



רעננה, 01 מרץ 2026
מספרנו: תמל/3010

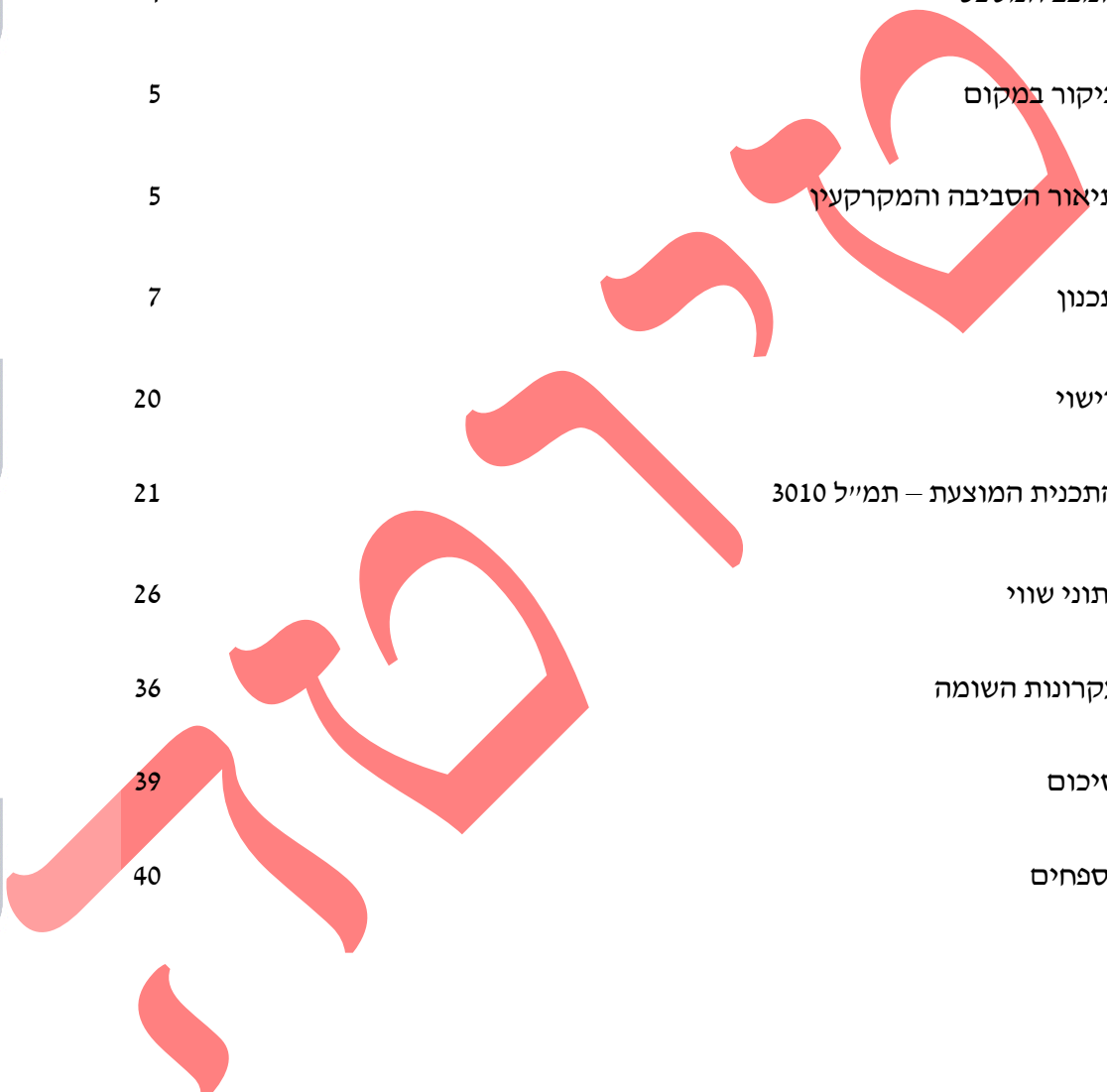
לכבוד
הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
א.ג.נ.



תמ"ל 3010
"מתחם המייסדים – תחנת המטרו פארק המדע"
נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



<u>עמוד</u>	<u>תוכן עניינים</u>
3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. פרטי המקרקעין
4	3. המצב המשפטי
5	4. ביקור במקום
5	5. תיאור הסביבה והמקרקעין
7	6. תכנון
20	7. רישוי
21	8. התכנית המוצעת – תמ"ל 3010
26	9. נתוני שווי
36	10. עקרונות השומה
39	11. סיכום
40	12. נספחים





1. מטרת חוות הדעת

1.1 התכנית המוצעת, תמ"ל 3010 (להלן: "התכנית המוצעת"), מבקשת לבצע בתחומה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "מתחם האיחוד והחלוקה").



1.2 מטרת חוות דעת זו, היא לבאר את העקרונות והכללים לפיהם נערכו טבלת האיזון והקצאה למתחם התכנית. המועד הקובע לחוות דעת זו הינו מועד הביקור בנכס.

1.3 טבלת ההקצאה 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 הכלולות בתכנית

גוש	סוג הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3751	מוסדר	8	-
3852	מוסדר	3, 5-9, 11-22, 24-26, 28, 31-32, 34, 36, 39-46, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 64, 66-70	-
5900	מוסדר	31	-

שטח התכנית בשלמותה הינו 534.749 דונם.



2.2 להלן פירוט החלקות הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה

גוש	סוג הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3751	מוסדר	8	-
3852	מוסדר	3, 5-9, 11-19, 28, 31-32, 34, 36, 39-40, 44, 49, 51, 53, 55, 59, 61, 64, 66-70	20-22, 26, 41-42, 45-46, 57
5900	מוסדר	31	-

שטח המתחם הכלול בתחום האיחוד והחלוקה הינו 461.466 דונם.





3. המצב המשפטי

3.1 טבלת האיחוד וחלוקה כוללת 46 חלקות, המצויות ברובן בבעלות פרטית, חלקן בבעלות רשות מקומית, וחלקן בבעלות מדינת ישראל.



3.2 נסחי רישום המקרקעין רשומים בפנקס הזכויות ומעודכנים מיום 31.07.2025. כל פרטי הרישום מפורטים בלוח האיזון.

להלן פירוט החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה:

שטח נכלל בתחום קו כחול בדונם	שטח רשום בדונם	חלק/בל החלקה	מס' חלקה	מס' גוש
15.794	15.794	מלא	8	3751
2.266	2.266	מלא	3	3852
13.794	13.794	מלא	5	3852
7.764	7.764	מלא	6	3852
5.096	5.096	מלא	7	3852
11.969	11.969	מלא	8	3852
9.126	9.126	מלא	9	3852
5.357	5.357	מלא	11	3852
12.232	12.232	מלא	12	3852
0.302	0.302	מלא	13	3852
14.152	14.152	מלא	14	3852
17.264	17.264	מלא	15	3852
9.022	9.022	מלא	16	3852
16.987	16.987	מלא	17	3852
16.830	16.830	מלא	18	3852
26.980	26.980	מלא	19	3852
10.904	12.468	חלקי	20	3852
4.573	13.926	חלקי	21	3852
0.155	10.000	חלקי	22	3852
0.183	6.706	חלקי	26	3852
27.335	27.335	מלא	28	3852
22.270	22.270	מלא	31	3852
22.393	22.393	מלא	32	3852
7.400	7.400	מלא	34	3852
0.070	0.070	מלא	36	3852
15.000	15.000	מלא	39	3852
7.371	7.371	מלא	40	3852
0.351	10.667	חלקי	41	3852
1.807	9.500	חלקי	42	3852
13.169	13.169	מלא	44	3852
10.104	18.236	חלקי	45	3852
5.628	5.922	חלקי	46	3852
1.105	1.105	מלא	49	3852
24.918	24.918	מלא	51	3852
12.926	12.926	מלא	53	3852
14.600	14.600	מלא	55	3852
5.327	6.138	חלקי	57	3852
12.461	12.461	מלא	59	3852
9.451	9.451	מלא	61	3852
4.628	4.628	מלא	64	3852
0.824	0.824	מלא	66	3852
10.036	10.036	מלא	67	3852
10.032	10.032	מלא	68	3852
10.035	10.035	מלא	69	3852
10.039	10.039	מלא	70	3852
1.436	1.436	מלא	31	5900
461.466		סה"כ		





4. ביקור במקום

בוצעו מספר ביקורים בשטח התכנית, הביקור האחרון נערך ביום 25.2.2026 ע"י הח"מ.

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

5.1 תיאור הסביבה



א. החלקות נושא חוות הדעת מהוות חלק ממתחם קרקע חקלאית מדרום לעיר נס ציונה ומעברו המערבי של כביש 412.

ב. גבולות תחום האיחוד וחלוקה -

מצפון - צומת הרחובות דרך הנפת הדגל X כביש 412, העיר נס ציונה.

מדרום - בתי מגורים צמודי קרקע, בית עלמין נס ציונה.

ממזרח - כביש מס' 412 ומעברו אזור התעשייה והתעסוקה של רחובות - נס ציונה.

ממערב - חלק הדרום מערבי של העיר נס ציונה, שכונות כפר אהרון הישנה, העמק וטירת שלום.



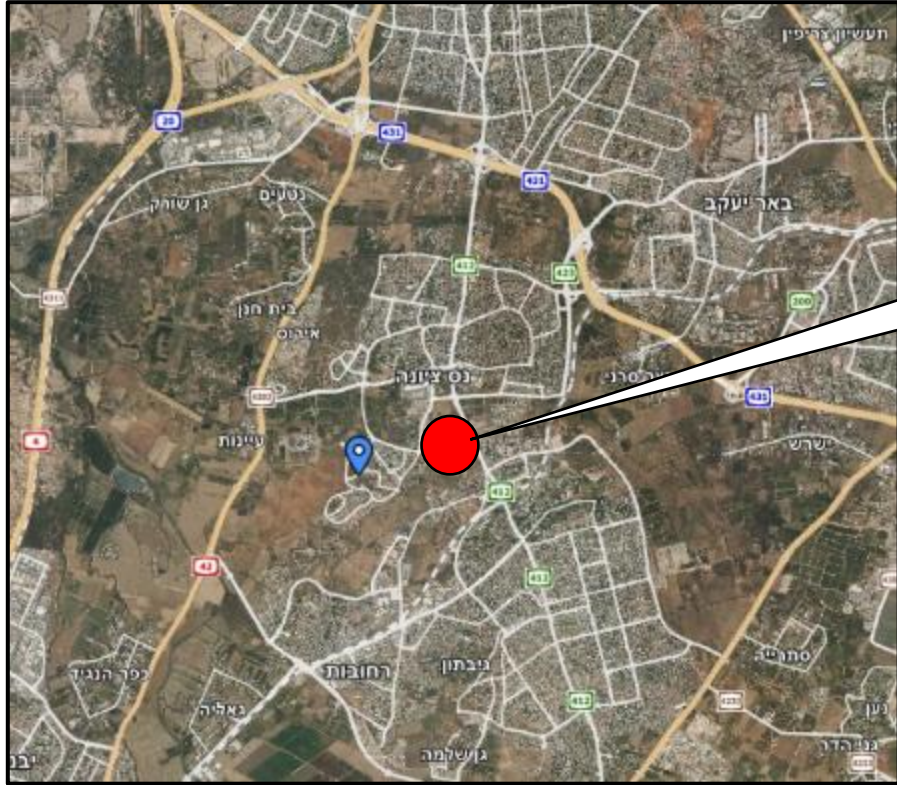
5.2 תיאור המקרקעין

מרבית השטח מהווה קרקע חקלאית שאיננה מעובדת, בדרום שטח התכנית בנוי בית העלמין של העיר נס ציונה.





5.3 להלן סימון סכמטי של התכנית המוצעת על גבי תצלום אוויר מתוך מערכת המפות הממשלתית לצרכי המחשת הסביבה



התכנית
המוצעת



5.4 להלן תצלום אוויר מתוך מערכת SIMPLEX לצרכי המחשת שטח התכנית והסביבה





6. תכנון

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות החלות על המתחם הנדון:

מהות	תאריך פרסום למתן תוקף	תב"ע
תכנית כפר אהרון (הרחבה)	23.06.1960	נס/16
תכנית מתאר מקומית נס ציונה	02.11.1972	נס/1/1
תכנית מתאר מחוזית מס' 3	31.03.1982	תמ"מ/3
שינוי יעוד מחקלאי למפעל ליצור מצבות	17.05.1988	תכנית נס/91
קביעת שטח לשב"צ ודרכים	24.05.1988	נס/99
הרחבת שטח בית קברות צבאי קיים	03.07.1988	נס/78
שינוי הוראות בניה	19.12.1999	נס/מק/167
תכנית מתאר מחוזית מס' 3 תיקון מס' 21	12.11.2003	תמ"מ/21/3
תכנית מתאר ארצית מס' 35	27.12.2005	תמ"א/35
הרחבת בית עלמין עירוני נס ציונה	07.10.2008	נס/מק/180/1
הרחבת רחוב איתמר בן אבי	16.11.2016	407-0395756 נס/מק/155/1
תכנית לכפר אהרון	07.05.2017	407-0139295 נס/155
הקמת מרכז משולב	09.02.2022	407-0564765
קו מטרו M1S	11.07.2022	תת"ל/101/א
תיקון מספר 4 לתמ"א 35	11.07.2022	תמ"א/35/4
אני"מ גבעות הכורכר	16.11.2023	תמ"מ/3/21/37
תכנית מתאר ארצית מספר 70 - מטרו	21.05.2025	תמ"א/70





6.1 נס/1-1 – תכנית מתאר מקומית נס ציונה

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1874 מיום 02.11.1972.

