



רעננה, 28 באפריל 2026

מספרנו: 6412/25

לכבוד

ועדה מחוזית לתכנון ובניה ת"א

דירה להשכיר, החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ

א.ג.נ.,



תכנית מס' 504-1374289 רובע דרום מערב, מתחם 1
נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
טבלת הקצאה ואיזון

מונה תדפיס הוראות: 33, מונה תדפיס תשריט: 29





- 2 -

עמוד	תוכן עניינים
3	1. מטרת חוות הדעת
4	2. פרטי המקרקעין
6	3. ביקור במקום
6	4. תיאור הסביבה והמקרקעין
8	5. תכנון
22	6. רישוי
23	7. התכנית המוצעת - 504-1374289 "רובע דרום מערב, מתחם 1"
32	8. נתוני שווי
46	9. עקרונות השומה
49	10. סיכום





מטרת חוות הדעת

1.

1.1 תכנית מס' 504-1374289 "רובע דרום מערב, מתחם 1", הרצליה (להלן: "**התכנית המוצעת**") מציעה לבצע בתחומה (להלן: "**החלקות ו/או מתחם האיחוד והחלוקה**") איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



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

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



2. פרטי המקרקעין

2.1 להלן פירוט החלקות וחלקי חלקות הכלולות בתחום האר"ח:

שטח החלקה הנכלל בתחום הפרויקט (דונם)	חלק / כל החלקה	נתוני המקרקעין (לפי נסח)				
		בעלות (לפי נסח)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מוסדר / לא מוסדר	חלקה	גוש
0.013	חלק	רשות הפיתוח	6,581	מוסדר	58	6419
0.127	חלק	מדינת ישראל	2,806	מוסדר	62	6419
0.392	חלק	מדינת ישראל	1,055	מוסדר	42	6516
0.333	חלק	מדינת ישראל	640	מוסדר	43	6516
0.305	חלק	מדינת ישראל	580	מוסדר	44	6516
1.613	מלא	מדינת ישראל	1,613	מוסדר	45	6516
4.977	מלא	מדינת ישראל	4,977	מוסדר	46	6516
4.021	מלא	מדינת ישראל	4,021	מוסדר	47	6516
2.454	מלא	מדינת ישראל	2,454	מוסדר	48	6516
0.696	מלא	מדינת ישראל	696	מוסדר	49	6516
1.750	מלא	מדינת ישראל	1,750	מוסדר	50	6516
0.924	מלא	מדינת ישראל	924	מוסדר	52	6516
1.704	מלא	מדינת ישראל	1,704	מוסדר	53	6516
1.175	מלא	מדינת ישראל	1,175	מוסדר	54	6516
0.471	חלק	מדינת ישראל	1,390	מוסדר	55	6516
27.490	חלק	פרטית	28,037	מוסדר	2	6590
29.007	חלק	פרטית	29,202	מוסדר	14	6590
55.671	מלא	פרטית	55,671	מוסדר	15	6590
28.186	מלא	פרטית	28,186	מוסדר	16	6590
33.043	חלק	פרטית	33,099	מוסדר	17	6590
0.918	מלא	פרטית	918	מוסדר	20	6590
0.574	מלא	פרטית	574	מוסדר	21	6590
0.573	מלא	פרטית	573	מוסדר	22	6590
0.573	מלא	פרטית	573	מוסדר	23	6590
0.573	מלא	פרטית	573	מוסדר	24	6590
0.572	מלא	פרטית	572	מוסדר	25	6590
0.572	מלא	פרטית	572	מוסדר	26	6590
0.572	מלא	פרטית	572	מוסדר	27	6590
0.571	מלא	פרטית	571	מוסדר	28	6590
0.571	מלא	פרטית	571	מוסדר	29	6590
0.571	מלא	פרטית	571	מוסדר	30	6590
0.570	מלא	פרטית	570	מוסדר	31	6590
0.570	מלא	פרטית	570	מוסדר	32	6590
0.569	מלא	פרטית	569	מוסדר	33	6590
0.568	מלא	פרטית	568	מוסדר	34	6590
0.568	מלא	פרטית	568	מוסדר	35	6590
0.558	חלק	פרטית	565	מוסדר	43	6590
0.565	מלא	פרטית	565	מוסדר	44	6590
0.565	מלא	פרטית	565	מוסדר	45	6590
0.564	מלא	פרטית	564	מוסדר	46	6590
0.564	מלא	פרטית	564	מוסדר	47	6590
0.564	מלא	פרטית	564	מוסדר	48	6590
0.563	מלא	פרטית	563	מוסדר	49	6590
0.563	מלא	פרטית	563	מוסדר	50	6590
0.563	מלא	פרטית	563	מוסדר	55	6590
0.563	מלא	פרטית	563	מוסדר	56	6590
0.564	מלא	פרטית	564	מוסדר	57	6590

- 5 -

שטח החלקה הנכלל בתחום הפרויקט (דונם)	חלק / כל החלקה	נתוני המקרקעין (לפי נסח)			
		בעלות (לפי נסח)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מוסדר / לא מוסדר	גוש
0.564	מלא	פרטית	564	מוסדר	6590
0.564	מלא	פרטית	564	מוסדר	6590
0.565	מלא	פרטית	565	מוסדר	6590
0.565	מלא	פרטית	565	מוסדר	6590
0.565	מלא	פרטית	565	מוסדר	6590
0.568	מלא	פרטית	568	מוסדר	6590
0.568	מלא	פרטית	568	מוסדר	6590
0.568	מלא	פרטית	568	מוסדר	6590
0.695	מלא	פרטית	695	מוסדר	6590
0.696	מלא	פרטית	696	מוסדר	6590
0.570	מלא	פרטית	570	מוסדר	6590
0.570	מלא	פרטית	570	מוסדר	6590
0.571	מלא	פרטית	571	מוסדר	6590
0.571	מלא	פרטית	571	מוסדר	6590
0.571	מלא	פרטית	571	מוסדר	6590
0.572	מלא	פרטית	572	מוסדר	6590
0.572	מלא	פרטית	572	מוסדר	6590
0.572	מלא	פרטית	572	מוסדר	6590
0.573	מלא	פרטית	573	מוסדר	6590
0.573	מלא	פרטית	573	מוסדר	6590
0.573	מלא	פרטית	573	מוסדר	6590
0.825	מלא	פרטית	825	מוסדר	6590
1.065	מלא	מדינת ישראל	1,065	מוסדר	6590
1.004	מלא	פרטית	1,004	מוסדר	6590
1.004	מלא	פרטית	1,004	מוסדר	6590
1.004	מלא	פרטית	1,004	מוסדר	6590
1.260	מלא	פרטית	1,260	מוסדר	6590
0.023	חלק	פרטית	1,102	מוסדר	6590
1.004	מלא	פרטית	1,004	מוסדר	6590
1.109	מלא	פרטית	1,109	מוסדר	6590
1.003	מלא	פרטית	1,003	מוסדר	6590
1.003	מלא	פרטית	1,003	מוסדר	6590
1.004	מלא	פרטית	1,004	מוסדר	6590
1.004	מלא	פרטית	1,004	מוסדר	6590
1.006	מלא	פרטית	1,006	מוסדר	6590
1.019	מלא	פרטית	1,019	מוסדר	6590
1.695	מלא	פרטית	1,695	מוסדר	6590
73.357	חלק	פרטית	83,414	מוסדר	6590
109.473	מלא	פרטית	109,473	מוסדר	6590
95.790	חלק	פרטית	107,500	מוסדר	6590
2.105	חלק	מדינת ישראל	2,624	מוסדר	6590
3.433	חלק	מדינת ישראל	4,112	מוסדר	6590
0.373	מלא	פרטית	373	מוסדר	6590
0.363	מלא	פרטית	363	מוסדר	6590
3.242	חלק	מדינת ישראל	4,294	מוסדר	6590
2.806	חלק	מדינת ישראל	3,315	מוסדר	6590
0.472	מלא	פרטית	472	מוסדר	6590
37.037	חלק	פרטית	44,892	מוסדר	6590
9.868	חלק	פרטית	42,622	מוסדר	6590
14.299	חלק	עיריית הרצליה	31,900	מוסדר	6591
0.749	חלק	מדינת ישראל	3,005	מוסדר	6592
0.560	חלק	שגרירות הרפובליקה של קוריאה בישראל (פרטית)	4,011	מוסדר	6592

- 6 -

שטח החלקה הנכלל בתחום הפרויקט (דונם)	חלק / כל החלקה	נתוני המקרקעין (לפי נסח)				
		בעלות (לפי נסח)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מוסדר / לא מוסדר	חלקה	גוש
0.055	חלק	עיריית הרצליה	323	מוסדר	61	6592
0.808	מלא	עיריית הרצליה	808	מוסדר	109	6592
0.648	חלק	רשות הפיתוח	1,486	מוסדר	147	6592
0.398	מלא	עיריית הרצליה	398	מוסדר	162	6592
0.013	חלק	רשות הפיתוח	6,581	מוסדר	58	6419



שטח הכולל של החלקות וחלקי החלקות הכלול בתחום האיחוד וחלוקה הינו כ- 594.110 דונם.

2.2 המצב המשפטי

החלקות הכלולות בתכנית בבעלות מדינת ישראל והיתרה בבעלות פרטית ובעלות הרשות המקומית. נסחי רישום המקרקעין מעודכנים רובם ככולם מיום 3.3.2024.

3. ביקור במקום

נערך ביקור בשטח התכנית ע"י הח"מ, ביום 14.4.2026 (להלן: "המועד הקובע").



4. תיאור הסביבה והמקרקעין

4.1 החלקות נשוא חוות הדעת מהוות חלק ממתחם קרקע לא מפותחת בדרום העיר הרצליה, מזרחית למרינה ומערבית לאזור התעשייה. הטופוגרפיה במתחם מישורית וכוללת צמחיה טבעית מסוגים שונים.

4.2 גבולות תחום האיחוד וחלוקה -

מצפון - שדרות אבא אבן, הרצליה פיתוח.

מדרום - דרך אלטנוילנד ומעברה קרקע שאינה מפותחת.

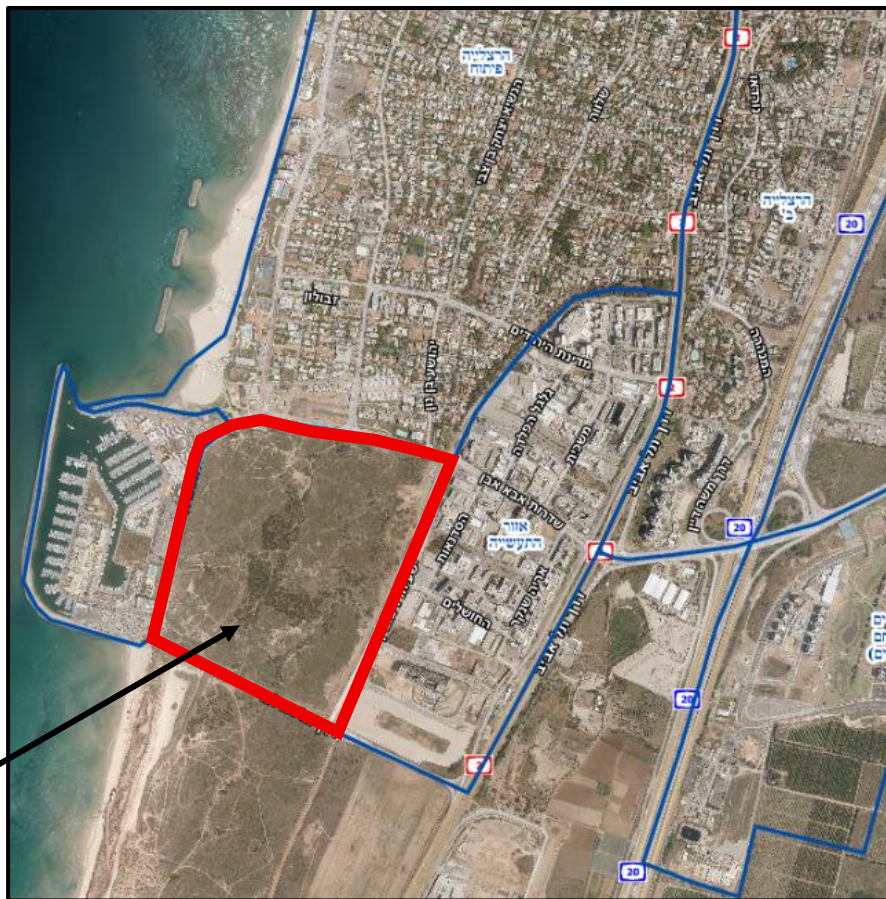
ממזרח - רחוב ישעיהו ליבוביץ' ומעברו אזור התעשייה בעיר.

ממערב - רחוב השונית ומעברו המרינה.

4.3 בתחום שטח התכנית קיימים מספר מבנים יבילים (פינה צפון מזרחית) ותחנת שאיבה (פינה צפון מערבית).



4.4 להלן תצלום אוויר של המתחם הנדון מתוך אתר המפות הממשלתי
(הקו הכחול אינו מודיק ומוצג לצרכי המחשה והתמצאות בסביבה בלבד)



4.5 להלן תצלום אוויר אלכסוני מתוך אתר SIMPLEX לצרכי המחשת המתחם הנדון (צילום מכיוון צפון מערב)
מרובה





5. תכנון

5.1 תכנית 253א'

5.1.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08.06.1961



5.1.2 התכנית מסמנת את המתחם הנדון כ- "אזור לתכנון בעתיד", "אזור שטח עתיקות" ו"שטח ציבורי פתוח מוצע", "אזור שפת הים".

