור נחל מלאכותי ולהזרים בו מים כי בהמשך הנחל הופך לצינור ניקוז תת קרקעי, הדבר כרוך בבזבז מים ומשאבים.

עו"ד עוזי אהרונים, ב"כ בעלי מגרש 1134 עד 140 ו-170 בחלק בדרום מערבי: הסביר כי הוא מייצג מתנגדים הגובלים בשטח התכנית. התכנית מציעה בניה בת 5 קומות מול שורת הקוטג'ים כאשר מפרידה ביניהם רצועת שצ"פ ברוחב של 5 מ' שנועדה ככל הנראה למנוע תביעת פיצויים לפי סעיף 197. הבינוי המוצע גורם לצפיפות גבוהה, גורם לחסימת אור, אויר ונוף ומהווה פגיעה

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

קשה בקניין. מפנה להוראות תכנית המתאר של הוד השרון שהוגשה לוועדה מחוזית לעניין הממשק בין הבינוי הקיים לבינוי החדש. תכנית המתאר התייחסה למניעת מטרדים, לשימור ככל הניתן של האזור הסובב את הבינוי הקיים ולשילוב הבינוי המוצע לפי עקרונות "חיץ ירוק" או באמצעות בינוי באותו אופי לצד הקיים. מבקשים להחיל כאן את העקרונות שקבעה הועדה מקומית. לעניין זה מציין את התכנון שנעשה בתכנית הר/1304 ששמרה על שילוב נכון בין בינוי קיים ובינוי חדש ע"י רצועות שצ"פ, בינוי מדורג ובניה רוויה לאורך דכים ראשיות. לעניין חיץ ירוק נדרש שהוא יהיה משמעותי ובהקשר זה הפנה לפסק דין "ויטנר".

תכנית הבינוי מראה הפרשי גובה הבינוי בין מגרשי המתנגדים (9 מ') לבין מגרשי הבניה הרוויה במגרשים 214, 215 (18 מ') אשר צופים למגרשי המתנגדים ומהווים פגיעה בפרטיות. ניתן לשנות את הצבת המבנים במגרשים אלה ולצור חיץ גדול יותר מול המתנגדים ללא פגיעה בזכויות הבניה. כמו כן אפשר לוותר על קומת הכניסה ולייצר דירות גן ובכך להנמיך את הבניינים מבלי לפגוע בזכויות הבניה.

בהוראות התכנית נקבע כי נספח הבינוי הנו נספח מנחה ולמתנגדים אין ודאות לגבי העמדת המבנים בעתיד. מבקשים לקבוע כי כל שינוי בגובה, בקווי בניה, מספר קומות, מספר יח"ד, אחוזי בניה יהווה סטייה ניכרת וכי נספח הבינוי למגרשים 214 ו-215 הגובלים במתנגדים יהיה מחייב. מתנגדים להוראה בתכנית שקובעת כי תנאי להיתר בניה הנו הכנת תכנית פיתוח לכל השטח, לאור הטופוגרפיה והפרשי הגבהים בין מגרשי הבניה ומגרשי המתנגדים (עד 2.5 מ') מבקשים לקבוע בהוראות התכנית כי יש להתחשב במפלסי הכניסה במגרשים שבתכנית הר/1304 וכי מפלס הכניסה למגרשים 214 – 215 לא יעלה בגובהו על מפלס הכניסה למגרשים בתכנית הר/1304. מבקשים כי אישור תכנית הפיתוח יהיה כפוף להליך התנגדויות. להתנגדות צורפה חו"ד שמאית שקובעת כי אישור התכנית במתכונתה הנוכחית מהווה פגיעה במתנגדים ב-5.2 מיליון ש"ח, על כן מבקשים שתנאי לאישור התכנית יהיה חתימת בעלי הזכויות בקרקע על כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית.

עו"ד יצחק לוי, ב"כ פזה רפאל: התייחס לפגיעה בקניין תוך אזכור חו"י כבוה"א וחירותו. מגרש התמורה שהתקבל נוגד את סעיף 122 לחוק התכנון והבניה ואת תקן השמאים שקובע כי במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמה, כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למיקום בו היה קודם. המגרש המקורי נמצא בחלקה 19 ומגרש התמורה נמצא בחלקה 227 בקצה התכנית הכי רחוק שאפשר בניגוד לחלקות סמוכות שקבלו מגרשי תמורה קרוב יותר (כמו בית הנערה), זאת אומרת אם מתאמצים ניתן לתת קרוב יותר. הזכויות בחלקות המקוריות של המתנגדים הועברו לאחרים. אמנם החוק אינו אוסר זאת אך בתנאי שאין פגיעה באחרים.

מגרשי התמורה סמוכים למבני ציבור ולמגרש כדורגל, דבר שמהווה פגיעה מהותית בזכויות המתנגדים. פגיעה נוספת נגרמה ע"י הפקעת יתר מ-6 דונם במקור, ונותרו רק 3.013 דונם וזה בבעלות משותפת של בעלי זכויות אחרים (בניגוד למצב המקורי בו היו בעלים יחיד). ניתן היה להקצות מגרש קטן יותר. ציין כי הנושאים השמאים יועלו ע"י השמאי שי סקיף.

מר רן אורן, מתנגד- בעלי קרקע בחלקה 267 גוש 6442: הציג מספר נקודות עיקריות: הצפיפות בתכנית הנה בלתי מידתית ונמוכה מדי, הקצאת יח"ד אינה שיוויונית ביחס לזכויות התמורה שהוקצו לעיריית ת"א ומיקום מגרשי התמורה נחות יחסית למיקום המקורי שהוא מרכזי טופוגרפי. אחוזי ההפקעה בתכנית לטעמינו עולים על ה-40% ומספר יחידות הדיוור אינו מאפשר ניצול יעיל במשאב הקרקע.

לעניין שימור המבנים וההשקעה של עלויות השימור לא הוצג שום מסמך שמפרט איך הגיעו לעלויות של 11 מיליון ש"ח, וכיצד עיריית ת"א קיבלה את הזכויות כמרכיב קיים. בנושא השמאי שי סקיף ירחיב בהמשך.

מר נתי נוימן, שמאי מטעם בעלי זכויות בחלקה 5 גוש 6442, ו- חלקה 10 בגוש 6443: באופן כללי קיימות סתירות בין טבלאות האיזון לבין התקנון, למשל הוקצו מגרשים בעודף ובחוסר, מספר יח"ד במגרש בטבלאות האיזון שונה מהתקנון. בטבלאות האיזון חסר כל אזכור למקדמים, והן לא נערכו עפ"י התקינה העדכנית. התכנית אינה מקיימת את העיקרון של "קרוב ככל שניתן". חלקת המקור נמצאת בצפון התכנית וחלקת התמורה נמצאת בדרומה ואין כל קשר בין המיקום הקודם לחדש. הטבלאות יצרו מגרשים חדשים שהם במושע, מבקשים שהזכויות לכל בעל זכויות ייוחדו במגרש ספציפי.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

חלקות 193, 93, 95, 96, בגוש 6442 שבעלות עיריית ת"א קבלו מקדם של 1.37 במצב הקודם בין היתר מכיוון שסווגו כמוסד עפ"י תכנית הר/160, תכנית הר/160 לא אושרה מעולם ועל כן לדעתם יש להתעלם מהזכויות ויעודים הקבועים בה.

לעניין עלויות השימור ציין כי מעבר לכך שלא הוצגו נתונים לשימור, הרי כאן מדובר במצב שבעלי זכויות מקבלים הקצאה בכסף ותשלומים. טבלאות האיזון צריכות להתייחס לחלקה במצב קודם ולזכויות בחלקות בגינן מקצים את הזכויות במצב החדש. התשלום ביחיד דיור עבור הוצאות שימור גורם להפרשה נוספת שהיא מעבר ל- 60%, כאשר עיריית ת"א זוכה ליחיד תמורת השימור. בנושאים אלה מפנה לפסק דין **גדעון לרמן נ' הועדה מחוזית** שקבע כי העירייה או ועדה מקומית אינן רשאיות להתפרק מחובותיהם הציבוריות ולהעניק זכויות בניה תמורת חובות אלה.

הזכויות שנתנו במגרש 301 שמהווה מגרש לצרכי ציבור הן מסחריות לחלוטין, בית קפה, חנות ספרים, גלריה וכו'. מדובר בתכליות שאינן תואמות את המטרה לשמה הקרקע הפרשה, על כן יש להקצות לשטח זה ערך כלכלי ולהקצות אותו לבעלים המקוריים – עיריית ת"א. לעניין הצפיפות מפנה לפסק דין **יונה זלצמן** שקובע כי כל הפקעה או הפרשה מעל 40% תחשב כהפקעה או הפרשה עודפת, והפיצוי עבורה יכול להינתן בכסף או בדרך של העלאת ערך הקרקע ע"י הגדלת יחיד. יש צורך במתן התייחסות שונה בטבלת האיזון לחלקות עם שטח מינימלי שמאפשר בנייה לעומת חלקות שהשטח המינימלי שלהן אינו מאפשר בניה בהתאם לתכנית R6, לדוגמה חלקה 95 בגוש 6442 היא בגודל 365 מ"ר לא הייתה יכולה לקבל זכויות בניה והמשמעות היא שצריך לתת לה ערך אחר מחלקה שיכלה לקבל זכויות בניה. מנגד חלקה 9 בגוש 6442 היא בגודל של 23 דונם עם אותן זכויות (150 מ"ר), יתרת השטח היא שולית וזניחה ולכן והיה צריך להשתמש במקדם שונה.

לעניין ערכי שווי במצב קודם, הרי יש נכסים שנבנו בהם כבר בתי מגורים ומומשו זכויות הבניה והיתרה של השטח נכנסת לטבלאות האיזון כגון בחלקות 21 ו-25 בגוש 6442, לחלקות אלה ניתן מקדם זהה במצב קודם לחלקות האחרות שנכנסות, זאת אומרת מה שנשאר להם, "זנב חצר" או יתרת שטח ללא זכויות. לדעתנו יש להבדיל בין לבין חלקות שנכנסו לטבלה בשלמותן עם זכויות הבניה.

לנושא השלבים: מבקשים לקבוע בתכנית מועדים ושלבים, ולבדוק האם קיימים תקציבים לביצוע השלבים ע"מ להבטיח את מימוש התכנית. יש להתחשב באלמנט "הדחיה" במימוש הזכויות עקב בעיות בביצוע השלבים, כלומר ככל שיש מגרשים שיש בהם שלביות יש להביא בחשבון את אלמנט הדחיה.

לבסוף מבקש בשם בעלי הזכויות, לרכז ולייחד להם מגרש קרוב ככל האפשר, לדוגמה מגרש 212 או 213. ולייחד לכל בעלי הזכויות בחלקה מספר 5 בגוש 6442 וחלקה מספר 10 בגוש 6443 מגרש אחד, כי בעלי הזכויות מאוחדים ולא לפצל את זכויותיהם למספר רב של מגרשים, 6 מגרשים.

יו"ר הועדה: הודיע לוועדה ולצדדים כי חברת הועדה רוני גרניט, נציגת שרת הבריאות, לא חשה בטוב ותוחלף ע"י חברת הועדה רימה גנזל, נציגת שרת הבריאות, אשר תשמע את המשך ההתנגדויות.

מר שי סקיף, שמאי מקרקעין, בשם מתנגדים ובעלי זכויות בקרקע: היות והוא מייצג בעלי זכויות בכ- 20 חלקות בתכנית יציג בפני הועדה את כל הטענות באופן כללי ואחר כך תינתן בקצרה התייחסות ספציפית לכל חלקה.

תכנית הר/160 לעולם לא אושרה ואין להתייחס אליה לעניין זכויות קיימות בטבלאות האיזון במצב קיים, ואם להתייחס אליה באיזה אופן, היה ראוי לציין כי רק חלק מחלקה 96 בגוש 6442 הוגדרה כמוסד, אולם מעולם לא הוגדרו זכויות בניה למוסד.

התכנית הנדונה כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה ומתחמים שאינם באיחוד וחלוקה. היה ראוי להציג טבלת שטחים ומגרשים למתחמי איחוד וחלוקה וטבלה למתחם ללא איחוד וחלוקה על מנת לאפשר לבעלי הזכויות, ללא צורך במומחים, לדעת מה הן הזכויות שמקבלים בכל מתחם.

לעניין השימור מסכים עם הטענות שהועלו קודם וציין כי זה לא ראוי להטיל עוד מטלה על הציבור ובוודאי לא במצב שמתכננים בתי קפה ושימושים מסחריים בתחום המתחם המיועד לשימור.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לעניין תוואי רח' הפרדס שעובר בתחום התכנית שאמור לחבר בין כביש 4 לכביש 402 ודרך רמתיים, חלקו נקבע בתכנית הר/1302 שאושרה באפריל 13, וחלקו עובר בהר/1304 שאושרה בשנת 2005. עפ"י התכנית הנדונה הוא נקטע ברחוב המחתרות, כאשר ידוע היום כי תכנית מש/1 (תכנית תע"ש השרון) אושרה עם הכנה לתשתית למחלף מול הסיומת של רח' הפרדס. ההיצרות וההרחבות ברח' הפרדס לכל אורכו הופכות אותו לצייר בעייתי. סבור שרח' הפרדס כצייר חשוב בעיר עליו להיות מתוכנן באופן יסודי.

התכנית קבעה כי 20% מהדירות יהיו בשטחים של עד 80 מ"ר לטובת זוגות צעירים או דיור זול יותר. אולם עפ"י התכנון המוצע בתכנית כ- 130 יח"ד יהיו בשטח עיקרי של 142 מ"ר, מדובר בשטחים שלא ניתן לנצלם ולא תהיה בהם תועלת לבעלים וישמשו רק לגביית היטלי השבחה.

לעניין הניקוז של נחל גני צבי, מגבלה כזו עליה לקבל ביטוי בטבלאות האיזון.

סקר מספר תכניות שאושרו באזור עם צפיפות גבוהה יחסית לתכנית הנדונה וציין כי הצפיפות אינה עונה על הצפיפות שנקבעה בהוראות תמ"א/35. רק תכנית זו לוקה בצפיפות נמוכה (3.74 יח"ד לדונם ברוטו), עם הפקעות בשיעור גבוה והתכנית מוגדרת כתכנית לשימור, כוללת פארק של 194 ד' עם איחוד וחלוקה ולבסוף התקבל שימור שלא נעשה כהלכה וזכויות בניה מצומצמות יחסית.

התייחס לעקרונות השומה שהוכנה ע"י שמאי התכנית וציין כי הטבלאות חסרות פרטים שמחויבים עפ"י תקן 15, כמו תאריך קובע, ביקור במקום, מצב משפטי, ערכי שווי, מספרי עמודים של טבלת האיזון, פרצלציה, היתרי בניה של מבנים קיימים (בעיקר בית הנערה/עיריית ת"א אשר קיבלו זכויות נרחבות בגין אותם מבנים), הקצאת מגרשים קרוב ככל האפשר וכו'. לעניין ריכוז הזכויות נקבע בתקן 15 כי ריכוז הבעלויות יעשה כל עוד הוא לא פוגע בזכויות הבעלים האחרים בתכנית. להערכתו והבנתו אי אפשר היה לפגוע יותר בבעלים הפרטיים ע"י ריכוז זכויות עיריית ת"א ועסקת קומבינציה שנעשתה עם כמה חלקות סמוכות. כמו כן מיקום של זכויות התמורה מהווה פגיעה גם הוא.

לעניין הזכויות שהוקצו לחלקה 1 בגוש 6442 שבבעלות עיריית ת"א מציין כי חלק מהחלקה, כ- 5.3 דונמים, מיועד לדרך מאושרת ושצ"פ אשר קיבלו זכויות ברה- פרצלציה. כנ"ל בחלקה 96 גוש 6442 כ- 1.25 ד' ביעוד דרך מאושרת ושצ"פ שקבלו זכויות בתכנית.

לעניין ההתייחסות לקרקע חקלאית מוכרזת בטבלאות האיזון ציין כי עקב אישור תמ"מ/21/3 שיעדה את כל השטחים בתחום התכנית לפיתוח עירוני, הרי אין ערך שמאי להכרזה חקלאית ואין מקום לעשות אבחנה בין שטח חקלאי ללא הכרזה לבין שטח עם הכרזה.

ציין כי למקדם של 1.37 לחלקות שבבעלות עיריית ת"א אין כל הצדקה שמאית ולדעתו צריך לבטלו. יתרה מכך עפ"י עקרונות השומה נקבע מקדם אחיד לפי טיפוס בניה שיש בו מעט מאוד יחידות דיור מסוגו בתוכנית, הוא נקבע כמקדם של אחד וכל השאר הולכים אחריו, מה שנקרא, מקדמים משופרים לעניין קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית. אין לקחת את החריג ולהפוך אותו לסטנדרט וממנו להקיש לשאר. לוקחים את המרב, את המסה הגדולה, היא נקבעת כמקדם אחד והשאר נקבעים כמקדמים שנגזרים ממנו כלפי מעלה או כלפי מטה. זה לא נעשה בתוכנית הזאת.

דיווח מעסקאות של מס שבח מלמד כי ריבוי שותפויות או חלוקה של חלקה גדולה לחלקים קטנים בין בעלים, לא בהכרח מקטינים את שווי מטר מרובע ברוטו בתוך החלקה. בעצם הבעלויות האלה נקנות בכסף רב יותר מאשר המחיר בו נקנית חלקה גדולה. אולם, כל מי שיש לו בעלות פרטית ולא משנה מה גודל החלקה שלו לא מקבל מקדם הפחתה ולא שיש מספר בעלים מקבלים מקדם הפחתה. המקדמים צריכים להיות תואמים את מה שהשוק מדבר ולא עפ"י התאוריה. ראוי היה לפרסם טבלה של מקדמי השווי של כל מגרשי התמורה כולל פירוט של כל המקדמים. יש לאפשר רמת שקיפות סבירה שתאפשר לציבור לדעת מה הפרמטרים שקבעו את מקדם השווי של המגרשים לשיטתו, עיריית תל אביב קיבלה זכויות עודפות של מאה מליון שקל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לאופן ההקצאה של זכויות הבניה לבעלים השונים, למעט עיריית ת"א ומספר חלקות הקשורות לעסקת הקומבינציה, כמעט כל שאר הבעלים נשלחו לדרום מערב התכנית. הקצאת הזכויות הייתה צריכה להיעשות באופן הוגן כלפי כולם, ללא העדפת עיריית ת"א. יש מגרשים שהוקצו בעודף ויש שהוקצו בחוסר, יש טעויות במספר יח"ד, והיה מן הראוי לבחון את הטבלאות ביסודיות טרם פרסומן להפקדה. מגרשי התמורה כוללים בעלים רבים דבר שמקשה מאוד על המימוש. הבהיר בהתייחס למספר השותפים, כי כאשר מדובר בקרקע חקלאית, הבעלים אדיש לכך, אבל כאשר מדובר במגרש לבנייה הרי הבעלים לא אדיש לכך.

לסיכום הטענות: צריך להשמיט את תכנית הר/160 כתוכנית מאושרת, צריך להציג לוח שטחים נפרד לאיחוד וחלוקה. השימור חובה שיהיה על חשבון העירייה, השימוש במבנים לשימור אסור שיהיה מסחרי, יש להסדיר את הרצף של רחוב הפרדס מכביש 402 עד כביש 4, לאור התכנון המאושר לאחרונה יש צורך בחיבור הר/1310/ א עם מש/1 ליד רחוב הדבש. יש לעגן את עניין ניווד זכויות הבניה בהוראות התכנית כדי שלא יראו בהם כסטייה ניכרת ויימצא אפיק חדש לגביית היטל השבחה נוסף. מתן ביטוי בטבלאות למגבלה למימוש הזכויות ככל שקיימת בדרום מערב התכנית. הכפלת יח"ד הדיור לפחות על מנת שתעמוד בתמא/35 ובפרופורציה לתכניות אחרות. לפצל את מגרשי הבניה למגרשים קטנים, השלמת הפרטים החסרים בטבלת האיזון, לתקן את מקדמי השווי, ביטול העדפת עיריית ת"א, לבצע הקצאה קרובה ככל האפשר במפרוז ולא במושע.

לעניין התנגדות אלעד רוזנברג חלקה 2 גוש 6442: להמחשה, החלקה קבלה 3.59 יח"ד ברוטו. חלק מהחלקה נכנס לאיחוד וחלוקה וחלק לא. הדבר נעשה לא בהתאם לבעלויות הקיימות בחלקה ולא בהתאם למבנים הקיימים. יש חסר בהקצאה של 360 אלף ש"ח.

לעניין התנגדות יעל זינגר שניידר גוש 6442 חלקה 255 ו-257: החלקות קיבלו את ההקצאה במגרש 220, הם קיבלו כעשרים יחידות דיור שהם 3.84 יחידות דיור לדונם ברוטו, מגרש 220 הוקצה בשיעור של 112.24%. המגרש ממוקם רחוק ממיקום החלקה המקורית בצמוד לשכונת גני צבי, ההקצאה היא בחסר של 330,000 ש"ח. חלק מחלקה 255 לא נכללה באיחוד וחלוקה שעל בסיסו החלקה הזאת הייתה צריכה לקבל זכויות. החלקה נטמעה בחלקה אחרת מבלי לשים לב. אז יש לוודא שהחלק הצפוני של חלקה 255 לא יהפוך לחלק ממגרש 111, הגבול ביניהם מאוד לא ברור. לתקן את שיעור ההקצאה.

לעניין דוד אריאל וגולדשמידט טלילה, גוש 6442 בשש חלקה 267: החלקה קיבלה כ-4 יחידות דיור לדונם ברוטו, צריך להקצות לה מגרש במקום טוב יותר, מגרש 203 ככל שניתן, בהתאם לעקרונות בחוות דעתו.

לעניין פאזה רפאל, גוש 6442 חלקה 19: יש לתת ההקצאה לא במושע שניתנה עם שותפים נוספים וככל שאפשר במקום של החלקה המקורית, החלקה נמצאת צמוד לבית הנערה וקיבלה את הזכויות שלה במקום מרוחק כפי שעורך דין לוין ציין.

מר עלי גולדשטיין, מתנגד גוש 6443, חלקה 81: החלקה בבעלותו נחצתה לשניים ע"י תוואי רח' הפרדס החדש. החלק השני ניתן לבעלים אחרים, והוא מקבל פיצוי בחלקה 222. מבקש לקבל זכויות בחלק בצד השני של הכביש שנמצא בבעלותו. מגרש התמורה הנו בבעלות רבת שותפים לא מוכרים, ולא מעוניין בשותפים כי זה יקשה מאוד על מימוש הזכויות, שמותנה בפעולות שאינן בשליטתו. אחוז ההפקעה עומד על יותר מ-57%, זה מעבר למותר והפיצוי אינו הולם.

שי סקיף: ההקצאה של המתנגד בחסר של 1.9 מלש"ח לשיטתו.

לעניין ברוך קאופמן גוש 6442 חלקה 98: באיחוד וחלוקה נכלל שטח של 1.682, זכויות התמורה ניתנו במגרש 220, 3.95 יח"ד לדונם ברוטו. ההקצאה הנה בשותפות עם 19 בעלים נוספים. קיים חוסר הקצאה בהיקף של 540,000 שקל. ההפקעה הנה בשיעור של 65%. הותירו למר קאופמן 1488 מ"ר מחוץ לרה פרצלציה. הגדירו 750 מטר לשתי יחידות דיור באזור מגורים א' שמחוץ לרה פרצלציה. מבקש לשנות את החלק שלא נכנס לרה פרצלציה 1500 מ"ר עם זכות ל-4 יח"ד. לחילופין ניתן להגדיר כי בחלקה של שבשטח 1488 ניתן לבנות 4 יח"ד ללא צורך בהקלה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד אפרים היים, ב"כ פר הדר מפעל המים, אגודה שיתופית: האגודה היא בעלת מפעל המים ומספקת מים בתחום העיר הוד השרון. פועלת משנות ה-20 ויש לה את כל האישורים.

ראשית ציין כי בתכנית מוצעת דרך שעולה על מבנה מגדל השמירה המיועד לשימור. זה מעיד על טיבה של התכנית. התכנית שהופקדה לוקה בפגמים מהותיים: העדפה פסולה, הפקעות יתר, אפליה אסורה, הפנה לכתב ההתנגדות ולפירוט השמאי שניתן ע"י שמאי שי סקיף.

האגודה בעלת 4 חלקות בתכנית, חלקה 97 נעלמה מטבלאות האיזון. הבהיר מדוע אסור לפגוע בזכויות האגודה שמפיקה מים ראויים לשימוש במפעל המים שלה. מתנגד להוראה בתכנית שקובעת שהצנרת תיקבע ע"י מי הוד השרון, מדובר בגוף מתחרה ואין לתת לגוף מתחרה לקבוע איך להניח את הצנרת.

טבלת האיזון והקצאה חסרת יסוד וגוזלים מהאגודה 3 חלקות ומקצים לה זכויות עבור חלקה 9 בלבד, וזאת במיקום מרוחק בחלקות 233 ו-236. לדעתו לא ניתן להקצות לאגודה זכויות במקום אחר מחלקת המקור כי קיימים בחלקה עדיין זכויות שאיבה ולא ניתן לבטל זכויות אלה והאגודה לא יכולה לקדוח במקום אחר. בנוסף יש פגמים בחישוב הזכויות כמו ההסתמכות על הר/160 המופקדת. יש לחייב בהוצאות בגין הגשת ההתנגדות.

שמאי שי סקיף הבהיר כי האגודה נמצאת בחסר של כ-1,650,000 שקל וזאת לאור אי הכללת כל החלקות בטבלאות

מר מרדכי גרינפלד יו"ר מפעל המים כפר הדר: בבעלות האגודה 4 חלקות, עבור חלקות 94 גוש 6442 ו-138 גוש 6443 לא התקבלו זכויות, החלקות נרשמו מתחת לקו בטבלת האיזון. מבקשים לרשום את החלקות מעל לקו. רק בחלקה 9 קבלנו זכויות מכיוון שהחלקה היא בשותפות עם מנהל מקרקעי ישראל.

על חלקות אלה קיימות 3 בארות מים עם שלוחות פעילות שחשובות לוויסות המים, כל המערכות מבוססות באמצעים אלקטרוניים ובקרה משוכללת. כרגע לא שואבים אך המים ראויים לצריכה ויש תכנית לשכלול.

עו"ד אייל מרום ב"כ בעלי זכויות בקרקע, עיקרי ההתנגדות יוצגו ע"י השמאית נחמה בוגין לנושא השמאי ואדר' מוטי כסיף יציג את הנושא תכנוני.

אדר' מוטי כסיף: הצפיפות המוצעת בתכנית עומדת על 7.7 יח"ד נטו, אולם תמ"א/35 קבעה רף מינימלי בהוד השרון של 10 יח"ד נטו. בדרך כלל השאיפה היא למקסימום או לאמצע.

לאור זאת שהתכנית קבעה כי 20% מהדירות יהיו דירות קטנות נוצר מצב בו מתקבלות דירות גדולות בשטח של כ-142 או 155 מ"ר שטח פלדלת לדירה. אין ביקוש בשוק לדירות בגודל זה. לאור זאת ניתן להגדיל את הצפיפות בתכנית בלי להגדיל את הזכויות, אך בתוספת 2 קומות. כמו כן מבקשים להגדיל את שטחי המרפסות עד ל-20 מ"ר וזאת על מנת לשפר את רווחת הדיירים.

גב' נחמה בוגין, שמאית מקרקעין מטעם בעלי זכויות בתכנית: ההתנגדות היא בשם בעלים רבים עפ"י הפירוט בחו"ד שהשמאית לחלקות 7, 17, 27, בגוש 6442 וחלקות 5, 6, 11, 12, 26, 27, 139, 40, בגוש 6443. הסבירה כי מתייחסים לחלקות כמקשה אחת, כי נחתמה עסקת קומבינציה עם שני יזמים למימוש הזכויות ביחד. לגופו של עניין ציינה כי כיום מחפשים איפה להקצות קרקע למגורים על מנת לספק יח"ד לשוק, על כן מחובתה וזכותה של הועדה מחוזית להגדיל את הצפיפות באופן משמעותי כפי שנקבע בתמ"א/35. במהלך השנים שהתכנית התקדמה התקבלה הנחתה של משרד הפנים ל-20% דירות קטנות, ללא בחינת התוצאה מכך. אף אחד לא התכוון לגודל דירות בשטח ממוצע של 155 מ"ר. על כן צריך לקבוע שטח דירה ממוצע סביר, בשפה שמאית. נוצרות זכויות בניה שלא ניתנות למימוש והתכנית גם לאור הצפיפות הנמוכה אינה ממצא את היכולת הכלכלית שלה. על כן מבקשים להגדיל לפחות ב-20% את מספר יח"ד, להוסיף שתי קומות לבניינים, ליצור שטח פלדלת של 115 מ"ר ליחידה. כך רשויות התכנון יבטיחו ניצול כלכלי ראוי ותכנוני יעל של חטיבת קרקע של מאות דונמים בין אחרונים והטובים שנותרו באזור ובמרכז.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לנושא המקדס 1.37 שנקבע לעיריית ת"א בבית הנערה הצטרפה לדברי השמאים האחרים וציינה כי התכנית הר/160 לעולם לא אושרה, כי לא כל השטח נמצא ביעוד למבני ציבור וגם המבנים הקיימים הם ללא היתר ורובם נטושים ולא משמשים כבית ספר. הועדה המקומית התייחסה לאורך כל הדרך כשטח חקלאי ולא כבית ספר. עפ"י תקן 15 אין להביא בחשבון בניה לא חוקית. המשמעות הכלכלית למקדס שמתעדף את עיריית ת"א היא גריעת 190 יח"ד בשווי של כ- 150 מיליון ש"ח מכלל בעלי הזכויות והעברתם לבית הנערה ללא כל הצדקה.

בחלקה 9 בגוש 6443 קיימת באר ללא התייחסות כל שהיא בהוראות התכנית, למיטב ידיעתם הבאר עלולה ליצור מגבלות בניה במגרשים 211, 212 הסמוכים. ביקשה לבדוק את הנושא ולתקן את טבלאות האיזון בהתאם

לעניין עלויות השימור ציינה כי ניתנה לבית הנערה תוספת של 11 מיליון ש"ח עבור עלויות השימור ללא כל הסבר ואף הצדקה. במידה ויש כאלה עלויות שימור אז צריך לחלקם בין הציבור כולו ולא ליזכות בית הנערה / עיריית ת"א בלבד.

בקשת לאחד את הזכויות המוקצות לחלקות שפורטו לעיל ביחד (כמפורט בחו"ד).

בטבלאות ההקצאה יש שני מצבים קיצוניים שיש צורך לתקנם, האחד הוא פיזור לא סביר לזכויות של חלקה 11, משפחת סלע, שניתנו בשלושה מגרשים ויש לרכזם במגרש אחד ככל שניתן. המצב השני הוא בהקצאת חלקה 27 שממוקמת בחלק הצפון מערבי של התכנית, חלקה שנמצאת באותה עסקת קומבינציה והזכויות שלה ניתנו בקצה השני של התכנית, ליד הנחל. מבקשים להחזיר את הזכויות למיקום המקורי של החלקה.

עו"ד טלי סלטון-ישועה, ב"כ בעלי זכויות בתכנית ברח' הגשר: הציגה תמונות של מבנים קיימים צמודי קרקע שנבנו עפ"י 6/R. המתנגדים אינם מתנגדים לתכנית באופן גורף, הם מתנגדים רק לפגיעות הלא הכרחיות שהתכנית גורמת שהן פגיעות דרמטיות בקרקע שלהם ובשוויה. מציעים פתרונות לצמצום הפגיעה, לא הסיפקו לסכם את הנושאים עם הוד השרון טרם הדיון. מגרשי המתנגדים הם בשטח של כ- 1.5 ד' למעט מגרש אחד (114), מדובר בחלקות צרות וארוכות וזה משמעותי מבחינת הבינוי הנוכחי ומבחינת ניצול המוצע בתכנית זו.

ההחלטה לשמר את בית הנערה גרמה לכך שמרבית הבינוי ירד דרומה, כמו כן ההחלטה לשמור על גובה נמוך השפיעה באופן משמעותי על חלקות המתנגדים ועל הרגישות המתחייבת בתפר בין הבניה הקיימת לחדשה, שנשמרה במרבית התכנית למעט במתחם של המתנגדים.

מתנגדים לאופי הבניה המוצעת בתא שטח 206 ו- 207 שהוקצו לעיריית ת"א. גובה מבנים של 5 קומות עם הפרשי טופוגרפיה משמעותיים ואפשרות להבלטת המרתף מהווים שינוי מהות לבינוי באזור התפר בין הבתים הקיימים לחדשים, אומנם מוצע שצ"פ אך הוא צר ולא מספק. לעומת זאת במזרח התכנית בצמוד לבית הנערה נעשו צמודי קרקע מול צמודי קרקע.

מפנה לסעיף 4.2.2 להוראות התכנית שקובע שבמקרה של מגרשים הגובלים בבניה קיימת נמוכה ידורג המבנה כלפי הבניה הקיימת, אולם בנספח הבינוי אין חתך מחייב שמסקף זאת. מבקשים שיצורף חתך מחייב שישקף את הדירוג. אין מניעה לחלק את המגרשים לחלק דרומי בו הבניה תהיה נמוכה בהתאם לבניה הקיימת (3 קומות) ובחלק הצפוני ניתן לבנות עפ"י התכנית וזאת ללא צורך בהפחתת יח"ד/זכויות. התכנית גורמת לפגיעה משמעותית בפרטיות ובנוף וגורמת לירידת ערך של הבתים.

כמו כן מבקשים בשל לשמור על התפר להרחיב את השצ"פ מצפון למגרשים לכ- 8 מ' ולהפכו לדרך פנימית שתאפשר כניסה צפונית למגרשים, וזאת על מנת לאפשר את מימוש היחידה הנוספת במידת האפשר. לעניין הגובה ולצורך השמירה על התפר מבקשים לקבוע בתכנית כי תוספת גובה וקומות תהווה סטייה ניכרת, לפחות באזור ההשקה.

בתכנית נקבעו מגבלות להוצאת היתרי בניה, דרישות מקדמיות כמפורט בסעיפי שלביות. היות ובמגרשי המתנגדים שהתוספת בהם רק שתי יח"ד, מבקשים לפטור מגרשים אלה מנושא השלביות ומהמגבלות למתן היתרי בניה. מבקשים לפטור מהצורך בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המחם כתנאי להיתר בניה כפי שנקבע בסעיף 6.1.1 לתכנית ולהסתפק בבינוי שכל אחד יציג

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

באותה חלקה. מבקשים לבטל את הסעיף המאפשר לוועדה המקומית לבצע תשתיות בתחום המגרש.

יש להתייחס לנושא הניקוז, עקב שינוי פני הקרקע עם תחילת הפיתוח באזור כתנאי לאישור התכנית או לכל הפחות כתנאי להיתר.

התייחסה לחלקה 114 שנמצאת בקרבת הנחל, ע"י טיפול נקודתי ניתן לסדר את גבול החלקה באופן שלא תהיה בתוך פשט ההצפה וליצור צורה רגולרית לחלקה. בנוסף לכך חלקה 114 הנה בשטח של 1.2 ד' והיא החלקה היחידה שאינה מגיעה לשטח מינימלי של 1.5 ד', ומבקשים לשנות את גודל המגרש המינימלי על מנת לא לפגוע בחלקה.

עו"ד יואל שטרן מטעם ב"כ בעלי חלקה 697 ברח' התכלת 13: להתנגדות צורפה חו"ד שמאי שי סקיף וחוו"ד אדר' איתן דנון. התייחס למתחמי מבני הציבור שמוקמו בין הנחל לבין רח' התכלת וציין כי אין הגיון תכנוני למקם את מוסדות הציבור באזור סמי כפרי כאשר מרבית הבניה חדשה המוצעת נמצאת באזור הצפוני והצפון מערבי של התכנית ובצד הדרום מערבי (בו תוכננו מבני ציבור). ההפקעה בחלקת המתנגדים היא 60%. הזות מבני הציבור מהמקום בו הם מוצעים והצמדתם לאזורי הבניה החדשה יש בה בכדי לתת מענה למרבית התנגדויות ולפתור מספר בעיות בעת ובעונה אחת. ראשית מבני הציבור ימוקמו באזור הביקוש הנכון, הפקעת היתר תבוטל והקצאת הזכויות תהיה בחלקת המקור ולא בפניה הדרום מערבי כפי שהוצע בתכנית.

חלקת המתנגדים במצב נכנס אינה במושע, אולם במצב יוצא הזכויות הן משותפות ושני אחים שהיו בעלים יחידים פוצלו לשני מגרשים משותפים כאשר אחד מהם ביעוד מגורים ב' והשני ביעוד מגורים ג'.

בתכנית לא נעשה הליך שיתוף ציבור כראוי, זה היה פותר המון בעיות תכנון ובעלויות.

טבלאות האיזון אינן עומדות בתנאי סעיפים 122 ו-121 לחוק לעניין השווי והקרוב ככל הניתן ובעניין זה יש פגיעה בלתי מידתית. לעניין הוראות השלבויות והתנאים להיתר שבתכנית, כגון תנאים תחבורתיים וטיפול בנחלים, אלה יוצרים הפליה נגד הבעלים הקטנים הפרטיים, כאשר הבעלים המאוגדים ועיריית ת"א מסוגלים להגיע קודם להיתרי בניה. התייחס לשלבי הכנת הבה"ת וההשפעות התחבורתיות הצפויות מאזור תע"ש השרון. הפגיעה בזכות הקניין עפ"י הלכות בתי המשפט חייבת להיות מידתית, הפגיעה עקב התכנית אינה מידתית ומפלה בין גופים יותר גדולים לבין פרטיים. מבקשים את הזכויות קרוב ככל שניתן בחלקה 119. השטח הירוק המופקע הוא מיותר, כאן לא מדובר בנחל זה ואדי והטיפול בו לא מצריך שטחים גדולים כל כך, ולפגוע באנשים. הוסיף לגבי מבני הציבור כי תכנית האב קובעת שיש להשתדל שהגישה אליהם תהיה ברגל, וזה תומך בהצעה להעבירם. הוסיף עוד לגבי הגדלת הצפיפות.

השמאי **שי סקיף** הציג את הזכויות שהוקצו עבור החלקה במגרש 233 עם 95 שותפים ובמגרש 220 עם 7 שותפים. ההקצאה היא בחוסר של 340,000 ש"ח. אם מבטלים את מבני הציבור ישלהוציא אותם מהאיחוד וחלוקה.

יו"ר הוועדה: ציין כי תגובת הוועדה המקומית תישמע בישיבה הקרובה המתוכננת ליום 2.2.14 (העיר כי ישלחו הזמנות וייתכן והמועד ישתנה). ציין כי עקב החלטת חברת הוועדה נציגת שרת הבראות, מי שהשמיע טענותיו בראשית הדיון וירצה להשמיעם שוב, יוכל לעשות כן בישיבה הקרובה.

עו"ד יורם גולדברג ב"כ משפ' בלאס, נורית סינורודין, יגאל גרטל: להתנגדות צורפה חו"ד שמאי שי סקיף ואדר' מולה רווה. ההפקעות מחלקות המתנגדים הם מעבר ל-63% והפיצוי שניתן אינו מספק, מבקשים שהפיצוי יהיה לפחות קוטג' אחד לכל 250 – 260 מ"ר, שיהיה אפשר לבנות 6 קוטג'ים על 1560 מ"ר. יש להכפיל את מדד הצפיפות.

גב' נורית סינורודין מתנגדת: בבעלותה שטח של 4.8 דונם, כולל בית מגורים. השטח נמצא במיקום טוב ומבוקש בהוד השרון והתכנית מעבירה אותה למקום נחות שנמצא רחוק ממקום מגוריה ובניגוד לתקן. בהקצאה קיימת העדפה לבעלי קרקע אחרים לעיריית ת"א. ההפקעה עומדת על 67% מהשטח החלקה ללא מתן פיצוי על הפקעת יתר. השטח החדש הוא בשותפות של

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

3-4 שותפים חדשים כאשר חלקם גרים בחו"ל. ואין יכולת לממש את הזכויות, הפגיעה אינה מידתית.

אדר' מולי רווה: לעניין הצפיפות בתכנית, מציין כי ל-2170 יח"ד הכלולים בתכנית נדרשים כ-72 ד' שטחי ציבור. התכנית מציעה כ-201 ד' שטחי ציבור, כלומר קיימים מספיק שטחי ציבור שמאפשרים הגדלת הצפיפות והתאמתה לתמ"א/35. אופי הבינוי המוצע בתכנית שעולה על 3 קומות ועד 5-7 קומות הנו אופי עירוני ולא בינוי כפרי. הבינוי בתכנית מציב שתי בעיות, האחת סמיכות הבניה הרוויה לבניה צמודת קרקע, נדרשת הפרדה ע"י שטחי ציבור או כביש לפחות. הדבר השני הוא צורת הבינוי, ישנם בתים שאורך החזית שלהם כ-43 מ', במרחקים של כ-מטר אחד מהשני עם חניה עילית וזה יוצר תחושה של חומות למסתובב ברחוב. החיבור העתידי לכביש 4 כן מאפשר את העלאת הצפיפות בלי להעמיס על מערכת הדרכים הפנימית. מציג סקיצה שמיישמת את הנושאים שנטענו. בתחום בית הנערה קיימים שטחים רבים שאינם מיוערים וניתן להקצתם למגורים ללא פגיעה בשטחי הציבור, הפרדה בין הבניה הרוויה לבין צמודי הקרקע ע"י שטחי ציבור, יצירת מרווחים סבירים ומקובלים בין הבניינים ושמירה על המערכת הדרכים הראשית. מציע בניינים של 10 – 18 קומות, עם הכפלה של יחידות הדיוור.

שמאי שי סקיף בשם בעלי זכויות בתכנית: הוסיף בעניין נורית סינורודין, גוש 6442, חלקה 23. ההקצאה נעשתה במשותף עם 7 בעלים. החלקה נכנסה באופן נפרד לתכנית וזכויותיהם מוקמו רחוק מאוד מהחלקה המקורית. ההקצאה בחוסר של כ-1.1 מיליון ש"ח.

ביחס ליגאל גרטל גוש 6443, חלקה 78, ההקצאה נעשתה עם 4 שותפים בחלקות 77, 79, 80 ו-103, ההקצאה בחסר של כ-חצי מיליון ש"ח.

יו"ר הועדה: ציין כי הועדה תשמע התנגדות בשם עו"ד חגי אסרף ומציין כי ההתנגדות התקבלה באיחור. הועדה תשמע את ההתנגדות ואחר כך תתקבל החלטה אם לקבלה.

מר סלמנדר ברוך, מתנגד: החלקה נמצאת ברחוב הגשר 23, נימוקי ההתנגדות מפורטים בחו"ד השמאי ד"ר אורי הורוביץ. עפ"י מצב קיים היה ניתן להקים שתי יח"ד על החלקה ששטחה כ-1 ד', לעומת זאת בעלי החלקה מקבלים זכויות במשותף, שווי הזכויות במצב נכנס הנו כ-4 מיליון ש"ח וביוצא כ-3.8 מיליון ש"ח ועקב המושיע השווי יורד ל-2.7 מיליון ש"ח. התכנית מפקיעה מהחלקה כ-45% בצירוף להפקעות קודמות מתקבלת הפקעה גבוהה מאוד. מבקשים שהחלקה תישאר ללא שינוי, קרי זכויות לשתי יח"ד ולאפשר בניה כפי שהיה במצב הקודם.

עו"ד יהודה שאוליאן, ב"כ אבנר ורונית פורר, גוש 6443, חלקות 139, 140, 135: חידד מספר נקודות תוך שציין שאין טעם לחזור על דברים שכבר נאמרו. רוב התמורה שהבעלים מקבלים היא במגרש מרוחק מספר 214, שחלקם בו הוא 0.82. בחלקה 233 קיבלו שבריר זכויות במגרש עם בעלים רבים אחרים. אפשר, גם עפ"י ההלכות, לרכז את הזכויות. כמובן חלקת התמורה רחוקה מהמקור.

במגרש ההקצאה 214 ישנם שטחים מעובדים עם מערכות ההשקיה, שדה חרוש עם תילים. יש לבדוק אם מדובר בפולש או שוכר לטווח ארוך שעלולים לגרום לדחיית מימוש הזכויות, ויש לתת לזה כמובן ביטוי בטבלאות האיזון.

דן לאופר שמאי מקרקעין, מטעם עו"ד י. שאוליאן: ציין כי הגיש חוות דעת וחידד שתי נקודות. בטבלאות האיזון שווי קרקע נכנס לפי דונם אקוויוולנטי עם שער חליפין, כך שיצא שדונם אקוויוולנטי מקבל 3.8 יח"ד, אולם אצל המתנגדים דונם אקוויוולנטי יצא 3.2 יח"ד, מניח שזאת טעות שניתן לתקנה.

ביחס למתחם בית הנערה, מכיוון שמדובר בשטח בנוי מצומצם על שטח גדול מאוד שהוא מעין חצר, הציג מודל חישוב לחישוב שטח בנוי ושטחי חצר במתחם, עפ"י מדידה מתצלומי אוויר, ולאחר שקלול יוצא כי טבלת האיזון נתנה ערך של כ-775,000 ש"ח עבור יח"ד במתחם הנערה. לסיכום הבנוי שניתן ביתר לבית הנערה מקפח את יתר בעלי הזכויות ב-245,000 ש"ח לדונם.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד הדר טל, ב"כ עדי גריידי ואחרים: על חלקת המתנגדים אושרו שני מגרשים חדשים, 218 ו-219. למרות שנקבעו על החלקה מגרשים חדשים למגורים זכויות המתנגדים פוזרו בתחומי התכנית על פני 3 מגרשים: 215, 217, 233. מגרש 219 נהפך למעין מגרש סל אילו רוכזו כל שבירי ושברי השברים של הזכויות בתכנית.

כשמתייחסים לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, שקבע קרוב ככל האפשר מתכוונים למצבים שבהם אותה חלקה יועדה לשטחי ציבור ולא ניתן לממש עליה זכויות, אולם במצב של התכנית המוצעת החלקה יועדה למגורים והבעלים המקוריים נשלחו למקום אחר.

בין כל בעלי חלקת המתנגדים קיים הסכם שיתוף שהסדיר מימוש משותף "קומבינציה". אין להחליף מושע מוסדרת עם הסכם שיתוף במושע מפוזרת. ולעניין מקדמי השווי, שבוחנים מושע צריך לקחת בחשבון שהיא מוסדרת במסגרת הסכם שיתוף וזה מבטל את ההשלכה השלילית.

מר שי מוזס, מתנגד, מגרש 113 ברח' הפרדס מזרחי לתכנית: בהמשך לדברים שצינו התייחס לבעיות תעבורה ובטיחות שעלויות להיווצר מהתכנית. הרחוב הראשי בתכנית מיועד להתחבר לכביש גהה בעתיד ואינו דרך גישה לאזורים בתכנית. דרכי הגישה הם רח' המחותרות ורח' הפרדס. רח' הפרדס הנו רחוב חד סטרי ברוחב של 10 מ' עם בניה משני הצדדים, והוא עמוס כבר היום ומהווה מפגע בטיחות. תוספת של מאות משפחות לאזור הנה מעמסה לא הגיונית, על כן מבקש לקבוע בתכנית המוצעת שלא יהיה חיבור בין רח' הפרדס הישן לבין התכנית. העלה את הצורך בדירוג הבניה החדשה מול הבניה הקיימת. כמו כן מציינ כי לתכנית יש המון שטחי ציבור פתוחים ביחס לבניה, אבל באזור הסמוך לחלקתם אין שצ"פים ביחס לבניה ושטחי הציבור הפתוחים מופרדים ע"י כביש ראשי.

גב' איילת שושן, מתנגדת, טענה בשם כ- 20 תושבי סמטת הירק והסביבה: מדובר ברחוב צר וקטן ללא מוצא שמגיע לנחל שמשרת רק את הדיירים הגרים בו. הרחוב פותח בתיאום עם העירייה ונמצאו פתרונות לבעיות התחבורתיות. מתנגדים להפקעות המוצעות בתכנית. מעדיפים שהבניה תהיה צמודת קרקע או שטחי ציבור ללא מטרדים, מבקשים להמשיך את המצב כיום עם רחובות שקטים וטובלים בירק. ציינה כי יש לתושבים דין ודברים עם העירייה ויש אוזן קשבת.

מר יהודה ברורמן, מתנגד: גר ועוסק בנחלה חקלאית. הצפיפות והבניה הגבוהה יפגעו באיכות החיים, בסביבה הכפרית ההיסטורית כתוצאה מרעשים וזיהום אויר. יש לשמור על הנוף הכפרי הראשוני וכי הבתים שאמורים להיות צמודים לנחל יורחקו וגובהם יופחת. ביקש כי הדרך שעוברת בין הנחלה לבין חלקות 24, 25 תורחב לרוחב של כביש שירות לרכב שיאפשר גישה לחלק הצפוני של הנחלה. במידה והאופי הכפרי לא ישמר ביקש כי זכויות הבניה שלו יהיו כמו של יתר השכנים ברחוב הגשר. התכנית תגדיל את שכונת הדר בכ- 2,200 יח"ד עם תוספת של 4,400 כלי רכב עם מעט דרכי גישה שהן כיום עמוסות. התכנית אינה ערוכה לתשתיות ובמיוחד התחבורתיות, על כן ביקש להפחית את מספר יח"ד בתכנית.

עו"ד אלי וילצ'יק, ב"כ עמוס פלינט ומרדכי גרינפלד: ציין כי הוא מייצג שלוש התנגדויות והציג את מיקום המתנגדים. התייחס לריבוי השותפים בחלקות התמורה ואי עמידה בעקרון "קרוב ככל האפשר". ציין כי חלקה 32 בבעלות ע. פלינט נכנסת בחצי לאיחוד וחלוקה והחצי השני עליו קיימות שתי יח"ד אינה בתוך האיחוד וחלוקה. חצי המגרש שנכלל באיחוד וחלוקה הוקצה לבעלים אחרים.

הציג טענות מקדמיות וכלליות. יש בתכנית מניעים זרים ואפליה פסולה, והיא נועדה לתת זכויות לעיריית ת"א עבור בית הנערה, התכנית בנויה על מתן העדפה לעיריית ת"א ועל הקצאת מיטב הזכויות בתכנית עם המיקום הטוב ביותר וזאת ע"י הדחיקת האחרים למקומות רחוקים לת"א. מבדיקת טבלאות האיזון עולה לכאורה כי העיקרון קרוב ככל האפשר ייושם רק עם קבוצות

מגובשות בעסקאות קומבינציה. טען כי הוראות תקן 15 והתקנות לא יכולות לגבור על העקרונות הקבועים בחוק.

בקשו לחשוף את ההסכם עם עיריית ת"א שהוא הבסיס של התכנית ולא זכו למענה. יש להבין את ההתחייבויות בין עיריית ת"א כלפי הוד השרון והבסיס לחלוקת הזכויות, התייחס לזכות העיון וציין פסק דין לרמן בבית משפט מחוזי וציין כי לא הועדה לא יכולה להתעלם מהסכם שכזה ולגלות אותו לציבור שיהיה אפשר להתנגד לו כי הוא היה בסיס לקידום התכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לעניין הטענה בדבר הפקדת התכנית אחר המועד הקבוע בחוק מסר כי הוא מוותר על הטענה. לעניין ה-קנ"מ ציין כי התכנית הופקדה בקנ"מ 2500: 1 ובניגוד לתקנות שקובעות כי תכנית איחוד וחלוקה צריכה להיות ערוכה עפ"י מפת מדידה עדכנית כשרה לרישום בקנ"מ שלא יפחת מ-1250: 1. לא ניתן לפתור את זה בשלב היתרי בניה ויש לערוך את תשריט התכנית מחדש.

לגופה של תכנית טען כי יש עיוות שביצירת שני מתחמי תכנון שאינם קשורים אחד לשני שמחברים ביניהם ע"י רחוב הפרדס, מדובר בעיוות שאינו קל ללא נימוק מצדיק, והנימוקים שנתנו כי מדובר במתחמים אחרונים לתכנון בהוד השרון אינם מדויקים, כי יש עוד שטחים שנשארו ללא תכנון, אפילו בתכנית הזאת יש שטחים לא מתוכננים. לדעתו החיבור נוצר על מנת לדחוק את בעלי הזכויות הפרטיים במתחם בית הנערה למתחם הדרומי, גני צבי, שהוא מתחם פחות טוב עם ערכי דירות פחותים. ציטט מתמליל הדיון בהפקדת התכנית לעניין הבעייתיות שעלתה לנושא חיבור שני המתחמים. ציין כי כאן מדובר בשחזור זכויות לטובת נחל הדר. הנחל אינו קשור לשכונה וכל תושבי הארץ נהנים ממנו, ואין סיבה להטיל על הבעלים מעמסה להבטחת הסדרת נחל הדר. מי שנחל הדר נפל בחלקו שיפקיעו ממנו ולא ישתתף באיחוד וחלוקה. כך גם לגבי פארק בית הנערה שהוא פארק עירוני.

לעניין המטלות הציבוריות, ציין את הפסיקה בעניין **לרמן** לגבי הסכם שנעשה **בנווה צדק** למתן זכויות תמורת מטלות ציבוריות. בתכנית נתנו זכויות בשווי של 11 מיליון ש"ח לעיריית ת"א תמורת שימור, שיקום ושיפוץ בית הנערה. לא ברור איך התמורה נקבעה, ללא מכרז ועל חשבון הבעלים האחרים (בניגוד לנווה צדק, שם התוספת לא היתה על חשבון אף אחד).

התייחס לשימושים הסחירים המותרים במתחם בית הנערה כגון חנות ספרים, בית קפה וכו' שניתן היה להקצות אותם לאנשים בתוך המתחם ולא לעירייה. הפנה **לפסק דין של השופטת אגמון בעניין עיריית רמת גן**.

לגבי הנושא של קרוב ככל האפשר הדברים כבר נטענו. הוסיף כי במקרה זה, המתנגד נכנס עם מגרש בבעלותו לבד וזכויות התמורה הוקצו בשני מגרשים הרחק מחלקת המקור ובשפותות.

