

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב - יפו
במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

חודש ינואר שנת 2022

מכרז פומבי מס' 173/2021
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר הוד השרון

+

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

פרק א'	-	תיאור כללי
פרק ב'	-	תנאי המכרז
נספחים למכרז:		
	-	נספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף במכרז ; נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 103) ; נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 104) ; נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 260) ; רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להנפקת ערבות ; הצהרה על מעמד משפטי ; ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 103) ; ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 104) ; ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (מגרש מס' 260) ; תקנון תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון ; טבלאות הקצאה ולוחות איזון תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון ; נסח רישום מקרקעין של חלקה 1 בגוש 6442 ; פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, ישיבה מס' 2021017, מיום 26.04.2021 ;
	-	נספח מס' 2 למכרז -
	-	נספח מס' 3 למכרז -
	-	נספח מס' 4 למכרז -
	-	נספח מס' 5 למכרז -
	-	נספח מס' 6 למכרז -
	-	נספח מס' 7 למכרז -
	-	נספח מס' 8 למכרז -
	-	נספח מס' 9 למכרז -

חלק ב' – חוזה המכר

נספחים:	-	נספח מס' 10 למכרז - נוסח חוזה המכר למגרש 103 ו/או מגרש 104 ;
---------	---	--------------------------------------------------------------

נספחים לחוזה מכר מגרש 103 ו/או מגרש 104 :

נספח מס' 1 לחוזה מכר 103/104 -	תשריט המגרש ¹ כהגדרתו בחוזה המכר ;
נספח מס' 2 לחוזה מכר 103/104 -	נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת וייחוד הערת אזהרה ;
נספח מס' 3 לחוזה מכר 103/104 -	נוסח פרוטוקול למחיקת וייחוד הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו ייחתם חוזה המכר הינו תאגיד) ;
נספח מס' 4 לחוזה מכר 103/104 -	נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי ;
נספח מס' 5 לחוזה מכר 103/104 -	נסח רישום מקרקעין של חלקה 1 בגוש 6442 ;
נספח מס' 6 לחוזה מכר 103/104 -	נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר ;

¹ ייחתם חוזה מכר נפרד לגבי כל מגרש מבין המגרשים 103 ו-104. התשריט אשר יצורף לחוזה המכר יהיה התשריט של המגרש נשוא חוזה המכר.

נספח מס' 11 למכרז - נוסח חוזה המכר למגרש 260;

נספחים לחוזה מכר מגרש 260:

- תשריט מגרש 260; - נספח מס' 1 לחוזה מכר מגרש 260
- נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת וייחוד הערת אזהרה; - נספח מס' 2 לחוזה מכר מגרש 260
- נוסח פרוטוקול למחיקת וייחוד הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו ייחתם חוזה המכר הינו תאגיד); - נספח מס' 3 לחוזה מכר מגרש 260
- נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי; - נספח מס' 4 לחוזה מכר מגרש 260
- נסח רישום מקרקעין של חלקה 1 בגוש 6442; - נספח מס' 5 לחוזה מכר מגרש 260
- נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר; - נספח מס' 6 לחוזה מכר מגרש 260
- כתב תביעה לפינוי מגרש מס' 260, כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד, שהוגשו על ידי הנתבע לפינוי; - נספח מס' 7 לחוזה מכר מגרש 260
- הסכם בין עיריית תל אביב יפו לבין חברת מי הוד השרון בע"מ, מתאריך 24.03.2021, בדבר זיכוי המגיע לעיריית תל אביב יפו אשר ניתן לו תוקף של פס"ד; - נספח מס' 8 לחוזה מכר מגרש 260

חלק א' של המכרז

תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 173/2021
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר הוד השרון

1. עיריית תל אביב-יפו ("העירייה") הינה הבעלים של חלקה 1 ("החלקה"). נסח רישום מקרקעין של החלקה מצ"ב **כנספת מס' 8** למכרז.
2. בהתאם לטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות נספח לתכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, **נספח מס' 7** למכרז ("התכנית"), הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקה, זכויות, בין היתר, במגרשים הבאים:
 - 2.1. מגרש מס' 103 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 103").
 - 2.2. מגרש מס' 104 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 104").
 - 2.3. מגרש מס' 260 כהגדרתו בתכנית ("מגרש מס' 260").(מגרש מס' 103, מגרש מס' 104 ומגרש מס' 260, ייקראו ביחד: "המגרשים").
3. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 103 ו/או במגרש מס' 104, על פי התנאים המפורטים בחוזה המכר **נספח מס' 10** למכרז ("חוזה מכר 103/104") ו/או במגרש מס' 260 על פי התנאים המפורטים בחוזה המכר **נספח מס' 11** למכרז ("חוזה מכר מגרש 260") (חוזה מכר 103/104, ביחד עם חוזה מכר מגרש 260: "חוזה המכר").
4. המשתתף במכרז יהיה רשאי להגיש הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 103 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 104 ו/או לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 260.
5. משותף במכרז, אשר יהיה מעוניין להגיש הצעה ליותר ממגרש אחד, יגיש הצעה נפרדת לכל מגרש. במקרה בו משותף במכרז הגיש הצעות ליותר ממגרש אחד, תהיה זכאית העירייה להכריז, על כל אחת מהצעותיו כהצעה זוכה, או על חלק מהצעותיו כהצעות זוכות וזאת בהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה ולשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
6. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז ("הזוכה") כמפורט במסמכי המכרז, תחתום עמו העירייה על חוזה המכר ותמכור לו את מלוא זכויותיה במגרש נשוא הצעת הזוכה, בכפוף ובהתאם להוראות חוזה המכר.
7. חוזה המכר ייחתם, בין העירייה לבין הזוכה, ביחס למכירת זכויות העירייה במגרש לגביו הוכרזה הצעתו כהצעה הזוכה, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה. הזוכה יהיה רשאי, בתקופה שלאחר הכרזת הצעתו כהצעה זוכה וטרם חתימת חוזה המכר, להעביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו לחתימת חוזה המכר, לתאגיד בשליטתו ("הנעבר"). הזוכה ימסור למנהל אגף נכסי העירייה הודעה בכתב, טרם המחאת והעברת הזכויות והתחייבויות, כאמור, בחתימת הזוכה ובחתימת הנעבר מאומתות ע"י עו"ד ("הודעת הזוכה"). חוזה המכר, לגבי המגרש נשוא ההצעה שהגיש הזוכה ואשר הוכרזה כהצעה זוכה, ייחתם בין העירייה לבין הנעבר.
- המונח "שליטה" בסעיף זה, משמעו שליטה כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968.
8. מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה המכר טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין.
9. הזוכה אחראי לעדכון עיריית הוד השרון, בקשר עם זכייתו במכרז, לגבי המגרש נשוא הצעתו שזכתה ולכך, שכל הודעה ו/או עדכון בקשר עם המגרש לגביו זכתה הצעתו במכרז זה, תימסר ישירות אליו. העירייה לא תהא אחראית להעברת הודעות ועדכונים לזוכה.
10. **עיון במסמכי המכרז ורכישתם**
 - 10.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות וניתן לרכוש אותם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו, **תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים)**, כולל מע"מ כדון, אשר לא יוחזרו בכל מקרה.
 - 10.2. את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.
 - 10.3. לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, אגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457, או באמצעות פקסימיליה מס' 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 14:00.

11. **כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה**

- 11.1. לאחר שעניין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו רכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.7 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
- 11.2. שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי המכרז ובכתב בלבד וזאת, לא יאוחר מיום 20 לחודש ינואר שנת 2022 בשעה 12:00. תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי המכרז ומשתתפי הכנס, בצירוף השאלות שנשאלו בכתב. למען הסר ספק, העירייה לא תהיה אחראית לכלל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת הליך מתן התשובות המתואר לעיל.
- 11.3. את השאלות וההבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, אגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 03-7242751, בימים א' – ה' בין השעות 08:00 – 15:00.
- 11.4. כנס משתתפים במכרז ייערך ביום 16 לחודש ינואר שנת 2022 בשעה 12:30, באמצעות אפליקציית ZOOM.
להלן פרטי הישיבה:

Meeting URL: <https://tel-aviv.zoom.us/j/84782242277>
Meeting ID: 847 8224 2277

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

12. **מועד הגשת הצעות**

- המשתתף במכרז יגיש שני עותקים זהים של חוברת המכרז וכן את כל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 8.7 לפרק ב' למכרז. יש להכניס את כל המסמכים למעטפה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.
- את המעטפה הסגורה יש למסור במסירה ידנית בכתובת: בנין עיריית תל אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, כיכר יצחק רבין, רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו, עד ליום 28 לחודש פברואר שנת 2022 בשעה 14:00 ("המועד הקובע").

פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 173/2021
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר הוד השרון

1. כללי

- 1.1. המגרשים ממוקמים במתחם הידוע כמתחם "בית הנערה" בצידה המערבי של העיר הוד השרון.
- 1.2. המגרשים נכללים בתחום תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר הוד השרון.
- 1.3. מובא בזאת לידיעת המשתתפים במכרז, בנוגע למגרש 260 כדלקמן:

מגרש 260 תפוס בחלקו, על ידי צד ג'. העירייה פנתה בכתב אל צד ג', בדרישה כי יפנה את מגרש 260. משסירב צד ג' לפנות את המגרש ולמסור את החזקה בו לעירייה, הוגשה כנגדו על ידי העירייה, תביעה לפינוי וסילוק יד בתיק ת.א. 21-03-24657 (בית משפט השלום בנתניה). הנתבע הגיש כתב הגנה לתביעה שהוגשה על ידי העירייה כאמור וכן כתב תביעה שכנגד. צילום כתב התביעה לפינוי, כתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד מצ"ב כנספח מס' 7 לחוזה מכר מגרש 260. לאחר חתימת העירייה על החוזה עם הזוכה בגין רכישת מגרש 260, בהתאם לחוזה מכר מגרש 260, ייכנס הזוכה "בנעלי" העירייה, בכל הקשור להיות מגרש מס' 260 תפוס על ידי צד ג', וכל העלויות, התשלומים, ההוצאות, ההיטלים והאחריות בקשר עם פינוי מגרש מס' 260 וכל הכרוך בכך, לרבות ניהול ההליכים המשפטיים הקשורים בתביעת הפינוי ובתביעה שכנגד יחולו על הזוכה וישולמו על ידו בלבד.

למען הסר ספק מובהר כי, לאחר חתימת העירייה על החוזה עם הזוכה בגין רכישת מגרש 260, בהתאם לחוזה מכר מגרש 260, על העירייה ו/או מי מטעמה, לא תחול כל אחריות ולא תחול כל חובה, לפינוי המגרש ו/או לתשלום מכל מין וסוג שהוא לצד ג' הנתבע בתביעת הפינוי ו/או בתביעה שכנגד ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/א תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע לכך.
- 1.4. בהתאם להסכם שנחתם בין העירייה לבין מי הוד השרון בע"מ אשר קיבל תוקף של פסק דין המצ"ב כנספח 8 לחוזה המכר של מגרש 260, העירייה זכאית לזיכוי בסך של 3 מלש"ח וזאת בתנאים המפורטים בהסכם ובפסק הדין הנ"ל ("הזיכוי"). המשתתף במכרז, אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 260, יהיה זכאי לקבל סכום השווה לשיעור של 40% מסכום הזיכוי ואילו העירייה תהיה זכאית לקבל סכום השווה לשיעור של 60% מסכום הזיכוי.
- הזוכה יפעל במועד הוצאת היתר בניה ראשון במגרש, להפחתת מלוא סכום הזיכוי כהגדרתו לעיל. הזוכה מתחייב להעביר לעירייה, סכום השווה לשיעור של 60% מתוך סכום הזיכוי אשר יופחת בפועל בגין זכאות העירייה לזיכוי.
- 1.5. מובא בזאת לידיעת המשתתפים במכרז, כי בהתאם לפרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, ישיבה מס' 2021017, מיום 26.04.2021, נספח מס' 9 למכרז, הוחלט על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להפקיד, בתנאים, את תכנית 423-0781856, "מתחם בית הנערה הוד השרון", במסגרתה, מקדמת עיריית הוד השרון שינוי לתכנית. על המשתתף במכרז לבחון, על חשבונו ובאחריותו, לרבות באמצעות כל יועץ מקצועי נדרש, את כל ההיבטים ומשמעותם, בקשר לאמור לעיל, בטרם הגשת הצעה. למיטב ידיעת העירייה, מסמכי תכנית 423-0781856, "מתחם בית הנערה הוד השרון" נמצאים במערכת תכנון זמין. העירייה לא תהא אחראית ולא תהא לה כל חבות בקשר לתכנית זו.
- 1.6. מובא בזאת לידיעת המשתתפים במכרז כי עיריית ל אביב יפו מכרה במסגרת מכרז מס' 107/2020 את זכויותיה במגרשים 201, 204, 208, 251, 252, 253 ו 254. לאור זאת מופנית בזאת תשומת לב המשתתפים במכרז, כי במסמכי תכנית 423-0781856, "מתחם בית הנערה הוד השרון" לא מצוין, שהעירייה מכרה את מלוא זכויותיה במגרשים מס' 251, 252, 253 ו-254 כהגדרתם בתכנית, וכי יש להתייחס למגרשים אלו ככאלו שלרוכשי מגרשים 251, 252, 253 ו-254 יש זכויות בהם, על כל הכרוך והמשתמע מכך.
- 1.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני, המשפטי, הפיזי החל על המגרשים וזאת, מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 2 להלן.