5.1.3 יחס לתכניות אחרות

תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תכנית זאת, תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו, אלא שהוראותיה של התכנית הזאת בעניין שטח מינימלי לא תחולנה על מגרשים שעליהם חלות תכניות פרצלציה האמורות.



5.1.4 שימושים – אזור לתכנון בעתיד - לפי לוח התכליות שיקבע בתכנית מפורטת מיוחדת.

5.1.5 שימושים – אזור לשטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים, נטיעות, מזרקות.
- ב. מתקני גן, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי משחקים, מגרש ספורט.
- ד. מתקני ספורט ונופש ציבוריים.
- ה. מלתחות.
- ו. מגרשי חנייה.
- ז. נופש ומרגוע, בריכות שחייה.
- ח. תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ופלאפון.

5.1.6 שימושים – אזור שפת הים

- א. שעשועים.
- ב. קיוסקים.
- ג. מגרשי משחקים והמתקנים הקשורים בזה.
- ד. ספורט, נופש, מרגוע ומתקנים הקשורים בזה.
- ה. בית מרחץ ציבורי.
- ו. מלתחות.
- ז. מועדוני שייט.
- ח. בית קפה ומסעדה.
- ט. כל תכלית הקשורה לרחיצה בים.





- 9 -

5.1.7 שימושים – שטח עתיקות

כפי האזור בו נמצא אתר העתיקות, בתנאי שפעולות בניה, חפירה וכד' יותרו לאחר קבלת הסכמתו של מנהל מחלקת העתיקות הממשלתית.



5.1.8 זכויות בניה

- א. אזור לתכנון בעתיד – לפי תכנית מפורטת שתאושר בעתיד.
- ב. אזור שטח עתיקות – חלוקת קרקע לפי האזור בו נמצא אתר העתיקות, כל שינוי מבנה הקרקע והבניה באזור בוא נמצא האתר בהסכמת מנהל מחלקת העתיקות.
- ג. שטח ציבורי פתוח מוצע – כפי שתקבע ועדת בנין ערים מקומית בהסכמת הועדה המחוזית.
- ד. אזור שפת הים – לפי תכנית מפורטת מיוחדת לפיתוח שפת הים או כפי שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.



5.1.9 הפקעות

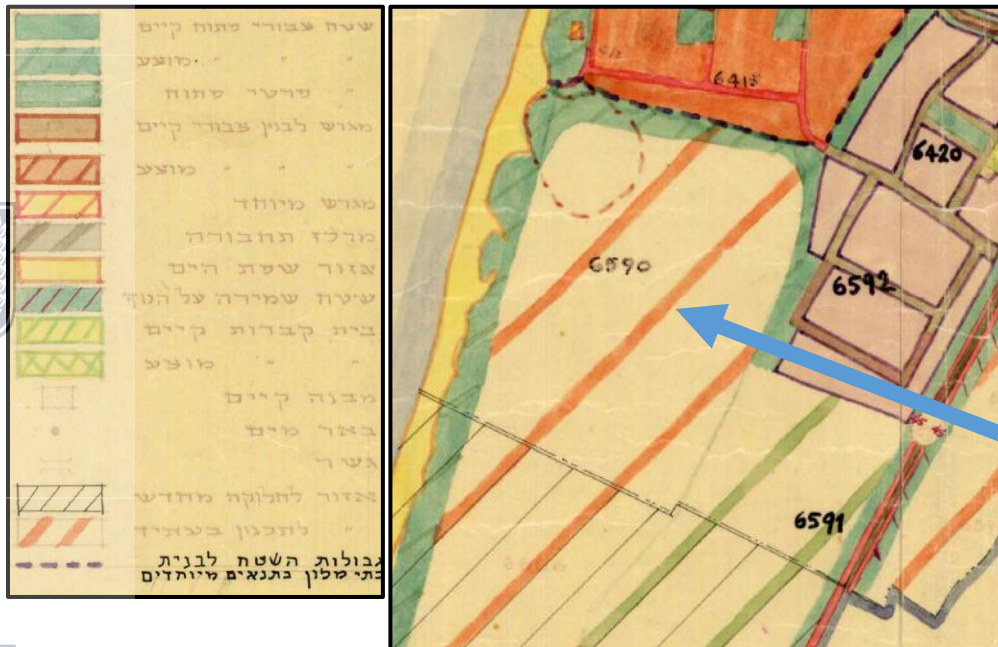
השטחים המפורטים בחלק ב' של תכנית זו במונח "דרך" וכן השטחים המסומנים בתשריט כדרכים מוצעות ובהרחבה מוצעת של דרכים קיימות, וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים ובמגרשים לבניינים ציבוריים מיועדים להפקעה.

5.1.10 עתיקות

אסור להקים כל בנין ולהוציא לפועל כל חפירה, חציבה או נטיעה בתוך גבולות שטח עתיקות שמור בלי תעודת היתר בכתב מאת מחלקת העתיקות של ממשלת ישראל, וכל עבודה שהותרה בצורה זו תבוצע בהתאם לתנאים המפורטים בתעודת ההיתר.



5.1.11 להלן סימון המתחם הנדון ע"ג תשריט התכנית



5.2 תכנית הר/488

5.2.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 961 מיום 20.09.1962.

5.2.2 התכנית מסמנת חלק מתחום שטח התכנית כ"דרך מאושרת".

5.2.3 מטרת התכנית

- התווית רחובות חדשים, הרחבתם של רחובות קיימים / ביטולם.
- קביעת מגרשי חניה ציבוריים ופרטיים.
- קביעת אזורי תכנון.



- 11 -

5.3 תכנית הר/2003 – מרינה הרצליה

5.3.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4256 מיום 27.10.1994.

5.3.2 התכנית מסמנת חלק מתחום שטח התכנית כ"שטח ציבורי פתוח".

5.3.3 מטרת התכנית



- א. לשנות גבולות תכנית ולתקן את שטח התכנית כמופיע בתכנית מתאר מקומית מס' הר/2002- מעגנה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 253א' על כל תיקוניה (התכנית העיקרית), כך שבמקום שטח של "כ- 415,000 מ"ר" יבוא "כ- 523.2 דונם".
- ב. לתקן את שטח היבשה כמופיע בסעיפים 4א', 9א' לתכנית עיקרית, כך שבמקום שטח של "כ- 57,400 מ"ר" יבוא "61,600 מ"ר".
- ג. לתקן את טבלת שימושי הקרקע בתשריט התכנית העיקרית ע"י הגדלת "השטח המיובש", שטח חלקת החוף, שטח מים מוגנים ו"שטח שוברי גלים" (כולל הכללת שטח הכלול בבסיס שוברי הגלים בנוסף למסעה).
- ד. לתקן את הוראות הבניה.



5.4 תכנית הר/1842

5.4.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4269 מיום 25.12.1994.

5.4.2 התכנית מסמנת חלק מתחום שטח התכנית כ"שטח ציבורי פתוח", "שטח לתכנון בעתיד".

5.4.3 מטרת התכנית



5.4.4 שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי א' ואזור לתכנון בעתיד לדרך חדשה שתקשר את המרינה עם דרך חיפה ת"א בהתאם למסומן בתשריט ולשנות בהתאם את תכנית מתאר הר / 253א'.

5.5 תכנית הר/2003/א' - תכנון מפורט של מרינה הרצליה

5.5.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4330 מיום 27.08.1995.

5.5.2 התכנית מסמנת חלק מתחום שטח התכנית "כדרך מאושרת", "שצ"פ מיוחד", "טיילת להולכי רגל", "שצ"פ מיוחד מעל כביש + חניה".



5.5.3 מטרת התכנית

שינוי תכנית מפורטת הר/2002 א' + 2002א' בהתאם למה שנקבע בתכנית מתאר הר/2003.



- 12 -

5.6 תכנית הר/מק/2030/א' – אלוני ים, טבלת הקצאה ואיזון

5.6.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6585 מיום 01.05.2013.

5.6.2 התכנית מסמנת חלק מתחום שטח התכנית כדרך מאושרת.



5.6.3 מטרת התכנית

טבלאות הקצאות ואיזון בהתאם לעקרונות האיחוד והחלוקה שנקבעו בהוראות התכנית הראשית הר/2030.

5.7 תת"ל/ג- הקו הירוק, המקטע הצפוני

5.7.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7597 מיום 02.10.2017.



5.7.2 התכנית מסמנת חלק מתחום האיחוד והחלוקה כ- "מתקנים הנדסיים", "דרך מאושרת", "דרך מוצעת", "רצועת מתע"נ".

5.7.3 נכון למועד כתיבת חוות דעת זו ובהתאם לפרסום בילקוט הפרסומים מס' 8933 מיום 22.06.2020, פורסמו סעיפי הפקעה מס' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943.

5.7.4 מטרת התכנית

התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים הרצליה ותל אביב יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א.



5.7.5 הפקעות לצרכי ציבור

- כל השטחים המסומנים בתכנית זו כדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הנדסיים, שטחי התארגנות ושטח לתפעול מסילה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.
- הפקעה של שטחי התארגנות תהיה לתקופת ההקמה בלבד.
- בשטחים המסומנים בתשריט כ"דרך מוצעת" בהם מסומנים מבנים להריסה, מחוץ לרצועת המתע"ן, תבוצע הפקעה זמנית, במהלך תבוצע הריסת המבנים. בתום התקופה או בתום ההריסה, לפי המוקדם, תתבטל ההפקעה והקרקע תחזור למי שהיה בעליה במועד ביצוע ההפקעה. עם ביטול ההפקעה יבוטל ייעודה של הקרקע כדרך מוצעת, וייעודה יהיה כפי



- 13 -

ייעודה ערב אישורה של תכנית זו. או כפי הייעוד שנקבע בתכנית מאושרת כדין שאושרה לפי סעיף 6.8.2 לתכנית זו.

ד. אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות, או למנוע את השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתשריט.

ה. בשטח שאינו בבעלות ציבורית אשר מיועד בתכנית להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש קרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת.

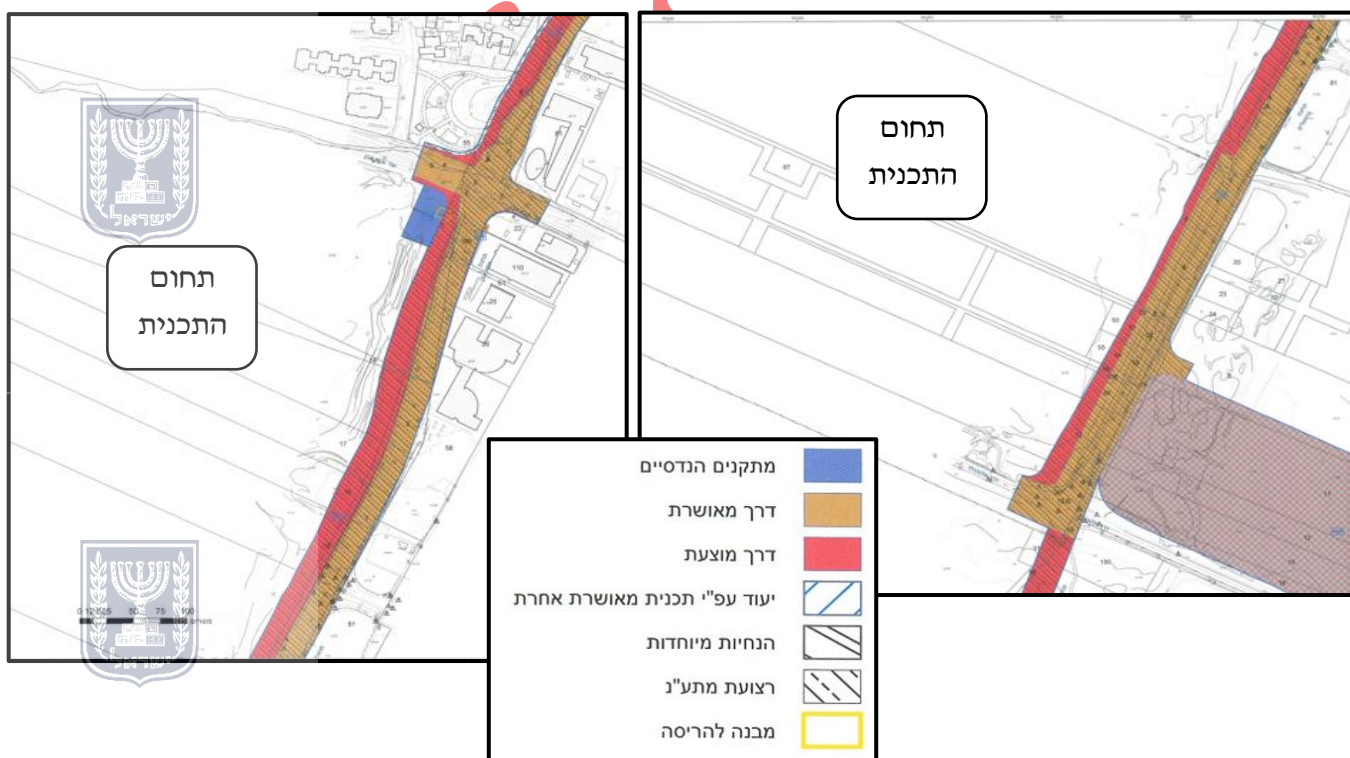
ו. ייעוד שנקבע על פי תכנית זו בשטח כאמור, יכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור.

ז. על אף האמור לא יותר לבנות בשטח המיועד על פי תכנית זו לדרך או לרצועת מתע"ן לרבות רצועת מתע"ן תת"ק, ולא יינתן לגביו היתר לשימוש חורג אף אם הייעוד ע"פ תכנית זו לא נכנס לתוקפו.