ב. התכנית מסמנת את הנכס הנדון כ- "אזור חקלאי", "דרך קיימת", "דרך מוצעת" ו-"בית קברות".



ג. רשימת השימושים באזור חקלאי – חקלאות, משתלות, גנות, רפתות ולולים במרחק 100 מ' מאזורי מגורים, מתקני השקיה, תיעול, ניקוז והספקת מים וביוב. במגרשים ששטחם גדול מ-30 דונם תותר יחידת דיור + 2 יח' לעובדים בזכויות על פי אישור הועמ"ק.

ד. להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:





6.2 תמ"מ/3

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31.03.1982.

ב. התכנית מסמנת את הנכס הנדון כ- "קרקע חקלאית".

ג. שטח חקלאי

א. המטרה

- 1) לייעד שטחים לעיבוד חקלאי וכן לשימוש כחגורת ירק מסביב ליישובים.
- 2) לקבוע תכליות ושימושים המותרים באזור זה.
- 3) לקבוע תנאים ומגבלות להקמת בנינים באזור זה.

ב. תכליות ושימושים

- 1) עיבוד הקרקע לצורכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקוז והשקיה.
- 2) בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או גידול בעלי חיים, לרבות התוויתן וסלילתן של דרכים הדרושות למטרות אלה.
- 3) שימוש כחגורת ירק שמותר לבצע בה פעולה מן הפעולות המפורטות בסעיפים א' ו-ג', אף שאינן נקשרות למטרות עסקיות.
- 4) הוראות לחלוקת קרקע חקלאית תקבענה בתכניות מתאר מקומיות או בתכניות מפורטות.

6.3 תכנית נס/ 91

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.05.1998

ב. התכנית מסמנת חלק מהמתחם הנדון כ- "שטח חקלאי", "שטח המיועד למפעל ליצור מצבות", "דרך חדשה".

ג. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד של ח"ח 21 (מגרש 212) משטח חקלאי לשטח המיועד למפעל ליצור מצבות.
- ב. התווית דרך חדשה.





ד. תכליות ושימושים

בשטח מגרש 212 תותר הקמת מפעל לייצור מצבות.

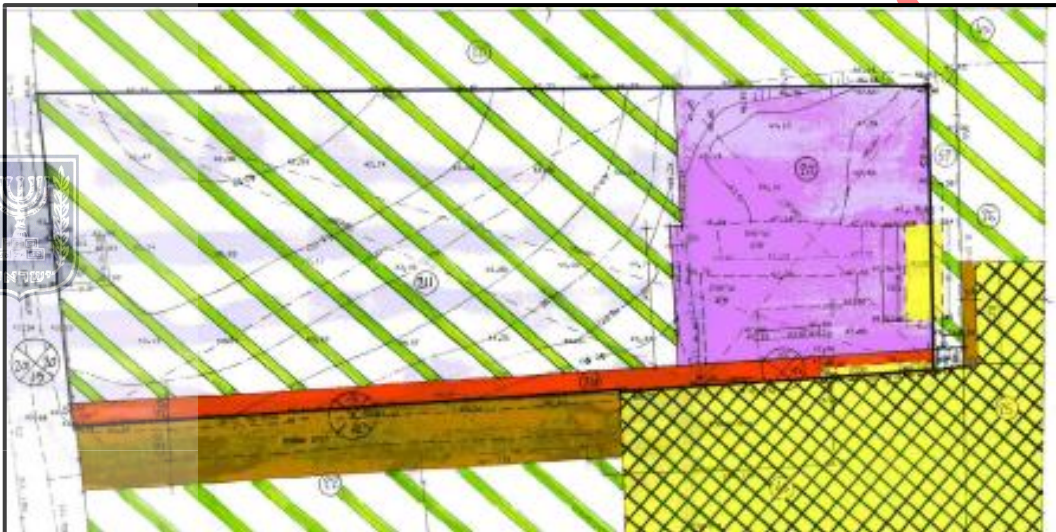
ה. זכויות בניה – שטח מפעל ליצור מצבות

שטח עיקרי – 200 מ"ר בקומה אחת.

שטח שירות – 50 מ"ר בקומה אחת.

גובה הבניין – 5 מ'.

ו. להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



6.4 תכנית נס/99

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3561 מיום 24.05.1988.

ב. התכנית מסמנת חלק מהמתחם הנדון כ- "דרך מוצעת".

ג. מטרת התכנית

קביעת שטח לבנייני ציבור, התוויית דרך, ביטול יעוד, והכרזת קרקע חקלאית.





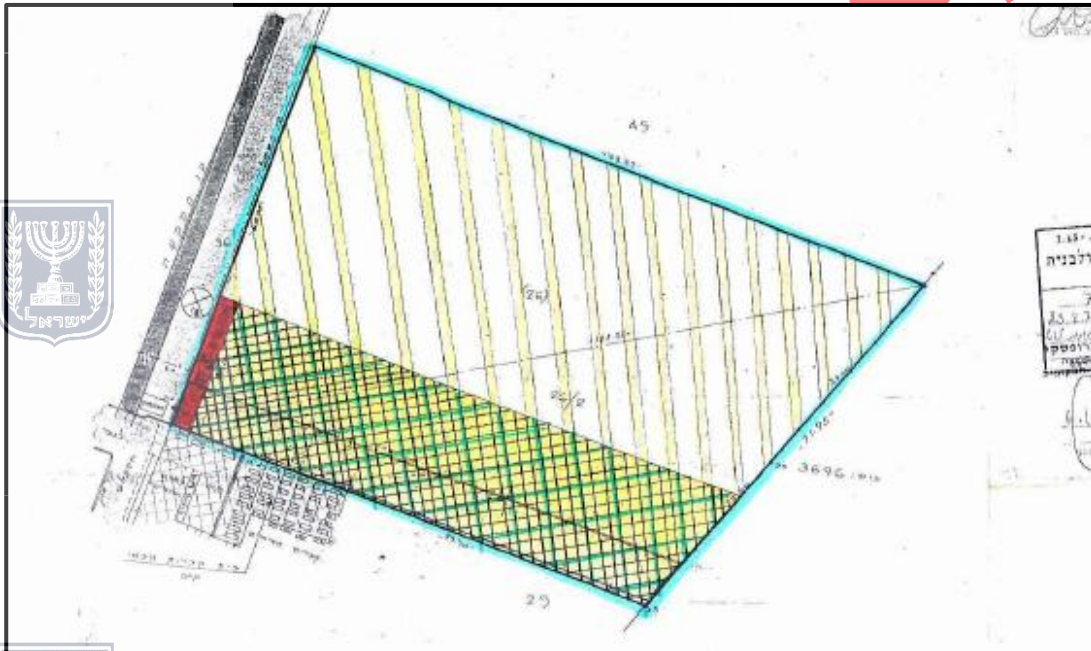
6.5 תכנית נס/78

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3568 מיום 03.07.1988.

ב. התכנית מסמנת חלק מהמתחם הנדון כ- "שטח חקלאי".

ג. מטרת התכנית

הרחבת שטחו של בית הקברות הצבאי הקיים על ידי הפיכת שטח חקלאי לשטח בית קברות.





6.6 תכנית נס/ מק/ 167

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4833 מיום 19.12.1999.

ב. התכנית מסמנת חלק מהמתחם הנדון כ- "דרך קיימת".

ג. מטרות התכנית

- א. שינוי גודל מגרש מינימלי וחלוקת החלקה לשני מגרשים, ללא תוספת זכויות בניה.
- ב. תוספת יחידת דיור (בעקבות החלוקה החדשה).
- ג. שינוי בקווי בנין והתאמת קווי בנין למצב הקיים.
- ד. התאמת זכויות בניה לתיקון 43 לחוק.
- ה. הרחבת דרך קיימת.

6.7 תמ"מ/מ/21/3

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

ב. חלק ממטרות התכנית – שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט, אף מעבר לשנת יעד התכנית על ידי הגדלת צפיפויות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת הדופן.

ג. התכנית מסמנת את הנכס הנדון כ- "אזור נופש מטרופוליני" ו-"אזור לפיתוח עירוני".

ד. תכליות ושימושים ב-"אזור פיתוח עירוני"

א. יותרו התכליות והשימושים בהתאם להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות.

ב. בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים המפורטים בסעיף 6.1 לתכנית זו והנדרשים לפיתוח הישוב.

ה. הנחיות והוראות תכנון

א. בתכנית מתאר מקומית, כאמור בסעיף 6.1 לתכנית, ייקבעו סך יחידות הדיור או שטחי הרצפות למגורים באזור פיתוח עירוני בהתאם לעקרונות הבאים:





- 1) קבעה המועצה הארצית בתכנית מתאר או בדרך אחרת יעד אוכלוסייה ליישוב, יהווה יעד זה את הבסיס לחישוב תוספת יחידות הדיור או שטחי רצפות בתחום התכנית.
- 2) תוספת יחידות הדיור או שטחי רצפות הדרושים לבנייה ייקבעו גם לפי קריטריון רווחת מגורים בשנת היעד.
- 3) תוספת יחידות הדיור או שטחי רצפות תותאם למערכות תשתית ורווחה עירוניות, אזוריות ומטרופוליניות.



- 4) תוספת שטחי רצפות הנדרשת לחידוש ושיקום מרכזי הישובים.
 - 5) תמנע גלישה לשטחים חקלאיים או פתוחים לסוגיהם מעבר לקבוע בתכנית זו.
- ב. יהיה זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני בהסכמת המועצה הארצית או ועדת משנה שלה ובכפוף לתנאים הבאים:

- 1) התוספת בתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" בלבד.
- 2) התוספת בהמשך רצוף וצמוד דופן.
- 3) התוספת בשטח תחושב כך שסך כל תוספות ההרחבה מיום תחילת התכנית לא יעלו על 10% מהשטח המיועד לאזור פיתוח עירוני של הישוב כמסומן בתשריט.
- 4) הוגש סקר הבוחן את השטחים הפנויים בתחום האזור המיועד לפיתוח העירוני, את מדרג ופריסת הצפיפויות העירוניות הקיימות ואת ייעול השימוש בקרקע בתחום העירוני הבנוי, ואשר מצביע על אפשרויות מיצוי הפוטנציאל לבינוי והמצדיק הרחבה נוספת.
- 5) הבינוי העירוני המוצע לא יפגע באופי המרקם הכפרי הסמוך.
- 6) הבטחת קיום מערכות תשתית עירוניות ואזוריות נאותות.



1. תכליות ושימושים – אזור נופש מטרופוליני

7.6 אזור נופש מטרופוליני
7.6.1 התכליות והשימושים

1. ייתרו התכליות והשימושים להלן:

התכליות	השימושים המותרים	
	שטחים ומיתקנים	מבנים קבועים
הקלאת למו התנספת ה-1 בוחקני ספורט	כגון מגרשים ומיתקנים המיועדים למעילות ספורטיביות על כל גווניה וענפיה	מבנים קבועים
אירוח ומסעדה	חגיגות (קספיעט) גני אירועים	כגון מסעדות בתי קפה מטבחים מועדונים (ללא אלכוהול)
מיתקנים למטי פסיבי	כגון מיתקנים למיתקנים גני חרות גני שעשועים גנים בוטניים שטחים לצפרות אמפיתיאטרונים	שטחים למופעי רחוב כגון פארקי נושא (Theme Parks) שחזור מבנים ואתרים היסטוריים (Living History) מוזיאונים גלריות
מיתקנים למטי אקטיבי	כגון חוות טוסים פארקי מים מסלולי רכיבה לטרקטורים, אופנועים, אופניים וכי מונשי מרזעים שבילי הליכה מועדונים למעילות אקטיביות כגון טיסה, דאית, בלשנות	
טרטאות וירידו אומנותיות		כגון אריגה, קדרות, ציור, חריטה, מיסול, צילום וכי
שטחים פתוחים	כגון שטחי בור, שמורת מים, יערות, וכי	
מיתקני השתית דרכים, חצות		

2. בתכליות בהן מותרת הקמת מיתקנים ופיתוח שטחים וותר גם הקמתם של מבנים קבועים בהיקף בינוי מצומצם כפי שנידרש במישורין עבור המתקן או השטח המפותח.