1.8. לאחר מילוי כל התחייבויות הזוכה על פי מסמכי המכרז ולאחר שהמגרש/מגרשים המפורטים בחוזה המכר, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, כחלקת/חלקות רישום נפרדות ("חלקות הרישום החדשות"), תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בחלקות הרישום החדשות על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הזוכה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הזוכה על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבונו. העירייה אינה אחראית ולא תהיה אחראית, לרישום המגרש/המגרשים כחלקת/חלקות רישום נפרדות ו/או לרישום הבניין/בניינים אשר ייבנו, ככל שייבנו, על המגרש/המגרשים כבית משותף/בתים משותפים ולזוכה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגין כך.

2. בדיקות המשתתף במכרז

2.1. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרשים, מיקומם, סביבתם, מצבם והרישום לגביהם בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרשים אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרשים, לרבות אך לא רק, ביחס לכל האמור בסעיפים 1.1 – 1.6 לעיל, וכן לרבות, אך לא רק, ביחס לשטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרשים, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרשים, לרבות אך לא רק, בהתאם לכל האמור בסעיף 1 לעיל.

2.2. למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, באשר למגרשים ו/או בקשר עם פינוי מגרש 260, והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המגרשים מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראית על דיוקם, או על שלמותם.

3. התמורה

3.1. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית **נספח מס' 5א** למכרז (מגרש מס' 103) ו/או **נספח מס' 5ב** למכרז (מגרש מס' 104) ו/או **נספח מס' 5ג** למכרז (מגרש מס' 260) את התמורה שתשולם על ידו לעירייה עבור רכישת המגרש/המגרשים, לא כולל מע"מ.

3.2. ככל שהמשתתף במכרז מבקש להגיש הצעה לרכישת זכויות העירייה ביותר ממגרש אחד, יגיש המשתתף במכרז הצעה כספית נפרדת לרכישת זכויות העירייה בכל אחד מן המגרשים, לגביו הינו מבקש להגיש הצעה, על גבי טופס ההצעה הכספית של המשתתף במכרז.

3.3. התמורה, כהגדרתה בחוזה המכר, תשולם לעירייה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כחוק.

3.4. העירייה תנפיק, בגין המע"מ שישולם לה בפועל, על פי חוזה המכר, טופס עסקת אקראי.

4. תוקף ההצעה

4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף **עד יום 28 לחודש אוגוסט שנת 2022**.

4.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, באמצעות שליחת הודעת העירייה בדבר הארכת תוקף ההצעה כאמור, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם להודעת העירייה, בדבר הארכת תוקף ההצעה כאמור.

5. ערבות למכרז

5.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת **בנספח מס' 3** למכרז ("ערבות המכרז") להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.

5.2. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.5.3 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.

5.3. נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2א** למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 103.

נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2ב** למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 104.

נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2ג** למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 260.

- 5.4. תוקף ערבות המכרז יהיה עד יום 28 לחודש אוגוסט שנת 2022. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז כמו גם תוקף ההצעה, בהתאם.
- 5.5. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תיפסל.
- 5.6. משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה לגבי רכישת זכויות העירייה נשוא אותה הצעה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו הנ"ל, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכר עם הזוכה ביחס למכירת אותן זכויות של העירייה.
- משתתף במכרז שהצעתו לגבי מגרש אחד או יותר זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז של המגרש/ים הרלוונטי, כנגד חתימה על חוזה המכר והמצאת המסמכים שיש להמציאם במועד החתימה, וסמוך לאחר פירעון התשלום הראשון על פי חוזה המכר.
- 5.7. **משתתף במכרז שיגיש יותר מהצעה אחת, יצרף לכל אחת מהצעותיו ערבות מכרז כאמור לעיל או ערבות אחת בסכום המצטבר הנדרש.**
- 5.8. מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה, לגבי הצעה אחת או יותר שהוכרזה/הוכרוזו כהצעה/הצעות זוכה/זוכות, את חוזה המכר, לגבי אותן הצעה/הצעות, בנוסח המצורף כחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאות בגין מלוא סכום התמורה בצירוף מע"מ כחוק כמפורט בחוזה המכר, במועד שייקבע על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהזוכה הפקיד לטובתה, להבטחת ההצעה/ההצעות שהוכרוזו כהצעה/הצעות זוכה/זוכות ולפעול כאמור בסעיפים 10.6 ו-10.7 להלן.

6. תנאי סף

- על המשתתף במכרז לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד הקובע:
- 6.1. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 6.2. הצעתו הכספית של המשתתף במכרז, עבור המגרשים שלהלן לא תפחת מהסכום הנקוב לצידם, לא כולל מע"מ ("מחיר מינימום") וכדלקמן:
- 6.2.1. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 103, לא תפחת מסך של 8,700,000 ₪ לא כולל מע"מ.
- 6.2.2. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 104, לא תפחת מסך של 8,570,000 ₪ לא כולל מע"מ.
- 6.2.3. ההצעה הכספית עבור מגרש מס' 260, לא תפחת מסך של 90,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.

7. תנאים כלליים

- 7.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 7.2. במקרה בו תוגש על ידי משתתף במכרז הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש אחד, או יותר, תיבחן כל הצעה בנפרד, לרבות בהתאם לאמור בסעיף 5 לפרק א' למכרז. העירייה תהיה זכאית להכריז על אחת או יותר מהצעותיו של אותו משתתף במכרז, או על אף אחת מהן, או על הצעתו/הצעותיו של כל משתתף אחר במכרז, כהצעה/כהצעות זוכה/זוכות, על פי שיקול דעתה ועל פי תנאי מכרז זה ולמשתתף במכרז, או למשתתפים אחרים במכרז, לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד העירייה, בגין כך.
- 7.3. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה המכר עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 7.4. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 7.5. על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים בהתאם למעמדו המשפטי וכמפורט בסעיף זה להלן:

7.5.1. במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה

על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת

המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את התאגיד ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

7.5.2. במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה

על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז, או על מורשה החתימה של המשתתף במכרז, לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או על פי הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף המכרז שהינו תאגיד.

7.5.3. במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)

7.5.3.1. במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת ערבות מכרז, כאמור בסעיף 5.2 לעיל.

7.5.3.2. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.5.1 ו-7.5.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.5.3.3. מסמכי המכרז יחתמו על ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד.

7.5.3.4. בכל מקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה זוכה במכרז, תעשה ההתקשרות בחוזה עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו. אחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.

7.6. העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".

7.7. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף בנספח מס' 4 למכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד, על המשתתף במכרז לצרף להצעתו עותק חתום אלקטרונית ע"י רשם החברות, של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין, ביחס למשתתף במכרז וכן, פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.5.1 ו-7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.8. העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז (נספח מס' 2 למכרז) ולמסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז (נספחים מס' 5א, 5ב ו-5ג למכרז) ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.

8. הצעת המשתתף במכרז

8.1. כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה כספית בנוסח נספח מס' 5א למכרז (מגרש מס' 103) ו/או הצעה כספית בנוסח נספח מס' 5ב למכרז (מגרש מס' 104) ו/או הצעה כספית בנוסח נספח מס' 5ג למכרז (מגרש מס' 260).

8.2. המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה את חוברות המכרז עם הנספחים והמסמכים הנדרשים, בשני העתקים זהים, על גבי הטפסים המיועדים לכך, במעטפה עליה ידביק את הדף המצורף בסוף פרק זה - דף המעטפה למכרז.

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

8.4. המחיר בהצעה הכספית ינקב בשקלים חדשים.

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

8.6. להצעת המשתתף במכרז יתווסף מע"מ כחוק.

- 8.7. הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים ("מסמכי המכרז") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 8.7.1. חוברת מסמכי המכרז.
- 8.7.2. מסמך הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף כנספת מס' 1 למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 8.7.3. ערבות מכרז, בנוסח המצורף כנספת מס' 2א למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 103) (כמסמך נפרד) ו/או ערבות מכרז, בנוסח המצורף כנספת מס' 2ב למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 104) (כמסמך נפרד) ו/או ערבות מכרז, בנוסח המצורף כנספת מס' 2ג למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש מס' 260) (כמסמך נפרד).
- 8.7.4. מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף כנספת מס' 4 למכרז (בתוך חוברת המכרז). ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה), על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.5.1 ו-7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 7.5.3 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) (במסמך נפרד).
- 8.7.5. מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף כנספת מס' 5א למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 103) (בתוך חוברת המכרז) ו/או מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף כנספת מס' 5ב למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 104) (בתוך חוברת המכרז) ו/או מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף כנספת מס' 5ג למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת מגרש 260) (בתוך חוברת המכרז).
- 8.7.6. תקנון תכנית מס' הר/1310/א נספת מס' 6 למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 8.7.7. טבלאות הקצאה ולוחות איזון נספת מס' 7 למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 8.7.8. אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם (במסמך נפרד).
- 8.7.9. נוסח חוזה המכר המצורף כנספת מס' 10 למכרז, על נספחיו (בתוך חוברת המכרז) – במקרה של הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש 103 ו/או במגרש 104.
- 8.7.10. נוסח חוזה המכר המצורף כנספת מס' 11 למכרז, על נספחיו (בתוך חוברת המכרז) – במקרה של הצעה לרכישת זכויות העירייה במגרש 260.
- 8.7.11. קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.7.12. עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.7.13. מעטפה עליה רשום מכרז מס' 173/2021, בתוכה יש להגיש את כל מסמכי המכרז בשני עותקים.
- 8.8. ניתן לחתום על מסמכי המכרז, מכוח ייפוי כוח בלתי חוזר כדין. דהיינו, ככל שמיפיה הכוח הינו עו"ד, החתימה על מסמכי המכרז תבוצע באמצעות, ייפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד מטעם כל יחיד המשתתף במכרז, ככל שהחתימה על מסמכי המכרז תבוצע באמצעות אדם שאינו עו"ד, יחתמו מסמכי המכרז באמצעות ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר כנ"ל.
- 8.9. למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף מסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.
- 8.10. הגשת הצעה למכרז יכולה להיעשות על ידי משתתף במכרז, בנאמנות עבור קבוצה ידועה מראש (ששמות החברים בה מפורטים בהצעה מכוח ייפוי כוח או בעצמם), ניתן יהיה לבצע העברת זכויות, החל ממועד הזכייה ועד חתימת חוזה המכר, מהנאמן לחברי הקבוצה ששמותיהם פורטו כאמור.

8.11. הבהרות למסמכי ההצעה

העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק הזמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 8.7.1, 8.7.2, 8.7.4, 8.7.6 - 8.7.12 לעיל.

9. תקינות ההצעה

9.1. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

9.2. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

9.3. הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.

9.4. העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.

9.5. העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.

10. הודעה על הזכייה וההתקשרות

10.1. הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה ("הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה/ההצעות הזוכות במכרז לראש העירייה.