ח. על אף האמור, אושרה טרם כניסתו לתוקף של הייעוד ע"פ תכנית זו, תכנית לאיחוד וחלוקה המייעדת שטח הכלול בתכנית זו לייעוד לצורכי ציבור, כפי הקבוע בתכנית זו, יראו את השטח כאמור כשטח שהוקצה למדינת ישראל או לרשות המקומית על פי התכנית לאיחוד וחלוקה לפי העניין.

ט. בתחום העיר הרצליה, מגבול שטח השיפוט של תל אביב ועד לדרך אלטנוילנד (בתחום תכנית "חוף התכלת") תבוצע הפקעה של סוללות העפר מצידי המסילה. לאחר ביצוע ההריסה, תתבטל ההפקעה, יבוטל ייעודה של הקרקע כדרך מוצעת, וייעודה יהיה כפי ייעודה ערב אישורה של תכנית זו, בתוספת מגבלות בניה ככל הנדרש. בתאי שטח 829, 830 (דרך מוצעת) ההפקעה תחול על מפלס הקרקע ומעליה בלבד.

5.7.6 להלן החלקים הרלוונטיים מתוך תשריטי התכנית





5.8 תכנית 504-0619346 – הר/2200/ב' דרום מערב הרצליה – איחוד וחלוקה בעתיד

5.8.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8801 מיום 07.04.2020.

5.8.2 מטרת התכנית



תכנית זו הינה תכנית מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים. מטרתה של התכנית לייחד את השטח הכלול בה לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, ולקבוע הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר למתחם זה כולו או חלקו, יהיה ייעוד הקרקע בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו; זאת, לרבות הקרקעות בתחום תת"ל ג/71 אשר יוכלו להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"ל ג/71. בעלי הזכויות בקרקעות כאמור שיופקעו בהתאם לתת"ל ג/71 לא יהיו זכאים לפיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו כי הם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה כאמור בהתאם לדין. הודיעו בעלי הזכויות שהם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה, לא תיכלל אותה קרקע בשטח לאיחוד וחלוקה.



ככל שלא תתקבל החלטה לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה ביחס לשטחה של תכנית זו, כולה או חלקה, בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יכללו הקרקעות שהופקעו או שניתן להפקיען בהתאם לתת"ל ג/71 בשטח לאיחוד וחלוקה ובעל הזכויות בהם יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה, לפי כל דין. הועדה המחוזית רשאית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות.

5.8.3 הוראות התכנית - הנחיות מיוחדות

- א. שטח התכנית המסומן כהנחיות מיוחדות מיועד לאיחוד וחלוקה שייערך בתכנית מפורטת שתאושר בעתיד.
- ב. רצועת תחום תת"ל ג/71 תופקע בהתאם להוראות תת"ל ג/71 ותירשם על שם המדינה.
- ג. בעלי הזכויות בתחום תת"ל ג/71 יכללו בתכנית המפורטת (או התכניות המפורטות) במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של מתחם האיחוד והחלוקה. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל ג/71 לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם יודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכנית המפורטת (או התכניות המפורטות) לאיחוד וחלוקה שתאושר בעתיד.
- ד. חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 3, ובעלי הזכויות בתחום תת"ל ג/71 יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה ככל שאלה מגיעים להם לפי כל דין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.

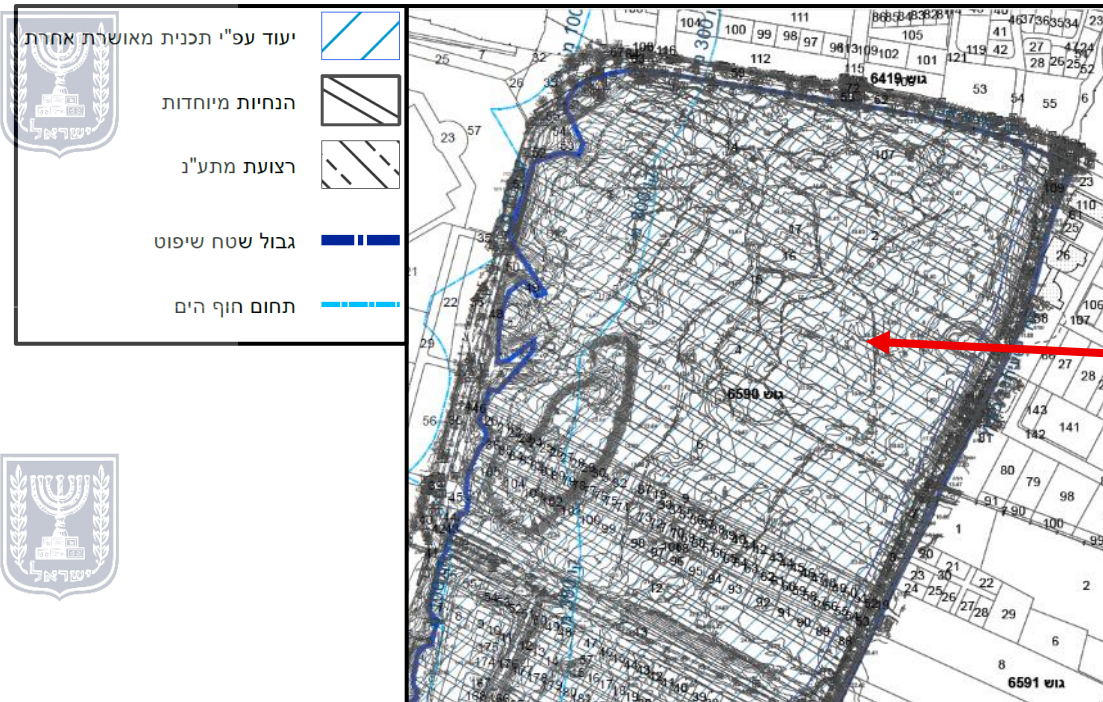




- 15 -

ה. ככל שהתכנית המפורטת תייעד חלק משטחה לשימושים שאינם מתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי שלא לכלול אותו שטח בתחום האיחוד וחלוקה, אף אם הוא נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד בתכנית זו.

5.8.4 להלן החלק הרלוונטי מתוך תשריט התכנית





5.9 תכנית 504-0396994 – הר/2200/א' רובע דרום מערב הרצליה

5.9.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10231 מיום 27.02.2022.

5.9.2 התכנית הינה תכנית כוללנית ואינה רלוונטית לקביעת יעודי הקרקע במצב הנכנס לטבלת האיזון.



5.9.3 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני חדש לעיר הרצליה הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחי ציבור ושטחים פתוחים שונים, בהתבסס על שלד רחובות המשכי ומערכת מתע"ן ("הקו הירוק"), ותוך שיקום אקולוגי בפארק החוף, שיקום הטבע העירוני באזורים המופרים, שמירה על ערכי טבע וארכיאולוגיה ויצירת גישה ישירה לפארק החוף ולחוף הים.

5.9.4 הוראות התכנית – איחוד וחלוקה



- א. גבולות מתחמי התכנון מסומנים בתשריט בקו אפור מקווקוו כמפורט בנספח המתחמים.
- ב. המתחמים ממוספרים מצפון לדרום בספרות 1-3 בהתאם לפירוט להלן:
 - מתחם מס' 1 המתחם הצפוני ביותר אשר נפרש מהגבול הצפוני של התכנית עד דרך אלטנוילנד.
 - מתחם מס' 2 המתחם המרכזי אשר נפרש בין מתחם 1 ומתחם 3.
 - מתחם מס' 3 המתחם הדרומי ביותר אשר נפרש מגבול מתחם 2 ועד לגבול שטח השיפוט של תל-אביב-יפו.
- ג. תכנית מפורטת כהגדרתה בתכנית זו תהיה תואמת לתחום כל אחד ממתחמי תכנון 1-3 בשלמותו, ותכלול איחוד וחלוקה.
- ד. בעלי הזכויות הכלולים הן בתחום תת"ל 71 /ג' והן בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית זו, יכללו בטבלאות ההקצאה והאיזון שיערכו במסגרת התכנית המפורטות מכח תכנית זו ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי ייעודה ערב אישורה של תכנית 504-0619346 (הר/ 2200 /ב' דרום-מערב הרצליה : איחוד וחלוקה בעתיד).
- ה. בעלי הזכויות הכלולים הן בתחום התכנית הר/ 1711 והר/ 1842 והן בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית זו, יכללו בטבלאות ההקצאה והאיזון שיערכו במסגרת התכנית המפורטות מכח תכנית זו. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי ייעודה ערב אישור תכנית אלו. מבלי לגרוע מהאמור, בעלי זכויות בתחום תת"ל 71 /ג' לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכנית המפורטות לאיחוד וחלוקה שיאושרו מכח תכנית זו.
- ו. חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 4 לעניין בעלי הזכויות בתחום תת"ל 71 /ג' אשר יהיו זכאים לתבוע את



פיצויי ההפקעה, ככל שאלה מגיעים להם לפי כל דין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.

התכנית
המוצעת, מתחם
תכנון מס' 1

רובע דרום-מערב הרצליה
2200 א'
נספח 11
נספח מתחמי תכנון

תחילה
תואר
תאריך עריכת הנספח
06/02/2022
מבנים
תרשימים נוספים
שמות ותחומות
דני קיור
סווד
קיור אדריכלים ותכנון ערים

קייזר
ARCHITECTS & PLANNERS
מורד כהן, שושנה חיים 30 בני ברק 4610000
052-649-8820 : 052-649-8810
office@kaiser-arch.com

מקרא
1 מספר מתחם גבולותיו
תחום תכנית עיצוב אדריכלי לאורך
תחום בו ניתן להוציא התרים לביצוע
תאי שטח ומספרם
תחום תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
לרצועת התחצית
תחום תכנית עיצוב אדריכלי לדרך הים



5.10 תת"ל/103 – קו מטרו M3

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

5.10.2 התכנית מסמנת חלק ממתחם האיחוד והחלוקה כ- "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת", "דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "מתקנים הנדסיים", "רצועת מתע"נ תת קרקעית".



5.10.3 נכון למועד כתיבת חוות דעת זו ובהתאם לעיון בנסחי הרישום כמפורט בפרק המשפטי כמפורט לעיל, טרם פורסמו סעיפי הפקעה מס' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943.

5.10.4 מטרת התכנית

ההתוויה של קו מטרו M3, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

5.10.5 הפקעות לצרכי ציבור (חלק)



א. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 62 א(א)(3) ובסעיף 188 לחוק, לרבות מתקנים הנדסיים, יופקעו וירשמו על-שם מדינת ישראל. בתכנית זו: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור" - לרבות מפלס הקרקע, אף אם מרכיבי המטרו באותו מקום הם תת-קרקעיים, למעט במקרים הבאים:

(1) מגרש או חלק ממגרש, שבמועד הודעה על-פי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, מתקיימים בו כל אלה, יופקע, למעט המפלס העליון כמשמעותו, ביחס לאותו תא שטח, לפי סעיף 6.17 לתכנית:

- הוא אינו מיועד על-פי התכנית התקפה לצורכי ציבור כהגדרתו בסעיף 62 א(א)(3) ובסעיף 188 לחוק;
- קיים בו בניין שאינו מסומן בתכנית זו להריסה ולא ניתנה לגביו החלטה לפי סעיף 6.7 לתכנית.



(2) על אף האמור, אם ניתן אישור הוועדה לפי סעיף 4.4.2 ב(2) (ג) לתכנית לשימוש בחלק מהמפלס העליון במגרש, יופקע אותו חלק מהמפלס העליון שניתן לגביו אישור הוועדה, ובלבד שלא יופקע אף חלק מבניין שאינו מיועד בתכנית זו להריסה.

(3) מגרש או חלק ממגרש שקיים בו בניין ואשר נדרש להרוס חלק מהבניה הקיימת בו בתת הקרקע, או לבצע בו עבודות חיזוק, יופקע השטח הנדרש לצרכי ביצוע הריסה או חיזוק כאמור.



(4) השתכנע הגורם המוסמך, כי אין צורך במפלס העליון במגרש מסוים, ימסור על כך הודעה לבעלים. נמסרה הודעה כאמור, יופקע אותו מגרש למעט המפלס העליון.