חוק התכנון והבניה קובע כי ביום אישור תכנית עם איחוד וחלוקה ללא הסכמה, כאשר יש איחוד כפוי, על העירייה לקנות באופן מידי את השטח במחיר מלא כפי שיקבע שמאי, אם הבעלים מבקש. לא ברור אם העירייה מודעת למשמעות הכלכלית של סעיף זה, נוכח העובדה שגביית היטלי השבחה אינה מיידית.

התייחס לצפיפות עפ"י תמא/35 נוכח ההפקעות הנרחבות בתכנית וציין כי על הצפיפות נטו להתבסס על הפקעה בשיעור של 40% עם פרשנות בהתאם למטרות התמ"א. ביקש להשמיט את תכנית הר/160 מהתכנית, כפי שהתקבלה התנגדותו לעניין זה במסגרת תכנית מח/263. הר/160 יצרה מקדם מעוות של 1.37 לטובת עיריית ת"א. טען כי דווקא לשטחים החקלאיים שברור שיפותחו בעתיד צריך להיות ערך גבוה יותר מאשר שטחי בית הנערה שבר/160 יועדו לשטחי ציבור. כמו כן ציין כי התכנית מאפשרת שחזור זכויות במתחם בית הנערה, טבלאות האיוון לא התחשבו בהפקעות קודמות לצרכי ציבור ודרכים, כל השטחים שהופקעו נכנסו שוב לאיחוד וחלוקה. לעניין ההכרזה החקלאית, הפנה **לפסק דין בית משפט עליון בעניין פתח תקווה**. השלבויות הקבועה בתכנית, לנושאים תחבורתיים, ניקוז וכו' מהווה בעיה במימוש הזכויות ויוצרת מנגנון של "כל הקודם זוכה" ואין לזה התחשבות במקדמי שווי. הסמכויות שהועדה המקומית לוקחת לעצמה או למי מטעמה, בהוראות התכנית, לעניין הנחת תשתיות מהוות פגיעה בזכויות הקניין. יש לפעול עפ"י החוק, כגון חוק הביוב, חוק תיעול ואחרים. בתכנית לא נקבע תקן חניה למתחם בית הנערה והסתפקו בהפניה לנספח הבינוי, ביקש לקבוע את התקן כעת. התכנית אוסרת

בניית חדרים על הגג במגורים ב' ו-ג', הנחיה זאת אינה ברורה ולדעתם מיותרת. קיימת בתכנית אי בהירות לעניין התנאים למתן היתר ולטופס אכלוס, יש להגדיר בבירור אילו תנאים להיתר ואילו לאכלוס.

שמאי שי סקיף, ציין כי חלקת המתנגד גרינפלד בחסר של כ-1.4 מיליון ש"ח בהקצאה, חלק מחלקת פלינט שנכלל באיחוד וחלוקה קיימת הקצאה בחסר של 400 אלף ש"ח, ביחס לחלקה כולה עם כל הבעלים, קיים חסר של 6.67 מיליון ש"ח.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד וילצ'יק: ציין כי בחלקה של פלינט עוברת דרך שהיא לדעתם מיותרת. המתנגד מבקש כי חלקתו תוצא בכלל מהאיחוד וחלוקה.

עו"ד שלי רוזטל ב"כ רינה סנדרוב, מתנגדת בעלת זכויות החלקה 6 גוש 6442: על חלקת המתנגדת מוצע מגרש 2106 ליד הנחל במיקום מרכזי בתכנית והזכויות החדשות התקבלו רחוק ובקצה התכנית. התייחסה לחיבור "המלאכותי" בין שני המתחמים בתכנית וציינה כי חיבור זה יצר נזקים, בעלי הזכויות במתחם הועברו למתחם אחר ואין שוויון תכנוני בין המתחמים, בשים לב להבדלים ביניהם מבחינת אופי וסוג הבנייה. כ- 12 % משטח בעלי הזכויות במתחם הצפוני, בעלי הזכויות הפרטיים והקטנים, נולדו אל המתחם הדרומי. תכנית האיחוד והחלוקה אינה שומרת על שוויון בין בעלי הזכויות, הקטנים והגדולים. באופן ספציפי, חלקת ההקצאה 227 שהוקצתה למתנגד היא בבעלות משותפת (למרות שקודם היתה בבעלות יחידה), נמצאת על צומת רחובות פרדס וזיבוטינסקי, מיקום סואן ורועש והמגרש נמצא על מגרש כדורגל קיים עם מפגעי רעש ותאורה. זה אולי המגרש הגרוע ביותר בתחום התכנית. התייחסה לשלבי הביצוע של הניקוז בחלק הדרומי של התכנית, ולכן ייתכן שהמגרשים לא יהיו ישימים כלל, יש לתת ביטוי לשלבויות במקדמים בטבלאות האיזון או לרכך את שלבי הביצוע.

כפתרון, מציעה להקצות את הזכויות לבעלים במתחם הצפוני בתוך המתחם עצמו, ללא צורך בניוד דרומה וזאת ע"י הגבהת המבנים במתחם הצפוני בקומה אחת בלבד ובבניוי מדורג שיתחשב בבנייה בקיימת.

הצעתה השניה הינה מתן זכויות לכל אחד מבעלי הזכויות במתחם הצפוני הן במתחם הצפוני והן במתחם הדרומי, ע"מ לשמור את עקרון השוויון. הצעתה השלישית היא העברת מתחמי הציבור לאזור הלא מיוער בבית הנערה או למתחם הדרומי ויצירת מתחמי מגורים שיאפשרו החזרת 12% מבעלי הזכויות שנוידו דרומה. התייחסה גם לשחזור הזכויות בתכנית.

מר יובל אלון, שמאי מטעם רינה סנדרוב, מתנגדת בעלת זכויות החלקה 6 גוש 6442: הצטרף לדברים שהועלו ע"י שמאים קודמים והפנה לחו"ד שהוגשה מטעמו. התייחס לטעויות בטבלאות האיזון, כגון הקצאת זכויות יתר לעיריית ת"א בשווי של 14 מיליון ש"ח, אי התחשבות בשלבי הביצוע וגורמי דחיית המימוש בטבלאות האיזון, הקצאת זכויות בניה בבית הנערה עבור שטחים שיעודם שצ"פ, שב"צ ודרכים. שטחים אלה היה צריך להביא אותם בשווי יחסי אפס מתחת לקו ולא להכניסם למצב נכנס. הפגיעה בחלקת המתנגדת הנה לפחות כמיליון ש"ח. במגרש שהוקצה למתנגדת עם שותף אחר נותרו כ- 13% זכויות שלא הוקצו לאף אחד ואין שותף שלישי. שמאי התכנית עשה עיגולים למשל בשווי היחסי של מצב המגרש היוצא, אולם בתכנית גדולה בסדר גודל כזה הדבר יביא להפסד כספי.

גברת רינה סנדרוב, מתנגדת בעלת חלקה 6 גוש 6442: ביקשה שוויון בחלוקת הזכויות ולקבל חלקה שיהיה ניתן למכור את היחידות בה בקלות ולא בצמוד למגרש.

עו"ד איריס אוסטורובסקי ב"כ קרסו פריזט חסון, חלקה 26 בגוש 6334 וחלקה 140 גוש 6443: הצטרפה להתנגדות של בעלי הקרקע שמיוצגים ע"י משרד גומינסקי והשמאית חווה כוגן ומוטי כסיף.

עו"ד שמואל אביב, ב"כ אורי עודד וליסה לב חלקה 25, 26 גוש 6442: פירט את ניסיונות העבר שלא צלחו לתכנון המתחם מול העירייה.

טען כי לא נערך שיתוף ציבור כנדרש, ונוצר מצב שהובאה לפתחה של הועדה המחוזית תכנית עם 600 דונם ועם הבעיות של מאות בעלים. עיריית הוד השרון לוקחת שטח ענק שיש בו עצים עתיקי

יומין שמסלקים אותם ומקצים את השטח לעיריית ת"א. בתכנית נעשה מאמץ מרוכז ומכוון להעדיף את עיריית ת"א במיקום, בריכוז הזכויות ובמקדמי הערך, והכל נעשה על חשבון התושבים במקום. התייחס להסכם בין עיריית תל אביב לחברת אביב שנודע עליו במסגרת הליך משפטי. לגבי ההתנגדות, משפחת לב אינה מעוניינת למקסם את הזכויות ולא בתוספות זכויות בניה ומבקשים לתכנן בניה נמוכה שתאפשר למשפחה לדורותיה לגור במקום ושהזכויות של המשפחה לא יועברו לאחרים. מוכנים להקצות את השטח לרחוב הגשר שיפתור את בעיות הגישה וכן שטח הפרדס המניב של 3 דונמים לטובת העירייה כפרדס חינוכי.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

אדר' אורה שדות מטעם אורי עודד וליסה לב חלקה 25, 26 גוש, 6442: התכנית האסטרטגית של הוד השרון מדברת על שימור וייחוד מקומי וזה אינו קורה בנחלה של משפחת לב. מצינת את התכנית שיזמה משפחת לב בשנת 2007 על מקרקעיהם אשר בסוף התהליך לא אושרה. כעת המשפחה מבקשת להוציא את מקרקעיהם מתחום התכנית המוצעת בכדי שתוכל לשמר את מורשת החקלאות בתחום הפרדס בעל ערכי שימור ממדרגה ראשונה, אשר מציעה להקצות אותו לשטחי ציבור.

עוד ציינה כי הקו הכחול של התכנית שונה מהקו הכחול של נספח התנועה והפתרונות התחבורתיים המוצעים אינם ישימים ונמצאים בתכניות אחרות ומדובר במצב שווה ואי אפשר לממש את ה- 30 % מהזכויות.

שמאי שי סקיף, מטעם מתנגדים ובעלי זכויות בקרקע: שתי חלקות המתנגד קיבלו הקצאה בשלושה מגרשי תמורה, הקצאה בחסר של 1.25 מיליון ש"ח ורחוק ממחלקת המקור. באופן כללי יש בתכנית 42 מגרשים, 21 מתוכם הוקצו בשלמות, ומתוך זה 13 לעיריית תל אביב.

מר עודד לב מתנגד: פירט השתלשלות ההסכמים בין עיריית ת"א, חברת אביב שהביאו לכך שתי"א תקבל 740 יח"ד במיקום ובאיכות טובה יותר, שהם למעשה על חשבון המתנגד ועל השטחים שלו. בתמורה הוא מקבל מגרשים במושע עם 20 בעלים נוספים שמספרם עם הזמן יגדל ולעולם לא יתאפשר מימוש הזכויות. מציין כי נעשה להם עוול כי יהיה עניין לעיריית הוד השרון לשתף פעולה עם עיריית ת"א.

אדר' אורי ורנר מטעם המתנגד: הייתה ישיבה עם מהנדסת העיר להצגת התכנון לחלקות מטעם המתנגדים, בה התבקשו לעלות את הצפיפות ל- 10 יח"ד לדונם והגיעו ל- 9 יח"ד לדונם וכן ביקשו שהתכנון לא יפגע בתכנית המוצעת. ערכו את התכנית בהתאם לכך, ללא פגיעה או שינוי בתכנית הכללית, ואף התכנית כוללת פתרון תחבורתי לרחוב הגשר והרחבתו ל- 12 מ' על חשבון חלקת המתנגד. הגיש עותק מההצעה לחברי הועדה וליזמי התכנית.

עו"ד אביב: סיכם את ההתנגדות: התכנית אינה ראויה ולא היתה צריכה להגיע לוועדה המחוזית, את השטחים של משפחת לב ניתן לשבץ גם בתכנית זו ולשלב בה, יש יותר מדי שטחים ירוקים, נוכח הכוונה להקים פארק ענק במתחם תעש.

עו"ד מנחם נבנצל ב"כ אריאלה לסלו, רח' סמטת הירק: טען כי העירייה לאחרונה שיפצה את הרחוב, ואין צורך להפקעות נוספות ומבקשים להשאיר את המצב הקיים ולעגן זאת בתכנית.

מר רוני בנצלוביץ, מתנגד: ההתנגדות שלהם תומכת בגישת העירייה. פירט את ההשתלשלות הסטטוטורית לשטח להרחבת הסיבוב ברח' הסמטה שנמצא כי אינו תקני בהתאם למשרד התחבורה, ולכן יש צורך בהחזרת שטחי ההפקעה לבעלים. ביקש להטמיע את תכנית הר/260/5 שאושרה ע"י הוועדה המקומית בתכנית הנדונה. בסיכום עם העירייה נאמר כי העירייה המליצה על ביטול ההפקעה והוועדה מחוזית קבעה כי הדבר יבחן במסגרת התכנון הכולל. כעת מבקשים לבחון זאת בתכנון הכולל.

עו"ד צבי שוב ב"כ אסף רות נעמי, חלקה 241, 242: שתי החלקות הן בשטח של 8.5 דונם. במצב החדש מקבלים את תא שטח 116 בצד המערבי ו- 115 בצד המזרחי במגורים א'. ראשית ציין כי בטבלאות אין הגדרות מה גודל "תא שטח" ולא ברור מה ההגדרה ל"תא שטח" ומניח שהכוונה היא "מגרש". לגופו של עניין, ציין לגבי מגרש 115 כי לא מופיע בטבלה מה שטחו ולא ברור אילו חלקות נכנסות למגרש זה. בגלל שהחלקות הן ביעוד מגורים במצב הקיים, הן לא נכללו באיחוד

וחלוקה והתכנית לא עשתה סדר בכל השטחים שמחוץ לאיחוד וחלוקה וככל הנראה נדרשת פעולה תכנונית נוספת בהמשך, אולם מנגד התכנית העמיסה על שטח המגורים הקיים שמחוץ לאיחוד וחלוקה מגבלות נוספות שאין להן קשר לשטח המגורים הקיים (דרישה לתכנית עיצוב ובינוי לכל המתחם, דרישה לביוב, שלביות בה"ת) שפוגעות בו ובהמשך מימוש הזכויות הקיימות לו, מגבלות אלה אינן רלוונטיות לגבי שטחים אלה. תוספת הזכויות שניתנה בשטחים מחוץ לאיחוד וחלוקה הנה מינורית ביחס לזכויות שהוקצו לשטחים באיחוד וחלוקה ובניגוד לתקן 15, ובהתחשב בהפקעה של 2.5 דונם לדרך ושצ"פ משטח החלקה. כפתרון מציין כי חלקות 116 ו- 115 בנויים עליהן בתים ישנים וגובלות מדרום בבניה רוויה (מגרש 230) ואין מניעה ליעדן לבניה רוויה. על מנת לאזן בין מגרשים אלה לבין מגרשי האיחוד וחלוקה.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

מר רחמים שרם מטעם אסף רות נעמי, חלקה 241, 242: לפי חישוב שערכו, התכנית הגדילה את השווי פי 5.2 ואילו בחלקות המתנגד עלו מ-8 ל-18 יח"ד צמודות קרקע, הגדלה של 1.8. על מנת לאזן את המצב יש להגדיר את המתחם למגורים ג' בדומה למגרש 230. העיר כי לא התחשב במחוברים ובהר/160 שהיו אמורים לתת להם עוד יותר.

מר עזרא לוי, מתנגד, תושב גני צבי: הוא מתגורר ברחוב הדבש. ההתנגדות היא לרוחב דרך מס' 51 שנקבע ל-35 מ' שיגרם למפגעי תאורה, זיהום אוויר, תחלואה, רעש. יגרם לירידת ערך. יש כוונה של קבוצת תושבים להפנות את הנושא ליועץ המשפטי ומבקר המדינה.

בנימין ואורית לוי, מתנגדים, חלקה 82 גוש 6443: התכנית אינה נותנת מענה לבנייה לזוגות צעירים. החלקה משמשת לחקלאות וסביבת המגורים היא כפרית. התכנית תגרום לרעש, זיהום אוויר ותפגע באיכות החיים ולוקחת את השטחים החקלאיים לטובת בניית וילות של 7-8 חדרים ללא פתרונות לזוגות צעירים, ביקשו לשקול את התכנית מחדש. לשאלה שנשאלה הבהיר כי יש להם חוזה חכירה לדורות.

אינג' יחיאל לצור, מתנגד ובשם אחרים: התייחס לתכנית קודמת שהוגשה ונדחתה ע"י הועדה המחוזית. סוכם עם עיריית הוד השרון שלא נתגד לתכנית ובתנאי שהצפיפות תהיה 10 יח"ד, אך לא דובר על הפקעות בשיעור של 50% – 60% ולאור הבניה צמודת הקרקע הקיימת, הבינוי יהיה מדורג כלפי המרכז בו יהיו מבנים של 16-18 קומות. מבקשים לאפשר תיאום תכנוני מול העירייה. הדרישה לחניה תת קרקעית ב-3 מרתפי חניה אינה כלכלית וגורמת להתייכרות הדירות, הציע להעלות את הבניה לגובה בשתי קומות ולאפשר חניה עילית. ביחס לרחוב ברוחב של 35 מ' ציין כי הרחוב מתחבר למצב קיים ברוחב של 16 מ' ולא ברור למה נועד רוחב של 35 מ' וכי אין התייחסות לערך הדירות לאורך ציר זה. בתוספת של 2 קומות ניתן לאזן את התכנית מבחינה תכנונית וכלכלית - קניינית. התייחס לאי בהירות בעניין הצפיפות המותרת בתמא/35 וביקש שלא להשאיר את הנושא מעורפל.

עו"ד מאיר שפירא, ב"כ בהאנא, שפירא, יחיאל: מפרט את ההשתלשלות הסטטוטורית והמשפטית של התכנית שהוכנה לחלקת המתנגדים אשר סורבה ע"י הועדה מחוזית. הציע לפתור את הבעיות בתכנית ע"י העלאת קומות ובניית מגדלים ויצירת מרחבים פתוחים.

עו"ד שמואל אביב: העיר כי חברו, עו"ד לנדה, ב"כ משפחת לנדאו, ביקש למסור כי לקוחותיו מצטרפים לטענות שהוגשו בשם רחוב הגשר, ומסב תשומת לב הוועדה להתנגדות שהגיש.

מר אלכסנדר כהן, מתנגד בשם דיירי רח' הפרדס: התכנית מוסיפה כ-4,000 כלי רכב בנוסף לאלפי יח"ד שנבנו במערב העיר בשנים האחרונות, שיעברו דרך רחוב הפרדס המהווה אחד העורקים הראשיים בעיר. מדובר בכביש צר שלאחרונה התווסף לו קו אוטובוסים ושאינו מסוגל לקלוט כמויות רכבים אלה. בתכנית הר/1302 ישנו כביש ברוחב 28 – 32 מ' מכיכר הציונות עד לתכנית הנדונה שיש בו בכדי לפתור את הבעיה. על כן מבקש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יינתנו היתרי בניה או עבודות בקרקע בתחום התכנית עד לסלילת הכביש שבתחום הר/1302 אשר ינקז את התנועה עד לכביש 402. בתכנית חסר תסקיר השפעה על הסביבה בנושא תחבורה. מבקש להבהיר כי לא קיבל את התייחסות הועדה מקומית להתנגדויות וזאת עפ"י התקנות.

עו"ד ירון אלישע, ב"כ מילשטיין מנחם ויעקב, שינמן שפרה, חלקה 7 גוש 6443: חלק מהטענות הוצגו ע"י השמאית נחמה בוגין. שלושת הבעלים הם אחים ולפי תקן 15 יש לראותם כבעל זכות אחד בהיותם בני משפחה. בטבלאות ההקצאה יוחדו להם שני מגרשים וצריך לרכז אותם במגרש אחד. מגרשי התמורה רחוקים מחלקת המקור ובניגוד לסעיף 122 לחוק התכנון. אין מקום להבחין בינם לבין חלקה 6 הצמודה להם שנשארה במקום. הזכויות הועברו מאזור מגורים א' שהוא מקום טוב יותר לאזור פחות טוב ללא מתן ביטוי לכך בטבלת האיוון. יש לצמצם את הפגיעה למינימום.

מר אלי לוי, מתנגד מטעם עיריית ת"א-יפו: פירט את ההיסטוריה של מתחם בית הנערה ואת המהלכים התכנוניים שנעשו בו. הדגיש כי מדובר בשטח בהיקף של 132 דונם, כי המבנים בו נבנו כדן, ושימשו מוסדות מכובדים במשך השנים. יש לתת ערך ראוי למבנים הקיימים אשר יוכלו לשמש את עיריית הוד השרון כמבני ציבור. השטח אינו מוזנח ונטוש כפי שנטען, אלא תוחזק באופן שוטף ע"י עיריית ת"א. ציין כי לא קיימים הסכמים עם עיריית הוד השרון או עם הועדה מקומית, היה הסכם קומבינציה עם אביב ועכשיו עיריית ת"א מקדמת את זכויותיה בתכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

ההפקעה המרובה בתכנית מהווה פגיעה בעיריית ת"א ולכן מן הראוי שת"א תקבל את זכויותיה במרכז התכנית או מסביב לה. בעבר הסכימו ל- 80% הפקעה ובתנאי שהעירייה תקבל זכויות משמעותיות והמליצו על מגדלים 18 – 20 קומות.

אוהד דנוס, שמא מקרקעין מטעם עיריית ת"א: בבעלות עיריית ת"א כ- 130 דונם, שזה כרבע מהשטח שנכנס לאיחוד וחלוקה. וכ- 80% מהשטח מיועד להפקעה והזכויות התקבלו במקום אחר אומנם עפ"י חוק קרוב ככל האפשר. המבנים הקיימים במתחם משמשים כמוסד ציבורי ונבנו כדין, יש מקום לתת תוספת למקדמים עבור שטח חקלאי מפותח ביחס לשטח שאינו מפותח. לדעתם ייתכן שהמקדם אף צריך להיות 1.5. לנושא השימור ציין כי קיימת הנחיה ברורה שהשימור יעשה ע"י ת"א למרות שהשטח נלקח ממנה, ולכן יש לנכות את עלויות השימור מהשווי החדש אך לא צריך להוריד אותן מהשווי הקודם. ההפחתה למושע שניתנה בתכנית אינה מספקת, לא ניתנה התייחסות מספקת למגרשים לא רגולריים. כל אלה מביאים לכך שמגיע לעיריית ת"א תוספת של כ- 48 יח"ד, בערך של כ-37 מלש"ח.

לעניין הצפיפות הבהיר כי מדובר בצפיפות נמוכה שאינה משקפת את צרכי המשק ואת מה שנדרש בציבור ועם ההפרשות הגדולות לשטחי ציבור מייצרת דירות ענק שהשוק לא צריך אותם ומבקש לחשוב על הגדלת הצפיפות. רצוי לנסות להגדיל את היקף הבנייה ואולי לצמצם את ההפרשות לצרכי ציבור בבית הנערה ולשלב בו מגורים ולפתור את בעייתם של חלק מהמתנגדים. הדגיש לסיכום כי העירייה כבעל זכויות גדול בתחום התכנית מעוניינת שהתכנית תקודם, וכי בסך הכל נעשתה בטבלאות עבודה מקצועית וראויה, הגם שיש לעירייה את הערותיה כפי שפירט.

עו"ד אמיר דנוס, ב"כ יגאל אשכנזי, חלקה 9 גוש 6442: עמד על עיקרי הדברים מבחינת המתנגד. על אף שקיים הסכם שיתוף בחלקת המתנגד התקבלה הפחתה עבור מושע. זכויות התמורה נתנו במקומות מרוחקים למרות שניתן להקצות במגרש. הזכויות של המתנגד פוצלו לשלושה מגרשים וכתוצאה מכך קיבל חלקיקי אחוז, למעשה מאיינים לו את הזכויות. ביקש להגדיל זכויות ולהגדיל צפיפות לרווחת כולם והמתנגד.

מר מאיר גבאי, דוד ורבקה גבאי, מתנגדים, חלקה 11 גוש 6443: מחזיקים בחצי חלקה, זכויות התמורה התקבלו בחלקה 214 בשווי של 25% ב- 48 יח"ד. אין להם טענות לגבי המיקום. התנגד לצפיפות הבניינים ולמרווחים בניהם ולחיבור המבנים זה לזה כי הדבר מוריד את ערך הדירות ומקשה על הליך השיווק. ביקש להגדיל את שטח המגרש ולרווח את הבניה שלא תהיה בקיר משותף. כמו כן מתנגדים לתוספת השותפים בזכויות כי יהיה קשה להגיע להסכמים ומבקש לקבל זכויות במפרוז.

עו"ד אמיר יקותיאל, ב"כ הימנותא בע"מ ובעלי קרקעי פרטיים: הסביר כי הוא מייצג את הימנותא ובעלי קרקע פרטיים. סקר את הטענות מטעם הימנותא וציין כי את טענות הבעלים הפרטיים יציג עו"ד מיכאלי ממשדרו. הימנותא מבקשת שהשטח בבעלותה, 28 דונם, לא ייכלל בקו הכחול של התכנית על מנת שבעתיד תוכל להגיש תכנית נקודתית. בתכנית אין שיוויון בקבלת הזכויות, והצפיפות אינה תואמת תמא/35. הימנותא הנה חברה של קק"ל ועירוב הזכויות עם בעלים פרטיים מהווה בעיה עם מכרזים בעתיד.

עו"ד אבי מיכאלי ב"כ בעלים פרטיים, חלקה 238 גוש 6442: מתנגדים להכללת החלקה בתחום התכנית ומבקשים להחריג את חלקתם מהתכנית ולהתקדם עם תכנית הר/35 שהוגשה מטעמם לפני כשנתיים. מדובר בחלקה של 9 דונם, עצמאית ואינה תלויה בחלקה אחרת, בעלת ערך גבוה מאוד, קיים פיתוח מלא ואפשר להתחיל בבניה מידית. בתכנית המוצעת הזכויות פוזרו לחלקות שונות. התייחס לצפיפות הנמוכה מתמא/35 וביקש צפיפות של 10 יח"ד נטו כמו בתכנית שהציעו, וניתן גם יותר. הוסיף כי באזור גני צבי השווי של הקרקע נמוך יותר, וכי החלקה שלהם היא חלקה בפיתוח מלא, וכי העתקת הזכויות תגזור עיכוב של מספר שנים במימוש. ציין כי בין בעלי הזכויות בחלקה גם זוגות צעירים.

מר עזריאלי מתנגד מטעם ד"ר בועז ברזילי ואחרים, חלקה 7: חלקות התמורה רחוקות ככל האפשר מחלקת המקור ופיזרו את הזכויות, הכל בניגוד לתקן 15 ולחוק. ביקש להגדיל את הזכויות, לרכז ולאחד את זכויות התמורה ליחידות שלמות ככל האפשר, לשנות את מיקום מגרש התמורה. הציע את מגרשים 208 ו- 210 ותוספת יח"ד ע"י הגדלת הצפיפות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

מר ציון עופרי, שמאי מקרקעין, מתנגד בשם אמיר ומיכל ויסמן, חלקה 41 גוש 6443: יש לנתק את שני מתחמי התכנון שבתכנית, המתחמים אינם קשורים זה לזה והחיבור בניהם יוצר את עיקר החוליים של התכנית והניתוק יפתור את מרבית הבעיות, את סוגית עלויות השימור, נושא "קרוב ככל האפשר", את עניין הקנה מידה של התכנית, את עניין החסר בזכויות התמורה. הפיצוי לעיריית ת"א בזכויות בא על חשבון הבעלים והמתנגדים, יש לפצות את העירייה בכסף. חלקת המתנגדים היא צמודת דופן עם זמינות גבוהה וזכויות התמורה פוצלו בשני מגרשים, מבקשים לאחד אותן.

מר שי סקיף, שמאי מקרקעין, בשם חנה בכר, שמעון קטעי, חלקה 41, 165 גוש 6442: לעניין האיחור בהגשת ההתנגדות, ביקש מהועדה לבדוק אם הבעלים קיבלו את ההודעה כמתחייב בתכנית איחוד וחלוקה. חלקה 41 קבלה הקצאה בשני מגרשים. ההקצאה בחסר של 8.9 מיליון ש"ח. קיים הסכם שיתוף בחלקה ומבקשים הקצאה בנפרד במגרש תמורה אחד. בחלקה 165 יש חסר של כחצי מיליון ש"ח.

עו"ד ארז ספיר, ב"כ ישי ושיירה דויד, חלקות 256, 305 ו- 89 גוש 6442: מתנגדים לשינוי אופי הסביבה הכפרי של שכונת הדר וזאת בניגוד לכתוב בהוראות התכנית שמציינת את השמירה על האופי הייחודי של השכונה. לא ניתנה הדעת בתכנית לבעיות תחבורה וניקוז. שדרת ברושים קיימת מזה עשרות שנים ברחוב הסוכנות אינה מאפשרת הרחבת הכביש. התכנית במתכונתה המוצעת תביא לפגיעה בערכי המקרקעין של המתנגדים ומבקשים כי במגרשים 218, 219 תהיה בניה צמודת קרקע בהתאם לאופי הקיים. מבקשים להזיז את מבני הציבור הסמוכים.

עו"ד גולנברג, ב"כ אמודאי יוסף, חלקה 98 גוש 6442, רח' התכלת 19 א': הבהיר לוועדה כי האיחור בהגשת ההתנגדות נבע מכך שהמתנגדים לא קבלו הודעה על הפקדת התכנית כמתחייב, ההודעה נשלחה לבעלים הקודמים. שני שליש מהחלקה נמצא באיחוד וחלוקה ושליש לא נכלל. מתנגדים לפיצול החלקה ופיזור הזכויות. למתנגדים היה שותף אחד בחלקה וכעת יש 20 או 30 שותפים ולא יהיה ניתן לממש את הזכויות ומבקשים לאחד את כל זכויות התמורה בחלקה או בניין אחד. יש להקצות למתנגדים יותר זכויות עבור הפגיעה בהם.

עו"ד עידן הורי, ב"כ בעלי קרקע חלקה 74 ו- 75 גוש 6443: פירט את המועדים לקבלת ההודעות מהועדה מקומית על הפקדת התכנית והגשת ההתנגדות. בעלי הזכויות (5 משפחות) התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף ומעוניינים לעשות פרויקט בניה משותף, והתכנית פיצלה אותם ל- 4 מגרשים שונים. מבקשים לרכז את כל זכויות התמורה למגרש אחד. זכויות התמורה הוקצו בסמוך לכביש ברוחב 35 מטרים, ביקש שטבלאות האיוון יתחשבו במיקום בסמוך לכביש ברוחב כזה.

מהלך הדיון הפומבי מיום 16.2.14 - המשך התגובות דיון שני -

יו"ר הוועדה: פתח וציין כי כפי שנכתב בהחלטה, לאור החלפת חברת הוועדה נציגת שר הבריאות, שלא חשה בטוב במהלך הדיון הקודם והוחלפה ע"י נציגה אחרת, הוועדה תאפשר לכל מי שטען בדיון הקודם עד השעה 10:30 בבוקר ומעוניין בכך, להשמיע שוב את התנגדותו. הדגיש כי האפשרות שניתנת בשלב זה היא להשמיע שוב את ההתנגדות בלבד.

עו"ד נעמי וייל: לבקשתה, חזרה על התנגדותה והתמקדה במספר נושאים. התכנית לא פרטה את כל הרחובות הרלוונטיים לתכנית. הבה"ת שנערכה היתה פגומה וצריך לערוך אותה מחדש. הבה"ת התעלמה מכ- 1,500 יח"ד הכלולות בתכנית הר/ 1320, ויש סתירות בנושא הפתרונות התחבורתיים בין שתי התכניות. יש להקפיא את התכנית ולהחזירה לביקורת משרד התחבורה. לגבי הבינוי, יש ליעד את האזור לבניית צמודי קרקע ובשטח המנהל הפונה לשטח פתוח ניתן להעביר אליו את תוספות הזכויות והגדלת יחידות הדיוור ויש אזורים עירוניים אחרים שמתאימים לכך. בנוסף, נדרש לערוך מסמך סביבתי. באזור יש רחובות צרים, ובסמוך לבתים בכפר הדר שהם צמודי קרקע, ייבנו מבנים גבוהים במסת בנייה גדולה.

מר רפאל בן מרדכי, מתנגד בשם אשתו, אריקה בן מרדכי: ביקש להשמיע את ההתנגדות בשם אשתו שלא יכלה להגיע, שכן היא הגישה התנגדות אך לא זומנה לדיון הקודם. ציין כי גם הוא הגיש התנגדות ולא זומן, אך אינו ערוך להציג את התנגדותו. העיר בפתח דבריו כי קיבל ביום חמישי לפני הדיון את התייחסות הוועדה המוקמית המשתרעת על פני 58 עמודים, ולא הספיק ללמוד אותה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

הבניה והצפיפות המוצעים בתכנית אינם תואמים את הבניה הקיימת בסביבה המאופיינת ע"י בניה צמודת קרקע. מודע לכך כי הצפיפות נקבעה בתמ"א/35, אך על הצפיפות להיות בהקשר תכנוני במקום, כמו שיש אזורים שניתן לבנות בצפיפות מעל 20 יח"ד, אפשר לבנות במקום אחר פחות מ-10 יח"ד. התכנית אינה מתאימה להקשר הסביבתי שלה ואינה תואמת את אופי המקום הכפרי. יש לשמור על האזור בהתאם לאופייה של הוד השרון "כעיר ירוקה". התכנית כוללת שתי רמות של צפיפות, אחת גבוהה במתחם בית הנערה והשנייה של יתר המתחמים. קיים חשש שהדבר יביא למהלכים משפטיים שבסופם יגדילו את הצפיפות בכל שטחי התכנית. ביקש שהצפיפות תהיה הנמוכה ביותר שאפשר. טען עוד כי התכנית אינה נותנת מענה תחבורתי מספק, ולשם כך נדרשת תכנית מתאר של כל העיר. ציין כי הוא הגיש בעבר תכנית נקודתית על החלקה בבעלותו בשטח של כ-2.5 דונמים ונדחה עקב העדר ראייה כוללת, וזה נכון לגבי התכנית הנדונה. לכן, יש לדחות את התכנית עד להשלמת תכנית המתאר העירונית, או לחלופין לאפשר גם לבעלי שטחים גובלים להגיש תכניות, שלא ידחו בטענה שנדרשת תכנית מתאר עירונית.

יו"ר הועדה: ציין כי יש בוודאי עוד מתנגדים שירצו להעלות טענה זו לגבי התייחסות הועדה המקומית ולכן אין צורך לחזור עליה. העיר כי ההתייחסות הגיעה גם לוועדה המחוזית ביום חמישי, שכן ישיבת הועדה המקומית היתה ביום רביעי.

אדר' שלום קלנר, מתנגד, חלקה 219: הציג את נושאי ההתנגדות. מתנגד להרחבת הרחוב בו הוא מתגורר מ-10 ל-12 מ', מדובר ברחוב קיים עם גדרות שמתגוררות בו רק 12 משפחות ואין צורך בהרחבה. הועדה מקומית קבלה את הטענה. כמו כן מתנגד לשב"צ בשטח של 5 ד' שנמצא בעורף החלקה, אין היגיון תכנוני למיקום השב"צ במיקום המוצע ויש לרכז ולשלב את השטחים הציבוריים בשטח הגדול המיועד לפארק שישירת את כל התושבים. לעניין התחבורתי מציין כי האזור כבר כיום סובל מעומסי תנועה ואינו מאפשר תוספת של אלפי יח"ד.

עו"ד וילציק: העיר כי חבר הועדה יוסי ברודני לא נכח בדיון שהתקיים ביום 12.1.14.

מר יוסי ברודני, ראש עיריית גבעת שמואל, נציג הרשויות המקומיות, נכח בשעה הראשונה של הדיון ולאחר מכן עזב.

תגובות הועדה מקומית להתנגדויות שהועלו בפני הועדה:

מענה כללי:

אדר' שרון גלוטר, אדריכלית העיר, מנהלת אגף תכנון, עיריית הוד השרון:

כללי: בהמשך לדיון שמיעת ההתנגדויות שהתקיים בתאריך 12.1.2014 בו הועלו טענות המתנגדים בהרחבה, נעשתה חשיבה תכנונית חדשה שהוצגה בפני הועדה המקומית בשבוע האחרון ובה המגמה הייתה ללכת לקראת המתנגדים ולקבל את מרבית הטענות שלדעתם הן הגיוניות וסבירות. סבורה כי ההתנגדויות השונות עזרו לשפר את התכנית ולייצר תכנית שהיא יותר מתואמת ומוסכמת. היום יוצג בפני הועדה תשריט מתוקן, שלדעתם יותר מוסכם ומתואם ויענה על רוב ההתנגדויות. התשריט הוצג בפני הועדה מקומית שבירכה על התוצאה ועל ההליך שנעשה במענה להתנגדויות.

לעניין הצפיפות: היו טענות שהצפיפות גבוהה מדי או נמוכה מדי. הצפיפות בתכנית המוצעת נמצאת באמצע ומהווה פשרה בין הטענות לצפיפות גבוהה מדי לבין הטענות כי הצפיפות נמוכה מדי. במתחם האיחוד והחלוקה ששטחו כ-516 ד', הצפיפות הינה כ-10.13 יח"ד, זה ברף תחתון של תמ"א/35. לתכנית צורף מתחם נוסף בן 114 ד' שנדרש תכנונית, וחלות בו תכניות קודמות ומיועד לצמודי קרקע והצפיפות בו נקבעה בהתאם לאופי המתחם הקיים. חישוב הצפיפות ביחס לתמ"א/35 נעשה בתיאום עם לשכת התכנון ואושר כי הצפיפות בתכנית תואמת את החלטת ההפקדה. בנוסף לעניין ההתאמה לתמ"א/35 היו מגעים מול מינהל התכנון. הצפיפות תואמת את הצפיפות הקבועה בתכנית המתאר הוד השרון שנמצא בהליכים מתקדמים בלשכת התכנון לקראת דיון בוועדה המחוזית. הדגישה כי המציאות העירונית משתנה והדרישה לדיון ותוספת שטח לבניה משתנה גם היא.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לבקשה לתוספות יח"ד ציינה כי הוראות התכנית קבעו שלבי ביצוע לתחבורה, לביוב, למים, לניקוז לפיתוח השטחים הציבוריים וזאת החל מההיתר הראשון. שלבי הביצוע בחנו את הקיבולת של מערכת הדרכים הפנימיות והחיבורים מחוץ לגבולות התכנית. בחינת מערכת התשתיות מראה שהתכנית ממצה את הסטרוקטורה העירונית ואין אפשרות להוסיף עוד יח"ד. תוספת יח"ד מחייבת הגדלת ההפקעות מעבר למוצע כעת (בשיעור של 60%), על מנת לאזן את הפרוגרמה לשטחי ציבור. העירה בהקשר זה כי שטח בית הנערה למרות גודלו, אינו מתפקד כשב"צ רגיל וזאת לאור אופיו המיוחד שכולל שדרות עצים ומבנים לשימור. בנוסף לכך תוספת יח"ד תחייב הגבהת המבנים שיש בה להפר את האיזון העדין שבתכנית.

לטענות כי הצפיפות גבוהה מדי: התכנית הנדונה באה במקום 4-5 תכניות נקודתיות נפרדות שהוגשו בעבר לוועדה מחוזית שהצפיפות המצטברת בהן עולה בהרבה על הצפיפות המוצעת בתכנית, ואשר הציעו כ- 3,000 יח"ד. הועדה מחוזית קבעה בהחלטותיה כי על הועדה המקומית להגיש תכנית כוללת לכל האזור תוך שמירה על האינטרס הציבורי, דרכים, שטחי ציבור, מבנים לשימור וכו'. התכנית הנדונה שהוכנה על ידי הועדה המקומית, מציגה צפיפות נכונה ומתאימה יותר לעיר ולאזור בהשוואה לתכניות נקודתיות שהוגשו, ושמה דגש מתאים על הייעודים הציבוריים. סבורים אפוא כי הצפיפות אינה גבוהה מדי.

יחד עם זאת, מומלץ להוסיף עוד טיפוס בינוי נוסף לתכנית המופקדת, טיפוס C, שיהיה בכל מקום שהבנייה המוצעת גובלת או קרובה לבנייה צמודת קרקע. ממליצים שהטיפוס יהיה קשח ולא יהיה ניתן לבקש בו הקלות בגובה או בחתך הבינוי.

אדר' עידן בר, עורך התכנית: מציג את תשריט הבינוי המתוקן מטעם הועדה מקומית שכולל חתך הבינוי החדש, טיפוס C שירחיק את חזית הבניה החדשה שפונה אל השטחים המבונים וצמודי הקרקע. החתך יכיל 5 קומות: קומת קרקע חלקית, שתי קומות מלאות, ובשתי הקומות העליונות נסיגה של 8 מטרים מעבר לקו הבניין לכיוון הבתים הבנויים וצמודי הקרקע. בנוסף לכך בכל הממשק בין הבניה הקיימת לבניינים החדשים יהיה כביש מפריד בין 8 ל- 12 מ'. בנוסף, יצרו למגרשים הקיימים, לבקשת חלק גדול מהם, חזית אחורית שתאפשר גישה לבניה חדשה במידה ותהיה. כל הבניה בטיפוס C תהיה מדורגת ומקובעת שלא ניתנת לשינוי ע"י הקלות ותוספות.

בנוסף, מקובלת הבקשה להעברת שטחי מוסדות הציבור מתחום המגורים א', ויש בה הגיון תכנוני. מוצע להעביר את השטחים הציבוריים למקום נפרד שלא מפריע למגורים הקיימים.

לבקשות שהועלו ליצירת מרכזים מסחריים קטנים שכונתיים, ההמלצה היא להצמידם לאזור מוסדות הציבור שאינם מפריעים לבנייה קיימת.

מעבר לזה הם מציעים פתרונות להתנגדויות פרטניות שנשמעו. למשל, לעניין גודל מגרש מינימלי, מציעים כי במגרש בגודל 1,200 מ"ר יתאפשר מימוש 3 יח"ד בכל המגרשים.

בחלק הדרומי של התכנית מציעים לקבל את התנגדויות בדבר חלוקת החלקות. השאירו את החלוקה ההיסטורית והוציאו את כביש החלוקה ואת הרצועה הירוקה. בנוסף, הבניה תתאפשר עפ"י המצב הקיים עם הפוטנציאל של התוספת. החלוקות הוצאו מאיחוד וחלוקה ומימוש הזכויות לא יהיה מותנה בשלבויות הביצוע של התכנית הכללית.

רחוב הירק צומצם ל- 10 מ' ומוצע כדרך משולבת כדי שתעמוד בתקנים. הסובה שחתכה את המגרשים בקצה בוטלה והמגרשים הושלמו עפ"י שטח המקורי.

ביחס לשטחים שנמצאים באיחוד וחלוקה לבניה רוויה במתחם הצפוני ולטענות בעלי הזכויות כי זכויות התמורה שלהם הוסטו מהמתחם הצפוני אל הדרומי, נעשתה חשיבה תכנונית מחודשת ומוצע להעביר 200 יח"ד מהמתחם הדרומי אל הצפוני כדי לאפשר לבעלי הזכויות בחלק הצפוני לקבל את זכויות התמורה בחלק זה.

מפרט את השינויים התכנוניים שנעשו בתשריט עקב העברת הזכויות. בתכנית החדשה נעשה תיקון במגרש הכדורגל והצומת שחצתה את המגרש הועברה לחלקו הדרומי של השב"צ והוסף מרכז מסחרי קטן לצרכים מקומיים. הצפיפות באזור המגורים הקיים הורדה במעט מתוך

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

התחשבות בתושבים במקום. נעשו תיקונים נקודתיים במטרה לתת מענה לנושאים שהועלו ולהביא לשיפור ציבורי בתכנית.

מר שאול רוזנברג, שמאי התכנית: ציין כי בעקבות העברת הזכויות למתחם הצפוני, כל בעלי הזכויות במתחם הצפוני יוכלו לקבל את חלקות התמורה במתחם זה. ציין כי במצב הנוכחי, בעלי הזכויות במתחם הצפוני מקבלים כ-220 יח"ד תמורה במתחם הדרומי, ומספר יח"ד שעבר למתחם הצפוני הוא כ-230 יח"ד.

מענה מפורט לטענות שהועלו:

אדר' שרון גלוטר, מר שאול רוזנברג, שמאי התכנית אדר' עדן בר מתכנן התכנית, עו"ד עזרא קוקיא יועמ"ש הועדה מקומית:

לטענות של עו"ד דודו יצחקי חלקה 22 גוש 6442: ביחס לטענה לתכנית הר/160 שהיא תכנית מופקדת בלבד, ולא מאושרת, המליצו לקבל את הטענה ולתקן את כל מסמכי התכנית לרבות בטבלאות האיזון בהתאם לכך.

שמאי התכנית ציין כי תכנית הר /160 צוינה בטבלאות ההקצאה מלכתחילה כתכנית מופקדת ולא מאושרת.

לעניין מקדם השווי שנקבע למתחם בית הנערה, מול השווי של מקדם אחד לשאר שטחי התכנית מבהיר כי מדובר במכלול שלם. מקדם השווי לקרקע שלא במתחם בית הנערה נקבע עפ"י המאפיינים של קרקע חקלאית. לדבריו, יש לדחות את הטענות שמדובר בקרקע חקלאית עם זכויות בניה עפ"י 6/R, נוכח הוראות תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3 (סעיף 1.5) אשר עם אישורה ביטלו את הזכויות הלא חקלאיות בשטח חקלאי מוכרז. על כן התייחסו לשטחים אלה כקרקע חקלאית אמנם, עם פוטנציאל לפיתוח.

מתחם בית הנערה, בשטח של כ- 132 דונם, כולל שטח שב"צ עפ"י תכנית הר/160 המופקדת, כמפורט במסמך העקרונות ולא כפי שניתן להבין מדברי ההסבר כאילו זו תכנית מאושרת. אם הר/160 הייתה מאושרת, מקדמי השווי היו גבוהים הרבה יותר. מתחם בית הנערה כולל 3 מתחמים, שב"צ בגודל של 30 ד', שטח חקלאי של כ- 101 ד' מתוכם כ- 35 ד' שטח חקלאי לא מוכרז וכ- 66.5 ד' שטח חקלאי מוכרז. בעת הכנת הטבלאות הוחלט לעשות אבחנה בין השטחים החקלאים כאחד (מוכרז ולא מוכרז) לבין השטח לבניני ציבור לפי הר/160 המופקדת (ולא בין שלושת סוגי השטחים), כאשר הערך ניתן לשטח ציבורי במצב מופקד, דהיינו עם רמת פוטנציאל גבוהה יותר וזאת נוכח העובדה שהתכנית הר/160 מופקדת זמן רב ומוסדות התכנון לעולם לא ביטלו אותה (בהקשר זה הפנה להחלטות בתביעות הפיצויים של תמ"מ/3 /21). כמו כן, יש לזכור כי במתחם בית הנערה בנויים מבנים שנבנו לאורך ההיסטוריה כמוסד חינוכי וישנם מבנים רבים שנמצאים בקרקע לשטחי ציבור, בקרקע חקלאית מוכרזת ולא מוכרזת. לאור כל זאת, ניתן מקדם של 1.8 לקרקעות במתחם בית הנערה ביעוד שב"צ לפי הר/160 המופקדת, והמקדם המשוקלל שניתן לקרקע החקלאית במתחם בית הנערה (מוכרזת ולא מוכרזת) הוא 1.25 (לעומת קרקע מוכרזת שמקבלת מקדם 1).

לשאלת יו"ר הוועדה הבהיר כי זו הקרקע היחידה בתכנית שהיא קרקע חקלאית לא מוכרזת, וכי קרקעות אחרות שיש עליהן מבנים נתפסו כקרקע למגורים ויצאו מחוץ לרה-פרצלציה.

מציין כי למרות שתקן השמאים מחייב להביא תרומת המבנים הקיימים בחשבון בעת עריכת טבלאות האיזון, המבנים במתחם בית הנערה לא הובאו בחשבון שכן תרומת המבנים הובאה בחשבון בחישוב הפוטנציאל של הקרקע, ואזי אין מקום להתחשב בתרומתם הפיזית כדי שלא להתחשב בכך פעמיים.

התייחס לטענה כי כל שטח התכנית סומן בתכניות המתאר הארציות והמחוזיות כשטח לפיתוח עירוני ואין מקום להבחנה השמאית בין סוגי הקרקע. בעניין זה הפנה לעמדת המדינה בתיקי תביעות הפיצויים לגבי תמ"מ/3/21 וציין כי בתכנית המתאר מדובר ביעודים "צפים", ועד לאישור תכנית מתאר או מפורטת, מה שקובע הם היעודים "מתחת" לתמ"מ/3/21. על כן נדרשת האבחנה

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

בין ייעודי הקרקע לקביעת שווים. בנוסף, יש בתמ"מ 21 / 3 את הוראת סעיף 10 המחייבת לעביר לאישור הולקחש"פ תכניות שחלה על קרקע חקלאית מוכרזת. מכל מקום, בבית הנערה הדגש הוא על הפוטנציאל המוסדי ולא על שאלת קיומה של הכרזה.

לטענה בדבר הכללת עלויות השימור במתחם בית הנערה בטבלאות האיוון, יועמ"ש הועדה מקומית ציין כי מדובר בשימור שהוא חלק ממטרות תכנית המתאר (כפי שמוגדרות בסעיף 61.3 לחוק התכנון והבניה), **ופסק דין לרמן** שהוזכר ע"י המתנגדים, אינו חל במקרה שבפנינו כי שם נקבע שמדובר על מטלות והוראות שלא יכלו לבוא בגדר מטרות תכנון בתכנית מתאר. השימור הינו מטרה מובהקת ומבורכת שלשמה החליטה הועדה המחוזית לאחד את כל המתחמים ואת התכניות החלקיות שהוזכרו לתכנית אחת שתשקף את התכנון האורבני הרצוי והמתאים לחלק זה בעיר, כולל שימור המבנים והעצים הקיימים במתחם. מדובר במטלה, כמו מטלת הריסה, שנדרשת לצורך מימוש זכויות, והיא משתקללת לתוך טבלאות ההקצאה והאיוון.

שמאי התכנית, הבהיר כי הוראות השימור משפיעות אך ורק במצב החדש וכי במצב הנכנס אין בתכנית הוראות שימור. שימור המבנים יכול להיעשות או במסגרת שטח ציבורי או במסגרת שטח פרטי. אם היה מדובר בשטח פרטי, מבחינה שמאית אין ספק שיש להביא בחשבון את עלויות והוראות השימור בתוך טבלאות ההקצאה. עלויות השימור, במקרה זה יש החלטה של הועדה המחוזית ויש הוראות של התכנית שמדברות על שימור.

עפ"י אומדן שימור ראשוני שנערך ע"י משרד האדריכלים מימר נאור עבור הועדה המקומית הן כ-9.6 מלש"ח, ומשקפות את שימור המעטפת בלבד, ואינן מתייחסות לשימור פנימי, וללא חידוש מערכות או השמשת מבנים. אחרת העלויות היו גבוהות בהרבה. בהכנת הטבלאות החשיבו תוספת לעלויות בלתי צפויות של 15 אחוז, והגיעו לעלות שימור של 11 מלש"ח.

לטענה לעניין השימושים המסחריים בתוך המבנים לשימור, ההמלצה היא לדחות את הטענה, מדובר בשטח מסחרי קטן מאוד וזניח, 150 מ"ר בנוי מתוך המתחם כולו הכולל 10 מבנים של 200 מ"ר כ"א. יש פסיקה ענפה שניתן לאפשר בשטח ציבורי מטרה של בית קפה או מסעדה, המשרתות את השטח הציבורי. יש שיקול דעת מחמיר לוועדה לגבי השימושים המסחריים שיותר, יש לבחון את תרומתם לשימור המבנה והמורשת ההיסטורית. כלומר, השימושים צריכים להיות תואמים לרוח המבנה, לאחר שיאושר תיק תיעוד ועוד.

לטענה לגבי רחוב אנשי בראשית, ברוחב מתוכנן של 16 מ' ונטען כי אין לו קיבולת מספקת לתוספות יח"ד וכי לא נערכה בדיקה בשעות העומס, ההמלצה לדחות את הטענה. בשלבי הכנת התכנית הוכנה בה"ת, נערכו ספירות ובדיקות תנועה מקיפות בתוך התכנית ומחוצה לה, והרוחב המוצע תיקני ומספק לחלוטין. התכנית אושרה על ידי משרד התחבורה ויועצת התחבורה של הועדה המחוזית. התוויית רח' הפרדס הינה נגזרת של תמא/ 23 / 4 / א שקבעה תוואי רק"ל, הקו הצהוב.

לטענה כי התכנית לוקה בחסר לכל מה שקשור לניוד זכויות בתוך המגרשים בהליכי הקלה, מציינת כי הוראות התכנית כוללות הנחיות בעניין ומפנה להערות בטבלת הזכויות שקובעת כי ניתן לנייד עד 10% . מעבר לזה אפשרות לבקש הקלות קבועה בחוק, ואין צורך לציין זאת בתכנית.

לטענה לחוסר ההתאמה בשטח חלקה 22 בגוש 6442, שמאי התכנית הבהיר כי שטח החלקה ברוטו הוא 2.558 ד' והשטח שנכלל באיחוד וחלוקה הוא 1.317 ד' (על פי מדידה). זאת משום ששטח המגורים במצב קיים סומן כשטח לבנייה צמודת קרקע ורק היתרה החקלאית שאין עליה מבנים נכנסה לתכנית לאיחוד וחלוקה. לפיכך פורטו השטחים בטבלה.

לטענה כי יש להציג לוח שטחים לתחום האיחוד והחלוקה בנפרד משאר התכנית ציין שמאי התכנית כי בתוך הטבלה מופיעה טבלה כללית שמציינת לכל חלקה את שטחה הרשום ואת השטח שנכלל באיחוד וחלוקה.