10.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.

10.3. ההתקשרות עם הזוכה/הזוכים תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את מכירת זכויות העירייה במגרש לזוכה/לזוכים, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטלנה החלטות ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה/הזוכים וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה/הצעות הזוכים. במקרה כזה, לזוכה/לזוכים ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.

10.4. חוזה המכר/חוזה המכר ייחתמו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה. מובהר, כי ייחתם חוזה מכר אחד עם כל זוכה לגבי כל אחת מהצעותיו אשר תוכרזנה כהצעות זוכות.

10.5. תוך 60 ימים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על אישור המועצה את זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון מתוך התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.

10.6. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 10.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

10.7. במקרה שהמשתתף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה, או חלקה, לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שמשותף במכרז הגיש יותר מהצעה אחת, ואחת, או יותר מהצעותיו הוכרזה כהצעה הזוכה, ואחת או יותר מערבויות המכרז שהוגשו על ידו, להבטחת הצעותיו, חולטה על ידי העירייה, עקב התקיימות הנסיבות לחילוט ערבות מכרז זו כאמור לעיל, תהא העירייה רשאית להכריז על אחת או יותר, מהצעותיו האחרות, כהצעה זוכה בהתאם לשיקול דעת העירייה והוראות המכרז. המשתתף במכרז, יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, להשבה של סכום ערבות המכרז שחולטה, כולה או חלקה.

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז

נספח מס' 1 למכרז

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

הצהרת המשתתף במכרז

מס' מכרז 173/2021	שם המכרז: מכירת זכויות העירייה במגרשים 103, 104 ו-260 לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

- אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:
1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
 2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.
 3. אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
 4. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
 5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה **עד יום 28 לחודש אוגוסט שנת 2022**. או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
 6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
 7. אם נתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 30 ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון על פי חוזה המכר בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
 8. עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה המכר, תשמש ערבות המכר שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
 9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
 10. ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
 11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

9/02 03099 5

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

שם איש הקשר	טלפון	כתובת	שם המשתתף במכרז/החברה
-------------	-------	-------	-----------------------

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

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

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

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

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש מס' 104)

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

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה
מספר אסמכתא

תאריך

מספר הערבות בבנק

כתב ערבות
מספר:

פרטי הנערב

הואיל ועל

(להלן "הנערב")

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 850,000 ₪ (במילים: שמונה מאות וחמישים אלף שקלים חדשים)
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

נערובה להבטחת הצעה במכרז למכירת זכויות העירייה במגרש מס' 104

שמספרו 173/2021
מס' המכרז

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

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-850,000 ₪.

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

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

תוקף הערבות עד תאריך 28 לחודש אוגוסט שנת 2022 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 28 לחודש אוגוסט שנת 2022 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____

רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 למכרז – נוסח ערבות המכרז (מגרש מס' 260)

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז (למגרש מס' 260)

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

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה
מספר אסמכתא

תאריך

מספר הערבות בבנק

כתב ערבות
מספר:

פרטי הנערב

הואיל ועל

(להלן "הנערב")

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 10,000,000 ₪ (במילים: עשרה מליון שקלים חדשים)
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

כערוכה להבטחת הצעה במכרז למכירת זכויות העירייה במגרש מס' 260

שמספרו 173/2021
מס' המכרז

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

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

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

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

תוקף הערבות עד תאריך 28 לחודש אוגוסט שנת 2022 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 28 לחודש אוגוסט שנת 2022 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____

רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

מכרז פומבי מס' 173/2021
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

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

נספח מס' 3 למכרז

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להנפקת ערבות

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

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

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי

נספח מס' 4 למכרז

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

א. מעמד משפטי					
<input type="checkbox"/> חברה בע"מ	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> שותפות לא רשומה	<input type="checkbox"/> משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')
ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם

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

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

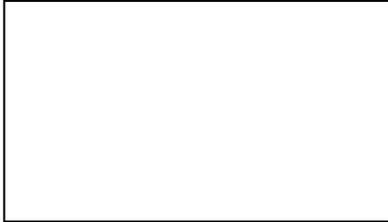
ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ/ עמותה/ אגודה שיתופית/ שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת



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

שם משפחה

שם פרטי

חתימה

תאריך

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

תאריך

רואה חשבון/ עורך דין

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

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

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מגרש מס' 103

מכרז פומבי מס' 173/2021
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 103, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 10 למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל

מע"מ.

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

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

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

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מגרש מס' 104

מכרז פומבי מס' 173/2021
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 104, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 10 למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל

מע"מ.

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

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(מגרש מס' 260)

נספח מס' 15 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מגרש מס' 260

מכרז פומבי מס' 173/2021
מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 260, לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון וטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות חלק ממסמכי תכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 11** למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) לא כולל

מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום למגרש 260 שהגדרתו בסעיף 6.2.3 בפרק ב' למכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

ידוע למשתתף במכרז, כי כמפורט במסמכי המכרז, לרבות בחוזה מכר מגרש 260, מגרש מס' 260, תפוס בחלקו על ידי צד ג' וכי כיום מתנהל הליך משפטי בין העירייה לבין אותו צד ג'. המשתתף במכרז, הביא את כל האמור לעיל, בין יתר שיקוליו, לרבות כל התשלומים והעלויות שיהיו כרוכים, ככל שיהיו כרוכים, בפינוי המגרש מכל צד ג' ומכל חפץ וכן בצורך לנהל הליך משפטי ובכל העלויות הנובעות והקשורות בהליך זה. עלויות אלו, ככל שיחולו, יחולו על הזוכה במכרז ורק עליו, ולא על העירייה ועל המשתתף במכרז להביא זאת, בין יתר, מכלול השיקולים, בעת הגשת הצעתו לרכישת זכויות העירייה במגרש מס' 260 ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בשל כך.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

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

1-2228094

נבדק וניתן להפקיד לאשר
התכנית
החלטת הוועדה המחוזית לענייני מים
8/9/19
תאריך
מכתב המחוז

1

תכנית מס' הר/1310/א
כפר הדר הוד-השרון

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/1310/א

כפר הדר הוד-השרון

2 ח' נ"פ
48 35

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
10-11-2019
נתקבל

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>מינהל התכנון-מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' הר/1310/א התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק ביום 8.9.19, 21.10.18 <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

--	--

18.10.2018

עמוד 1 מתוך 35

דברי הסבר לתוכנית

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"כפר הדר" הוד השרון
1.1	מספר התוכנית	הר/1310/א
1.2	שטח התוכנית	619.055 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים לתוקף
	מספר מהדורה בשלב	6 בשלב מילוי תנאים לתוקף.
	תאריך	22.2.2012, 21.10.12 8.11.2012 2.7.2015) 27.7.15, 11.12.2011, 20.12.2011, 1.2.2012, 21.2.2012, 4.9.2011, 14.9.2011, 11.10.2011, 8.12.2011 (17.5.2011, 1.11.2009, 6.7.2008
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>הוד השרון</p> <p>188,000 קואורדינטה X 673,250 קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>מערב הוד השרון</p> <p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>• חלק מתחום הרשות</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יישוב שכונה רחוב מספר בית</p> <p>הוד השרון כפר הדר הבנים, הפרדס, התכלת, המחתרות, הגשר, הסוכנות, סמטת הירק.</p>	<p>1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	לא רלוונטי
מספר גוש ישן	

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.3.42	1180	תכנית זו משנה את התכניות המפורטות כאן עפ"י המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכניות המפורטות כאן חלות על שטח התכנית כל עוד לא שונה בתכנית זו.	שינוי	R6
7.11.74	2057			הר/167
25.12.87	3511			הר/260/2
05.07.92	4022			הר/260/3
23.5.68	1452			הר/260/1
28.10.93	4154			הר/45
24.5.01	4944			הר/5
12.6.88	5365			הר/54
25.6.64	1100			הר/98
15.2.05	5367			הר/1304
27.5.03	5189	תכנית זו כפופה לתכניות הר/1002, הר/מק/160/ת/8/ב לנושאים המפורטים בתכנית הללו.	כפיפות	הר/1002
26.8.99	4798			הר/מק/160/ת/8/ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ועדה מקומית הוד השרון בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	07.12.2017	---	31	---	מחייב	הוראת התוכנית
	ועדה מחוזית	ועדה מקומית הוד השרון בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	14.11.2017	1	---	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ועדה מקומית הוד השרון בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	14.11.2017	1	---	1:1250	מנחה	נספח בינוי:
	ועדה מחוזית	גבריאלי לוסן	20.11.2017	2	-----	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	25.11.2012	---	168	---	מחייב	תיעוד מקדים למתחם בית העדה
	ועדה מחוזית	מוריה - סקלי אדריכלות בע"מ	29.2.2012	---	15	---	מנחה	נספח נופי: מסמך החזית נופי
			10.12.2017	1	-----	1:1250		נספח נופי-תכנית
			11.12.2017	1	-----	1:2000		נספח נופי - חתכים טיפוסיים בחל כתוב
	ועדה מחוזית	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	אוגוסט 2015	-----	4	-----	מנחה	נספח ניקוז ושימור מיס: מסמך כתוב מערכת ניקוז מוצעת, תכנית כללית מפה אגן הניקוז ערוץ נחל הוד מערכת ניקוז מוצעת וחלפת ערוץ טבעי (מובל)
			28.11.2017	2	-----	1:1000		מערכת ניקוז ובניין מוצעת: תכנית כללית
			אוגוסט 2015	-----	6	-----		נספח ניקוז ושימור מיס: מסמך כתוב מערכת ניקוז מוצעת, תכנית כללית מפה אגן הניקוז ערוץ נחל הוד מערכת ניקוז מוצעת וחלפת ערוץ טבעי (מובל)
			28.11.2017	2	-----	1:1000		מערכת ניקוז ובניין מוצעת: תכנית כללית
			20.11.2017	1	-----	1:5000		מערכת ניקוז ובניין מוצעת: תכנית כללית
			22.11.2012	1	-----	1:200		מערכת ניקוז ובניין מוצעת: תכנית כללית
			10.08.2015	2	-----	1:1000		מערכת ניקוז ובניין מוצעת: תכנית כללית
	פקיד היעורר	דייר רקפת הדר בבאי	22.01.2019	4	-----	1:500		מחייב
	פקיד היעורר	דייר רקפת הדר בבאי	23.01.2019	-----	299	-----	מחייב	סקר עצים וחוו"ד
	ועדה מחוזית	שאלו רוזנברג	05.09.2018	-----	29	-----	מחייב	טבלת הקצאה

18.10.2018

עמוד 6 מתוך 35

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

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

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

1.9 הגדרות בתוכנית

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

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

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

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

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

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

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

2.1.1 הקמת שכונת מגורים בת 2496 יח"ד.

2.1.2 יצירת פארק לאורך נחל הדר.

2.1.3 שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במתחם בית הנערה.

2.1.4 התווית רחוב הפרדס מצפון לתוואי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

התכנית מציגה תכנון כולל, לשטחים החקלאיים והבלתי מבוינים המצויים במערב העיר, כמובלעות חקיימות בין שכונות המגורים, תוך הגדרת היעדים התכנוניים הבאים:

1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז בהיקף של כ-94 ד', הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבניני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף יחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה חקיימת בשטח.
2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם, בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחייה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון "האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי ויגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק "ארבע העונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
4. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כמסומן בתשריט.
5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
6. יעוד שטחים לבניני ציבור.
7. קביעת גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
8. קביעת עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המירבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.
9. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.
10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.