(5) החליט מוסד תכנון לתת היתר בניה על-פי סעיף 4.4.2 ב(5) לתכנית והבעלים מסר על כך הודעה לגורם המוסמך, ינהגו על-פי הוראות אלה:



- 19 -

- נמסרה ההודעה לבעלים כאמור בטרם פורסמה הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות בנוגע להפקעתה של אותה קרקע, יופקע המגרש למעט המפלס העליון וכן אותו חלק מהמפלס העליון שמתקיימים בו התנאים המפורטים לעיל.
 - נמסרה ההודעה לאחר שפורסמה הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, בטרם נתפסה החזקה בקרקע, תבוטל ההודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות למעט אותו חלק מהמפלס העליון שנדרש לדעתו של הגורם המוסמך להקים בו מתקן או תשתית המשרתים את המטרו, או שהוקמו בו מתקן או תשתית כאמור.
 - נמסרה ההודעה לאחר שנתפסה החזקה בקרקע, יושב לנפקע המפלס העליון במגרש. והכל, למעט אותו חלק מהמפלס העליון שנדרש לדעתו של הגורם המוסמך להקים בו מתקן או תשתית המשרתים את המטרו, או שהוקמו בו מתקן או תשתית כאמור.
- ב. עם סיום העבודות להקמת המטרו בתא שטח המיועד על-פי תכנית זו לייעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת עם סימון רצועת מתע"ן תת-קרקעית או דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית או דרך מוצעת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית, יושב לנפקע המפלס העליון, כפי שנקבע בתשריט שאושר לפי סעיף 6.6.2 (ו) לתכנית, או החלק ממנו שהופקע כאמור, למעט שטח שמצויים בו מתקן או תשתית המשרתים את המטרו, או הנדרש להפעלתה או לתחזוקתה.
- ג. ההפקעה של שטחי התארגנות תהיה הפקעה זמנית, לתקופת ההקמה בלבד. בתום תקופת ההקמה תושב הקרקע לנפקע.
- ד. על כל קרקע בתחום תכנית זו, תחול, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, התכנית התקפה.
- ה. ייעוד לצורך ציבורי שנקבע בתכנית זו ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות ביחס לאותה קרקע.
- ו. לא יינתן היתר בניה בשטח המיועד בתכנית זו לצורך ציבורי, לא תבוצע בו עבודה ולא יינתן לגביו היתר לשימוש חורג, אף אם ייעודו על-פי תכנית זו טרם נכנס לתוקפו, למעט בייעודים דלהלן, עליהם יחולו ההוראות המצוינות לצידם: בייעוד דרך מאושרת עם סימון רצועת מתע"ן תת-קרקעית, בייעוד דרך מוצעת עם סימון רצועת מתע"ן תת-קרקעית. בייעוד דרך מוצעת עם סימון הנחיות מיוחדות ב', בייעוד מתקנים הנדסיים, בייעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת (שטח התארגנות), בייעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת עם סימון רצועת מתע"ן תת-קרקעית, בייעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת עם סימון הנחיות מיוחדות ב', בייעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת עם סימון זיקת הנאה, בייעוד תחנת תחבורה ציבורית, בייעוד תחנת תחבורה ציבורית עם סימון הנחיות מיוחדות ג', בייעוד שטח לתפעול מסילה, בייעוד מגבלות בניה ופיתוח, בייעוד שטח ציבורי פתוח.





- 20 -

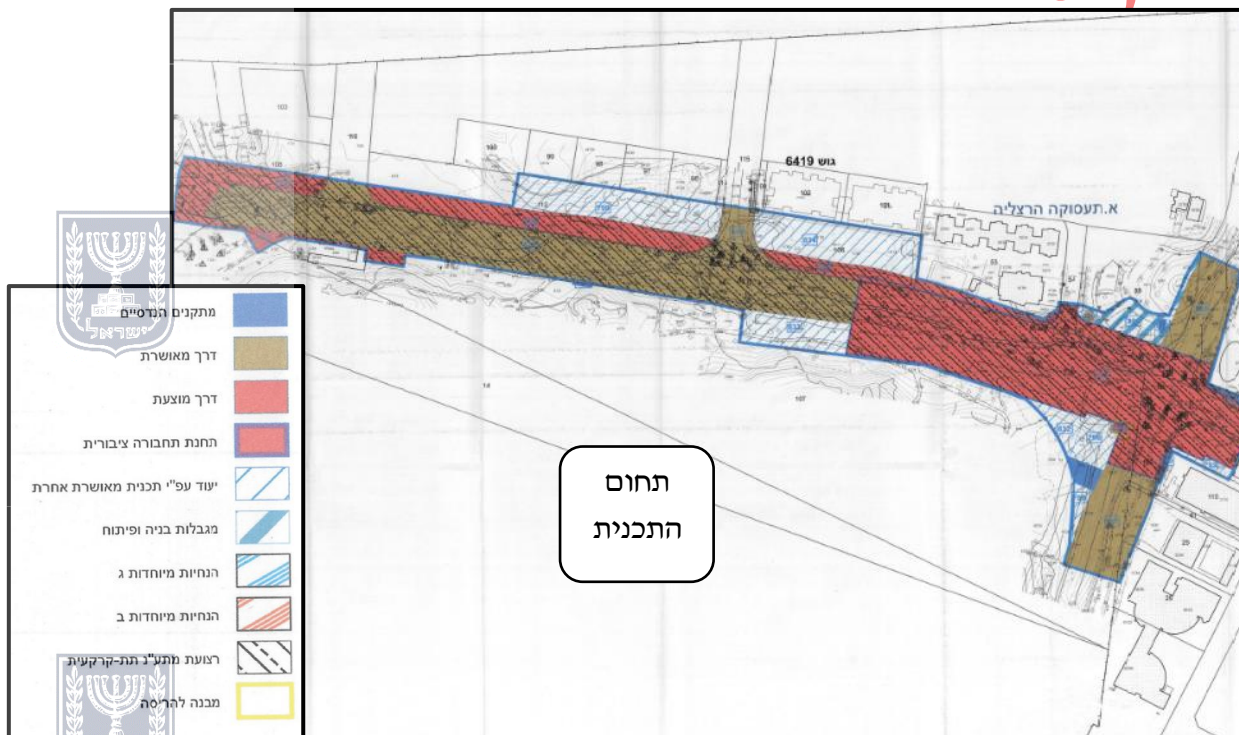
ז. על אישורן של תכניות בתחומה של תכנית זו יחולו הוראותיה אף אם טרם פורסמה הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.

ח. על תכנית לאיחוד וחלוקה שאושרה טרם פורסמה הודעה לפי סעיף 5 לפקודה, יחולו ההוראות הבאות:

- החליט מוסד התכנון המוסמך להקצות שטח הכלול בתכנית זו לצרכי ציבור, ייקבע שוויו של אותו שטח על-פי ייעודו בתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו;
- שטח כאמור לעיל יוקצה למדינת ישראל.



5.10.6 להלווה חלק מהחלק הרלוונטי מתוך תשריטי התכנית



5.11.2 התכנית מסמנת חלק מתחום שטח התכנית כדרך מאושרת.

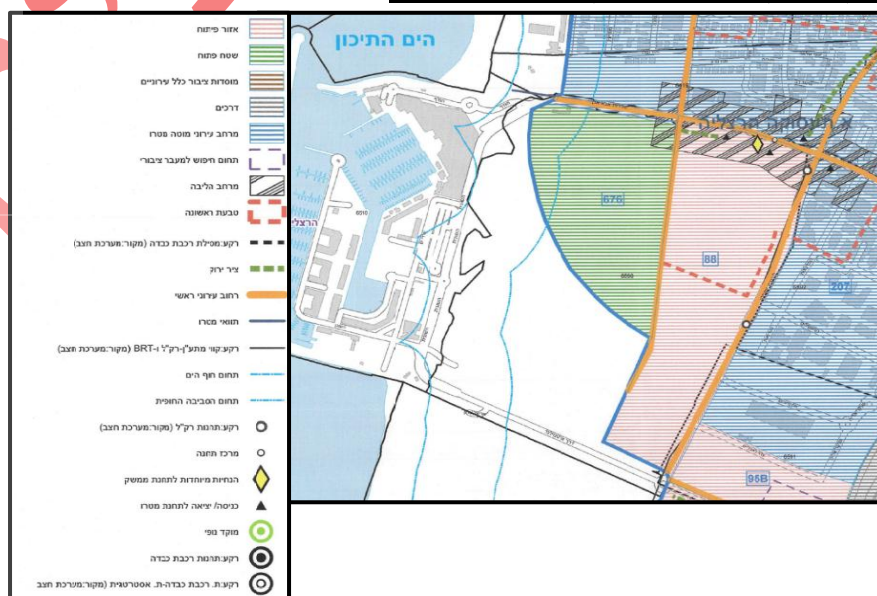

 סטבעיים
 והגנה על
 ישראל

שימור, פיתוח ושיקום רצועת החוף בהרצליה, תוך הגדרת מגוון חופים ביניהם חופים טבעיים לשימור, חופים לפיתוח עירוני מתון וחופים לפיתוח אינטנסיבי, ובכלל זה הרחבת החוף והגנה על מצוק החוף, הגדרת פעילות נופש וספורט ימי וחופי של הציבור הרחב בעיר ובמטרופולין, חיזוק הקשר בין העיר והים, ושמירה על ערכי טבע, נוף ומורשת של הסביבה החופית.



5.12.2 התכנית מסמנת חלק ממתחם האיחוד והחלוקה כ- "שטח פתוח", "אזור פיתוח", מרחב הליבה", "טבעת ראשונה", "רחוב עירוני ראשי".

5.12.4 להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרופוליטניות על מנת להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים, זאת באמצעות קביעת הנחיות והוראות, אשר יאפשרו את העצמת הבניה כאמור תוך יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית וייעול השימוש בקרקע.





6. רישוי

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

חלקה 107, גוש 6590



6.1 היתר בניה מספר 239 מיום 18.11.1992 עבור הקמת תחנת שאיבה (מרינה) בשטח כולל בסך 220.11 מ"ר (48.70 מ"ר בקומת המרתף ו-171.41 מ"ר בקומת קרקע).

6.2 היתר בניה מספר 20000405 מיום 12.10.2000 עבור הקמת תורן אנטנה (פלאפון) כולל מבנה יביל בשטח של 11.77 מ"ר.





תכנית 504-1374289 "רובע דרום מערב – מתחם 1" - התכנית המוצעת

7.

(מונה תדפיס הוראות: 33, מונה גרסת תשריט: 29)

7.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם ראשון ברובע דרום מערב, כהמשך וברצף לשוב הקיים ובו כ- 4,000 יח"ד בתמהיל מגוון, לרבות יח"ד להשכרה ארוכת טווח ודיור בר השגה, תוך קביעת מערכת דרכים, תשתיות והקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעסוקה ומסחר, לשרות תושבי השכונה ותושבי הישוב כולו ובזיקה לתחנת המטרו, תחנות הרכ"ל ולפארק החופי.

7.2 שימושים – מגורים ד'

7.2.1 שימושים מעל מפלס הקרקע

- א. מגורים ושירותים נלווים לרווחת הדיירים.
- ב. בתאי שטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ב' יותרו בנוסף יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- ג. בקומת הקרקע חזית מסחרית כמפורטת בהגדרות התוכנית.
- ד. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: מעונות וגני ילדים, לא תותר הקמת בתי ספר.
- ה. שימושים ציבוריים עירוניים קהילתיים, בתי כנסת, מרכז לקשיש/נוער/קהילה וכיוצ"ב.

7.2.2 שימושים בתת הקרקע

- א. חניון, אחסנה ומתקנים טכניים לכלל השימושים המותרים בתא השטח.
- ב. תחנת טרנספורמציה.
- ג. קווי תשתית.
- ד. תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית.

7.3 שימושים – מגורים מסחר ותעסוקה

7.3.1 שימושים מעל מפלס הקרקע ובקומות מסד.

- א. מגורים ושירותים נלווים לרווחת הדיירים.
- ב. בתאי שטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ב' יותרו בנוסף יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- ג. שימושי תעסוקה יותרו רק בקומות המסד, ובתנאי שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות תא השטח, כדוגמת: משרדים, עסקים משרתי קהל ושירותי



- 24 -

- רווחה לעובדים, מבנים ומתקנים לתעשייה נקייה, היי-טק, מרפאות, קליניקות, מכונים, מעבדות ובתי ספר מקצועיים, סדנאות גלריות ואולמות תצוגה וכיוצ"ב.
- ד. שימושי מסחר מושכי קהל יותרו רק בקומות הקרקע ובמבנה המסד, כדוגמת: מסחר קמעונאי לרבות מרפאות ושירותי בריאות, והסעדה וכיוצ"ב.

7.3.2 שימושים בתת הקרקע

- א. חניון, אחסנה ומתקנים טכניים לכלל השימושים המותרים בתא השטח.
- ב. תחנת טרנספורמציה.
- ג. קווי תשתית.
- ד. תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית.

7.3.3 הוראות ושימושים – מלונאות

שימושים



- א. אכסון מלונאי.
- ב. בקומות המרתף יותרו: חניונים תת קרקעים, אולמות, חדרי כנסים, חדרי אוכל, חדרי כושר, מלתחות, בריכות שחייה, ספא, מחסנים, חדרי אחסון ושירות, קירור ושמירת מזון, חדרי כביסה וחדרים טכניים לתפעול המלון כגון משאבות ומאגרים מים, מתקנים וכיוצ"ב. שימושי מסחר והסעדה, בעלי אופי תיירותי.
- ג. שימושים בתת הקרקע: תחנת טרנספורמציה, קווי תשתית, תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית.

הוראות (חלק)



- ד. אכסון מלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים. לא תותר מכירה ו/או השכרה של חלקים מהבניין והוא יישאר בבעלות אחדות.
- ה. שטחי המסחר ישולבו בחזית תא השטח לאורך רחובות מזרח מערב ולאורך הפארק החופי.
- ו. חניה לבאי המלון והחוף תמוקם בחניון תת קרקעי בלבד.
- ז. בתחום החניון התת קרקעי יוקצו 100 חניות ציבוריות לטובת באי החוף הדרומי.
- חניות אלו יופרדו מכלל החניות בתא השטח, ולחניון זה תוקצה כניסה נפרדת, וירשמו על שם עיריית הרצליה.
- ח. השטח, כך שתובטח מדרכה רציפה וחזית מסחרית.





7.3.4 שימושים - מרכז תחבורה

- א. כלל השימושים הדרושים לתפקודו השוטף של מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים, לרבות: מסוף קצה לאוטובוסים, חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים, חניון, מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן, מתקני חניה, אולם (טרמינל) נוסעים, אחסנה נדרשת לצרכי הפעילות במתקן, ואמצעים נדרשים לאבטחת המתקן לרבות: עמדת שומר וכיוצ"ב.
- ב. מסחר והסעדה.
- ג. משרדי ממשלה ומשרדים עירוניים, מבנים ומוסדות ציבור מבוניים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, שטחי נופש וספורט.
- ד. **דיור בהישג יד (דב"י עירוני).**
- ה. בתת הקרקע יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.5.1 (א) לתקנון התכנית ובנוסף מעברים ציבוריים המקשרים בין תחנת המטרו לאולם (טרמינל) הנוסעים, תשתיות ומתקנים לאגירת אנרגיה, חשמל ואספקת מים, קווי תשתית, ותחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית.