לטענה שהשטח העיקרי גדול מדי ומגיע עד 142 מ"ר ליח"ד ההמלצה היא לדחות את הטענה. השטח העיקרי כולל את שטחי המרפסות המקורות לפי התיקון החדש ומגלים בתוכו שטח ממוצע עיקרי של 130 מ"ר שזה שטח סביר וראוי ומאפשר דירות גדולות, בינוניות וקטנות. מדובר בנפח בניין סביר. התכנית כוללת 20% דירות קטנות, סה"כ כ- 830 יח"ד קטנות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לטענה כי הוראות התכנית לא כוללות לוי'ז לביצוע קו ניקוז לגני צבי וכי יש לתת מקדם לכך בטבלאות האיזון, ההמלצה לקבל את הטענה בחלקה ולקבוע בהוראות התכנית כי קו הניקוז יבוצע תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

לנושא ביטול התנאי של הרחבת צומת רמתיים- ז'בוטינסקי, ההמלצה לדחות את הבקשה, מדובר בתנאים תחבורתיים מחוייבי המציאות לצורך תוספת יח"ד ושנקבעו במשותף עם משרד התחבורה.

התייחסות שמאי התכנית לחוו"ד השמאיות שצורפו להתנגדויות:

התכנית כוללת שורה ארוכה של שלבי ביצוע, בעת הכנת טבלאות האיזון התייחסו לשלבי הביצוע כמכלול שמוביל את מירב השטח למימוש לפי המוקדם, הראשון זוכה, לכן במצב כזה אין צורך בקביעת מקדמים לשלבויות. לסוגיית הבעלים המרוכזים שנטען שיש להם יכולת מימוש גדולה יותר שכן באפשרותם לממש את מרבית הזכויות בשלבים הראשונים, מציין כי זה לא צריך להיות שיקול שמאי וכל אחד מהבעלים ללא קשר למספר יח"ד שברשותו, יש לו יכולת לפעול כדי להביא לכך שיחידות הדיור שלו ימומשו בשלב הראשון. על כן לא היה מקום לאבחנה בין בעלים מאוגדים ועסקאות קומבינציה או אחרים.

לטענות שהועלו בהתנגדויות לחלקה 97 ע"י השמאי שי סקיף:

לטענה כי חסר סעיף בעלויות – מדובר בעניין פורמלי. התייחס בהקשר זה לטענה כי השתנו הבעלויות ויש לעדכן, בעניין זה ההמלצה כי בטבלאות שיערכו לעת מתן תוקף ייבדקו כל נסחי רישום הבעלויות ויעודכנו בהתאם לכך.

לטענה לחסר בפירוט בטבלאות השווי, ייתכן ובדיעבד היו עושים מסמך מסוג זה, אבל מסמך העקרונות כולל פירוט ערכי השווי וכל אחד יכול בקלות רבה לבדוק את החישוב לחלקתו במצב הנכנס והיוצא.

לטענות שהועלו בעניין "קרוב ככל האפשר" מציין כי קבלת עמדת הועדה מקומית שהוצגה, תיתן מענה הולם לסוגיה זו ותאפשר לקרב את הבעלים לחלקות המקור שלהם.

לשאלות יו"ר הועדה והיועץ המשפטי ציין כי התכנון החדש מאפשר לייצר שני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בתכנית ללא צורך בהעברת זכויות ממתחם אחד למשנהו. העברת יח"ד למתחם הצפוני נתנה בעצם מענה למכלול גדול של ההתנגדויות, לרבות לטענות כי קיים הבדל בשווי זכויות התמורה במתחם הצפוני אל מול המתחם הדרומי וכאשר הכוונה כי יהיה שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. אולם העיר כי אם נותנים זכויות בגין עלויות השימור, אז לא צריך לפצל.

לטענה שהתכנית וטבלאות האיזון לא מצמצמות את הבעלות המשותפת במצב היוצא (מושע), הבהיר כי התכנית כוללת בינוי מיוחד, 40 יח"ד במגרשים קטנים ו- 80 יח"ד במגרשים גדולים ומטבע הדברים כשמדובר בבעלי זכויות של 5 או 10 יח"ד, ההקצאה תהיה משותפת. קבלת התכנון החדש שכולל העברת הזכויות מדרום התכנית לצפונה תאפשר במידה מסוימת לצמצם את המושע.

לטענה כי בחלקה 96 בבית הנערה נעשה שחזור זכויות בניגוד לאמור בתקן 15, ציין כי יש חמש חלקות בתחום התכנית שבשוליהן יש ייעוד שטח לדרכים. היחס בין שטח החלקות לבין שטח הדרכים הוא נע בין 2 ל-6% משטח החלקות. הפנה לסיפא של סעיף 8.5 לתקן 15 שקבע כי "שמאי יבא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על ערך השוק, בין קונה מרצון או מוכר מרצון, במצב הנכנס". בהתאם לכך נקבע שווי חלקות אלה.

לטענות בדבר מקדמי המושע הבהיר כי טענות בעניין זה נטענו משני הצדדים – הן טענות כי המקדמים גבוהים מדי והן טענות כי הם נמוכים מדי. בטבלאות נקבע מדרג לפי מספר הבעלים. שעולה באופן לינארי, אחוז אחד לכל בעלים עד 10 בעלים, מעל 10 נקבע מקדם אחיד (0.9). קביעת שיעור המושע נעשה בהתאם לנסחי הרישום. המקדמים הם גם במצב נכנס וגם במצב יוצא.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לטענות שחלקות קיבלו פירורי זכויות במספר מגרשים בעוד שחלקות אחרות בגודל דומה קיבלו זכויות במגרש אחד, מציין כי כתוצאה מתיקון התכנית כפי שהוצג בפני הועדה, יהיה אפשר למנוע פיצול ופירור הזכויות.

הבהיר מספר טעויות סופר בטבלאות האיזון :

1. עלויות השימור באות לידי ביטוי רק במצב החדש, על אף האמור במסמך העקרונות בטבלה.
2. בטבלה המופקדת הוסתרו השורות 291 עד 412 המתייחסות לחלקה 41 גוש 6443, אין פגיעה בבעלים וכל הבעלים קבלו את זכויותיהם.
3. במגרש 219 מופיעות 48 יח"ד בתכנית ו-45 יח"ד בטבלה והחישוב נעשה לפי 45. זה יתוקן ל-48 יח"ד.
4. ההקצאה למגרש 223 נטען שהיא מסתכמת ב-23% ויש טעות הדפסה, שדורשת תיקון, בזכויות ההקצאה לחלקה 9 גוש 6442 מופיע בטעות מגרש 217 במקום מגרש 223.

להתנגדות דרורי בורלא, חלקה 110 רח' הגשר, לטענה לגובה הבניה של 5 קומות בצמידות לרח' הגשר מפנה לחתך הבינוי החדש, טיפוס C. ביחס לצפיפות מפנה לדברים שאמרה קודם.

להתנגדות עו"ד זאב וכמן, רח' הגשר 17, לטענה להליך הפקדה ופרסום לא תקין ההמלצה לדחות את הטענה, הפרסום נעשה כדין לרבות הודעות אישיות שנמסרו לכל בעלי העניין, ונעשה פרסום נוסף לבעלי קרקע שלא אותרו, לפני משורת הדין.

לטענה לשינוי הצביון הכפרי, ממליצים לדחות את הטענה, שכונת כפר הדר הנה שכונה ותיקה, אולם המציאות התכנונית משתנה ותכניות המתאר הארציות מחייבות התאמה לצרכים החדשים. יחד עם זאת, התכנון נעשה תוך התחשבות מרבית בצביון האזור ושמירה על ערכי טבע ונוף ועל השלד האורבני של הישוב.

לטענה כי לא צורף נספח תנועה לתכנית, ממליצים לדחות את הטענה, מסמכי התכנית כוללים נספח תנועה שאושר ע"י כל הגורמים הרלוונטיים.

לטענה לתכנון לקוי במתחם בית הנערה שבחלקו המערבי שאין בו ייחודיות, אין בנייה למגורים. ציינה כי בתכנית שנדונה בשנת 2010 החליטה הועדה מחוזית לבטל כ-8 מגרשי בניה בחלק המערבי של מתחם בית הנערה, שכללו כ-109 יח"ד וליעד את השטח לשטח פתוח לנחל הדר כמעין פתחת הנחל. זאת היתה החלטה תכנונית שביצעו בתכנית המופקדת.

לטענה כי התכנית אינה מפרטת את סוגי הבינוי בשטחי הציבור במתחמים 401, 402 וכי לא ברור אם השימושים מספקים. ההמלצה היא לקבל את הטענה בחלקה. כפי שהוסבר, יש כוונה להעביר את המגרשים מערבה לרח' ההכשרות למגרש שהוא יותר גמיש מבחינת הפוטנציאל שלו. להערת יו"ר הוועדה כי לא ניתן להסתפק בהפניה כללית לשימושים לפי סעיף 188 לחוק, השיבה כי השימושים יהיו מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, וכל דבר מסוג זה.

לטענה בעניין הריסת מבנים לאורך הנחל, השיב יועץ התשתיות של התכנית, כי נחל הדר הוא עורק משני לפי תמ"א 34/ב, 4 ובעיקרון נדרשת רצועה של 100 מטר (50 לכל צד). בתכנית הזו יש כוונה להקצות רצועה צרה יותר – גם בגלל שיש מבנים וגם בגלל שניתן מענה באמצעות מובל ניקוז. לכן הרצועה צומצמה ל-30 עד 70 מ' ובמקומות שיש מבנים קיימים וחצרות בתים, הרצועה תצומצם עד גבול המגרש.

לטענה שהתכנון בלתי אפשרי לשבילי אופניים והולכי רגל, הנספח הנופי מתייחס לנושאים אלה ונותן להם מענה הולם.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

להתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד אלי וילצ'יק:

לטענה כי התכנית כוללת שני מתחמים שונים ללא קשר תכנוני ביניהם, הסבירה כי המתחמים בתכנית הינם כתוצאה מהחלטות הועדה המחוזית בשנים 2000 – 2007 שכתוצאה מהן חייבו את הועדה מקומית לערוך תכנית כוללת לכל יתרת השטח החקלאי במערב העיר.

לטענה לרצועת השצ"פ המתוכננת בחלקת המתנגד והדרך, ממליצים לקבל חלקית את הטענה ולבטל את הדרך המוצעת.

לטענה לגבי השלכיות – השיבה כי נקבע על פי הנחיות משרדי הממשלה. לגבי קו הניקוז, ההמלצה להוסיף הנחיה לביצוע תוך שלוש שנים.

לטענה כי לא נקבע תקן חניה למתחם בית הנערה, ניתן להוסיף כי תקן החניה יהיה בהתאם לשימוש ועפ"י החוק והתקן הארצי.

לטענה כי התכנית מתעלמת מהשטחים המבונים ולא קובעת הוראות לגביהם ועלולה לגרום לפגיעה בחלק מבעלי הזכויות בבתים הקיימים, ההמלצה היא להוסיף הוראות מעבר למצב ביניים עד לקבלת היתר בניה. יש צורך להוסיף הוראות להריסת המבנים שבתוך האיחוד וחלוקה וכן ממליצים לקבל את ההתנגדויות כך שהוראות השלכיות והתנאים להוצאת היתר בניה לא יחולו על המגרשים שמחוץ לאיחוד וחלוקה.

לטענה כי נחל הדר אינו משרת את השכונה באופן ישיר והוא מהווה שימוש כלל עירוני, ועל העירייה להפקיע את השטח, ציינה כי מבחינה תכנונית נחל הדר הינו חלק מהשכונה וכי התושבים המתגוררים בשכונה הם אלו שיהנו מהשטחים הפנויים.

לטענה כי האיסור על הקמת חדרים על הגג אינו סביר, ממליצים לדחות את הטענה. חתך הבינוי הוא נפחי ומגלם בתוכו את כל הקומות והגובה ואין מקום לאפשר תוספות של עוד קומות, במסווה חדרים על הגג. הבהירה יחד עם זאת, כי האיסור על הקלות מתייחס רק לחתך C.

לטענה לגבי אי בהירות בסעיפים לתנאים להוצאת היתר בניה וטופס אכלוס, ממליצים לקבל את הטענה ולקבוע בהוראות התכנית סעיפים נפרדים להוצאת היתרים ולטופס אכלוס.

לטענה כי לא פורסם ההסכם עם עיריית ת"א מבהירים כי לא קיימים הסכמים עם עיריית ת"א ו/או עם חברת אביב.

להתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד עוזי אהרונז' בשם בעלי מגרשים 134 – 140, 170 בתכנית 1304 הגובלת:

לטענה בעניין הממשק בין בניה צמודת קרקע הקיימת ברח' אליהו הנביא לבין הבניה הרוויה החדשה, ממליצים לקבל את הטענה ע"י הוספת חתך בינוי טיפוס C, כפי שהוצג בפני הועדה.

ביחס לטענות שהועלו ביחס למגרשים 214 ו- 215 מציינת כי מוצע שינוי תכנוני שיאפשר הגדלת מגרשים אלה על חשבון מגרשים שנמצאים מצפון לכביש הטבעת באופן שיאפשר לרווח את הבינוי ואת הדירוג.

להתנגדויות מטעם חנה בר ושמעון קטלי:

לטענה כי תכנון רח' בראשית ורח' הפרדס לקוי ממליצים לדחות את הטענה. תכנון הכבישים אושר ע"י משרד התחבורה. לטענה כי התכנית מאפשרת הפקעה בחלק הדרום מזרחי של החלקה (מגרש 519) לשצ"פ בלי לכלול אותה באיחוד וחלוקה, ממליצים לקבל את הטענה ולתקן בהתאם למופיע בתשריט המתוקן. ליתר הטענות לעניין תכנית הר/160, עלויות השימור, טבלת השטחים, השימוש המסחרי במבני השימור ניתן מענה בתשובות להתנגדויות דומות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לטענות השמאיות כי חסר בטבלאות האיוון תאריך קובע השיב שמאי התכנית כי התאריך הקובע הינו ה- 25.11.12, כפי שמופיע בטבלה ובמסמך העקרונות. לטענה כי אין פירוט של היתרי הבניה במתחם בית הנערה, השיב כי לא הביאו את המבנים בחשבון לצורך שווי, ולכן אין צורך לבדוק היתרים. לגבי הטענות הנוגעות לעיריית תל-אביב השיב כי מכיוון שמתכוונים לערוך שינוי מהותי בתכנית, וההקצאות ישתנו, יש להניח כי גם חלק מטענות אלה תבואנה על פתרון.

להתנגדות עודד בונה מרח' גזית 16, לטענות בדבר אי התאמת הבינוי למרקם הכפרי ולתכנית המתאר והתכנית האסטרטגית מציינת כי גובה המבנים נקבע בהתאם למגמות התכנון בתכנית המתאר הכוללת והתכנית האסטרטגית שנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים. תכניות אלו לא ראו באזור כאזור חיפוש לבנייה גבוהה ועל כן גובה הבניה נותר ברף של 5 - 6 קומות. כמובן הבניה תואמת את הבינוי בתכניות מאושרות בסביבה. היעדר אישור סטטוטורי לתכנית המתאר אינו מונע את קידום התכנית. הבדיקות שנעשו מבחינה פרוגרמטית, תחבורתית ותשתיות לקחו בחשבון את הנספח המוצע בתכנית. לגבי המבנים לשימור במתחם בית הנערה, הם נקבעו לאחר עריכת סקר היסטורי מקיף בהתאם להנחיות הועדה מחוזית ובתיאום עם יועצת השימור שלה. לטענה להיעדר מסחר שכונתי מציעים לקבל את הטענה בחלקה, מציעים תוספת שטחי מסחר בסמוך למבני הציבור בדרום ובצפון בהיקף שייקבע בתיאום עם לשכת התכנון. לטענה לגבי העדר שטחי ציבור לא מקבילים, סבורים שיש מספיק וגם הפרוגרמה של משרד הפנים קבעה כך. לעניין הבניה הירוקה, ציינה כי בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות (סעיף 6.1.2) שמחייבות עמידה בתקן בניה ירוקה כפי שנהוג בכל הוד השרון. לדרישה להגדרת גובה מקסימלי למבנים ואיסור מתן הקלות ממליצים לקבל את הטענה בחלקה להחיל את הוראה זו רק על הבינוי ע"פ טיפוס C. לנושא דיור בר השגה מבהירה כי לא ניתן לקבוע בתקנון מונח של דיור בר השגה. אבל, התכנית מגדירה 20% מהדירות, כ- 800 יח"ד, כדירות קטנות בגודל של כ- 80 מ"ר. לא ניתן לקבוע בהוראות התכנית באיזה קומה יהיו דירות אלה ולא רצוי להגביל את התכנון בשלב זה. לטענה לעניין מגרש כדורגל כמפגע רעש ותאורה, ממליצים לדחות את הטענות. המגרש קיים שנים רבות

במקום מתוקף הסכם בין הבעלים והעירייה והתכנית מעגנת אותו סטטוטורית. כל מבנה ציבור שיהיה במקום יכלול מגרשי ספורט ומבחינה פיזית לא יהיה שונה ממגרש כדורגל. לעניין הטענות בדבר שיקום והחייאת נחל הדר, הסבירה את אופן הפעלת הנחל ע"י שימוש במים מטהרים וציינה כי מדובר בהפיכת ואדי המשמש לניקוז מי נגר לנחל, הפרויקט מעוגן במסמך התכנוני של הוד השרון לגבי נחל הירקון וניתן לראות אותו גם בבקשות להיתרים שהוגשו לוועדה המחוזית. לטענה שכביש מס' 15 חוצה את מגרש הכדורגל, ממליצים לקבל את הטענה ומציעים לחבר את הכביש לרח' הפרדס באופן שלא יחצה את המגרש ויאפשר מגרש אחד גדול ורציף ובכך יאפשר גמישות תכנונית.

התנגדות אורית ובנימין לוין – רח' הפרדס 76: לטענה כי אין מספיק מקומות חניה ברח' הפרדס מציינת כי בהוראות התכנית נקבע כי תקן החניה וחניית האורחים יהיו בתוך המגרשים החדשים כך שכל נושא החניה פתור בתוך המגרשים. הועלו טענות שנוגעות למטרדי רעש, זיהום אויר, תחבורה וצפיפות וכו' שנענו בהתנגדויות דומות וציינה כי הנושא התחבורתי נבדק וגם את הצפיפות לשיטתם לא ניתן להקטין.

התנגדות שלום קלנר, רח' סמטת הירק 6: לטענה שאין צורך בהרחבת סמטת הירק המליצו לקבל את ההתנגדות והרוחב יישאר 10 מ' כדרך משולבת. לבקשה להרחיק את כביש 68 מחלקות 225- 224 ממליצים לקבל את ההתנגדות ומציעים בתכנית המתוקנת לבטל את הכביש. הועלו טענו בדבר בעיות תחבורה, שינוי הצביון הכפרי, שטחי הציבור שקיבלו מענה בהתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד טלי ישועה בשם דיירים ברח' הגשר: לנושא גודל מגרש מינימלי בחלקה 114, ציינה כי בתכנית נקבע כי יותרו 2 יח"ד במגרש של 750 יח"ד אחת במגרש של 500 מ"ר וחלקת המתנגדים היא 1.125 מ"ר, ממליצים לקבל את ההתנגדות ולאפשר 4 יח"ד בחלקות בגודל שבין 1,000 עד 1,500 מ"ר.

לגבי תוואי נחל הדר ולבקשה להרחיק את גבול רצועת הנחל מגבול החלקה ממליצים לקבל את הבקשה ולאפשר שינוי גיאומטרי כפי שהוצע ע"י המתנגדים. ביחס לבקשה לאפשר כניסה גם מצפון ממליצים לקבל את הבקשה ביחס לכל החלקות ברחוב הגשר ולייצר דרך עורפית. לבקשת המתנגדים לקבוע בהוראות התכנית הנחיות אשר ימנעו הפרעה בפרטיות למגרש בשל הקרבה לשצ"פ ולנחל, ממליצים לדחות את הבקשה, השצ"פ הנו חלק מהמקום ופתוח לכולם עם כל

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

היתרונות והחסרונות שיש בו. לכל היחידות במגורים א' מומלץ לא להחיל עליהם את התנאים למימוש ושלבי ביצוע כמפורט במענה התנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד יורם גולדברג בשם בלאוס, גולדברג וגרטל: לטענה כי השטחים הציבוריים הם פי 3 מהנורמה המקובלת הבהירה כי לתכנית הוגשה פרוגרמה מפורטת שאושרה ע"י הגורמים המוסמכים במחוז ולפי הבדיקה התכנית, אינה כוללת שטחים ציבוריים מעבר לנדרש. ציינה כי השטח החום- ירוק אינו שטח קלאסי וקיימות בו מגבלות שימור שמקטינות את ניצולו.

עו"ד ע. קוקיא יועמ"ש הועדה מקומית התייחס לטענה להפקעות בניגוד לחוק בשיעור של 23% מעל המותר, ציין כי לפי **פסק דין בראון** אין מניעה להפקיע מעבר ל- 40% במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. מדובר בהפרשה לשטחי ציבור והפיצוי ניתן בדמות זכויות בניה.

התנגדות עו"ד עידן הררי בשם בעלי זכויות חלקה 74, 75: כל הטענות לגבי הליך פרסום התכנית ונושאים שמאיים נענו בתשובות להתנגדויות דומות. לעניין השטח העיקרי שבה והבהירה כי שטח דירה עיקרי של 142 מ"ר הוא ברוטו וכולל מרפסות, כאשר נלקח בחשבון כי התכנית כוללת 20% דירות קטנות וזה בסדר גמור. לעניין ריכוז המתנגדים במגרש אחד שבה וציינה כי כנראה ע"פ ההצעה שהוצגה בפני הועדה יהיה אפשר לענות על כל הטענות של מושע וקרוב ככל האפשר.

התנגדות רוני בנצלוביץ רח' סמטת הירק: לגבי הבקשה לבטל סובה בקצה המגרש ולבטל הפקעה אחרת בעורף החלטה, ההמלצה היא לקבל את ההתנגדות, ולהתאים את ההפקעות לתשריט המוצע, וגם ליתר המגרשים ברח' סמטת הירק.

התנגדות אלכס כהן: לטענות התחבורתיות, כבר ניתן מענה. לטענות בדבר רוחב רח' הפרדס, תוואי הרחוב ורוחבו נקבעו בתכנית מתאר ארצית תמא/23/א/4. לבקשה לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תוקף והתחלת ביצוע עבודות בניה יהיה סלילת ופתיחת רח' הפרדס לתנועה אשר יעבור בשטח תכנית הר/ 1302 ויתחבר בדרך רמתיים, הבהירה כי תנאי זה נשקל בעבר, ונקבע כי לאחר מימוש 70% מהתכנית, תוכן בדיקה תחבורתית חדשה. הדבר ימנע קיבעון בתכנית ואת הצורך בשינוי תכנית מתאר בעתיד. אבל מאוד סביר כי לעת מימוש 70% מהתכנית, הכביש כבר יהיה סלול בפועל.

התנגדות להי שחר, התנגדות אבי, יערה ושקד אלעזרי, ישראל ומורן סער: טענות חוזרות על צפיפות, עומסי תנועה, ומגרש הכדורגל נענו בהרחבה בהתנגדויות דומות.

התנגדות דרורה וראובן קרופיק גוש 6443, חלקה 108: מתנגדים לאפשר כניסה לחלקה 109, 107 ו- 105 מחלקתם שנמצאת מחוץ לתכנית, ממליצים לקבל את הטענה בחלקה ולאפשר כניסה גם מרח' מס' 52, אולם הכביש גובל בחלקתם ואין מניעה לאפשר להם כניסה אחורית מהכביש.

התנגדות עו"ד לנדה: מדובר בטענות שמאיות שכבר נשמעו.

התנגדות לאה גלעד ונירה עמיעוז, רח' שלמה בן יוסף: הועלו טענות תחבורתיות – השיבו כי התכנית אושרה על ידי משרד התחבורה. טענה שהתכנית נוגדת את עקרון העיר הירוקה שכן לא מייצרת שטח ציבורי רציף מבית הנערה ועד פארק ארבע העונות, על כך התשובה כי התכנית בהחלט מציעה שטח ציבורי רציף שכזה והטענה לא ברורה. טענה לגבי גובה הבניינים בחלק הדרומי שצריך להיות נמוך – טענה זו ממליצים לקבל באמצעות יצירת חתך C כפי שהוסבר.

התנגדות עזרא לוי, והתנגדות תמרי יחיאל מרח' הדבש: לטענה כי תכנון המחלף על כביש 4 שעובר סמוך לכביש הדבש יוצר מפגע סביבתי ואקולוגי וגורם לירידת ערך, הבהירה כי המחלף אינו חלק ממטרות התכנית ואינו כלול בה, תכנון המחלף כלול בתכנית מש/1 וגם זאת ברמה מיתארת בלבד והטענות בדבר הפגיעה היום אינן רלוונטיות.

התנגדות בריקאל שקורי: לטענה כי התכנית הורסת צמחיה מוגנת במתחם בית הנערה, ציינה כי לבית הנערה הוכן תיק היסטורי ותיק תיעוד מורחב כולל נספח הנופי שאפיין את סוגי הצמחייה ומידת הרגישות והאיכותיות שלה. יש הוראות מחמירות שמטרתן לשמור על הצמחייה ושדרות העצים במתחם ולהתחשב בה. לטענה כי התשתיות הקיימות לא מתאימות לקליטת הזכויות בתכנית, מדובר בתכנית מציעה חדשה המציעה תשתיות חדשות, שטחי ציבור ופארקים נוספים

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

שמאפשרים מתן מענה הולם למוצע בתכנית, כולל שלבי ביצוע. טענה לגבי צפיפות – נענתה בהתנגדויות קודמות.

התנגדות גל ורונית לוי התנגדות ציפורה ואריה יהלום, רח' המלך שלמה: העלו טענות לצפיפות ולעומסי תנועה שקבלו מענה בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עמוס ורותי נדי מרח' שאול המלך: מעלים טענות לצפיפות ועומסי תחבורה שקבלו מענה מפורט.

התנגדות נעם בן מרדכי, רח' האשל: מעלים טענות להפקעת יתר, עומסי תנועה, צפיפות חורגת מתמא/ 35, שקבלו מענה מפורט. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תמומש כל הפקעה בחלקה עד שיהיה ניתן להוציא היתרי בניה במתחם מציעים לדחות את הטענה, בלי שיהיה ניתן להקים את הכבישים לא ניתן לממש את יח"ד ולשם כך נדרשות הפקעות. לטענה שיש לכלול בתכנית רק את השטחים שביעוד $R/6$, לדחות את הטענה. שטח התכנית נקבע לאחר שיקולים תכנוניים ובהתאם להחלטות הועדה מחוזית, וכולל את כל השטחים הלא מבונים במערב העיר. השטחים בהם יש מבנם צמודי קרקע לא נכללו באיחוד וחלוקה.

התנגדות אלי גולדשטיין, גוש 6443, חלקה 81: מעלה טענות להקצאה מרוחקת, לעלויות השימור, לרוחב רחוב הפרדס, ליח"ד קטנות, חסר בשטחים מסחריים, הפקעות יתר ולנושא הצפיפות. נושאים אלה קבלו מענה מפורט בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד שמואל לביא, ב"כ עודד ליסה ואורי לב: לטענות כי התכנית מתעלמת ממורשת היסטורית לכפר הדר ונוגדת לעקרונות התכנון שלו, השיבה כי אין בתכנית הריסת מבנים ו/או עקירת עצים היסטוריים. התכנית מציעה בין היתר דווקא לשמר ערכים היסטוריים. לטענה כי התכנית מקצה שטחי ציבור בלתי סבירים שאינם נחוצים ללא התייעצות עם הציבור ובניגוד לטובתו, השיבה כי התכנית מתייחסת לגן בית הנערה שהנו בגדר נכס ברמה עירונית, שנכלל בכל תכניות האב והמתאר של העיר. הגן קיים וכולל שטחים מיוחדים, נדירים ואיכותיים והתכנית מתמודדת עם הסוגיה כיצד להעביר את השטח לטובת הציבור. הליך זה נעשה בתיאום עם כל הגורמים הרלוונטיים. לטענה כי התכנית נעשתה ללא הליך שיתוף הציבור מציינת כי הליך שיתוף הציבור נעשה במסגרת התכנית שקדמה לתכנית זו שכללה 1,750 יח"ד והייתה מוסכמת. השינוי בתכנית שבפנינו הנו תולדה של החלטות והנחיות המחוז להעלאת הצפיפות. לדעתה ההליך שמתקיים בפני ועדת ההתנגדויות הנו הליך שיתוף ציבור מועיל שמאפשר לשפר את התכנית. לטענה כי במתחם בית הנערה מסומנים מבנים שאין להם ערך אדריכלי לשימור, השיבה כי הנושא נבחן עם יועצת השימור של הועדה המחוזית, ונקבע במשותף מה ראוי לשמר. לטענה כי אין קישור של פקיד היערו, השיבה כי יש סקר צמחיה בתוך הנספח הנופי, ואין כוונה לעקור עצים, אין בעיה נקודתית לבדוק את הדבר הזה ולעשות תיקונים כך שלא ייעקרו עצים או שיועקרו בהתאם לתקינה. לטענה כי אין בהוראות התכנית הוראות מעבר לתקופה של עד מתן היתרי בניה שיאפשרו עיבוד פרדס בנחלה משפחתית, ממליצים לקבל את הטענה ולקבוע בהוראות התכנית הוראות מעבר שיסדירו את השימוש הקיים עד להוצאת היתר. לטענה כי העירייה טרם קיימה דיון ענייני בתכניות שהוגשו ע"י משפחת לב, התכניות שהוגשו ע"י המשפחה נדונו וסורבו ע"י הועדה המקומית והמחוזית מהטעם שמדובר בתכניות נקודתיות כאשר נעדר תכנון כולל לכל המתחם.

התנגדות עו"ד ספיר, ב"כ ישי ושירה דויד: מעלה טענות דומות לנושא פרסום לא תקין, פגיעה במרקם הכפרי, צפיפות גבוהה, פגיעה בערכי טבע והנוף, עומסי תנועה ולמבנה הציבור במגרשים 401 ו- 402 שקבלו מענה מפורט בהתנגדויות קודמות. לטענה כי התכנית תפגע בשדרות עצי ברושים ברח' הסוכנות הציעה לבדוק את הנושא וככל שקיימת פגיעה יש לשנות את חתך הרחוב באופן שיאפשר הרחבתו ושימור העצים. לגבי ניקוז מי נגר לנחל הדר ציינה כי עפ"י יועץ הניקוז אין בעיה לקלוט את מי הנגר, מתחת לנחל עובר גם מובל ניקוז שביחד יתנו מענה לניקוז כל השטחים.

התנגדות עו"ד אמיר יקותיאל ב"כ בעלי חלקה 238: לטענה כי תכנית נקודתית שהוגשה מטעמו לא נבחנה, שבה ועמדה על היתרון התכנוני לתכנון כולל שמאפשר לאזן בין אינטרסים פרטיים לבין מטרות ויעדי התכנון. הועדה מקומית דנה בתכנית נקודתית (הר/35) ביום 14.11.12 והמליצה לסרב. בדיון נוסף מיום 25.12.12 הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לדון בתכנית לאחר הפקדת

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

התכנית שבפנינו ובחינת התאמתה אליה. הוועדה המחוזית רשאית כמובן לדון בתכנית אבל הם המליצו לאורך כל הדרך שלא לדון בתכניות נקודתיות.

התנגדות עו"ד נעמי וייל ב"כ תושבי כפר הדר: לטענה לפגם בפרסום שלא כלל שמות הרחובות הרלוונטיים, ממליצים לדחות את הטענה, הפרסום נעשה כדין, כולל משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית ופרסום נוסף בעיתונות לאיתור בעלי זכויות. לטענה כי כפר הדר הפך מישוב כפרי לשטח עירוני, התכנית תואמת את מגמות התכנון כפי שנקבעו בתמא/35 ותממ/21/3. לטענה כי רק 6 מתוך 16 נספחים הם מחייבים, לעמדתם קביעת מסמכים מחייבים ללא צורך ייצור חוסר גמישות תכנונית וכל שינוי בנספחים אלה יחייב בעתיד הליך סטטוטורי נוסף ומיותר. לטענה כי יש לכלול בתכנית את כל הרחובות המובילים תנועה לתחום התכנית, ממליצים לדחות הטענה. בתכנית נקבעו שלבים תחבורתיים ואין צורך בהכללת הדרכים מובילות בתחום התכנית שאין בהן שום שינוי סטטוטורי, הדרישות התחבורתיות לא מחייבות שינוי בתכנית המאפשרות ויכולות להתבצע בהתאם לזכויות הדרך המאפשרות. לטענות לפגיעה באיכות החיים, צפיפות גבוהה, היעדר תשתיות ניתן מענה מפורט בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד יצחק לוי, ב"כ גברת רפאל: מעלה טענות שמאיות, להסכמים ולהפקעות יתר שקבלו מענה בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד אמיר יקותיאל, ב"כ הימנותא, חלקה 42 גוש 6443: לטענה כי קיימות הסכמות בין העירייה לבין הימנותא למתן זכויות עודפות בגין השימוש הציבורי במגרש הכדורגל שבבעלות המתנגדת, ציינה כי השימוש במגרש נעשה בהסכמת המתנגדת ועל דעתה. התכנית המוצעת מקצה זכויות באופן שוויוני לכל הבעלים עפ"י שיקולים שמאיים ולא לפי שימוש היסטורי של מגרש כדורגל. כמו כן ממליצים לדחות את בקשתם לא להיכלל בתכנית ובאיחוד וחלוקה, אין לאפשר אישור תכנון נקודתי שעלול לפגוע בתכנון הכולל. התכנית כוללת מספר מטרות ציבוריות שאי אפשר להשיגן בתכנון נקודתי. לטענות לעניין מיקום זכויות התמורה וכי זכויות הבנייה נמוכות ניתן מענה תכנוני ושמאי מפורט.

התנגדות אריקה בן מרדכי מרח' האשל: מעלה טענות לעניין מגרש הכדורגל שקבלו מענה בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות יחיאל חצור ומש' שפירא: לטענות בדבר הצורך בהגדלת מס' יח"ד הציעה לא לקבל את הטענה. לבקשה להגדלת מספר הקומות ל-16 ציינה כי האזור אינו מתאים לבינוי המבוקש ולא הוגדר כאזור חיפוש לבניה גבוהה בתכנית המתאר של העיר. לטענה כי חנייה התת קרקעית מייקרת את הבנייה, השיבה כי חנייה תת קרקעית בעיר הינה דבר אלמנטרי ודרישה בכל התכניות החדשות, ואין סיבה לחרוג מכך, חניית אורחים יכולה להיות על קרקעית וכל חניה לפי התקן עליה להיות בתת הקרקע. לטענה כי יש במגרש התמורה שותפים רבים שמגיעים מהמתחם הצפוני, נראה שכעת נושא זה יצטמצם או ייפתר לגמרי.

מענה שמאי התכנית לטענות משפחת שפירא: לדרישה לבצע הפרדה פנים משפחתית הציע לקבל את הבקשה ככל שהדבר אפשרי ובכפוף לשינויים התכנוניים שהוצגו בפני הועדה.

התנגדות נת"ע (הוקראה על ידי יו"ר הוועדה): המליצו לקבל את ההתנגדות ולעגן בהוראות התכנית תנאים למתן היתרי בניה לתיאומים עם נת"ע כמפורט בהתנגדות.

התנגדות עו"ד אבריאל לאסלו בכ"ח משפ' רייק, חלקה 221: להתנגדות להפקעה בקצה המגרש לרחבת תמרון, נושא זה כבר נדון קודם, ההמלצה לקבל את הטענה ולבטל את ההפקעה, רחבת התמרון תהיה בשצ"פ.

התנגדות מיה וטל מוזס רח' סמטת הירק: לטענה כי יש להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בחיבור רח' הגיבור עם כביש 4, ההמלצה לדחות את הטענה, מדובר בחיבור שייקח עוד זמן עד לביצועו, ותכנית מש/1 טרם קבעה את מיקום המחלף, וטרם נעשו תכניות מפורטות למחלף ולרחוב. לטענה כנגד לשטחי ציבור ברח' הסוכנות הומלץ לקבל את הטענה. הועלו טענות כנגד הרחבת רח' סמטת הירק, לעומסי תנועה, לשינוי בצביון הכפרי ולפגיעה בערך המקרקעין שקבלו מענה בתשובה להתנגדויות דומות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

התנגדות עו"ד שלי רוזטל ועו"ד עודד בקרמן: לטענה כי התכנית כוללת שני מתחמים נפרדים שאין ביניהם קשר תכנוני, ציינה כי התכנית נעשתה בהתאם להנחיות לשכת התכנון והחלטת הוועדה המחוזית. טענות בדבר פגיעה באיכות החיים ומגרש הכדורגל נענו בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד יורם גולדברג: מעלה טענות בדבר הפקעת יתר, צפיפות בלתי מידתית, מתן זכויות יתר לעיריית ת"א והפקעה בניגוד לחוק, שקבלו מענה בתשובה לטענות דומות.

להתנגדות עו"ד וילצ'יק: טענות לעניין צפיפות קטנה ביחס לתמ"א/35, הר/160, שלבי ביצוע, ביצוע קו הניקוז, כי התכנית הופקדה לאחר חלוף המועד, אפליה ביחס לעיריית ת"א, שטחי מסחר בבית הנערה, פיתוח קו הניקוז, תקן החניה, איסור חדירים על הגג, תנאים לטופס 4 ואכלוס - ניתן מענה בתשובות להתנגדויות דומות. לעניין הטענה כי התכנית קובעת שלביות תוך יצירת מירוץ לניצול זכויות הבנייה, ממליצים לדחות את הטענה. המטלות נקבעו ביחד עם משרדי הממשלה הרלוונטיים בהתאם למה שהשטח צריך. לא ניתן לקבוע כי מטלה מסוימת תבוצע על ידי גורם מסוים, ואם בעלי קרקע מתאגדים ויוצרים לעצמם יתרון יחסי על אחרים, לא ניתן לתקן זאת בתב"ע, הדבר אינו אפשרי.

התנגדות שמאי ציון עופרי בשם אמיר ומיכל ויצמן, חלקה 41 גוש 6443 (שמאי התכנית השיב): לטענה כי יש לנתק את התכנית לשני מתחמים באופן שהמתחם הדרומי לא יהיה שותף באיחוד וחלוקה עם בית הנערה ממליצים לדחות את הטענה, הצורך באיחוד המתחמים הנו צורך תכנוני שמתייחס לכל התכנית כמתחם אחד. לטענות כי התכנית מערבבת בין המתחם הציבורי לבין הבעלים הפרטיים ושעל עיריית הוד השרון לפצות בכסף, ציין כי איחוד וחלוקה הוא כלי תכנוני ראוי ובמסגרתו מתייחסים לעיריית ת"א כאחד הבעלים.

התנגדות השמאי אריה קמיל והתנגדות עו"ד מרום: הטענות נענו במענה להתנגדויות דומות.

שמאי התכנית: הוסיף כי טענה נוספת שעלה היתה שיש ליצר חלקות קטנות יותר, ובכך להקטין את המושע. ציין כי מבחינתו כשמאי זה בוודאי יקטין את המושע, אבל יש לתכנית קונספציה תכנונית מסוימת, והיא מייצרת מגרשים גדולים שאי אפשר לחלק אותם.

התנגדויות חגי אבימור ועו"ד אמיר דנוס: הועלו טענות לפגיעה באיכות החיים, לשינוי פני העיר, לעומסי תנועה ולצפיפות שקיבלו מענה בתשובות להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד אפרים היים ב"כ כפר הדר, מפעל המים: המתנגדים טענו נגד הוראת התכנית לפיה הצנרת להולכת המים תותקן בהתאם להנחיות מי הוד השרון, ונטען כי צריך להיות גורם אובייקטיבי. העירה כי מי הוד השרון הינה תאגיד עירוני. לאחר דין ודברים עם היועץ המשפטי לוועדה המקומית, הציעו לרשום במקום "מי הוד השרון" "מי הוד השרון ועל פי הדין". לטענה כי זכויות האגודה הוקצו בחלק הדרומי כאשר לאגודה קיימות זכויות שאיבה בחלקת המקור ציין שמאי התכנית כי ההתייחסות לאגודה לעת הכנת טבלאות האיוון הייתה כאל אגודת מים שמעוניינת בשאיבת מים ועל כן חלקות 97 ו-94 שבאמצע בית הנערה (מגדל המים והגישה אליו) הוצאו מהאיחוד וחלוקה ותפקידם העיקרי הוא אספקת מים. במידה והאגודה סבורה שהיא מוותרת על אספקת המים, אין בעיה להכניס את החלקות לאיחוד וחלוקה והשטח יועבר לעירייה כשטח ציבורי. לגבי חלקה 138 בגוש 6443, הפינה הצפון מערבית של התכנית, יש גם באר או מתקנים של האגודה, ולכן הם מצויים בתב"ע בשטח הציבורי הפתוח, לא באיחוד וחלוקה. בחלקה 9 יש באר, בשוליים המערביים של התכנית, הבאר מצויה בשטח ציבורי ולכן היא מוגנת, האגודה תוכל להמשיך להפעיל אותה כבאר, וקיבלו תמורה בגין השטח. הוסיף כי הבסיס להחלטה זו של הוועדה הינו בהחלטת הוועדה המחוזית מאוקטובר 2007 בתכנית הר/485/18.

תגובת המתנגדים לתשובת יזמי התכנית והוועדה מקומית:

עו"ד אלי וילצ'יק: לעניין הצפיפות אפשר לשחק בחישובים לפי ברוטו או נטו. הפנה לתכנית הר/1302 הסמוכה שנתנה צפיפות פי שתיים מתכנית זו. ביחס לתכנית R/6 ציין כי הזכויות הלא חקלאיות בקרקע חקלאית מוכרזת בוטלו ע"י תמ"מ/3, חלקת המתנגד (חלקה 18) לא נכללה בשעתו בהכרזה. לבקשת הבעלים החלקה נכללה בהכרזה רק שנתיים לאחר אישור התמ"מ,

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

דהיינו החלקה לא הייתה מוכרזת לעת אישור התמ"מ והזכויות לא בוטלו על ידה. על כן מגיעות לחלקה זכויות תמורה כמו כל האחרים, 2 יח"ד. מבקש להמציא מסמכים בעניין שיילקחו בחשבון.

הנימוקים להכללת תכנית הר/160 בטבלאות אינם מספקים ומפנה להחלטה בתכנית מח/263 שלא אפשרה לכלול את הר/160 ולא יתכן שיתקבלו שתי החלטות שונות במקביל. התייחס לתגובת שמאי התכנית בה הוא הפנה להחלטת ועדת הערר בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לתמ"מ/21/3 שקבעה שיש לתת שווי תכנית מופקדת, ומציין כי לפי עמדת המיעוט של נציג מתכנת המחוז אין לתת שווי לתכניות מופקדות. תכנית הר/160 אינה מקנה פוטנציאל כי היא מופקדת משנות ה-80 ואין לה סיכוי להתאשר. הוסיף כי מדובר במבנים שנבנו ללא היתרים, בניגוד לתב"עות מאושרות, כנראה משום שבעבר היו נותנים היתרים על בסיס תכנית מופקדת. טען נגד השווי שניתן לקרקעות של עיריית ת"א, והדגיש כי בתכניות מסוג זה כל שבריר אחוז משמעותו יכולה להיות תוספת של יחידת דיור. הוצאו היתרים מכוח תכנית זו ומדובר במבנים שנבנו ללא היתרים הוסיף כי אין מקום להבחין בין קרקע חקלאית מוכרזת לבין לא מוכרזת כי כל השטח כלול בתמ"מ/21/3 לפיתוח ואין צורך להגיע לדיון בולקחש"פ. לגבי המבנים בבית הנערה, לפי תקן 15 (למרות שהוא לא מסכים איתו) יש לתת שווי של מחוברים לפי שווי הבלוקים ולא מעבר לכך.

הדגיש את הטענה בנושא השימור וציין כי אין בעיה לכלול הוראות לגבי שימור בתכנית, אך לא ניתן לגלגל את המטלה הציבורית על הציבור.

לנושא השימושים המסחריים בתוך השטחים הציבוריים, הפנה לפסק דין בעניין הקיוסק בגן לאומי רמת גן שקבע כי אסור לעירייה להפעיל את הקיוסק ועליה להעבירו לבעלות פרטית.

לגבי ההתניה שקו הניקוז ימומש תוך שלוש שנים, הדבר מצטרף לטענות הנוספות שיש לתת מקדם לדחייה במימוש.

לגבי דברי השמאי בנוגע להתארגנות בעלים, ציין כי תקן 15 קובע שיש לרכז בעלויות, וזה מלמד כי הדבר נותן יותר שווי, ולכן צריך להתחשב במשמעות של זה.

לגבי החלקות שיש לגביהן שחזור, ציין כי טענת השמאי כי השוק מתייחס אותו דבר לחלקה לפני ההפקעה ואחרי ההפקעה, זה משום שהשוק מתנהג כאילו ישחזרו, אבל זה בניגוד לתקן.

לגבי איחוד המתחמים, לא נשמעה תשובה ממשית מדוע יש לאחד את שני המתחמים.

לגבי התשריט, הפנה לתקנות איחוד וחלוקה משנת 2009 שקובעות שתשריט תכנית איחוד וחלוקה צריך להיות בקני"מ של 1:1,250. לפחות שהגרסה הבאה תהיה בקנה מידה הנכון.

לגבי גודל המגרשים, ציין כי כאשר עושים מגרשים של כמה בניינים, זה גם יוצר בעיה באיחוד וחלוקה וגם בעתיד יצור בעיה של קניין יקשה על החיים המשותפים.

לגבי הפארק והנחל, זהו פרויקט כלל עירוני, וכל הציבור נהנה ממנו.

עו"ד שמואל לביא: טען כי אין צורך בפארק כה גדול. שב והדגיש את בקשת המתנגדים לא להיכלל בתחום התכנית.

גב' אורה שדות: לא התקבלו תשובות מספקות מהועדה מקומית לנושא הקו הכחול הכפול, להיבטים התנועתיים שזה נושא מרכזי בתכנית ולעניין פקיד היעירות. לא ניתן להסתפק בתשובה שזה יבדק. ההצעה נושא פקיד היעירות הוא נושא מרכזי בתכנית. התכנית החדשה שהוצגה מהווה פגיעה נוספת במתנגדים, חשוב להם לקבל קרקע בצמידות. יש סתירה בעמדת הוועדה המקומית שמחד טוענת נגד תכניות נקודתיות ומאידך מציעה להכין תכנית נקודתית למתחם הדרומי.

עו"ד רחמים שרם: מההצעה החדשה והסברי יועץ הניקוז הבנו כי הרחבת השצ"פ ליד הנחל והדרך יבוטלו, זה נותן מענה חלקי להתנגדות. יש לתת מענה לעניין הצפיפות במגורים א' ומבקשים לקבל 4 יח"ד לדונם בהתאם לתכנון בסביבה (תכנית הר/600/8) והיו מעדיפים בנייה רוויה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד שוב: כמעט שליש משטח התכנית הינו מגורים א' כולל חלקות המתנגד, השינוי בהצעה החדשה מחייב הליך פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק, הליך ארוך מאוד של שנים רבות, אולם השטח למגורים א' הוא שטח זמין שיכול להיות משוחרר באופן מיידי. יש לשקול את אישור התכנית המתוקנת ללא טבלאות איזון והטבלאות ייעשו בוועדה המקומית.

מר יחיאל חצור: מבקשים כי תינתן לשמאי הנחיה להגדיל את הצפיפות. מציע לאפשר חלק מהחניה כעל קרקעית, כדי להוזיל את העלויות. זה מייקר את הדירות ב-250 אלף ש"ח.

גברת רבקה גבאי: ההצעה החדשה ענתה על טענותינו לעניין הגדלת השטח והרחקת הכביש, אך לעניין הבקשה להפרדת הזכויות, ההצעה החמירה את המצב וקיבלנו בניה נמוכה בניגוד לאחרים. טענה נגד שיעורי ההפקעה והסבירה כי הפקיעו 2.25 ד' מתוך 3.289 ד'.

עו"ד אבי מיכאלי (משרד אמיר יקותיאל): תגובת הועדה מקומית לא נתנה מענה לשתי שאלות שהועלו, לעניין השמאי והצפיפות הנמוכה שקבלו המתנגדים ביחס לשאר בעלי החלקות ומדוע בחלקה מוקם רק בניין אחד לבניה רוויה עם יח"ד אחת שקבלו המתנגדים. ההצעה החדשה ביטלה את כביש הגישה שקשר את החלקה עם התכנית וזה ממחיש שהחלקה מנותקת מהתכנית ועל כן יש להחריגה מהתכנית ולאפשר למתנגדים לקדם תכנון באופן עצמאי. מתנגדים לבניין שמוקם בחלקה ומבקשים להעבירו לחלקה אחרת כך שיתאפשר תכנון עצמאי. לגבי הצפיפות, יש לחשב את הצפיפויות תוך החרגה של השטח של עיריית תל אביב.

מר ציון עופרי: לא הייתה התייחסות לנושא המרכזי, ניתוק מתחם בית הנערה מיתר בעלי הזכויות. אין לאפשר לעיריית ת"א לשאוב את כל הזכויות ושותתחם בית הנערה יישאר מוסד ציבורי או לחלופין שיעשו לגבי תכנון נפרד. יש להפריד את המתחמים למתחמי משנה במטרה לאזן את הערכים ואפשר לשנות מההחלטות הקודמות של הוועדה. המבנים בבית הנערה הם מאסבסט שאין להם שום משקל ולא ברור מדוע צריך לפצותם ב-11 מיליון ש"ח על השימור וכן על המבנים.

מתנגד (לא זוהה בתמליל): מתנים את הבנייה בביצוע פתרון תחבורתי, אבל כבר באופן מיידי לוקחים חלקים מהחלקה. לקחו מחלקתו חלקים לצורך רכבת קלה וחיבור לכביש 4, אבל אלה דברים לא הולכים לממש את זה. שרטוטי המבנים אינם ברורים.

יואב גרצל: שואל מדוע לבנות על חלקתו דרך גישה לכביש גהה. אפשר בדרך הים.

עו"ד עידן הררי: לגבי ההתנגדות שהגישו קיבלו מענה מסוים, אבל לגבי רוחב הכביש, יש לצמצם את רוחב הכביש או להעניק יותר זכויות.

היועץ המשפטי לוועדה: העיר כי לפי התקנות לכאורה אכן נדרש כי התשריט יהיה בקנה מידה של 1:1,250 כפי שציין עו"ד וילצ'יק.

אדר' שרון גלוטר: העירה כי כל התשריטים בקנה מידה זה, ואם גם תשריט ייעודי הקרקע יהיה בקנ"מ זה הוא ייצא עצום.

היועץ המשפטי לוועדה: ביקש הבהרה לגבי השימור. מדוע עלות השימור נכנס לטבלאות, בניגוד למשל לעלות פיתוח פארק נחל הדר, או עלות הקמת בית ספר, שלא נכנסים לטבלאות.

היועמ"ש לוועדה המקומית ושמאי התכנית: הסבירו כי השטח הוא של עיריית תל אביב ועובר לעיריית הוד השרון עם מטלת השימור וכי זה חלק ממטלות התכנית. הקמת בית ספר או פיתוח שצ"פ אינם מטלה של התכנית, בניגוד לשימור שהוא מטלה של עיריית תל אביב. אין המדובר בנסיבות כמו פסק דין דירות יוקרה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

מהלך הדיון הפנימי מיום 30.3.14-

חברי הוועדה דנו בתכנית בדיון פנימי.

נציגת לשכת התכנון סקרה את הצעת לשכת התכנון, על רקע המלצות הוועדה המקומית וההתנגדויות שנשמעו.

חברי הוועדה קיימו דיון בנושאים השונים, והתקבלה החלטה כמפורט להלן.

החלטה:

הוועדה, לאחר ששמעה בהרחבה את טענות המתנגדים, את תגובות יזמי התכנית ובחנה את הצעת הוועדה המקומית שהוגשה במענה להתנגדויות שהועלו ולאחר שבחנה את התכנית והתייעצה עם היועץ השמאי של הוועדה, מחליטה כדלקמן:

ראשית הוועדה מציינת את חשיבות התכנית להמשך התפתחות העיר הוד השרון ותרומתה למתן מענה הולם להיצע הדיוור, לשטחים הציבוריים ולמערכת הדרכים העירונית.

הוועדה סבורה כי התיקון שהוצג בפניה במסגרת הדיון ע"י הוועדה מקומית יש בו בכדי לתת מענה לחלק ניכר מההתנגדויות שהועלו שעיקרן התנגדויות שמאיות. על כן שוקלת הוועדה לשנות את התכנית בהתאם למתכונת שהוצגה ע"י הוועדה המקומית בדיון ועדת המשנה להתנגדויות, בתיאום עם לשכת התכנון ובשימת דגש על הנושאים הבאים:

1. בפני הוועדה הוצגו התנגדויות רבות בהתייחס לחיבור המתחמים הצפוני והדרומי. נטען כי כתוצאה מכך נאלצו מתנגדים רבים לנייד את זכויותיהם מהמתחם הצפוני הרחק אל דרום התכנית. הוועדה ערה להחלטת ההפקדה בה הוחלט כי ישנה זיקה תכנונית מספקת בין המתחמים, אך סבורה, לאחר בחינה נוספת ולאחר עיון בהתנגדויות שהוגשו בעניין זה ונוכח תיקונים שברצונה להכניס למסמכי התכנית, כי אין הכרח לכלול את המתחם הצפוני והדרומי במתחם אחד לאיחוד וחלוקה. לפיכך קובעת הוועדה כי השטח המיועד לאיחוד וחלוקה יפוצל לשני מתחמים נפרדים – הדרומי והצפוני. לכל מתחם תוכן טבלת הקצאה ואיזון נפרדת.

2. הוועדה קובעת כי הכביש המחבר בין המתחמים יוצא מהקו הכחול של התכנית.

3. הוועדה סבורה, כי נכון לערוך תכנון כולל לכלל השטח כמוצע בתכנית זו. תכנון כולל נותן ביטוי לצרכי הציבור ומהווה תכנון יעיל של השטח. הוועדה אינה רואה לקבל את הטענות כי יש לדחות את התכנית ולהעדיף הכנת תכניות נקודתיות מטעם בעלי זכויות שונים.