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

18.10.2018

עמוד 10 מתוך 35

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	איחוד וחלוקה (חלק)		101-105 – הוראות מינורות	101-121	מגורים א'
	איחוד וחלוקה			201-217	מגורים ב'
	איחוד וחלוקה	251, 252 הוראות מיוחדות	258B – שפ"פ, 259B	251-267	מגורים ג'
	איחוד וחלוקה		מבנים לשימור	300, 301	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	איחוד וחלוקה (חלק)			400-404	מבנים ומוסדות ציבור
	איחוד וחלוקה (חלק)	532	מבנה לשימור (עמדת שמירה של ההגנה) בתא שטח	500-527	שטח ציבורי פתוח
	איחוד וחלוקה			600-604	נחלת/עלה/מאגר מים
	איחוד וחלוקה (חלק)			700-716	דרכים מאושרות
	איחוד וחלוקה (חלק)	834	מבנה לשימור (עמדת שמירה של ההגנה) בתא שטח	800-823	דרכים מוצעות
	איחוד וחלוקה			901, 900	דרך משוכנת
	איחוד וחלוקה			1001	מסחר

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
17.3	107184	מגורים א'	0.2	990	מגורים מיוחד א'	
13.8	85215	מגורים ב'	0.6	3570	חקלאי למחנה	
15.0	93013	מגורים ג'				
0.2	1280	שטח פרטי פתוח				
0.2	1500	מסחר				
15.2	96350	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	88.0	544726	אזור פיתוח	
4.3	26405	מבנים ומוסדות ציבור	5.0	31240	מגורים א'	
12.0	74030	שטח ציבורי פתוח	0.1	770	מבנים ומוסדות ציבור	
1.7	10300	נחלת/עלה/מאגר מים	1.1	6930	שטח ציבורי פתוח	
4.7	29258	דרכים מאושרות	5.0	30774	דרכים מאושרות	
14.9	92440	דרכים מוצעות				
0.7	4080	דרך משולבת				
100	619055	סה"כ	100	619000	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

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

18.10.2018

עמוד 13 מתוך 35

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

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

אזור מגורים ב', אזור מגורים ג'		4.2
שימושים		4.2.1
מגורים		
הוראות		4.2.2
א.	גובה מבנים	
בתאי שטח 201, 206-209, 212, 215-217 : מבנה מטיפוס A קומת מרתף, קומת קרקע + 3 קומות + קומת "פנטהאוז" חלקית, ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית. בתאי שטח 213, 214, 251-267 : מבנה מטיפוס B קומת מרתף, קומת קרקע + 5 קומות + קומת "פנטהאוז" חלקית, ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית. בתאי שטח 202, 203, 210, 211 : מבנה מטיפוס C קומת מרתף, קומת קרקע + 2 קומות + 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה של 8.0 מ' מקונטור הקומה הטיפוסית הפונה לתאי שטח 106 ו-107 ולחלקות		

<p>הגובלות שאינן בתחום התכנית (בהתאמה).</p> <p>בתאי שטח 204, 205 : במבנים הפונים לצפון : מבנה מטיפוס A : קומת קרקע + 3 קומות + קומת 'פנטהאוז' חלקית ששטחה לא יעלה על 70% משטח קומה טיפוסית.</p> <p>במבנים הפונים לדרום ולמזרח : מבנה מטיפוס C קומת מרתף, קומת קרקע + 2 קומות + 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה של 8.0 מ' מקונטור הקומה הטיפוסית הפונה לדרום ולמזרח בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>לא יותרו חדרים על הגג. הוראות ותכליות המרתף באיזור מגורים ב' ו-ג' יהיו על פי הוראות מרתפים בבתים משותפים בתכנית הר/1002</p>		
<p>20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>בקומות הקרקע של הבניינים יותרו שטחים משותפים עבור הדיירים בבניין או במיקבץ בניינים. שטחים אלו יכולים לכלול: מחסנים, חדרי אופניים, לובי כניסה, מועדון לדיירים, חדר כושר, מתקנים טכניים, חדרי אשפה וכיו"ב.</p> <p>בתא שטח שמתוכננים בו מספר מבנים תתאפשר כניסה משותפת אחת לרחבת חניה ו/או למרתף חניה תת קרקעי משותף. במקרה של מגרשים הגובלים/ים בנחל, יתוכנן דירוג המבנה כלפי הנחל. במקרה של מגרשים הגובלים בבניה קיימת נמוכה, ידורג המבנה כלפי הבנייה הקיימת.</p> <p>במקרה של בניה באזור הכולל "הנחיות מיוחדות" יתוכננו המבנים בהתאם לסעיף ד. הנחיות מיוחדות בהמשך.</p> <p>חמרי גמר למבנים יהיו עמידים ואיכותיים כדוגמת אבן טבעית ו/או אבן נסורה וכו' בגוון בהיר.</p> <p>במרפסות יותרו פרגולות אשר יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל של המבנה ויופיעו בהיתר/י הבניה.</p>	<p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p>	<p>ב.</p>
<p>הצפיפות באזור זה תהייה בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבנייה</p>	<p>צפיפות</p>	<p>ג.</p>
<p>על השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>כניסת כלי רכב אל המבנים תתאפשר רק מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך הזמנוזם לשימור של בית הוועדה.</p> <p>החזית הפונה כלפי גן בית הנערה, לרבות הגדר משני עבריה, תתוכנן תוך התייחסות מיוחדת להיבטים של השתלבות הבנייה החדשה בנוף הקיים ובאופי המתחם. חיפוי חוף הגדר ייעשה בהתאם להנחיות נופיות מפורטות אשר יינתנו במסגרת תכנית הפיתוח הנופי של בית הנערה.</p> <p>חמרי הגמר של המבנים ועיצובם הכולל יהיו חלק מנספח הפיתוח והבינוי של המתחם הכולל את גן בית הנערה ויתוכננו תוך התחשבות ספציפית לנושא הסמיכות לפארק.</p> <p>תנאי להוצאת היתר/י בניה למגרשי המגורים המוקצים בטבלת ההקצאות, לבעלי חלקות מקור 1, 93, 95, 96 בגוש 6442, יהיה אישור הועדה המקומית לבקשה/ות להיתר הכוללות תיק תיעוד כנדרש על פי הנחיות משרד הפנים למבנים המיועדים לשימור במתחם בית הנערה ושימור בפועל של המעטפת החיצונית של המבנים הנ"ל. שימור ושיפוץ בית שיפר יכלול גם התאמתו לשימושים המותרים עפ"י תכנית זו. תנאי להיתר בניה יהיה סיום עבודות השימור והכשרת המבנים ליעודים. הועדה המקומית תיקבע את שלבי ביצוע השימור בהתאמה לחלק היחסי של יחידות הדיור המבוקשות בהיתר מול עלות השימור.</p>	<p>הנחיות מיוחדות ותנאים להיתר</p>	<p>ד.</p>
<p>מתחם לשימור – שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>	

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

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

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

נחל		4.6
כללי		4.6.1
הנחלים והשטחים הפתוחים המלווים אותם, הם חלק מהשלד הנופי של התכנית האסטרטגית להוד השרון. נחל הדר מהווה ציר ירוק עירוני ראשי בין גן בית הנערה לבין פארק ארבע העונות ובהמשכו דרומה עד לנחל הירקון. ערוץ נחל גני צבי מהווה קשר ירוק מישני ופנים שכונתי.		
הוראות		4.6.2
הנחל יפותח כ"טבע עירוני" – שימור יחידת נוף של טבע במרקם העירוני. שימוש במרכיבי פיתוח וצמחייה בעלי מאפיינים טיבעיים, תוך שמירה על רמות פיתוח ותחזוקה גבוהות, בהתאמה להיות השטח בסמיכות גדולה למתחמי מגורים ותוך שילוב פונקציות עירוניות של אזור פעילות ומשחק ושבילי הולכי רגל ואופניים. רוחב ערוץ הנחל יהיה 5-15 מ', בהתאם למצב הקיים. רוחב רצועת המגן יהיה 5 מ' מכל צד. רוחב רצועת ההשפעה יהיה מ-5-25 מ' מכל צד של ציר העורק, בהתאם לגבולות המגרשים הקיימים והמוצעים. לאורך רצועת המגן ו/או רצועת ההשפעה של הנחל יהיה מעבר חופשי ורציף להולכי רגל ורכבי אופניים. פיתולי העורק הקיים ישמרו ככל הניתן, ישוחזרו ויודגשו, על מנת לייצר מראה טבעי של ערוץ נחל ועניין חזותי ואקולוגי. לא יהיה דיפון בטון של דפנות הנחל. לאחר סיום עבודות העפר יש להחזיר את הקרקע למצבה הטבעי המקורי תוך שימוש בקרקע המקומית לעיצוב טופוגרפי. הכל על פי הוראות הנספח הנופי. לא תותר כל בנייה שאינה על פי השימושים המותרים המפורטים בנספח הנופי.	א	
לצורך הנגישות בין שתי גדות הנחל, ימוקמו 3 גשרונים מעל הנחל להולכי רגל ואופניים, גשר אחד בכל מקטע: במקטע בין רח' אנשי בראשית לבין רח' הגשר, במקטע בין רח' הגשר לבין רח' הסוכנות ובמקטע בין רח' הסוכנות לבין סמטת הירק. הגשרונים יאפשרו מעבר הולכי רגל ואופניים משני עברי הנחל ובתחום השצ"פ. מיקום הגשרונים המסומן בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, מיקום סופי וכן שילוב של גשרונים נוספים לאורך הנחל יקבע על פי תכניות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.	פיתוח סביבתי	ב
בינוי ציבור		4.7

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

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (2)	שטחי בניה/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	צד ימני	צד שמאלי	קדמי	מתחם הקובעת	מפלגות הקובעת	תכנית (%)							מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	עיקרי (1)
													שרות	עיקרי						
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליות נג	9 מ' לרום נג משופע.	60%	4	4	93.9	941	1002/הר/	עפ"י תכנית הר/	60 מ"ר ליחיד	70%	1001	----	101	מגורים א'	
																1004	----	102		
																1017	----	103		
																1002	----	104		
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליות נג	9 מ' לרום נג משופע.	50%	4.2	17			1002/הר/	עפ"י תכנית הר/	60 מ"ר ליחיד	60%	4044	---	105		
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליות נג	9 מ' לרום נג משופע	50%	4	יחיד ל-1,200 מ"ר (*)			1002/הר/	עפ"י תכנית הר/	60 מ"ר ליחיד	60%	9214	500 (למעט הקיים)	106		
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליות נג	9 מ' לרום נג משופע	50%	4	יחיד ל-1,200 מ"ר (*)			1002/הר/	עפ"י תכנית הר/	60 מ"ר ליחיד	60%	11677	500 (למעט הקיים)	107		
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליות נג	9 מ' לרום נג משופע	50%	4	יחיד ל-1,200 מ"ר (*)			1002/הר/	עפ"י תכנית הר/	60 מ"ר ליחיד	60%	16086	500 (למעט הקיים)	108		
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליות נג	9 מ' לרום נג משופע	50%	4	יחיד ל-1,200 מ"ר (*)			1002/הר/	עפ"י תכנית הר/	60 מ"ר ליחיד	60%	3197	500 (למעט הקיים)	109		
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליות נג	9 מ' לרום נג משופע	50%	4	יחיד ל-1,200 מ"ר (*)			1002/הר/	עפ"י תכנית הר/	60 מ"ר ליחיד	60%	1985	500 (למעט הקיים)	110		

18.10.2018

עמוד 21 מתוך 35

מבא: 2006

תכנית מסי ה/1310/א
כפר הדר הוד-השרון

5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	2.86	2	77.1	539	עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	697	---	111
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קובת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	2.91	3	77.5	797	עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	1029	----	112
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)				עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	10451	500 (למעט הקיים)	113
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)				עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	5107	500 (למעט הקיים)	114
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)				עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	5851	500 (למעט הקיים)	115
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)				עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	7621	500 (למעט הקיים)	116
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)				עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	2432	500 (למעט הקיים)	117
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)				עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	6073	500 (למעט הקיים)	118
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)				עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	1215	500 (למעט הקיים)	119
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)				עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	3697	500 (למעט הקיים)	120
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 קומת + עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)				עפ"י תכנית ה/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	12744	500 (למעט הקיים)	121