7.3.5 שימושים - ספורט ונופש

- א. מתקני ספורט ונופש.
- ב. שימושי מסחר בזיקה לשימושים מפורטים לעיל ולפארק החופי, לרבות: מועדוני ספורט, קפיטריה, חנות למוצרי ספורט, בית קפה, מסעדה וכיוצ"ב.
- ג. חניה תת קרקעית ובמפלס הקרקע לבאי הפארק החופי ולמשתמשי המתקנים.
- ג. שטחים פתוחים, תחנות טרנספורמציה ומעבר תשתיות תת קרקעיות, אמצעים לניהול נגר וכיוצ"ב.



7.3.6 הוראות תכנוניות

- א. תנאים למימוש שימושי מגורים: בכל תאי השטח הכוללים שימושי מגורים ותעסוקה שימושי התעסוקה יבנו בהינף אחד עם שימושי המגורים.
- ב. דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק: זכויות הבניה ליח"ד בהישג-יד לפי התוספת השישית לחוק אשר בנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית המפורטת. מוסד תכנון המוסמך לאשר את התוכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.





7.3.7 הוראות חניה

- א. בכל תא השטח הכולל שימושי מגורים לא תותר חניה במפלס הקרקע, פרט לרכב חירום והצלה.
- ב. כל החניות לרבות חניות תפעול, פריקה וטעינה, תחזוקה ושירות תהינה תת-קרקעיות.
- ג. חניות לשימושי המגורים יופרדו מחניות המיועדות לשימושים מסחר, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור.



7.3.8 הפקעות לצרכי ציבור

- א. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים חדשות, מגרשים בייעוד ציבורי, השטחים הבנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור ובמגרשים בייעודים מעורבים יירשמו על שם עיריית הרצליה ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. העירייה תהא רשאית להפקיע את כל השטחים המפורטים מכח תכנית זו, ולתפוס חזקה בהם עם אישור תכנית זו.
- ג. למען הסר ספק, על הפקעת הדרכים המסומנות בתכנית זו בתחום תת"ל 71 / ג' תחולנה ותחייבנה הוראות תת"ל 71 / ג' שתגברנה על הוראות תכנית זו, לרבות בעניין הפקעת תת קרקעית בלבד ובניה זיזית בתחומה.



7.3.9 הנחיות מיוחדות

- א. ניווד שטחים עיקרים שהוקצו בטבלת הזכויות למרפסות לדירות המגורים אל שטחים עיקרים בתוך הדירות יהיה סטיה ניכרת לתוכנית.
- ב. ניווד שטחים עיקרים שהוקצו בטבלת הזכויות למרפסות לתעסוקה אל שטחים עיקרים בתוך קומות התעסוקה יהיה סטיה ניכרת לתוכנית.
- ג. תקן חניה להשכרה ארוכת טווח בתא שטח 1050 יהיה אפס.



7.3.10 תנאים להיתר בניה ראשון בכל שטח התוכנית

- א. הקמת מסוף תחבורה זמני בתא שטח 1050.
- ב. השלמת ביצוע קו מקורות ראשי 60 "לכל הפחות מכיוון אחד (דרום או צפון) לצורך אספקת מים לצפון מערב מחוז תל אביב.
- ג. הקמת תחמ"ש בהתאם לדרישת חברת החשמל על פי צרכי המערכת.
- ד. פתרון ניקוז כלל עירוני למערב העיר או פתרון חלופי.



7.3.11 טבלת זכויות הבניה

קו בנין (מסר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מוחלט	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
0	3	0	3	2	24	42	186 (1)	10600	19530	4411	מגורים ד'
0	3	0	3		1			1500	4411	101	מגורים ד'
0	3	3	3	2	24	41	188	11000	24928	4553	מגורים ד'
0	3	3	3		1			600	4553	102	מגורים ד'
0	3	3	3					1300	4553	102	מגורים ד'
0	3	0	3	2	24	45	188	10150	24928	4216	מגורים ד'
0	3	0	3		1			1500	4216	103	מגורים ד'
0	3	0	3					1100	4216	103	מגורים ד'
0	3	0	3	2	24	42	218	12350	28905	5143	מגורים ד'
0	3	0	3		1			1200	5143	104	מגורים ד'
0	3	0	3					1300	5143	104	מגורים ד'
0	3	0	3	2	24	35	128 (1)	8800	13440	3663	מגורים ד'
0	3	0	3		1			1200	3663	105	מגורים ד'
0	3	0	3					1100	5177	105	מגורים ד'
0	3	0	3	2	24	49	166	8100	22011	3356	מגורים ד'
0	3	0	3		1			1200	3356	106	מגורים ד'
0	3	0	3					1300	3356	106	מגורים ד'
0	3	0	0	2	24	34	84	5850	11138	2439	מגורים ד'
0	3	0	0		1			950	2439	107	מגורים ד'
0	3	3	0					1100	2439	107	מגורים ד'
0	3	0	0	2	24	43	105 (1)	5850	11025	2428	מגורים ד'
0	3	0	3		1			950	2428	108	מגורים ד'
0	3	0	3					1100	2428	108	מגורים ד'

רשמי

0	3	0	5	4	25	55	288	22300	38187	5248		1051	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	5		5				10800	5248		1051	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	5						1100	5248		1051	מבנים מסחר ותעסוקה
0	3	5	3	4	25	45	(2) 176	16800	20301	3949		1052	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	5	3		5				8250	5248		1052	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	0	4	25	53	(3) 378	30300	47361	7128		1053	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	0		5				15000	7128		1053	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	0						2200	7128		1053	מבנים מסחר ותעסוקה
0	3	0	3	4	25	58	288	21100	38187	4957		1054	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	3		5				9000	4957		1054	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	3						1300	4957		1054	מבנים מסחר ותעסוקה
0	3	3	0	4	25	49	(4) 398	34850	49461	8195		1055	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	0		5				14681	8195		1055	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	3	4	25	56	287	21750	38054	5107		1056	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	3		5				10500	5107		1056	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	3	0	4	25	57	276	20500	36596	4867		1057	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	3	0		5				10500	4867		1057	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	3	0						1100	4867		1057	מבנים מסחר ותעסוקה

תכנית

0	5	0	5	4	25	61	(1) 251	17400	36596	4093		1058	מגורים	מגורים
0	5	0	5		5				11750	6462		1058	מסחר	מסחר
0	3	3	3	4	8		(5) 259	24246	15062	8984		600	מסחר	מסחר
0	0	0	0	3	10		(7) 100	33510	(6) 26750	14050		1050	מסחר	מסחר
0	0	0	0		1				4000	14050		1050	מסחר	מסחר
0	0	0	0		4				9250	14050		1050	מסחר	מסחר
								(8) 800	400	2596	תחנת	1225	מסחר	מסחר
								(9) 800		2596	שאיבה	1225	מסחר	מסחר
0	3	15	3	2	2			3000	2500	16800	ברכת שחיה	470	מסחר	מסחר
0	3	3	3	3	1			50000	(10) 1500		ספורט	701	מסחר	מסחר
									500	17500	מסחר	801	מסחר	מסחר
0	0	0	0	5	5			17900	42100	10522	מסחר	601	מסחר	מסחר
0	0	0	3	5	8	30	392	54850	48412	12903	מסחר	602	מסחר	מסחר
0	0	0	0		5				27600	12903	מסחר	602	מסחר	מסחר
0	0	0	0	2	5			12050	28300	70883	מסחר	603	מסחר	מסחר
0	0	0	0	2	5			12150	26000	7148	מסחר	604	מסחר	מסחר
0	0	0	0	1	5			1280	6000	1513	מסחר	605	מסחר	מסחר

0	0	0	0	1	5			1280	6000	1509		606	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
									(11) 400	3708		22		דרד מאושרת
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח														
הוראות טבלה 5: א. בכל תאי השטח בהם מותרת בניה בתת הקרקע, מספר קומות המרתף יהיה בהתאם לדרישות תקן החניה והשימושים הנדרשים בתא השטח, תותר תוספת קומות ושטחים בסמוכות החניה המקומית. ב. גגות קומות מסד בשימושי מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות המותרים. ג. יותר ניווד שטחים מעל מפלס הקרקע למפלס תת הקרקע בשיעור 15% ולהפך. ד. שטחי הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת הינם שטחים כוללים עבור שטח עיקרי ושירות כולל מרפסות. ה. זכויות בניה בתת הקרקע לשטח עיקרי + שירות הינם עבור חניון תת קרקעי, מחסנים, שטחי שירות ותחזוקה עבור כלל השימושים בתאי השטח בתכנית. ו. חדר מדרגות ביציאה למפלס הגג לא יבוא במניין הקומות מעל הכניסה הקובעת. ז. מספר הקומות יהיה בכפוף לנספח מספר קומות מקסימלי. ח. תמהיל יחידות דיור לדיור מכליל ארוך טווח בתאי שטח 602, 1050 ותאי שטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות א' יהיה כמפורט להלן: 60% - 2 חדרים, 30% - 3 חדרים, 10% 4/5 חדרים. י.א. תמהיל יחידות דיור בתאי השטח שאינם מסומנים בהנחיות מיוחדות א' בתשריט יהיה כמפורט להלן: 70% - 3-4 חדרים, 30% - 5 חדרים ו-2 חדרים.														
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע: (1) סה"כ יחידות הדיור בתא השטח יהיו להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. (2) מתוך סה"כ יחידות הדיור בתא השטח יוקצו מנימום 110 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. (3) מתוך סה"כ יחידות הדיור בתא השטח יוקצו מנימום 100 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. (4) מתוך סה"כ יחידות הדיור בתא השטח יוקצו מנימום 120 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. (5) חדר מלון. (6) מתוך סל הזכויות יותרו עד 12350 מ"ר עבור הקמת 100 יחיד בהישג יד (דב"י עירונ). (7) יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירונ). (8) סה"כ שטחי בניה (עיקרי ושירות) להקמת תחנת שאיבה לביוב. (9) יותר ניווד זכויות בניה מתת הקרקע למפלס שמעל הקרקע לצורך הקמת הטרימינל ובכפוף להוראות הבינוי בפרק 4. (10) יותר ניווד זכויות בין תא שטח 701 לתא שטח 700 לטובת הקמת מבנים ובלבד שיוכח שאין פגיעה בערכי הטבע והנוף והארכאולוגיה בהקמתם. (11) יותר ניווד זכויות בניה בין מפלס הקרקע לתת הקרקע עבור חיבור עילי או תת קרקעי המקשר בין תא שטח 601 לתא שטח 602.														

התכנית

7.4 להלן תשריט התכנית



דבר

8.1 שווי קרקע במצב הנכנס

בהתאם לתכנית 504-0619346 (הר/2200/ב' דרום מערב הרצליה – איחוד וחלוקה בעתיד) אשר מהווה תכנית לשימור זכויות למתחם הנדון, ייעודי הקרקע הרלוונטים למצב הנכנס לתכנית או"ח מפורטת הינם ייעודי הקרקע טרם אישורה של תכנית שימור הזכויות כאמור, כמפורט להלן:



"מטרתה של התכנית לייעד את השטח הכלול בה לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, ולקבוע הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר למתחם זה כולו או חלקו, יהיה ייעוד הקרקע בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו; זאת, לרבות הקרקעות בתחום תת"ל ג/71 אשר יוכלו להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"ל ג/71."

ייעודי הקרקע (המפורטים) טרם אישורה של תכנית שימור הזכויות כאמור הינם שטח לתכנון בעתיד, שצ"פ (מסוגים שונים) ודרכים.

8.1.1 שטח לתכנון בעתיד:

על מנת לאמוד את שווי של יעוד זה במיקומו של המתחם נשוא חוות הדעת בנטרול השפעת התכנית הכוללת הר/2200/א' ובנטרול הפוטנציאל הקונקרטי הנובע מהתכנית המוצעת נשוא חוות דעתי זו, בחנתי את סביבתו הקרובה (והרחוקה) של המתחם הנדון בחיפוש אחר קרקעות הנושאות פוטנציאל כללי לשינוי ייעוד כגון קרקעות חקלאיות / קרקע לתכנון בעתיד.

קרקעות אלו מהוות את היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר למתחם הנדון לצורך אומדן השווי במצב הנכנס ללוח האיזון.

לאחר סקירה של כלל השטחים בייעודים אלה בעיר הרצליה, נמצא כי לא קיימת קרקע חקלאית/קרקע לתכנון בעתיד שאינה מושפעת מפוטנציאל קונקרטי לשינוי יעוד הנובע מתב"ע שמקודמת ברמה כזו או אחרת.

לאור כך ובליט ברירה, סקרתי את ערכי השווי במהלך שלושת השנים האחרונות במתחם הנדון ובמתחמים הסמוכים לו (מתחמים 2+3) כדי לבחון את רמות המחירים בקרקע אשר מושפעות כמובן מאישורה של תב"ע הר/2200/א'.