2. הנחיות והוראות תכנון – אזור נופש מטרופוליני (חלק)

- א. תוכן תכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר מחוזית חלקית, אשר תתייחס לכל האזור בשלמותו.
- ב. התכנית תיעד את מרבית השטח למטרות שטחים פתוחים ונופש בשטחים פתוחים ושירותים נלווים להם בלבד, בראייה אזורית.
- ג. כל תכנית תכלול הוראות והנחיות בהתייחס לנושאים המצוינים בתקנון תכנית זה.
- ד. הבניה והפיתוח באזור נופש מטרופוליני יהיו על פי תכניות מפורטות אשר יוגשו כהוראת תכנית המתאר המקומית או המחוזית החלקית.
- ה. יהיה זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית לאנ"מ הכוללת יעוד שטחים למטרות נוספות ובלבד שיעודם תואם ומשלים אזורי פיתוח גובלים ושסך השטח לבינוי לא יעלה על 15% מכלל השטח המיועד לאנ"מ.
- ו. לא תאושר תכנית מפורטת באנ"מ למטרות בינוי, בטרם אישור של תכנית המתאר המקומית או המחוזית החלקית לאנ"מ.



ח. להלן סימון סכמטי של התכנית המוצעת מתוך החלק הרלוונטי של תשריט התכנית



6.8 תמ"א/35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור

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

ב. חלק ממטרות התכנית-

א. מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבר.

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

המעויירים בארבעה מרחבים מטרופוליניים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.

ג. מתן מגוון אפשרויות פיתוח בהתאם לאופי המרקם, על מנת לענות על הצרכים של מגזרי אוכלוסייה שונים, תוך כדי צמצום פערים בין מגזרים ובין אזורי הארץ השונים.

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

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

ה. שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, שימור מכלולים ערכיים, בניה בצפיפויות

גבוהות יחסית ופיתוח מערכת תשתית – ובייחוד תחבורה ציבורית המובילה את הפיתוח העירוני.

ו. עידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור.

ז.





ג. **התכנית מסמנת את שטח המתחם בייעוד "מרקם עירוני"**.

ד. **הוראות ביחס למרקם עירוני** - תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם העירוני תופקד בתנאים המפורטים בסעי' 7.1.1 לתכנית.



ה. **להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית**



6.9 **תכנית נס/מק/180-1 – הרחבת בית עלמין עירוני נס ציונה**

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5856 מיום 07.10.2008.

ב. **התכנית מסמנת חלק מהמתחם הנדון כ- "בית קברות", "דרך מאושרת ו/או קיימת", "דרך מוצעת"**.



ג. **מטרת התכנית**

הגדלת שטח בית העלמין ע"י:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור בית קברות עפ"י סעיף 62א(א)3.

ב. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62א(א)2 בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

ג. הקלה מתמ"א / 19.





6.10 תכנית 407-0395756 – "הרחבת רחוב איתמר בן אבי" נס/מק/155/1

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7380 מיום 16.11.2016

ב. התכנית מסמנת חלק מהמתחם הנדון כ- "דרך מאושרת".



ג. מטרת התכנית

הסדרת פתרון תנועתי ותחבורתי לסלילת הרחוב לבעיה שנגרמת מהפרשי הגבהים בחיבור בין רחוב איתמר בן אבי ורחוב עדן וזאת על ידי הרחבת רחוב איתמר בן אבי בחלקו הצפוני בייעוד דרך, על חשבון חלקה 1 בגוש 3751 בייעוד חקלאי.

6.11 תכנית 407-0139295 – "כפר אהרון" נס/155

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7497 מיום 07.05.2017

ב. התכנית מסמנת חלק מהמתחם הנדון כ- "דרך מאושרת".



ג. מטרת התכנית

יצירת שכונת מגורים (220 יח"ד) בבניה רוויה וצמודת קרקע, קביעת שטחים למבני ציבור.

6.12 תכנית מס' 407-0564765 - מרכז משולב תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור ודיור מוגן

א. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10192 מיום 09.02.2022

ב. התכנית מסמנת חלק מהמתחם הנדון כ- "דרך מאושרת".



ג. מטרת התכנית

הקמת מתחם משולב לתעסוקה, מגורים, מבני ציבור, מסחר ודיור מוגן.





6.13 תת"ל/101/א – קו מטרו M1S

א. אושרה למתן תוקף ביום 11.07.2022.

ב. התכנית מסמנת חלק מהנכס הנדון כ- "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת", "מגבלות בניה ופיתוח", "תחנת תחבורה ציבורית", "רצועת מתע"ן תת-קרקעית".



ג. מטרת התכנית

התוויה של חלקו הדרומי של קו מטרו 1M, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

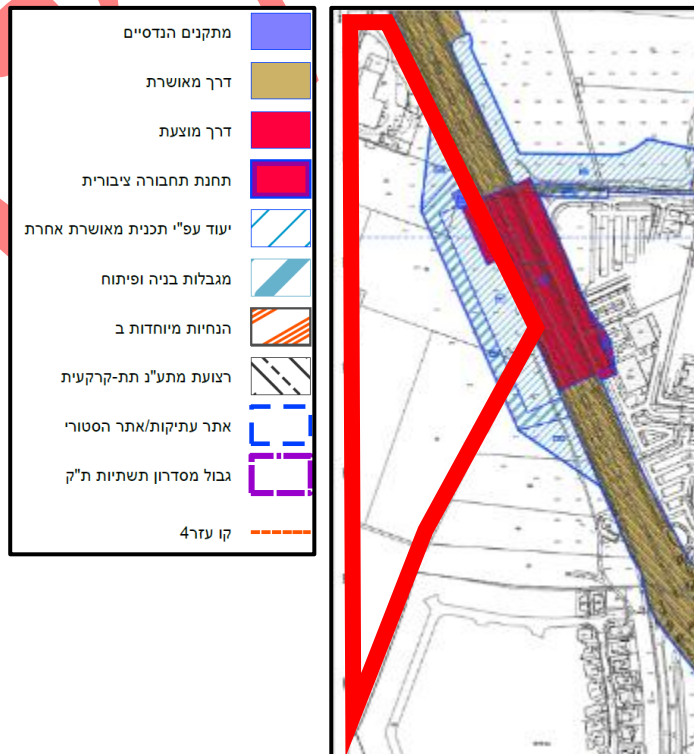
ד. הפקעות ו/או רישום

א. על קרקע עליה חלה תכנית זו, תחול, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, התכנית התקפה.

ב. ייעוד לצורך ציבורי שנקבע בתכנית זו ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות ביחס לאותה קרקע.



ה. להלן החלק הרלוונטי מתוך תשריט התכנית





6.14 תכנית מתאר ארצית/4/35

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

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



יתרונותיו של מרחב עירוני צפוף. השינוי מתמקד באיכות סביבת המגורים ובצפיפות המגורים בכל סביבת המגורים (ברוטו), ולא בשטחי המגורים לבדם (הנטו), כפי שהיה נהוג עד כה. הגדלת הצפיפות בברוטו ולא בנטו, מאפשרת התייחסות לסביבת המגורים כמכלול ותוספת משמעותית של יחיד במרחב התכנית, ללא העלאה משמעותית של הצפיפות במגרשי המגורים עצמם. השינוי מבקש לייצר סביבות מגורים קומפקטיות, אינטנסיביות, מרובות שימושים והמשכיות, הנשענות על מרחב ציבורי מרושת ורציף, עשיר בהזדמנויות ושירותים בקרבת הבית. עפ"י תפיסה זו, המדיניות קובעת הנחיות ליצירת צפיפות מרחבית גבוהה, המהווה סף כניסה לתחבורה ציבורית איכותית, שירותים ותשתיות הנדרשים בסביבת הבית, וצפיפות נמוכה יחסית בסביבת המגורים המידית, המאפשרת גיוון בטיפולוגיות בנייה ועירוב שימושים, ובהתאם לעקרונות.



ג. מטרת התכנית

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

ד. השינויים בלוח 1 (דגמי ישוב 1-4)

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





6.15 תמ"מ/3/21/37 – אזור נופש מטרופוליני גבעות הכורכר

א. אושרה למתן תוקף בי.פ. 11810 מיום 16.11.2023

ב. התכנית מסמנת את הנכס הנדון כ- "אזור נופש מטרופוליני", "פיתוח עירוני", "בית עלמין".



ג. מטרת התכנית

א. תכנון כולל לשטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני בשלמותו, בהתאם להוראות בסעיף 7.6.2 לתכנית הראשית.

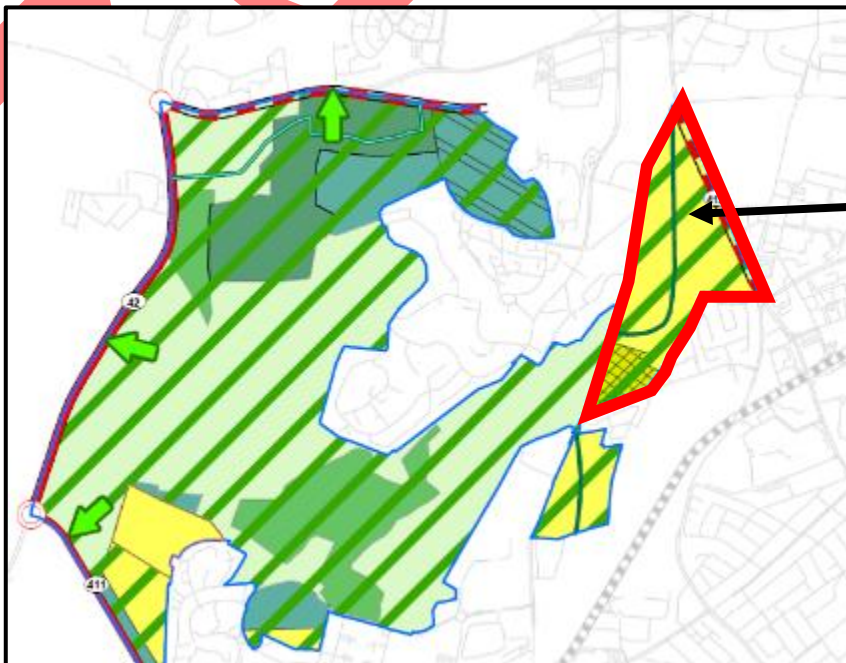
ב. גריעת שטח מאזור נופש מטרופוליני וייעודו לפיתוח עירוני והוספת שטח חלופי לאזור נופש מטרופוליני המיועד בתמ"מ 21/3 למוסד ולאזור פיתוח עירוני וייעודו לפארק נופש, בהתאם לסעיף 7.1.1 סעיף קטן 1(ד) לתמ"א 35.

ד. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז, תמ"מ 21/3 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית"). במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תגבר התכנית הראשית.

ב. על תכנית מתאר מקומית שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו או שהוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו יחול סעיף 10.2 לתכנית הראשית בשינויים המחויבים.

ה. להלן החלק הרלוונטי מתוך תשריט התכנית





6.16 תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

א. אושרה למתן תוקף בי.פ. 13469 מיום 21.05.2025.