18.10.2018

עמוד 22 מתוך 35

מבא"ת 2006

תכנית מסי הר/1310/א
כפר הדר הוד-השרון

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר				מספר יח"ד	צמימות לדונם (נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (2)	מעל מפלס הכניסה הקובעת			מס' תא שטח	
			מתחת לכניסה הקובעת		מפלס הכניסה הקובעת														
			עיקרי	שרות	עיקרי: לפי 130 מ"ר (לח"ד)	מרמסות מקורות (לפי 12 מ"ר לח"ד)									שרות (לפי 35 מ"ר לח"ד)				
מגורים ב'	201	6354	8060	744	2170	עפ"י תכנית מאושרת	10974	60%	18.0	2	קווי בנין (מטר)	173	10974	עפ"י תכנית מאושרת	2170	744	8060	6354	201
	202	4344	4370	588	1715	עפ"י תכנית מאושרת	8673	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	200	8673	עפ"י תכנית מאושרת	1715	588	4370	4344	202
	203	4356	3980	552	1610	עפ"י תכנית מאושרת	8142	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	187	8142	עפ"י תכנית מאושרת	1610	552	3980	4356	203
	204	5093	4240	576	1680	עפ"י תכנית מאושרת	8496	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	167	8496	עפ"י תכנית מאושרת	1680	576	4240	5093	204
	205	8105	3580	792	2310	עפ"י תכנית מאושרת	11682	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	144	11682	עפ"י תכנית מאושרת	2310	792	3580	8105	205
	206	4603	7020	648	1890	עפ"י תכנית מאושרת	9558	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	208	9558	עפ"י תכנית מאושרת	1890	648	7020	4603	206
	207	4824	5200	480	1400	עפ"י תכנית מאושרת	7080	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	147	7080	עפ"י תכנית מאושרת	1400	480	5200	4824	207
	208	4244	5980	552	1610	עפ"י תכנית מאושרת	8142	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	192	8142	עפ"י תכנית מאושרת	1610	552	5980	4244	208
	209	5710	4240	576	1680	עפ"י תכנית מאושרת	8496	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	149	8496	עפ"י תכנית מאושרת	1680	576	4240	5710	209
	210	3435	4160	384	1120	עפ"י תכנית מאושרת	5664	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	165	5664	עפ"י תכנית מאושרת	1120	384	4160	3435	210
	211	1823	2080	192	560	עפ"י תכנית מאושרת	2832	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	155	2832	עפ"י תכנית מאושרת	560	192	2080	1823	211
	212	6713	7800	720	2100	עפ"י תכנית מאושרת	10620	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	158	10620	עפ"י תכנית מאושרת	2100	720	7800	6713	212
	213	6609	9620	888	2590	עפ"י תכנית מאושרת	13098	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	198	13098	עפ"י תכנית מאושרת	2590	888	9620	6609	213
	214	2779	3770	348	1015	עפ"י תכנית מאושרת	5133	60%	25.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	185	5133	עפ"י תכנית מאושרת	1015	348	3770	2779	214
	215	4883	5720	528	1540	עפ"י תכנית מאושרת	7788	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	159	7788	עפ"י תכנית מאושרת	1540	528	5720	4883	215
216	5655	6500	600	1750	עפ"י תכנית מאושרת	8850	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	156	8850	עפ"י תכנית מאושרת	1750	600	6500	5655	216	
217	5685	6500	600	1750	עפ"י תכנית מאושרת	8850	60%	18.0	2	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות ועפ"י נספח הבנייה	156	8850	עפ"י תכנית מאושרת	1750	600	6500	5685	217	
קווי בנין (מטר)												שטחי בניה /מ"ר			גודל תא שטח (מ"ר)		מס' תא שטח		

18.10.2018

עמוד 23 מתוך 35

מבאיית 2006

תכנית מס' הר/1310/א
כפר הדר הוד-השרון

יעוד	שטח	מעל מפלס הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ (2)	בניה כוללים (%)	יח"ד	צפיפות יח"ד לזונם (נטו)	מבנה (מטר) מקסימלי תקרת מגורים אחרונה	מפלס מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צינור ימני (3)	צינור שמאלי (3)	אחורי
		מבטות (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	שרות (לפי 35 מ"ר ליח"ד)	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	251	6764	14170	1308	3815	19293	285	109	16.1	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	252	8009	17160	1584	4620	23364	291	132	16.5	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	253	3279	4940	456	1330	6726	205	38	7.7	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	254	6331	10010	924	2695	13629	215	77	12.2	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	255	6587	12480	1152	3360	16992	258	96	14.6	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	256	5905	11830	1092	3185	16107	273	91	15.4	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	257	6356	10400	960	2800	14160	223	80	12.6	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	258	5533 עם שפיים 6232	10400	960	2800	14160	227	80	12.8	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	259	4917 עם שפיים 5498	9360	864	2520	12744	232	72	13.1	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	260	5684	10920	1008	2940	14868	262	84	14.8	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	261	2316	3640	336	980	4956	214	28	12.0	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	262	5560	9880	912	2660	13452	242	76	13.7	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	263	4375	7800	720	2100	10620	243	60	13.8	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	264	3275	5200	492	1400	7092	216	41	12.2	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	265	9313	19500	1800	5250	26550	285	150	16.1	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	266	6132	9490	876	2555	12921	211	73	11.9	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
267	2677	4030	372	1085	5487	205	31	11.6	25.0	קומת קרקע + 5 קומות + חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0	

18.10.2018

עמוד 24 מתוך 35

יעד	מס' ת"ש	גודל ת"ש (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לנדון נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלט הכניסה הקובעת		מס' ת"ש	קווי בנין (מטר)
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
												עיקרי	שרות				
מסחר	1001	1500	---	---	---	15.0	60%	---	---	340	5100	2400	---	800	1900	---	0.0
מבנים ומסודות ציבור	400	772	---	---	---	10.0	60%	---	---	170	1313	618	---	232	463	---	5.0
	401	8990	---	---	---	10.0	60%	---	---	170	15285	7190	---	2700	5395	---	5.0
	402	7342	---	---	---	10.0	60%	---	---	170	12482	5874	---	2202	4406	---	5.0
	403	6301	---	---	---	10.0	60%	---	---	170	10712	5041	---	1890	3781	---	5.0
	404	15000	---	---	---	10.0	60%	---	---	170	25500	12000	---	4500	9000	---	5.0
שטחים מתחמים ומבנים ומסודות ציבור	300	77905	זכויות הבניה לכל מבנה לשימור יהיו על פי הקיים בשטח. בהתאם לאמור בהוראות התכנית ניתן יהיה להרחיב לשפץ ולהשיש את המבנים הקיימים בשטח באופן שיותאמו לדרישות ותקנים, באישור הועדה המקומית. לכל מבנה תתאפשר תוספת בניה להתאמה לתקנות הבטיחות והגישות של עד 5% מהשטח הבנוי הקיים. היקף הזכויות עבור שימושים מסחריים נלווים לא יעלה על 200 מ"ר, יתר המבנים ישמשו כמבני ציבור.														
שטח ציבורי מתוח	301	1445															

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

ניוד זכויות בניה:

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

6. הוראות נוספות

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

ג. תשתיות –

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

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

ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב

לניקוז להוד-השרון.

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

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

יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהשצ"פים ע"י השהייתם ככל האפשר בתחום השצ"פים ולא להזרים ישירות אל מערכות ניקוז עירוניות.

ניקוז מי הגשם - ניקוז טבעי על קרקעי ובמערכת תיעול תת קרקעית, בהתאם לנספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז.

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

תנאי להיתר בניה – הסדרת נושא הניקוז.

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

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

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

6.1.2 תנאים נוספים להוצאת היתר בניה

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

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

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

ד. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית המפורטת. ה. רישום זיקות מעבר במגרשים:

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

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

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

ח. טיפול בגנות אסבסט

ט. שלביות הוצאת היתרי בניה בנושאי תחבורה.

ט.1. תנאי להיתר בניה לפרויקט יהיה הארכת הפניה שמאלה בצומת ז'בוטינסקי-

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7	היטל השבחה:	
	הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.	

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

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

הפקעות:	6.10
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם במתחם האיחוד וחלוקה יופקעו על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים:	6.11
<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" (תשריט הנספח וכן פרק זה בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מס' XXX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין ה"שאר" מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	

<p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ</p> <p>שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>א. נותני צל סוככים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להמנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פי פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מיוחדת למוסדות התכנון.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		

לא רלוונטי

18.10.2018

עמוד 32 מתוך 35.

		2
		3

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 10 שנים מיום אישורה

נספח רשימת מבנים ונוף לשימור

מס' סידורי	כתובת	סגנון	תא שטח	גוש	חלקה	הגבלות מחמירות	הוראה מיוחדת
1A	"מתחם בית הנערה" מתחם הרחובות : הבנים, ההכשרות, אנשי בראשית, העבודה	אקלקטי	300	6442	חלקות 93,96	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
2A	"מתחם בית הנערה"	מודרני	301	6442	חלקה 94	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
3A	"מתחם בית הנערה"	מודרני	301	6442	חלקה 94	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
1B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
2B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
3B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
4B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
5B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
10B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

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

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש ועורך התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד-השרון		מספר תאגיד:	
שם: עדן בר	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הוד השרון		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: עיריית הוד השרון		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: עיריית תל-אביב		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: אגודת המיס כפר הדר		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע פרטיים
תאגיד: פרטיים		מספר תאגיד:	

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

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

החלטת הוועדה המחוזית המשנה מיום 2/6/19
תאריך 3/6/19
התכנית המחוזית

56-22289401
25 16
שאול רוזנברג

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס 03-5752041

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

שמאי מקרקעין
מתכנן עירוני
רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573
מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 5 ספטמבר, 2018
מספרנו: 23998/2018

מתוקן עפ"י החלטת ועדה להשלמת תוכניות
מיום 24.6.18 תאריך 23.10.18
עיריית הוד השרון
חתימה אדריאנוס ולינסקי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד השרון"
תכנית מס' 14/1310/כפ
בשיבה מס' 2007000 מיום 5.11.18
החלטת המליץ לועדה המחוזית להפקדה
עיריית הוד השרון
יושב ראש הועדה

טבלאות הקצאה וליחונם לתוכנית

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 14/1310/כפ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.6.18 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית הר/1310/א

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
16-04-2019

כפר הדר, הוד השרון

מתחם צפוני ומתחם דרומי

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

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

חתימה



23.10.2018
הוד השרון

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

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

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 5 ספטמבר, 2018
מספרנו: 23998/2018לכבוד:
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז**הנדון: טבלאות הקצאה ולוחות איזון- מתחם צפוני ודרומי
תוכנית הר/1310/א'
גושים: 6442,6443,6444,6445 חלקות שונות
כפר הדר, הוד השרון**מוגשות בזאת טבלאות הקצאה ולוחות איזון למתחמים צפוני ודרומי בתוכנית הר/1310/א',
מתוקנות בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 16.2.14, 5.2.17,
והוועדה להשלמת תוכניות מיום 24.6.18**1. רקע כללי**תוכנית מתאר הר/1310/א' אשר שטחה כ-627 דונם כוללת שני מתחמי תכנון. מתחם אחד
בשטח של כ-516 דונם המסווג ביעוד חקלאי ומתחם שני בו נבנו בנייני מגורים צמודי
קרקע.התוכנית הפרידה בין שני המתחמים האופייניים כדי לא לערבב בין שטחים בנויים
לשטחים ריקים מבניה.התוכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש למתחם המסווג ביעוד חקלאי בלבד,
בעוד שבמתחם הבנוי נקבעו זכויות בניה עצמאיות ללא תלות באיחוד וחלוקה.בעקבות החלטת ועדת המשנה של הוועדה המחוזית תוקנה התוכנית ובעקבותיה תוקנו
טבלת ההקצאות ולוח האיזון כך שנערכו שתי טבלאות לשני מתחמי איחוד וחלוקה,
דרומי וצפוני.התוכנית נדונה בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית בישיבותיה מיום
16.2.14, 5.2.17 והוועדה להשלמת תוכניות מיום 24.6.18.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת ההקצאות, מועד עריכתה, 5.9.2018.

3. הרקע התכנוני

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

3.1 תוכנית R/6

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

על פי התוכנית סווג המתחם הנדון באזור פיתוח.

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

שטח החלקה המינימלי- 1,000 מ"ר.

3.2 תוכנית הר/160

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

התוכנית לא השלימה את כל תהליכי האישור ולא פורסמה לאישור.

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

התכליות המותרות:

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

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

יתרת שטח המתחם סווגה ביעוד חקלאי.

ריכוז יעודים

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

לא נקבעו זכויות בניה לשטח ביעוד למוסד.

בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות לא הובאה בחשבון תוכנית זו.