4. הוועדה דוחה את הטענה שהוצגה כי יש להוציא את מתחם בית הנערה ונחל הדר מתחום האיחוד וחלוקה. הוועדה סבורה כי מבחינה תכנונית, מדובר בשטחים ציבוריים שאמורים לשרת את השכונה, ולכן ניתן להכלילם במתחם משותף של איחוד וחלוקה עם השכונה הסובבת אותם. הוועדה מדגישה כי הסמיכות והשכנות לשטחי הפארק שבתכנית מעניקה ערך לאותם מבנים. הוועדה עוד רואה להדגיש כי בהתייחס לנחל הדר, החלטתה מתייחסת למאפייני הנחל בקטע שבתחום תכנית זו, ואין בה להשליך על קטעים אחרים של הנחל.

5. הוועדה מקבלת את עמדת הוועדה המקומית להוספת יחידות דיור וזכויות בנייה במתחם הצפוני, כפי שהוצגה בפני הוועדה. אולם הוועדה סבורה כי אין מקום להפחית יחידות דיור במתחם הדרומי. לפיכך, תוספת יחידות הדיור במתחם הצפוני תיוותר בעינה, אך מספר יחידות הדיור וזכויות הבניה במתחם הדרומי, בהתאם לתכנית המופקדת, לא תשתנה.

6. שימור: מטלת השימור תוצא ממערכת המטלות של עיריית תל אביב. מדובר בשטח שייעודו ציבורי, ולכן על הוועדה המקומית/הרשות המקומית לטפל בנושא השימור ממקורותיה. טבלת ההקצאה והאיזון תעודכן בהתאם, כך שלא תשקף את נושא השימור.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

7. טבלאות ההקצאה והאיזון: הבסיס לטבלאות ההקצאה והאיזון יהיה תכניות מאושרות ולא תכניות מופקדות.
 8. תשריט התכנית ייערך בקנה המידה הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה (תכניות איחוד וחלוקה).
 9. שחזור זכויות: טבלאות ההקצאה והאיזון לא יכללו שחזור זכויות עבור כבישים ושטחי ציבור כגון בכביש הצפוני בגבול התכנית, וגם אם מדובר בחלק קטן מן החלקה.
 10. טענות שמאיות: הועדה מסמיכה את לשכת התכנון, בתיאום עם השמאי היועץ לוועדה המחוזית והיועמ"ש לוועדה המחוזית, לנושאים אלו, ובפרט לנושא השפעת הקרקע החקלאית המוכרזת, השפעת השלכיות, קביעת המקדמים השונים לרבות במתחם בית הנערה, השפעת מיקום הקרקע בתחום תמ"א 34, ערך חסר של בעלי קרקע, השפעת השימושים המסחריים המותרים במבנים לצרכי ציבור וכו'.
 11. יש לערוך את טבלאות ההקצאה והאיזון כך שהמקדמים יהיו מפורטים ומובנים, בהתאם לנדרש, לבחינת היועץ השמאי של הועדה המחוזית.
 12. בינוי: הועדה מקבלת את עמדת הוועדה המקומית לפיה באזורי החיץ שבין מבני המגורים הקיימים לבין הבנייה החדשה מכוח התכנית יתוכננו מבנים מטיפוס C, כפי שהוצג לוועדה בדיון (וזאת לצד כביש ו/או שטח ציבורי מפריד). בהוראות התכנית יקבע כי שינוי בבינוי מטיפוס C יהווה סטייה ניכרת.
 13. הועדה קובעת כי יש לערוך תיאום בין נספח התנועה לבין הקו הכחול של התכנית.
 14. תתווסף הנחיה בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר בניה נדרש טיפול בגגות אסבסט.
 15. נושא בארות המים ייבחן על ידי השמאי, בתיאום עם לשכת התכנון והיועץ המשפטי לוועדה.
 16. הועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית כי יש לקבל את אישור פקיד היעורר כתנאי למתן תוקף לתכנית.
 17. התנגדות בעלי בתים פרטיים: הועדה סבורה כי אין מקום לכרוך את תוספת הזכויות במגרשים שמחוץ לתחום האיחוד וחלוקה שעליהם בנויים בתים פרטיים, שכן תוספת יחידות הדיר בשטחים אלה הינה נמוכה יחסית, ועומדת על כ-90 יחידות דיר. לפיכך קובעת הועדה כי תנאי להוצאת היתרי בנייה במגרשים אלה יהיה לפי הקבוע בסעיף 4.1 לתקנון בלבד.
 18. עמדת השמירה תסומן לשימור.
 19. גודל מגרש מינימלי ייקבע ל- 1,200 מ"ר ל- 4 יח"ד.
 20. הסדרת נושא הניקוז כתנאי להיתר בניה.
 21. הועדה מבהירה כי כל התנאים יהיו להיתר בניה ולא לאכלוס.
- לאחר תיקון מסמכי התכנית כמפורט לעיל ובתיאום לשכת התכנון, התכנית תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה למשך 30 ימים, במתכונת של פרסום להפקדה, עם תום מועדים אלה תשוב הועדה ותדון בתכנית.
- הועדה מבהירה כי התנגדויות לפי סעיף 106(ב) יתקבלו רק לעניין השינויים שחלו בתכנית לעומת ההפקדה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

השתתפו חברי הועדה:

גב' דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז
מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל
מר איתן יעקבסון, נציג שר להגנת הסביבה
(מ"מ יו"ר הועדה להשלמת תכניות - חברה)
(נציג הועדה המקומית - חבר)
(נציג הועדה המחוזית - חבר)

גב' דינה בן עבו, מ"מ מזכירת הועדה להשלמת תכניות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
מר זהר שלפמן, יועץ שמאי לוועדה המחוזית
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
גב' עדנה בלומברג, לשכת התכנון
גב' נועה הדר, לשכת התכנון
גב' אפרת פרחי, לשכת התכנון
מר איתמר ורהפטיג, לשכת התכנון

תכנית מס': הר/1310 א – בית הנערה
(דיון פנימי, ועדה להשלמת תכניות מיום 5.2.17)

החלטה:

הוועדה לאחר שבחנה את טענות המתנגדים ואת התגובות שהוגשו בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק, ולאחר ששמעה את תגובות יזמי התכנית ולאחר ששמעה את עמדת השמאי המייעץ לוועדה ובהמשך להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 16.2.14 מחליטה לתת תוקף לתכנית כמפורט להלן:

כללי:

התכנית שבפנינו הנה תכנית רחבת היקף המשתרעת על כ- 660 דונם ומציעה כ- 2450 יח"ד. התכנית כוללת הפרשות לשטחי ציבור, דרכים ושטחים פתוחים אשר מהווים תשתית למימוש הזכויות המוצעות בה ולתפקודה בצורה נאותה.

הועדה סבורה כי התכנית במתכונתה המתוקנת, כפי שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) לחוק, הנה תכנית מאוזנת וראויה הנותנת מענה הולם להיבטים התכנוניים והשמאיים, כפי שהועלו בהתנגדויות ובתגובות שהוגשו לפי סעיף 106 (ב) כפי שיפורט בהמשך.

הועדה מציינת את חשיבות תכנון האזור אשר מהווה חטיבת קרקע לא מתוכננת שמוקפת בשטחים מבונים ו/או מתוכננים מכל עבר. מדובר במתחם המיועד לפיתוח עירוני על פי תמ"מ 3/21. התכנון המוצע בתכנית נעשה מתוך ראייה תכנונית כוללת, קידום התכנית נעשה בד בבד עם גיבוש תכנית המתאר הכוללת של העיר ובכפוף להנחיות תכניות המתאר הארציות והמחוזיות וכן מתוך הרצון בשילוב התכנית המוצעת בסביבה הקיימת ויצירת ממשק ראוי בין המוצע לבין הקיים.

הליך קידומה של התכנית לווה בבחינת השלכותיה במישורים שונים כך לדוגמה נערכה בדיקת השלכות תחבורתיות, הוכנה פרוגרמה לשטחי ציבור, תשתיות, סביבה וכו'. לתכנית הוגשו 85 התנגדויות ובהמשך הוגשו 53 תגובות לפרסום שנעשה בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק, אלו כללו התנגדויות להיבטים התכנוניים של התכנית הן מקרב תושבים בסביבה והן מקרב בעלים בתחום התכנית. כמו-כן עלו טענות בנושאים שמאיים וקנייניים מטעם בעלי זכויות בקרקע.

עיקר הטענות התכנוניות נסובו סביב הצפיפות המוצעת בתכנית כאשר חלק מהמתנגדים טענו כי הצפיפות גבוהה וחורגת מהמקובל באזור ומנגד נטען ע"י בעלי זכויות בקרקע כי הצפיפות נמוכה, וכי היא אינה תואמת את תמ"מ 35/א ואינה מאפשרת ניצול יעיל של הקרקע. עוד עלו טענות לפערים בצפיפות בין שני המתחמים הצפוני והדרומי. בנוסף עלו טענות בנושאים הבאים: תחבורה, תשתיות, סביבה, בינוי והממשק בין הבניה המוצעת לבנייה הקיימת. כמו כן עלו טענות במישור השמאי בנוגע להיקף הזכויות שמקנה התכנית, מיקום המגרשים שהוקצו, לשווי יחסי במצב נכנס ובמצב מוצע, אי עמידה בתקן שמאי מס' 15, עוד עלו טענות בנושא השימור ועלויות השימור.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

א. מתחמי תכנון, איחוד וחלוקה וטבלת איזון והקצאה:

התכנית במתכונתה המופקדת חלה על שני מתחמי תכנון נפרדים עם מאפיינים תכנוניים שונים וללא רצף קרקעי, המתחמים חוברו, ע"י קטע רחוב הפרדס. התכנית במתכונתה המופקדת כללה את שני המתחמים כמתחם אחד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. במסגרת האיחוד וחלוקה הוקצו הזכויות היוצאות של בעלי קרקע רבים מהמתחם הצפוני במתחם הדרומי. החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 16.2.14 הורתה, בין היתר, על תיקון מסמכי התכנית כך שתיווצר הפרדה פיזית ושמאית בין שני המתחמים, עוד הורתה הועדה על תוספת זכויות בניה במתחם הצפוני, ללא הפחתת זכויות במתחם הדרומי. התיקון נועד, בין היתר, על מנת לאפשר הקצאת זכויות התמורה לבעלי הזכויות במתחם הצפוני קרוב ככל הניתן לחלקת המקור, בתוך המתחם הצפוני, ללא צורך בניוד זכויותיהם הרחק אל המתחם הדרומי. כפי שנפרט בהמשך הועדה מצאה כי קיימות הצדקות תכנוניות ליצירת שני מתחמי תכנון שונים. הועדה סבורה כי לאור החלטתה על יצירת שני מתחמי איחוד וחלוקה, יש לדחות טענות שעלו בדבר הצורך בקיום שוויון בהקצאת הזכויות בין שני המתחמים. על פי כללי עריכת טבלאות הקצאה ואיזון, על כל מתחם להיות מאוזן בפני עצמו מבחינה שמאית, ואולם אין כל הכרח תכנוני ליצור שוויון בהקצאת הזכויות בין המתחמים. הועדה מציינת, כי היקף הזכויות בכל מתחם נקבע משיקולים תכנוניים ולאור המאפיינים התכנוניים של כל מתחם, וזאת לאחר שהועדה בחנה את הבינוי הראוי תוך בחינת הממשק עם הסביבה, הצורך בהפרשות לצרכי ציבור, בחינת הקיבולת התכנונית והצרכים הפרוגרמטיים בכל מתחם. ראה עוד לעניין האבחנות התכנוניות בין המתחמים בהחלטה בנושא צפיפות. הועדה מציינת, כי למרות הטענות השונות לעניין הקף הזכויות מדובר בתכנית המשביחה משמעותית את זכויות הבעלים בכל אחד מן המתחמים לעומת המצב הקיים. לאור האמור דוחה הועדה את הטענות בדבר אפליה בין המתחם הצפוני למתחם הדרומי.

ב. מקדם מושע:

בחלק גדול מההתנגדויות נטען כי אין מקום לתת ביטוי בטבלאות האיזון וההקצאה לנושא המושע כלל, ובחלק אחר מההתנגדויות נטען כי היקף מקדם המושע הנו גדול מדי בעוד שבחלק אחר מההתנגדויות נטען כי המקדם קטן מדי. במקרים מסוימים בהם ניתן ע"י שמאי התכנית מקדם מושע הוצגו או טענו חלק מהבעלים לקיומם שלהסכמי שיתוף המאגדים את כלל הבעלים בחלקה. לעניין מקדם המושע, הועדה מאמצת את עמדת השמאי המייעץ לוועדה לפיה המקדם שנבחר ע"י שמאי התכנית הנו בתחום הסביר ונמצא במסגרת שיקול דעתו ואין מקום לשנותו. לעניין מספר הבעלים מחליטה הועדה כי ככל שיוכח ע"י הבעלים שישנם הסכמי שיתוף או לחלופין נפלה טעות סופר / חישוב בטבלת האיזון יהיה מקום לתקן טעויות חישוב או להחיל מקדם המושע על פי המקדמים שנקבעו ע"י שמאי התכנית. הסכמי השיתוף כאמור יימסרו לוועדה מקומית הוד השרון תוך 30 יום מיום קבלת החלטה זו. הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לוועדה לפיה את מקדם המושע יש להחיל גם במצב היוצא, שכן אם ישנה פגיעה בשווי זכויות כתוצאה מהימצאות במושע עם בעלים נוספים, פגיעה זו חלה גם במצב היוצא. לעניין טענות שעלו לגבי בני משפחה בהקשר של מקדם מושע- הועדה לאחר התייעצות עם השמאי המייעץ קובעת כי לגבי בעל ואישה יש להתייחס כיחיד וכי כל קרבה משפחתית אחרת יחולו לגביה הכלל בדבר המצאת הסכם שיתוף.

ג. שימושים מסחריים במתחם בית הנערה:

לטענות כי בטבלאות האיזון אין התייחסות לשימושים המסחריים במתחם בית הנערה אשר אינם מהווים שימושים של מבני ציבור מציינת הועדה כי עפ"י תקן 15, מגרשים ציבוריים ימוקמו בטבלאות האיזון וההקצאה "מתחת לקו". השימושים הנ"ל נעשים בתחום מגרש ביעוד ציבורי אשר הבעלות בו תוקנה לעיריית הוד השרון, אי לכך אין מקום להכניס שטחים אלו לטבלת האיזון.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לעניין זה מציינת הוועדה את חיוניות השימושים המסחריים הנלווים במתחם שיאפשרו את הפעלתו ותפקודו. מתחם בית הנערה הנו מתחם בעל מאפיינים ייחודיים שכולל ערכי טבע, נוף שימור ומורשת. הועדה סבורה כי שימושים מסחריים נלווים מצומצמים במתחם מהווים חלק בלתי נפרד מהשימוש הציבורי, ללא צורך בבניה חדשה. הועדה קובעת, כי בהוראות התכנית ייקבע שהיקף הזכויות לא יעלה על 200 מ"ר. יתר המבנים ישמשו כמבני ציבור.

ד. מטלות שימור:

ועדת ההתנגדויות קבעה בהחלטתה מיום 30.3.14, כי יש להוציא את מטלת השימור ממערכת המטלות של עיריית תל אביב. הועדה סבורה כי אכן מדובר בשטח שיעודו ציבורי, וכי אין מקום להטיל עלויות אלה על כלל בעלי הקרקע דרך האיחוד וחלוקה.

ה. הר/160:

בהתנגדות עיריית תל אביב נטען, כי טענת ועדת המשנה להתנגדויות בכך שהורתה להתחשב רק בתכניות מאושרות וכי היה מקום להתחשב בתכנית הר/160 המופקדת, כתכנית שיש להתחשב בה לעניין פוטנציאל במקרקעין שבבעלות העירייה, כאשר טענה זו מכוונת בעיקר לשטח שסומן כמוסד בתחום אותם מקרקעין. עוד טענה העירייה, באופן כללי, כי במהלך השנים הוצאו מכוחה של התכנית המופקדת היתרי בניה בתנאים המופיעים בסעיף 97 ו-97א לחוק התכנון והבניה.

הר/160 היא תכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. התכנית פורסמה להפקדה ביום 12.8.82 וביום 17.4.88 התקבלה לגביה החלטה למתן תוקף. התכנית לא פורסמה מעולם למתן תוקף.

תכנית הר/1310 א הופקדה ביום 7.3.13, עולה כי במועד הקובע לעניין טבלאות האיוון של התכנית חלפו יותר משני עשורים מאז ההחלטה למתן תוקף של תכנית הר/160.

הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לפיה לאור הזמן הרב שחלף בין מועד ההחלטה לאשר את תכנית הר/160 לבין המועד הקובע של טבלאות האיוון, יותר משני עשורים, ניתן היה להניח בסבירות גבוהה כי התכנית גם לא תקבל תוקף, סברה זו אך מתחזקת לאור העובדה כי במסגרת החלטת ההפקדה של תכנית המתאר החדשה להוד השרון הר/2050 מיום 7.9.15, שקידומה החל עוד בשנת 2006 החליטה הועדה המחוזית לבטל את הפקדתה של תכנית הר/160 עם הפקדתה של תכנית המתאר החדשה. בנסיבות אלו פוטנציאל ככל שהיה קיים למועד ההחלטה לאשר את הר/160 מתאין.

הועדה מציינת כי בעת הזו אין היא דנה בעמדה לפיה אין מקום לשיקולי מדיניות משפטית בסוגיית פוטנציאל אגב הכנת טבלאות הקצאה ואיוון, וזאת לאור העמדה כי בענייננו במועד הקובע לעניין טבלאות האיוון פוטנציאל ככל שהיה התאין.

ו. מדידה ושחזור זכויות:

בשאלת שחזור הזכויות הורתה הוועדה כי טבלאות ההקצאה והאיוון לא יכללו שחזור זכויות עבור כבישים ושטחי ציבור כגון בכביש הצפוני בגבול התכנית, וגם אם מדובר בחלק קטן מן החלקה.

בעניין זה נטען בפני הוועדה כי בסעיף 8.5 לתקן 15 - הנחיות להקצאת זכויות ולשומת שווי הזכויות במצב הנכנס והיוצא בטבלאות האיוון-קובע כי גודל המגרש אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס, יהיה השטח הרשום במרשם. עוד נטען, כי השטח אותו ניתן היה להפקיע מכוח תכניות הר/20/9/600 א ומק/ד/7 א הינו כ-7 דונם לכל היותר. הוועדה פרסמה הודעות לפי ס' 5 ו 7 לשטח של כ-11 דונם (ההודעות פורסמו על סמך הערכה בלבד), ובנוסף לא נעשתה תפיסת חזקה בפועל מעבר להודעה והשטח לא נתפס בפועל- הכביש נסלל על 2.760 דונם בלבד.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

בהתאם לעמדתו המייעצת של היועץ השמאי לוועדה המחוזית, מציינת הוועדה כי ס' 8.5 לתקן 15 קובע- "לא יעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל המגרש שיילקח יהיה ע"פ המרשם למעט:

א. חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה והחזקה הועברה לגורם המפקיע, אף אם לא נעשה רישום.

ב. אושרה תכנית או"ח קודמת שטרם נרשמה."

לעמדת השמאי המייעץ, במידה והשטח שלא הובא בחשבון ע"י השמאי תואם תכנית בתוקף ו/או לתפיסת חזקה בפועל, הרי שאין מקום להביאו בחשבון.

ככל שישנם שטחים אשר לא סומנו להפקעה ולא נלקחו בחשבון ע"י שמאי הועדה, יש להכלילם במצב הנכנס.

ביישום האמור קובעת הועדה, כי יש להביא בחשבון קרקעות שיועדו להפקעה כל עוד לא החלו במימושה, מימוש ייחשב גם פרסום לפי סעיפים 5 ו-7 ותפיסת חזקה. הייעוד שיובא בחשבון הוא ללא שחזור אלא היעוד התקף בתכנית שסימנה את הקרקע להפקעה.

לעניין המדידה קובעת הועדה, כי יש לעדכן את המדידה לעת מתן תוקף, מסמכי התכנית לרבות טבלאות האיוון וההקצאה יעודכנו בהתאם למדידה המעודכנת. המדידה שתקבע היא המדידה של מודד התכנית לעת מתן תוקף.

ז. בניינים מטיפוס C:

לגבי הטענות כי הקביעה בהוראות התכנית ששינוי בבינוי טיפוס C מהווה סטייה ניכרת פוגעת בערך הנכסים ויש לתת לכך ביטוי בטבלאות האיוון, מקבלת הועדה את עמדתו המייעצת של שמאי הוועדה, כי מגבלה תכנונית כמתואר לעיל, פוגעת בערך הנכס באופן יחסי בהשוואה לנכסים בהם לא קיימת הוראה מגבילה. הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ כי, פגיעה זו מתקזזת עם היתרון שיש לדירות מטיפוס C על פני יח"ד מטיפוסים אחרים בכך שהן פונות לנוף שלא מוסתר ע"י בתים גבוהים, אלא לבתים צמודי קרקע.

ח. עריכת השומה בהתאם לתקן 15:

חלק מטענות המתנגדים נוגעות לאי עמידת השומה בתקן 15 ולעריכת צורנית של השומה והטבלאות. בעניין זה מחליטה הוועדה כי יש לתקן ההסבר הנלווה לטבלת האיוון וההקצאה בהתאם להנחיות תקן 15 ובתיאום עם שמאי היועץ של הוועדה ובין היתר כדלקמן:

- הרחבת בסיס הנתונים והרחבה של פרק התחשיבים תוך הסבר האופן בו נקבעו הערכים.
- פירוט המבנים אשר נבנו כדין שערך המחוברים שלהם הובא בטבלת האיוון.
- מועד קובע לטבלאות.
- סעיף מצב משפטי תוך התייחסות להסכמי השיתוף שהוצגו.

לאור האמור ובהתאם לעמדת השמאי המייעץ לוועדה סבורה הוועדה כי טבלת האיוון וההקצאה כפי שפורסמה לפי סעיף 106(ב) הנה טבלה מאוזנת ומחליטה לאשרה למתן תוקף בכפוף למספר תיקונים טכניים כמפורט לעיל ובתיאום עם השמאי היועץ של הוועדה מחוזית.

ט. צפיפות:

לעניין הצפיפות, צפיפויות בתכניות אינן נקבעות בהתאם לנוסחה מתמטית שנגזרת ממקסום זכויות בניה, מבחן הצפיפות הוא תכנוני ועל הצפיפות להיבחן בהתאם לקריטריונים תכנוניים במטרה להגיע לצפיפות ראויה ומאוזנת שמאפשרת איכות חיים נאותה. כאמור סבורה הועדה, כי אין חובה שהצפיפות ברוטו בשני המתחמים תהיה דומה, הצפיפות המוצעת בכל מתחם משקפת את הקיבולת התכנונית הראויה והמאוזנת במתחם.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

המתחם הצפוני הנו מתחם שכולל שטחים נרחבים עם בנייה צמודת קרקע, מה שמייצר צורך תכנוני לייצר בו בינוי שמאפשר ממשק נכון בין הבניה הקיימת לבין הבניה החדשה. בנוסף המתחם נחצה ע"י נחל שגם הוא מחייב התייחסות תכנונית ייחודית. כל אלה משפיעים על חישוב הצפיפות ברוטו המתקבלת במתחם.

יחד עם זאת ולגופו של עניין הצפיפות נטו הממוצעת במתחם הדרומי ובמתחם הצפוני באזורי מגורים ב' ו- ג' עומדת על כ- 13 יח"ד לדונם נטו, וזאת בהתאם למגמות התכנון כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת ובהתאם לצפיפות שנקבעה בתמ"א/35, אשר התייחסה לצפיפות נטו. אי לכך מחליטה הוועדה לאשר את הצפיפות המוצעת בתכנית במתכונתה המתוקנת כפי שפורסמה בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק.

י. הפרשות לצרכי ציבור:

בפני הוועדה הועלו טענות מצד מתנגדים כי התכנית אינה נותנת מענה הולם לשטחי הציבור הנדרשים בתכנית, ומנגד טענו בעלי זכויות בקרקע להפקעות יתר שכביכול לא נדרשות פרוגרמטיות.

ראשית מציינת הוועדה, כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה וכי ההפרשות לשטחי ציבור בתכנית נקבעו בהתאם לפרוגרמה מפורטת, שנערכה במקביל לקידום התכנית בטרם הפקדתה, וזאת בתיאום עם גורמי המקצוע בלשכת התכנון. בנוסף, אגב הליך ההתנגדויות, נערכה בדיקה פרוגרמטית נוספת לשטחי ציבור אפקטיביים, בהתאם לתדריך ההקצאות החדש, הבדיקה העלתה כי קיים מענה הולם לדרישות הפרוגרמטיות.

לעניין הטענות בדבר "הפקעות יתר", מציינת הוועדה כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה שמשביחה משמעותית את הקרקע, אגב התכנית המשביחה נעשו הפרשות חיוניות לצרכי ציבור. לדעת הוועדה ובהתאם לעמדתו המייעצת של היועץ השמאי של הוועדה טבלת האיוון וההקצאה במתכונתה המתוקנת כפי שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) הנה טבלה מאוזנת והתכנית מעניקה זכויות תמורה מספקות לכל ההפרשות לשטחי ציבור בתחומה.

הוועדה מדגישה, כי שטחי הציבור המוצעים בתכנית לרבות פארק "בית הנערה" על כל מאפייניו דרושים פרוגרמטית לצורך מימושה של התכנית וכי הם הכרחיים לתפקודה הראוי במטרה לספק איכות חיים גבוהה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולאחר עדכון הבדיקה הפרוגרמטית בהתאם לתדריך החדש מחליטה הוועדה כי בתא שטח 300 - מתחם בית הנערה המיועד לשצ"פ/שב"צ יוקצה בחלקו הדרום מערבי שטח ייעודי של כ- 15 דונם למבני ציבור. בתא שטח 402 המיועד לשב"צ במתחם הדרומי יוקצה שטח של כ- 3 דונם לשצ"פ. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.

יא. מימוש שטחי ציבור בתחום התכנית:

חלק מן המתנגדים טענו כי אין לאפשר תפיסת חזקה בקרקע טרם מימוש הזכויות שהוקצו להם, היינו טרם הוצאת היתר בנייה למימוש הזכויות שמקנה התכנית. מנגד, הועדה מקומית בקשה בתגובתה לפי סעיף 106 ב' לאפשר לה להפקיע את השטח טרם מימוש הזכויות. לעניין זה קובעת הוועדה, כי שטחי ציבור שהוקצו במסגרת איחוד וחלוקה ימומשו על פי דין. ואילו לגבי שטחים שהופרשו לצרכי ציבור ואינם כלולים במתחמי האיחוד והחלוקה יופקעו, הועדה לא מוצאת לנכון להתנות את הפקעתם, של השטחים המיועדים להפקעה, בהוצאת היתרי בניה להפקעות יתבצעו לפי צורכי הפיתוח והציבור.

יב. תחבורה, תנועה, תשתיות ונגישות:

בהיבט התחבורתי נטען מפי המתנגדים כי מימוש התכנית יביא לעומסי ולמפגעי רעש וזיהום אוויר שייגרמו כתוצאה ממימושה. כמו כן הועלו טענות לעניין מערכת הדרכים המוצעת בתכנית לרבות לרוחב רחוב הפרדס המוצע ולצורך בחיבור מערכת הדרכים לכביש 4.

התכנון התחבורתי בתכנית נשען על בדיקה תחבורתית מקיפה שבחנה את ההשלכות התחבורתיות של התכנית ע"י ספירות תנועה ובדיקת רמות שירות הצמתים בסביבה. הבדיקה נערכה בהתאם

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

להנחיות משרד התחבורה ובתיאום עם המשרד. בהתאם לכך נקבעה מערכת הדרכים החדשה ושדרוג המערכת הקיימת שכללה שדרוג צמתים, תוספת נתיבים ו/או הרחבת כבישים קיימים.

יתרה מזו, בהתאם למסקנות הבדיקה התחבורתית נקבעו בהוראות התכנית ועפ"י הנחיות משרד התחבורה, שלבי ביצוע מחייבים במטרה להבטיח רמת שירות תנועתית הולמת.

לעניין רוחב רח' הפרדס מצינת הוועדה כי עפ"י תמ"א/4/23/א עובר לאורך ציר רחוב הפרדס הקו הצהוב המיועד למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן). רוחב רחוב הפרדס נקבע באופן שיאפשר בין היתר את מעבר המתע"ן כמתחייב מהנחיות תמ"א/4/23/א במטרה להגביר את השימוש בתחבורה ציבורית ולהפחית את העומסים הנובעים מתנועת רכב פרטי.

לנושא הבקשה להתניית היתרי בנייה בחיבור רח' הפרדס לכביש 4 כפי שהועלה ע"י הוועדה מקומית בתגובתה לפי סעיף 106 (ב) ובהמלצותיה במענה להתנגדויות וכן ע"י מתנגדים אחרים, מצינת הוועדה כי בשלב זה החיבור לכביש 4 אינו מוסכם עם גורמי התחבורה, אינו זמין ואין צפי לגבי תכנונו ויישומו. יתרה מזו תכנית המתאר הר/2050 המופקדת לא הצביעה על צורך בחיבור שכזה. הוועדה סבורה כי בנסיבות אלה אין מקום להתנות מתן היתרי בנייה ומימוש הזכויות בתכנית בחיבור עם כביש 4.

לעמדת הוועדה, התכנית כוללת פתרונות תחבורה הולמים. כמו כן שלבי הביצוע התחבורתיים שנקבעו בתכנית, יש בהם בכדי להקל על התנועה הפנימית.

לאור האמור סבורה הוועדה כי עומסי התנועה הצפויים והמגבלות הנובעות מהם כגון רעש וזיהום אוויר אינם חורגים מהנורמה המקובלת במרחב העירוני בו מתגוררים המתנגדים עצמם.

בנוסף לאמור חלק מהטענות התייחסו לצורך בנגישות שתחבר משני צדדי הנחל. בעניין זה מחליטה הוועדה כי יש לסמן במסמכי התכנית 3 גשרונים להולכי רגל ואופניים. הגשרונים ימוקמו ב- 3 מקטעים, במקטע בין רחוב אנשי בראשית לבין רחוב הגשר, במקטע בין רחוב הגשר לבין רחוב הסוכנות ומקטע בין רחוב הסוכנות לבין סמטת הירק. הגשרונים יאפשרו מעבר הולכי רגל ואופניים משני עברי הנחל ובתחום השצ"פ.

יג. הבינוי בתכנית והסביבה הקרובה:

פריסת ייעודי הקרקע בתחום התכנית והבינוי המוצע בה נקבעו בין היתר מתוך ראיית הסביבה הקרובה והיא מבטאת את הרצון לשלב את התכנית המוצעת בסביבה הקיימת אשר חלק ניכר ממנה מאופיין ע"י בנייה צמודת קרקע (מגורים א'), אזור נחל ופארק עם ערכי מורשת, טבע ונוף. בנוסף התכנון המוצע בתכנית שם דגש על הממשק הנכון והראוי בין הבנייה המוצעת לבין הבנייה הקיימת באזורי המגורים א' וזאת ע"י שימורם והרחבתם.

הועדה סבורה כי טיפוס הבינוי המוצעים בתכנית מייצרים ממשק שמאפשר מרחקים סבירים בין הבניינים, שומר על פרטיות ומעבר של אור ואוויר, ומאפשר קיום איכות חיים נאותה.

לעניין טענות בעלי זכויות התמורה במגורים ב' עם בינוי מטיפוס C, סבורה הוועדה כי הקביעה בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות כי כל שינוי בבינוי טיפוס C מהווה סטייה ניכרת הנה צורך תכנוני מתחייב במטרה לייצר סביבת מגורים המשתלבת עם הבינוי הקיים כמפורט לעיל.

הבינוי של טיפוס C נקבע במתחמים להם קרבה מיידית עם מבני מגורים וצמודי קרקע קיימים, הנחיות הבינוי לגבי אותם מבנים מבטיחות ממשק עם הבניה צמודת הקרקע הקיימת.

בנוסף, חלק מהמתנגדים בקשו לקבוע בהוראות התכנית כי כל תוספת יחידות דיור, זכויות בנייה, שינוי בגובה המבנים ו/או כל שינוי אחר יהווה סטייה ניכרת. בעניין זה סבורה הוועדה, שאין לשלול את הגמישות התכנונית שמקנה מנגנון ההקלות. מעבר לכך הדין אינו מאפשר שלילה גורפת של מתן הקלות מכל סוג שהוא בכל תחומה של התכנית. לפיכך, ובהתאם לדין בקשות להקלה ייבחנו בפני הגוף המוסמך לכך, שידון ויכריע בהן בהתאם לשיקול דעתו.

יד. זכויות הבניה:

חלק מטענות המתנגדים התייחסו ליתרת זכויות הבנייה שנבעו מקביעת 20% מיחידות הדיור כדירות קטנות ששטחן עד 85 מ"ר, מצב שגרם לכך שגודל ממוצע של יתרת יחיד עלה לכ- 150 מ"ר. מדובר בגודל דירות שאינו כלכלי ואין לו ביקוש בשוק. חלק מהמתנגדים טען שיש לאפשר תוספת יחידות דיור ללא תוספת זכויות בנייה במטרה לאזן את גודל יחידות הדיור בהתאם

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לביקוש בשוק ומנגד טענו מתנגדים אחרים כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי תוספת של יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת.

התכנית במתכונתה המופקדת כללה גודל דירה ממוצעת של 130 מ"ר שטח עיקרי ו- 12 מ"ר למרפסות מקורות. עקב הצורך בקביעת דירות קטנות גדל שטח דירה ממוצעת לכ- 140 מ"ר בתוספת מרפסת. הועדה סבורה כי סך כל זכויות הבניה מאפשר מגוון רחב של תמהיל דירות שיכול לתת מענה למגוון אוכלוסיות ומאפשר גמישות תכנונית עתידית למימוש הזכויות. הועדה סבורה כי אין מקום לקבוע באופן גורף כי כל תוספת יחיד / זכויות בניה מהווה סטייה ניכרת. ביחס לבקשות בעלי קרקע להפחית את גודל המגרש מינימלי באזור מגורים א' במגרשים בהם התאפשר לבנות 4 יחיד בשטח של 1200 מ"ר, מחליטה הועדה כי יש לקבוע בהוראות התכנית שגודל מגרש מנמלי במגרשים אלה יהיה 1100 מ"ר. הועדה סבורה כי מדובר בשינוי מזערי ללא השפעה תכנונית משמעותית על התכנית.

טו. טענות לפגמים בפרסום:

במסגרת ההתנגדויות עלו טענות בדבר פגמים בפרסום הן לעניין הפקדת התכנית והן לגבי הפרסום לפי 106(ב). הועדה דוחה את הטענות, הן לגבי פרסום הפקדת התכנית והן לגבי הפרסום לפי 106(ב). הפרסומים נעשו כדין לרבות משלוח הודעות כמתחייב עפ"י דין. יתרה מזו, הקף ההתנגדויות והתגובות לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק מלמדים, כי הפרסום היה אפקטיבי.

טז. הערות מנהל התכנון לפי סעיף 109 לחוק:

- התוכנית נמצאת בתחום עורקי הניקוז המשניים- נחל הדר וערוץ גני צבי, עפ"י תמ"א 34/ב. 3. תשומת לב לשכת התכנון כי בהוראות ובתשריט התוכנית לא ניתנה התייחסות לערוץ גני צבי, המוגדר כעורק ניקוז משני בתמ"א 34/ב. 3. על אף הרשום בסעיף 2 (ב) לנספח הנופי, יש לדון בתוכנית בהתייחס להוראות סעיף 7 לתמ"א, לרבות בחינת הבינוי המוצע בתחום העורק כמסומן בתשריט הנספח הנופי המצורף למסמכי התוכנית. **הועדה סבורה כי התכנית נותנת מענה לסוגיית הניקוז בהתאם לנספח הניקוז של התכנית, יחד עם זאת בהוראות התכנית יכללו הנחיות בהתאם להוראות תמ"א 34/ב.3.**
- התוכנית נמצאת בתחום רצועה לתכנון קו מתע"ן (ציר הפרדס), ובתחום רצועה לתכנון קו מתע"ן בתחום זכות דרך שטרם אושרה. יש לדון בתוכנית בהתאם להוראות המעבר המפורטות בסעיף 7 לתמ"א, בהתייחס לרוחב הרצועות לתכנון כפי שנקבעו בסעיף 8.2 לתמ"א, ובהתייחס לאפשרות אישור תוכניות שאינן לביצוע קווי מתע"ן בתחום הרצועות לתכנון, בתנאים המפורטים בסעיפים 8.6-8.8 לתמ"א. יש לבחון הצורך בסימון תוואי הרצועות לתכנון על-גבי התשריט או במילואה נפרדת. **רוחב רחוב הפרדס נקבע ל- 35 מ' באופן שיאפשר מעבר המתע"ן. הועדה סבורה כי בעת הזו אין מקום לסמן בתכנית את קו המתע"ן, סימון הקו מחייב תכנון כולל של הקו בשלימותו. ראה מענה להתנגדות נת"ע במענה המפורט בהמשך**
- התוכנית הינה תוכנית להרחבה ניכרת כהגדרתה בתמ"א 35. תשומת לב לשכת התכנון כי יש לקבוע בתוכנית הוראות המבטיחות את ביצוע התוכנית בד בבד עם ביצוע מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים, התניית מתן היתרי הבניה בקיומן של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה, כנדרש לפי סעיף 12.1.2 לתמ"א. **התכנית כוללת את שלבי הביצוע לפיתוח התשתיות הנדרשות לרבות הדרישה לפתרונות ביוב. לעניין ביצוע מוסדות הציבור, התכנית נותנת מענה לשטחי הציבור הנדרשים בתחומה, הועדה סבורה כי אין מקום להגביל ידי הרשות המקומית בקביעת הצרכים הציבוריים וביצוען.**
- יש לדון בתוכנית בהתאם להוראות המעבר המפורטות בסעיף 7 (ב) לתמ"א 16/4, ובהתייחס לכך כי תוכנית להרחבה ניכרת נדרשת להצביע על פתרון פסולת תוך שימת דגש לאמצעים חלופיים להטמנת פסולת, כמפורט בסעיף 27 להוראות תמ"א 16/4.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

בסעיף 6.2. להוראות התכנית נקבעו הנחיות לטיפול בפסולת ובחומרי חפירה ומילוי, לשביעת רצון הוועדה.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לאשר את התכנית במתכונתה המעודכנת כפי שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) לחוק ובכפוף לתיקונים המפורטים לעיל ובמענה המפורט להלן:

מענה מפורט להתנגדויות:

1. התנגדות עו"ד הדר טל, ש. פרידמן ושות' בשם עדי גריידי, חלקה 9 גוש 6442 -

לטענה כי טבלת ההקצאה הוכנה בניגוד לחוק ובניגוד לתקנות לתקינה השמאית, לעניין הקצאת זכויות תמורה קרוב ככל הניתן, פיזור זכויות התמורה לשלושה תאי שטח ביעודים שונים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון, איחוד וחלוקה וטבלת איזון והקצאה. לעניין ההקצאות, עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים, זכויות התמורה של המתנגדים הוקצו בתא שטח 259 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי פיזור הזכויות מהווה פגיעה בזכויותיהם. מציינים כי בעלי חלקה 9 חתומים על הסכם שיתוף ומקדם השווי שנקבע למושע מאיין את ההסכם ומהווה פגיעה נוספת בזכויותיהם - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מקדמי מושע והסכמי שיתוף. יש להעביר הסכמים שלא הוצגו בהתאם לקבוע בהחלטת הוועדה.

לטענה כי מקדמי ההתאמה על פיהם נערכה התכנית שגויים תוך פגיעה בזכויות המתנגדים. מקדם השווי שנקבע למתחם בית הנערה הנו שגוי ויוצר עיוות בהקצאת הזכויות - לקבל את הטענה בחלקה - החלטת הוועדה לגבי הפרדה בין המתחמים מייתרת את הטענות בהקשר זה. מעבר לאמור ראה פרק כללי בהחלטה לעניין תכנית הר/ 160 ותיקון הטבלאות בהתאם לסעיף 106(ב).

2. התנגדות מר מנחם גולדפרב, חלקה 246, גוש 6442 -

לטענה כי בחלקה האחורי של חלקתו מתוכננת דרך ללא מוצא שמסתיימת כמטר אחד לפני חלקתו, מבקש שהדרך המוצעת תשרת את חלקתו, לקבל את הטענה - במסמכי התכנית המתוקנים הדרך המוצעת הוארכה עד גבולות מגרש המתנגד.

3. התנגדות מר שי מוזס חלקה 113, גוש 6445 -

לטענה לעומסי תחבורה על רח' הפרדס כתוצאה מהתכנית אשר מהווים בין היתר מפגע בטיחותי וסביבתי, ולבקשה לקבוע בהוראות התכנית כי לא יהיה מעבר ישיר לרכב כבין רח' הפרדס הישן לבין כבישי השכונה החדשה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה, תנועה, תשתיות ונגישות. התכנית לוותה בבדיקות תחבורתיות בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים. הסדרי תנועה אינם מעניינה של תכנית, הסדרי התנועה ככל שיידרשו ייבדקו וייקבעו ע"י הגורמים המוסמכים לכך ברשות המקומית.

לטענה לפגיעה באופי הסביבה המיידית ולבקשה ליעד את חלקות 225, 226, 227 למגורים א' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הבינוי בתכנית והסביבה הקרובה. השטח שנמצא ממול חלקת המתנגדת מצפון לרח' הפרדס הנו ביעוד מגורים א. מבני המגורים ב' המוצעים נמצאים במרחק של כ- 40 עד 50 מ' ממגרש המתנגדים ולעמדת הוועדה לא צפויה להם פגיעה מהתכנון המוצע.

לטענה לחוסר בשטחים ירוקים - לדחות את הטענה - ראה מענה לעניין הפרשות לצרכי ציבור. התכנית לוותה בבדיקה פרוגרמטית מקיפה ואף נבדקה בשנית בהתאם לתדריך החדש לשטחי ציבור ולא נמצא כי קיים חסר בשטחי ציבור שאינו מאפשר את מימוש התכנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

4. התנגדות עו"ד זאב וכמן, חלקה 168, גוש 6442 -

לטענה כי נפל פגם בפרסום התכנית להפקדה וכי יש לפסול את הפקדת התכנית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין טענות לפגמים בפרסום.

לטענה כי התכנית משנה את צביון המרחב שמסביב ותגרום לירידת ערך, הגדלת הצפיפות ללא מענה תחבורתי, ללא התאמת הבינוי המוצע (בנייה רוויה) לבינוי הקיים (מגורים א') ע"י דירוג המבנים, והכל בניגוד לתכנית קודמת שהיתה מוסכמת על התושבים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי זכויות הבנייה של עיריית ת"א הוקצו במסגרת האיחוד וחלוקה על שטחים של תושבים אחרים אשר קבלו את זכויותיהם הרחק מחלקות המקור שלהם וזאת בניגוד לסעיף 122 (1) לחוק, כמו כן לעיריית ת"א קיבלה באיחוד וחלוקה עודף זכויות של כ- 1 מיל' ש"ח על חשבון בעלים אחרים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. לעניין הפרדת המתחמים הועדה מציינת, כי כל מתחם מאוזן שמאית בפני עצמו.

לטענה כי התכנית אינה קובעת את סוג ויעוד הבינוי בשטח המיועד למבני ציבור, ולא ידוע אם כל השירותים הנדרשים לאוכלוסייה מקבלים מענה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעיל. בסעיף 4.7 בניני ציבור בהוראות התכנית פורטו השימושים הציבוריים הנדרשים לתכנית.

לטענה כי אין לאפשר בניית 3 יח"ד במגרש 119 בשל הצפיפות- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי הצפיפות המוצעת במגרשי מגורים א' הנה סבירה ומידתית וכי היא לא פוגעת במתנגד. בין חלקת המתנגד לבין מגרש 119 חוצץ ערוץ הנחל ושטח ציבורי פתוח ברוחב של יותר מ- 30 מ'.

לטענה כי רחוב הכשרות הופך לארוך וסואן ומהווה מטרד וסכנה. לא צוין בתכנית רוחב רחוב הגשר, כאשר במגרשים 108-112 לא סומנה הפקעה של 2.5 מ' להשלמת רוחב הכביש הדרוש- לדחות את הטענה- רחוב הכשרות הנו ציר תנועה מרכזי בתכנית שמחבר בין רחוב הפרדס לרחוב הבנים, רוחבו נקבע בהתאם לרוחב הקיים בחלקו הצפוני במטרה לאפשר את התפקוד התנועתי בסביבה. לעניין רחוב הגשר, עפ"י תשריטי התכנית רוחב הכביש מסומן ברוזטה ל- 12 מ', והשלמת הרוחב סומנה כדרך מוצעת כנדרש.

לטענה כי הקמת מגורים ב' במבנים 216-219 ו- 206-207, תפגע במקרקעי המתנגדים ותגרום לירידת ערך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי, הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע בתכנית תוכנן באופן שאינו פוגע במתנגדים וזאת ע"י יצירת חיץ של שטחים פתוחים וממשק מתאים. מבלי לגרוע מן האמור טענות לעניין פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת.

לטענה כי יש להגביל מתן הקלות לתוספת זכויות בתכנית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי העברת הספקת המים לתאגיד מי הוד השרון במקום "כפר הדר מפעל מים" יש בו פגיעה כלכלית במתנגד ובחברים נוספים באגודה השיתופית- לדחות את הטענה- כפר הדר מפעל מים קבל הקצאת זכויות בגין זכויותיו בקרקע במקום אחר - במגרש 203, חלקת המקור מסומנת כשצ"פ. הוועדה לא מוצאת לנכון לקבוע הוראות לעניין השאיבה שהוסדרה על בסיס הסכמי הוועדה סבורה, כי אין מקום לקבוע זהות ספקי המים בהוראות התכנית וכי אספקת המים תתבצע עפ"י דין.

לטענה כי תכנון הנחל והשטחים הירוקים אינו נותן מענה לספיקות וקיים חשש להצפות- לדחות את הטענה- התכנית כוללת נספח ניקוז שאושר ע"י הגורם המוסמך - רשות הניקוז, התכנית כוללת את הפתרונות הניקוזיים הנדרשים.

לטענה כי תכנון מסלול להולכי רגל ואופניים משני צידי הנחל הנו בלתי אפשרי בגדה המזרחית כי ערוץ הנחל משיק לגבולות חלקות 112,25- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי, יש לכלול במסמכי התכנית פתרון גשר להולכי רגל ואופניים בסמוך לחלקות 168 ו- 114.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

5. התנגדות עו"ד זאב וכמן בשם מרדכי שניידר, חו"ד שמאי שי סקיף, חלקה 255, 257, גוש -6442

לטענה כי זכויות התמורה של המתנגד הוקצו רחוק מחלקת המקור בצירוף שותפים נוספים למקרקעין- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין מושע והסכמי שיתוף. הועדה מציינת כי במסמכי התכנית המתוקנים זכויות התמורה של המתנגד הוקצו בתא שטח 206, קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי מחלקת המתנגדים הופרשו יותר מ- 40% לצורכי ציבור, פעולה בניגוד לחוק עפ"י פסק דין בפסק דין 5839/06, 5854/06, בראון נ' ועדה מחוזית מרכז. מצוין כי הפרשות לשטחי ציבור עליהן להיעשות ע"י הפקעה ותשלום פיצויים ולא ע"י הפרשות באיחוד וחלוקה- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי איחוד וחלוקה ולעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה לפגיעה בחלקה 257 שתוכננה לשב"צ תא שטח 402 עם שב"פ מסביבו עם נגישות מרח' הסוכנות בלבד, ללא גישה לחניה, בצמוד למגורים באופן שאינו מאפשר בינוי מגוון במקום- לקבל את הטענה- עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים ייעוד השב"צ במקום בוטל והועבר לאזור ממערב לנחל בסמוך לרחוב ההכשרות ובשטח הנדון מוצע מגורים ב' עם שדרוג הנגישות.

ליתר הטענות - ראה מענה כללי ומענה מפורט בסעיף 4 לעיל.

6. התנגדות אדר' שלום קלנר ואח', תושבי סמטת הירק -

לטענה לעומסי תנועה ברחבי הוד השרון שכיום סובלת מעומסים כבדים, ללא פתרונות תחבורה מתאמים, יש להתנות מתן היתרי בנייה בתחום התכנית בחיבור רח' הגיבור עם דרך מס' 4- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי בעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי אין צורך בהרחבת רח' סמטת הירק, ל- 12 מ' ע"י הפקעת שטחים, דבר שיפגע במגרשי המתנגדים ובקווי הבניין הקיימים- לקבל את הטענה- עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים, רח' סמטת הירק מתוכנן כדרך משולבת ברוחב של 10 מ' ללא הרחבה נוספת.

לטענה כי קביעת שטחים לצורכי ציבור ברחוב הסוכנות (תאי שטח 401, 402) ללא נגישות נאותה, מומלץ להעביר את השטחים למבני ציבור צפונה לאזור שיש בו ריכוז גדול של מבני ציבור, וליעז את השטחים ברח' הסוכנות למגורים - לקבל את הטענה- בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים, השטח ברח' הסוכנות מיועד למגורים ב', והשטח למבני ציבור הועבר ממזרח לנחל לרח' ההכשרות עם נגישות טובה יותר.

לטענה כי התכנית משנה את אופי הצביון הכפרי של כפר הדר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי יש להרחיק את כביש 68 דרומה מגבול חלקות 225, 224- לקבל את הטענה- עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב), כביש 68 בוטל.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי תוספת זכויות בניה ויחידות דיור מהווה סטייה ניכרת- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

7. התנגדות מר דרורי בורלא, חלקה 110, גוש 6442 -

לטענה כי הבינוי המוצע בסמוך מצפון למגרש המגורים של המתנגד בבינוי של 5 קומות ובצמידות למגרש וזאת בניגוד להסכמות קודמות שדובר על הדרגתיות בגובה המבנים - לקבל את הטענה בחלקה - בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) לחוק, בין מגרש המתנגד לבין מתחמי המגורים ב' המוצעים נקבעה דרך משולבת ברוחב 8 מ', והבינוי נקבע עפ"י טיפוס C - בינוי מדורג שמרחיק את הבנייה החדשה מבתי המגורים הקיימים.

לטענה כי הצפיפות המוצעת גבוהה מדי ביחס לבניה כפרית ופוגעת באיכות החיים של התושבים ותגרום לעומסי תנועה, רעש וזיהום אוויר - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

8. התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם תושבי רמות הדר -

לטענה כי מדובר באזור כפרי שהפך לחלק ממתחם עירוני כאשר הוד השרון הפכה לעיר, אך עדיין האזור כפרי במהותו ומאופיין ע"י בניה צמודת קרקע. בהוראות התכנית נכתב כי התכנית מתחשבת גם במרקם הקיים, אך התכנית מציעה בחלקים מהאזור לבנות בניינים רבי קומות שחורגים מאופי המתחם - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי. התכנית חלה במרקם העירוני של הוד השרון ותכנונה נעשה בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר הארצית והמחוזית לרבות תמ"א/35 ותמ"מ/21/3 וכן בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת של הוד השרון תוך שעקרונות הבינוי נותנים מענה הולם לממשק מול הבינוי הקיים.

לטענה כי התכנית נעדרת מסמך סביבתי, כאשר היקפי זכויות הבנייה המוצעים בה מחייבים מסמך זה - לדחות את הטענה - התכנית לוותה בכל המסמכים הסביבתיים הרלוונטיים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בהוראות התכנית עוגנו הנחיות לנושאים הסביבתיים כגון, נחלים נוף, שצ"פ, שימור מים, טבע עירוני, התאמה אקלימית, פסולת, בנייה ירוקה וכו', וכל אלו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

לטענה לפגמים באופן פרסום התכנית להפקדה. באתרי האינטרנט לא צוינו העיתונים בהם פורסמו ההודעות על הפקדת התכנית. בהודעות במקומן לא פורסמו שמות הרחובות שהתכנית נוגעת אליהם. התושבים לא הבחינו בשלטים בשטח התכנית, לאור כך התבקשה הוועדה מחוזית להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות, אולם טרם התקבלה תשובה לכך - לדחות את הטענה - ראה פרק כללי לעניין פרסום. לעניין הבקשה להאריך את תוקף ההחלטה, דנה הוועדה בבקשה דומה והחליטה בתוקף סמכותה לפי סעיף 102 לחוק, לא להאריך את התקופה להגשת התנגדויות לתכנית, הועדה ציינה, כי הועדה המקומית אמורה לשלוח הודעות אישיות עפ"י תקנה 10.

לטענה כי נספח התנועה, הנספח הנופי ונספח הניקוז מוגדרים כנספחים מנחים ולא כמחייבים - לדחות את הטענה - לדעת הוועדה אין מקום לקבוע את הנספחים הנ"ל כנספחים מחייבים. מדובר בנספחים שכוללים את התכנון באופן עקרוני עם פרטים שעלולים להשתנות ואין טעם להגדירם כמחייבים.

לטענה לצפיפות גבוהה בייחס לאופי האזור - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי בעניין צפיפויות ובינוי.

לטענה כי התכנית המוצעת בתכנית, 60% גבוהה מהמקובל כאשר יש להבטיח 2 מגרשי חניה - לדחות את הטענה - לרוב החניה באזורי המגורים הנה תת קרקעית במגרש.

לטענה כי גובה הבינוי המוצע בתכנית בקרבת הקוטג'ים תפגע באיכות החיים ובערך הבתים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין טיפוס בניה סי.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לחוות דעה באשר לטענה גופה.

לטענה להעדר תשתיות ופתרונות תחבורתיים נאותים - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

9. ארית ושרון נרקיס, חלקה 216, גוש 6442 -

לטענה שהמגרש בבעלותם מיועד למגורים א' וזכויות הבניה המאושרות בו מספקות את הצרכים ואין להם צורך בהגדלת זכויות הבניה במגרש, מבקשים להוציא את מגרשם מתחום התכנית ולא לחשוף אותם לתשלומי מיסוי והיטלים - לדחות את הטענה - הוועדה אינה רואה נימוק תכנוני להחרגת מגרש בודד מתחום התכנית. מדובר בתכנית רחבת היקף עם ראייה כוללת שקובעת את המסגרת התכנונית לניהול העידי של האזור בשלמותו.