להלן תוצאות סקר המחירים:



תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר	מחיר למ"ר קרקע
2024					
27/12/2024	6607	36	450,000 ₪	25 מ"ר	18,000 ₪
27/12/2024	6607	36	360,000 ₪	20 מ"ר	18,000 ₪
16/12/2024	6590	16	120,000 ₪	12 מ"ר	10,000 ₪
09/12/2024	6607	36	1,350,000 ₪	160 מ"ר	8,438 ₪
05/12/2024	6607	104	1,350,000 ₪	75 מ"ר	18,000 ₪
13/11/2024	6590	107	800,000 ₪	128 מ"ר	6,250 ₪
31/10/2024	6607	407	648,375 ₪	123 מ"ר	5,271 ₪
27/10/2024	6607	169	1,600,000 ₪	500 מ"ר	3,200 ₪
08/10/2024	6590	130	3,197,184 ₪	779 מ"ר	4,104 ₪
08/10/2024	6606	172	1,350,000 ₪	100 מ"ר	13,500 ₪
12/08/2024	6590	110	1,803,600 ₪	167 מ"ר	10,800 ₪
18/07/2024	6606	179	201,911 ₪	25 מ"ר	8,076 ₪
10/07/2024	6607	47	1,275,000 ₪	125 מ"ר	10,200 ₪
10/07/2024	6606	188	384,000 ₪	50 מ"ר	7,680 ₪
07/07/2024	6590	110	464,400 ₪	43 מ"ר	10,800 ₪
02/06/2024	6606	163	5,000,000 ₪	502 מ"ר	9,960 ₪
19/05/2024	6590	16	4,757,705 ₪	427 מ"ר	11,142 ₪
17/04/2024	6590	110	2,376,600 ₪	220 מ"ר	10,803 ₪
04/04/2024	6590	61	5,424,000 ₪	545 מ"ר	9,952 ₪
02/04/2024	6606	83	621,353 ₪	59 מ"ר	10,531 ₪
21/03/2024	6606	179	1,925,250 ₪	250 מ"ר	7,701 ₪
21/03/2024	6607	119	5,680,000 ₪	710 מ"ר	8,000 ₪
08/02/2024	6606	179	2,125,000 ₪	250 מ"ר	8,500 ₪
04/02/2024	6590	16	1,005,000 ₪	100 מ"ר	10,050 ₪
30/01/2024	6607	82	1,352,500 ₪	135 מ"ר	10,019 ₪
24/01/2024	6590	110	1,141,884 ₪	109 מ"ר	10,476 ₪
18/01/2024	6590	66	878,850 ₪	95 מ"ר	9,251 ₪

תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר	מחיר למ"ר קרקע
2025					
18/09/2025	6606	9	5,685,000 ₪	758 מ"ר	7,500 ₪
12/08/2025	6607	18	30,000 ₪	5 מ"ר	6,000 ₪
06/08/2025	6590	16	646,530 ₪	250 מ"ר	2,586 ₪
31/07/2025	6607	76	600,000 ₪	95 מ"ר	6,316 ₪
31/07/2025	6606	60	800,000 ₪	67 מ"ר	11,940 ₪
23/07/2025	6607	359	3,321,000 ₪	369 מ"ר	9,000 ₪
08/06/2025	6590	2	1,200,000 ₪	134 מ"ר	8,955 ₪
29/05/2025	6607	154	4,567,200 ₪	519 מ"ר	8,800 ₪
20/05/2025	6607	36	200,000 ₪	20 מ"ר	10,000 ₪
28/04/2025	6607	233	550,000 ₪	50 מ"ר	11,000 ₪
07/04/2025	6607	295	3,931,200 ₪	504 מ"ר	7,800 ₪
05/04/2025	6590	130	1,680,000 ₪	200 מ"ר	8,400 ₪
21/03/2025	6590	130	1,680,000 ₪	200 מ"ר	8,400 ₪
11/03/2025	6607	331	924,000 ₪	255 מ"ר	3,624 ₪
06/03/2025	6606	25	2,253,000 ₪	751 מ"ר	3,000 ₪
24/02/2025	6607	250	2,500,000 ₪	250 מ"ר	10,000 ₪
13/02/2025	6590	110	1,890,500 ₪	200 מ"ר	9,453 ₪
10/02/2025	6606	130	1,020,000 ₪	100 מ"ר	10,200 ₪
05/01/2025	6607	396	2,486,666 ₪	249 מ"ר	9,987 ₪

תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר	מחיר למ"ר קרקע
2023					
21/12/2023	6590	16	9,179,795 ₪	823 מ"ר	11,154 ₪
10/12/2023	6607	350	1,000,000 ₪	127 מ"ר	7,874 ₪
03/12/2023	6590	16	1,600,000 ₪	160 מ"ר	10,000 ₪
29/11/2023	6607	238	897,436 ₪	101 מ"ר	8,886 ₪
14/11/2023	6606	174	1,000,000 ₪	100 מ"ר	10,000 ₪
24/10/2023	6590	16	1,030,000 ₪	100 מ"ר	10,300 ₪
23/10/2023	6590	16	1,250,000 ₪	125 מ"ר	10,000 ₪
27/09/2023	6590	110	3,201,000 ₪	291 מ"ר	11,000 ₪
20/09/2023	6607	241	1,306,250 ₪	125 מ"ר	10,450 ₪
18/09/2023	6607	241	1,339,850 ₪	127 מ"ר	10,550 ₪
18/09/2023	6607	250	2,800,000 ₪	252 מ"ר	11,111 ₪
14/09/2023	6590	16	1,042,500 ₪	100 מ"ר	10,425 ₪
14/09/2023	6607	306	801,600 ₪	84 מ"ר	9,543 ₪
14/09/2023	6606	179	1,555,500 ₪	183 מ"ר	8,500 ₪
09/08/2023	6590	16	1,060,000 ₪	100 מ"ר	10,600 ₪
07/08/2023	6590	16	450,000 ₪	42 מ"ר	10,714 ₪
31/07/2023	6590	16	450,000 ₪	42 מ"ר	10,714 ₪
31/07/2023	6607	398	1,615,000 ₪	190 מ"ר	8,500 ₪
13/07/2023	6606	179	2,902,750 ₪	342 מ"ר	8,488 ₪
18/06/2023	6607	403	1,175,000 ₪	100 מ"ר	11,750 ₪
16/06/2023	6590	107	1,250,000 ₪	129 מ"ר	9,690 ₪
05/06/2023	6606	7	7,600,000 ₪	823 מ"ר	9,235 ₪
23/05/2023	6606	158	900,000 ₪	100 מ"ר	9,000 ₪
23/05/2023	6607	398	4,726,000 ₪	556 מ"ר	8,500 ₪
10/05/2023	6590	107	902,690 ₪	98 מ"ר	9,211 ₪

כפי שניתן להבחין, סקרי המחירים לעיל מצביעים על רמות מחירים גבוהות יחסית (כצפוי), באופן שמביא בחשבון את השפעת התכנית הכוללנית על שווי הקרקע וגם את קידום התכנית נשוא חוות דעתי זו. להלן סיכום סקר המחירים המוצג לעיל:

סיכום עסקאות במתחמים 1-3	
ממוצע שנת 2023	9,848 ₪
ממוצע שנת 2024	9,952 ₪
ממוצע שנת 2025	8,051 ₪

הואיל והנתונים לעיל משקפים שווי של התכנית הכוללנית והתכנית המקודמת שעליי לנטרל במסגרת הערכת השווי במצב הנכנס, להלן תחשיב בהתאם לתקן שמאי מס' 13 הנועד לבאר את התוצאה המתקבלת עבור קרקע לתכנון בעתיד מנוטרלת השפעת התכנית הכוללנית והשפעת התב"ע המקודמת כיום: להלן החלק הרלוונטי מתוך התקן:

שימוש בתחשיב הוון לשווי עתידי צפוי לקרקע חקלאית המצויה בשלבי תכנון

רמת התוקף של תוצאת תחשיב זה נמוכה יותר מתוצאת גישת ההשוואה.
רמת התוקף של תוצאת התחשיב עולה ככל שהחליך התכנוני מתקדם וככל שמשך הזמן הצפוי להפשרה מתקצר.

דוגמה לתחשיב הוון לשווי עתידי צפוי של דונם חקלאי אחד המצוי בתחום תכנית מפשירה:

$$\frac{(1,200,000 - 500,000) \times 55\%}{1.08^5} \approx 260,000 \text{ ₪}$$

בדוגמה זו, שווי דונם מופשר כ- 1,200,000 ₪, גובה היטל השבחה והוצאות פיתוח צפויים כ- 500,000 ₪, שיעור הפקעה צפוי כ- 45%, שיעור הוון שנתי לקרקע דחיה - 8%, משך הזמן עד להפשרה - 5 שנים ובהנחה שלא ישולמו פיצויי הפקעה (התכנית המפשירה - תכנית איחוד וחלוקה).

להלן תוצאת התחשיב - מבוסס תקן 3

שווי דונם ברוטו כזמין לבניה (10.86 מיליארד ש"ח / 592 דונם ברוטו) 18,350,000 ₪

מס מטרו + היטל השבחה + הוצ' פיתוח 10,162,500 ₪

תוצאת ביניים (שווי נטו לקרקע זמינה מנוכה פיתוח) 8,187,500 ₪

מספר שנות דחייה לקיום היתר בניה 7 שנים X

מקדם דחייה (שיעור היוון 8%) 0.58

ערך נוכחי לשווי דונם קרקע לתכנון בעתיד (במעוגל) 4,800,000 ₪

¹ תקן מס' 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר וקרקע חקלאית ספטמבר 2007.

נוסף לכך, **ולצורני בקרה בלבד** סקרתי מספר שומות מכרעות מהשנים האחרונות בעיר הרצליה, אשר קבעו שווי קודם לקרקע חקלאית לצרכי אומדן היטל השבחה (שווי קודם עם פוטנציאל כללי בלבד).
להלן סיכום השומות המכרעות:

שומות מכרעות - קרקע חקלאית, הרצליה				
גוש	חלקה	מועד קובע	תב"ע	שווי קודם - למ"ר קרקע חקלאית
6664	91	21/10/2021	תמ"ל/1083	1,700
6663	207	21/03/2020	הר/2369	1,700
6664	17	04/05/2019	504-0201137	1,600

מיקומם של המקרקעין הנדונים בשומות המוזכרות לעיל הינו במרכז העיר הרצליה.
ניתן לצפות כי רמות השווי במרכז העיר יהיו נמוכות מרמות השווי בקו ראשון ושני לים.
מסקירת מחירים שביצעתי עולה התמונה הבאה:

במרכז העיר הרצליה שווי של מ"ר מבונה קרקע לשימושי מגורים בבניה רוויה למגורים נע בגבולות 13,000 ₪ למ"ר

בשפת הים בהרצליה שווי של מ"ר מבונה קרקע לשימושי מגורים בבניה רוויה למגורים נע בגבולות 35,000 ₪ - 38,000 ₪ למ"ר מבונה (ר' סקר בסעי' 8.2.1 להלן).

כך שקיים פער ברור ומשמעותי בין שני המיקומים.
בהמשך לאמור לעיל ולאור העובדה כי המועדים הקובעים בשומות המכריות הנסקרות לעיל הינו מלפני כ- 6 שנים, הרי שיש לבצע על ערכים אלה, התאמות מועד (1) ומיקום (2.8) – יודגש כי מדובר בבדיקת סבירות בלבד אשר נועדה לבחון את קביעת השווי לעיל.

לאחר ביצוע ההתאמות מתקבל שווי התואם את הממצאים לעיל בגבולות של 4,800 ₪ למ"ר קרקע עם פוטנציאל הפשרה כללי.

8.1.2 שטח ציבורי פתוח לסוגיו:

א. נהוג לאמוד שווי קרקע לצרכי ציבור בהתאם לשימוש הסחיר הקרוב ביותר אליה תוך הפחתה בשווי ביחס לשימוש הסחיר בהתאם לאופי המגבלות החלות על הקרקע הציבורית (המתודולוגיה מעוגנת בחלק מהקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי).
במקרה הנדון ייעוד הקרקע לשצ"פ ממוקם בין קרקע לתעשייה עתירת ידע ומגורים ועל כן חושב כממוצע, ראה תחשיב להלן:

- 36 -

שווי קרקע לתעסוקה			
שטח מגרש נורמטיבי	2500		
זכויות בניה כוללות ברוטו	200%		
זכויות בניה למסחר	0.4		
זכויות בניה לתעסוקה	1.6		
שווי קרקע			
שווי למ"ר קרקע			
שווי למ"ר			
21,000,000 ₪ =	21,000 X	1000	
20,000,000 ₪ =	5,000 X	4000	
41,000,000 ₪			
16,400 ₪			

שווי קרקע למגורים			
שטח מגרש נורמטיבי	5120		
זכויות בניה - פלדלת	8048		
שווי זכויות בניה למגורים			
שווי קרקע			
שווי למ"ר קרקע			
לפי תב"ע הר/מק/2485			
שווי למ"ר			
338,016,000 ₪ =	42,000 X	8048	
338,016,000 ₪			
66,019 ₪			

בממוצע			
שווי קרקע מתואם לשטח ברוטו			
מקדם שווי לקרקע לשצ"פ			
שווי קרקע לשצ"פ במעוגל			
41,209 ₪			
13,599 ₪			
X			
35%			
4,800 ₪			

לצורך קביעת מקדם השצ"פ סקרתי בין היתר החלטות של שמאים מכריעים ופסיקות ביהמ"ש בערכאות שונות אשר התייחסו לשצ"פים שונים במיקומים שונים.

בסקירה נמצא כי טווח השווי למקדם השצ"פ שנקבע הינו לרוב בין 0.1 ל-0.4 משווי שימושים סחירים בסביבה.

השונות בין הממצאים השונים נובעת בין היתר ממיקום השצ"פ ביחס לבינוי בסביבה, מועד אישור התכנית הקובעת, מועד קביעת הייעוד לשצ"פ ועוד.

בהתחשב במיקומה של הקרקע ביעוד זה ביחס לבינוי בסביבה בכלל וביחס למתחם הנדון בפרט, לרבות מועד אישור התכנית הקובעת את ייעודי הקרקע ופוטנציאל שינוי הייעוד הנובע מכך², מצאתי כי נכון יהיה לאמוד את ערכו של מקדם זה בשווי של 35% משווי השימושים הסחירים בסביבה.