ב. **התכנית מסמנת את הנכס הנדון כאזור פיתוח כחלק ממרחב הליבה, תחום הטבעת הראשונה והטבעת השנייה.**



ג. **מטרת התכנית – להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות, תוך קביעת הנחיות והוראות. על מנת לאפשר העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים, יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית, ייעול השימוש בקרקע ובכך להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים.**

ד. **מרחב ההשפעה – מרחב ההשפעה של התחנה הינו האזור הסובב את התחנה שבו קיימת השפעה על הבחירה באמצעי תחבורה וכפועל יוצא מכך ההשפעה על תכנון רשת הרחובות, המרחב הציבורי והיקף הבינוי.**



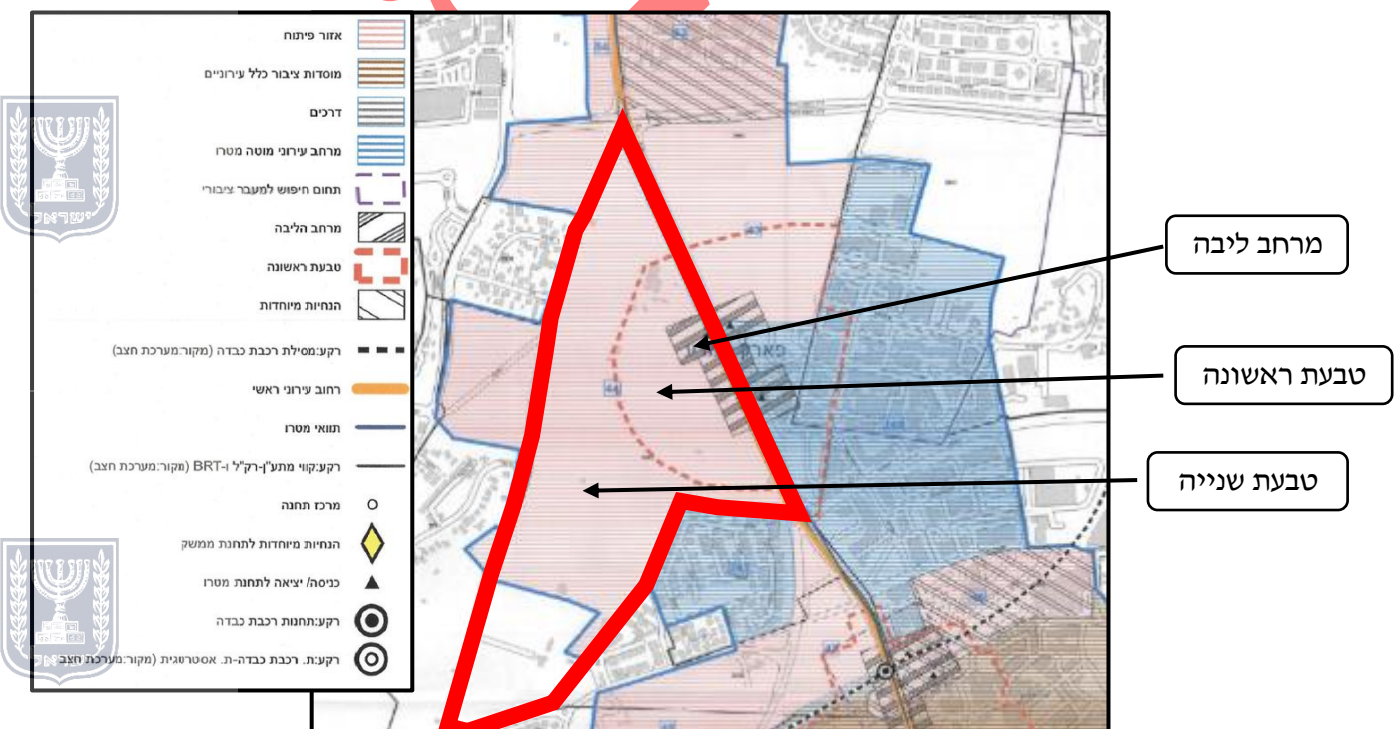
המרחב מחולק לשלושה מתחמים עיקריים:

מרחב הליכה – המרחב הציבורי המיידני הסמוך לתחנה.

טבעת ראשונה – המרחב הקרוב סביב תחנת המטרו במרחק של כ-300 מ' ממרכז התחנה.

טבעת שנייה – המרחב שבין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית.

ה. להלן החלק הרלוונטי מתוך תשריט התכנית





7. רישוי

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

7.1 חלקה 3 גוש 3852



היתר בניה מספר 950066 מיום 06.07.1995 עבור גידור חלקה חקלאית על ידי גדר רשת בלבד.

7.2 חלקה 21 גוש 3852

היתר בניה מספר 2022051 מיום 25.07.2022 עבור הקמת מתקן שידור קטן לחברת פלאפון כולל גדרות.

7.3 חלקה 43 גוש 3852

א. היתר בניה מספר 2017097 מיום 26.10.2017 עבור אישור מצב קיים, תוספת בניה כולל מרחב מוגן למבנה טהרה קיים + שינויים במבנה. סך הכל שטחו הבנוי של מבנה זה לפי היתר הבניה הינו 309.58 מ"ר.



ב. היתר בניה מספר 2024020 מיום 20.06.2024 עבור הוספת 4616 חלקות קבר לבין עלמין קיים.

7.4 חלקה 22 גוש 3852

היתר בניה מספר 2010088 מיום 06.07.2010 עבור הקמת מתקן שידור קטן.

7.5 חלקה 55 גוש 3852



א. היתר בניה מספר 57/71 מיום 04.07.1971 עבור תוספת סככה.

ב. היתר בניה מספר 144/72 מיום 30.11.1972 עבור תוספת משק חקלאי למבנה קיים.

ג. היתר בניה מספר 126/74 מיום 26.12.1974 עבור מחסנים למיון ובירור תוצרת חקלאית.

סך השטח הבנוי לפי היתר זה אשר מהווה את ההיתר האחרון למבנה הנדון הינו 1,821 מ"ר. יוער כי בהתאם לתצלומי אוויר של החלקה הנדונה וביקור בנכס, נראה כי מבנה זה הרוס לחלוטין ואיננו שמיש עוד.



תמ"ל 3010 – "מתחם המייסדים – תחנת המטרו פארק המדע"

תאריך תקנון: 12.10.25, תאריך תשריט: 04.02.2026

ההוראות המפורטות להלן הינן ההוראות הרלוונטיות לעריכת חוות דעת זו לרבות קביעת ערכי השווי המצוינים בה.

8.1 מטרת התכנית



התווית מסגרת תכנונית להקמתו של רובע עירוני הכולל כ-7,700 יחידות דיור, כ-60,000 מ"ר לתעסוקה, כ-14,000 מ"ר למסחר (בשטחים בנויים ובמגרשים ייעודיים) במתחם המייסדים, נס ציונה.

8.2 שימושים – מגורים

א. מגורים.

ב. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מינודות, יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד.

ג. חזית פעילה.



ד. שטחים בנויים לצרכי ציבור לרבות חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, משרדי עירייה.

ה. משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור.

8.3 הוראות תניה – מגורים

א. החניה במגרש תתוכנן בתת הקרקע ותחיה משותפת לכלל המבנים במגרש.

ב. הגישות לחניון יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות שבמשק עם המגרש.



ג. מעל תקרת החניונים ובתחום הגינות המשותפות ייושם מילוי אדמה בגובה מינימלי של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים.

8.4 הוראות בינוי – מגורים

תאי שטח הכוללים סימון זה (201) יותר שטח התארגנות עבור הקמת המטרו ויחולו הוראות תתל/101/א המתייחסות ל"שטח התארגנות".





8.5 שימושים – מגורים ותעסוקה

- א. מגורים.
- ב. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות, יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד.
- ג. חזית פעילה.
- ד. שטחים בנויים לצרכי ציבור לרבות חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, משרד עירייה.
- ה. משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור.



8.6 הוראות – מגורים ותעסוקה

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

בתאי שטח הכוללים סימון זה (201) יותר שטח התארגנות עבור הקמת המטרו ויחולו הוראות תתל/101/א המתייחסות ל"שטח התארגנות".



8.7 הוראות חניה – מגורים ותעסוקה

- א. החניה במגרש תתוכנן בתת הקרקע ותהיה משותפת לכלל המבנים במגרש.
- ב. הגישות לחניון יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות שבממשק עם המגרש.

8.8 חניה

- א. תקן החניה המרבי יהיה כמפורט בטבלת מאזן החניה ב"נספח התנועה-תוכנית מפלס הקומה הטכנית" או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם.
- ב. תקן החניה המזערי לאמצעים לתנועות רכות יהיה כמפורט בטבלת מקומות החניה ב"נספח התנועה- תכנית מפלס המרחב העירוני" או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הגבוה מביניהם.



8.9 מקרקעין – איחוד וחלוקה

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.
- ג. הבעלות בשטחים לצרכי ציבור במגרשים המיועדים ל"מגורים ד", "מגורים ותעסוקה" תירשם על שם הרשות המקומית והחזקה בהם תימסר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין. עד לרישום הבעלות על שם הרשות המקומית כאמור, תירשם הערה על-פני תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2012, בדבר ייעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור.



8.10 להלו טבלת זכויות הבניה כפי שהתקבלה מאדריכלי התכנית מיום 8.2.2026

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע																
מספר מרפסות-בוטח לעיקרי (מ"ר)	מספר מבנים שטח	קו בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת הקובעת	מעל הקובעת				מתחת הקובעת	מעל הקובעת				
5712	6					3	17	59	408		46565	7936	1	מגורים	מגורים	
3024	3					3	15	52	216		1050	4287	11	מסחר	מגורים	
3388	3					3	15	52	242		23512	4730	11	מסחר	מגורים	
											1720	488	12	מסחר	מגורים	
											26482	4730	12	מסחר	מגורים	
											1410	488	12	מסחר	מגורים	
											488		12	מבנים ומוסדות	מגורים	
2730	3					3	15	52	195		23914	4241	4	מגורים	מגורים	
											1530		4	מבנים ומוסדות	מגורים	
3108	3					3	15	52	222		30759	5310	5	מגורים	מגורים	
											1100		5	מבנים ומוסדות	מגורים	
4298	5					3	14	49	307		38853	6852	6	מגורים	מגורים	
											1220		6	מסחר	מגורים	
											1037		6	מבנים ומוסדות	מגורים	
4900	6						13	46	350		44959	7493	7	מגורים	מגורים	
5180	5					3	14	49	370		46563	7761	8	מגורים	מגורים	
3108	4					3	14	49	222		25285	4214	10	מגורים	מגורים	
5208	6					3	14	49	372		42629	8976	16	מגורים	מגורים	
2940	4					3	14	49	210		2250		16	מסחר	מגורים	
											24386	5337	18	מגורים	מגורים	
2856	4					3	11	40	204		2300		18	מסחר	מגורים	
2800	4					3	11	40	200		23603	4721	19	מגורים	מגורים	
											24865	4973	20	מגורים	מגורים	
2338	3					3	13	46	167		20498	4100	21	מגורים	מגורים	
2702	3					3	13	46	193		19790	3958	22	מגורים	מגורים	
1666	2					3	13	46	119		16535	3307	23	מגורים	מגורים	
4620	5					3	15	52	330		31535	6514	25	מגורים	מגורים	
											1037		25	מבנים ומוסדות	מגורים	
3360	5					3	12	43	240		29199	6047	26	מגורים	מגורים	
											1037		26	מבנים ומוסדות	מגורים	
4480	5					3	12	43	320		38948	7997	27	מגורים	מגורים	
											1037		27	מבנים ומוסדות	מגורים	
2884	3					3	13	46	206		25472	5302	28	מגורים	מגורים	
											1037		28	מבנים ומוסדות	מגורים	
4	3276					3	16	56	234		25881	5176	29	מגורים	מגורים	
3066	4					3	13	46	219		29263	5853	31	מגורים	מגורים	
3080	3					3	15	52	220		22048	4890	32	מגורים	מגורים	
											2400		32	מבנים ומוסדות	מגורים	
4620	4					3	17	59	330		31666	6545	34	מגורים	מגורים	
											1060		34	מסחר	מגורים	
5656	8					3	13	46	404		45196	9371	37	מגורים	מגורים	
											1660		37	מבנים ומוסדות	מגורים	
4340	6					3	13	46	310		35160	7776	40	מגורים	מגורים	
											3720		40	מסחר	מגורים	
3808	5					3	13	46	272		28975	5795	41	מגורים	מגורים	
2940	5					3	16	56	210		22786	6931	2	מגורים	מגורים	
											16430		2	תעסוקה	תעסוקה	
											2370		2	מסחר	תעסוקה	
2436	3					3	16	56	174		18596	5070	3	מגורים	תעסוקה	
											9793		3	תעסוקה	תעסוקה	
2184	2					3	16	56	156		2030		3	מסחר	תעסוקה	
											15932	3965	33	מגורים	תעסוקה	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		תכסית (% מנתא שטח)	מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)	מספר מבנים מרבית בתא שטח	מדידת בנותח העיקרי (מ"ר)
				מול	מתחת				מול	מתחת	קדמי			
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	33	5880											
מגורים ותעסוקה	מסחר	33	1980											
מגורים ותעסוקה	מגורים	35	6371	4397			78	56	16	3			2	
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	35	14916											
מגורים ותעסוקה	מסחר	35	700											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	39	6000											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	42	16600											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	43	7500											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	48	10000											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	49	2400											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	52	14800											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	53	2400											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	56	4500											

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. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור קטנות.

ב. מבלי לגרוע מהערה א, לפחות 10% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים הכלולים במסגרת בקשה אחת להיתר בניה, יהיו יחידות דיור קטנות מאוד.