10. התנגדות מר עודד בונה, רח' גזית 16, הוד השרון -

לטענה כי מדובר במרקם כפרי, הצפיפות כ- 10 יח' / ד' והבינוי המוצע ב- 5 ו- 7 קומות אינו מתאים לאזור - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה כי לא נעשה ניסיון להכריז על כל מתחם בית הנערה כאתר לשימור - לדחות את הטענה - מתחם בית הנערה מיועד לשטח ציבורי שכולל סימון המבנים הראויים לשימור (עפ"י דו"ח השימור) ומאפשר בתחומו מגוון רב של פעילויות ציבוריות.

לטענה להעדר תכנית מתאר בעלת מעמד סטטוטורי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי. התכנית מקודמת בד בבד עם תכנית המתאר הכוללת של הוד השרון שנמצאת כיום בהפקדה, והעקרונות התכנוניים בה גובשו בהתאם לתכנית המתאר.

לטענה כי אין בתכנית התייחסות להקצאת שטחי ציבור להקמת מרכזים מסחריים, מרפאות, סניפי דואר, בנקים, ומוסדות חינוך - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי. ביחס למרכז מסחרי, מפנה הוועדה למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) שכוללים בתא שטח 1001 מרכז מסחרי.

לטענה כי יש להשהות את אישור התכנית עד סיום בפועל של בניית תשתיות - לדחות את הטענה - למסמכי התכנית צורפו נספחי ביוב שנערכו בתיאום ובאישור הגורמים הרלוונטיים. עפ"י הוראות התכנית מימוש חלק מזכויות הבניה בתכנית מותנה בביצוע תשתיות נדרשות.

לטענה לפגמים בטבלאות האיזון וההקצאה לעניין הקצאת זכויות תמורה הרחק מחלקת המקור ולענין שילוב הערכת עלויות השימור ל- 11 מיליון ש"ח - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל בנייה בתכנית תהיה עפ"י תקן הבניה הירוקה, כגון הכנות לשימוש חוזר במים להשקיית גינות, השארת שטחים בלתי מרוצפים לחלול מי גשם וגגות שטוחים להתקנת דודי שמש - לדחות את הטענה - הוועדה סבורה כי אין מקום לקבוע בהוראות התכנית הנחיות מחייבות לסוגי הבניה. לדעת הוועדה הנחיות לבניה ירוקה ככל שיידרשו, ניתן לבחון לעת מתן היתרי בניה.

לטענה כי יש לציין במסמכי התכנית את הגובה המקסימאלי של המבנים אשר יישקף את גובהם האמיתי, ויש לאסור מתן הקלות לגובה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ובינוי. בנוסף מציינת הוועדה כי בטבלה 5 בהוראות התכנית נקבע לצד מספר הקומות הגובה המקסימאלי של המבנים. גובה המבנים בתכנית כ- 5 קומות ++ הנו גובה מידתי ואינו חריג באופן ניכר.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי 20% - הדירות הקטנות יוגדרו כדיר "בר השגה" וזאת מהחשש שהדירות הקטנות יהפכו לדירות יוקרה - לדחות את הטענה - אין מקום לקבוע הוראות לעניין דיר בר השגה במסגרת תכנית זו, הועדה סבורה כי קביעת הוראות לעניין יחידות דיר קטנות נותנות מענה לצרכי השוק לדירות לזוגות צעירים.

לטענה כי הבית המוצע בצומת הרחובות הפרדס / התכלת הינו גבוה ומהווה נטע זר במרחב, ויש להנמיכו לגובה המבנה שנמצא ממול ממזרח לרח' התכלת - לדחות את הטענה - מדובר בתא שטח שנמצא בצומת דרכים מוקף בשטחי ציבור ומהווה המשך לדופן הבינוי הצפוני של רח' הפרדס בקטע בין רח' ההכשרות לבין רח' התכלת. הועדה אינה רואה הצדקה תכנונית לביטול היעוד למגורים ג' במיקום זה.

לטענה כי נחל הדר אינו נחל טבעי ומשמש כתעלת ניקוז לנגר עילי, ללא מקור מים עצמי - לדחות את הטענה - נחל הדר כפי שמוצע בתכנית עם שטחי ציבור פתוחים לאורכו נותן מענה הולם לצרכי הניקוז באזור, מאפשר זרימת מי הנגר ואת פשטי ההצפה למקרים חריגים.

11. התנגדות ישראל קצנלנבוגן, רחוב הסוכנות 23, הוד השרון -

לטענה כי פרסום התכנית נעשה בליקוי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין פרסום

לטענה כי התכנית מהווה פגיעה אקולוגית ומציעה את הבינוי לאורך רח' הסוכנות שהנו רחוב שקט כאשר הרחבתו תפגע בעצי ברוש שמורים לאורכו - לקבל את הטענה בחלקה - התכנית חלה באזור המיועד לפיתוח. שטחי הציבור הפתוחים המוצעים בתכנית מאפשרים מגוון רב של נטיות בהתאם לתכנית פיתוח במטרה לשמור על המאזן האקולוגי. הרחבת רח' הסוכנות נדרשת למימוש הפיתוח המוצע בתכנית. לעניין עצים מוגנים עפ"י החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 16.2.2014 נדרש אישור פקיד היערות לתכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית.

לטענה לשינוי האופי הכפרי של הישוב - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה כי קיים סיכון בטיחותי ובטחוני עקב עומסי והסדרי תנועה ברח' הסוכנות ועקב חסימות במצבי חירום - לדחות את הטענה - רחוב הסוכנות הנו רחוב ברוחב של 15 מ' המקשר בין רחוב התכלת לבין רח' ההכשרות שמהווים שני עורקים ראשיים בתחום התכנית. הכניסות והיציאות לרחוב ולמגרשים וכן נושא הבטיחות ייבחנו במסגרת הסדרי התנועה ע"י הרשות המוסמכת.

לטענה לירידת ערך הנכסים הקיימים - לדחות את הטענה - טענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לחוות דעה לעניין הטענה גופה.

12. התנגדות יעקב שושן, חלקה 218, גוש 6442 -

לטענה כי בתכנית לא מסומן רחוב סמטת הירק ולא ניתן לדעת מה ההפקה המתוכננת לצורך הרחבת הדרך, הרחוב הנו רחוב פנימי שמשמש את הדיירים בלבד אין צורך בהרחבתו, הרחבתו תפגע בדיירים ובחניות הקיימות - לקבל את הטענה - עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) סומן רחוב הסמטה במצב קיים ומצבו מוצע. הרחוב נקבע כדרך משולבת ברוחב של 10 מ'.

לטענה כי התכנית מציעה הרחבת רח' הסוכנות ל- 15 מ' בחלקו המערבי כאשר בחלקו המזרחי נותר רחוב של 10 מ', אין טעם להרחיב את רחוב באופן שנוצר צוואר בקבוק באזור המיועד למבני ציבור - לקבל את הטענה בחלקה - כאמור שטחי מבני הציבור הועבר למיקום אחר והשטח עפ"י מסמכי התכנית המעודכנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) מיועד למגורים ב'.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

חלקו המזרחי של הרחוב עובר בין שני מגרשי מגורים א' בנויים שלא מאפשרים את הרחבתו פרט לשיפורים בצמות. חלקו המערבי אמור לתת מענה למתחמי המגורים המוצעים משני צידי הכביש ולנתב את התנועה מערבה לרחוב ההכשרות.

לטענה לפגיעה בסביבה ההיסטורית של כפר הדר, ועומס על התשתיות והתנועה עקב תוספת גדולה של יח"ד-לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

13. התנגדות מר יהודה ברורמן, חלקה 111, גוש 6442-

לטענה הצפיפות והבניה הגבוהה בתכנית תפגע באיכות החיים ובסביבה הכפרית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות והבנוי.

לטענה כי יש להרחיק את הבתים הצמודים לנחלת המתנגד צפונה ולהפחית את גובהם במטרה לאפשר את המשך המבט אל הנוף. כמו כן מבקש שהדרך בין חלקתו לבין חלקות 25 תורחב באופן שתאפשר נגישות לחלקתו מצפון- לקבל את הטענה בחלקה- בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) לחוק, בין מגרש המתנגד לבין מתחמי המגורים ב' המוצעים מצפון נקבעה דרך משולבת ברוחב 8 מ', והבינוי נקבע עפ"י טיפוס C - בינוי מדורג שמרחיק את הבנייה החדשה מבתי המגורים הקיימים.

14. התנגדות גב' דרורה ומר ראובין קרופיק, חלקה 108 גוש 6443-

לטענה כי הכניסה לחלקה 109 מסורבלת וגורמת לאי נוחות, תוך פלישה לשטח המתנגדת. מבקשים לאפשר כניסה לחלקה 109, 107 ו- 105 ישירות מרחוב המחתרות- לדחות את הטענה- חלקות 105, 107, ו- 109 נמצאות מחוץ לקו הכחול של התכנית והנגישות אליהן מוסדרת בהתאם לתכניות בתוקף, יחד עם זאת מצינת הוועדה כי חלקות אלה נמצאות בגבול התכנית ובסמיכות לדרך מוצעת, התכנית אינה מונעת את הנגישות אליהן.

15. התנגדות טל ומיה מוזס, חלקה 711 (חלקה 217 ישן), גוש 6442-

הטענות זהות להתנגדויות תושבי סמטת הירק- ראה מענה כללי ומענה מפורט בסעיפים 6, 12 ואחרים.

16. התנגדות עו"ד עוזי אהרוני בשם בעלי מגרשים 134-140 ו- 170 בתכנית הר/ 1304-

לטענה לפגיעה בממשק בין הבניה צמודת קרקע הקיימת לבנייה הרוויה המוצעת העומדת בניגוד לעקרונות שנקבעו בתכנית המתאר של הוד השרון- לקבל את הטענה בחלקה-ראה מענה כללי לעניין בינוי ומבנים מטיפוס סי, הוועדה סבורה כי השינוי בבינוי עם רצועת השצ"פ מאפשרים מרווח הולם בין הבינוי הקיים למוצע.

לטענה כי רצועת השצ"פ ברוחב של 5 מ' בין הבינוי הקיים לבין הבינוי המוצע נועדה להתגוננות מפני תביעה עתידית לפי סעיף 197 לחוק. רצועה זו אינה בגדר חיץ ירוק בהתאם להלכת ויטנר- לדחות את הטענה- הוועדה מבהירה כי רצועת השצ"פ נקבעה מצורך תכנוני גרידא במטרה לייצר ממשק ראוי בין הבניה המוצעת לבין הבניה צמודת הקרקע הקיימת.

לטענה כי תכנית הבינוי אינה מחייבת ומאפשרת חריגה מקווי בניין ומס' יח"ד- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים כפי שפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק הבינוי בטיפוס סי הנו מחייב. הוראות התכנית קובעות, כי הבינוי בטיפוס סי הנו מחייב ולא תתאפשר בו חריגה מקווי בניין לכוון המגורים הקיימים.

לטענה כי קיימים הפרשי טופוגרפיה שמחייבים בין היתר התחשבות במפלסי ה- 00 והכניסות במגרשי המתנגדת- לקבל את הטענה- יש לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית שקובע כי "תנאי למתן היתר בנייה תוכן תכנית פיתוח לכל שטח התכנית אשר תכלול בין היתר קביעת מפלס

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

הכניסה הקובעת לבניינים, מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.....", באופן שמתחשב ככל הניתן במפלסי הכניסה הקובעת במגרשים מדרום, שבתחום תכנית הר/ 1304.

לבקשת המתנגדים להוסיף סעיף בהוראות התכנית לפיו תכנית הפיתוח למגרשים תהיה כפופה להליך של פרסום והתנגדויות- לדחות את הטענה- התכנית היא תכנית מפורטת שעמדה להתנגדויות ועיון הציבור. הועדה לא מוצאת לנכון לקבוע כי תכנית הפיתוח, שתוכן על בסיס העקרונות שקבעה התכנית, תעמוד פעם נוספת לעיון הציבור ולהתנגדויות.

לטענה כי לאור חשיפת הוועדה המקומית לתביעות פיצויים בגין אישור התכנית לפי סעיף 197, יש לחייב את בעלי הזכויות בקרקע לחתום על כתבי שיפוי לטובת הוועדה המקומית- לדחות את הטענה- הילכת ביקל אינה מאפשרת קביעת כתבי שיפוי כתניה. מעבר לכך, הועדה המקומית היא מגישת התכנית.

17. התנגדות עו"ד יצחק לוי בשם גב' פזה רפאל, גוש 6442 חלקה 19-

לטענה כי התכנית פוגעת בקניין המתנגדת ואינה עומד בהוראות סעיף 122 לחוק שקובע כי "במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הרי כל מגרש שיוקצה, יהיה קרוב ככל האפשר בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". התכנית המוצעת ניידה את זכויות המתנגדת מחלקה 19 במתחם הצפוני אל הקצה הדרומי בחלקה 227- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 203 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי התכנית לוקה בהפקעת יתר כ- 53% משטח חלקת המתנגדת ללא מתן פיצוי לכך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי התכנית התייחסה לתכנית הר/160 כתכנית מאושרת והעניקה זכויות תמורה בגין קרקעות הכלולות בתכנית הר/160, כאשר התכנית הנה תכנית מופקדת ולעולם לא אושרה- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

לטענה כי המתנגדת קופחה בקביעת השווי מקדם של חלקתה בהתחשב במיקום חלקתה המקורית יחסי לעיריית ת"א- לדחות את הטענה- לעניין מקדם המיקום סבורה הועדה כי עניין זה מצוי בתחום שיקול הדעת של השמאי עורך הטבלה, וכי שיקול הדעת בעניין זה היה סביר בהתאם להמלצת השמאי המייעץ.

לטענה כי התכנית מנוגדת לכללי השמאות המקובלים והתקן השמאי של משרד המשפטים, האפליה מתבטאת בהעדפת עיריית ת"א מבחינת מיקום מגרשי תמורה, זכויות תמורה, והיקף ההפקעה- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין ההפרדה בין המתחמים. הועדה דוחה את טענת האפליה.

לטענה כי נעשה שימוש בשחזור זכויות לטובת עיריית ת"א וזאת בניגוד להוראות סעיף 7 לתקן השמאים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי, עפ"י החלטת הוועדה אין להתחשב בהפקעות עבר לצורך איחוד וחלוקה ומתן זכויות תמורה עבורן. מסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) תוקנו בהתאם.

לטענה כי התכנית מציעה צפיפות של כ- 4.74 יח"ד לדונם שאינה עומדת בדרישות תמ"א/35 לעניין הצפיפות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

18. התנגדות עו"ד יורם גולדברג בשם יגאל גרטל, חלקה 78, גוש 6443 -

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי הצפיפות בתכנית אינה מידתית ואינה תואמת את תמ"א/35 ונמוכה מהמקובל בשטח עירוני- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה להפקעה בניגוד לחוק כ- 66.8 % מחלקת המתנגד, חלק מהפקעות מיועד לפארקים שמיועדים לשרת את הציבור הרחב, ומן הראוי שהבעלים יפוצו ע"י הקופה הציבורית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה לזכויות יתר לעיריית ת"א וכי אין להביא את תכנית הר/160 בחשבון כתכנית בתוקף- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תכנית הר/160.

19. התנגדות עו"ד יורם גולדברג בשם צמח בלאוס -

לטענה כי הצפיפות בתכנית אינה מידתית ואינה תואמת את תמ"א/35 ונמוכה מהמקובל בשטח עירוני- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה להפקעה בניגוד לחוק; מחלקת המתנגד, חלק מהפקעות מיועד לפארקים שמיועדים לשרת את הציבור הרחב, ומן הראוי שהבעלים יפוצו ע"י הקופה הציבורית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה לזכויות יתר לעיריית ת"א וכי אין להביא את תכנית הר/160 בחשבון כתכנית בתוקף- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

20. התנגדות עו"ד יורם גולדברג בשם גב' נורית סינורודין חלקה 23 בגוש 6442 -

לטענה כי הצפיפות ברוטו בתכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א/35 ונוגדת את החלטות הוועדה מחוזית בתכניות אחרות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הצפיפות.

לטענה להפקעות יתר בניגוד לחוק, כ- 23 % מעל למותר בחוק ללא מתן פיצוי לכך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי התכנית קודמה עפ"י הסכם לא חוקי בין עיריית הוד השרון לבין עיריית ת"א בחסר שקיפות ושוויון. ההסכם לא הוצג - לדחות את הטענה- לועדה לא הוצג הסכם בין עיריית תל אביב ובין עיריית הוד השרון, גם אם היה מוצג הסכם שכזה אין בו כדי לחייב את הוועדה המחוזית ובוודאי שאין בו כדי לכבול את שיקול הדעת התכנוני של הוועדה. הוועדה הכריעה בתכנית משיקולים תכנוניים בלבד

לטענה לזכויות יתר לעיריית ת"א וכי אין להביא את תכנית הר/160 בחשבון כתכנית בתוקף- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תכנית הר/160.

21. התנגדות גב' דבורה ורדי וגב' אסתר שפר – חלקה 99 גוש 6442, ע"י שמאית נחמה בוגי-

לטענה כי הקביעה בהוראות התכנית שמחייבת כי 20% מיח"ד יהיה דירות קטנות גורמת להגדלת יתרת הדירות בתכנית ל 142.5 מ"ר בממוצע. הגדלת השטח הממוצע של הדירות יגרום קושי בשיווק ויפגע בשווי המגרשים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה .

לטענה למקדם שווי למתחם בית הנערה, מקדם השווי לחלקות 1, 93, 95 ו- 96 נקבע ל- 1.37, כאשר לקרקע חקלאית ביתר החלקות ניתן מקדם 1. לא ניתן להביא בחשבון את שווי הקרקע עפ"י תכנית מופקדת, הר/160- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

22. התנגדות עו"ד שלי גולדשמידט בשם דוד אריאל ואח', חלקה 267, גוש 6442-

לטענה כי הצפיפות בתכנית בלתי מידתית ביחס לתמ"א/35 והחלטות הוועדה מחוזית והמקומית בהוד השרון- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי הקצאת הדירות נעשתה בצורה בלתי שוויונית תוך הקצאת דירות במקום מרוחק מחלקת המקור. התכנית מעניקה זכויות יתר לעיריית ת"א - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי. בנוסף, זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 201 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה להפקעה מעל 40% ובניגוד לחוק- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי עלויות שימור מבנים חלות על הבעלים ותרמו לעיריית ת"א לקבל מקדמים גבוהים ביחס לאחרים- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מטלות שימור. הועדה מציינת, כי שווי המבנים נלקח רק בהיקף תרומת המחוברים לשווי בהתאם לתקן 15.

23. התנגדות עו"ד דוד יצחקי בשם מר סימון רז ואח', חלקה 10 גוש 6443: (שמאות נתי נוימן) -

לטענה כי טבלת האיזון אינה עומדת בתקן 15, אין פירוט למקדמי ההתאמה, נתונים מבוססים על נסחי רישום ישנים - לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי טבלאות האיזון לא נערכו בהתאם לתכניות מאושרות והתייחסו לתכנית הר/160 המופקדת כאל תכנית מאושרת- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

לטענה לעלויות השימור במתחם בית הנערה והשלכותיהן על בעלי הקרקע- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי עפ"י תכנית בתוקף אר/6 בשטח מנימאלי של 1000 מ"ר ניתן לבנות יח"ד בשטח 150 מ"ר או 15% לפי הנמוך בניהם. על כן יש לקבוע שווי מ"ר אקו' יותר לחלקות קטנות וליצר הבחנה בין חלקות גדולות לבין חלקות קטנות, ויש לקבוע שווי מ"ר קרקע אקו' נמוך לחלקות ששטחן קטן מדונם- לדחות את הטענה- לפי תמ"מ/3 סומנה הקרקע כקרקע חקלאית מוכרזת וזכויות ככל שהיו בה בוטלו.

לטענה כי יש לקבוע ערך שווי לחלקי חלקות אשר על חלקם האחר קיים מבנה מגורים במצב קודם וכלולים ברה –פרצילציה במסגרת תכנית הר/1310-א- לדחות את הטענה- ראה הנמקה בפסקה הקודמת לעניין תמ"מ/3.

לטענה כי בטבלת האיזון וההקצאה הוקצו מגרשים מבלי שנעשתה חלוקה לאילו מבעלי הזכויות מוקצה כל מגרש / חלק ממגרש כדוגמת חלקה 10 בגוש 6443- לדחות את הטענה- גודל המגרשים נקבע לפי שיקולים תכנוניים במטרה לאפשר גמישות תכנונית לעת מימוש הזכויות, חלוקת הזכויות יכולה להיעשות ע"י מהלכים תכנוניים משלימים אין מקום לעכב את אישור התכנית לצורך ביצוע חלוקות למגרשים קטנים יותר.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי טבלת האיזון וההקצאה אינה עומדת בתקן 15 בכל הקשור להקצאה קרוב ככל האפשר לחלקת המקור - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי. בנוסף, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 258 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי התכליות והשימושים המותרים במבנה 1 במגרש 300 המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור אינו בהתאם לסעיף 188 לחוק ומאפשר שימושים שחירים כגון בית קפה, מסעדה חנות ספרים וכו' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין שימוש מסחרי במתחם בית הנערה.

לטענה כי ככל שיתרו במתחם בית הנערה (מגרש 300) שימושי מסחר, הזכויות יוקצו לבעלי הזכויות במצב קודם, עיריית ת"א - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין שימושי מסחר בבית הנערה.

לטענה כי הפקעת היתר מעל 40% מחייבת הגדלת הצפיפות בתכנית מעל הצפיפות המינימלית שנקבעה בתמ"א/35 - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

24. התנגדות עו"ד דוד יצחקי בשם מר אלעד רוזנברג, חלקה 22 בגוש 6442: (שמאות שי סקיף) -

לטענה כי יש למחוק את תכנית הר/160 ממניין התכניות המאושרות - לקבל את הטענה - ראה פרק כללי לעניין הר/160.

לטענה כי יש להציג לוח שטחים לתחום האיחוד וחלוקה בנפרד משאר התכנית - לדחות את הטענה - טבלת השטחים בהוראות התכנית מתייחסת לכל התכנית. ובטבלאות האיזון וההקצאה מפורטים השטחים הכלולים באיחוד וחלוקה בכל מתחם.

לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית באופן שעלויות השימור יחולו על עיריית הוד השרון ולא על עיריית ת"א - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה כי יש להגביל את השימושים במתחם בית הנערה לשימושים ציבוריים בלבד. ככל שיתרו שימושים מסחריים יש להקצות את המבנה לשימור כשטח סחיר עם מגבלות שימור - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין שימושים מסחריים במתחם בית הנערה.

לטענה כי יש לבחון את רוחב חלקו המערבי של רח' הפרדס שנקבע ל-35 מ' בעוד כל המשכו מזרחה נקבע ברוחב של 26 מ', ואין טעם לאשר כביש כל כך רחב כל עוד לא אושר כביש חיבור לכביש 4 - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי תחבורה ותנועה. בנוסף מצינת הועדה, כי רוחב הכביש נקבע בהתאם לצרכים תחבורתיים עכשוויים ועתידיים ובאופן שיאפשר מתע"ן לאורכו. המסך רח' הפרדס מערבה נקבע בתכנית הר/1302 ברוחב בין 25 ל-35 עם רצועת שצ"פ לאורכו במטרה לאפשר בין היתר את מעבר המתע"ן.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי "ניוד זכויות אינו כרוך בפרסום הקלות ומהווה חלק מהוראות התכנית - לקבל את הטענה בחלקה - עפ"י הערה בטבלת 5 בהוראות התכנית נקבע כי במסגרת תכנית זו ניתן יהיה להעביר 10% משטח הבניה ויח"ד בין המגרשים בתכנית ובתנאי שישמרו היעודים בתכנית, סה"כ השטחים ויח"ד המותרות עפ"י תכנית זו". הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להערה זו, הועדה סבורה כי אין מקום להערה פרטנית כפי שמתבקש בהתנגדות וכי הוראות התכנית בהירות בהקשר זה.

לטענה כי קביעת 20% כיחידות קטנות גורמת להגדלת שטח ממוצע ביתרת יחידות הדיור לשטח עיקרי של 142 מ"ר, שטח גדול ביחס למבוקש בסביה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי יש לקבוע לו"ז מחייב לביצוע קו הניקוז גני צבי הואיל ומימוש יח"ד בחלק הדרום מזרחי מותנה בסיום ביצועו, וכן לקבוע מקדם דחייה למימוש יח"ד אלה - לדחות את הטענה -

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

הועדה אינה מוצאת לנכון לקבוע לו"ז מחייב לביצוע תשתיות. לדעת הועדה על התכנית לקבוע את המרכיבים התכנוניים והתשתיתיים הנדרשים למימוש התכנית. ביצוע תשתיות קשור למכלול של פרמטרים שחלקם אינם תכנוניים.

לטענה כי יש לבטל את הגבלת מימוש זכויות הבניה בתכנית בהרחבת צומת דרך רמתיים / ז'בוטנסקי, בפניה מערבה מזרז, הואיל והרחבת הצומת אינה מתוכננת ואין לגביה לו"ז- לדחות את הטענה - עפ"י הבדיקות התחבורתיות שנערכו לתכנית הרחבת הצומת הכרחית לתפקוד מערכת התנועה ואין מקום לבטל את ההתניה.

לטענה כי יש לכלול שטח נוסף של 241 מ"ר מהחלקה הנדונה באיחוד וחלוקה לצורך התאמת תחום האיחוד וחלוקה- לדחות את הטענה - מדובר ביתרת שטח שכלולה באזור מגורים א' שאינה נכללת באיחוד וחלוקה עקב שיקולים תכנוניים ושמאיים. יתרת השטח לא נפגעה.

להערת לטבלת האיוון וההקצאה, חסר תאריך קובע, חסר סעיף ביקור, חסר סעיף מצב משפטי, חסר פרוט של ערכי השווי במצב הנכנס, פירוט נתונים לקביעת השווי, חסר פירוט של היתרי בנייה, וכו'- לקבל את הטענה בחלקה - ראה פרק כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי יש להקצות את מגרשי התמורה קרוב ככל הניתן לחלקת המקור- לקבל את הטענה - ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 201 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי אין להתחשב בהפקעות העבר ואין לבצע שחזור זכויות . חלקות 1 ו- 96 קיבלו זכויות לפי שטח רשום ולא לפי שטח נטו כמחויב עפ"י חוק- לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי, עפ"י החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ובהתאם למסמכים המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) התכנית אינה כוללת שחזור זכויות. חישוב השטח יהיה כמפורט במענה הכללי.

לטענה כי יש לבטל את מקדם השווי של 1.37 שהוקצה לעיריית ת"א- לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

לטענה כי יש להביא בחשבון מקדם שווי למגרשי התמורה, מגרש ברמת הדר אינו שווה למגרש ליד גני צבי- לדחות את הטענה - מגרש התמורה שהוקצה למתנגדת עפ"י התכנית המתוקנות נמצא במתחם הצפוני .

לטענה כי יש לקבוע את בינוי- טיפוס איי מקדם 1 הואיל והוא הנפוץ ביותר בתכנית- לדחות את הטענה - הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייצג לפיה שיקול הדעת השמאי של שמאי התכנית בקביעת המקדם הינו סביר ואין להתערב בו.

לטענה כי יש לרכז הקצאת פירווי זכויות לבעלים אחד להקצאה במגרש אחד- לדחות את הטענה - לאור הקיפי התכנית וריבוי הבעלים בתחומה אין מנוס מיצירת בעלויות במושע. יחד עם זאת, כאמור במענה הכללי, מקדם המושע במצב היוצא יתן ביטוי לשותפויות אלה.

25. התנגדות מר עלי גולדשטיין ע"י שמאי שי סקיף, חלקה 81 גוש 6443 -

לטענה כי יש להקצות לחלקת המתנגד את הזכויות במגרש 232 קרוב למקום החלקה עם מיעוט שותפים- לקבל את הטענה - ראה מענה כללי, מסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 263 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי יש לחלק את מגרשי התמורה למגרשים קטנים כדי לצמצם את השותפויות ככל הניתן - לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי גודל המגרשים נקבע לאחר שיקולים תכנוניים במטרה לאפשר גמישות במימוש זכויות הבניה ובהקמת המבנים. לדעת הועדה אין מקום לייצר הליך נוסף שיש בו בכדי לעכב את אישור התכנית, חלוקת הזכויות בין הבעלים תעשה בהליכים משלימים ככל שיידרש.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיה כי לא תמומש כל הפקעה בחלקה הנדונה לפני שיהיה ניתן להוציא היתרי בניה - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין מימוש שטחי ציבור.

לטענה כי יש להגדיל את מס' יח"ד לפחות ל- 6 יח"ד / ד' נטו - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי, לעניין צפיפות ובינוי.

לטענה כי יש לבטל את העדפת עיריית ת"א בהקצאה ובמקדמי השווי במצב הנכנס - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160. הועדה דוחה טענות להעדפה כזו או אחרת בטבלאות המופקדות, השינויים שנקבעו בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות הביאו לשינויים בטבלאות ההקצאה והאיזון ולא מן הטעם של העדפת עיריית תל אביב.

לטענה כי יש לכלול רק שטחים ביעוד עפ"י אר/ 6 באיחוד וחלוקה ואין להתחשב בתכנית הר/ 160 שלא אושרה - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין אר/ 6.

26. התנגדות מר ברוך קופמן, חלקה 98, גוש 6442 ע"י שמאי שי סקיף -

לטענה כי יש להקצות לחלקה את הזכויות במגרש מס' 219 או מגרש אחר קרוב למקום החלקה עם מיעוט שותפים ולהקצות את הזכויות במגרש אחד - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי - עפ"י החלטת הוועדה זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 206 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור. לעניין ריבוי שותפים, הרי מדובר בתכנית רחבת היקף שכוללת מספר רב של בעלים במצב הנכנס ואין מנוס מהקצאות בשותפות במצב היוצא.

לטענה כי במידה ובשטח של 1488 מ"ר לא יהיה ניתן לבנות 4 יח"ד בהתאם להוראות התכנית יש להגדיל את החלקה מחוץ לאיחוד וחלוקה ל- 1500 מ"ר - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי יש להגדיל את מס' יח"ד בתכנית לפחות ל- 6 יח"ד / ד' נטו - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

27. התנגדות עו"ד אפריים היים בשם כפר הדר - מפעל מים, (שמאי שי סקיף) -

לטענה כי התכנית מקנה העדפה לעיריית ת"א ע"י הקצאת מגרשי תמורה מועדפים ומיקום טוב יותר ביחס לבעלים אחרים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי, מגרשי התמורה למתנגדים יוקצו במתחם הצפוני קרוב ככל הניתן מחלקת המקור. הועדה דוחה את טענת ההעדפה, השינויים במסגרת הפרסום לפי ס' 106(ב) נעשו מטעמים תכנוניים.

לטענה כי מימוש הזכויות עפ"י שיטת "כל הקודם זוכה" מהווה אפליה ומטיבה עם עיריית ת"א - לדחות את הטענה - מימוש התכנית נקבע לפי עקרונות תכנוניים ברורים ללא קשר לזהות הבעלים.

לטענה כי בהוראות התכנית נקבעה הוראה לפיה צנרת להולכת מים תותקן בהתאם להנחיות מי הוד השרון, דבר שפוגע בזכויות המתנגדים. כמו כן לא נקבעו בהוראות התכנית הנחיות בעניין הנשיאה בהוצאות המשך אספקת המים ע"י המתנגדים בתחום התכנית - לקבל את הטענה בחלקה - אין מקום לקבוע בהוראות תכנית הנחיות לעניין התקנת צנרת מים והעניין יוסדר על פי דין. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם. לעמדת הועדה אין מקום לקבוע בהוראות התכנית הנחיות בעניין הנשיאה בהוצאות.

לטענה כי למתנגדת הוקצו זכויות תמורה רק עבור חלקה 9 בחלקים בלתי מסוימים, בשני מגרשים וזאת במרחק רב מחלקת המקור - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי. במסמכי התכנית

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקות 203 ו- 209 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי עפ"י סעיף 126 (א) לחוק, למתנגדת זכויות שאיבת מים בקרקע שלא נתנית להעברה, אין הוראות הפקעה בתכנית- לדחות את הטענה, כפר הדר מפעל מים קבל הקצאת זכויות בגין זכויותיו בקרקע במקום אחר - במגרש 203, חלקת המקור מסומנת כשצ"פ. הועדה לא מוצאת לנכון לקבוע הוראות לעניין השאיבה שהוסדרה על בסיס הסכמי הועדה סבורה, כי אין מקום לקבוע זהות ספקי המים בהוראות התכנית וכי אספקת המים תתבצע עפ"י דין.

לטענה כי היעודים והשימושים המותרים בתכנית אינם ברורים וזאת חרף האמור בסעיף 1.6 בהוראות התכנית שקובע כי "תכנית זו משנה את התכנית כאן עפ"י במפורט בתכנית זו כל יתר הוראות התכניות המפורטות כאן חלות על שטח התכנית כל עוד לא שונה בתכנית" - לדחות את הטענה - מדובר בתכניות שחלות בחלקן או בשלמותן בתחום התכנית. חלק מזכויות הבניה מכוח תכניות אלה מומשו ונתנו היתרי בניה לפיהם. הועדה סבורה כי ביטול גורף של הוראות תכניות אלה עלול לפגוע בבעלי הזכויות בתחומן.

לטענה כי התכנית הנדונה כפופה להוראות תכניות הר/1002 ו הר/מק/160 ת/8 /ב- לדחות את הטענה- מדובר בתכנית מתאר נושאות שחלות על כלל העיר ומאפשרות ראייה תכנונית כוללת ורחבה, לרבות בתחום התכנית הנדונה.

לטענה כי תחת רשימת התכניות המאושרות נכללה תכנית הר/160, וגם בטבלת ההקצאה והאיזון מפורטים התכניות והשימושים שעפ"י הר/160- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/160. יש לתקן את ההוראות התכנית כך שתכנית הר/160 תמחק ממנה.

לטענה כי בסעיף 6.1.2 בהוראות התכנית נקבע שתנאי להיתר בניה הנו רישום זיקת מעבר במגרשים, ותנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים עם זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין- לקבל את הטענה בחלקה- תנאי להיתר בניה הוא רישום הערה תכנונית בדבר הצורך לרשום את זיקות ההנאה. זיקת ההנאה תרשם עם רישום הבית המשותף או עם רישום החלוקה החדשה בהתאם לסוג הזיקה.

לטענה כי בסעיף 2 בטבלאות ההקצאה והאיזון לא נכללה חלקה המתנגדת 97 שבגוש 6442- לקבל את הטענה- בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו בהתאם לסעיף 106 (ב) חלקה 97 נכללה בתכנית.

לטענה כי טבלת ההקצאה והאיזון מקנה לעירית ת"א זכויות בגין הוצאות שימור- לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מטלות שימור.

לטענה כי בטבלאות ההקצאה והאיזון לא צוינו מועד ביקור במקרקעין, מצב משפטי של החלקות, המועד הקובע, ערך שווי לכל חלקה במצב נכנס, הסבר לערכים שהוקצו לעיריית ת"א, מהסבר מדוע זכויות התמורה של המתנגדת לא רוכזו במגרש אחד- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

28. התנגדות עו"ד אנה קופרמן (גרוניצקי ושות') בשם מר יאיר אהרנוביץ' ואח', חלקות 7, 17, 27, גוש 6442 וחלקות 5, 6, 12, 26, 27, 139, 140 וחלק מחלקה 11 בגוש 6443, (חו"ד שמאית נחמה בוגין) והתנגדות עו"ד איריס אוסטרובסקי (שפיגלמן ושות') בשם קרסו- פריזט חסון בע"מ, חלקה 26 ו- 140, גוש 6443, שמאית נחמה בוגין -

לטענה כי הקביעה בהוראות התכנית שמחייבת כי 20% מיח"ד יהיה דירות קטנות גורמת להגדלת יתרת הדירות בתכנית ל 155 מ"ר בממוצע. הגדלת השטח הממוצע של הדירות יגרום קושי בשיווק ופגע בשווי המגרשים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי מקדם השווי שנקבע לקרקעות בבעלות עיריית ת"א בשיעור של כ- 37% הנו גבוה באופן משמעותי ללא נימוק ומהווה פגיעה בעקרון השוויון- לקבל את הטענה בחלקה- ראה פרק כללי לעניין הר/ 160.

לטענה כי מגרשי התמורה שהוקצו לבעלי הזכויות (מגרשי 223 ו- 233 עפ"י התכנית) אינם תואמים את סעיף 122 לעניין הקצאה קרוב ככל הניתן וכי לא נלקחו כל השיקולים הרלוונטיים לקביעת שווי המגרשים בחשבון- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקות 205, 255, 256, 257 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי בתכנית יש הטבה כלכלית לעיריית ת"א, על חשבון אחרים ותוך פגיעה באחרים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

29. התנגדות עו"ד אבראלה לסלו בשם מרדכי וגב' יהודית רייק, חלקה 221 גוש 6442-

לטענה כי הרחבת הרחבה שבקצה סמטת הירק הגובלת בחלקת המתנגדים תיצור מטרד וירידת ערך לחלקה ולביתם של המתנגדים- לדחות את הטענה, הרחבת הרחבה ויצירת דרך משולבת נדרשת לשיפור התנועת והנגישות למגרשי המגורים משני צדדי הסמטה ואין בה בכדי לפגוע במגרש המתנגדים.

לטענה כי לא נשלחה אליהם חו"ד הועדה מקומית בקשר לתכנית- לדחות את הטענה- הליך שמיעת ההתנגדויות כלל שמיעה נרחבת של כלל המתנגדים ותגובות הועדה מקומית.

לטענה כי ההפקעה מהחלקה שנקבעה לפי תכנית הר/ 260/ 2 לא בוצעה למרות שחלפו 26 שנים מיום אישורה, בתקנון התכנית נקבע כי התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה, ועל כן ההפקעה בטלה ואינה יכולה להיחשב כקיימת- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי זמן משוער לביצוע אינו מאיין את הצורך הציבורי בתכנית ואינו מבטל את היעודים הסטוטוריים שנקבעו בה. תכנית זו אף מכירה מחדש בצורך הציבורי, מעבר לכך המתחם אינו נכלל במתחם לאיחוד וחלוקה שבתכנית המוצעת.

לטענה כי מציאות החיים בסמטת הירק אינה מחייבת את הרחבת הסמטה וגם העובדה שעיריית הוד השרון נמנעה מלממש את ההפקעה מצביעה על היותה מיותרת- לדחות את הטענה- התכנית אינה מרחיבה את הסמטה ביחס למצבה הסטוטורי המאושר (היה 10 מ' ונשאר 10 מ'), התכנית מייעדת את הסמטה לדרך משולבת כאמור ומשפרת את רחבת הסיבוב בקצה וזאת על מנת להתאימה לסטנדרטים תנועתיים עכשוויים ועתידיים ולא פוגעת במתנגדים.

30. התנגדות עו"ד טלי סלטון ישועה (וקסלר ברגמן ושות') בשם בעלים בחלקות 108 – 114 בגוש 6442:

לטענה כי הבניה המוצעת במגרשים 206 – 207, מגורים ב' פוגעת בבתי המגורים הצמוד קרקע הסמוכים, פגיעה בנוף ובפרטיות. התכנית כוללת הנחיות לאופן הממשק בין הבינוי המוצע לבין הקיים, אולם הנחיות אלה אינן מחייבות ולא צורפו חתכים ולא ניתן לבחון את הדירוג המוצע- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות ולמסמכי התכנית המתוקנים, התכנית כוללת הנחיות מחייבות לבינוי מדורג (טיפוס סי) שמחייב נסיגה של 8 מ' בבינוי החל מקומה שניה. רצועת השצ"פ בין מגרשי המתנגדים לבין הבינוי המוצע יועדה לדרך משולבת והורחבה ל- 8 מ'. הועדה סבורה כי שינויים אלה יש בהם בכדי לתת מענה לטענות המתנגדים.

לטענה כי התכנית אינה מאפשרת ניצול זכויות בניה ויח"ד במגרשי המתנגדים, וזאת לאור גיאומטריית המגרשים והעדר נגישות נאותה שתאפשר תוספת בניה- לקבל את הטענה-, בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות ועפ"י מסמכי התכנית המתוקנים, רצועת השצ"פ,

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

כאמור במענה לעיל, הורחבה ל- 8 מ' ויועדה לדרך משולבת במטרה לאפשר בין היתר נגישות לשלושת המגרשים ובכך לאפשר את ניצול הזכויות במגרשים.

לטענה כי שביל הכניסה הציבורי צר, משמש להולכי רגל בלבד ואינו משמש כחייץ ירוק ראוי בין המתנגדים לבין הבנייה המוצעת מצפון- לקבל את הטענה- כאמור במענה לעיל השביל יועד לדרך משולבת והורחב ל- 8 מ'.

31. התנגדות עו"ד יואל שטרן בשם מר אילן אבני ומר אפרים רבינוביץ, חלקה 697 גוש 6442-

לטענה כי הפקדת התכנית נעשתה שלא כדין, לא נשלחו הודעות לבעלי הקרקע כמתחייב עפ"י סעיף 10(א) לחוק, בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, בנוסף דבר הפקדת התכנית לא פורסם בשלטים כמתחייב עפ"י סעיף 89 (ב) ו- 89 (א) לחוק - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין פרסום.

לטענה כי יש לשנות את מיקום מגרשי מבני הציבור המוצעים במגרשים 401 ו- 402 והעתקתם למבני ציבור בתחום מתחם בית הנערה. מבני הציבור במיקומם המוצע מהווים פגיעה קשה במתנגדים ובזכויותיהם - לקבל את הטענה - בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב), מבני הציבור הועתקו למגרש 401 ממערב לנחל הדר.

לטענה להפליה במתן זכויות בנייה לטובת עיריית ת"א- לקבל את הטענה בחלקה- הועדה הורתה על שינויים מהותיים בתכנית שהובילו לשינויים בטבלאות ההקצאה והאיזון אך אין בכך כדי לקבל את טענת האפליה. ראה בנוסף מענה כללי לעניין הר/ 160.

לטענה כי התכנית עומדת בסתירה להוראות סעיף 122 לחוק לעניין הקצאה קרוב ככל הניתן לחלקת המקור וזכויות המתנגדים הוקצו בשני מגרשים נפרדים (220, 233)- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 209 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי מימוש הבניה בתאי שטח 220 ו- 233 שמונתה בסיום ביצוע קו ניקוז עפ"י סעיף 6.1.2. ט' 3 בהוראות התכנית פוגע בזכויות המתנגדים וטענות אחרות הקשורות במגרשים אלה- לדחות את הטענה- עפ"י התכנית המתוקנת כאמור לעיל המגרשים אינם מוקצים למתנגדים. לעניין התניות התכנוניות ראה מענה כללי.

לטענה לפגיעה עקב הוראות התקנון בדבר תנאים להיתר ו/או שלביות ביצוע- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי. בנוסף מציינת הועדה, כי שלבי הביצוע נועדו לאפשר את קיום התכנית ומימושה בצורה נאותה, הם נקבעו בהתאם לשיקולים תכנוניים לפי הצורך ולפי העניין, ואין בהם בכדי להעדיף בעלי זכויות כאלה או אחרים.

לטענה להיעדר מסמך בחינת השלכות תחבורתיות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

32. התנגדות עו"ד יהודה שאוליאן בשם מר אבנר וגב' רונית פורר, חלקה 5, 139, 140 גוש 6443, שמאי דן לאופר:

לטענה כי הקצאת זכויות התמורה של המתנגדים אינה תואמת סעיף 122 לחוק ומנוגדת להלכת אירני בעניין הקצאה קרוב ככל הניתן, זכויות התמורה פוצלו בשני מגרשים שונים- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 257 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי עפ"י היחס הטוב בין השטח האקוילנטי המשותף לבין יח"ד אקוילנטיות מוקצות לחלקות אחרות דוגמת חלקות 18 – 19 בגוש 6442, יש להוסיף ל"הבעלים" עפ"י חלקם היחסי ב"חלקות" תשלומי איזון, 2,607,875 ש"ח או זכויות ל- 3.65 יח"ד - לדחות את הטענה - הועדה דוחה את ההתנגדות לאחר ששמעה כי מבדיקת השמאי המייעץ לוועדה השווי היחסי נשמר.

לטענה כי תיקון חישוב ההקצאות המגיעות למתחם בית הנערה אשר יאפשר הגדלה משמעותית בזכויותיהם של בעלים אחרים, על כן יש להוסיף 1,473,215 או זכויות של 1.9 יח"ד אקוו-לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי מחלקה 214 התגלתה מערכת השקייה לרבות צנורות וכו'. מוצע לבצע בדיקה אם קיים חוכר ו/או פולש ותקן את טבלת האיזון בהתאם - לדחות את הטענה - הטענה בדבר פולשים נטענה באופן כללי ולא הייתה לגביה חזרה במסגרת הפרסום לפי 106(ב), ככל שיתברר לעת תיקון הטבלאות לתוקף כי יש פולשים יש להחיל את המקדם המקובל בתכנית לעניין זה.

33. התנגדות גב' אריקה בן מרדכי, רח' האשל 2-

לטענה כי מגרש הכדורגל גורם למטרדי רעש ותאורה - לדחות את הטענה - התכנית אינה מציעה מגרש כדורגל, במקום המגרש הקיים בפועל מוצעים עפ"י התכנית מבני ציבור ודרכים.

לטענה כי התכנית מתעלמת מתכנית האב של הוד השרון ואינה מקימה חייץ ירוק בין השכונות הקיימות לבין החדשות - לדחות את הטענה - התכנית תואמת את תכנית המתאר העדכנית של הוד השרון ונערכה באופן שמשלב בסביבה הקיימת. הוועדה סבורה כי אין צורך תכנוני לחיץ ירוק בין השכונה הוותיקה לבין החדשה.

לטענה לירידת ערך הנכס - לדחות את הטענה - ככל שהמתנגדת סבורה שנגרמה ירידת ערך כתוצאה מהתכנית עליה לפעול בהתאם לדינים המסדירים טענות מסוג זה, אין באמור כדי לנקוט עמדה לגופה של טענה.

34. התנגדות עו"ד אלי ולצ'יק בשם מר עמוס פלינט, חלקה 32, גוש 6442, שמאי שי סקיף-

לטענה כי התכנית במתכונתה הנוכחית ואופן עריכת טבלת ההקצאה והאיזון תולדתן במניעים זרים ובאפליית בעלי קרקע אחרים. העדפת עיריית ת"א ובעלי קרקע בהסכם קומבינציה במתן מיקום טוב יותר (במתחם הצפוני) - לקבל את הטענה בחלקה - החלטת ועדת המשנה להתנגדויות הביאה לשינויים בתכנית שהובילו לתיקון טבלאות ההקצאה והאיזון, הועדה מצאה לנכון לערוך שינויים תכנוניים אך היא אינה מקבלת את הטענה כי אופן עריכת טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית המופקדת נעשתה משיקולים זרים.

לטענה לאי פרסום הסכם עם עיריית תל אביב פוגע בעקרו השקיפות העומד מאחור מוסד ההתנגדויות, ויש בו בכדי לאיין את הפקדת התכנית - לדחות את הטענה - בתמצית מציינת הועדה כי מדובר בתכנית בסמכות מחוזית וכי הועדה המחוזית קבלה את החלטותיה באופן ענייני ומשיקולים תכנוניים וכי הועדה אינה צד להסכם הנטען והסכם שכזה אף אינו מוכר לה, וממילא אין בו כדי לחייב אותה או לכבול את שיקול דעתה.

לטענה כי הפקדת התכנית בטלה מהטעם שהתכנית הופקדה לאחר חלוף המועד שנקבע בחוק למילוי תנאי ההפקדה - לדחות את הטענה - תוקף ההחלטה להפקיד את התכנית הוארך ע"י יו"ר הוועדה מחוזית בהתאם לסעיף 86 ה' לחוק התכנון והבניה, ולא נפל פגם בהפקדתה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי התכנית אינה ערוכה על רקע מפת מדידה כשירה לרישום וקובעת תצ"ר בשלב מאוחר יותר- לדחות את הטענה- התכנית נערכה על רקע מפת מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מתאריך 28.11.12, הועדה מורה לעדכן את מפת המדידה כתנאי למתן תוקף לתכנית.

לטענה כי התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים ללא קשר תכנוני בניהם, רק בכדי לערוך איחוד וחלוקה ולנייד חלק מהבעלים במתחם הצפוני אל המתחם הדרומי וכן לאפשר לעיריית ת"א ובעלים פרטיים עם הסכמי קומבינציה לקבל את מלוא זכויותיהם במתחם הצפוני- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי התכנית כוללת את הפארק כמטלה ציבורית כלל עירונית ומשיתה את עלויותיה הלכה למעשה על המתנגדת ויתר בעלי הקרקע בתחום התכנית בלבד- לדחות את הטענה- שטח הפארק שכולל בתחומו שטחי שצ"פ ושטחים למבני ציבור הנו חלק בלתי נפרד מהתכנית ושטחים אלה נכללו בפרוגרמה לשטחי ציבור הנדרשת במישרין לתכנית.

לטענה כי התכנית מטילה מטלה ציבורית של שימור על בעלים פרטיים בתחום התכנית, שימור מבנה בית הנערה ע"י עיריית ת"א שלא כדין ותוך פיצוי בזכויות יתר על חשבון יתר בעלי המקרקעין- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מטלת שימור.

לטענה כי יוזמת התכנית יוצרת לעצמה שטחי מסחר במסווה של שטחי ציבור- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין שימושים מסחריים במתחם בית הנערה.

לטענה כי רצועת השצ"פ המתוכננת בצפון מערב חלקת המתנגד כמו גם הדרך במזרחה אינם נחוצים ומהווים פגיעה קשה במתנגד. יש להורות על ביטול והוצאת מרבית חלקת המתנגד מתחום האיחוד וחלוקה- לקבל את הטענה - ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים חלקת המתנגד יועדה למגורים א', תוך ביטול הדרך ורצועת השצ"פ ואינה כלולה באיחוד וחלוקה.

לטענה כי הקצאת מגרשי התמורה של המתנגדת אינם תואמים את הקבוע בסעיף 122 לעניין "קרוב ככל הניתן", עם פירורי זכויות במגרשים אחרים במושע כפויה ולטענות שמאיות בטבלת האיוון שהביאו לפגיעה בקניין המתנגד- לקבל את הטענה בחלקה- היות והמתנגד לא נכלל יותר באיחוד וחלוקה כאמור לעיל, מתייתר הצורך במענה לטענות אלה.

לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית קטנה ואינה תואמת את הקבוע בתמ"א/35- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

לטענה כי התכנית מציעה את תכנית הר/160 כתכנית מאושרת ובכך מקנה זכויות עודפות לעיריית ת"א- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

לטענה כי התכנית קובעת שלביות כמותית בהוצאת היתרי בניה, התלויה בהתקדמות ביצוע תשתיות תוך יצירת מירוץ ניצול זכויות בניה בין הבעלים השונים, עניין שמקנה עדיפות במימוש לעיריית ת"א ולבעלים שהתקשרו בעסקאות קומבינציה- לדחות את הטענה- שלבי הביצוע בתכנית נקבעו בהתאם לשיקולים תכנוניים ובחינת התשתיות הנדרשות לקיום התכנית ומימושה בצורה נאותה. קביעת שלבי ביצוע כמותיים הנה פרקטיקה מקובלת וראויה בתכניות בסדר גודל של התכנית שבפנינו ואין בה בכדי להעדיף בעלים כאלה על פני אחרים.

לטענה כי התכנית מקנה סמכויות יתר לביצוע עבודות לרבות בתחום המגרש תוך פגיעה בקניין הפרטי- לדחות את הטענה- ביצוע עבודות ציבוריות בתחום התכנית יעשה על פי דין.

לטענה כי איסור החדרים על הגג במגורים ב' ו- ג' הנו גורף ואינו סביר- לדחות את הטענה- באזורי מגורים ב' ו- ג' מציעה התכנית קומת גג חלקית במטרה לייצר בינוי אחיד שמאפשר את שילוב המבנים בסביבה ואין מקום להוסיף עוד עליה עליית גג מעבר לכך.

לטענה לאי בהירות ביחס לתנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס באזור מגורים א'- לקבל את הטענה בחלקה- כעקרון אין לכלול בהוראות התכנית תנאים לאכלוס, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיות היועמ"ש של הוועדה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

35. התנגדות עו"ד אלי ולצ'יק בשם מר מרדכי גרינפלד, חלקה 18, גוש 6442, שמאי שי סקיף:

לטענה כי הקצאת מגרש התמורה למתנגד אינו תואם את הקבוע בסעיף 122 לחוק לעניין "קרוב ככל הניתן, וכופה מושע על המתנגד שכיום מחזיק בחלקתו בבלעדיות והכל תוך פגיעה בקניינו- לקבל את הטענה- במסמכי התכנית המתוקנים זכויות התמורה של המתנגד הוקצו בתאי שטח 1,001, שטח מסחרי ותא שטח 203 מגורים ב', קרוב ככל הניתן.

ליתר הטענות בהתנגדות ראה מענה מפורט להתנגדות עו"ד ולצ'יק לעיל (מס' 34), ראה מענה כללי ומענה להתנגדויות זהות.

36. התנגדות עו"ד אלי ולצ'יק בשם גב' בלהה ומר ישראל קרן 8, גוש 6443, שמאי שי סקיף:

לטענה כי הקצאת מגרש תמורה למתנגדים מנוגדת לעקרונות האיחוד וחלוקה הקבועים בסעיף 122 לחוק ולעקרונות התקינה השמאית. התכנית מבקשת ליצור מושע כפויה בין המתנגדים לבין 13 שותפים נוספים – בעלי חלקה 10 בגוש 6443- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדים הוקצו במתחם 209 תוך צמצום המושע ככל הניתן. התכנית כוללת מספר רב של בעלים ולא ניתן להימנע ממצב של הקצאת זכויות במושע.