8.1.3 סיכום שווי מצב נכנס

לאחר בחינת כלל הנתונים המוצגים לעיל, הנני שם שווי מ"ר קרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד מנוטרלת פוטנציאל קונקרטי לשינוי יעוד וקרקע בייעוד שצ"פ לפי סך של 4,800 ₪ למ"ר.

² תכנית 253 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08.06.1961.

8.2 שווי קרקע במצב המוצע

8.2.1 מגורים

להלן סקר עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבת המתחם הנדון שיש בהם כדי להוות

אינדיקציה לקביעת השווי:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר מוצהר	שטח	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר
08/01/2026	6419	100	שד אבא אבן 38	12,392,685 ₪	140	4	7	12	2030	88,519 ₪
10/12/2025	6419	96	שד אבא אבן 1	13,700,000 ₪	147	4	3	6	2030	93,197 ₪
03/12/2025	6419	96	שד אבא אבן 1	12,395,000 ₪	147	4	3	6	2030	84,320 ₪
23/11/2025	6419	96	שד אבא אבן 1	13,783,961 ₪	147	4	3	6	2030	93,768 ₪
13/11/2025	6419	96	שד אבא אבן 1	11,852,360 ₪	146	4	4	6	2030	81,181 ₪
29/10/2025	6419	100	שד אבא אבן 1	11,812,055 ₪	145	4	6	12	2030	81,462 ₪
18/09/2025	6419	100	שד אבא אבן 1	11,646,413 ₪	145	4	8	12	2030	80,320 ₪
17/09/2025	6419	96	ללא רחוב 2	11,023,846 ₪	146	4	4	6	2030	75,506 ₪
17/09/2025	6419	100	שד אבא אבן 2	11,343,534 ₪	140	4	6	12	2030	81,025 ₪
14/09/2025	6419	100	שד אבא אבן 1	12,471,707 ₪	139	4	9	12	2030	89,725 ₪
09/09/2025	6419	100	שד אבא אבן 0	8,175,916 ₪	110	3	9	12	2030	74,327 ₪
08/09/2025	6419	96	שד אבא אבן 1	10,547,636 ₪	146	4	4	6	2030	72,244 ₪
28/08/2025	6419	96	שד אבא אבן ##	10,808,581 ₪	146	4	2	6	2030	74,031 ₪
מתקבל בממוצע (במועגל)										82,000 ₪
										142

8.2.2 מסחר

לאור מחסור בנתוני השוואה בסמיכות למתחם הנדון, הורחב סקר המחירים לשטחי מסחר לכל רחבי העיר על מנת לקבל אומדן לשווי שימוש זה.

א. להלן סקר מחירים לשטחים מסחריים ברחבי העיר שיש בהם כדי להוות אינדיקציה לקביעת

השווי:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	קומה	מספר קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר
11/06/2025	6531	50	הרצלייה סוקולוב 36	850,000 ₪	20	0	5	1960	42,500 ₪
11/05/2025	6529	95	הרצלייה סוקולוב 11	533,000 ₪	29	1	4	1993	18,379 ₪
30/04/2025	6520	90	הרצלייה נורדאו 2	1,550,000 ₪	56	1	7	1960	27,679 ₪
05/03/2025	6531	219	הרצלייה סוקולוב 39	4,732,555 ₪	166	0	13	2024	28,509 ₪
05/03/2025	6531	219	הרצלייה סוקולוב 37	560,000 ₪	34	1	15	2023	16,471 ₪
05/03/2025	6531	219	הרצלייה סוקולוב 37	2,639,360 ₪	73	1	15	2023	36,156 ₪

- 38 -

ב. להשלמת התמונה, נסקרו בין היתר מודעות היצע (מכר ודמ"ש) לשטחי מסחר בסמיכות למתחם הנדון מתוך אתר "יד 2". להלן ממצאי הסקר:

סקר מודעות היצע דמ"ש						
תאריך איסוף	כתובת	קומה	שטח בנוי (מ"ר)	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	תיאור
14/04/2026	אזור תעשייה	קרקע	180		150 ₪	ברחוב אריה שנקר המבוקש נכס מסחרי בלוקיישן הכי חזק לכול מטרה מרפסת חיצונית גדולה לכל מטרה
14/04/2026	אריה שנקר	קרקע	25	5,000 ₪	200 ₪	25 מטר לכל מטר לוקיישן הכי חזק תנועת של אלפי אנשים ביום הזדמנות לעשות עסק במחיר מצוין
14/04/2026	שדרות אבא אבן 3	קרקע	430		150 ₪	חנות חזיתית לשד' אבא אבן
14/04/2026	שדרות אבא אבן 5	קרקע	60		130 ₪	חנות ברחוב אבא אבן 5.
14/04/2026	משכית 10	קרקע	70	17,000 ₪	243 ₪	בלב איזור התעשייה בהרצליה במיקום מיוחד במינו... 70 מטר של מיקום אטרקטיבי ביותר והבונוס מרפסת מקורה של 30 מטר. מתאים למסעדה בר מועדון ובקיצור
מתקבל בממוצע				175 ₪		
לאחר הפחתה למו"מ				5%	166 ₪	
משקף שווי כבנוי (במעוגל)					30,000 ₪	

סקר מודעות היצע מכר						
תאריך איסוף	כתובת	קומה	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר	תיאור
14/04/2026	המנופים	קרקע	180	7,200,000 ₪	40,000 ₪	בהרצליה פיתוח באזור התעשייה, במנופים התוסס והמבוקש, במתחם בתי קפה, מסעדות, משרדים ובתי עסק מגוונים. חנות ענקית מיוחדת במינה, פינתית, בחזית המתחם. 180 מ"ר בנוי

לאור שקלול הנתונים, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר בנוי למסחר במתחם נשוא חוות הדעת הינו בגבולות 30,000 ₪ למ"ר.

8.2.3 משרדים

להלן סקר מחירים לעסקאות מכר לשטחי משרדים בסביבתו המיידית של הנכס הנדון אשר יש בהן כדי להוות אינדיקציה בקביעת השווי:

מחיר למ"ר ברוטו, ללא מע"מ	שנת בניה	מספר קומות	קומה	שטח ברוטו	מחיר מוצהר	חלקה	גוש	תאריך העסקה
20,244 ₪	2027	11	3	123	2,938,200 ₪	49	6591	29/12/2025
19,538 ₪	2027	11	9	151	3,481,222 ₪	49	6591	25/12/2025
18,212 ₪	2027	11	4	173	3,717,894 ₪	49	6591	02/12/2025
21,148 ₪	2027	11	9	122	3,044,400 ₪	49	6591	05/10/2025
21,740 ₪	2027	11	8	68	1,744,441 ₪	49	6591	30/09/2025
19,812 ₪	2027	11	8	153	3,576,905 ₪	49	6591	17/09/2025
17,794 ₪	2027	11	5	254	5,333,165 ₪	49	6591	15/09/2025
17,786 ₪	2027	11	5	325	6,820,835 ₪	49	6591	15/09/2025
21,491 ₪	2027	11	9	68	1,724,441 ₪	49	6591	14/09/2025
21,030 ₪	2027	11	9	58	1,439,260 ₪	49	6591	28/08/2025
18,264 ₪	2027	11	3	68	1,465,541 ₪	49	6591	26/08/2025
18,225 ₪	2027	11	3	80	1,720,457 ₪	49	6591	26/08/2025
16,923 ₪	2027	11	3	390	7,788,000 ₪	49	6591	26/08/2025
19,779 ₪	2027	11	4	272	6,348,400 ₪	49	6591	06/08/2025
17,375 ₪	2027	11	2	173	3,546,965 ₪	49	6591	05/08/2025
18,426 ₪	2027	11	6	324	7,044,600 ₪	49	6591	10/07/2025
20,731 ₪	2027	11	2	68	1,663,461 ₪	49	6591	07/07/2025
19,085 ₪	2027	11	4	83	1,869,227 ₪	49	6591	01/07/2025
20,213 ₪	2025	11	4	94	2,242,000 ₪	49	6591	26/06/2025
19,527 ₪	2027	11	3	68	1,566,823 ₪	49	6591	11/06/2025
19,852 ₪	2027	11	5	153	3,584,138 ₪	49	6591	03/06/2025
17,620 ₪	2027	11	3	151	3,139,562 ₪	49	6591	28/05/2025
19,435 ₪	2025	11	3	54	1,238,397 ₪	49	6591	19/05/2025
19,435 ₪	2025	11	3	54	1,238,397 ₪	49	6591	19/05/2025
18,956 ₪	2027	11	4	81	1,811,767 ₪	49	6591	15/05/2025
15,999 ₪	2027	11	6	115	2,171,089 ₪	49	6591	14/05/2025
19,018 ₪	2027	11	3	94	2,109,497 ₪	49	6591	13/05/2025
20,863 ₪	2027	11	5	68	1,674,038 ₪	49	6591	13/05/2025
21,510 ₪	2027	11	9	268	6,802,403 ₪	49	6591	06/05/2025
21,021 ₪	2027	11	5	74	1,835,555 ₪	49	6591	05/05/2025
16,401 ₪	2025	11	2	94	1,819,214 ₪	49	6591	05/05/2025
21,020 ₪	2027	11	4	49	1,215,400 ₪	49	6591	05/05/2025
19,421 ₪	2027	11	2	81	1,856,272 ₪	49	6591	04/05/2025
19,748 ₪	2027	11	5	119	2,773,000 ₪	49	6591	29/04/2025
19,472 ₪	2027	11	3	81	1,861,140 ₪	49	6591	27/04/2025
19,743 ₪	2027	11	5	145	3,377,968 ₪	49	6591	23/04/2025
22,560 ₪	2027	11	6	50	1,331,065 ₪	49	6591	22/04/2025
22,474 ₪	2027	11	6	68	1,803,304 ₪	49	6591	22/04/2025
22,415 ₪	2027	11	6	74	1,957,275 ₪	49	6591	22/04/2025
20,671 ₪	2027	11	6	153	3,731,973 ₪	49	6591	22/04/2025
15,753 ₪	2027	11	6	80	1,487,124 ₪	49	6591	21/04/2025
18,305 ₪	2027	11	4	133	2,872,710 ₪	49	6591	10/04/2025
21,898 ₪	2025	11	5	105	2,713,210 ₪	49	6591	09/04/2025
20,285 ₪	2027	11	2	123	2,944,100 ₪	49	6591	08/04/2025
18,848 ₪	2027	11	3	83	1,846,009 ₪	49	6591	07/04/2025
20,213 ₪	2027	11	2	83	1,979,692 ₪	49	6591	02/04/2025
22,236 ₪	2027	11	4	68	1,784,183 ₪	49	6591	02/04/2025
19,370 ₪	2025	26	12	350	8,000,000 ₪	49	6591	02/03/2025

19,600 ₪

מתקבל בממוצע



בניין המשרדים המוצג בסקר המחירים לעיל הינו פרויקט עירוב שימושים יוקרתי של חברת פרשקובסקי הכולל מסחר (ק"ק), משרדים (קומות 19-2) ומגורים (קומות 26-20). משיחה שנערכה עם משווקת הפרויקט מטעם החברה, צפי אכלוס משוער הינו בחודש דצמבר 2027 ומחיר שיווק ממוצע למשרד בגודל 60-80 מ"ר הינו כ- 17,500 ₪ למ"ר, לרמת מעטפת (קיימת שונות בין הקומות). בנוסף, לא ניתן לרכוש חניה בטאבו בפרויקט ופתרון החניה מתבצע באמצעות מנוי חודשי.

מחיר שיווק נוסף אותו ניתן לאתר עבור הפרויקט, מצוי באתר החברה, כמוצג להלן:

• Business & Pleasure – מתחם עסקים יוקרתי ראשון מסוגו, עם משרדים למכירה, דירות מיקרוליבינג ושטחי מסחר.
• מיקום אסטרטגי – בלב אזור ההייטק, על גבול ת"א-הרצליה, צמוד למיקרוסופט ולויקס
• משרדים ברמת גמר מלא או מעטפת
• נגישות תחבורתית גבוהה – קרבה לצירים מרכזיים ולקו הירוק
משרדים החל מ 150 מ"ר ועד קומות שלמות מ 2,500,000 ₪

מחיר השיווק הנקוב לעיל משקף מחיר למ"ר בגבולות 16,700 ₪ למ"ר.

סיכום:

לאור שקלול הנתונים והצלבתם אל מול מערכת מסמ"ק, הגעתי לכלל דעה כי המחירים הנקובים לעסקאות המכר המפורטת לעיל כוללות בתוכן גם את רכיב המע"מ בעסקה. לאור כך, המחיר למ"ר שנותח על ידי התבצע בנטרול רכיב זה, לפי התקינה השמאית לנכסים מניבים.

8.2.4 להשלמת התמונה, סקרתי בין היתר בניין משרדים נוסף, בסמיכות מיידית למתחם הנדון. בהתאם להצלבת נתוני תצ"אות והיתרי בניין שונים, בחלקה מס' 148, גוש 6592 קיים בניין משרדים אשר נבנה בין השנים 2017 ל-2024.