3.3 תכנית תמ"מ 3 / 21

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

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

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

3.3.4 אזור פיתוח עירוני

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

4. תוכנית הר/1310/א'

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

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

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

4.3 עיקרי הוראות התוכנית

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

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

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

4.4. התוכנית קובעת הוראות בניה באזורים השונים.

5. המצב המשפטי- הזכויות המקרקעין

5.1. הזכויות במקרקעין כמפורט בטבלת ההקצאות ולוח האיזון.

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

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

5.3. נספח שיעבודים, מצ"ב כנספח א'.

6. טבלאות ההקצאה

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

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

6.1. מצב קודם

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

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

מצב מוצע

.6.2

6.2.1. במצב המוצע, הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

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

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

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

בהחלטה נקבע בין השאר:

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

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

בניה רוויה

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

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

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

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

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

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

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

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

$$1.0 = 905,000 \text{ ₪} / 905,000 \text{ ₪}$$

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

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

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

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

ניתוח העסקה:

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

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

בניה צמודת קרקע

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

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

שווי ממוצע ליח"ד כ- 2,333,333 ₪

יחס בין בניה צמודת קרקע לרוויה

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

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

¹ 8.3 X 1.07 = 8.88 יח"ד אקוי'

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

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

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

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

להלן תחשיב שווי המגרש:

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

השווי הנ"ל מחווה במעוגל 11.75 יח"ד אקוי.

6.3 מקדמי מושע

הובאו בחשבון מקדמי מושע כדלקמן:

בעלים אחד-	מקדם 1
מ-2 בעלים ועד ל-10 בעלים-	הפחתה ליניארית של 1% לכל תוספת של בעלים (לדוג' 2 בעלים- מקדם 0.99, 5 בעלים- מקדם 0.96).
מ-11 בעלים ומעלה-	מקדם 0.9

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

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

6.5 מחזיקים בשטח התוכנית

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

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

למגרשים אלו ניתן מקדם הפחתה של 5% במצב היוצא.

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

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

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

6.7. תרומת המבנים

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

א. מתחם דרומי – חלקה 78

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

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

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

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

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

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

6.8 טבלת מגרשים ומקדמי התאמה

מתחם צפוני

שטח מגרש (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש	שוי קרקע לח"ד אק"ו	מס' יח"ד	מקדמי התאמה									
					מקדם אק"ו לח"ד	גבול בשל"פ	גבול בשב"צ	מאסף	מוטע	פלישות	מקדם משוקלל	מספר יח"ד	שוי המגרש במל"ח	שוי חסי של המגרש
1,001	1,001	מגורים	905,000	4	2.60	1.04	1.00	0.93	1.00	1.00	2.51	10.06	9,103	0.72%
1,004	1,004	מגורים	905,000	4	2.60	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	2.70	10.82	9,788	0.77%
1,017	1,017	מגורים	905,000	4	2.60	1.04	1.00	1.00	0.98	1.00	2.70	10.82	9,788	0.77%
1,002	1,002	מגורים	905,000	4	2.60	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	2.70	10.82	9,788	0.77%
4,044	4,044	מגורים	905,000	17	1.10	1.04	1.00	1.00	0.90	1.00	1.05	18.34	16,597	1.31%
699	699	מגורים	905,000	2	2.60	1.00	0.93	0.93	1.00	1.00	2.25	4.43	4,006	0.31%
1,029	1,029	מגורים	905,000	3	2.60	1.01	0.95	0.93	0.95	1.00	2.27	6.69	6,052	0.47%
6,354	6,354	מגורים	905,000	62	1.07	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.05	65.01	58,837	4.62%
4,344	4,344	מגורים	905,000	49	1.07	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.05	51.38	46,500	3.65%
4,356	4,356	מגורים	905,000	46	1.07	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.05	47.86	43,311	3.40%
5,093	5,093	מגורים	905,000	48	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	51.36	46,481	3.65%
8,105	8,105	מגורים	905,000	66	1.07	1.00	0.95	0.95	0.98	1.00	0.94	60.89	55,108	4.33%
4,603	4,603	מגורים	905,000	52	1.07	1.04	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	51.99	47,047	3.70%
4,824	4,824	מגורים	905,000	40	1.07	1.04	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	40.06	36,255	2.85%
4,244	4,244	מגורים	905,000	46	1.07	1.01	1.00	1.00	1.00	0.92	0.99	45.74	41,390	3.25%
5,710	5,710	מגורים	905,000	48	1.07	1.04	1.00	1.00	0.95	1.00	1.06	51.22	46,358	3.64%
6,764	6,764	מגורים	905,000	109	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	113.36	102,591	8.06%
8,009	8,009	מגורים	905,000	126.35	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	131.40	118,921	9.35%
252	תחמת מבנים	מגורים		5.65										
3,279	3,279	מגורים	905,000	38	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	38.00	34,390	2.70%
6,331	6,331	מגורים	905,000	77	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	80.08	72,472	5.70%
6,587	6,587	מגורים	905,000	96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.93	89.28	80,798	6.35%
5,905	5,905	מגורים	905,000	91	1.00	1.02	1.00	1.00	0.93	1.00	0.95	86.32	78,122	6.14%
6,356	6,356	מגורים	905,000	80	1.00	1.02	1.00	1.00	0.95	1.00	0.97	77.52	70,156	5.51%
6,232	6,232	מגורים	905,000	80	1.00	1.02	1.00	1.00	0.90	1.00	0.87	69.77	63,140	4.96%
5,498	5,498	מגורים	905,000	72	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	68.40	61,902	4.87%
5,684	5,684	מגורים	905,000	84	1.00	1.02	1.00	1.00	0.95	1.00	0.92	77.40	70,049	5.51%
2,316	2,316	מגורים	905,000	28	1.00	1.02	1.00	1.00	0.95	1.00	0.90	25.09	22,710	1.78%
1,500	1,500	מסחר		11.75									10,634	0.84%

מתחם דרומי

שטח מגרש (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש	שוי קרקע לח"ד אק"ו	מס' יח"ד	מקדמי התאמה									
					מקדם אק"ו לח"ד	גבול בשל"פ	גבול בשב"צ	מאסף	מוטע	פלישות	מקדם משוקלל	מספר יח"ד	שוי המגרש במל"ח	שוי חסי של המגרש
3435	3435	מגורים	905,000	32	1.07	1.01	1.00	1.00	1.00	0.90	0.97	31.12	28,167	4.28%
1823	1823	מגורים	905,000	16	1.07	1.01	1.00	0.93	0.90	1.00	0.90	14.47	13,098	1.99%
6713	6713	מגורים	905,000	60	1.07	1.04	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	60.16	54,442	8.28%
6609	6609	מגורים	905,000	74	1.00	1.00	0.94	1.00	0.95	1.00	0.89	66.08	59,804	9.10%
2779	2779	מגורים	905,000	29	1.00	1.00	1.00	1.00	0.89	1.00	0.89	25.95	23,483	3.57%
4883	4883	מגורים	905,000	44	1.07	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	0.91	39.84	36,059	5.48%
5655	5655	מגורים	905,000	50	1.07	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.91	45.74	41,397	6.30%
5685	5685	מגורים	905,000	50	1.07	1.00	0.96	1.00	0.90	1.00	0.88	43.53	39,391	5.99%
5560	5560	מגורים	905,000	75.6	1.00	1.01	1.00	1.00	0.93	1.00	0.87	65.81	59,561	9.06%
262	תחמת מבנים			0.4										
4375	4375	מגורים	905,000	60	1.00	1.01	1.00	1.00	0.92	1.00	0.93	55.76	50,463	7.68%
3275	3275	מגורים	905,000	41	1.00	1.04	1.00	1.00	0.92	1.00	0.96	39.23	35,502	5.40%
9313	9313	מגורים	905,000	150	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	142.50	128,963	19.62%
6132	6132	מגורים	905,000	73	1.00	1.04	1.00	1.00	0.90	1.00	0.94	68.33	61,837	9.41%
2677	2677	מגורים	905,000	31	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	27.90	25,250	3.84%

6.9 טבלת ההקצאות נערכה בהתאם לתקנות ולתקינה השמאית.

בכבוד רב,
שמואל רוזנברג
שמואל מקרקעין



מתחם צפון

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

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים כביטול	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלקה	גוש	מס'ד
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ	1 / 12	054042353	גולוב אבנר			69
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ	1 / 12	003433187	גולוב מנחם			73
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ	1 / 12	030098838	גולוב חוה (כהן)			77
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ	1 / 4	447351	רענון אורה	5	6443	82
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ	3 / 16	57421927	פורר אבנר			86
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ	3 / 16	2203835	פורר רונית			90
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ	1 / 8	16503120	בבאי יום טוב			94
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ	537 / 8076	510488190	קרסו גדלי' בע"מ			95
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ. הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו גדלי' בע"מ.	1482 / 8076	50923465	ראוני דרור רות			99
זיקת הנאה לטובת גוש 6443 חלקות 3, 4, 5, 6, 7 מזכות מעבר לאורך הגבול הדרומי				סה"כ חלקה		100
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למטב הועדה המקומית לחכונ ולבניה עיריית חוד השרון ילקוט פרסומים עמוד 5856 עמוד 35. הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ	1 / 1	3600202	גורביץ אורה	6	6443	101
זיקת הנאה לטובת גוש 6443 חלקות 3, 4, 5, 7 מזכות מעבר לאורך הגבול הדרומי				סה"כ חלקה		102
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו-פריזט חסון-חוד השרון בע"מ.	1 / 4	4796371	גבאי פאזי דוד			105
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו-פריזט חסון-חוד השרון בע"מ.	1 / 4	7439005	גבאי רבקה	11	6443	106
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ.	1 / 4	528392	סלע משה			110
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ.	1 / 4	6986605	סלע יונה			114
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ.	1 / 4	317305	זיו מאירה			118
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ.	1 / 4	317307	מלכנסון רות	12	6443	122
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ.	1 / 4	5012759	בוגין רן			123
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ.	1 / 4	4197786	בוגין שלומית			127
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ.	1 / 4					131
הערת אזהרה ס' 126, לטובת קרסו פריזט חסון חוד השרון בע"מ.	1 / 4					135
				סה"כ חלקה		139

נספח שעבדים

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

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

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים/בעלות	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלקה	גוש	מס'ד
הערה על משכנתא לבנק לאומי דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום	1 / 1	6292254	סמירוב רינה	6	6442	234
	18		סה"כ חלקה	9	6442	236
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	6 / 222	5030228	חיי טור השקעות בע"מ			237
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	7 / 222	416324				238
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	6 / 222	803070				239
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	6 / 222	313139				240
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	838187				241
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	732414				242
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	3031590				243
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 37	5023136				244
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 37	7402713				245
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	388760				246
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	339508				247
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	127483				248
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	6050553				249
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	3055181				250
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	838188				251
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 111	703185				252
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 111	56689				253
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	860684				254
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	2 / 111	136480				255
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	1262713				256
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	1268241				257
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	877116				258
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	0709841				259
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 37	054283049				260
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	008995907				261
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	003844636				262
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	72991631				263
הערה על הצורך בהסכמה סעיף 128 לטובת חגי יהושע. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חגי אחד, חגי מעוז, כרן גליה, חגי יהושע על הימנעות מעשיית עסקה מיום 27/04/2017	1 / 74	23719248				264
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	1 / 74	72991631				265
הערה על הצורך בהסכמה סעיף 128 לטובת חגי יהושע	1 / 74	23719248				266
הערת אזהרה ס' 126 לטובת ש. מיכלסון בע"מ	7 / 222	7755440				267
	1 / 37	028481596				268
	1 / 74	8606840				269
	1 / 37	57353823				270
היקומים שונים בהערה בהסכם השיתוף ללא הגבלה להעברת המקרקעין.	48	50182815				271
	1110					272
	18					273
	18					274
	18					275