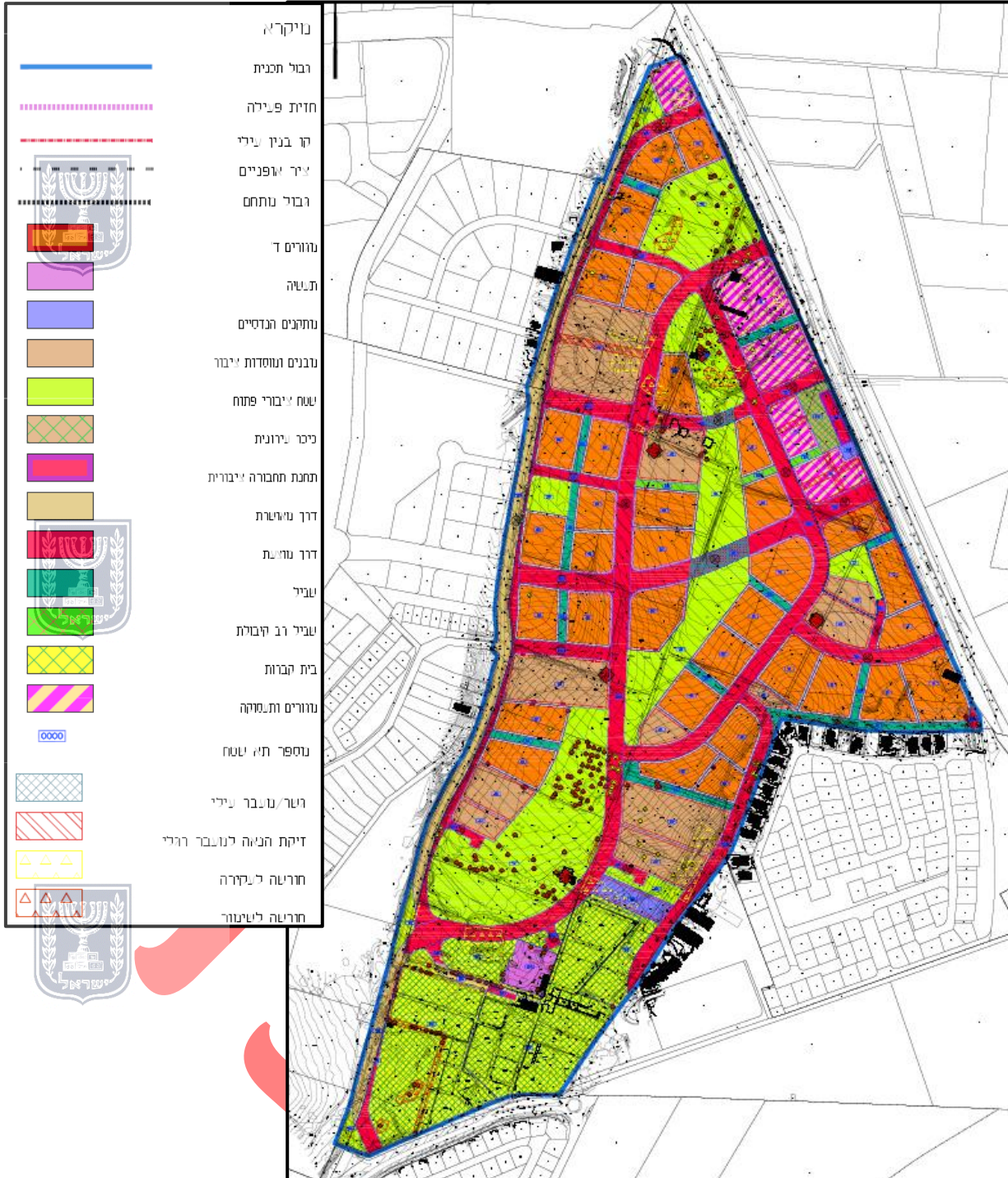
ג. תכנית הקרקע המוצעת בטבלה מתייחסת לשה"כ תכנית עבור כל השימושים המוצעים בנתא השטח במפלט על קרקע.

ד. שטחים עבור קירוי חצרות בגני ילדים ומעונות יום יהיו בנוסף לשטחים המוצעים בטבלה ובכפוף להנחיות תקפות של מהנדס הוועדה המקומית.

ה. שטחים סכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.



8.11 להלן תשריט המצב המוצע לתכנית



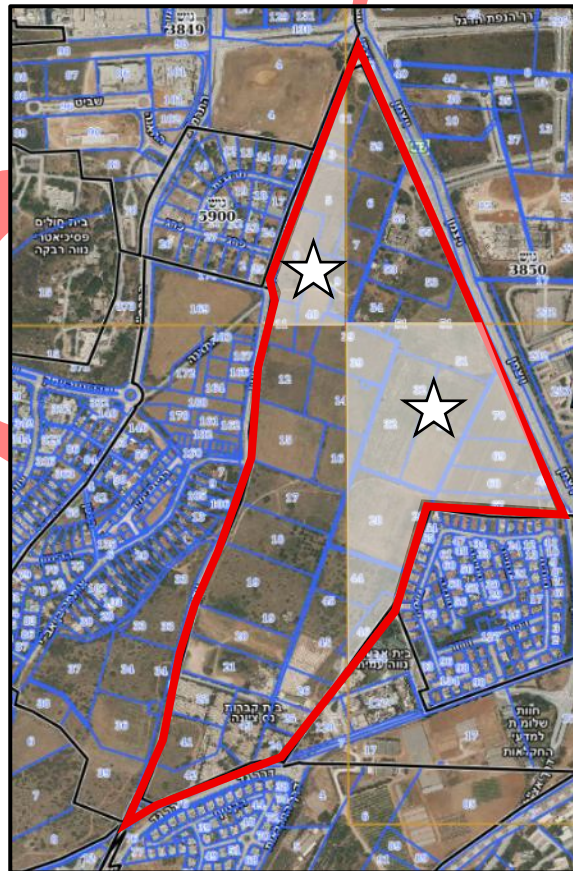


8.12 עתיקות

א. בהתאם למידע המצוי באתר הממשלתי "גוב-מאפי", בתחום שטח התכנית קיימים 2 אתרי עתיקות פעילים, כמפורט להלן:

<p>שם אתר: -ח'רבה, אל מספר אתר: 934/0 מספר פרסום בילקוט הפרסומים: 1091 מספר עמוד בילקוט הפרסומים: 1431 שם מחוז: תל אביב תאור אתר בעברית: חרסים על פני הקרקע, אבני בנייה מפוזרות, ארון מתים, שבר פסיפס, עיי שפך עתיקים. תאור אתר באנגלית: MOSAIC ,SARCOPHAGUS ,SCATTERED BUILDING STONES ,SURFACE POTTERY ANCIENT DEBRIS ,FRAGMENT.</p>	<p>שם אתר: -ח'רבה, אל מספר אתר: 934/0 מספר פרסום בילקוט הפרסומים: 1091 מספר עמוד בילקוט הפרסומים: 1431 שם מחוז: תל אביב תאור אתר בעברית: חרסים על פני הקרקע, אבני בנייה מפוזרות, ארון מתים, שבר פסיפס, עיי שפך עתיקים. תאור אתר באנגלית: MOSAIC ,SARCOPHAGUS ,SCATTERED BUILDING STONES ,SURFACE POTTERY ANCIENT DEBRIS ,FRAGMENT.</p>
--	--

ב. להלן תצלום אוויר להמחשה





9. נתוני שווי

9.1 שווי קרקע חקלאית במצב הנכנס

להלן עסקאות השוואה לשטח חקלאי בסביבת התכנית.

סקר המחירים מציג את נתוני ההשוואה העדכניים ביותר למועד עריכת חוות הדעת:

עסקאות מכר לקרקע חקלאית - נס ציונה				
מחיר למ"ר קרקע	מ"ר קרקע נמכר	חלקה	גוש	תאריך העסקה
1,150 ₪	500 מ"ר	19	3755	10/04/2025
2,050 ₪	140 מ"ר	19	3755	06/01/2025
1,500 ₪	200 מ"ר	19	3755	01/08/2023
1,768 ₪	75 מ"ר	21	3755	25/07/2023
1,768 ₪	100 מ"ר	20	3755	25/07/2023
3,571 ₪	56 מ"ר	19	3755	16/07/2023
1,780 ₪	50 מ"ר	19	3755	20/06/2023
2,500 ₪	25 מ"ר	19	3755	18/06/2023
2,200 ₪	100 מ"ר	19	3755	28/05/2023
1,709 ₪	150 מ"ר	20	3755	10/05/2023
1,872 ₪	50 מ"ר	19	3755	13/04/2023
1,872 ₪	50 מ"ר	19	3755	13/04/2023
1,872 ₪	50 מ"ר	19	3755	13/04/2023
1,872 ₪	50 מ"ר	19	3755	13/04/2023
1,900 ₪	50 מ"ר	19	3755	10/04/2023
1,717 ₪	150 מ"ר	19	3755	28/03/2023
2,600 ₪	50 מ"ר	19	3755	19/03/2023
2,520 ₪	50 מ"ר	19	3755	15/03/2023
2,500 ₪	50 מ"ר	19	3755	12/03/2023

2,038 ₪

מתקבל בממוצע



עסקאות מכר לקרקע חקלאית בעיר רחובות						
מחיר למ"ר קרקע	מ"ר קרקע נמכר	מחיר מוצהר	כתובת	חלקה	גוש	תאריך העסקה
2,500	80	200,000	רחובות	71	3798	18/09/2024
5,000	100	500,000	רחובות	24	3798	12/09/2024
6,000	50	300,000	רחובות	24	3798	12/09/2024
4,050	700	2,835,000	רחובות	24	3798	11/09/2024
2,000	100	200,000	רחובות	71	3798	27/08/2024
2,925	20 מ"ר	58,500	רחובות	47	3798	19/08/2024
4,000	80 מ"ר	320,000	רחובות	71	3798	19/08/2024
2,925	20 מ"ר	58,500	רחובות	47	3798	15/08/2024
3,550	200 מ"ר	710,000	רחובות	10	3798	01/08/2024
4,762	42 מ"ר	200,000	רחובות	65	3798	16/07/2024
400	500 מ"ר	200,000	רחובות	65	3798	11/07/2024
806	500 מ"ר	403,200	רחובות	65	3798	26/06/2024
1,353	439 מ"ר	593,800	רחובות	10	3798	18/06/2024
3,250	20 מ"ר	65,000	רחובות	188	3798	13/03/2024
3,250	20 מ"ר	65,000	רחובות	188	3798	13/03/2024
2,925	20 מ"ר	58,500	רחובות	47	3798	11/03/2024
2,925	20 מ"ר	58,500	רחובות	47	3798	11/03/2024
2,925	20 מ"ר	58,500	רחובות	47	3798	14/02/2024
2,925	20 מ"ר	58,500	רחובות	47	3798	14/02/2024
991	125 מ"ר	123,900	רחובות	145	3798	13/02/2024
991	125 מ"ר	123,900	רחובות	145	3798	13/02/2024
1,235	285 מ"ר	352,000	רחובות	145	3798	13/02/2024
1,965	125 מ"ר	245,625	רחובות	145	3798	13/02/2024
1,965	125 מ"ר	245,625	רחובות	145	3798	13/02/2024
5,214	42 מ"ר	219,000	רחובות	65	3798	13/02/2024
2,000	500 מ"ר	1,000,000	רחובות	10	3798	31/01/2024
2,241	500 מ"ר	1,120,660	רחובות	10	3798	29/01/2024
2,358	212 מ"ר	500,000	רחובות	9	3798	18/01/2024
732	25 מ"ר	18,300	רחובות	145	3798	14/11/2023
2,180	80 מ"ר	174,400	רחובות	188	3798	03/09/2023
1,200	250 מ"ר	300,000	רחובות	145	3798	20/06/2023
1,301	677 מ"ר	880,750	רחובות	34	3798	24/05/2023
2,283	23 מ"ר	52,500	רחובות	188	3798	03/01/2023
680	500 מ"ר	340,000	רחובות	155	3798	01/01/2023
970	500 מ"ר	485,000	רחובות	155	3798	01/01/2023

2,479

מתקבל בממוצע



מגורים 9.2

א. להלן ניתוח מכרזי רמ"י למגרשי מגורים בסביבת הנכס:

ניתוח מכרז 67/2023 , תאריך 30/06/2024											
מתחם	מגרש	יעוד	גודל מגרש	סה"כ מ"ר עיקרי למגורים (בניכוי מועדון דיירים)	יח"ד	סה"כ פלדלת	שם זוכה	מחיר זוכה	הוצ' פיתוח כנגד קבלה	סה"כ תשלום (ללא מע"מ) בניכוי הפרשה מבונה לצ"צ	שווי למ"ר מבונה פלדלת מגורים כזמין
א	101	מגורים ד'	4,486 מ"ר	9,934 מ"ר	113	11,290 מ"ר	שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ	95,400,018 ₪	12,275,851 ₪	107,675,869 ₪	12,041 ₪
ב	104	מגורים ד'	8,085 מ"ר	17,472 מ"ר	194	19,800 מ"ר	גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	177,510,332 ₪	21,469,384 ₪	198,979,716 ₪	12,687 ₪
ג	107	מגורים ד'	8,096 מ"ר	18,724 מ"ר	208	21,220 מ"ר	עומר הנדסה ובניה בע"מ (1986)	172,950,180 ₪	15,168,678 ₪	181,552,858 ₪	10,801 ₪
ד	108	מגורים ד'	5,507 מ"ר	13,030 מ"ר	145	14,770 מ"ר	י. זילברמיץ ובנו בע"מ	120,123,087 ₪	10,546,969 ₪	126,358,056 ₪	10,801 ₪
ה	110	מגורים ד'	7,995 מ"ר	19,086 מ"ר	212	21,630 מ"ר	רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות	203,333,333 ₪	15,407,943 ₪	214,429,276 ₪	12,516 ₪