ליתר הטענות בהתנגדות ראה מענה כללי ומענה מפורט להתנגדות עו"ד ולצ'יק לעיל (מס' 34 ואח'), ראה מענה כללי ומענה להתנגדויות זהות.

37. התנגדות עו"ד טלי סלטון ישועה בשם ברלינר וצור חלקה 114, גוש 6442, שמאי א. קמיל:

לטענה כי יש להגדיל גודל מגרש מנימלי במגורים א' שנקבע ל- 750 מ"ר עבור 2 יח"ד באופן שיאפשר בניית 2 יח"ד על חלקת המתנגדים שגודלה 1,129 מ"ר (564.5 מ"ר למגרש)- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי לאור קרבת המגרש לתוואי הנחל, קיים חשש להצפות בתחום החלקה וברחוב הגשר. כמו כן מבקשים להסדיר את גבול החלקה המערבי במטרה ליצר מגרש רגולרי המורחק מהנחל- לקבל את הטענה בחלקה- במסמכי התכנית המתוקנים גבול המגרש המערבי הוסדר והורחק מהנחל באופן שנוצרה רצועת שצ"פ רציפה לאורך גבול המגרש המערבי שחוצצת בין החלקה לבין הנחל.

38. התנגדות עו"ד שלי רוזטל (שרקון ושות') בשם גב' רינה סנדרוב, חלקה 6, גוש 6442, שמאי יובל אלון:

לטענה כי התכנית מאחדת באופן מלאכותי שני מתחמים נפרדים ומנותקים- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון איחוד וחלוקה.

לטענה כי זכויות התמורה שהוקצו למתנגדת נמצאים במקום מרוחק מחלקת המקור באזור בעל צפיפות גבוהה ובעל שווי נמוך- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדים הוקצו במתחם הצפוני במגרשים 102 ו- 103 קרוב ככל הניתן מחלקת המקור.

לטענה כי נפלו פגמים מהותיים בטבלת האיזון וההקצאה ולא נשמר בהם יחס זכויות המתנגדת בהשוואה לזכויות של בעלי קרקע אחרים בתחום התכנית, כך למשל עיריית ת"א קיבלה מקדם שווי מועדף- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

39. התנגדות עו"ד שמואל לביא בשם משפ' לב חלקות 24 ו-25, גוש 6442 שמאי שי סקיף -

לטענה כי התכנית מתעלמת ממורשת היסטורית של כפר הדר ונוגדת את עקרונות התכנון שלו. התכנית אינה תואמת את התוכנית האסטרטגית של הוד השרון- לדחות את הטענה- התכנית נערכה וקודמה במקביל לקידומה של תכנית המתאר הכוללת של הוד השרון, כלומר קידום התכנית נעשה על רקע ראייה תכנונית ואסטרטגית כוללת. הוועדה דוחה את הטענה כי התכנית פוגעת במורשת ההיסטורית של כפר הדר, נהפוך הוא התכנית מייעדת שטח נרחב בתחום התכנית לשמירת ערכים, מבנים היסטוריים והמורשת וכן לשמירת הנוף והצומח בסביבה.

לטענה כי התכנית מקצה שטחי ציבור נרחבים ללא צורך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי הליך קידום התכנית לא לווה בהליך שיתוף הציבור- לקבל את הטענה בחלקה- הועדה מוצאת לנכון להפנות את תשומת לב הוועדה המקומית והעירייה בחשיבות שיתוף הציבור בקידום תכניות בסדר גודל של התכנית המוצעת, שיתוף אשר מאפשר לציבור להתייחס לתכניות בשלבים המוקדמים שלהן ולתרום במידת האפשר לשיפורן. יחד עם זאת אין באמור כדי לפגוע בתוקפו של ההליך התכנוני הסטטוטורי בו קודמה התכנית במסגרתו יכול היה הציבור להגיש התנגדויות לתכנית ובהמשך אף להגיש התייחסויות לפרסום שנעשה לפי סעיף 106(ב) בנוגע לשינויים בתכנית. המתנגדים נשמעו בהרחבה בפני הועדה המחוזית וחלק מן ההתנגדויות התקבל והביא לשינויים בתכנית.

לטענה כי התכנית כוללת מבנים לשימור כאשר אין להם ערך אדריכלי לשימור- לדחות את הטענה- המבנים לשימור נבחנו במסגרת תיק תיעוד מקדים שנבחן מקצועית וצורף למסמכי התכנית.

לטענה כי התכנית לא אושרה ע"י פקיד היערות- לקבל את הטענה- בהתאם להחלטת ועדת משנה להתנגדויות ולאור ריבוי עצים קיימים בתחום התכנית לרבות עצים בוגרים ועתיקים, תנאי למתן תוקף לתכנית הנו אישור פקיד היערות לנספח הנופי והעצים.

לטענה כי התכנית אינה כוללת הנחיות מעבר שמאפשרות עיבוד חקלאי עד למועד מימוש הזכויות בפועל - לקבל את הטענה - בהוראות התכנית ייקבע כי יותר עיבוד חקלאי בשטח עד למועד מימוש הזכויות ו/או השטחים הציבוריים הנדרשים.

לטענה כי העירייה לא קיימה דיון ענייני בתכניות שהוגשו ע"י המתנגדת, וכי אושרו בעבר תכניות נקודתיות בסמיכות למתחם כמפורט בהתנגדות- לדחות את הטענה- התכניות אשר חלות בתחום התכנית והוגשו לוועדה המחוזית, התקיים בהן דיון והתקבלו לגביהן החלטות תכנוניות מנומקת. מכל מקום הועדה סבורה כי התכנון הנכון והראוי הנו ע"י קדום תכנית עם ראייה כוללת שנותנת מענה לכל ההיבטים התכנוניים, כמו פרוגרמה לשטחי ציבור, תחבורה, צפיפות וכ"ו ולא תכנית נקודתית. הוועדה מוצאת לנכון לציין כי עצם העובדה שבעבר אושרו תכניות נקודתיות באזור לא מלמדת בהכרח על ההווה והעתיד, קידומו של תכנון כולל הוא עקרון תכנוני ראוי המאפשר ראייה מתחמית כוללת לצורך מיפוי כלל הצרכים הנובעים מקידומה של התכנית.

לטענה לאפליה מול עיריית ת"א- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין מתחמי איחוד וחלוקה והר/ 160. הועדה דוחה את טענת האפליה, השינויים עליהם הורתה הועדה בתכנית נעשו משיקולי תכנון.

לטענה להתעלמות מזכויותיה ומנכסיה של אגודת המים של כפר הדר- ראה מענה מפורט - להתנגדות עו"ד אפרים היים בשם כפר הדר – מפעל מים, כמפורט בסעיף 28 לעיל.

לטענה להפקעת יתר בתכנית ללא התחשבות בהפקעות העבר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי הועדה סבורה כי אין מקום לשחזור זכויות בתכנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה להפרת הבטחות שלטוניות וחובת הזהירות של הרשות המקומית כלפי העותרים - לדחות את הטענה - התכנית נבחנת ע"י מוסד התכנון המוסמך בהתאם לקריטריונים תכנוניים בלבד. טענת ההבטחות השלטוניות אינה מבוססת, מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית הוא הועדה המחוזית ואין ליחס לה הבטחה כזו או אחרת.

40. התנגדות עו"ד בנימין לנדה בשם משפ' לוריא ומש' גרובר, חלקה 233 ו- 234 גוש 6442, שמאי אריה קמיל -

לטענה כי נפלה טעות בטבלת האיזון וההקצאה אשר אינה כוללת את חלקות המתנגדים, וכי התכנית פוגעת במתנגדים ובזכויותיהם - לדחות את הטענה - שטח המתנגדים נמצא באזור המיועד למתחם מגורים א' ואינו נכלל בתחום האיחוד והחלוקה. התכנית לא מייצגת חלק משטח המתנגדים לשטחים ציבוריים. מדרום למגרשים רצועת שצ"פ ומצפון לה רחוב ושטח למבני ציבור. טענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לנקוט עמדה בטענות אלו לגופן. ליתר הטענות ראה מענה כללי.

41. התנגדות עו"ד בנימין לנדה בשם מר בנאי יומטוב, חלקה 5, ו- 140 גוש 6442, שמאי נחמה בוגין:

לטענה כי לאור הקביעה בהוראות התכנית שמחייבת 20 % יח"ד קטנות נוצר מצב שיתר יחידות הדיור יהיו בגודל של כ- 155 מ"ר - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבנייה.

לטענה כי בתשריט התכנית לא סומנה באר המים בחלקה 9 גוש 6443, והוראות התב"ע אינן מתייחסות לבאר ולמגבלותיה ככל שקיימות - לקבל את הטענה בחלקה - יש לסמן את באר המים. בנוסף קובעת הועדה כי, לעת הכנת מסמכי תכנון מפורט לביצוע הדרך יבוצעו ההתאמות לצורך שימור הבאר.

לטענה כי בחלקות 1, 93, 95 ו- 96 בגוש 6442 הובאו בחשבון מקדמים שגויים - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

לטענה כי קיימת טעויות בטבלת ההקצאה והאיזון, נעשתה טעות בתחשיב ההקצאה לחלקות 139 ו- 140 כאשר ההקצאה בגין החלקות נעשתה שווה בשווה בין רות דאוני לבין יתר הבעלים כאשר לרות דאוני יש 25 % בלבד - לקבל את הטענה בחלקה - בהתאם לטבלאות האיזון שפורסמו לפי 106 (ב) לרות דאוני יש 25 % בלבד, יתר הטעויות תוקנו.

לטענה כי התוספת שניתנה לבעלי הזכויות בבית הנערה בגין עלויות שימור (כ- 11 מיל ש"ח, אינן מוצדקות והוקצו על חשבון יתר הבעלים - לקבל את הטענה - ראה פרק כללי לעניין מטלות שימור.

לטענה כי מגרש 233 שהוקצה למתנגדים מרוחק מחלקת המקור ובמיקום נחות משמעותית - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדים הוקצו במתחם הצפוני במגרשים בחלקה 257 קרוב ככל הניתן מחלקת המקור.

42. התנגדות עו"ד צבי שוב בשם אסף רות נעמי, חלקות 241 ו- 242, גוש 6442 -

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי אין כל היגיון תכנוני לא לכלול את חלקות המתנגדת וחלקות אחרות ביעוד מגורים א' בתחום האיחוד וחלוקה. יש להעניק לחלקות מחוץ לאיחוד וחלוקה אותן זכויות כמו לחלקות בתחום האיחוד וחלוקה - לדחות את הטענה - סוגי שטחי המגורים בתחום התכנית נקבעו משיקולים תכנוניים במטרה לשמור על בינוי מאוזן וממשק ראוי בין מגורים ב' ו- ג' לבין צמודי קרקע. מעבר לכך הועדה סבורה כי הכללת ייעודי מגורים א' באיחוד וחלוקה יש בו בכדי להפר את האיזון השמאי בתכנית ללא צורך ואין מקום להכליל בטבלת האיזון שטחים בתחום התכנית אשר בהם לא נעשה איחוד וחלוקה בפועל.

לטענה כי התכנית לא כוללת את החלקות באיחוד וחלוקה אך קובעת דרך מוצעת שחוצה את חלקה 242 וכ- 2000 מ"ר שצ"פ בחלקה המערבי - לקבל את הטענה - בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק הדרך שחוצה את החלקה בוטלה.

לטענה כי התכנית אינה מאוזנת וכי היא לא נערכה בהתאם לתקן 15 בכל הקשור לפרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה והאיזון, חסר שוויון בהקצאת זכויות לחלקות ביעוד זהה במצב הנכנס, הפרש בעליית שווי קרקע בין החלקות שמגיע ל- 5 פעמים לעומת 1.8 פעמים בחלקות מחוץ לאיחוד וחלוקה, וכו' - לדחות את הטענה - חלקות המתנגד לא נכללו באיחוד וחלוקה משיקולים תכנוניים ואינם מהווים חלק מטבלאות האיזון.

43. התנגדויות זהות: מתנגדים מרח' שאול המלך, רח' המלך שלמה, רח' דוד המלך, רח' ז'בוטנסקי, רח' החייל, רח' האשל, רח' הדבש, רח' הגזית ואח':

לטענה לעומסי תנועה, מפגעי רעש ותאורה, צפיפות גבוהה, ירידת ערך הנכסים ולחוסר שיתוף ציבור - לדחות את הטענות - ראה מענה כללי.

44. התנגדות מר רוני בנצלוביץ (שמאי מקרקעין, חלקה 222, גוש 6442 -

לבקשה לביטול חלק מהפקעה המתוכננת בחזית מגרש 222 ולתכנן רחבת סיבוב תיקנית בתחום השצ"פ - לקבל את הטענה חלקה - במסמכי התכנית המתוקנים רחוב סימטת הירק תוכנן כדרך משולבת עם רחבת סיבוב בתחום השצ"פ, תוך השלמת מגרשים 220 ו- 221.

45. התנגדות נת"ע -

לטענה כי התכנית גובלת בתוואי מתע"ן וכי יש לעגן בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם נת"ע וכי לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד למתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע. וכי בחזית המגרשים הגובלים עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע, בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם כל האמור יבוצע בתיאום עם נת"ע - לקבל את הטענה בחלקה - ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים ברצועת הרק"ל ו/או הנחת תשתיות ברצועת הרק"ל יהיו בתיאום עם נת"ע ובהתאם להנחיות תמ"א/23/4.

46. התנגדות גב' אורית ומר בנימין ליון, חלקה 82 גוש 6443 -

לטענה כי התכנית, הכביש והבינוי המוצע בה יגרמו לזיהום אוויר ולמטרדי רעש יפגעו במתנגדים ובסביבה הכפרית שחיים בה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות וכן לעניין הבינוי והסביבה הקרובה. כמו כן מציינת הועדה, כי התכנית חלה במרקם עירוני ותוכננה באופן שמאפשר את השתלבותה במרקם הקיים. הכבישים המוצעים בה לרבות רחוב הפרדס הם חלק ממערך תחבורה עירונית שנדרש למתן פתרונות תחבורה שאפשרו את המשך פיתוח העיר.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

רוחב רחוב הפרדס נקבע באופן שיאפשר בעתיד מעבר תחבורה ציבורית ותחבורה להסעת המונים (רק"ל).

לטענה כי תכנית האיחוד וחלוקה פוגעת בזכויות המתנגדים ומפקיעה חלק ניכר מחלקתם - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור. בנוסף מציינת הועדה, כי עפ"י טבלת האיוון המתוקנת למתנגדים הוקצו זכויות תמורה (כ- 23 יח"ד) במגרש 264 שבחלקו נמצא בחלקה, טבלאות האיוון מבטיחות איוון בין המצב הנכנס ליוצא בין הבעלים.

47. התנגדות אינג' חצור בשם משפ' שפירא, קבוצת כהן התרסי ואח' -

לטענה כי התכנית בלעה את תכנית הר/1306 ובכך פגעה במתנגדים ומנעה מהם לקבל את הזכויות שהיו יכולים לקבל עפ"י הר/1306 - לדחות את הטענה - תכנית הר/1306 הנה תכנית נקודתית שנדונה בפני הועדה המחוזית והוחלט לדחותה מנימוקים תכנוניים כמפורט בהחלטה. התכנית הנוכחית רואה את המתחם בראיה כוללת והיא אף משביחה את זכויות המתנגדים.

לטענה להסטת רח' הפרדס אל לב חלקת המתנגדים ברוחב של 35 מ' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי, רחוב הפרדס תוכנן מתוך ראיה כלל מערכתית עירונית ורוחבו נקבע בהתאם לצרכים התחבורתיים באזור ובאופן שיאפשר מעבר למערכת הסעת המונים כפי שקבוע בתכנית המתאר הארצית.

לטענה כי הוראות הבניה לחניה תת קרקעית במגורים ב' ו- ג' מייקרות את הבניה ללא צורך - לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי בבניה רוויה שדורשת מספר רב של מקומות חניה אין מנוס מפתרונות חניה תת קרקעיים, וזאת בין היתר על מנת לשמור על סביבת מגורים עם פיתוח נאה, שאינה מרוצפת במשטחי חניה רחבים וכלי רכב.

48. התנגדות עו"ד חזי כהן רייף ושות', בשם גב' חנה בר ומר שעון קיטאי, חלקה 165 גוש 6442 שמאי שי סקיף -

לטענה לפגמים בהוראות התכנית, התכנית מתייחסת לתכנית הר/160 כתכנית מאושרת, התכנית אינה מציגה טבלת שטחים נפרדת לאיחוד וחלוקה, הכללת שימושי מסחר במבנים לשימור, נפחי תנועה ומערכת הדרכים, לאפשרות ניוו 10% מהזכויות ממגרש למגרש אחר - לקבל את הטענות בחלקן - ראה מענה כללי.

לטענה כי טבלת האיוון וההקצאה אינה עומדת בתקן 15 וחסרים בה פרטים מהותיים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי טבלת האיוון וההקצאה אינה תואמת את סעיף 5 לתקן לעניין קרוב ככל הניתן וכן לעניין שחזור זכויות - לקבל את הטענה - במסמכי התכנית המתוקנים מגרשי התמורה הוקצו בתא שטח 165 (שחל בין היתר בחלקת המקור) קרוב ככל הניתן לחלקת המקור. טבלאות ההקצאה והאיוון אינן כוללת שחזור זכויות.

לטענה כי התכנית מגלמת הפקעת יתר של כ- 15% בתחום הקו הכחול - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי יש לבטל את מגרש 519 או לחלופין לכלול אותו באיחוד וחלוקה - לקבל את הטענה - בהתאם למסמכי התכנית המתוקנת שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) תא שטח מס' 519 בוטל.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות עד ל- 6 יח"ד ברוטו- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

49. התנגדות מר אלכסנדר כהן ואח' -

לטענה לעומסי תנועה לרבות בעת הקמת המבנים ולחיבור מערך הדרכים למערך הדרכים הקיים ולצפיפות גבוהה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

50. התנגדות עו"ד ירון אלישע בשם מר מנחם מילשטיין ואח', חלקה 7 גוש 6443, שמאית נחמה בוגין:

לטענה כי יש לרכז את כל זכויות המתנגדים, כבני משפחה, במגרש תמורה אחד ללא פיצול. יש לאפשר לבני המשפחה לגור ביחד. כמו כן יש להקצות את מגרש התמורה קרוב ככל הניתן מחלקת המקור ללא הפליה ביחס לשכנים. מיקום מגרש תמורה שהוקצה למתנגדים נמצא בקרבת מגרש כדור רגל ובקרבת כביש 4, במיקום נחות ונגרמת למתנגדים פגיעה כלכלית- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. במסמכי התכנית המתוקנים, זכויות המתנגד הוקצו במתחם הצפוני בחלקות 103, 105, 206 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי הדרישה ל- 20% דירות קטנות בתכנית גורמת להגדלת יתרת הדירות ופוגעת בכלכליות ובשיווק הדירות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי יש להביא בחשבון את שווי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות ולא לפי תכניות בהפקדה, לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

51. התנגדות עו"ד אהוד דגן, בשם מר פורת שלמה, חלקה 9 גוש 6442 -

לטענה כי מגרשי התמורה פוצלו במספר מגרשים אשר חלקם נמצא רחוק מחלקת המקור- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגד הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 207 מגרשים ב', קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי למקדמי השווי שהוקצו למתחם בית הנערה אין בסיס שמאי ובא על חשבון יתר הבעלים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי, לעניין הר/ 160 ומתחמי תכנון.

לטענה כי יש להעלות את הצפיפות בתכנית וכי צפיפות נמוכה פוגעת באינטרס הלאומי לניצול ראוי של הקרקע- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

52. התנגדות מר אלי לוי בשם עיריית תל אביב, חלקה 1, 93, 95, 96 גוש 6442, שמאי אהוד דנוס-

לטענה כי הצפיפות שנקבע בתכנית נמוכה ואינה כונה על דרישות השוק ולא נותנת מענה לקצב מצוקת הדיור וקצב עליית מחירי הנדל"ן - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי הדרישה ל- 20% דירות קטנות מייצר דירות בגודל ממוצע עד 155 מ"ר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי, לעניין זכויות בנייה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי התכנית כוללת שיעור גבוהה של הפקעות לצרכי ציבור כ- 63% - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי מקדם ההפחתה עבור מושע בטבלת ההקצאה והאיזון נמוך - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי בטבלת האיזון וההקצאה לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צורת המגרש, יוצא אפוא כי שווי מגרשי התמורה של עיריית ת"א משקף שווי גבוה מן הראוי, ובכך מוקצות זכויות נמוכות ביחס למגיע - לדחות את הטענה - בהתאם להתייחסות השמאי המייצג של הועדה סבורה הועדה כי שיקול דעת שמאי התכנית הינו בתחום הסביר ואין מקום לשנותו.

לטענה כי סימון המבנים לשימור נקבע לראשונה בתכנית הר/1310/א ולכן עלויות השימור צריכות להיכלל ולבוא בחשבון במצב החדש - לדחות את הטענה - בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות "מטלת השימור תוצא ממערכת המטלות של עיריית ת"א. מדובר בשטח שייעודו ציבורי, ולכן על הוועדה מקומית / הרשות המקומית לטפל בנושא השימור ממקורותיה. טבלת ההקצאה והאיזון תעודכן בהתאם, כך שלא תשקף את נושא השימור".

לטענה כי הנספחים לטבלת ההקצאה לא צורפו ולכן לא ניתן לבחון כיצד יוחסו מקדמי השווי וכיצד התקבלה התוצאה של מס' יח"ד האקוילנטיות בכל אחד מהמגרשים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי ההקצאה הלא מאוזנת ואי ניצול הפוטנציאל בקרקע מבאים לפגיעה שעומדת על כ- 586 יח"ד, שווי של 454 מליון ש"ח - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי, הועדה סבורה כי הטבלאות המתוקנות מאוזנות.

53. התנגדות עו"ד אמיר דנוס בשם מר יגאל אשכנזי, חלקה 9 גוש 6442 -

לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית נמוכה מהמקובל באזורי ביקוש - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הצפיפות.

לטענה כי מיקום מגרשי התמורה מרוחק ממיקום חלקות המקור באופן שנוגד את החוק, וכי חלוקת זכויות התמורה ל- 3 מגרשי גורמת נזק למתנגד - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי - במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגד הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 207 מגרים ב', קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

54. התנגדות עו"ד מאיר שפירא בשם שפירא כהנא ואח', חלקות 74 ו- 75 גוש 6443 -

לטענה כי למתנגדים מוקצות 100.7 יח"ד, ועל כן ניתן לרכז את זכויותיהם בבניינים שלמים, 50 יח"ד במגרש 226, 10 יח"ד במגרש 232, 36 יח"ד במגרש 231 וכך להגיע למלוא מכסת יח"ד בלי לפגוע בהרכב בניינים אלה - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגד רוכזו והוקצו בתאי שטח 213, 215 ו- 217 - מגרים ב', קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי הצפיפות בתכנית נמוכה וניצול הקרקע מינימלי ומזערי ביחס לאפשרויות התכנון כפי שאפשרה המועצה ארצית - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הצפיפות.

55. התנגדות עמוס לונטל, חלקה 79 גוש 6443, חו"ד שמאי שי סקיף -

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי התכנית מציעה כביש רחב אשר מהווה מפגע של רעש וזהום אוויר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי זכויות התמורה הוקצו במשותף עם בעלים אחרים, רחוק מחלקת המקור ובאופן לא מספק- לקבל את הטענה בחלקה-בהתאם למסמכי התכנית המעודכנים זכויות התמורה הוקצו בחלקת המקור בתא שטח 262. כמו כן ראה מענה כללי לעניין מושע.

56. התנגדות מר דוד וגב' רבקה גבאי, חלקה 11 גוש 6443:

לבקשה להזזת הדרך המפרידה בין מגרשים 215, 214 ו- 212, 213 במטרה להגדיל את מגרש התמורה של המתנגדים ולתקן את הפרש גודל המגרש ביחס למגרשים 212, 214 ולאפשר בניית ארבעה בתים נפרדים במגרש 214- לקבל את הטענה בחלקה- הטענה אינה רלוונטית למתנגדים, בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים זכויות התמורה של המתנגדים הוקצו במגרש 257 המיועד למגורים ג'. לגופו של עניין, עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים הדרך המוצעת הוסטה צפונה לחלקה 11.

57. התנגדות עו"ד אמיר יקותיאל בשם הימנותא בע"מ, חלקות 42, 43 בגוש 6443-

לטענה כי התכנית מסכלת את האפשרות להגשת תכנון עצמאי ע"י הימנותא, ופוגעת בזכויות המתנגדת במקרקעין ומבקשת לא לכלול את חלקתם בתכנית- לדחות את הטענה- התכנית המוצעת הנה תכנית ראויה שכוללת ראייה תכנונית רחבה על האזור בשלמות והועדה סבורה כי היא עדיפה על תכנון נקודתי שיחול על חלקת המתנגדת בלבד.

לטענה כי בעלות של המתנגדת על החלקה בשטח של כ- 27 דונם, הינה בשלימות זכויות התמורה של המתנגדת הוקצו במשותף עם בעלים שונים ופרטיים, בשיעור מגוון והכל בניגוד להתחייבויות קודמות של העירייה- לקבל את הטענה בחלקה- עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים זכויות התמורה של המתנגדת הוקצו בתא שטח 265 (ללא שותפים). הקף הזכויות בתכנית נקבע משיקולי תכנון. הרשות או העירייה אינן הגורם המוסמך לאשר את התכנית ולטענות בדבר הבטחות אין כל בסיס.

לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית כ- 7.7 יח"ד / לדונם נטו, נמוכות מהמקובל בבינוי עירוני בכלל ובהוד השרון בפרט, ובניגוד לתמ"א/35- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

לטענה כי התכנית מייצרת רצף טריטוריאלי מלאכותי בלתי טבעי ובלתי רצוי על מנת לפתור את בעיית עיריית ת"א במתחם בית הנערה ע"י איחוד וחלוקה ושאיבת זכויות בין המתחמים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

58. התנגדות מר בועז ברזילאי בשם משה פיק, נורית לב ואח', חלקה 7, גוש 6443-

לטענה כי טבלת האיזון וההקצאה אינה תואמת את סעיף 122 לחוק ולתקן 15, לעניין "קרוב ככל הניתן, הקצאה במגרש אחד והקטנת שותפות במקרקעין ובקשת המתנגדים לאחד את חלקיהם במגרש אחד במקום פיזורם בשני מגרשים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי - במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגד הוקצו במתחם הצפוני בתא שטח 206 - מגורים ב', קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לבקשה להגדלת הצפיפות במגרשי המתנגדים בכ- 20% על מנת לאפשר להם לקבל לפחות יח"ד אחת-לדחות את הבקשה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

59. התנגדות מר ברנרד סוסקין, חלקה 9 גוש 6442-

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי זכויות הקרקע נרכשו מחברת וסרלי בע"מ וכי הרישום טרם הושלם עקב פגם טכני ויש לרשום את זכויות התמורה על שמו- לקבל את הטענה בחלקה- במסמכי התכנית המעודכנים זכויות התמורה של המתנגד הוקצו בתא שטח 207 קרוב ככל הניתן מחלקת המקור. באשר לרישום בטבלאות הוא נעשה על פי הכללים הקבועים בתקנות.

לטענה כי חלוקת השטח אינה שוויונית, זכויותיו ביחס לזכויות דומות הוקטנו ללא הסבר. עפ"י התכנית ניתן לבנות 36 יח"ד לעומת 66 יח"ד בחלקות מקבילות- לדחות את הטענה- העיקרון המנחה בעת הכנת טבלאות איזון הנו שמירה על שווי יחסי של הבעלים במצב היוצא לעומת המצב הנכנס.

60. התנגדות שמאי ציון עפרי בשם מר אמיר וגב' מיכל וייסמן, חלקה 41, גוש 6443-

לטענה לאי קבלת הודעות ולבקשה שהועדה מחוזית תחדד את נהלי שליחת הודעות לנהלים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין פרסום.

לטענה בטבלה לא נמצא פירוט של בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי למעט קביעת שווי 1 יח"ד אקו' על סך 775,000 ש"ח במצב מוצע- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה להעדר הפרדה בין חלקות המשקפות זכויות המיועדות לשימור לבין חלקות שאינן מיועדות לשימור - לקבל את הטענה בחלקה - בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות ועפ"י מסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106 ב' עלויות השימור אינן מוטלות על בעלי זכויות בתכנית.

לטענה כי חלקת המתנגדים הנה צמודת דופן לבינוי חדש בעל אופי צמודי קרקע ושמאי התכנית לא הביא בחשבון את הזמינות של החלקה ביחס לחלקות אחרות ובמיוחד למתחם בית הנערה לה נקבע מקדם גבוה יותר- לקבל את הטענה בחלקה- ביחס למקדמי בית הנערה ראה מענה כללי לעניין הר/ 160. לעניין מקדמי השווי סבורה הועדה כי המקדמים נמצאים בתחום שיקול הדעת השמאי ובתחום הסביר.

לטענה כי מגרשי התמורה של המתנגדים לא ייוחדו וחסר פירוט למגרשי תמורה ספציפיים לבעלי הזכויות, זכויות התמורה עבור החלקה הוקצו בשני מגרשים (232, 234) ללא פירוט כמה יח"ד בכל מגרש- לדחות את הטענה- לאור ריבוי הבעלים אין מנוס מריבוי בעלויות במצב היוצא. מקדמי השווי במצב יוצא יהיו בכפוף למפורט במענה הכללי לעניין מושע.

לטענה כי ההפקעות לשטחי ציבור עולים על 40% וכי ההפקעות אינן פרופורציונליים לגודל השטח במצב קיים וזאת לאור עירוב מתחם בית הנערה בתכנית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי כמות יח"ד אינו תואם את תמ"א/35 וכי קיימים בתכנית מתחמים עם צפיפות נמוכה כ- 4 יח"ד / דונם נטו- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי חלקת המתנגדים במצב תכנוני קודם מיועדת לתכנון- לדחות את הטענה- החלקה הנה בייעוד חקלאי ככל שאר החלקות בתחום האיחוד וחלוקה.

לטענה לפגמים בטבלת האיזון, חסר פירוט ייעוד החלקות, מס' הדירות המותרות, מקדם שנקבע בגין כבישים, בגין שטחי ציבור, פירוט שווי חלקות כבלתי בנויות, לא נרשמו שמות הבעלים באופן מפורט- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי מן הראוי לעשות אבחנה בין יעודים שונים במצב תכנוני קודם, וליישם האפשרות לקביעת מתחמים שונים לאחוד וחלוקה ולקבוע הוראה לאיחוד וחלוקה לחלק מתחום התכנית בלבד ובכך להימנע מעיוות בהקצאות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

61. התנגדות עו"ד יחיאל ממון בשם גב' שושנה סמיט כהן, חלקה 41, גוש 6443 -

מתנגדת לאישור התכנית ללא פירוט ו/או נימוק, לדחות את ההתנגדות.

62. התנגדות עו"ד סמדר רוזלי בשם מר יוסף זילברפרב, חלקה 41 גוש 6443 -

לטענה כי יש להפריד את שני חלקי התכנית לפחות מבחינת אזורי איחוד וחלוקה ובכך לבטל את העיוות בהקצאת הזכויות בתכנית, המתחם הדרום מערבי משלם את מחירי ההפקעה של המתחם הצפון מזרחי - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לחלק את מגרשי התמורה למגרשים קטנים כדי לצמצם את השותפויות ככל הניתן - לדחות את הטענה - הועדה לא מוצאת לנכון לחלק את מגרשי התמורה למגרשים קטנים יותר פעולה שבשלב זה תצריך הליכי תכנון ושמאות נוספים. הועדה סבורה כי יש מקום להביא את התכנית למתן תוקף לאחר שהליכי התכנון נמשכו שנים ארוכות.

לטענה כי יש להקצות למתנגדים הקצאה נפרדת משאר בעלי החלקה, (כ- 5.7 יח"ד מתוך כ- 40) - לדחות את הטענה - בתכנית עם ריבוי בעלים דוגמת התכנית הנוכחית אין מנוס מהקצאת זכויות במושע.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תמומש כל הפקעה לשטחי ציבור בחלקה לפני שיהיה ניתן להוציא היתרי בניה במתחם הפרדס - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מימוש שטחי ציבור.

לטענה כי יש לבטל את העדפת עיריית ת"א בהקצאה ובמקדם השווי במצב נכנס - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160 ומתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה. הועדה דוחה את הטענות לעניין העדפה.

לטענה אין להתחשב בתכנית הר/ 160 - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

63. התנגדות גב לאה גלעד וגב' נירה עמיזוז -

לטענות לעומסי תנועה, התכנית נוגדת את רעיון העיר הירוקה, ושימור כפר הדר כמקום ייחודי ולגובה הבינוי המוצע - לדחות את הטענות - ראה מענה כללי לעניין תשתיות ותחבורה.

64. התנגדות עו"ד ארז ספיר בשם מר שי וגב' שירה דויד, חלקה 256 גוש 6442 -

לטענה כי התכנית לא פורסמה כדין וכך נמנע מחלק מתושבי האזור להגיש את התנגדותם - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין פרסום.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה לפגיעה במרקם הכפרי של הישוב ובאזור מתחם הדר ולפגיעה באינטרס הצפייה וההסתמכות של המתנגד וזאת לאור הבטחותיהם של גורמים בועדה המקומית- לדחות את הטענה-ראה מענה כללי. לנושא ההסתמכות מציינת הוועדה כי התכנון המוצע בתכנית הנו בהתאם לעקרונות תכנוניים. לעניין טענות להבטחות, התכנית מצויה בסמכות הועדה המחוזית ואין בטענות לעניין ההסתמכות כל ממש.

לטענה לצפיפות גבוהה ולפגיעה בסמיכות לשטחים ירוקים ובסמיכות לשכונות קיימות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי התכנית לא מציגה כל תכנון מפורט לתשתיות ולמערכת הכבישים ועומסים כבדים שיווצרו באזור- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי מגרשים 401 ו- 402 אינם מתאימים למבני ציבור, כי אין למגרשים אלה גישה נוחה לצורך עצירה וחניה, התכנית לא מפרטת את יעוד וסוגי מבני הציבור- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. במסמכי התכנית המתוקנים שני מגרשי השב"צ 401 ו- 402 הועברו ממערב לנחל ובסמיכות למערכת הדרכים הראשית בתכנית, בפינת רח' הגשר / רחוב ההכשרות, באופן שניתן להם מענה תחבורתי הולם, בנוסף מחליטה הועדה כי השימושים הציבוריים יהיו בהתאם לקבוע בהוראות התכנית.

לטענה כי תוספת הזכויות המוצעות בתכנית תגרע את יכולת הנחל לקלוט את מי הנגר מהמתחמים החדשים, דבר שעלול לגרום להצפות באזור- לדחות את הטענה- בהתאם לנספח הניקוז וחוו"ד רשות הניקוז לא צפויה בעיה לקלוט את מי הנגר, מתחת לנחל עובר גם מובל ניקוז שביחד יתנו מענה לניקוז כל השטחים.

65. התנגדות מר דמארי יחיאל, חלקה 85, גוש 6443 -

לטענה כי מערכת הדרכים עם כביש ברוחב 35 (רח' הפרדס) עם המשך לתע"ש השרון וחיבור לכביש 4 באמצעות מחלף בן 4 קומות גורמת לנזקים גדולים, עומסי תנועה כבדים, ומפגעים סביבתיים ואקולוגיים - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תשתיות ותחבורה. הועדה מבהירה כי רחוב רחוב הפרדס נקבע במטרה לאפשר מתע"ן לאורכו, התכנית אינה כוללת תכנון מחלף ו/או חיבור לכביש 4 ולתע"ש השרון.

לטענה לירידת ערך- לדחות את הטענה - טענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לחוות דעה בטענה לגופה.

לטענה כי התכנית גורמת למפגעים סביבתיים כגון רעש, זיהום אויר, פגיעה בבריאות וכו' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות. הועדה מוסיפה, כי התכנית מהווה המשך הפיתוח העירוני של הוד השרון בהתאם למגמות התכנון המקומיות, המחוזיות והארציות.

ליתר הטענות ראה מענה כללי.

66. התנגדות שמאי אריה קמיל בשם בעלי זכויות בחלקות 109-110, 114-112 בגוש 6442 -

לטענה כי אופי הבינוי המוצע בסמוך לחלקות המתנגדים שנהנו עד היום משטח חקלאי פתוח, יפגע בנכס ובניצול החלקות ויגרום לנחיתות הנכסים ביחס לסביבתם - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי. הועדה מציינת כי מדובר בשטחים חקלאיים אשר מיועדים ונדרשים לפיתוח, ותכנונם נעשה בהתחשבות רבה במרקם הקיים כמפורט לעיל.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי הצפיפות תגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה השקטה של השכונה, וכי התכנית פוגעת בנוף הפתוח והירוק ומחשיפה לשמש מלאה וזרימת אויר טובה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה לעומס תנועה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה לפגיעה בפרטיות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי לאורך מגרשי המתנגדים מתוכננת רצועת שצ"פ צרה שאינה מאפשרת נגישות ובכך אינה מאפשרת ניצול זכויות הבניה המגרשים, ומהווה מטרד לתושבים - לקבל את הטענה - במסמכי התכנית המתוקנים, בגבול הצפוני של מגרשי המתנגדים מתוכננת דרך משולבת ברוחב של 8 מ"ר שמחוברת לרחוב התכלת ע"י שביל שמאפשרת בין היתר נגישות ראויה למגרשי המתנגדים.

לטענה כי מגרש 114 הנמצא ליד הנחל הנו בגודל של 1,129 מ"ר ושווי במצב הקודם עקב הצפיפות המאושרת לא נפל מיתר המגרשים הסמוכים. בתכנון המוצע ולאור הצפיפות המוצעת במגרשי מגורים א' שווי המגרש נמוך מיתר המגרשים, כמו כן ניתן במסגרת התכנית לשנות את צורת המגרש ולהרחיקו מהנחל- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות בניה.

לטענה לירידת ערך- לדחות את הטענה- טענות בדבר היות התכנית תכנית פוגעת יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת. אין באמור כדי לנקוט עמדה לעניין הטענה לגופה.

67. התנגדות עו"ד חגי אסרף בשם ברוך סלמנדר, חלקה 235 גוש 6442 -

לטענה כי עפ"י מצב קיים ניתן לבנות 2 יח"ד על החלקה, אולם עפ"י המצב מוצע מוקצות זכויות במוש"ע ל- 1.57 יח"ד במגרש ששטחו 1029 מ"ר המיועד ל-3 יח"ד. התכנית הנה תכנית פוגעת ומפחיתה ערך הקרקע בכ- 1.3 מליון ש"ח. כמו כן התכנית מפקיעה יותר מ- 45% מחלקת המתנגד- לדחות את הטענה- זכויות התמורה של המתנגד נקבעו בהתאם לשווי מצב נכנס. ראה גם פרק כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

**68. התנגדות עו"ד עידן הררי (זיסמן אהרוני, גייר ושות') בשם דינה פנחס ואח' חלקה 74 -75-
גוש 6443-**

לטענה כי נפלו בטבלאות האיזון טעויות חישוב שלמעשה גרמו לעודף ו/או חסר זכויות - לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. טבלאות האיזון והקצאה יותאמו לטבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית ויתוקנו בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה.

לטענה כי לטובת חלקות בתחום בית הנערה נקבע מקדם שווי 1.37 בניגוד לתקן 15, כמו כן בטבלת האיזון וההקצאה הובאו עלויות השימור בחשבון לטובת עיריית ת"א- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מטלות שימור והר/160.

לטענה כי קביעת 20% מהדירות ליחידות דיור קטנות מביא לכך שיתרת יח"ד תהינה בגודל ממוצע של 155 מ"ר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות בניה.

לטענה כי מקדמי המושע לא הופעלו במגרשי- 226 עד 222 על אף שהוקצו ליותר מ- 11 בעלים. לבעלים הוקצו זכויות עם בעלים אחרי יחד עם קק"ל - אשר תגרום לדחיית המימוש. על כן שיעור מקדם ההפחתה צריך להיות 0.8 במקום 0.9 - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי, שמאי התכנית קבע כי תקרת ההפחתה למושע היא 0.9, לא משנה כמה בעלים מעבר ל 11 יהיו, הועדה

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לוועדה כי שיקול הדעת השמאי בעניין המקדם הינו בתחום הסביר.

לטענה כי יש לרכז את זכויות המתנגדים במגרש אחד - לקבל את הטענה בחלקה - עפ"י במסמכי התכנית המתוקנים מרבית זכויות המתנגדים רוכזו בתא שטח 216. ראה מענה לתגובות לפי סעיף 106 ב' בהמשך.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

מענה מפורט לתגובות לפי סעיף 106 ב' /:

1. תגובת מר אלעד רוזנברג באמצעות עו"ד יורם גולדברג, חלקה 22 גוש 6442 -

לטענה, לאפליה בין בעלי זכויות במתחם הצפוני לבעלי זכויות במתחם הדרומי וזאת בניגוד להחלטת הוועדה מחוזית שמחייבת שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. מבקשת העלאת זכויות הבניה מ- 4.4 יח"ד/ד' ל- 6 יח"ד / דומה לצפיפות במתחם הדרומי- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי העלאת הצפיפות ל- 6 יח"ד / דונם כמבוקש ע"י המתנגד תבטל את אי השוויון בין שני המתחמים והיא מדתית וראויה לאזור התכנית מבחינת האינטרס הלאומי ותואמת את פסה"ד בית משפט מזי עת"מ 42724-05-15, שלוי לוי ואח' נגד ועדת המשנה לעררים של המועצה ארצית ועת"מ 43682-05-15, הוועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון נגד המועצה ארצית לתכנון ובניה ואח' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתקן ולהוסיף למתנגד 142 מ"ר כך שיהיה לו 1459 מ"ר ולא פחות מ- 8.754 יח"ד, לחלופין יש לקיים שוויון לא רק בין המתנגדים לבעלי הזכויות במתחם הדרומי אלא גם בינם לבין חלק מבעלי הזכויות במתחם הצפוני - לדחות את הטענה - לא נפלה טעות בחישוב זכויות התמורה. כמו כן ראה פרק כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לבטל את הפחתת השווי הנכנס בשל "מושע" כי לא קיימת סיבה כלכלית ושמאית להפחתת השווי הנכנס וזאת בשים לב לכך שבאו"ח המתנגד הוכנס למושע משותף עם בעלים אחרים ורבים, מציין כי לבעלים אחרים בתכנית בבעלות משותפת לא ניתנה הפחתת שווי נכנס - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי יש לבטל בהוראות התכנית כל התניה למתן היתרי בניה בשל אי הרחבת ובניית צמתים וכבישים ודרכים או ביצוע עבודות תשתית ו/או פיתוח לרבות נחל הדר וכל עבודות שהן ע"י עיריית הוד השרון, מחובת הרשות לבצע כל עבודות אלה מיד ובאופן שלא תעוכב הבניה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

2. תגובת גב' נורית סינורודין ע"י עו"ד יורם גולדברג, חלקה 23 גוש 6442 -

לטענה לאפליה בין בעלי זכויות במתחם הצפוני לבעלי זכויות במתחם הדרומי וזאת בניגוד להחלטת הוועדה מחוזית שמחייבת שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. מבקשת העלאת זכויות הבניה מ- 4.4 יח"ד/ד' ל- 6 יח"ד / דומה לצפיפות במתחם הדרומי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי העלאת הצפיפות ל- 6 יח"ד / ד כמבוקש ע"י המתנגד תבטל את אי השוויון בין שני המתחמים והיא מדתית וראויה לאזור התכנית מבחינת האינטרס הלאומי ותואמת את פסה"ד בית משפט מזי עת"מ 42724-05-15, שלוי לוי ואח' נגד ועדת המשנה לעררים של המועצה ארצית ועת"מ 43682-05-15, הוועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון נגד המועצה ארצית לתכנון ובניה ואח' - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתקן ולהוסיף למתנגדים בגין שטחם 6,532 מ"ר ברוטו יח"ד נוספות ובסה"כ לא יפחת מ- 39,192 יח"ד, לחלופין יש לקיים שוויון לא רק בין המתנגדים לבעלי הזכויות במתחם הדרומי אלא גם בינם לבין חלק מבעלי הזכויות במתחם הצפוני- לדחות את הטענה- העיקרון המנחה הנו שמירה על שווי יחסי בין שווי נכנס לשווי יוצא לעמדת השמאי המייצע העיקרון נשמר. ראה גם פרק כללי לעניין צפיפות ומתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש לבטל את הפחתת השווי הנכנס בשל "מושע" כי הבעלים הם בעל ואישה. לא קיימת סיבה כלכלית ושמאית להפחתת השווי הנכנס וזאת בשים לב לכך שבאו"ח המתנגד הוכנס למושע משותף עם בעלים אחרים ורבים, מציין כי לבעלים אחרים בתכנית בבעלות משותפת לא ניתנה הפחתת שווי נכנס- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי יש לבטל בהוראות התכנית כל התניה למתן היתרי בניה בשל אי הרחבת ובניית צמתים וכבישים ודרכים או ביצוע עבודות תשתית ו/או פיתוח לרבות נחל הדר וכל עבודות שהן ע"י עיריית הוד השרון, מחובת הרשות לבצע כל עבודות אלה מיד ובאופן שלא תעוכב הבניה - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

3. תגובת מר צמח בלאוס וגב' דורית גולדברג ע"י עו"ד יורם גולדברג, חלקה 21 גוש 6442.

לטענה, לאפליה בין בעלי זכויות במתחם הצפוני לבעלי זכויות במתחם הדרומי וזאת בניגוד להחלטת הוועדה מחוזית שמחייבת שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. מבקשת העלאת זכויות הבניה מ- 4.4 יח"ד/ד' ל- 6 יח"ד / דומה לצפיפות במתחם הדרומי- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי העלאת הצפיפות ל- 6 יח"ד / ד כמבוקש ע"י המתנגד תבטל את אי השוויון בין שני המתחמים והיא מדינית וראויה לאזור התכנית מבחינת האינטרס הלאומי ותואמת את פסה"ד בית משפט מזי עת"מ 42724-05-15, שלוי לוי ואח' נגד ועדת המשנה לעררים של המועצה ארצית ועת"מ 43682-05-15, הוועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון נגד המועצה ארצית לתכנון ובניה ואח'- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתקן ולהוסיף למתנגדים בגין שטחם 3,728 מ"ר ברוטו יח"ד נוספות ובסה"כ לא יפחת מ- 22.368 יח"ד, לחלופין יש לקיים שוויון לא רק בין המתנגדים לבעלי הזכויות במתחם הדרומי אלא גם בינם לבין חלק מבעלי הזכויות במתחם הצפוני- לדחות את הטענה- העיקרון המנחה הנו שמירה על שווי יחסי בין שווי נכנס לשווי יוצא, עקרון זה נשמר. כמו כן ראה מענה בפרק כללי לעניין מתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לבטל את הפחתת השווי הנכנס בשל "מושע" כי הבעלים הם אח ואחות. לא קיימת סיבה כלכלית ושמאית להפחתת השווי הנכנס וזאת בשים לב לכך שבאו"ח המתנגד הוכנס למושע משותף עם בעלים אחרים ורבים, מציין כי לבעלים אחרים בתכנית בבעלות משותפת לא ניתנה הפחתת שווי נכנס- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי יש לבטל בהוראות התכנית כל התניה למתן היתרי בניה בשל אי הרחבת ובניית צמתים וכבישים ודרכים או ביצוע עבודות תשתית ו/או פיתוח לרבות נחל הדר וכל עבודות שהן ע"י עיריית הוד השרון, מחובת הרשות לבצע כל עבודות אלה מיד ובאופן שלא תעוכב הבניה- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

4. תגובת גב' שלי גולדשמיט ע"י עו"ד יורם גולדברג, חלקה 267, גוש 6442 -

לטענה כי התכנית המתוקנת מקפחת בצורה מהותית ובלתי שוויונית ע"י מתן העדפה והענקת זכויות יתר למתחם הדרומי על פני המתחם הצפוני, יש להוסיף למתנגדים לכל הפחות מספר יח"ד שלא יפחת מ- 6 יח"ד/ד' ברוטו - לדחות את הטענה- ראה מענה בפרק כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לבטל את הפחתת שווי הנכנס בשל "מושע", המתנגדים (כלילה גולדשמיט ודוד אריאל) הם אח ואחות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מושע.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה, כי אין להפקיע שטחים לצורכי ציבור המשמשים לצרכים מסחריים, כפי שמוצע בתכנית ע"י הפקעת שטחים ומבנים לשימור לשימוש מסחרי (בית קפה וכיוצ"ב) - לדחות את הטענה-ראה מענה כללי לעניין שימושים מסחריים במתחם בית הנערה.

5. תגובת דוד אריאל ע"י עו"ד יורם גולדברג, חלקה 267, גוש 6442 -

לטענה כי התכנית המתקנת מקפחת בצורה מהותית ובלתי שוויונית ע"י מתן העדפה והענקת זכויות יתר למתחם הדרומי על פני המתחם הצפוני, יש להוסיף למתנגדים לכל הפחות מספר יח"ד שלא יפחת מ- 6 יח"ד/ד' ברוטו- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לבטל את הפחתת שווי הנכס בשל "מושע", המתנגדים (כלילה גולדשמיט ודוד אריאל) הם אח ואחות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה, כי אין להפקיע שטחים לצורכי ציבור המשמשים לצרכים מסחריים, כפי שמוצע בתכנית ע"י הפקעת שטחים ומבנים לשימור לשימוש מסחרי (בית קפה וכיוצ"ב) - לדחות את הטענה-ראה מענה כללי שימושי מסחר במתחם בית הנערה.

6. תגובת מר מרדכי שניידר ואח' שמאי מקרקעין שי סקיף, חלקה 255, גוש 6442,

לטענה כי יש להגדיל במתחם הצפוני את מס' יח"ד ל- 6 יח"ד / ד' ברוטו כמו במתחם הדרומי- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתקן את מקדמי המושע בטבלת האיזון ואת מקדמי שווי המגרשים וההקצאה - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי יש להציג את שטחו של כל מגרש באזור מגורים א' בלוח המגרשים בהוראות התכנית - לדחות את הטענה- התכנית אינה כוללת הוראות חלוקה בתוספת השטחים ביעוד מגורים א'.

7. תגובת עו"ד שמואל לביא בשם מש' לב חלקות 24 ו- 25 גוש 6442 -

לטענה לקיפוח משפ' לב אל מול חלק מבעלי הזכויות המתחם הצפוני, עפ"י חו"ד שמאית המתנגדת מקבלת בטבלאות האיזון רק 4.5 יח"ד לדונם ברוטו לעומת חלקות המגיעות לכדי 5.2 יח"ד / ד' ברוטו. אפליה שמגיעה לכדי 8,5 יח"ד השוות בערכן כ- 6,500,000 ש"ח - לדחות את הטענה - לעניין הצפיפות ראה מענה כללי. לעניין השווי כאמור, העיקרון המנחה הנו שמירה על שווי יחסי בין שווי נכנס לשווי יוצא. הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ כי השווי היחסי נשמר.

לטענה לקיפוח משפחת לב ויתר בעלי הזכויות במתחם הצפוני אל מול בעלי זכויות במתחם הדרומי. בהתאם לטבלאות האיזון המתנגדת מקבלת 4.5 יח"ד אקו' לדונם ברוטו לעומת בעלי זכויות במתחם הדרומי שמקבלת 6.05 יח"ד אקו' לדונם ברוטו, אפליה אשר מגיעה לכדי 16 יח"ד בערך של כ- 12,500,000 ש"ח - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי התכנית כוללת הוראות אשר הופכות אותה לבלתי ישימה, ואינה כוללת פתרונות תחבורה ותשתיות אחרות ישימים בטווח הנראה לעין, ומאפשר מתן היתרי בנייה רק ל- 30% מהזכויות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי משפ' לב לא שותפה בהליך הכנת התכנית- לדחות את הטענה- הליך קידום התכנית נעשה עפ"י דין, ראה גם פרק כללי.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי התכנית המוצעת אינה עומד בהוראות תמ"א/35 בכל הקשור לצפיפות ולגודל יח"ד, זכויות המתנגדת נמוכות בכ- 60% מהרף שנקבע בתמ"א/35 וגודל הדירות מגיע לדירות 5 חדרים ומעלה. במתחמים סמוכים אושרו תכניות עם צפיפות גבוהה בהרבה מהצפיפות המוצעת בתכנית-לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין זכויות בנייה.

לטענה כי זכויות המתנגדת נמצאים בבינוי מטיפוס C לגביהם שוללת התכנית כל אפשרות למתן תוספות בניה והקלות. קיים פער בין מגרשי המתנגדים בבניינים בטיפוס "סי" למגרשים מטיפוס A ו B, מדובר בפער שמגיע עד כדי 30 5 לרעת המתנגדים. על כן מבקשים לבטל את המגבלות למתן הקלה או לקבל מקדם אשר ישקף את הפגיעה בערכם ביחס ליתר המגרשים, או לשקף את שטבלאות האיזון יקצו את הזכויות לבעלים תוך מתן ביטוי להקלות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מבנים מטיפוס C.

לטענה כי למתנגדים הוקצו כ- 11% מהזכויות במושע עם עיריית הוד השרון ואחרים ללא מתן ביטוי לפגיעה הצפויה בשוויון הזכויות, מבקשים להוציא את העירייה ולרכז את הזכויות במגרש אחד או ע"י מתן מקדם שלילי במצב היוצא לחי"ד במגרש זה. ממליצים לרכז את הזכויות של עיריית הוד השרון עם הזכויות של עיריית ת"א במטרה למנוע פגיעה ביתר הבעלים- לדחות את הטענה- חלוקת הזכויות הנה חלק משיקולי דעת שמאי התכנית. הועדה סבורה כי אין הבדל בין עיריית הוד השרון לבין בעלים אחרים. ראה גם פרק כללי לעניין מושע.