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

שעבודים או דמויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבניית	מס' ת"ז או מס' תמונה או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלקה	גוש	מס'ן
	1 / 1	לא רשום	לב יצחק	25	6442	308
				סה"כ חלקה		310
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 7 15 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199	1 / 2	731699	קופמן ברוך	98	6442	311
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 7 15 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199	1 / 2	56038151	אמוראי יוסי			312
	1 / 2	343455		סה"כ חלקה		313
	1 / 4	27475088	אריאל דוד	267	6442	314
	1 / 4	33543919	גולדשמידט שי			315
			גולדשמידט ליטבק שלי			316
	1 / 2	29097482	רבינוביץ מיטל	סה"כ חלקה		317
	1 / 2	23646508	רבינוביץ אפרים	697	6442	318
				סה"כ חלקה		319
	6204 /	7976	קק"ל	9	6443	320
	1772 /	7976	כפר הדר מפעל המים אג' שחופית			321
		57-000057	בע"מ			322
			סה"כ חלקה			323
				סה"כ חלקה		324
						325
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 7 15 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199	1 / 4	343425	ורדי דבורה	99	6442	326
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 7 15 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199	1 / 4	343426	שפר אסתר			327
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 7 15 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199	1 / 12	343425	ורדי דבורה			328
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 7 15 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199	1 / 12	343426	שפר אסתר			329
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 7 15 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199	1 / 6	343425	ורדי דבורה			330

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלקה	גוש	מס'ד
הערה על הפקעה חלק מחלקה - סעיף 19 למוטב עריית הוד השרון ילקוט פרסומים 6709 עמוד 1897. הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199.	1 / 6	343426	שפר אסתר			331
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199.	1 / 2	5351010	בכר תנה	165	6442	333
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1200.	1459 / 61380	54875869	פרוץ מרדכי			334
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1201.	1459 / 61380	57807661	פרוץ נאווה			335
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1202.	1459 / 30690	53550828	שחבר אמנון			336
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1203.	1459 / 30690	205660475	כתר רלי			337
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1204.	1459 / 30690	23884661	אנגל דוד			338
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1205.	1459 / 30690	28904936	כתר יריב יצחק			339
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1206.	2197 / 10230	30232003	קטאי יעל			340
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1207.	1459 / 30690	27397736	משה יניב			342
	1 / 1			סה"כ חלקה		343
				עריית הוד השרון	232	6442
	1 / 4	229990	וויס חיים	סה"כ חלקה	235	6442
הערה על מינוי אפוטרופוס למוטב רוזנפלד אוד"ל ווסף יוגב	1 / 4	498749	וויס פנינה			348
	1 / 2	119107	סלמנדר ברוך			349
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1199.	178 / 9030	27461003	מעוז יקותיאל	סה"כ חלקה	238	6442
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב העדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1200.	178 / 9030	23093917	צרפתי דוד			352

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות	מס' ת"א או מס' התאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלקה	מש	מס'ד
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1201	178 / 9030	22870141	ח'דא' דוד ניסים			353
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1202	1085 / 90300	33536863	ר"ר מיכאלי איילת			354
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1203	1085 / 90300	33443698	מיכאלי אבי			355
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1204	152 / 9030	9120999	קמפ מיכאל			356
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1205	181 / 9030	9120999	קמפ מיכאל			357
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1206	152 / 9030	22459655	שמעון גיל			358
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1207	76 / 9030	27162254	גורדין יאיר			359
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1208	76 / 9030	29427846	גורדין סיגל			360
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1209	180 / 9030	51294536	ליאון אתי			361
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1210	085 / 90300	31779077	הכט רונקרנץ שגית			362
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1211	1085 / 90300	24312605	רונקרנץ מנדי			363
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1212	90 / 9030	22646384	שמש יעקב			364
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1213	90 / 9030	25760265	שמש מירב			365
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1214	217 / 9030	02ZC48550	משולן דוד (דרכון צרפתי)			366
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1215	180 / 9030	12127890	גולדסטר פרגאטו כיוניק			367

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

שם הבניין / החוכר הראש	חלקה	מש	מס"ד
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1231	905 / 90300	14510325	383
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1232	76 / 9030	27843382	384
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1233	76 / 9030	16571952	385
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1234	76 / 9030	57947376	386
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1235	76 / 9030	13338694	387
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1236	152 / 9030	22209951	388
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1237	152 / 9030	57321689	389
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1238	181 / 9030	57321689	390
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1239	76 / 9030	24336620	391
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1240	76 / 9030	24992471	392
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1241	38 / 9030	50317478	393
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1242	38 / 9030	44483634	394
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1243	38 / 9030	27258714	395
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1244	38 / 9030	28941060	396
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1245	76 / 9030	26590786	397

שם הבעלים / החוכר הישום	חלקה	גוש	מס"ד
שם הבעלים / החוכר הישום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שבעבורים או זמנות אחרות הרשומים על החלקה
כרן עמית	35728286	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1246
שמש משה	24150815	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1247
טאקו שמש שושנה שני	31834690	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1248
מחלב שמעון גיא	27941327	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1249
זו אבי	27942564	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1250
באשי שלומי	28915569	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1251
אברהמי יצחק	68532720	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1252
קמיניסקי קרן	27482249	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1253
בירנפלד אילן	57809667	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1254
מלמד סבו איילת	58316266	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1255
מלמד סבו עודד	56047795	76 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1256
איבידה אבי עופר	27947795	181 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1257
מורתי שרון	28070001	217 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1258
מורתי שרון	28070001	152 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1259
לוי יפה	23724743	90 / 9030	הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1260

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

שם הבניין / החוכר השנים	מס' ת"א או מס' תאגיד או מס' דדכון	החלקים בבניית	מס' חלקה	שם הבניין / החוכר השנים	מס' חלקה	גוש	מס' ד
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1276	27308642	3 / 301		קמונטקי עמית			428
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1276					סה"כ חלקה		429
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1276	05072640-5	1 / 1		כוכבי כרמל	254	6442	430
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1276	511797	1 / 1		שניידר נעמי	255	6442	432
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1276					סה"כ חלקה		433
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1276	511797	1 / 1		שניידר נעמי	257	6442	434
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ילקוט פרסומים 6163 עמוד 1276					סה"כ חלקה		438
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 35	10007763	293 / 1890		מילשטין מנחם	7	6443	439
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 36	10007771	293 / 1890		מילשטין יעקב			440
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 37	10007789	293 / 1890		שינמן שפרה			441
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 38	10007763	11 / 11340		מילשטין מנחם			442
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 39	10007771	11 / 11340		מילשטין יעקב			443
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 40	10007789	11 / 11340		שינמן שפרה			444
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 41	10007763	1 / 11340		מילשטין מנחם			445
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 42	10007771	1 / 11340		מילשטין יעקב			446
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 43	10007789	1 / 11340		שינמן שפרה			447
הערה על הפקעה סעיפים 7 ו 5 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 44	55890313	126 / 7560		גיב רגן			448

שם הבעלים / הרוכז הרשום	תקנה	גוש	מס'ד
שם הבעלים / הרוכז הרשום	תקנה	גוש	מס'ד
מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבטולות		
שעבודים או זכויות אחרות הישומים על החלקה			
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 45	126 / 7560		449
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 46	378 / 11340		450
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 47	378 / 11340		451
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 48	378 / 11340		452
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 49	126 / 3780		453
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 50	126 / 3780		454
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 51	126 / 3780		455
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 52	126 / 3780		456
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 53	126 / 3780		457
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 54	1 / 30		458
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 55	4 / 63		459
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 56	131 / 3780		460
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 57	379 / 11340		461
זיקת הנאה לטובת גוש 6443 חלקות 3, 4, 5, 6 לטובת זכות מעבר לאורך הצד הדרומי		סה"כ תולק חלקה	
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 56	379 / 11340	7	462
הערה על הפקעה סעיפים 15 ו 7 למוטב הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית הוד השרון ילקוט פרסומים 5856 עמוד 57	379 / 11340		463

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

מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הישום	מס ר"ח או מס' תאגיד או מס' דלכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
481			שמם עמליה סיסיליה	ל3566127	500 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
482			לשם אבנשי דב	022299580	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
483			לשם כהן כטי	022398010	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
484			ברנר אלון	023732126	500 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
485			גוטליב אלעד	034226423	250 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
486			ארביב זיו	031545056	250 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
487			עמית נדב	6251654	168 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
488			גולני יונתן	032944209	168 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
489			בן שבת יצחק	037564853	168 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
490			רבי צחי	029308715	167 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
491			רבי ליאת	032170227	167 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
492			גולדפינגר יוסף שלמה	034403667	1000 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 158,000 ש"ח. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
493			בוטון אלי	068619329	100 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 158,000 ש"ח. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
494			בוטון כנרת	025098773	100 / 13008	מעשיית עסקה
495			גראוס גד	011961687	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 175,000 ש"ח. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
496			טחורי הניה רחל	055245559	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 315,000 ש"ח. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
497			בילנקי יעקב	017236514	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 167,000 ש"ח. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
498			זהבי גדעון	051071926	200 / 13008	מעשיית עסקה
499			יחזקאל אסתר ורד	024141905	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
500			דרן עדיית	028138626	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה
501			דרן יוסף	00FZ59500	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת ע"ד קריגל עדי בגין המנעות מעשיית עסקה

מס'ד	גוש	חלקה	שם הבעלים / החוכר הרשום	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
502			בן שמחון יגאל	055932313	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
503			נריה וולטר אסף	025084906	100 / 13008	
504			שרות וולטר מיכל	27466291	100 / 13008	
505			יסקובסקי גיא	029302411	125 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
506			כהן-רוח ניב	28982593	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
507			כהן-רוח איילת	038628426	100 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
508			שרף משה	024836926	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
509			שאנסחליל סולי	011254091	200 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה. הערה לפי סעיף 111(א), (1) לפקודת המיסים לטובת המזוהה האזרחי ירושלים מס שבח בגובה 1,875 ש"ח.
510			יוזב תומר	025411026	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
511			עברון ענבר	025301177	100 / 13008	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
512			שאנסחליל ששון	206858866	25 / 1626	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
513			ארלך יהודה	058080706	25 / 3252	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
514			ארלך אליעזר	055715890	25 / 3252	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
515			כץ משה	057744922	200 / 13008	הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
516			פיליפ רפאל יעקב	005284914	25 / 3252	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
517			פיליפ חוה	030223911	25 / 3252	תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 154,000 ש"ח. תיקון הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
518			ציפניק נתן	017065202	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה בגובה 132,000 ש"ח. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
519			פרדמן יאיר	022468672	200 / 13008	משכנתא לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערת אזהרה ס' 126, לטובת עו"ד קריגל עדי בגין הימנעות מעשיית עסקה
520			סיט יצחק	12051090	200 / 13008	

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

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

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בכלות	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / הזוכר הרשום	חלקה	גוש	מס"ד
<p>הערת אזהרה סעיף 126 למוטב רגב מרדכי ומירית. על הערה זו קיימות מספר הערות, תיקונים דינים בהערה למוטב בית משפט השלום, צו עיקול. צו עיקול על ההערה של רגב מרדכי למוטב הוצ"ל חופה, צו עיקול על ההערה של רגב מרדכי למוטב הוצ"ל תל אביב, צו ניהול כונס נכסים למוטב עו"ד איימן אבו רייא. הערה לפי סעיף 11 (א), (1) לפקודת המסים בגובה 827,165 ש"ח למוטב פקיד שומה רחובות- מס הכנסה. על ההערה של רגב מרדכי ומירית קיימת הערה בדבר צו ניהול ע"י כונס נכסים למוטב עו"ד מיכאל הורר.</p> <p>תיקון הערת אזהרה סעיף 126 למוטבים גל בן, תשובה אילן, כץ אבנר אברהם, שליסל יעקב, וסרמן ברוך, וסרמן חיה שרה, בן נון עופר, וינגרטן משה, וינגרטן אופירה, אסרליש ניר, מכלוביץ אשר, גינזבורג פנחס, רביבו אבשלום, ברנרד רביבו יעל, גרניט יורם, סימון רן, שלונגר ניצן ניסן חי, מרגלית שלונגר מיכל, קאופמן אהיקם, ארי ליכט, דבאש ליאור, בנין הסכם שיתוף.</p> <p>הערת אזהרה סעיף 126 למוטב יצחקי דוד</p>	750 / 4848	25708546	תשובה אילן			565
						566