מתקבל בממוצע

11,769



ב. להלן סקר מחירים לדירות מגורים בנויות ברחבי העיר נס ציונה

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר מוצהר	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	מקדם בגין פרויקט חיזוק	מחיר למ"ר <u>ללא מע"מ</u>
06/08/2025	4546	33	ההסתדרות 42	2,720,000 ₪	91	4	6	8	2022	1.12	28,370 ₪
10/04/2025	4546	37	השריון 22	2,860,000 ₪	97	4	5	8	2021	1.12	27,985 ₪
06/02/2025	4546	33	ההסתדרות 42	2,560,000 ₪	87	4	5	8	2022	1.12	27,929 ₪
05/11/2024	3843	22	דגל ישראל 3	3,500,000 ₪	100	4	2	5	2025	1	29,915 ₪
28/10/2024	3843	22	דגל ישראל 3	3,450,000 ₪	100	4	2	5	2025	1	29,487 ₪
16/07/2024	4546	33	ההסתדרות 42	2,650,000 ₪	91	4	5	8	2022	1.12	27,876 ₪
03/07/2024	4546	33	ההסתדרות 42	2,530,000 ₪	86	4	5	8	2022	1.12	28,161 ₪
18/06/2024	4546	33	ההסתדרות 42	2,490,000 ₪	85	4	5	8	2022	1.12	28,042 ₪
21/05/2024	3846	486	משמר הירדן 9	3,394,300 ₪	98	4	4	8	2022	1	29,603 ₪
07/05/2024	4546	33	ההסתדרות 42	2,775,000 ₪	94	4	5	8	2022	1.12	28,260 ₪
28/03/2024	4546	33	ההסתדרות 42	2,510,000 ₪	85	4	6	8	2020	1.12	28,267 ₪
14/03/2024	4546	36	השריון 20	2,540,000 ₪	92	4	7	8	2021	1.12	26,429 ₪
01/02/2024	4546	33	ההסתדרות 42	2,490,000 ₪	83	4	6	8	2020	1.12	28,718 ₪
מתקבל בממוצע <u>ללא מע"מ (משתנה לפי 2024 / 2025)</u>											
בניכוי יזמות											
בניכוי ע.בנייה											
מחיר למ"ר מבונה (במעול)											
28,388 ₪											
24,263 ₪											
12,263 ₪											
12,200 ₪											





9.3 מסחר

א. להלן סקר עסקאות מכר לשטחי מסחר בפרויקט תעשייה עתירת ידע ומשרדים (ק"ק מסחרית) חדש בדרום העיר נס ציונה גו"ח 3851/36 תכנית נס/144:

פרויקט עירוב שימושים חדש באזור התעשייה, קומת קרקע מסחרית גו"ח 3851/36								
מחיר למ"ר	שנת בניה	מ"ר אקו'	מחסן אקו' 0.3	מספר קומות	קומה	שטח ברוטו	מחיר מוצהר	תאריך העסקה
28,460 ₪	2022	70.7	9	8	0	68	2,012,088 ₪	03/07/2024
28,383 ₪	2022	88.7	9	8	0	86	2,517,528 ₪	03/07/2024
26,962 ₪	2022	52	0	8	0	52	1,402,011 ₪	03/07/2024
28,492 ₪	2022	112.7	9	8	0	110	3,211,104 ₪	03/07/2024
22,705 ₪	2022	80.7	9	8	0	78	1,832,300 ₪	20/06/2024
26,524 ₪	2022	106	0	8	0	106	2,811,510 ₪	20/06/2024
23,472 ₪	2022	86	0	8	0	86	2,018,600 ₪	04/06/2024
22,405 ₪	2022	85	0	8	0	85	1,904,420 ₪	18/04/2024
21,973 ₪	2022	51	10	8	0	48	1,120,600 ₪	08/02/2024
25,261 ₪	2022	58.1	7	8	0	56	1,467,648 ₪	08/02/2024
25,464 ₪	מתקבל בממוצע							
21,220 ₪	20%		יזמות					
12,720 ₪	8,500 ₪		ע. בנייה					
13,000 ₪	מ"ר מבונה (במעוגל)							

בהתחשב בנתוני היצע לעיל, מתקבל שווי למסחר בגבולות של כ- 13,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו¹.



¹ שווי בנוי כ- 27,700 ₪, יזמות 20%, ע. בנייה כוללת פתרונות חניה – 8,500 ₪

משרדים 9.4

להלן סקר עסקאות מכר לשטחי תעסוקה בנויים, אזור התעשייה נס ציונה²

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	קומה	מספר קומות	שנת בניה	חניה צמודה	מחיר למ"ר ברוטו מנוטרל	מחיר למ"ר מנוכה מבצעי מימון	מחיר למ"ר ברוטו מנוטרל חניה, ללא מע"מ
14/07/2025	3851	250	דרך הנפת הדגל 6	1,418,802 ₪	84	6	8	2027	1	15,700 ₪	15,700 ₪	13,305 ₪
14/07/2025	3851	250	דרך הנפת הדגל 6	1,319,054 ₪	77	6	8	2027	1	15,832 ₪	15,832 ₪	13,417 ₪
14/07/2025	3851	250	דרך הנפת הדגל 6	1,123,469 ₪	64	6	8	2027	1	15,992 ₪	15,992 ₪	13,552 ₪
14/07/2025	3851	250	דרך הנפת הדגל 6	1,111,734 ₪	64	6	8	2027	1	15,808 ₪	15,808 ₪	13,397 ₪
14/07/2025	3851	250	דרך הנפת הדגל 6	1,207,571 ₪	70	6	8	2027	1	15,822 ₪	15,822 ₪	13,409 ₪
14/07/2025	3851	250	דרך הנפת הדגל 6	1,469,655 ₪	87	6	8	2027	1	15,743 ₪	15,743 ₪	13,342 ₪
14/07/2025	3851	250	דרך הנפת הדגל 6	1,262,335 ₪	74	6	8	2027	1	15,707 ₪	15,707 ₪	13,311 ₪
14/07/2025	3851	250	דרך הנפת הדגל 6	1,545,933 ₪	92	6	8	2027	1	15,717 ₪	15,717 ₪	13,319 ₪
14/07/2025	3851	250	דרך הנפת הדגל 6	886,000 ₪	58	6	8	2027	0	15,276 ₪	15,276 ₪	12,946 ₪
29/05/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 0	1,144,406 ₪	73	4	12	2024	0	15,677 ₪	14,579 ₪	12,355 ₪
29/05/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 1	2,234,436 ₪	125	11	12	2024	2	16,275 ₪	15,136 ₪	12,827 ₪
29/05/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 1	1,175,722 ₪	69	11	12	2024	1	15,590 ₪	14,499 ₪	12,287 ₪
29/05/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 1	1,640,837 ₪	84	11	12	2024	2	17,153 ₪	15,952 ₪	13,519 ₪
09/04/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 2	1,550,293 ₪	75	4	12	2024	1	19,337 ₪	17,984 ₪	15,240 ₪
31/03/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 0	1,361,741 ₪	62	9	12	2024	2	18,738 ₪	17,426 ₪	14,768 ₪
31/03/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 6	1,571,760 ₪	75	9	12	2024	2	18,290 ₪	17,010 ₪	14,415 ₪
25/03/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 999	1,102,128 ₪	73	5	12	2024	1	13,728 ₪	12,767 ₪	10,819 ₪
23/03/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 999	1,113,584 ₪	75	5	12	2024	0	14,848 ₪	13,808 ₪	11,702 ₪
20/03/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 999	3,753,364 ₪	242	6	12	2024	2	14,683 ₪	13,655 ₪	11,572 ₪
20/03/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 14	1,011,850 ₪	61	11	12	2024	0	16,588 ₪	15,427 ₪	13,073 ₪
06/03/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 10	1,521,841 ₪	73	10	12	2024	1	19,477 ₪	18,114 ₪	15,351 ₪
26/02/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 1	1,139,320 ₪	78	2	12	2024	1	13,325 ₪	12,392 ₪	10,502 ₪
25/02/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 1	2,311,547 ₪	125	10	12	2024	2	16,892 ₪	15,710 ₪	13,313 ₪
24/02/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 19	1,346,234 ₪	85	4	12	2024	0	15,838 ₪	14,729 ₪	12,483 ₪
20/02/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 22	890,900 ₪	45	11	12	2024	1	17,576 ₪	16,345 ₪	13,852 ₪
18/02/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 8	1,020,105 ₪	54	8	12	2024	0	18,891 ₪	17,568 ₪	14,889 ₪
13/02/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 19	880,070 ₪	44	11	12	2024	1	17,729 ₪	16,488 ₪	13,973 ₪
06/02/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 0	1,350,298 ₪	78	3	12	2024	1	16,029 ₪	14,907 ₪	12,633 ₪
22/01/2025	3851	224	פרופ אברהם פצ'ורניק 1	880,776 ₪	44	11	12	2024	1	17,745 ₪	16,503 ₪	13,985 ₪
מתקבל בממוצע												
יזמות												
									20%			
מנוכה עלות בניה												
									8,500 ₪			
שווי מ"ר מנוכה במעוגל												
11,022 ₪												
2,522 ₪												
2,500 ₪												

בהתחשב בנתוני ההיצע לעיל, מתקבל שווי לתעסוקה משוקלל ומותאם לנתוני השוק לתאריך הקובע בגבולות של כ- 2,500 ₪ למ"ר מנוכה ברוטו³.



² מבדיקה שנערכה במשרדי, המחירים הנקובים בעסקאות הנ"ל מגלמים בתוכם את רכיב המע"מ. בעת ניתוח העסקאות, חולץ רכיב זה. כמו כן, עסקאות אלו מגלמות בתוכן דחיה ומבצעי מימון. אי לכך בוצע גילום לנושא זה בשווי הקרקע.
³ שווי בנוי כ- 13,900 ₪, יזמות 20%, ע. בניה – 8,500 ₪

9.5 מגורים להשכרה לטווח ארוך

שווי הקרקע בייעוד מגורים להשכרה לטווח ארוך מושפע ממספר רב של משתנים ביניהם:

- גובה מחירי השכירות בסביבה – 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 מפוקח וגובה ההנחה בדמי השכירות.

בהתאם לכך, לא בוצעה סקירה של עסקאות / מכרזים לדיור להשכרה במקומות אחרים, אלא ניתוח של שווי המקרקע בהתאם לקבוע בפרק כ"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי⁴ כמפורט להלן:

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.

⁴ סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח.



מגורים להשכרה לטווח ארוך בבעלות פרטית

הנחות בסיס

12 חודשים	מספר חודשים בשנה
100 יח"ד	מספר יח"ד
90 מ"ר	שטח דירה ממוצע
5.3 ש"ח למ"ר	דמי אחזקה בדירות המפוקחות כולל מע"מ
₪ 478	דמי אחזקה ליח"ד מפוקחת כולל מע"מ
₪ 478	עלות ניהול ותחזוקה שוטפת לבעל הנכס (מעבר לתשלום ועד בית בדירה מפוקחת)
₪ 143	הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג ע"י בעל הנכס (לכל הדירות)
₪ 621	עלות אחזקה חודשית ליח"ד מפוקחת לבעל הנכס (כולל העמסה של קרן שיפוץ ושדרוג לכל הדירות)
4.85%	שיעור היוון
20 שנים	מס' שנים (לשכירות ארוכת טווח)
50%	אחוז הדירות המיועדות לדיוור בשכר דירה מפוקח
80%	שכר דירה מפוקח מגובה שכר דירה רגילה
1.00%	אומדן לעליה במחירי הדירות לשנה (ריאלי)
0.50%	עליה במחירי השכירות לשנה - ריאלי
2.5%	עלויות שיווק ופירסום- משווי המכירה
₪ 75,000	עלות שיפוץ יח"ד בסוף תקופת ההשכרה (ערך מהווה)
15%	רווח יזמי מבוקש

סיכום - שווי הקרקע למגורים, השכרה ארוכת טווח

₪ 216,640,000	סה"כ שווי בנוי
₪ 188,382,609	שווי בניכוי רווח יזמי
₪ -148,177,169	עלויות הקמה
₪ 40,205,440	יתרה לקרקע כולל מע"מ
₪ 34,072,407	יתרה לקרקע ללא מע"מ (מתואם עסקאות השוואה)
9,000 מ"ר	שטח פלדלת למגורים
₪ 340,724	שווי קרקע ליח"ד
₪ 3,800	שווי מ"ר מבונה פלדלת לדיוור להשכרה





9.6 סיכום ערכי השווי

ניתוח הנתונים דלעיל, וביצוע התאמות נדרשות לרבות מיקום התכנית, הביאוני לכלל דעה כי תחשיבי לוחות ההקצאה והאיזון יבוססו על הנתונים הבאים:

ערכי שווי למצב הנכנס

ייעוד חקלאי -

2,000 ש"ח למ"ר קרקע.