לטענה כי התכנית מוסיפה תנניות בניה בהתאם לפיתוח נחל הדר, בסעיף י"א.1 קבוע כי "תנאי להיתר בנייה 450 יח"ד נוספות הנו פיתוח הנחל מרח' בראשית עד רח' הבנים", לא ברור כמה יח"ד ניתן לבנות בשלב הראשון, טרם פיתוח הנחל כאמור- לקבל את הטענה בחלקה- הועדה מבחירה כי תנאי לקבלת היתר בניה מעבר ל-450 יח"ד הוא פיתוח הנחל. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

לטענה כי ההפקעה בחלקה 25 לצורך כביש מיותרת, לא מדתית ואינה נכונה תכנונית. מציעים חלופה להעברת הכביש בין חלקות 23 ו- 24 באופן שישירת את כל תושבי המתחם בצורה נכונה יותר, ולא רק את התושבים הממוקמים בצדו הדרומי של המתחם- לדחות את הטענה- בין חלקות 23 ו- 24 מוצעת דרך. הדרך מדרום לחלקה 24 נדרשת להשלמת מערך הנגישות באופן שיאפשר בין היתר נגישות לחלקות מדרום לדרך זו בתא שטח 107.

לטענה כי טבלאות האיזון והקצאה מתעלמת מהפקעות העבר בחלקת המתנגדים, כ- 6.6% משטח החלקה ומהפקעות שנמצאות עדיין בהליך משפטי- לדחות את הטענה- אין להתחשב בטבלאות האיזון וההקצאה בהפקעות העבר, הועדה לא מאפשרת שחזור זכויות בתחום התכנית.

לטענות משפטיות, לעניין הפסיקה שמחייבת הקצאה הוגנת בהיבט של זכויות קניין "ת"א 1001/03 מרגליות שרה נ' הועדה מחוזית מרכז, שמירה על כללי המשפט המנהלי ושקיפות שלטונית- לדחות את הטענה- טבלאות האיזון הן מנגנון שמבטיח שוויון בין בעלי הזכויות.

8. תגובת עו"ד יואל שטרן בשם מיטל ואפרים רבינוביץ בעלי זכויות בגוש 6442 חלקה 697 -

לטענה כי פרסום התכנית לא הובא לידיעת המתנגדים כמחוייב ע"פ חוק- לדחות את הטענה- ראה פרק כללי לעניין פרסום.

לטענה לחוסר סבירות תכנונית לבנייה רוויה בלב אזור מגורים א, סבורים כי יש להותיר את כל החלקה ביעוד מגורים א' וכן חלקות סמוכות מדרום ומצפון עד רחוב הסוכנות המהווים יחד את מגרש 207. משמע לבטל את מגרש 207 ולהותיר את השטחים שהופקעו לצורך מגרש 207 כולל כביש גישה בבעלות המתנגדים ביעוד מגורים א'- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי, תכנון תאי שטח 206 ו- 207 נעשה מתוך התחשבות במרקם הקיים ונותן מענה לניצול היעיל של הקרקע ולאיוון התכנוני והשמאי של התכנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי ההקצאה בתכנית נוגדת את עיקרון הקצאה הקרובה ככל האפשר למגרש המקורי. ככל ולא תתקבל הטענה לבטל את מגרש 207 טוענים כי יש להקצות להם זכויות בתא שטח 207 במקום בתא שטח 209 - לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי ההקצאה במגרש 209 אינה חורגת מהעיקרון קרוב ככל הניתן כפי שנקבע בתקן 15 ובחוק.

לטענה להפליה בן המתחם הדרומי לצפוני בעניין הצפיפות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ולעניין צפיפות.

לטענה כי על הועדה המקומית להציג מקור מימון כספי לפיצוי בשל הפקעה של מעל ל 60%. שכן בכוונתם לדרוש פיצוי על מלוא שטח שהופקע בשל פגיעה מהותית בחלקה - לדחות את הטענה - התכנית במתחם זה הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת טבלאות איזון, והשטחים הציבוריים עוברים לבעלות העירייה שלא בהליך הפקעה. ראה גם פרק כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה לפגיעה בערך הבתים הקיימים בשל שינוי דרמטי באופי האזור משכונה שקטה בעלת אופי כפרי לשכונה בבניה רוויה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי, מדובר בשטח שמיועד לפיתוח ותכנונו נעשה מתוך התחשבות במרקם הקיים. הועדה סבורה כי התכנית אינה פוגעת בערך המבנים הקיימים, אולם ככל שהמתנגדים סבורים שבתיהם נפגעו מהתכנית פתוחה בפניהם האפשרות לפעול בהתאם לדין.

לטענה כי יש לדיון בירידת הערך הצפויה לפי סעיף 197 בשלב זה - לדחות את הטענה - תביעות פיצויים לפי סעיף 197 ככל שיוגשו יידונו עפ"י הקבוע בחוק. אין באמור כדי לחוות דעה בנוגע לטענות גופן.

לטענה כי החלקה הנדונה קיבלה מקדם שווי של 0.99 למרות שהבעלות בחלקה היא של בעל ואישה, יש לעדכן את מקדמי המושע במצב הנכנס והיוצא - לקבל את הטענה בחלקה - כאמור במענה הכללי לעניין מושע.

לטענות לאופן עריכת טבלת האיזון וההקצאה וכי יש לתקן את עקרונות השומה בהיבטים הבאים :

להוסיף לעקרונות השומה טבלת מגרשים הכלולים באו"ח כולל מקדמי שווי ושווי מוחלט – טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה שהוחלט להפקידן צריכות לעמוד בפרוט מזערי חסר בטבלה המוגשת תאריך קובע לטבלאות ועקרונות, חסר סעיף ביקור במקרקעין, חסר סעיף מצב משפטי וכו' - לקבל את הטענות בחלקן - ראה מענה כללי, לעניין תקן 15.

לטענה כי יש להוסיף למגרשי התמורה מקדם למיקום במרחב (שכונה, בינוי בסביבה וכו') - לדחות את הטענה - מקדמי השווי נקבעו בהתאם לשיקול דעת שמאי התכנית והינם בתחום הסביר.

לטענה כי יש להציג שטחו של כל מגרש באזור מגורים א בלוח המגרשים בהוראות התכנית - לדחות את הטענה - מגרשי מגורים א' אינם חלק מהאיחוד וחלוקה. גודל מגרשים אלה ייקבע בהליכים משלימים.

9. תגובת מר ברוך קופמן באמצעות שמאי מקרקעין שי סקיף, גוש 6442, חלקה 98 -

לטענה כי הצפיפות אינה עומדת בדרישות הוועדה המחוזית ואינה תואמת את תמ"א/35, יש להעלות את הצפיפות והגדיל את זכויות הבניה במתחם הצפוני בהתאמה לזכויות במתחם הדרומי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי יש לתת ביטוי להפרשי השווי בין טיפוס הבינוי בשל מגבלות הבינוי בטיפוס סי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין טיפוס סי.

לטענה כי לתקן את מקדמי שווי המגרשים ואת מקדמי המוש"ע בטבלאות האיזון - לקבל את הטענה בחלקה - ראה פרק כללי לעניין מושע.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש להציג את שטחו של כל מגרש באזור מגורים א' בלוח המגרשים - לדחות את הטענה - התכנית אינה כוללת הוראות חלוקה בתוספת השטחים ביעוד מגורים א'.

לטענה כי יש להגביל את השימושים בשטחים הציבוריים לשימושים ציבוריים בלבד - לדחות את הטענה - ראה פרק כללי לעניין שימוש מסחרי בבית הנערה.

לטענה כי יש לבטל הגבלת מימוש זכויות בניה המותנה בהרחבת צומת רמתיים /ז'בוטנסקי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות. הועדה מוסיפה, כי שלבי הביצוע התחבורתיים נקבעו לאחר בחינת ההשלכות התחבורתיות, וכי מימוש הזכויות בתכנית יהיה בהתאם לקיבולת מתנועתית.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי ניווד זכויות אינו כרוך בפרסום הקלה ומהווה חלק מהוראות התכנית (זאת בין היתר עקב הדרישה ל- 80% דירות קטנות, וקביעת גודל של 130 מ"ר במגורים ב' ו- ג' נוצר מצב ש- 1740 יח"ד בגודל של 142 מ"ר - לדחות את הטענה - לעניין גודל דירה ממוצע ראה מענה כללי. לגבי ניווד הזכויות מציינת הועדה כי עפ"י טבלה 5 בהוראות התכנית מתאפשר לנייד עד 10% מהזכויות ללא צורך בהקלה. הועדה סבורה כי ניווד זכויות מעבר ל- 10% עלול להפר את האיזון התכנוני ו/או להוות פגיעה בבעלי זכויות אחרים ו/או בגובלים.

10. התנגדות מר יוסי אמודעי, בעל זכויות בגוש 6442 חלקה 98, רחוב התכלת 19, ע"י השמאי שי סקיף:

לטענה לאפליה בין בעלי זכויות במתחם הצפוני לבעלי זכויות במתחם הדרומי וזאת בניגוד להחלטת הועדה מחוזית שמחייבת שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. מבקשת העלאת זכויות הבניה מ- 4.4 יח"ד/ד' ל- 6 יח"ד / דומה לצפיפות במתחם הדרומי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי הצפיפות אינה עומדת בדרישות הועדה המחוזית ואינה תואמת את תמ"א/35, יש להעלות את הצפיפות והגדיל את זכויות הבניה במתחם הצפוני בהתאמה לזכויות במתחם הדרומי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתת ביטוי להפרש השווי בין טיפוס הבניה בשל מגבלות הבינוי בטיפוס בניה C - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין טיפוס בניה C.

לטענה כי יש לתקן את מקדמי שווי המגרשים ואת מקדמי המושע בטבלאות האיזון - לקבל את הטענה בחלקה - בכפוף לאמור במענה הכללי לעניין מושע.

לטענה כי יש להציג את שטחו של כל מגרש באזור מגורים א' בלוח המגרשים - לדחות את הטענה - כאמור בהתנגדויות אזור מגורים א' אינו בתחום האיחוד והחלוקה.

לטענה כי יש להגביל את השימושים בשטחים הציבוריים לשימושים ציבוריים בלבד - לדחות את הטענה - ראה פרק כללי לעניין שימושי מסחר במתחם בית הנערה.

לטענה כי יש לבטל הגבלת מימוש זכויות בניה המותנה בהרחבת צומת רמתיים /ז'בוטנסקי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי ניווד זכויות אינו כרוך בפרסום הקלה ומהווה חלק מהוראות התכנית (זאת בין היתר עקב הדרישה ל- 80% דירות קטנות, וקביעת גודל של 130 מ"ר במגורים ב' ו- ג' נוצר מצב ש- 1740 יח"ד בגודל של 142 מ"ר - לדחות את הטענה - לעניין גודל דירה ממוצע ראה מענה כללי. לגבי ניווד הזכויות מציינת הועדה כי עפ"י בטבלה 5 בהוראות התכנית מתאפשר לנייד עד 10% מהזכויות ללא צורך בהקלה. הועדה סבורה כי ניווד זכויות מעבר ל- 10% עלול להפר את האיזון התכנוני ו/או להוות פגיעה בבעלי זכויות אחרים ו/או בגובלים.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

11. תגובת גב' פזה רפאל באמצעות עו"ד יצחק לוין, גוש 6442, חלקה 19 -

לטענה לפגיעה בזכויות המתנגדת ע"י קיפוח והפליית ביחס לבעלי חלקות סמוכות ביחס למיקום מגרש התמורה והיקף זכויות התמורה שנתנו במושע - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי מגרש התמורה של המתנגדת הוקצה קרוב ככל הניתן ועומד בהנחיות החוק ובתקן מועצת השמאים. היקף זכויות הבניה נקבע לפי שיקולים תכנוניים.

לטענה כי למתנגדת מגרש בגודל של כ- 6 ד' ללא שותפים ואין מניעה להקצות לה מגרש בשלמות ללא שותפות ובמיקום המקורי של החלקה - לדחות את הטענה - זכויות התמורה של המתנגדת הן בהיקף של 25.65 יח"ד שהוקצו במגרש 203, ולא ניתן להקצותן במגרש עצמאי ונפרד. גודל המגרשים ומספר יח"ד הדיור בהם נקבעו בהתאם לשיקולים תכנוניים.

לטענה כי חלקתה המקורית (חלקה 19) שנמצאת במיקום גבוה וטוב יותר אשר יועדה למגורים נלקחה ממנה והועברה לבעלים אחרים ובתמורה קבלה מגרש תמורה (מגרש 203) נמוך יותר במיקום פחות טוב ללא מתן ביטוי לכך בטבלאות האיוון וההקצאה - לדחות את הטענה - הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לועדה, כי שיקול דעתו של שמאי התכנית לעניין המקדס הינו סביר.

לטענה כי בחלקת המתנגדת הופקעו יותר מ- 40% ללא מתן פיצוי הולם - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי זכויות הבניה שנתנו למתנגדת נמוכים בכ- 35% מהזכויות שנתנו במתחם הדרומי וזאת על חשבון זכויות המתנגדת - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי המגרשים 106-110 ו- 113 – 121 אינם מופעים בטבלאות של המתחמים כאשר לחלקת המתנגד מגיע כ- 4.39 יח"ד במגרשים אלה - לדחות את הטענה - מדובר במגרשי מגורים א' שבנויים עליהם מבני מגורים. הועדה לא מוצאת הצדקה תכנונית לכלול אותם במתחמי האיחוד וחלוקה, מדובר במגרשים מבונים.

לטענה כי התכנית שפורסמה לפי סעיף 106 ב' אינה תואמת החלטת ועדת התנגדויות ולא עפ"י הצהרת שמאי התכנית בדיון, כי יהיה שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי קיים פער ברישום בין שטחי החלקות הרשומים בטבלאות האיוון וההקצאה (633,642 מ"ר) לבין הרישום במסמכי התכנית 619,055 - לקבל את הטענה בחלקה - יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למדידה עדכנית. בהוראות התכנית יירשם שטח התכנית הכלול בקו הכחול בשלמותו, ובטבלאות האיוון וההקצאה יצוין שטח האיחוד וחלוקה.

12. תגובת מר דרורי בורלא, גוש 6442, חלקה 110 -

לטענה לירידת ערך וירידת ביקוש למגרשים כתוצאה מהבניה הגבוהה במגרשים השכנים, לדחות את הטענה - הבניה במגרשים מצפון למגרש המתנגד הנה למגורים ב' ונמצאת במרחק סביר מחלקת המתנגד, תוך הפרדה ע"י דרך משולבת ברוחב 8 מ' והרחקת הבינוי בהתאם לטיפוס C. על כן הועדה אינה רואה פגיעה כל שהיא בערך המגרש, התכנית משביחה את הזכויות במגרש כמפורט במענה הכללי לעניין זכויות הבניה במגורים א'.

לבקשה לאפשר בניית שני בתים תלת קומתיים בחלק הצפוני של המגרש, בצמוד לכביש השדות במטרה לשפר את האיכות הארכיטקטונית ולשחרר שטח פנוי במגרש - לקבל את הבקשה בחלקה - ראה מענה כללי. בהתאם להחלטה זו ניתן לבנות 4 יח"ד במגרש שגודלו 1100 מ"ר, גובה הבינוי יהיה בכפוף לקבוע בטבלה 5 בהוראות התכנית 2 קומות + עליית גג, כל תוספת בינוי מעבר לאמור תיבחן ע"י הועדה מקומית לגופה לעת היתר בניה בהתאם להוראות החוק.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

13. תגובת עו"ד אבי מיכאלי בשם בעלי זכויות, גוש 6442, חלקה 238-

לטענה כי יש לבטל את מקדם המושע בחלקה (-10%) עקב חתימת כל בעלי הזכויות על הסכם שיתוף לבניה ועל יפוי כח בלתי חוזר לעת הרכישה, יש להגדיל את זכויות המתנגדים ל-28 יח"ד במקום 24.82 יח"ד-לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין המושע.

לטענה לפגיעה עקב יצירת שותפות במגרש התמורה ע"י העתקת זכויות של בעלים אחרים אל חלקת המתנגדים- לדחות את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין מקדמי המושע.

לטענה לחלוקת המגרש לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים ג' והשני במגורים א' אשר פוגעת בזכויות המתנגדים ובניצול היעיל של הקרקע ומהווה פגיעה במגורים א' שיהיו מוקפים בבניה גבוהה מכל עבר- לדחות את הטענה- התכנית נותנת מענה לסוגי מגורים שונים תוך מתן מענה הולם לממשק בין סוג מגורים אחד למשנהו. הועדה סבורה כי התכנון המוצע במגרש אינו פוגע במתחם המגורים שהנו מתחם גדול, רציף שחלקיו הדרומיים משתרעים לאורך שטחים פתוחים, שצ"פ וערוץ הנחל.

לטענה לשיעור הפקעה גבוה (כ-62% עד 70%) ללא פיצוי ריאלי וצפיפות נמוכה (כ-12 יח"ד/ד בחלקת המתנגדים לעומת 16 יח"ד/ד בחלקות אחרות (251, 252)- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי נספחי התנועה והנוף כוללים דרך עם כיכר וגינה ציבורית, שעוברת בחלקת המתנגדים כאשר אין לה ביטוי בתשריט מצב מוצע, דבר שיפגע בבעלי הזכויות ויעלה את שיעור ההפקעה ללא מתן ביטוי לכך בטבלאות האיזון וההקצאה- לקבל את הטענה- עפ"י תשריט התכנית חלקה 238 יועדה למתחם מגורים ג' ומתחם מגורים א' ללא מעבר של דרכים. מערכת הדרכים בנספח התנועה ויעודי השטחים בנספח הנופי יהיו בהתאם לקבוע בתשריט התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.

14. תגובת סמדר יהוד, חלקות 220 ו- 221 גוש 6443 -

לטענה כי צמוד לבתים 113-117 ברח' יורדי הים מתוכננת רצועה ירוקה של שני מטרים ללא כביש מפריד בין הבניינים החדשים לבין בתי המתנגדים, מבקשים לייצר כביש ונגישות לבתי המתנגדים- לדחות את הטענה- ההתנגדות אינה מתייחסת לשינויים בתכנית כפי שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) לחוק. לחלקות המתנגדים נגישות מצפון למגרשים מדרך יורדי הים והתכנית מציעה רצועת שצ"פ ברוחב של כ- 5 מ' מדרום.

15. תגובת מר אהרון לביא חלקה 41 גוש 6443-

לטענה כי שטח הקרקע בבעלותו – 680 מ"ר וההקצאה שנקבעה לו היא 3.27 יח"ד. הקצאה זו הינה על בסיס תחשיב המניח מיצוי ההפקעה המירבית המותרת ללא פיצוי בשיעור 40% ובפועל צפיפות של 8.01 יח"ד. הקצאה נמוכה יחסית לבעלי קרקע אחרים במתחם -לדחות את הטענה- בהתאם להמלצת השמאי המייעץ לועדה מה שקובע הוא השווי היחסי ולא מס' יח"ד ו/או שטח אבסולוטי, השווי היחסי במקרה הנדון נשמר. ככל שהשווי היחסי נשמר אין מקום להתחשב בערכים אחרים. כמו כן ראה פרק כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי הצפיפות שעל פיה נקבעה ההקצאה למגרשים נמוכה וחריגה ביחס למקובל בבניה רוויה באזורי ביקוש- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

16. תגובת שמאי שי סקיף בשם גב' נינה סנדרוב, חלקה 6 גוש 6442 -

לטענה כי מגרשי התמורה 102 וחלק מ- 103 שהוקצו לבעלי החלקה רחוקים ממוקם החלקה המקורית, וממוקמים בתחום חלקת המקור של עיריית ת"א ומן הראוי היה להקצותם לעיריית ת"א- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי הקצאת המגרשים נעשתה בהתאם למסגרת התכנונית הקבועה בתכנית ועפ"י שיקולים שמאיים סבירים ובמטרה לצמצם ככל הניתן ריבוי בעלויות במגרשי התמורה.

לטענה כי בעקרונות השומה נקבע יחס של 1:2.6 בין מגרשים ביעוד מגורים ג' מטיפוס B למגרשים באזור מגורים א'. ערכים שאינם עולים בקנה אחד עם מחיר מגרשים בשטח קטן יותר בתכנית הר/1304, אין התייחסות לזיקת הנאה הקיימת במגרש 102, וכי ההקצאה מקפחת את בעלי הקרקע בשיעור של 25 % משווי זכויותיהם בתכנית- לדחות את הטענה- בהתאם לעמדת השמאי המייצג לועדה ערכי השווי והיחס הינם במסגרת שקול דעת השמאי והינם בתחום הסביר – ככל שלא נפלה טעות חישוב הרי שאין מקום לשנות.

לטענה כי הצפיפות נמוכה ואינה עומדת בהוראות תמ"א/35- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה לחוסר בנתונים בעקרונות השומה, וכי אין פירוט של ערכי השווי במצב הנכנס בנוסף לשווי אקווי' ופירוט בסיס הנתונים לקביעתו ולחוסר פירוט של היתרי הבניה למבנים בבית הנערה וכי אין להוסיף את שווי המבנים לטבלת האיזון ללא הוכחת קיומם של היתרי בניה- לקבל את הטענה בחלקה- טבלת האיזון וההקצאה תערך בהתאם להנחיות הדין ובתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה.

לטענה כי יש להגביל את השימושים המסחריים בבית הנערה לשימושים ציבוריים בלבד- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין שימוש מסחרי בבית הנערה.

לטענות להוראות התכנית: כי יש להציג בהוראות התכנית לוח שטחים נפרד לאיחוד וחלוקה, להציג בטבלת המגרשים את שטחו של כל תא שטח של מגורים א' בנפרד, יש לקבוע כי נייד זכויות אינו מחייב פרסום הקלה, יש להתייחס לגודל דירה ממוצע שמגיע לכ- 142 מ"ר עקב הדרישה ל- 20 % יח"ד קטנות ועל כן יש להגדיל את מס' יח"ד בתכנית, ויש לבטל את התניית מימוש הזכויות בהרחבת צומת רמתיים וז'בוטנסקי- לדחות את הטענות- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה ולעניין הצפיפות. עריכת הוראות התכנית הנה בהתאם לנוהל מבא"ת. לעניין נייד הזכויות סבורה הועדה כי הסרת המגבלה לנייד זכויות עלולה להפר את האיזון התכנוני בתכנית. לעניין הצגת טבלת השטחים במגורים א' ראה מענה להתנגדויות זהות.

לטענה כי יש לתת ביטוי למגבלות הבניה במגרשי מגורים ב' בטיפוס C - לדחות את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין בינוי מטיפוס C.

לטענה יש להגדיל את הצפיפות במתחם הצפוני בשיעור דומה למתחם הדרומי -לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

17. תגובת הימנותא באמצעות עו"ד אבי מיכאלי, ממשרד אמיר יקותיאל ושות', חלקות 42, 43, גוש 6442,

לטענה כי נפלה טעות ברישום הבעלים בחלקה 42, כאשר הימנותא הם בעלים יחידים בחלקה ובטעות נרשם מר עפרון כבעלים של 78.3%. נדרש תיקון הטבלאות והקצאת הזכויות בהתאם - לקבל את הטענה - בהתאם לעמדת הועדה מקומית והשמאי המייעץ לוועדה אכן נפלה טעות סופר ברישום הבעלות בחלקה 42, על כן חלקה 42 תירשם ע"ש הימנותא והזכויות שהוקצו יתוקנו בהתאם.

לטענה כי 5.28 יח"ד חלק מזכויות הימנותא הוקצו במגרש 212 בו יש ריבוי בעלים דבר שיש בו בכדי לעכב את מימוש הזכויות לזמן בלתי ידוע וזאת ללא מתן ביטוי לך בזכויות התמורה - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מקדם המושע.

לטענה כי למתנגדת הוקצו זכויות בניה משותפות עם מר עפרון, עבור זכויותיה בחלקה 43 ללא קשר בין הבעלים, על כן מבוקש להפריד את הזכויות להקצתן בנפרד לכל אחד מהבעלים - לקבל את הטענה - בטבלה נפלה טעות סופר והנושא יתוקן לעת מתן תוקף.

לטענה כי למתנגדת עומדת הזכות לזכויות נוספות עבור שימוש העירייה במגרש כמגרש כדור רגל וזאת בהתאם להבטחת העירייה שהימנותא תזכה לזכויות בניה שיהלמו את השימוש המתמשך במגרש - לדחות את הטענה - שווי קרקע מצב נכנס נקבע עפ"י יעוד קרקע תקף ולא עפ"י הסכמים בין הבעלים לעירייה לעניין שימוש.

18. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מר מרדכי גרינפלד ע"י עו"ד ולצ'יק, גוש 6442, חלקה 18:

לטענה כי בהוראות התכנית לא נקבעו שימושי למגרש המסחרי 101 שהוקצה למתנגד, באופן שיאפשר שימוש מסחר קמעונאי, סיטונאי, בתי קפה, מסעדות, בתי מאפה, קונדיטוריה, חנויות, מרפאות, שירותים רפואיים, מכוני יופי, מרפסות, בתי מרקחת, משרדים, משרדי מכירות, הייטק, בנקים, בתי דואר, שטחים לוגיסטיים, לוקרים, נקודות איסוף, מתקני ספורט, תצוגה, מחסנים, חניה - לדחות את הטענה - הועדה קבעה שימוש של מסחר והיא מבהירה כי מדובר במסחר קמעונאי המשרת את סביבת המגורים הקרובה מעבר לכך הועדה לא מוצאת לנכון לקבוע את פרוט שימושי המסחר ובלבד שלא יהיה בשימושים אלה מטרד, לאישור היחידה הסביבתית לעת הוצאת היתר בניה.

לטענה כי יש לאפשר שימוש מסחרי בקומת המרתף הראשונה. ולאפשר העברת שטח עיקרי לקומת המרתף - לקבל את הטענה בחלקה - הועדה סבורה כי אין מניעה להעביר שטחים עיקריים מקומות עיליות למרתף לשימוש מסחרי ובלבד שיינתן תקן חניה מלא בתת הקרקע בתחום המגרש.

לטענה כי תצורת המגרש המסחרי בעייתית וקווי הבניין הקבועים בו אינם מאפשרים את ניצול הזכויות המוקצות לו. מוצע ליצר מגרש מלבני - לקבל את הטענה - המגרש יתוכנן בצורה מלבנית לכוון השב"צ ויאפשר קו בניין 0 כלפי השב"צ, מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.

לטענה כי יש לאפשר מעבר להולכי רגל ע"י גשרון מעל נחל הדר דרך השב"צ שיחבר בין המגרש לבין השכונות המתוכננות ממזרח - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי. הועדה סבורה כי גשרון מעל הנחל יאפשר נגישות יעילה ובטוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים שתחבר בין הגדה המזרחית של המתחם הצפוני לבין השטח למבני ציבור ומסחר המוצעים מצידו השני של הנחל.

לטענה כי זכויות התמורה של המתנגד קופחו ביחס לזכויות התמורה שהוקצו במתחם הדרומי, מבקש להשוות את זכויות הבניה בשני המתחים - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

**לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית נמוכה ואינה תואמת את תמ"א/35- לדחות את הטענה-
ראה מענה כללי לעניין צפיפות.**

**לטענה כי הגבלת הבניה לטיפוס C במגרש 203, שהוקצה למתנגד מקפחת את המתנגד וחייבת
לקבל ביטוי בטבלאות האיזון וההקצאה- לדחות את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין
טיפוס C.**

**לטענה כי המושע בין עיריית הוד השרון לבין בעלים פרטיים במגרש התמורה פוגעת במתנגד
ובקנייניו- לדחות את הטענה- מטבלת האיזון וההקצאה עולה כי הובא בחשבון מקדם מושע
הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייצג לועדה לפיה אין מקום למתן מקדם מיוחד להקצאת
הזכויות עם עיריית הוד השרון, אין הבדל בין הרשות המקומית לכל בעלים אחר.**

**לטענה כי התכנית קובעת שלביות כמותית בהוצאת היתרי בניה שתלויה בהתקדמות ביצוע
התשתיות ו/או קו הניקוז, תוך יצירת "מרוץ ניצול זכויות בניה" בין הבעלים השונים עם עדיפות
במימוש לעיריית ת"א וליתר הבעלים המוסדיים הגדולים, שכבר התקשרו בהסכם קומבינציה
הכולל את כלל בעלי הזכויות במגרש התמורה. לבקשה להוציא את המגרש המסחרי מהוראת
השלביות-לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות. הועדה מציינת, כי שלבי
הביצוע חלים על כל הזכויות בתחום התכנית באותה מידה ללא העדפת גורם כזה או אחר.**

**לטענה כי מקדמי השווי אינם נכונים ואינם תואמים את עקרונות השומה שצורפו לטבלאות
ההקצאה, מקדמי מושע שגויים במצב קיים, פער במספר יח"ד ארוו' לדונם בין חלקות שונות,
חסר טבלת מגרשים הכלולים באיחוד וחלוקה- לדחות את הטענה- מקדמי השווי נקבעו בהתאם
לשיקול דעת שמאי התכנית והינם בתחום הסביר. לעניין מקדמי המושע ראה מענה כללי.**

**לטענה כי השומה אינה מתייחסת לשימושים המסחריים שהוקצו במתחם בית הנערה- לדחות
את הטענה- ראה מענה כללי לעניין שימושי מסחר בבית הנערה.**

**לטענה כי התכנית עדיין מציגה את הר/160 כתכנית מאושרת- לקבל את הטענה בחלקה-
בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות ומסמכי התכנית לרבות טבלת האיזון וההקצאה
תוקנו ולא התייחסו לתכנית הר/160 כתכנית מאושרת. אולם בסעיף 1.6. בהוראות התכנית תכנית
הר/160 מופיעה תחת בכותרת תכניות מאושרות. על כן הועדה מחליטה לתקן את הוראות
התכנית בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.**

**לטענה כי יש לעדכן את הנספח הנופי בהתאם למגרש המסחרי- לקבל את הטענה- מסמכי
התכנית יותאמו לתשריט התכנית.**

**לטענה כי התכנית מקנה סמכויות יתר לרשות המקומית לעבודות תשתיות בתוך מגרשי מגורים
א' תוך פגיעה בקניין הפרטי- לדחות את הטענה ראה מענה כללי. מימוש השטחים הציבוריים
וביצוע עבודות ציבוריות יעשה על פי דין.**

**לטענה כי אי קביעת תקן חניה מחייב בתחום בית הנערה עושה לפלסתר את הוראות התכנית
בדבר פתרון חניה- לקבל את הטענה בחלקה- יובהר בהוראות התכנית כי החנייה במתחם בית
הנערה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בניה ובהתאם לשימוש המבוקש.**

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

19. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם קרן ישראל ואח', חלקה 8 גוש 6443:

לטענה כי התכנית המופקדת פגעה במתנגדים ובקניינים מאחר שהקצתה להם מגרש תמורה במושע עם עוד בעלים נוספים ובתמורה לחלקת המקור הקצתה להם רק 94% במגרש תמורה. בתכנית המתקנת פגם זה החמיר והוקצו להם זכויות בארבעה מגרשי תמורה שונים. כחלק מן התמורה הוקצה למתנגדים מגרש תמורה ביעוד שפ"פ- לקבל את הטענה בחלקה- לעניין המושע במצב יוצא ראה מענה כללי. הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לועדה כי השווי היחסי נשמר.

לטענה כי יש לבטל את מקדם ההפחתה במצב קודם בגין פולש, במקרקעין התנהל בשנת 2014 הליך לפינוי 22 נתבעים שהסתיים בפסק דין לטובת המתנגדים, דהיינו אין כיום פלישות בשטח, ככל שקיימות פלישות חדשות יהיה קל לפנותן, והפינוי אינו מצדיק הפחתה בשיעור 5 % שווה ערך של כ- 4 מליון ש"ח, לקבל את הטענה בחלקה, יש לבדוק האם הפולש פונה מהשטח. במידה ובשטח אין פולשים יש לבטל את ההפחתה. ככל שקיימת פלישה בשטח ההפחתה תשאר על כנה ללא קשר לזהותו ולמשך שהייתו בשטח או התחשבות במידת הקושי לפינויו. ככל שהמגרש מוקצה לאותו בעלים במצב הנכנס והיוצא אזי אין מקום לתת הפחתה בגין פולש.

ליתר הטענות ראה מענה לתגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מרדכי גרינפלד לעיל.

20. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם כפר הדר, מפעל מים אגודה שיתופית בע"מ, חלקות 94, 97, גוש 6442, חלקות 9, 138, גוש 6443:

לטענה כי להבטיח בהוראות התכנית את המשך הפעלת הבארות ע"י המתנגדת- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי אין מקום לקביעת זהות מפעילי מתקנים הנדסיים בתחום התכנית. נושאים אלה עליהם להיות מוסדרים על פי דין ו/או בהסכמים שאינם חלק מהתכנית.

לטענה כי התכנית פוגעת בבאר מים קיימת, דרך מס' 804 מתוכננת בתחום רדיוס מגן א' ודורסת את הבאר ואת הפיבוקס המיועד לשימור- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה לעיל. לעת התכנון המפורט לביצוע בסלילת הכביש יובטח שימור הבאר והפילבוקס.

לטענה כי יש להכניס את מלוא חלקה 94 לאיחוד וחלוקה תוך מתן הקצאת תמורה למתנגדת בגין זכויות במלוא החלקה, באיחוד וחלוקה נכללו רק 411 מ"ר- לקבל את הטענה- כל שטח החלקה יכנס לתחום האיחוד והחלוקה.

לטענה כי התכנית מפזרת את זכויות התמורה של המתנגד בין שני מגרשים, יש לרכז את הזכויות במגרש אחד- לדחות את הטענה- זכויות התמורה הוקצו בהתאם למסגרת התכנונית הקבועה בתכנית ובהתאם לשיקולים שמאיים בהתאם לחוק ולתקינה השמאית, תוך צמצום ריבוי בעלים ככל הניתן.

ליתר הטענות ראה מענה לתגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מרדכי גרינפלד לעיל.

21. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם עמוס פלינט, חלקה 32, גוש 6442:

לטענה כי התכנית אינה מפרטת את גודל מגרש 117 שמוקצה למתנגד והלכה למעשה לא ניתן לדעת את היקף זכויות הבניה המותרים עליו- לקבל את הטענה בחלקה- יש להשלים את טבלה 5 ולציין את גודל המגרשים ביעוד מגורים א'.

לטענה כי התכנית משנה את יעוד חלקה המערבי של חלקת המתנגד לשצ"פ תוך סימונה לאחוד וחלוקה ללא מתן ביטוי לכך בטבלת האיזון וחלוקה- לדחות את הטענה- בחלקה 32 מיועדת לאזור מגורים א ובחלקה המערבי לשצ"פ הועדה קובעת כי השטח המסומן לשצ"פ לא יסומן לאיחוד וחלוקה ויינתנו לגביו הוראות הפקעה כמו כן לעת מתן תוקף יתוקן הגבול הדרומי של מגרש 117 באופן שיתלכד עם גבול חלקה 32.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי אין התאמה בין גבולה הדרומי של חלקה 32 לבין גבול מגרש 117, דבר שמהווה למעשה איחוד וחלוקה על שטח שאינו בתחום האיחוד וחלוקה - לקבל את הטענה - כאמור לעיל לעת מתן תוקף תעודת המדידה ויתוקן גבול המגרש. אין איחוד וחלוקה בחלקה יש להתאים את גבול תא שטח 117 לגבול החלקה 32.

ליתר הטענות ראה מענה לתגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מרדכי גרינפלד לעיל.

22. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם בעלי זכויות בחלקה 41 גוש 6443:

לטענה כי הקצאת הזכויות במגרש 211 במושע מנוגדת לעקרונות האיחוד וחלוקה, יש למזער את המושע ע"י חלוקת המגרש - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מושע, מדובר בתכנית רחבת היקף שכוללת מספר רב של בעלי זכויות בקרקע ואין מנוס ממתן זכויות תמורה במגרשים משותפים תוך מזעור בעלויות ככל הניתן ובהתאם לחוק ולעקרונות השמאיים.

לטענה כי הגבלת הבניה לטיפוס C במגרשי התמורה של המתנגדים מקפחת את זכויות המתנגדים - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין טיפוס בניה C.

לטענה כי יש להקל בקווי הבניין במגרשים 210 ו- 21 ובמרחק המנימלי בין הבניינים - לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי המרחק בין הבניינים וקווי הבניין שנקבעו הנם סבירים לבניה רוויה ומאפשרים מרווח ראוי המאפשר מעבר אור ואויר, גינון ופרטיות ואין מקום לשנותו.

לטענה כי יש לאפשר שתי כניסות לחניה תת קרקעית, למגרש 210 - לדחות את הטענה - בתכנית בינוי יקבעו מספר הכניסות ומיקומן בכל מגרש, באישור הועדה המקומית הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

ליתר הטענות ראה מענה לתגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מרדכי גרינפלד לעיל.

23. תגובת אלישבע ונעם צור, גוש 6442, חלקה 114 -

לטענה, כי יש לאפשר בהוראות התכנית לחלקה 114 לממש זכויות בנייה של סה"כ 4 יח"ד בשטח מגרש מנימלי שהוא פחות מ- 1200 מ"ר כקבוע בהוראות התכנית המוצעת, למגרש חסרים 70 מ"ר. כמו כן יש להחריג את מימוש זכויות הבניה במגרש מהתניות התחבורתיות וביצוע התשתיות (עד 30%) - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה. לעניין הבקשה לבנייה בתחום מגורים א' ללא ההתניות שנקבעו בהוראות התכנית לעניין ביצוע תשתיות סבורה הועדה כי תוספת יחידות הדיור בתחום מגורים א' הנה זניחה ולפיכך היא קובעת כי התניות הביצוע לא יחולו.

לטענה כי יש לכלול את המגרש ביעוד מגורים א' בתחום האיחוד וחלוקה כך שיהיה אפשר לרשום את החלקה החדשה אצל רשם המקרקעין ולאפשר את מימוש הזכויות מכח תכנית זו, כמו כן יש לקבוע כי רשום המקרקעין יחול על הועדה מקומית ועיריית הוד השרון - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי. הועדה לא רואה לנכון לכלול שטחים ביעוד מגורים א' שחלקו בנוי באיחוד וחלוקה.

לטענה כי לקבוע בהוראות התכנית כי רישום המקרקעין של החלקה החדשה יעשה על ידי עיריית הוד השרון, ו/או הועדה המקומית - לדחות את הטענה - אין זה מעניינה של תכנית לקבוע על מי חלה החובה לרשום את החלקות החדשות.

לטענה כי יש להרחיק את הנחל מגבול החלקה במרחק שלא יפחת מ- 15 מ' - לדחות את הטענה - מקום ערוץ הנחל הנו עפ"י הערוץ הקיים ואין מקום להטייתו, התכנית יעדה רצועת שצ"פ שמפרידה בין הנחל לבין מגרש 114.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש לתקן את הנספח הנופי כך שיתאים ליתר מסמכי התכנית- לקבל את הטענה- הנספח הנופי ויתר נספחי התכנית יתוקנו בהתאם לתשריט המוצע ובתיאום עם לשכת התכנון.

24. תגובת עו"ד אנה קופרמן (גרוניצקי ושות') בשם מר יאיר אהרנוביץ' ואח', חלקות 7, 17, 27, גוש 6442 וחלקות 5, 6, 12, 26, 27, 139, 140 וחלק מחלקה 11 בגוש 6443, :

לטענה כי יש לתקן את כמות יח"ד במתחם הצפוני בהתאם לכמות יח"ד במתחם הדרומי- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ומתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי קביעת 20 % מיחידות הדיור כיחידות קטנות גורמת לגודל דירה ממוצע של כ- 155 מ"ר, תוצאה שתגרום בקושי רב בשיווק יחידות הדיור ותפגע בערך המגרשים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות בנייה.

לטענה כי טבלת ההקצאה והאיזון מוקצות זכויות לא מסוימות בכל אחד מארבעת מגרשי התמורה, דבר שיפגע בבעלי הזכויות וימנע מהם לנצל את קניינם. מבקשים לשנות את ההקצאה באופן שזכויות קטנות ירוכזו באחד המגרשים, 256 בלבד ואילו יתר הבעלים יוקצו בכל אחד מהמגרשים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי. הועדה לא מצאה לנכון להתערב בשיקול דעתו של השמאי.

לטענה כי לגב' אורה גרוביץ בעלת מלוא הזכויות בחלקה 6 גוש 6443, במצב נכנס נרשם שטח של 10,956 מ"ר במקום, 11,849-לקבל את הטענה בחלקה- הועדה מורה לשמאי התכנית לבדוק את גודל החלקה וככל שנפלה טעות ברישום גודלה יש לתקן את טבלאות האיזון בהתאם.

25. תגובת עו"ד ציפי מרגלית בשם ועד הפעולה מערב הוד השרון, :

לטענה כי השינויים המוצעים במסגרת הליך לפי 106 (ב) הנם משמעותיים ודרמטיים ביחס לתכנית המופקדת, ומחייבים תכנון מחדש של תחומי התחבורה על בסיס בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) ושטחי הציבור- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי התכנית תגרום להכבדה תחבורתית קשה ובלתי סבירה על כל האזור שכיום סובלים מעומסי תנועה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי ומענה מפורט להתנגדויות זהות.

לטענה כי השטחים לשטחי ציבור הנם כ- 40 % בלבד משטח התכנית ואינם מספקים את תוספת יח"ד מעבר למופקד- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור ולעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי השינוי המוצע בתכנית מגדיל את יחידות הדיור בכ- 15 % ומהווה הכבדה ניכרת ובלתי סבירה על הסביבה- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה כי הפחתת שטחי הציבור ע"י הוספת שטחי מסחר אינה מתיישבת עם הגדלת היקף יח"ד ומהווה הכבדה נוספת על תשתיות התחבורה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין בינוי והסביבה.

לטענה כי הוצאת 240 יח"ד במגורים א' מהוראות השלכיות בנושאי תחבורה גורמת להכבדה מידית על הסביבה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי בדיקת ההתכנות התחבורתית שנערכה לתכנית אינה מעודכנת ואינה מתייחסת לכל הבניה המתוכננת- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי תחבורה ותשתיות.

לטענה להעדר פתרונות תחבורה וחיבורים לכבישים ארציים, כביש 4 לכביש 5 או 6-לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי שלבי הביצוע התחבורתיים אינם נותנים מענה לצרכים התחבורתיים הנובעים מהתכנית, נדרש לקבוע שלבי ביצוע תחבורתיים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי תחבורה ותשתיות.

26. תגובת עו"ד רונית לירן שקד בשם חברי ועד הפעולה לשמירת כפר הדר ומתחם בית הנערה-

לטענה כי יש לערוך בדיקת התכנות תחבורתית אשר תתייחס בין היתר לכל יחידות הדיור בתכנית הבדיקה שנערכה הפכה להיות חסרת ערך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי תחבורה ותשתיות.

לטענה כי שי להחיל את מגבלות סטייה ניכרת שנקבעו ביחס לבינוי מדגם C גם על טיפוסים A ו- B וזאת לאור פוטנציאל תוספת יח"ד ניכרת עקב גודל דירה ממוצע שהוא גדול יחסית- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי אין צורך בהגדרת בינוי A ו B כסטייה ניכרת, היות בינוי זה אינו בממשק ישיר עם ממבני מגורים א' קיימים.

לטענה כי אין התייחסות לרכבת הקלה האמורה להגיע אל המתחם לאור אישורה של מש/1- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי אין מיפוי עצים בוגרים כנדרש עפ"י חוק- לקבל את הטענה- עפ"י החלטת ועדת המשנה להתנגדויות תנאי לאישור התכנית הנו אישור פקיד היערות.

27 – 40. תגובות תושבים אלה חרס, מיטל רביב – פלג, ראובן פלג, רפאל בן מרדכי, ציון ברהום, שאול עיני, אבי אלעזרי, טל מרגולין, ירון שחראורי הישראלי, עמונאל הישראלי, יעקב לזרוביץ, מיכל פיפרנו, וגיטי קירשן, ואח':

לטענה כי התכנית אינה מתאימה לרוח הישוב ולתשתיות הקיימות ותפגע בצביון הכפרי - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות וכן לעניין הבינוי בתכנית והסביבה הקרובה.

לטענה כי התכנית תוסיף עומסי תנועה שכבר היום קיימות וכי היא אינה מציעה פתרונות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי התכנית תפגע באיכות החיים ותגביר את עומס התושבים על השטחים הירוקים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הבינוי בתכנית ולעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי התכנית תכביד על התשתיות (ביוב, מים, חשמל) ותגרום לקריסתן- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תשתיות.

לטענה כי התכנית תעמיס על שטחי הציבור, גני הילדים כבר היום עמוסים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי הבינוי המוצע גבוה ויפגע בבניינים הקיימים בסביבה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מבנים מטיפוס C, וכן לעניין הבינוי בתכנית והסביבה הקרובה.

לטענה כי הצפיפות אינה מתאימה לאופי האזור ולשכונות הכפריות, והיא מתאימה למתחמים גדולים יותר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הצפיפות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

41. תגובת עו"ד יוספה כהנא וינקלר, בשם פרנקשטיין ואח', חלקות 108-110, 113 – 114 גוש 6442:

תומכים בתכנית במתכונתה המתוקנת כפי שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) לחוק, ומבקשים לבצע תיקון טכני בנספח הנופי ולהתאימו לתשריט המתוקן ולשינויים המוצעים בו כך למשל, לכלול את הדרך המשולבת מצפון למגרשי המתנגדים עם רצועת השצ"פ, תיקון מס' התא שכולל את המגרשים בהתאם לתשריט- לקבל את הבקשה- נספחי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטת הועדה ויותאמו לתשריט המתוקן בתיאום עם לשכת התכנון.

42. תגובת מר ציון עפרי בשם משפ' וייסמן, חלקה 41 גוש 6443:

לטענה כי זכויות התמורה של המתנגדים פוצלו לתאי שטח 211, 212 ו- 267, מבקשים לרכז את זכויות המשפחה בתא שטח 212 כאמור בתקן 15- לקבל את הטענה בחלקה - , זכויות הבניה ירוכזו ככל הניתן בתא שטח אחד במידה והדבר אינו פוגע באיזון טבלת ההקצאה והאיזון ובכפוף לאמור בפרק כללי לעניין מושע.

לטענה כי מגרשי התמורה כוללים בעלים רבים עניין שמקשה על מימוש הזכויות, יש לפצל את מגרשי הבניה למגרשים קטנים במטרה להביא למימוש יותר מהיר של התכנית- לדחות את הטענה-גודל המגרשים נקבע משיקולים תכנוניים. חלוקת הזכויות בין הבעלים תעשה בהליכים משלימים לפי הדין.

לטענה כי לאחר הדרישה ל- 20 % יח"ד קטנות מתקבל במגרשים 212 ו- 211 גודל דירה ממוצע 130 מ"ר שלא ניתנים לנצול ואין בהם תועלת לבעלים וישמשו רק לגביית היטלי השבחה, מבקש להגדיל את הצפיפות ללא הגדלת זכויות בניה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי עפ"י תקן 15 נדרש פירוט מזערי בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה, חסר בטבלה שווי יחסי אקוו', חסר בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי במקדמי התאמה לא הביאו בחשבון את מיקום חלקה 41/6443 בצמידות דופן לבנייה חדשה בעלת אופי צמודי קרקע, ואת זמינות החלקה ביחס לחלקות אחרות- לדחות את הטענה- מקדמי השווי נקבעו בהתאם לשיקול דעת שמאי התכנית והנן בתחום הסביר.

לטענה כי למקדם אקוו' ליח"ד בטיפוס B נקבע ל- 1.0 ואילו טיפוס A, C ל- 1,07 ללא נימוק בטבלת ההקצאה והאיזון- לדחות את הטענה- המקדמים שנקבעו ע"י שמאי התכנית נמצאים בתחום הסביר. יחד עם זאת במסמך הנלווה לטבלת האיזון יתווסף פרק תחשיבים מורחב בתיאום עם השמאי היועץ של הועדה.

לטענה כי מגרשי התמורה לא יוחדו לבעלים, דבר שיוצר פיזור הזכויות וחלק מיח"ד יפוצלו למספר בניינים בתוך המבנן ואף למגרשים אחרים- לדחות את הטענה -גודל המגרשים נקבע משיקולים תכנוניים. חלוקת הזכויות בין הבעלים תעשה בהליכים משלימים לפי הדין.

43. תגובת עו"ד שפירא בשם מש' שפירא, חלקות 75 ו- 75, גוש 6443:

לבקשה כי רישומם במקרקעין יהיו יחדיו בסמיכות אחת, ביחידות רישום נפרדות משאר הבעלים, דבר אשר יחסוך בהליכים שמשפטיים והוצאות פירוק- לקבל את הטענה בחלקה- זכויות הבניה ירוכזו בסמיכות אחת ככל הניתן ובמידה והדבר אינו פוגע באיזון טבלת ההקצאה והאיזון ובתיאום עם היועץ השמאי של הועדה ובכפוף לאמור בפרק כללי לעניין מקדם מושע.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי הצפיפות במתחם הצפוני נמוכה ואינה תואמת תמ"א/35 ואינה תואמת אפשרויות התכנון כפי שאפשרה המועצה ארצית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

44. תגובת צבי שוב בשם נעמי אסיף, חלקה 242, 241 גוש 6442

חוזר על טענות שהוגשו בכתב ההתנגדויות לתכנית לעת הפקדתה, ראה מענה כללי ומענה מפורט להתנגדות.

לחילופין מבקש להגדיר באופן קונקרטי וספציפי לגבי חלקות המתנגדת שניתן יהא לבנות על פי גודל המגרש הקיים מספר יח"ד מקסמלי של 4 יח"ד / דונם ללא כל תנאי מוקדם של תשתיות ופיתוח- לקבל את הטענה בחלקה - לעניין גודל מגרש מנימלי ל- 4 יח"ד ראה מענה כללי. לעניין הבקשה לבנייה ללא ההתניות שנקבעו בהוראות התכנית בשלבי ביצוע תשתיות סבורה הועדה כי תוספת יחידות הדיור בתחום מגורים א' הנה זניחה ושלבי הביצוע לא יחולו.

45. תגובת מהנדס העיר, אדר' סרגיו ולינסקי, :

לבקשה לקביעת הוראה בתכנית שמאפשרת תפיסת חזקה בשטחים ציבוריים עם אישור התכנית - לדחות את הבקשה -ראה פרק כללי לעניין מימוש שטחי ציבור.

לבקשה לתוספת שימושים מסחריים במבני השימור בתחום בית הנערה הכוללים בית קפה, מסעדה, פנאי וביילוי- לקבל את הבקשה- עפ"י פירוט השימושים במתחם מתאפשרים גם בתי קפה, מסעדות וכו' הועדה קובעת כי הקף השטח לא יעלה על 200 מ"ר.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון וביצוע חיבור המשך רחוב הפרדס החדש עם דרך מס' 4- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי תחבורה ותנועה. בנוסף, הועדה סבורה כי תנאי זה עלול לדחות את מימוש התכנית לזמן ארוך ולא ידוע וזאת נוכח העובדה כי לעת הזו אין תחילה תכנון ו/או הסכמות ביחס לחיבור על כביש 4. הועדה סבורה כי אין מקום להתנות מימוש הזכויות בתכנית לחיבור שלא נבחן אין לו ביטוי בתכנית המתאר המתהווה ואף לא במסגרת בדיקות תחבורתיות שנערכו אגב הכנתה של התכנית. הועדה סבורה כי שלבי התחבורה המוצעים בתכנית אשר נבחנו בבדיקות התחבורתיות שלוו את התכנית נותנות מענה הולם לנושא התחבורה.

46. תגובת תמר טננבאום, שלמה ואורי לובלן, חלקה 41 גוש 6443, :

לטענה כי הצפיפות נמוכה ואינה עומדת בהוראות תמא/35- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

לטענות להוראות התכנית לטבלת ההקצאה - ראה מענה כללי.

לטענה כי יש להקצות לבעלי הזכויות את זכויותיהם יחד עם קבוצת בעלים נוספת במגרש תמורה אחד ולא בשלושה מגרשים, מבקש לצרף את הבעלים לקבוצת בעלים שתצורף בהמשך- לקבל את הטענה בחלקה- זכויות הבניה ירוכזו בסמיכות ככל הניתן ובמידה והדבר אינו פוגע באיזון טבלת ההקצאה והאיזון.

לטענה כי יש לתקן את מקדמי המושע במצב קיים, המקדם יוצר הפסד של 2,4 ד' לחלקה, היינו מעל 20 יח"ד ללא סבירת - לדחות את הטענה- אין להתערב בערכים שקבע שמאי התכנית לעניין המושע למעט הקניית אותם ערכים גם במושע במצב יוצא כמפורט בחלק הכללי בכפוף לאמור במענה הכללי לעניין מקדמי המושע.

47. תגובת עו"ד שלום זינגר בשם עיריית תל אביב, חלקות 1, 93, 95, 96 גוש 6442, :

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה לאופי חישוב שווי המקרקעין במצב הנכנס. עפ"י סעיף 8.5 לתקן 15 - הקצאת זכויות ושומת שווי הזכויות במצב הנכנס והיוצא בטבלאות האיזון- נקבע כי גודל המגרש אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס, יהיה השטח הרשום במרשם. השטח אותו ניתן היה להפקיע מכוח תכניות הר/600/20/א ומק/ד/7/א הינו כ-7 דונם לכל היותר. הוועדה פרסמה הודעות לפי 5 ו 7 לשטח של כ- 11 דונם (ההודעות פורסמו על סמך הערכה בלבד), ובנוסף לא נעשתה תפיסת חזקה בפועל מעבר להודעה והשטח לא נתפס בפועל- הכביש נסלל על 2.760 דונם בלבד. על כן נפלה טעות בהפחתת 11 דונם מהשטח הנכנס של המתנגדת. כמו עפ"י סעיף 8.5 לתקן 15 מורה כי יש להביא בחשבון את הפקעות העבר "ככל שהפקעות אלו משפיעות על שווי השוק בין מוכר מרצון לבין לקונה מרצון במצב הנכנס- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי.