להלן תוצאות סקר מחירים עבור עסקאות מכר לשטחי תעסוקה בבניין הנדון:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	קומה	מספר קומות	שנת בניה	חניה צמודה	מחיר למ"ר ברוטו ממוצע חניה
26/11/2025	6592	148	החושלים 5	4,600,000 ₪	214	1	5	2022	1	21,028 ₪
08/06/2025	6592	148	החושלים 5	19,778,000 ₪	946	2	5	2021	11	19,744 ₪
08/04/2025	6592	148	החושלים 5	3,075,000 ₪	127	1	5	2022	1	23,425 ₪
25/02/2025	6592	148	החושלים 5	3,075,000 ₪	129	1	5	2023	1	23,062 ₪
01/08/2024	6592	148	החושלים 5	4,800,000 ₪	196	1	5	2017	4	22,449 ₪

8.2.5 להלן סקר מודעות היצע דמ"ש לשטחי תעסוקה בסמיכות למתחם הנדון אשר יש בהן כדי להוות אינדיקציה בקביעת השווי:

תאריך	מיקום	קומה	קומות	שטח	דמ"ש	רמת גמר	דמ"ש למ"ר	תיאור
14/04/2026	אזה"ת הרצליה	1	5	420 מ"ר		מלא	125 ₪	משרד מעוצב להייטק. חדרים לצוותים ולמנהלים, חדרי ישיבות סלון מרווח ומטבח מאובזר. פינוי-גמיש, שוה לבוא לראות. לתאום סיור ופרטים נוספים, אנא פנו לנוירת
14/04/2026	אזה"ת הרצליה	5	5	222 מ"ר		מלא	85 ₪	חלוקה יעילה
14/04/2026	אזה"ת הרצליה	4	4	370 מ"ר		מלא	110 ₪	להשכרה משרד מפואר בבניין מבוקש. המשרד בגודל כ- 370 מ"ר ברמת גמר גבוהה
14/04/2026	אזה"ת הרצליה	6	11	1,285 מ"ר		מלא	90 ₪	משרד עם חלונות מסך ונוף לים. מחולק לחדרי צוות, חדרים זוגיים ויחיד. יש שני מטבחים. קבלה מרווחת. חדר שרתים עם רצפה צפה.
14/04/2026	אזה"ת הרצליה	7	12	350 מ"ר		מלא	100 ₪	משרד חדש מהניילון, גימור נקי ומרשים. נוף מהמם לים, 320/500 מ"ר
14/04/2026	אזה"ת הרצליה	9	13	950 מ"ר		מלא	97 ₪	משרד יפפה, להגיע עם הפלטופים ולעבוד מלא אור, גמר משובח
14/04/2026	אזה"ת הרצליה	14	14	250 מ"ר		מלא	90 ₪	משרד מקסים, שטוף באור ובנוף לים. חלוקה לחדרים מרווחים בגמר מרשים. לתאום סיור ופרטים נוספים, מוזמנים לפנות לנוירת
14/04/2026	אזה"ת הרצליה	4	6	234 מ"ר	20,500 ₪	מלא	88 ₪	253 מ"ר להשכרה חדר ישיבות גדול ועוד משרדים מחולקים
14/04/2026	אזה"ת הרצליה	1	4	160 מ"ר		מלא	110 ₪	להשכרה משרד כ 160 מר משופץ כחדש! מחולק לחדרים בניין עם לובי ושומר וחניון תת קרקעי. המשרד מחולק לחדרים בגדלים שונים. כל החדרים עם חלון. חדר ישיבות גדול ומרווח
							97 ₪	מתקבל בממוצע
							93 ₪	לאחר הפחתה למו"מ
							15,872 ₪	משקף שווי כבנוי
							14,900 ₪	משקף שווי כבנוי לאחר הפחתה חלקית לרמת מעטפת (במעוגל) 1,000 ₪

לאחר שקלול כלל הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר בנוי לתעסוקה במתחם הנדון הינו בגבולות 16,000 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת.

8.2.6 דיור להשכרה

שווי הקרקע בייעוד מגורים להשכרה מושפע ממספר רב של משתנים ביניהם :
גובה מחירי השכירות בסביבה וערכי השווי למגורים – במקומות מבוקשים למגורים בהם דמי השכירות גבוהים יחסית, יתקבלו ערכים גבוהים יותר.
תקופת ההשכרה.

שיעור ההיוון הנובע משיעור הריבית בשוק, הציפיות לאינפלציה והתשואה על אג"ח ממשלתי לטווח ארוך כמוצר המשקף את ציפיות השוק לריבית ואינפלציה בטווח הארוך.
שיעור הדירות במחיר ממוצע וגובה ההנחה בדמי השכירות.

בהתאם לכך, והיות ושווי הדיור להשכרה מושפע בעיקרו ממחירי השוק החופשי למגורים בסביבה, לא בוצעה סקירה של עסקאות / מכרזים לדיור להשכרה במקומות אחרים, אלא ניתוח של שווי הקרקע בהתאם לקבוע בפרק כ"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי כמפורט להלן :

א. דיור להשכרה ל-20 שנה

הנחות בסיס

מספר חודשים בשנה	12 חודשים
מספר יח"ד	100 יח"ד
שטח דירה ממוצע	75 מ"ר
דמי אחזקה בדירות המפוקחות כולל מע"מ	5.3 ש"ח למ"ר
דמי אחזקה ליח"ד מפוקחת כולל מע"מ	398 ₪
עלות ניהול ותחזוקה שוטפת לבעל הנכס (מעבר לתשלום ועד בית בדירה)	398 ₪
הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג ע"י בעל הנכס (לכל הדירות)	119 ₪
עלות אחזקה חודשית ליח"ד מפוקחת לבעל הנכס (כולל העמסה של קרן שיפוץ ושדרוג לכל הדירות)	518 ₪
שיעור היוון	4.85%
מס' שנים (לשכירות ארוכת טווח)	20 שנים
אחוז הדירות המיועדות לדיור בשכר דירה ממוצע	25%
שכר דירה ממוצע מגובה שכר דירה רגילה	80%
אומדן לעליה במחירי הדירות לשנה (ריאלי)	1.00%
עליה במחירי השכירות לשנה - ריאלי	0.50%
עלויות שיווק ופירסום- משווי המכירה	2.5%
עלות שיפוץ יח"ד בסוף תקופת ההשכרה	75,000 ₪
רווח יזמי מבוקש	15%

תוצאה - מקדם קרקע להשכרה

34%

תחשיב שווי קרקע לשכירות ארוכת טווח	
סה"כ שווי בנוי	348,494,000 ₪
שווי בניכוי רווח יזמי	303,038,261 ₪
עלויות הקמה (ר' פירוט מטה)	175,396,639 ₪
יתרה לקרקע כולל מע"מ	127,641,622 ₪
יתרה לקרקע ללא מע"מ (מתואם עסקאות השוואה)	108,170,866 ₪
שטח פלדלת למגורים	7,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה פלדלת לדיור להשכרה	14,400 ₪
סה"כ עלויות הקמה ישירות	116,607,600 ₪
סה"כ עלויות כלליות	23,709,711 ₪
מימון	35,079,328 ₪
סה"כ עלויות הבניה	175,396,639 ₪

שווי הנכס כבנוי הוערך כהיוון של כלל הפדיון הצפוי מהפרויקט (דמ"ש ומכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה), בהתחשב בתמהיל יח"ד המוצע בפרויקט וכקבוע בפרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

8.2.7 מלונאות

לצורך חישוב שווי הקרקע נסקרו עסקאות השוואה שבוצעו בסביבת המתחם.
נמצאו 2 עסקאות מכר עבור קרקע למלון בהרצליה פיתוח, בסמיכות מיידית למתחם הנדון.

א. עסקת קרקע למלון בכניסה לחוף השרון

תב"ע	הר/2261 פאת ים
מגרש	1
שטח מגרש	4055
מחיר מוצהר	211,500,000 ₪
מחיר מוצהר בניכוי שווי המסחר	201,500,000 ₪
תאריך העסקה	11/01/2022
גוש	6668
חלקה	558
מיקום	גלי תכלת, הרצליה פיתוח
זכויות בניה	
עיקרי עילי	שירות עילי
7,000 מ"ר	3,700 מ"ר
סה"כ ברוטו	10,700 מ"ר
שווי מ"ר ברוטו	18,832 ₪
שווי מ"ר עיקרי	28,786 ₪
שווי קרקע לחדר	1,399,306 ₪
יח"ד (חדרים)	קומות
144	14

לנכס הנדון (6668/558) קיימת שומה מכרעת מתאריך 06.09.2023 שנערכה על ידי
השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת עבור מכר שליש (1/3) ממגרשים 1+2 בתכנית
הר/2261, כאשר הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 1 כאמור.

בהתאם לקביעתה של השמאית המכריעה נכון למועד קובע 29.02.2020, הוערך שווי קרקע
זמינה לחדר בגבולות 560,000 ₪, שווי מ"ר ש"ש עילי בגבולות 1,690 ₪, ושווי מ"ר מרתף
בגבולות 2,535 ₪.

דהיינו, שווי המגרש (ללא זכויות המסחר), בהתאם לשומה המכרעת ונכון למועד הקובע
הינו 89,428,260 ₪ (12,775 ₪ למ"ר מבונה עיקרי).
חוות דעתה של השמאית המכריעה מתמודדת עם הפער בין הערכת השווי שקבעה לשנת
2020 לבין מחיר העסקה בפועל לשנת 2022, לרבות משמעות פער הזמנים בין שני המועדים
הקובעים.

ב. עסקת המלון בחוף יורדי הים

	תב"ע	הר/2073/מח
	מגרש	301
	שטח מגרש	1433
	מחיר מוצהר	24,000,000 ₪
	תאריך העסקה	03/05/2018
	גוש	6419
	חלקה	104
	מיקום	אלי לנדאו, הרצליה פיתוח
זכויות בניה		
עיקרי עילי	שירות עילי	קומות
2,200 מ"ר	1,000 מ"ר	5
סה"כ ברוטו	3,200 מ"ר	
שווי מ"ר ברוטו	7,500 ₪	
שווי מ"ר עיקרי	10,909 ₪	
שווי מ"ר ברוטו, מתואם תאריך	7,875 ₪	
שווי מ"ר עיקרי, מתואם תאריך	11,455 ₪	

ג. סיכום השווי למלונאות

מניתוח עסקאות ההשוואה לעיל ובכלל זה התייחסות השמאית המכריעה לעסקה המפורטת בסעיף 8.6.1 לעיל וההתאמות הנדרשות למועד הקובע של חוות דעתי זו, הנני בדעה כי שווי למ"ר מבונה עיקרי לשימושי מלונאות הינו בגבולות 13,000 ₪ / למ"ר.

8.3 סיכום ערכי השווי

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

מצב נכנס

ייעוד שטח לתכנון בעתיד

ייעוד שטח ציבורי פתוח

מצב יוצא

ייעוד מגורים

דיור להשכרה לטווח ארוך

שימושי מסחר

שימושי תעסוקה

שימוש מלונאות

4,800 ש"ח למ"ר קרקע.

4,800 ש"ח למ"ר קרקע.

42,000 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת בדירה 98 מ"ר פלדלת.

14,400 ₪ למ"ר מבונה פלדלת.

21,000 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו.

5,000 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו.

13,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

מהות / שימוש	מגורים	מסחר	תעסוקה
שווי מ"ר בנוי	82,000 ₪	35,000 ₪	16,000 ₪
מע"מ	18%		
יזמות	18%	18%	18%
ע.בנייה	16,700 ₪	8,500 ₪	8,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	42,191 ₪	21,161 ₪	5,059 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	42,000 ₪	21,000 ₪	5,000 ₪



9. עקרונות השומה

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



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

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

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



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

9.2 כללי

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



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

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

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





- 48 -

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

מס' בעלים	מקדם
בעלים יחיד	1
2 - 5 בעלים	0.96
6 - 20 בעלים	0.92
21 בעלים ומעלה	0.88



9.3 שווי יחסי במצב הנכנס

9.3.1 שווי הקרקע במצב הקודם חושב לפי ייעוד הקרקע – קרקעות בייעוד דרך (ללא הוראות שימור זכויות) נשומו לפי שווי אפס - 0.

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



9.3.3 בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15 – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאות ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) שטחי ציבור קיימים (סטטוטורית) ובבעלות ציבורית לא משתתפים בתחשיבי האיזון אלא אם שטח הקרקע שלהן הוקטן. ר' בעניין זה גם חוות דעת המשנה ליועמ"ש מיום 27.6.2022.

9.3.4 לא הובא בחשבון שווי הנטוע והקיים על גבי החלקות השונות (היכן שקיים), שכן השימוש היעיל והטוב של החלקות נובע משווין כקרקע לתכנון בעתיד/שצ"פ.



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

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





9.4 שווי יחסי במצב היוצא

9.4.1 לכל מגרש ניתן מקדם מיקום לשימושי המגורים, המבטא את התועלת (חיובית/שלילית) לפי הצורך הנובע ממיקומו הייחודי כמפורט להלן:

מקדם קרבה לשצ"פ	1.05, 1.02 – לפי איכות השצ"פ והחזית לשצ"פ.
מקדם קרבה לשב"צ קטן	0.95
מקדם קרבה לשב"צ גדול	0.9
מקדם שב"צ מבונה במגרש	0.99
מקדם קרבה לשב"צ גדול מעבר לכביש	0.95
מקדם קרבה לכביש ראשי	0.9
מקדם מגורים מעל חזית מסחרית	0.99
מקדם קרבה למתקן הנדסי	0.9
מקדם קו ראשון לים	1.2

9.4.2 במגרשים הכוללים שטחי ציבור בנויים אשר יירשמו על שם העירייה הופחתה עלות בניית השטחים הציבוריים ברמת מעטפת בסך של 8,100 ש"ח למ"ר. עלות זו מגלמת את כל הבניה הנדרשת למטרה זו.

9.4.3 תחשיב שווי החלקות במצב היוצא מפורט בנספח "שווי מצב יוצא".





10. סיכום

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



10.2 לוח האיזון נערך תוך שימוש בתוכנת Parcellate – סביבת עבודה ייעודית לעריכת לוחות איזון מורכבים בפיתוח בלעדי.

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

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