דרך -

ללא שווי.



לפי הנחיית הייעוץ השמאי לוועדת התכנון, סקרתי עסקאות בתוך מתחם התכנית מהן עולה כי קיימת שונות סטטיסטית גבוהה במחירים המתקבלים בעסקאות שונות. שונות זו - אינה מאפשרת לקבוע כי קיים יתרון לבעלות יחיד או כי קרקעות הנמכרות תחת בעלות משותפת נסחרות בשווי נמוך יותר. כמו כן לא נמצא כי עסקאות בחלקות עם נוכחות עתיקות אינן מייצרות פער בשווי בשל עניין זה. לסקירת העסקאות ראה נספח עסקאות מכירה של קרקע ספקולטיבית בתחום התכנית.

ערכי שווי למצב היוצא

ייעוד מגורים -

12,000 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת.

ייעוד מגורים להשכרה לטווח ארוך פרטי -

3,800 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת.

ייעוד מסחר -

13,000 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו.

ייעוד משרדים -

2,500 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו.





10. עקרונות השומה

10.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהלכת 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.

א. 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

10.2 כללי

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



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

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



ד. ניתנה עדיפות להקצאה בבעלות יחיד ככל הניתן ושאיפה להקטנת מרכיב המושעא. לא חושב מקדם מושעא במצב הנכנס (ר' סיכום מקדם מושעא בנספח החלקות במצב הנכנס).



ה. לא חושב מקדם המצאות בתוך אתר עתיקות במצב הנכנס (ר' סיכום מקדם עתיקות בנספח החלקות במצב הנכנס).

10.3 שווי יחסי במצב הקודם

10.3.1 שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לבניה לפי תמ"א 35 על תיקוניה ותמ"מ/21/3 על תיקוניה.

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



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

10.3.3 בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15 – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאות ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) שטחי ציבור קיימים (סטטוטורית), בבעלות הרשות המקומית או המדינה, לא משתתפים בתחשיבי האיזון.

ר' בעניין זה גם חוות דעת המשנה ליועמ"ש מיום 27.6.2022.



10.3.4 לא הובא בחשבון שווי הנטוע והקיים על גבי החלקות השונות (היכן שקיים), שכן השימוש היעיל והטוב של החלקות נובע משווין כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי הגבוה משווי בשימוש חקלאי.

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

10.3.6 להלן שווי החלקות במצב הנכנס

ראה נספח א' - שווי חלקות מצב נכנס.

10.4 שווי יחסי במצב היוצא

10.4.1 להלן שווי המגרשים במצב היוצא

ראה נספח ב' – שווי מגרשים במצב היוצא.



10.4.2 על פי סקר המחירים המפורט לעיל וערכי השווי שנקבעו, הוערכו זכויות הבעלות במגרשים השונים.



10.4.3 בהתאם למידע שנמסר לי מאדריכלי התכנית, שטח ממוצע ליח"ד במגרשי המגורים הינו 94 מ"ר "פלדלת".

10.4.4 למגרשים השונים חושבו מקדמי התאמה כמפורט להלן:

0.95	קרבה לשב"צ קטן
0.92	קרבה לשב"צ גדול
0.95	קרבה לשב"צ גדול מעבר לכביש-
1.05	מקדם קרבה לשצ"פ משמעותי -
0.98	מקדם שימושים מעורבים בגין שימושי מסחר / שב"צ במגרש -
1.3	מקדם סמיכות מיידית למטרו (מסחר)-
0.95	מקדם חזית מגורים לדרך ויצמן -
0.42	מקדם דחיה לשלב ב' (בשל עבודות להקמת המטרו) -

10.4.5 ההקצאה במגרשים נעשתה באופן שבו השווי היחסי של הקרקע במצב היוצא יהא שווה לשווי היחסי של הקרקע במצב הנכנס.





11. סיכום

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

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



11.3 לוחות האיזון נערכו ברמת דיוק של ± 0.00001 כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הוא ברמת דיוק גבוהה יותר.

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



אסף לוי

שמאי מקרקעין



נספח א' – שווי החלקות במצב הנכנס

שווי יחסי	שווי חלקה	חלקאי	זרך	שטח הנכלל במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלק/כל החלקה	מס' חלקה	מס' גוש	מס"ד
0.52%	₪ 4,532,000	2,266	-	2,266	2,266	מלא	3	3852	2
3.14%	₪ 27,588,000	13,794	-	13,794	13,794	מלא	5	3852	3
1.77%	₪ 15,528,000	7,764	-	7,764	7,764	מלא	6	3852	4
1.16%	₪ 10,192,000	5,096	-	5,096	5,096	מלא	7	3852	5
2.72%	₪ 23,938,000	11,969	-	11,969	11,969	מלא	8	3852	6
2.08%	₪ 18,252,000	9,126	-	9,126	9,126	מלא	9	3852	7
1.22%	₪ 10,714,000	5,357	-	5,357	5,357	מלא	11	3852	8
2.78%	₪ 24,464,000	12,232	-	12,232	12,232	מלא	12	3852	9
0.07%	₪ 604,000	302	-	302	302	מלא	13	3852	10
3.22%	₪ 28,304,000	14,152	-	14,152	14,152	מלא	14	3852	11
3.93%	₪ 34,528,000	17,264	-	17,264	17,264	מלא	15	3852	12
2.05%	₪ 18,044,000	9,022	-	9,022	9,022	מלא	16	3852	13
3.87%	₪ 33,974,000	16,987	-	16,987	16,987	מלא	17	3852	14
3.83%	₪ 33,660,000	16,830	-	16,830	16,830	מלא	18	3852	15
6.14%	₪ 53,960,000	26,980	-	26,980	26,980	מלא	19	3852	16
2.48%	₪ 21,808,000	10,904	-	10,904	12,468	חלקי	20	3852	17
1.03%	₪ 9,068,000	4,534	39	4,573	13,926	חלקי	21	3852	18
0.02%	₪ 174,000	87	68	155	10,000	חלקי	22	3852	19
0.04%	₪ 366,000	183	-	183	6,706	חלקי	26	3852	20
6.22%	₪ 54,670,000	27,335	-	27,335	27,335	מלא	28	3852	21
5.07%	₪ 44,540,000	22,270	-	22,270	22,270	מלא	31	3852	22
5.10%	₪ 44,786,000	22,393	-	22,393	22,393	מלא	32	3852	23
1.68%	₪ 14,800,000	7,400	-	7,400	7,400	מלא	34	3852	24
0.02%	₪ 140,000	70	-	70	70	מלא	36	3852	25
3.41%	₪ 30,000,000	15,000	-	15,000	15,000	מלא	39	3852	26
1.68%	₪ 14,742,000	7,371	-	7,371	7,371	מלא	40	3852	27
0.08%	₪ 702,000	351	-	351	10,667	חלקי	41	3852	28
0.41%	₪ 3,614,000	1,807	-	1,807	9,500	חלקי	42	3852	29
3.00%	₪ 26,338,000	13,169	-	13,169	13,169	מלא	44	3852	30
2.30%	₪ 20,208,000	10,104	-	10,104	18,236	חלקי	45	3852	31
1.28%	₪ 11,256,000	5,628	-	5,628	5,922	חלקי	46	3852	32
0.25%	₪ 2,210,000	1,105	-	1,105	1,105	מלא	49	3852	33
5.67%	₪ 49,836,000	24,918	-	24,918	24,918	מלא	51	3852	34
2.94%	₪ 25,852,000	12,926	-	12,926	12,926	מלא	53	3852	35
3.32%	₪ 29,200,000	14,600	-	14,600	14,600	מלא	55	3852	36
1.21%	₪ 10,654,000	5,327	-	5,327	6,138	חלקי	57	3852	37
2.84%	₪ 24,922,000	12,461	-	12,461	12,461	מלא	59	3852	38
2.13%	₪ 18,700,000	9,350	101	9,451	9,451	מלא	61	3852	39
0.19%	₪ 1,648,000	824	-	824	824	מלא	66	3852	41
2.28%	₪ 20,072,000	10,036	-	10,036	10,036	מלא	67	3852	42
2.28%	₪ 20,064,000	10,032	-	10,032	10,032	מלא	68	3852	43
2.28%	₪ 20,070,000	10,035	-	10,035	10,035	מלא	69	3852	44
2.28%	₪ 20,078,000	10,039	-	10,039	10,039	מלא	70	3852	45
100%	₪ 878,800,000	439,400	208	439,608					סה"כ במ"ר

נספח ב' – שווי המגרשים במצב היוצא

מגרש	ייעוד מגרש	שטח מגרש מ"ר	יח"ד השכרה	יח"ד שוק פרטי	פלדת למגורים (שוכות טוח)	פלדת למגורים (שוק חופשי)	שטח בניה מסחר	שטח בניה תעסוקה	שטח בניה מבני ציבור	שטח בניה לבריאות	מקדם קרבה לשב"צ גזול	מקדם קרבה לשב"צ נדל"ן	קרבה לשב"צ גדול מעבר לכביש	חית' לרח' ויצמן	מקדם קרבה לשב"פ משמעותי	שימושים בנין שימושי מסחר / שב"צ במגרש	מקדם משוקלל (מגורים)	מקדם מסחר בסמיכות למטר (מסחר)	שלב ב' מקדם	סה"כ שווי מגרש	שווי יחסי
1	תעסוקה ומגורים	3,267	-	102	0	9,588	772	12,000						0.95	0.98	0.9310	1	1	147,153,136 ₪	1.97%	
2	תעסוקה ומגורים	7,686	-	324	0	30,456	1,050	12,237						0.95	0.98	0.9310	1	1	384,496,932 ₪	5.14%	
3	תעסוקה ומגורים	6,214	264	-	24,816	0	2,370	9,054					0.95	0.98	0.9310	1	1	141,239,045 ₪	1.89%		
4	תעסוקה ומגורים	3,522	-	96	0	9,024	1,814	10,279							0.9800	0.98	1.3	0.42	67,797,006 ₪	0.91%	
5	תעסוקה ומגורים	4,928	-	168	0	15,792	1,886	9,048							0.9800	0.98	1.3	0.42	100,232,557 ₪	1.34%	
6	מגורים	4,318	213	-	20,022	0	400		1,200				0.95	0.98	0.9310	1	1	28,822,097 ₪	0.39%		
7	מגורים	4,416	234	-	21,996	0	400		500				0.95	0.98	0.8845	1	1	75,576,576 ₪	1.01%		
8	מגורים	3,438	-	180	0	16,920	400						0.95	0.98	0.8845	1	1	184,778,728 ₪	2.47%		
9	מגורים	6,757	-	330	0	31,020							0.95	0.98	0.9500	1	1	353,628,000 ₪	4.73%		
10	מגורים	4,817	-	222	0	20,868		1,037							0.9800	0.98	1	1	238,048,530 ₪	3.18%	
11	מגורים	5,103	-	230	0	21,620							0.95		0.9500	1	1	246,468,000 ₪	3.30%		
12	מגורים	4,967	-	211	0	19,834							0.95	0.98	0.9025	1	1	214,802,220 ₪	2.87%		
13	מגורים	3,957	-	163	0	15,322									1.0000		1	1	183,844,000 ₪	2.46%	
14	מגורים	2,662	-	81	0	7,614		1,037					0.95		0.9310	0.98	1	1	77,704,458 ₪	1.04%	
15	מגורים	3,668	-	143	0	13,442		2,400					0.92		0.9016	0.98	1	1	128,391,686 ₪	1.72%	
16	מגורים	4,222	-	186	0	17,484						0.95		1.05	0.9975	1.05	1	1	209,283,480 ₪	2.80%	
17	מגורים	4,370	-	186	0	17,484								1.05	1.0500	1.05	1	1	220,298,400 ₪	2.95%	
18	מגורים	4,225	-	192	0	18,048		1,037							1.0290	0.98	1.05	1	1	215,497,554 ₪	2.88%
19	מגורים	5,590	-	288	0	27,072	400		530				0.95		0.9776	0.98	1.05	1	1	319,007,803 ₪	4.27%
20	מגורים	3,919	-	201	0	18,894	400							1.05	0.98	1.0290	1	1	238,503,112 ₪	3.19%	
21	מגורים	2,752	-	192	0	18,048	400							1.05	0.98	1.0290	1	1	228,056,704 ₪	3.05%	
22	מגורים	4,282	-	178	0	16,732	400		488				0.95		0.9776	0.98	1.05	1	1	198,015,149 ₪	2.65%
23	מגורים	4,469	188	-	17,672	0	400					0.92		1.05	0.98	0.9467	1	1	68,772,970 ₪	0.92%	
24	מגורים	4,292	-	176	0	16,544	400		500					1.05	0.98	1.0290	1	1	205,938,312 ₪	2.75%	
25	מגורים	5,887	267	-	25,098	0	400		1,200					1.05	0.98	1.0290	1	1	94,818,200 ₪	1.27%	
26	מגורים	4,381	-	175	0	16,450		1,037					0.92		0.9467	0.98	1.05	1	1	179,515,482 ₪	2.40%
27	מגורים	4,334	-	186	0	17,484							0.92		0.9660	1.05	1	1	202,674,528 ₪	2.71%	
28	מגורים	4,227	-	186	0	17,484		1,037					0.95		0.9310	0.98	1	1	187,972,098 ₪	2.51%	
29	מגורים	4,489	-	207	0	19,458	400		500				0.95		0.9310	0.98	1	1	219,034,776 ₪	2.93%	
30	מגורים	4,253	-	201	0	18,894								1.05	1.0000	1.05	1	1	226,728,000 ₪	3.03%	
31	מגורים	3,331	-	135	0	12,690	400								0.9800	0.98	1	1	154,434,400 ₪	2.07%	
32	מגורים	3,253	-	138	0	12,972	400								0.9800	0.98	1	1	157,750,720 ₪	2.11%	
33	מגורים	4,247	-	202	0	18,988							0.95		0.9500	0.98	1	1	216,463,200 ₪	2.90%	
34	מגורים	4,164	-	204	0	19,176	400		500				0.92		0.9016	0.98	1	1	209,118,979 ₪	2.80%	
35	מגורים	4,368	-	199	0	18,706		1,037					0.92		0.9016	0.98	1	1	195,024,805 ₪	2.61%	
36	מגורים	3,929	-	219	0	20,586							0.92		0.9200		1	1	227,269,440 ₪	3.04%	
37	מגורים	4,552	-	250	0	23,500								1.050	1.0500	1.0500	1	1	296,100,000 ₪	3.96%	
38	מגורים	4,124	-	224	0	21,056		488						1.050	0.98	1.0290	1	1	256,538,238 ₪	3.43%	
40	מגורים	3,354	-	156	0	14,644	400							0.95	0.98	0.9776	1	1	177,217,518 ₪	2.37%	