לטענה כי יש להביא בטבלת האיזון וחלוקה את תכנית הר/160 בחשבון. בתכניות מאושרות- בסעיף קטן 7 להחלטה קבעה הוועדה כי "הבסיס לטבלאות ההקצאה והאיזון יהיה תכניות מאושרות ולא תכניות מופקדות". תכנית הר/160 עברה את כל הליכי האישור אולם לא פורסמה ברשומות והיא אינה בתוקף. שמאי הוועדה העניק תוספת ערך בגין תכנית הר/160, משום שוועדות התכנון והשוק התייחס אליה כאל תכנית בתוקף. לפיכך, קביעת הוועדה בסעיף 7 הינה שגויה. עמדת הוועדה אינה עולה בקנה אחד עם עמדת היועץ המשפטי לממשלה גם בנוגע לשאלת הפוטנציאל לצורך קביעת פיצוי לפי סעיף 197. ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית מופקדת ולא ניתן לסתור אותה. מכאן כי קיים פוטנציאל הגלום בקרקע ומשפיע על ערכה- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה לייעוד המקרקעין במצב הנכנס- במסגרת טבלאות האיזון והחלוקה, שונה יעוד המקרקעין במצב הנכנס ל"יעוד חקלאי", חרף העובדה כי המקרקעין אינם מיועדים לחקלאות ע"פ התכניות המאושרות. תכנית 6R מייעדת את המקרקעין לפיתוח ואילו התכנית המחוזית תמ"מ 21/3 מייעדת לאזור פיתוח עירוני. נכון אומנם כי 2/3 מן המקרקעין הוכרזו כקרקע חקלאית, אולם במפות ההכרזה סומנו המבנים אשר נבנו על הקרקע המוכרזת, ואין התייחסות שמאית לכך. השמאי לקח בחשבון בהתאם להוראות התקן את שווי המבנים הבנויים, אולם לא הביא בחשבון את השפעתם על שווי רכיב הקרקע במצב הנכנס, לגבי מבנים שאינם כשלעצמם בעלי ערך כלכלי בשל מצבם- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

48. תגובת עו"ד עו"ד סמדר רוזלי בשם קבוצת בעלי קרקע, חלקות 41, גוש 6443, שמאי שי סקיף.

לטענות בדבר הצפיפות הנמוכה וההבדל בין המתחם הצפוני לבין המתחם הדרומי ולעניין ההפקעות- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

לטענות בדבר הוראות התכנית, הגבלת שימושים בתחום שטחי הציבור ולגודל יח"ד ממוצע - ראה מענה כללי.

לטענות בדבר עקרונות השומה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי יש לקצות למתנגדים אשר זכאים ל 29 יח"ד, לפי חוות דעתם, במגרש 267 בו קיימות 31 יח"ד ולצרף אליהם במידת הצורך בעלי זכויות של 400 מ"ר, הקצאת כל זכויות התמורה במגרש אחד ולתקן את מקדמי המוש"ע- לדחות את הטענה- חלוקת זכויות התמורה הן במסגרת שיקול דעת שמאי התכנית והנן בתחום הסביר.

49. התנגדות עו"ד עידן הררי, בשם יורשי המנוח שוקרי יצחק ואח', חלקה 74, 75 גוש 6443, :

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי זכויות התמורה עבור גב' יונה גבאי ז"ל הוקצו בשני מגרשים, 215 ו- 217, במקום במגרש 216, יחד עם יתר הבעלים - לקבל את הטענה בחלקה - זכויות התמורה ירוכזו ככל הניתן עם יתר הבעלים ובאופן שאינו פוגע באיזון הטבלה

לטענה בדבר גודל יח"ד ממוצע שמגיע ל- 155 מ"ר - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבנייה.

לטענה לשיעור מקדם הפחתה בגין מושע ל- 11 בעלים נקבע ל- 0.9, במגרש 216 לא הופעל מנגנון מושע על אף שהוקצה ליותר מ- 11 בעלים, מבקשים לקבוע מקדם הפחתה של 0.8 במקום 0.9 - לדחות את הטענה - אין מקום להתערב במקדמי המושע כפי שנקבעו על ידי שמאי התכנית, יש לפעול במקרה זה על פי הכללים שנקבעו לעניין מושע בפרק הכללי. לבדיקת לשכת התכנון ושמאי התכנית.

50. תגובת עו"ד אילן הלוי בשם עדי שכטר (שפירא) ואח', חלקות 74, 75 גוש 6443.:

לטענה כי יש להבחין בין המתנגדים ממשפחת שפירא לבין מתנגדים אחרים בשמם משפחה זהה, שאין בניהם קשר. על כן מבקש שהקצאת זכויות התמורה למתנגדים תעשה בקבוצה אחד ובמגרש 214 - לקבל את הטענה בחלקה - מדובר בזכויות בנייה שהוקצו לבני משפחה אחת, זכויות הבניה ירוכזו ככל הניתן בתא שטח אחד במידה והדבר אינו פוגע באיזון טבלת ההקצאה והאיזון ובכפוף לאמור בפרק כללי לעניין מושע.

51. תגובת עו"ד חגי אורגד בשם רונית פניאס, חלקה 41 גוש 6443.:

לטענה כי למתנגדת יש שני מגרשים, אך עפ"י טבלת ההקצאה החדשה שפורסמה עולה כי למתנגדת נותר אך ורק מגרש אחד - לדחות את הטענה - זכויות התמורה של המתנגד הוקצו בתא שטח 267.

בכפוף לאמור לעיל מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית, החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.

עיריית תל אביב יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 10 למכרז - פרוטוקול מיום 09.02.2020 של הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

תאריך: 02/02/2020
ז' שבט תש"ף

הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

סדר יום לשיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2020003 ביום ראשון תאריך 09/02/20 י"ד שבט, תש"ף בשעה 17:00

- ראש העירייה ויו"ר הועדה המקומית
- סגן ראש העירייה וחבר ועדה
- חבר ועדה
- חבר ועדה
- חבר ועדה

מ ו ז מ נ י ם:

חברי ועדה

- מר אמיר כוכבי
- מר מאיר חלוואני
- מר רן יקיר
- מר רפאל בן מרדכי
- מר יגאל שמעון

מ.עירייה

- אדרי סרגיו וולינסקי
- אדרי יואב רוביסה
- גבי ילנה סולודוכין
- גבי ורד אליקים פרידמן
- גבי רעות אמסלם יציקסון
- גבי ילנה סולודוכין
- גבי אתי אלחדד
- מר רן היילפרן
- מר בני זיני
- מר מוטי פרוינד
- עו"ד ירון סולברג
- עו"ד אווה לוי
- גבי חנה בגדדי
- מנהל העיר
- מנהל העיר
- מנהל מח' רישוי על הבניה
- מנהל מח' תוכניות מתאר
- מנהל מח' השבחה
- מנהל מח' רישוי על הבניה
- מנהל מח' פיקוח על הבניה
- מנכ"ל העירייה
- גזבר הרשות
- מבקר העירייה
- יועמ"ש העירייה
- מנהל תחום בכירה לתכנון ובניה
- מנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה

נציג ממשלה

- מר ברק אוחיון
- פקד שמעון ברדה
- גבי היאלי מרקו
- גבי סיון פרקש
- מר יואל גירפי
- נציג כיבוי אש
- נציג משטרת ישראל
- נציגת היחידה האזורית לאיכות הסביבה
- רפרנטית אזורית צוות מרכז לשכת התכנון
- נציג בעל דעה מייעצת בועדה המקומית

מס' דף: -

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 2020003 בתאריך: 09/02/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	423-0781856	1/א/1310 מתחם בית הנערה	6442	1	1	3

תכנית מתאר מחוזית: 423-0781856**1: סעיף**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 2020003 בתאריך: 09/02/2020

שם: 1/א/1310 מתחם בית הנערה

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 181,068.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי	הר/הר/1310/א

בעלי עניין:

יזם:	וועדה מקומית	
מתכנן:	ערן מבל	
♦	יאיר דוידובסקי	
♦	שאול רוזנברג	
בעל עניין בקרקע:	עיריית תל אביב	
♦	עיריית הוד השרון	
מגיש:	וועדה מקומית	

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6442

17, 18, 19, 93, 95, 97, 1, 5, 6, 7, 16, 21, 23, 24, 35, 73, 94, 96, 106, 114, 236, 267

גוש: 6443

6, 7, 9, 10, 11, 23, 24

גוש: 6454

442

מטרת הדיון

המלצה למחוזית להפקדת תכנית להתנגדויות ולפרסום תכנית, לפי סעיף 77 - פרסום הודעה על הכנת תכנית וסעיף 78 - פרסום תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

מטרת התכנית:

תכנית לאיחוד וחלוקה להגדלת תחום השטח הציבורי במרכז מתחם 'בית הנערה' לצורך יצירת שטח רציף ואיכותי, המשמר באופן מיטבי את ערכי המקום, ללא שינוי בזכויות המוקנות מתוקף תכנית הר/1310 א' למגורים - זאת באמצעות העתקת זכויות עבור 241 יח"ד באמצעות שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים, וכתוספת זכויות בניה.

הערות בדיקה:

סמכות: ועדה מחוזית.

מיקום התכנית: חלק ממתחם בית הנערה בחלקה המערבי של הוד השרון בשכונת כפר הדר, מצוי בין הרחובות: הבנים - מצפון, ההכשרות - ממערב, העבודה - ממזרח ואנשי בראשית מדרום. כמו כן התכנית כוללת שטחים מדרום למתחם בית הנערה.

שטח התכנית: 181.068 דונם.

מגיש ויזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה- הוד השרון.

בעלויות: עיריית הוד השרון ועיריית תל אביב, כמפורט להלן:

בעלויות לפי תאי שטח (ע"פ טבלת הקצאה ולוחות איזון של תכנית הר/1310/א' :

251	– עיריית ת"א	100%
252	– עיריית ת"א	100%
253	– עיריית ת"א	100%
254	– עיריית ת"א	100%
260	– עיריית ת"א	100%
401	– מדינה (יירשם ע"ש עיריית הוד השרון כשב"צ)	

רקע תכנוני ומטרת התכנית

תכנית כפר הדר הוד השרון מס' הר/1310/א, פורסמה לאישור בעיתונים ביום 22.11.19. התכנית בשטח של כ- 619 דונם, מכוונת להקמת שכונת מגורים בת 2,496 יחידות דיור במובלעות השטחים של שכונות המגורים הוותיקות של כפר-הדר, כולל מבני מגורים במתחם בית-הנערה.

תכנית הר/1310/א כללה במתחם בית הנערה אזור של מגורים צמודי קרקע (תאי שטח 105-101), אזור מגורים ג (תאי שטח 251 ו- 252), שטח לבנייני ציבור, מבנים לשימור ושטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 300).

מטרת התכנית הינה לאפשר יצירת שטח ציבורי רציף ללא מגורים במתחם בית הנערה, למעט צמודי הקרקע בחלק המזרחי של המתחם (תאי שטח 105-101), והעברת 241 יח"ד ממרכז מתחם בית הנערה, באמצעות איחוד וחלוקה, למגרשים חלופיים, וכתוספת זכויות בניה.
התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מצב מאושר על פי תכנית הר/1310/א שפורסמה לתוקף

במתחם בית הנערה:

תא שטח 300: ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח של כ- 77.9 דונם, זכויות בניה לכל מבנה לשימור יהיו על פי הקיים בשטח. ניתן יהיה להרחיב, לשפץ ולהשמיש את המבנים הקיימים בשטח, באופן שיותאמו לדרישות ותקנים, באישור הוועדה המקומית. לכל מבנה תתאפשר תוספת בניה להתאמה לתקנות הבטיחות והנגישות של עד 5% מהשטח הבנוי הקיים. בנוסף, יתאפשרו במתחם שימושים מסחריים נלווים בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר. יתר המבנים ישמשו כמבני ציבור.

מתחם זה מוגדר בתכנית כמתחם לשימור – כולל מבנים לשימור בדרגות שימור שונות, ובשטחים הלא מבונים הותרו שימושים של גינון, נטיעות, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, תשתיות וחניה ציבורית במקומות המסומנים לכך.

מתחם זה מוטמע בנספח אתרי מורשת של תכנית הר/2050 – המתחם מוגדר כ"מתחם נופי לשימור". זהו "מרחב ציבורי בעל חשיבות" שבו ישנם מבנים בעלי חשיבות מדרגה א' וכן מדרגה ב'. בנוסף, קיימים 2 מתקנים של מערך מים בעלי חשיבות מדרגה א'.

תא שטח 251-252: ביעוד מגורים ג' בשטח של כ- 14.8 דונם, בתא שטח 251-109 יח"ד, בתא שטח 252-132 יח"ד, **בסה"כ 241 יחידות דיור.** בינוי: קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.
תא שטח 404: ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח 15 דונם, שטח עיקרי 9000 מ"ר + שרות 4500 מ"ר מעל הכניסה ועוד 12,000 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה.

מחוץ למתחם בית הנערה:

תא שטח 253: ביעוד מגורים ג', בשטח של כ- 3.3 דונם, 38 יחידות דיור, קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.
תא שטח 254: ביעוד מגורים ג', בשטח של כ- 6.33 דונם, 77 יח"ד, קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.
תא שטח 401: ביעוד ממבנים ומוסדות ציבור, בשטח של כ- 9 דונם, 5395 מ"ר עיקרי וכן 2700 מ"ר שרות מעל הקרקע, בינוי של 2 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף אחת.
תא שטח 260: יעוד מגורים ג', בשטח כ- 5.7 דונם, 84 יח"ד, קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.
תאי שטח 506, 507: ביעוד שצ"פ
תא שטח 602: ביעוד נחל.

התכנית המוצעת:

- (1) שינוי יעוד מגורים ג' במתחם בית הנערה, (תאי שטח 251, 252 במצב מאושר) לשטח משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- (2) שינוי יעוד מבני ציבור (תא שטח 401 במצב מאושר) - למגורים ג' (A401), לטובת 148 יח"ד, בבינוי של 5-9 קומות, הבניה הנמוכה בממשק למגורים קיימים.
- (3) בתא שטח 253 מוצעות כעת 60 יח"ד (תוספת של 22 יח"ד ל-38 יח"ד במצב מאושר) ושינוי מ-7 קומות ל-9 קומות.
- (4) בתא שטח 254 מוצעות כעת 118 יח"ד (תוספת של 41 יח"ד ל-77 יח"ד במצב מאושר) ושינוי מ-7 קומות ל-9-6 קומות.
- (5) בתא שטח 260 מוצעות 114 יח"ד (תוספת של 30 יח"ד ל-84 יח"ד במצב מאושר) ושינוי מ-7 קומות ל-8 ו-9 קומות.
- (6) ביטול חלק מהמבנים שסומנו להריסה (בי"ס דמוקרטי) בתכנית הר/1310/א, ותוספת זכויות בניה עבור מוסדות חינוך במתחם.

המלצות

- הצוות המקצועי ממליץ לוועדה המחוזית, להפקיד תכנית בתנאים הבאים:
1. הכנת טבלאות איזון וחלוקה בתחום התכנית, בתיאום עם שמאית הוועדה.
 2. פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.
 3. ביטול סימון הריסת המבנים בתחום בית הנערה כך שהעירייה תוכל לשמר או להרוס את המבנים בהתאם לצרכיה. מבנים לשימור - יהיו ללא שינוי.
 4. הכנת נספח תנועה, בהתאם להנחיית יועצת התחבורה של העיריה.
 5. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

החלטה:

תאריך: 11/02/2020
ט"ז בשבט תש"ף

הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

פרוטוקול דיון והחלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2020003 ביום ראשון תאריך 09/02/20 י"ד שבט, תש"ף בשעה 17:00

השתתפו:

חברי ועדה

מר אמיר כוכבי	- ראש העירייה ויו"ר הועדה המקומית
גב' יעל עבוד ברזילי	- סגנית ראש העירייה ומ"מ יו"ר (משקיפה) הועדה
מר מאיר חלואני	- סגן ראש העירייה וחבר ועדה
מר רן יקיר	- חבר ועדה
מר רפאל בן מרדכי	- חבר ועדה
מר יגאל שמעון	- חבר ועדה

מ.עירייה

אדרי' סרגיו וולינסקי	- מהנדס העיר
אדרי' יואב רוביסה	- אדריכל העיר
גב' ילנה סולודוכין	- מנהלת מח' רישוי על הבניה
גב' ורד אליקים פרידמן	- מנהלת מח' תוכניות מתאר (ע 17:50)
גב' הילה חברוני	- בודקת תוכניות במח' התכנון
גב' רעות אמסלם יציקסון	- מנהלת מח' השבחה (ע 17:40)
גב' ילנה סולודוכין	- מנהלת מח' רישוי על הבניה
גב' איילת לרר	- מנהלת מח' נכסים והפקעות
עו"ד ירון סולברג	- יועמ"ש העירייה
עו"ד אווה לוי	- מנהלת תחום בכירה לתכנון ובניה
גב' חנה בגדי	- מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה

נציג ממשלה

גב' היאלי מרקו	- נציגת היחידה האזורית לאיכות הסביבה
אדרי' מירב שניר	- יועצת למינהל התכנון

נעדרו

מ.עירייה

גב' אתי אלחדד	- מנהלת מח' פיקוח על הבניה
מר רן היילפרן	- מנכ"ל העירייה
מר בני זיני	- גזבר הרשות
מר מוטי פרוינד	- מבקר העירייה
נציג ממשלה	- נציג כיבוי אש
מר ברק אוחיון	- נציג משטרת ישראל
פקד שמעון ברדה	- רפרנטית אזורית צוות מרכז לשכת התכנון
גב' סיון פרקש	

מס' דף:

- נציג בעל דעה מייעצת בועדה המקומית
- מפקח נפתי נציג משרד הבריאות

מר יואל גירפי
מר ולרי שולמן

מיקום הישיבה: חדר ישיבות - מועצת עיר

הישיבה נפתחה בשעה 17:00 במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה ונסתיימה בשעה 18:10 בערב.

בישיבה השתתפה אדר' מירב שניר, יועצת למינהל התכנון, במסגרת הבקרה לוועדה המקומית

על סדר היום:

1. דיון בתוכניות
2. דיון בבקשות להיתר בניה.

מהלך הדיון –

אמיר כוכבי – ערב טוב לכולם, היום נערכה במשרדי העירייה בקרה של מנהל התכנון הסמכה של הועדה, הדיון כאן הוא חלק מהבקרה נמצאת כאן מירב.

מירב שניר – אני מירב שניר, יועצת של אגף בקרות מקומיות, אני על תקן מקשיבה.

מס' דף.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 2020003 בתאריך: 09/02/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	423-0781856	1/א/1310 מתחם בית הנערה	6442	1	1	5

תכנית מתאר מחוזית: 423-0781856**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020003 בתאריך: 09/02/2020

שם: 1/א/1310 מתחם בית הנערה**נושא:** דיון להפקדה**שטח התוכנית:** 181,068.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מחוזית**גרסת הוראות:** 9 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי	הר/הר/א/1310

בעלי עניין:

♦ יזם:	וועדה מקומית
♦ מתכנן:	ערן מבל
♦	יאיר דוידובסקי
♦	שאול רוזנברג
♦ בעל עניין בקרקע:	עיריית תל אביב
♦	עיריית הוד השרון
♦ מגיש:	וועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש: 6442
17, 18, 19, 93, 95, 97, 1, 5, 6, 7, 16, 21, 23, 24, 35, 73, 94, 96, 106, 114, 236, 267

גוש: 6443
6, 7, 9, 10, 11, 23, 24

גוש: 6454
442

מטרת הדיון

המלצה למחוזית להפקדת תכנית להתנגדויות ולפרסום תכנית, לפי סעיף 77 - פרסום הודעה על הכנת תכנית וסעיף 78 - פרסום תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

מטרת התכנית:

תכנית לאיחוד וחלוקה להגדלת תחום השטח הציבורי במרכז מתחם 'בית הנערה' לצורך יצירת שטח רציף ואיכותי, המשמר באופן מיטבי את ערכי המקום, ללא שינוי בזכויות המוקנות מתוקף תכנית הר/הר/א' 1310 למגורים - זאת באמצעות העתקת זכויות עבור 241 יח"ד באמצעות שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים, וכתוספת זכויות בניה.

המלצות

- הצוות המקצועי ממליץ לוועדה המחוזית, להפקיד תכנית בתנאים הבאים:
1. הכנת טבלאות איזון וחלוקה בתחום התכנית, בתיאום עם שמאית הוועדה.
 2. פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.
 3. ביטול סימון הריסת המבנים בתחום בית הנערה כך שהעירייה תוכל לשמר או להרוס את המבנים בהתאם לצרכיה. מבנים לשימור - יהיו ללא שינוי.
 4. הכנת נספח תנועה, בהתאם להנחיית יועצת התחבורה של העיריה.
 5. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

נוכחים:

אדרי' ערן מיכל - אדרי' התוכנית
שמאי שאול רוזנברג

מהלך הדיון:

ורד פרידמן אליקים - מציגה את התוכנית, מדובר בתוכנית בסמכות ועדה מחוזית שיזמה הוועדה המקומית הוד השרון לשינוי תוכנית בית הנערה 1310 א'.
אמיר כוכבי - זו תוכנית שנמצאת על השולחן לא מעט שנים, קיבלה תוקף ואנו שואפים לעשות עשינו תיאום מול הוועדה

המחוזית קיימו ישיבות עם רון חולדאי וגורמים נוספים רלוונטיים שם בעירייה בתוכנית. עדיף לקיים דיון במליאה. אדרי' ערן מבל – מציג את התוכנית, שטח בית הנערה הוא 133 דונם מובלעת ששייכת לעיריית ת"א תוך שימור אופי המקום, השטח נמצא באזור שכולו מתפתח, מלא עצים בוגרים מסוגים שונים, פינת טבע ונוף ייחודית. הרצון לשמר למטרות ציבוריות חינוכיות ולא למגורים. התוכנית כולה אושרה לתוקף ואנחנו נמצאים עם מתחם בית הנערה שהוגדרו בו 2 אזורים שמיועדים לפיתוח למגורים.

שאול רוזנברג – מדובר בתוכנית שהיא תוכנית מבחינה תכנונית שמתכננת שינויי ייעוד בתוך המערכת אבל התפקיד הראשי שלה הוא איחוד וחלוקה שמסדירה את הצד הקנייני לפי 1310 א' המאושרת.

יגאל שמעון – מה מצב התוכנית הסטטוטורית? בינוי פיתוח? איזון?

ורד פרידמן אליקים – קיבלה תוקף

עו"ד אווה לוי – מסבירה על פרסום התוכנית, והדיון שנתקיים בוועדה המחוזית. מסבירה על גם סעיפים 77 ו- 78.

ורד פרידמן אליקים – מקריאה את ההמלצה.

אמיר כוכבי – מזכיר שנעשו מספר פגישות עם המחוזית, הקרקע לבינוי הוא של עיריית תל אביב כולו, הקו הכחול מייצר תוכנית חדשה בתוך המתחם של התוכנית הכוללת.

החלטה:

עפ"י החלטת חברי הוועדה הנושא עובר לדיון בישיבת המליאה.

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד
אמיר כוכבי, מאיר חלוואני, רן יקיר, רפאל בן מרדכי, יגאל שמעון
(יעל עבוד ברזילי השתתפה כמשקיפה)

חלק ב' של המכרז

חוזה המכר

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 11 למכרז - נוסח חוזה המכר

ח ו ז ה

שנחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י נ

עיריית תל אביב - יפו

שכתובתה לצורך חוזה זה:

כיכר רבין, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב 64162
("העירייה")

מצד אחד;

ל ב י נ

שכתובתו לצורך חוזה זה:

("הקונה")

מצד שני;

הואיל

והעירייה היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בחלקות, כהגדרתן להלן;

והואיל

ובהתאם לטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות נספח לתכנית הר/1310/א, כהגדרתה להלן, הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקות, זכויות, בין היתר, במגרש, כהגדרתו להלן;

והואיל

והעירייה פרסמה את המכרז, כהגדרתו להלן, בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש;

והואיל

והקונה הגיש לעירייה הצעה לרכישת המגרש;

והואיל

והעירייה קבעה כי הצעת הקונה הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____ ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____;

והואיל

והעירייה תהיה מוכנה למכור ולהעביר את מלוא זכויותיה במגרש לקונה בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;

והואיל

וברצון הקונה לרכוש את זכויות העירייה במגרש והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3. תנאי המכרז ונספחיו והצעת הקונה במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.4. לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו.
- 1.5. למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 1.6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה, לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז, הוראות המסמך האחרון שפרסמה העירייה בכתב, תגברנה.

1.7. הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידיהם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:

- 1.7.1. "החלקות" - חלקות 1, 93, 95 ו-96 בגוש 6442 ;
- 1.7.2. "המגרש" - מגרש מס' _____² לפי תכנית מס' הר/1310/א, התחום בקו מעובה שחור בתשריט ;
- 1.7.3. "המכרז" - מכרז פומבי מס' 107/2020 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו ;
- 1.7.4. "המועד הקובע" - _____³ ;
- 1.7.5. "התב"ע" - תכנית הר/1310/א וכל תכנית בנין עיר אחרת שבתוקף במועד הקובע וחלה על המגרש ;
- 1.7.6. "התשריט" - תשריט תיחום המגרש ;
- 1.7.7. "ריבית" - ריבית שנתית בשיעור של 4% מחושבת חודשית ;
- 1.7.8. "ריבית הפיגורים" - ריבית שנתית בשיעור של 8% מחושבת חודשית ;
- 1.7.9. "טבלאות הקצאה ולוחות איזון" - טבלאות הקצאה ולוחות איזון תכנית הר/1310/א המצורף **כנספח מס' 7 למכרז** ;
- 1.7.10. "תכנית הר/1310/א" - תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ;

2. העסקה

העירייה מתחייבת בזה למכור לקונה את כל זכויות הבעלות במגרש והקונה מתחייב בזה לרכוש מאת העירייה את כל זכויות הבעלות במגרש.

3. הצהרת העירייה

העירייה מצהירה בזאת, כי זכויותיה במגרש הן כמתואר במבוא לחוזה זה וכי הינן חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת כלשהי ותישארה כך עד לרישום הזכויות במגרש על שם הזוכה וזאת, למעט רישומים הקשורים לקונה.

4. רישום זכויות הקונה במגרש

- 4.1. לאחר מילוי כל התחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולאחר שהמגרש יירשם בלשכת רישום המקרקעין ("הלשכה"), כחלקת רישום נפרדת תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה במגרש ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקונה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הקונה על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבוננו.
- 4.2. ידוע לקונה, כי אין לעירייה כל מחויבות לרישום כל פרצלציה שהיא, לרבות מכוח תכנית הר/1310/א ו/או לרישום זכויותיה במגרש, לאחר רישומו כחלקת רישום נפרדת, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין כך.
- 4.3. כל התשלומים, ההוצאות והעלויות בקשר עם רישום המגרש כחלקת רישום נפרדת ו/או רישום זכויות העירייה במגרש ו/או רישום העברת הזכויות במגרש על שם הקונה ו/או פתיחת התיק בלשכת רישום המקרקעין, לשם ביצוע העברת המגרש לבעלות הקונה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך יעשו ע"י הקונה ועל חשבוננו, הכל במועדים הקבועים בחוזה.

5. הצהרות הקונה

- 5.1. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי ראה ובדק את המגרש, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי.
- 5.2. הקונה מצהיר, כי בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרש אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרש, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים וכן, ידועה לו כל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרש, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין.
- 5.3. הקונה מצהיר, כי ידוע לו, שבהתאם להסכם שכירות בין העירייה לבין עיריית הוד השרון, מחזיקה עיריית הוד השרון כשוכרת במגרש מס' 251, עליו קיימים מספר מבנים. העירייה תמחה לקונה, לגבי מגרש מס' 251, את מלוא זכויותיה וחובותיה על פי חוזה השכירות. מועד המסירה של מגרש 251,

² כאן יושלם מספר המגרש/מגרשים בהתאם להחלטות העירייה לגבי הזוכה ;

³ כאן יירשם המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז ;

יידחה ככל הנראה, עד ליום 31.03.2021 לבקשת עיריית הוד השרון, והנושא עדיין במו"מ בין עיריית תל אביב יפו לבין עיריית הוד השרון. עם סיומו של המו"מ, ייחתם הסכם שכירות בין עיריית תל אביב יפו לעיריית הוד השרון. על העירייה ו/או על עיריית הוד השרון לא חלה כל חובה ו/או אחריות להריסת המבנים קיימים על מגרש מס' 251.

5.4. הקונה מצהיר, כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש ומצא כי המגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא במצב טוב ותקין, לשביעות רצונו המלאה וכי אין ולא תהייה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למגרש והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו בנוגע למגרש.

5.5. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המגרש הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן אחראים על דיוקם או על שלמותם.

6. מסירת החזקה במגרש

6.1. העירייה תמסור את החזקה במגרש לקונה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לעירייה בכפוף לתשלום מלוא התמורה ובתוך 14 יום ממועד תשלום מלוא התמורה בפועל כהגדרתה בחוזה זה*.

***בחוזה למכירת מגרש מספר 251 בלבד הסעיף ינוסח כדלקמן:** בכפוף לאמור סעיף 5.3 לעיל, ובתוך 14 יום לאחר שתמסר לעירייה החזקה במגרש, על ידי עיריית הוד השרון, העירייה תמסור את החזקה במגרש לקונה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לעירייה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה בפועל, כהגדרתה בחוזה זה.

***בחוזה למכירת מגרש מספר 201 בלבד הסעיף ינוסח כדלקמן:** העירייה תמסור את החזקה המשפטית בלבד במגרש לקונה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לעירייה, בכפוף ובתוך 14 יום מתשלום מלוא התמורה בפועל, כהגדרתה בחוזה זה.

7. התחייבויות הקונה

7.1. הקונה ירכוש את זכויות הבעלות במגרש מהעירייה, ויעבירן על שמו בלשכה בעצמו ועל חשבונו, כאשר יתאפשר הדבר, לרבות לאחר השלמת רישום פרצלציה ורישום המגרש כחלקת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין.

7.2. הקונה מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 8 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.

8. התמורה

8.1. בתמורה לרכישת הזכויות במגרש ישלם הקונה לעירייה סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעתו **נספח מס' 5** למכרז בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית להלן ("**התמורה**") ובתוספת מע"מ כדין.

8.2. התמורה תשולם על ידי הקונה לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

8.2.1. במעמד חתימתו של הקונה על חוזה זה, ישלם הקונה לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין ("**התשלום הראשון**").

8.2.2. תוך 60 ימים ממועד חתימתו של הקונה על חוזה זה, ישלם הקונה לעירייה באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה, בסך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית צמודה למדד, מחושבים לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("**התשלום השני**").

8.3. בחוזה זה:

- 8.3.1. "מדד המחירים לצרכן" - משמעו מדד המחירים לצרכן, מתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.
- 8.3.2. "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע.
- 8.3.3. "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם אחרונה לפני מועד פירעונו בפועל של כל תשלום על פי חוזה זה.
- 8.3.4. "הפרשי הצמדה למדד" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
- 8.4. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את המדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש.
- 8.5. למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת, בין הצדדים, כי הקונה יהיה רשאי להקדים פירעון תשלומים, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.
- 8.6. העירייה מצהירה כי היא מלכ"ר.
- 8.7. לא שילם הקונה את אחד התשלומים באופן ובמועדים המפורטים בסעיף 8.2 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם הקונה לעירייה את הסכום שבפיגור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, בתוספת ריבית ובתוספת ריבית הפיגורים, לתקופה שמהמועד בו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור על פי חוזה זה ועד ליום התשלום בפועל. למען הסר ספק, חיוב הקונה בהפרשי הצמדה ו/או בריבית ו/או בריבית פיגורים, לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 8.8. מס ערך מוסף כחוק יתווסף לכל אחד מהתשלומים הנ"ל וישולם ע"י הקונה לעירייה יחד עם כל תשלום.
- 8.9. העירייה תמסור לקונה, עד המועד הקבוע בחוק, לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ, אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין תשלום המע"מ.
- 8.10. סעיף 8 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. מיסים, אגרות ושונות

- 9.1. מס שבח אם יחול בגין העסקה נשוא חוזה זה, יחול על העירייה וישולם על ידה. העירייה תמסור לקונה את אישור מס השבח, המופנה ללשכת רישום המקרקעין, לצורך העברת הזכויות במגרש לקונה, סמוך לאחר קבלתו.
- 9.2. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועד הקבוע לכך בחוק לתשלום.
- 9.3. כל המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים בין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא ניידי ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא ניידי, לרבות מס רכוש, החלים ו/או שיוטלו על המגרש בגין התקופה שעד המועד הקובע, יחולו על העירייה וישולמו על ידה וממועד זה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 9.4. היטל השבחה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין כל תכנית בניין עיר ו/או שינוי תכנית בניין עיר ו/או הקלה ו/או שימוש חורג ו/או כל שינוי תכנוני אחר, שאושרו כדין עד המועד הקובע, יחול וישולם על ידי העירייה, ואילו היטל השבחה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין כל תכנית בניין עיר ו/או כל שינוי תכנית בניין עיר ו/או הקלה ו/או שימוש חורג ו/או כל שינוי תכנוני אחר, שאושרו כדין, החל מהמועד הקובע, יחול וישולם על ידי הקונה.
- 9.5. הקונה יישא בכל תשלום שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין, ככל שיידרש, לצורך רישום המגרש כחלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין ו/או לצורך העברת הזכויות במגרש ורישומן על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לרבות אגרות, ככל שיידרשו תשלומים כאלה.
- 9.6. אם לאחר המועד הקובע, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על המגרש ו/או בגין מכירתו, מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר בנוסף לאלה הקיימים ושבתוקף במועד הקובע, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על הקונה וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלומם תחול על העירייה.

10. הערת אזהרה

- 10.1. לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 10.2 להלן.
- 10.2. העירייה מסכימה בזה כי רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל, כולל מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 8 לעיל, חתימת העירייה על חוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף 10.3 להלן, יהיה הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על זכויות העירייה בחלקה/חלקות _____⁴, כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו.
- 10.3. במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הקונה בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה זה ופרוטוקול בנוסח **נספח מס' 3** לחוזה זה, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. הקונה מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או ליחד את הערת האזהרה למגרש וכן, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הקונה ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

11. ייפוי כח

- 11.1. לאחר תשלום מלוא התמורה, תמסור העירייה לקונה, ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח **נספח מס' 6 לחוזה**, המסמך ומייפה את כוחם של באי כוח הקונה, לחתום בשמה ובמקומה של העירייה, בין היתר, על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום הערות אזהרה לטובת הקונה ו/או המוסד הפיננסי, כהגדרתו להלן ו/או לטובת רוכשי יחידות מהקונה ו/או לטובת בנקים למשכנתאות מטעם רוכשי היחידות מהקונה, וכן להגיש התנגדויות לשינוי התב"ע.
- 11.2. רישום הערות אזהרה כאמור, יהיה כנגד המצאת ייפוי כח לעירייה ולב"כ הקונה לצורך ייחוד הערות האזהרה, צמצום הערות האזהרה ומחיקתן בנוסח **נספח מס' 2 לחוזה**, בשינויים המחויבים. אין במתן ייפוי כוח כאמור, כדי לגרוע מזכויות העירייה, כל זמן שהינה בעלים של זכויות כלשהן במגרשים הנכללים בתב"ע, להגיש התנגדויות, או לבצע כל פעולה שהיא לגבי המגרשים שנותרו בבעלותה.

12. העברת זכויות הקונה/שעבודן/המחאתן

- 12.1. הקונה אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו, או כל חלק מהן על פי חוזה זה, קודם לתשלום מלוא התמורה ולחתימת העירייה על חוזה זה.

12.2. נטילת הלואה לצורך מימון התמורה

- 12.2.1. על אף האמור בסעיף 12.1 לעיל, אם יחפוץ הקונה ליטול הלואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("המוסד הפיננסי") לצורך רכישת המגרש ומימון הקמת הפרויקט במגרש ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה, אזי תחתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתה), בכפוף לפירעון התשלום הראשון בפועל, על ידי הקונה לעירייה, במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים:

12.2.1.1. התשלום הראשון ישולם באמצעות הון עצמי, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הקונה;

12.2.1.2. כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח **נספח מס' 4** לחוזה זה ויחתם רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל וחתימת העירייה על חוזה זה;

12.2.1.3. כל תשלום מהמוסד הפיננסי על חשבון התמורה ישולם ישירות לעירייה;

12.2.1.4. המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות הקונה במגרש, לאחר קבלת כתב התחייבות העירייה כאמור לעיל, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה כתב הסכמה בנוסח אשר יסוכם בין העירייה לבין המוסד הפיננסי לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור;

12.2.2. הקונה בלבד נושא באחריות לקבלת מלוא המימון בגין תשלום התמורה, או כל חלק ממנה מהמוסד הפיננסי ואי קבלת המימון, או כל חלק ממנו, מהמוסד הפיננסי, מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי

⁴ חלקות/אותן חלקות מקור אשר מכוחה/מכוחן הוקצו לעירייה בהתאם לנספח מס' 7 למכרז, זכויות במגרש

הקונה, ו/או לביטול חוזה זה על ידי הקונה, והקונה ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

12.3. לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל, על ידי הקונה לעירייה, על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה הקונה זכאי להעביר לצד שלישי ("הנעבר"), את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו ו/או חלקן על פי חוזה זה, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר** :

12.3.1. הקונה עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד ;

12.3.2. הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל ההתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 10.3 לעיל, חתום על ידי הנעבר ;

12.3.3. ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות הקונה, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב ;

12.3.4. האמור לעיל בסעיף 12.3 זה יחול, עד מועד רישום הבעלות במגרש על שם הקונה.

12.4. הקונה יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או ההמחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.

12.5. סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. הפרות

13.1. הצדדים מסכימים בזה, כי סעיפים 5, 7, 8, 9, 10 ו-12 לחוזה זה הינם סעיפים עיקריים בחוזה זה אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

13.2. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.

13.3. במקרה שהקונה לא ישלם את התמורה, על פי הוראות חוזה זה, על אף התראה של ארבעה עשר (14) ימים שניתנה לו, תהיה העירייה, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה, רשאית לבצע כל אחת מהפעולות להלן או כולן ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים לזכותה לפי חוזה זה ו/או הדין ומבלי שלקונה תהא כל טענה ו/או תביעה כלפיה :

13.3.1. לבטל את ההחלטה בדבר הכרזת הצעת הקונה במכרז כהצעה הזוכה, ובמידת הצורך לבטל חוזה זה.

13.3.2. למכור את המגרש לאחר.

13.3.3. לתבוע מן הקונה את מלוא הנזקים אשר נגרמו לה בגין אי תשלום התמורה.

13.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לקונה על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הקונה לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לקונה ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

14. הוראות כלליות

14.1. ויתור או שינוי

14.1.1. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי החוזה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

14.1.2. שום ויתור או הימנעות מפעולה במועדה או ארכה שתינתן, לא יחשבו ויתור של צד על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.

14.2. תיקון לחוזה

כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

14.3. קיזוז

14.3.1. הקונה מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.

14.3.2. העירייה תהיה זכאית לקיזוז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן הקונה מתוך כספים שיגיעו ממנה לקונה, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום

שהיא עלולה לשאת בו ו/או תישא בו בגין מעשי ו/או מחדלי הקונה, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

14.4 תשלום במקום הצד האחר

14.4.1. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלמו חל על פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.

14.4.2. שילם צד סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר. הצד המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה יישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, הפרשי הצמדה למדד וריבית צמודה למדד בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוז).

14.5 סמכות שיפוט והדין החל

14.5.1. הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.

14.5.2. הסמכות הייחודית לדון בכל עניין הנוגע לחוזה זה או הנובע ממנו מוקנית לבית המשפט המוסמך מבחינה עניינית בעיר תל אביב-יפו ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר בעניין זה.

14.6 מיצוי התנאים המוסכמים

חוזה זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא חוזה זה שניתנו או נעשו על-ידי הצדדים לפני כריתת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בחוזה זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חוזה זה.

15. הודעות

- 15.1. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 15.2. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 3 ימי עסקים, ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל.

16. כתובות הצדדים

- 16.1. העירייה - עיריית תל אביב – יפו, רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל-אביב ;
- 16.2. הקונה - _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הקונה	העירייה

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-
ה"ה _____ ת.ז. _____, חתמו בפני על חוזה זה בשם הקונה, כי התקבלו במוסדותיו המוסמכים
של הקונה כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות הקונה בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת הקונה או שמו
המודפס, מחייבת את הקונה.

עו"ד

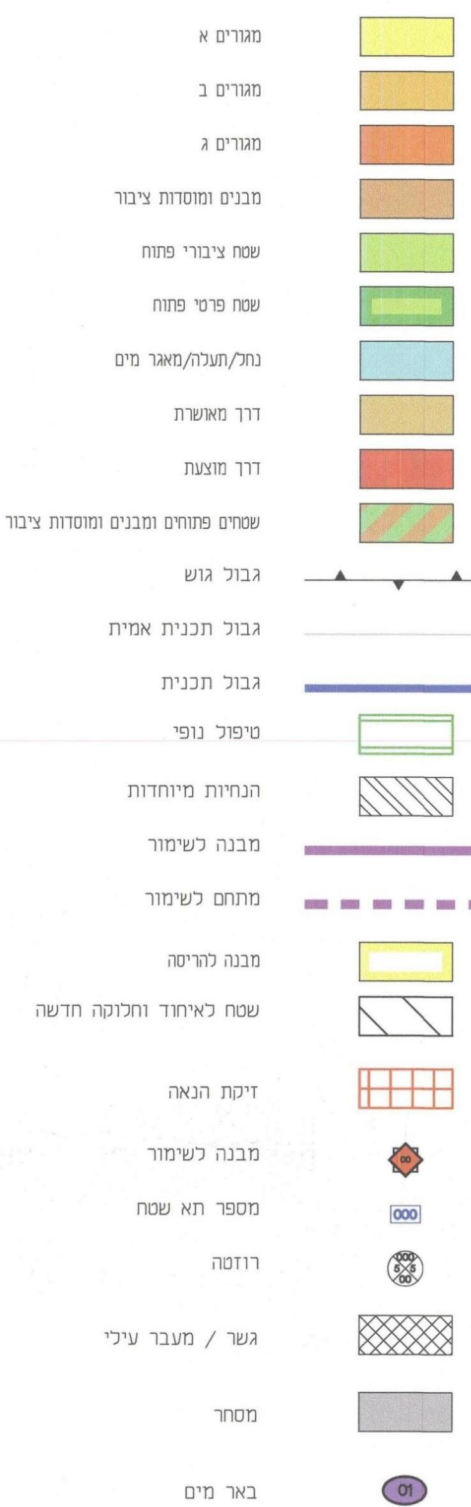
עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

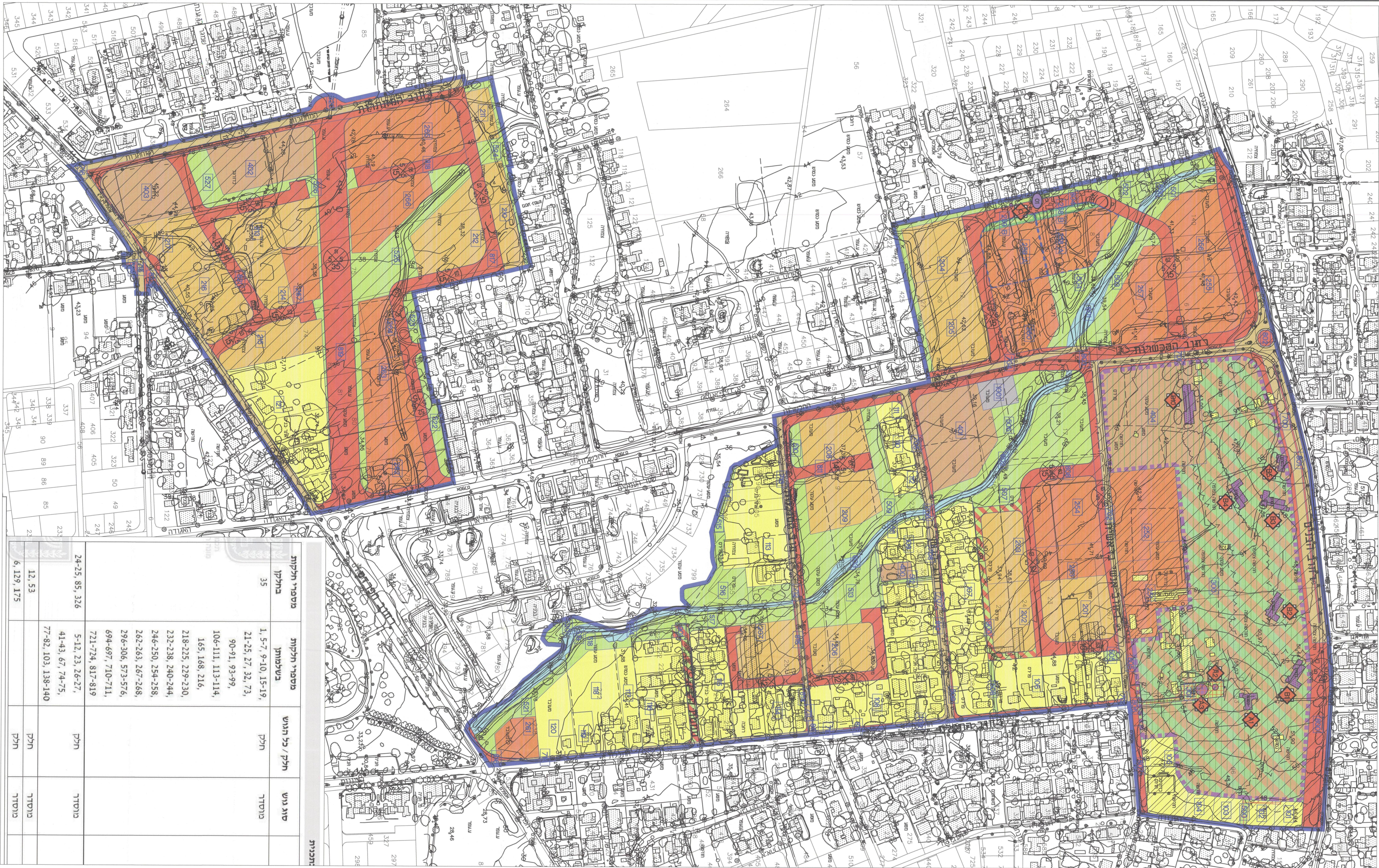
**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 1 לחוזה המכר - תשריט המגרש

מקרא מצב מוצע



מצב מוצע
1 : 1250



התכנית				
מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל חזש	סוג חזש	
35	1, 5-7, 9-10, 15-19, 21-25, 27, 32, 73, 90-91, 93-99, 106-111, 113-114, 165, 168, 216, 218-225, 229-230, 232-238, 240-244, 246-250, 254-258, 262-263, 267-268, 296-306, 573-576, 694-697, 710-711, 721-724, 817-819	חלק	מוסדר	
24-25, 85, 326	5-12, 23, 26-27, 41-43, 67, 74-75, 77-82, 103, 138-140	חלק	מוסדר	
12, 53		חלק	מוסדר	
6, 129, 175		חלק	מוסדר	

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 לחוזה המכר – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

נספח מס' 2 לחוזה המכר

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

- הואיל:** וביום _____ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה ("החוזה"), בקשר עם המגרש הידוע כמגרש מס' _____ על פי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ("המגרש"), כהגדרתו בחוזה ("המגרש").
- והואיל:** ובהתאם לסעיף 10 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 2 לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על המגרש;
- לפיכך:** אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם בהרב ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או שני לוי – גצוביץ ו/או נ. לויבין ו/או ש. אשכנזי ו/או אפרת הרמן _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:
1. להסכים או לגרום לפיצול המגרש, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה").
 2. לרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
 3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או לייחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המגרש ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
 4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
 5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
 6. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
 7. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
 8. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.
 9. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
 10. נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ בחודש _____ שנת _____

הקונה

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 3 לחוזה המכר – נוסח פרוטוקול הקונה למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

נספח מס' 3 לחוזה המכר

פרוטוקול הקונה למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' _____ ("החברה")
פרוטוקול
של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת המגרש, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה ומאחר שרישום זכויות החברה במגרש בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת רישום פרצלציה:

1. לאשר מתן ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב-יפו ולעורך דין _____ ("עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר למגרש, לרבות רישום המגרש על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמה לטובת החברה ("ייפוי הכוח").
2. להסמך את _____, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של _____ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

יו"ר הדירקטוריון

אישור עו"ד

כיועצה המשפטי של החברה, הריני לאשר בזה כי המסמך לעיל הינו עותק נכון של החלטת דירקטוריון החברה הנ"ל, כי החברה רשומה כדין ומספרה הוא _____, וכי החברה פעילה וקיימת וההחלטה לעיל נעשתה במסגרת סמכויותיה.

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

עו"ד,

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 4 לחוזה המכר – נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי

נספח מס' 4 לחוזה המכר

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי

לכבוד	לכבוד	לכבוד
	לשכת רישום המקרקעין	
	קרית הממשלה, מנחם בגין 125, תל אביב	

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים
בשם ראש העירייה

מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה

אני מאמת/ת את חתימות מורשי עיריית תל אביב-יפו ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את עיריית תל אביב-יפו.

⁵ כאן יושלם מספר המגרש בהתאם להחלטות העירייה לגבי הזוכה;

חתימת עו"ד

תאריך

אנו מבקשים לרשום בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום המשכנתה.

חתימת המלווה

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת, כי נציגי המלווה חתמו בפני ביום _____, על הסכמתם לאמור
במסמך לעיל.

חתימת עו"ד

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 5 לחוזה המכר - נסחי רישום מקרקעין של חלקות 1, 93, 95 ו-96 בגוש 6442



35584

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6442 חלקה: 1

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	68,793.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

עד תאריך 6.9.45 הרישום היה באנגלית

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
6257/1945	06/09/1945	מכר	עירית תל-אביב יפו		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב			
9925/1999/1	09/05/1999	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עירית הוד השרון			
				החלק בנכס		
					5622 / 68793	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס'4743 מיום 19.4.99 עמוד 2882						

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
40839/2008/1	19/11/2008	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירית הוד השרון
		הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5856 מיום 7.10.08 עמוד 35	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

35587

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6442 חלקה: 93

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	2,421.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

הרשום היה באנגלית עד תאריך 6.9.45

המספרים הישנים של החלקה

6442/3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6257/1945	06/09/1945	מכר	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

35589

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6442 חלקה: 95

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין		
עיריית הוד השרון	365.00	מירי		

הערות רשם המקרקעין

הרשום היה באנגלית עד תאריך 6.9.45

המספרים הישנים של החלקה

6442/3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
6257/1945	06/09/1945	מכר	עיריית תל-אביב יפו		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



35590

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6442 חלקה: 96

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	59,975.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

הרשום היה באנגלית עד תאריך 6.9.45

המספרים הישנים של החלקה

6442/2

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6257/1945	06/09/1945	מכר	עירית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
9925/1999/1	09/05/1999	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עירית הוד השרון
החלק בנכס			
5516 / 59975			
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4743 מיום 19.4.99 עמוד 2882			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 107/2020

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 6 לחוזה המכר - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח מס' 6 לחוזה המכר

נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961

אנו הח"מ **עיריית תל אביב יפו**, מייפים בזה את כוחם של עו"ד _____, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ("**מיופי הכוח**"), לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למכירת מלוא זכויותינו, במגרש הידוע כמגרש מס' _____ על פי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ("**המגרש**"), בהתאם לחוזה מכר מתאריך _____ ("**החוזה**"), בינינו לבין _____ ("**הקונה**"), כדלקמן:

1. להעביר ו/או לרשום על שם הקונה את מלוא זכויותינו במגרש, באופן ובתנאים כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות, ההסכמות והמסמכים הדרושים לשם כך וכן לבצע כל פעולה הנדרשת לשם כך.
2. לרשום על המגרש הערת אזהרה לטובת הקונה בגין החוזה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת גורם פיננסי מממן אשר יעמיד מימון לקונה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות מהקונה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת גורמים פיננסיים מממנים אשר יעמידו מימון לרוכשי יחידות מהקונה, ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לרישום הערת אזהרה כאמור ו/או על הסכמות לרישום הערות אזהרה כאמור, על זכויותינו במגרש.
3. להגיש בקשות להיתר בניה על המגרש ו/או פעולה תכנונית אחרת בקשר עם המגרש.
4. להגיש התנגדות בקשר למגרש, לכל רשות תכנון מוסמכת ו/או ערכאה שיפוטית, ככל שהדבר יידרש, בקשר עם שינויים אשר תבקש עיריית הוד השרון לבצע בתכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019.
5. לשם ביצוע הפעולות לעיל ולהלן במגרש, להופיע בשמנו ובמקומנו ולייצגנו בפני כל רשות ממשלתית, עירונית וכל גוף ציבורי ופרטי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין, המפקח על המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, פקיד ההסדר, עיריית הוד השרון, רשויות תכנון, לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ובכל מוסד תכנוני אחר, ולצורך זה ליתן את כל ההצהרות ולחתום על כל המסמכים לרבות חוזים, הסכמים, תעודות, התחייבויות, בקשות, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או בקשה לרישום במקרקעין ו/או בקשות לתיקון רישומים בספרי המקרקעין ו/או על כל מסמך אחר אשר יידרש וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך אחר לשם ביצוע כל האמור בחוזה ובייפוי כוח זה.
6. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל יהיה רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע במגרש.
7. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת הקונה להבטחת זכויותיו במגרש אשר תלויות בביצוע נושא השליחות על פי ייפוי כוח זה, יהיה ייפוי כוח בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו.
8. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום ____ בחודש _____ שנת _____:

עיריית תל אביב יפו

אישור:

אני, _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני _____, ת.ז. _____, ו _____, ת.ז. _____, וחתמו בפני בשם עיריית תל אביב יפו, על ייפוי הכוח לעיל.

עו"ד,

תאריך

4682\215\1