100.00% ₪ 7,477,033,842





נספח ג' – סקר עסקאות מכר לקרקע ספקולטיבית בתחום שטח התכנית

סקר מחירים זה נועד לשקף העדר השפעה בשווי על המשתנים הבאים:

שווי חלקות בצורות שונות / שווי קרקע בתחום אתר עתיקות / שווי קרקע בבעלות יחיד/מושע

סקירת עסקאות מכר בתחום שטח התכנית							
מס' סידורי	תאריך העסקה	גוש	חלקה	עתיקות	מתוכנה	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר קרקע
1	02/09/2025	3852	39	כן	לא	224,000 ₪	28 מ"ר
2	24/08/2025	3852	39	כן	לא	560,000 ₪	70 מ"ר
3	18/08/2025	3852	39	כן	לא	560,000 ₪	70 מ"ר
4	17/08/2025	3852	39	כן	לא	400,000 ₪	50 מ"ר
5	10/08/2025	3852	39	כן	לא	320,000 ₪	40 מ"ר
6	03/07/2025	3852	39	כן	לא	540,000 ₪	90 מ"ר
7	10/06/2025	3852	39	כן	לא	330,000 ₪	60 מ"ר
8	07/05/2025	3852	14	כן	לא	950,000 ₪	166 מ"ר
9	05/05/2025	3852	14	כן	לא	930,000 ₪	166 מ"ר
10	28/04/2025	3852	14	כן	לא	485,000 ₪	83 מ"ר
11	09/04/2025	3852	14	כן	לא	455,000 ₪	83 מ"ר
12	08/04/2025	3852	39	כן	לא	420,000 ₪	100 מ"ר
13	08/04/2025	3852	21	לא	לא	410,000 ₪	82 מ"ר
14	20/03/2025	3852	14	כן	לא	454,850 ₪	83 מ"ר
15	26/02/2025	3852	39	כן	לא	600,000 ₪	75 מ"ר
16	18/02/2025	3852	14	כן	לא	440,000 ₪	83 מ"ר
17	16/02/2025	3852	14	כן	לא	230,000 ₪	41 מ"ר
18	12/02/2025	3852	14	כן	לא	920,000 ₪	166 מ"ר
19	08/02/2025	3852	53	לא	לא	225,000 ₪	62 מ"ר
20	31/01/2025	3852	11	כן	לא	192,000 ₪	24 מ"ר
21	28/01/2025	3852	14	כן	לא	450,000 ₪	83 מ"ר
22	26/01/2025	3852	8	כן	לא	380,000 ₪	83 מ"ר
23	26/01/2025	3852	14	כן	לא	467,000 ₪	83 מ"ר
24	26/01/2025	3852	14	כן	לא	475,000 ₪	83 מ"ר
25	26/01/2025	3852	14	כן	לא	475,000 ₪	83 מ"ר
26	19/01/2025	3852	14	כן	לא	1,320,000 ₪	249 מ"ר
27	30/12/2024	3852	14	כן	לא	450,000 ₪	83 מ"ר
28	30/12/2024	3852	14	כן	לא	470,000 ₪	83 מ"ר
29	24/12/2024	3852	14	כן	לא	465,000 ₪	83 מ"ר
30	24/12/2024	3852	14	כן	לא	505,000 ₪	83 מ"ר
31	19/12/2024	3852	14	כן	לא	454,000 ₪	83 מ"ר
32	19/12/2024	3852	14	כן	לא	470,000 ₪	83 מ"ר
33	17/12/2024	3852	14	כן	לא	942,500 ₪	166 מ"ר
34	17/12/2024	3852	34	כן	לא	5,169,067 ₪	493 מ"ר
35	17/12/2024	3852	34	כן	לא	5,169,067 ₪	493 מ"ר
36	15/12/2024	3852	14	כן	לא	427,350 ₪	83 מ"ר
37	09/12/2024	3852	14	כן	לא	401,709 ₪	83 מ"ר
38	05/12/2024	3852	14	כן	לא	980,000 ₪	166 מ"ר
39	04/12/2024	3852	14	כן	לא	470,000 ₪	83 מ"ר
40	20/11/2024	3852	14	כן	לא	400,000 ₪	83 מ"ר
41	20/11/2024	3852	14	כן	לא	475,000 ₪	83 מ"ר
42	19/11/2024	3852	14	כן	לא	393,162 ₪	83 מ"ר
43	18/11/2024	3852	14	כן	לא	367,521 ₪	83 מ"ר
44	18/11/2024	3852	14	כן	לא	415,385 ₪	83 מ"ר
45	18/11/2024	3852	14	כן	לא	1,358,049 ₪	249 מ"ר
46	14/11/2024	3852	14	כן	לא	427,350 ₪	83 מ"ר
47	10/11/2024	3852	14	כן	לא	386,662 ₪	83 מ"ר
48	10/11/2024	3852	14	כן	לא	904,800 ₪	166 מ"ר
49	10/11/2024	3852	14	כן	לא	465,000 ₪	83 מ"ר
50	06/11/2024	3852	14	כן	לא	401,709 ₪	88 מ"ר
51	06/11/2024	3852	14	כן	לא	409,577 ₪	83 מ"ר
52	05/11/2024	3852	14	כן	לא	1,643,656 ₪	415 מ"ר
53	05/11/2024	3852	14	כן	לא	465,000 ₪	83 מ"ר
54	05/11/2024	3852	14	כן	לא	500,000 ₪	83 מ"ר
55	04/11/2024	3852	14	כן	לא	640,350 ₪	124 מ"ר
56	03/11/2024	3852	14	כן	לא	403,000 ₪	83 מ"ר
57	03/11/2024	3852	14	כן	לא	403,000 ₪	83 מ"ר
58	30/10/2024	3852	14	כן	לא	427,350 ₪	83 מ"ר
59	30/10/2024	3852	14	כן	לא	1,816,031 ₪	332 מ"ר
60	30/10/2024	3852	14	כן	לא	485,000 ₪	83 מ"ר
61	28/10/2024	3852	14	כן	לא	803,419 ₪	166 מ"ר
62	28/10/2024	3852	14	כן	לא	409,577 ₪	83 מ"ר
63	28/10/2024	3852	14	כן	לא	485,000 ₪	83 מ"ר
64	27/10/2024	3852	14	כן	לא	393,162 ₪	83 מ"ר
65	24/09/2024	3852	6	לא	לא	155,000 ₪	65 מ"ר
66	01/08/2024	3852	19	לא	לא	430,000 ₪	67 מ"ר
67	15/07/2024	3852	19	לא	לא	415,000 ₪	57 מ"ר
68	08/07/2024	3852	19	לא	לא	420,000 ₪	47 מ"ר
69	04/07/2024	3852	19	לא	לא	425,000 ₪	47 מ"ר
70	03/07/2024	3852	19	לא	לא	425,000 ₪	47 מ"ר



המשך טבלה

סקירת עסקאות מכר בתחום שטח התכנית							
מס' סידורי	תאריך העסקה	גוש	חלקה	עתיקות	מתרובה	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר / מחיר למ"ר קרקע
71	02/07/2024	3852	19	לא	לא	420,000 ש"ח	47 מ"ר
72	24/06/2024	3852	19	לא	לא	830,000 ש"ח	94 מ"ר
73	19/06/2024	3852	19	לא	לא	430,000 ש"ח	47 מ"ר
74	16/06/2024	3852	6	לא	לא	165,000 ש"ח	65 מ"ר
75	09/06/2024	3852	17	לא	לא	410,000 ש"ח	52 מ"ר
76	09/06/2024	3852	17	לא	לא	420,000 ש"ח	47 מ"ר
77	30/05/2024	3852	17	לא	לא	425,000 ש"ח	47 מ"ר
78	29/05/2024	3852	17	לא	לא	425,000 ש"ח	47 מ"ר
79	27/05/2024	3852	17	לא	לא	425,000 ש"ח	47 מ"ר
80	21/05/2024	3852	6	לא	לא	490,000 ש"ח	65 מ"ר
81	12/05/2024	3852	6	לא	לא	242,000 ש"ח	60 מ"ר
82	12/05/2024	3852	6	לא	לא	390,000 ש"ח	60 מ"ר
83	08/05/2024	3852	6	לא	לא	750,000 ש"ח	120 מ"ר
84	18/04/2024	3852	19	לא	לא	2,700,000 ש"ח	500 מ"ר
85	18/04/2024	3852	17	לא	לא	1,300,000 ש"ח	240 מ"ר
86	09/04/2024	3852	21	לא	לא	364,000 ש"ח	140 מ"ר
87	26/02/2024	3852	21	לא	לא	1,350,000 ש"ח	696 מ"ר
88	30/01/2024	3852	69	כן	לא	280,000 ש"ח	100 מ"ר
89	25/12/2023	3852	53	לא	לא	330,000 ש"ח	100 מ"ר
90	14/12/2023	3852	45	כן	לא	16,165,000 ש"ח	2,763 מ"ר
91	20/08/2023	3852	7	כן	לא	63,568 ש"ח	17 מ"ר
92	20/08/2023	3852	8	כן	לא	235,577 ש"ח	63 מ"ר
93	30/07/2023	3852	45	כן	לא	45,750,000 ש"ח	8,288 מ"ר
94	07/06/2023	3852	17	לא	לא	1,100,000 ש"ח	500 מ"ר
95	30/01/2023	3852	31	כן	לא	240,000 ש"ח	248 מ"ר
96	08/01/2023	3852	69	כן	לא	2,672,000 ש"ח	2,000 מ"ר
97	12/04/2022	3852	45	כן	לא	9,946,650 ש"ח	8,288 מ"ר
98	06/03/2022	3852	17	לא	לא	180,400 ש"ח	33 מ"ר
99	02/03/2022	3852	17	לא	לא	164,000 ש"ח	30 מ"ר
100	23/02/2022	3852	19	לא	לא	300,000 ש"ח	500 מ"ר
101	15/02/2022	3852	17	לא	לא	164,000 ש"ח	30 מ"ר
102	09/02/2022	3852	17	לא	לא	164,000 ש"ח	30 מ"ר
103	05/01/2022	3852	17	לא	לא	149,000 ש"ח	30 מ"ר
104	05/01/2022	3852	17	לא	לא	298,000 ש"ח	60 מ"ר