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

מתחם דרום

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלקה	גוש	מס'ד
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 158,000 ₪, החלקו בנכס 200 מתוך 41858.	214 / 41858	02371770	אורז ארי	41	6443	1
	200 / 41858	22017651	שמואל מאיר ברוך			2
	70 / 20929	33517616	פלד גרעון			3
	108 / 41858	5284914	פיליפ רפאל יעקב			4
	107 / 41858	33535493	פיליפ שגיב בצלאל			5
	125 / 41858	23728504	יצחק דוד			6
	125 / 41858	54072079	שליסל יעקב			7
	215 / 41858	52832193	נאור שרעל			8
	240 / 41858	75896134	גליק אברהם			9
	220 / 41858	62122361	שמעוני יוסף			10
	220 / 41858	52935376	לוי יצחק			11
	1,360 / 41,858	770172	קריז אלהו שמחה	41	6443	12
	680 / 41858	0988664	כץ הנס			13
	680 / 41858	0905816	כתן דוד			14
	680 / 41858	4345314	גילן נאור			15
	680 / 41858	4193002	חננאל דניאלה			16
	680 / 41858	1018886	שלום (גיל) נירה			17
680 / 41858	003541356	ארליך שולמית			18	
340 / 41858	0599098	התריס נחמה			19	
340 / 41858	0162479	התריס אלהו			20	
170 / 20929	0863570	קינן גבריאל			21	
170 / 20929	0123922	קינן מרים			22	
170 / 20929	200648715	טיבי גל יעקב			23	
170 / 20929	204404255	טובי שר יילנד			24	
170 / 20929	3051001	ליר רבקה רינה			25	
170 / 20929	3177508	רחל אורן			26	
					27	

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלקה	גוש	מס' ת"ד
	1,020 / 41,858	0929346	מנדלוביץ אסתר	41	6443	28
	1,020 / 41,858	0258612	מנדלוביץ צבי			29
	1,360 / 41,858	793514	גרייזמן זילברשטיין ג'ריה			30
	680 / 41858	0561807	בן יעקב עודד			31
	680 / 41858	153577	לביא אהרון			32
	680 / 41858	0702243	ברגר אפרים			33
	680 / 41858	0880923	קוניוף יעקב			34
	680 / 41858	0108324	ויסמן אראלה			35
	680 / 41858	5068776	שפירא אייל			36
	680 / 41858	1051531	משולם יוסף			37
	680 / 41858	0806061	לויט צפרה			38
	680 / 41858	737846	דרומני דניס עזים			39
	680 / 41858	004503827	פוקס רות			40
	680 / 41858	23964596	יפיפומלאן בן אלדר			41
	107 / 41858	054269162	אפרוביץ אילן	41	6443	42
	107 / 41858	056608060	ברוקס ענת			43
	107 / 41858	051906675	גרינפלד אפרים			44
	214 / 41858	011565074	הרשפלד אסתר רחל			45
	107 / 83716	51228880	זילברפרב יוסף			46
	107 / 83716	052342862	זילברפרב חובת			47
	107 / 41858	302056537	טורנער נורמן דיוויד			48
	107 / 41858	058033630	טל שלומי			49
	107 / 41858	013806328	טרופ סלומון			50
	107 / 41858	013559984	טרופ חנה שרה			51
	107 / 41858	51083988	כתוב רבקה			52
	107 / 41858	46447538	מרכז שלמה			53
	107 / 83716	051552255	מר יורם			54
	107 / 83716	054166251	מר רונית			55
	107 / 83716	24365736	סטריקובסקי דלית			56
	107 / 83716	59745331	סטריקובסקי חיים			57
	214 / 41858	003921269	סגל יובל			58
	107 / 83716	159410690	פונקל סיביליה קלייר			59
	107 / 83716	077709533	קורט ברוריה			60
	107 / 83716	75523340	קורט יששכר			61
						62
						63

שטנבוים או זמיות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' זדרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלקה	גוש	מס' ת"ז
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	107 / 83716	034092445	קזב לוי קרן			64
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	107 / 83716	023944671	קזב ישי			65
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 315,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	214 / 41858	065607277	קלינסקי יעקב			66
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 315,000 ש"ח, החלק בבכס 214 מתוך 41858.	214 / 41858	023975147	קרויס נתן			67
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 315,000 ש"ח, החלק בבכס 214 מתוך 41858.	214 / 41858	001457563	קרויס נפתלי			68
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 315,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	210854519	ריכמן הודלר			69
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	022743132	רבי אילן			70
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	02371764	שלינגר חנה			71
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	057248825	שלינגר צבי			72
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	107 / 41858	022137947	שער אורית			73
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	107 / 41858	201434141	שער ארי			74
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 145,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	028401966	שלום דורפמן רונית			75
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	107 / 41858	022535751	דורי זו			76
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 145,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	62873093	ארבל גר			77
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	17899543	ארבל דפנה			78
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	107 / 41858	301723017	הרשקוביץ יצחק			79
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	159514277	פרנקל שמואל יהודה			80
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	107 / 41858	311673016	פלויאן מניקה			81
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	107 / 41858	140589784	שער בני גיל			82
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	29002383	שלום טל			83
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	28735637	רבי יעל			84
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 214 מתוך 41858.	214 / 41858	46583753	קוות גבריאל			85
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 41858.	107 / 41858	69992873	דוד סילבנה			86
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	28550838	הדש יגאל			87
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 214 מתוך 83716.	214 / 83716	25509753	מלכה אריאל			88
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	24630923	פלצנר רם יעקב			89
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 107 מתוך 83716.	107 / 83716	32170375	פלצנר זרבי סיגלית			90
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 20929.	340 / 20929	27156041	מלכה כוכי			91
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 20929.	340 / 20929	43259290	סמט כהן שושנה			92
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 20,929.	340 / 20,929	65345233	פינאס רונית			93
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 680 מתוך 41858.	680 / 41858	3559549	אופנבר אמיליה			94
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 41858.	340 / 41858	0493326	פריפר ראובן			95
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 41858.	340 / 41858	0493114	פריפר טוני			96
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 41858.	340 / 41858	0783607	שפרלינג אורה			97
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 41858.	340 / 41858	0434609	שפרלינג ישראל			98
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 41858.	340 / 41858	36884	הלפט צביה			99
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 41858.	340 / 41858	201187	הלפט מיכאל			100
הערה על משכנתא לבנק מרכזי דיסקונט בע"מ דרגה ראשונה בסכום 135,000 ש"ח, החלק בבכס 340 מתוך 41858.	340 / 41858	0881529	לוביילר פסיה			101
						102

שעבודים או זכויות אחרות השייכים על החלקה	החלקים בבעלות	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' זיהוי	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלקה	גוש	מס'ד
שעבודים או זכויות אחרות השייכים על החלקה	340 / 41858	0268523	לוביילר שמעון			103
	340 / 41858	0925198	אקשטין ישעיהו			104
	340 / 41858	116857	גולדשמידט דבורה			105
	340 / 41858	207327	גולדשמידט שמואל			106
	340 / 41858	4490211	רון תמרה			107
	340 / 41858	853195	רון אפרים			108
	340 / 41858	7058617	תג'ר מיכאל			109
	340 / 41858	6952167	תג'ר אטי			110
	340 / 41858	0293733	גולדשטין רינה			111
	340 / 41858	311282	גולדשטין ארזון			112
	340 / 41858	307885	אופיר אריאלה			113
	340 / 41858	0179536	אופיר שבת			114
	340 / 41858	5779775	חן שמואל			115
	340 / 41858	024607582	בן חיים מנשה			116
	170 / 20929	450383	והבי חנן			117
	170 / 20929	038406542	רחמימוב חנה			118
	170 / 20929	50395060	מלול אופיר			119
	85 / 20929	039780277	ירימי משה			120
	85 / 20929	036149154	אריה סימה			121
	170 / 20929	035105141	שריפי אוד רוח			122
2 / 41858	513160622	אריה גמשיך			123	
107 / 41858	58033630	ד.ה. קפיטל גרוס בע"מ			124	
107 / 41858	326972312	של שלומי		41	125	
340 / 41858	57860793	קופורוק נטליה		6443	126	
340 / 41858	1795368	כדורי איתן			127	
340 / 41858	57694366	חן שמואל			128	
340 / 62787	28953685	סנבאום תמר אמה			129	
340 / 62787	59675181	לובלין אורי			130	
170 / 20,929	57420606	לובלין שלמה			131	
340 / 41858	59094474	כרן חיי			132	
340 / 41858	13518949	מילוא אמיר			133	
170 / 20929	4503853	מילוא עירית			134	
340 / 41858	53585618	אחמימוב חנה			135	
340 / 41,858	55088702	ויסמן אמיר			136	
107 / 83716	28550838	שרי-ויסמן מיכל			137	
510 / 146503	68768225	הרוש יגאל			138	
510 / 146503	3068301	גאן סוגלית			139	
510 / 146503	3068319	ירמי שילום			140	
510 / 146503	3068327	ירמי רח			141	
510 / 146503	3572104	שיינפלד רונית			142	
510 / 146503	50395060	ירמי שמואל			143	
510 / 146503	52928272	ירמי משה			144	
510 / 146503	56607039	מרתי מיל			145	
85 / 20929	30087225	קלן גאולה			146	
85 / 20929	57255838	גרנישפן אקשטין נורית			147	
		אקשטין עופר יעקב			148	
					149	

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

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / החזר הרשום	חלקה	גוש	מס' ד
הערת אזהרה סעיף 126 למטב שיכון ובינוי גדל"ן בע"מ	1598 / 100000	2843898	שפירא כהנא רבקה לאה	6443	75	196
	1598 / 100000	2492273	שפירא כהנא גיטל יוטל			197
	1598 / 100000	2895927	שפירא כהנא שמואל חנוך			198
	7,597 / 100,000	53540	שפירא כהנא חיליא			199
הערת אזהרה סעיף 126 למטב שיכון ובינוי גדל"ן בע"מ	350 / 64599	3436532	בן הרש אחובה	6443	75	200
	2232 / 100000	2217588	שכטר עדי			201
	2232 / 100000	2403572	דודיאן יעל			202
	1197994 / 4306600000		מנהל עובדי המנוח אברהם יצחק שפירא			203
	7593 / 100000	198998	שפירא כהנא חיים יוסף בנימין			204
	2,100 / 43,066	343711	שוקרי יצחק			205
	1050 / 43,066	0383594	גדסי שלום			206
	2100 / 129,198	0313022	פנתס (מנ) דינה			207
	2100 / 129,198	5466460	צברי (רמי) חנה			208
	2100 / 129,198	051290930	נחרי ציונה			209
175 / 86,132	0502852	גבאי יפת	210			
175 / 86,132	3031398	גבאי אברהם	211			
175 / 86,132	5109929	גבאי יצחק	212			
175 / 86,132	056368645	גבאי יעקב	213			
175 / 86,132	0502853	גבאי סגולה	214			
350 / 64,599	5228567	גבאי רומנו חובצלת	215			
350 / 64,599	343654	צענו אסתר	216			
350 / 64,599	54045299	דרחני הדסה	217			
350 / 64,599	50160522	זליכה בת שבע	218			
875 / 129,198	52743671	זכריה מרים	219			
875 / 129,198	313027	גדסי מרדכי	220			
875 / 129,198	573872	הררי דליה	221			
875 / 129,198	22517544	ניסים אפרת איריס	222			
1050 / 21,533	3437027	גדסי יממה	223			
250 / 32,563	54299292	יוסף יצחק מאיר	224			
250 / 32,563	37687373	יצחקי יעל	225			
250 / 32,563	54072558	שחם טליה	226			
250 / 32,563	20333691	שליטל שי	227			
125 / 32,563	34273565	ולדמן רוד יקותיאל	228			
125 / 32,563	7094147	רוזברג גר	229			
125 / 32,563	36163137	לודמן בן אשר חיבה	230			
63 / 32,563	54072079	שליטל יעקב	231			
62 / 32,563	23728504	יצחקי רוד	232			
58,175,259 / 3,256,300,000	59272021	ארנון אייל	233			
799 / 100,000	6292825	יניב רבקה	234			
799 / 100,000	33517616	פזר גרעון	235			
6393 / 100,000	53542	שפירא כהנא חילאל	236			
6393 / 100,000	53543	שפירא כהנא חיים	237			
			238			
			239			
			240			
			241			

נכפה שטעבדיים

שטעבדיים און זכיונות אחרות הרשומים על החלוקה	החלקים בבעלות	מס' ת"ז או מס' תאגיד או מס' דרכון	שם הבעלים / החוכר הרשום	חלוקה	גוש	מס' ד	
שטעבדיים און זכיונות אחרות הרשומים על החלוקה	6393 / 100,000	11141	שפירא כהנא מרדכי מאיר			242	
	6393 / 100,000	113575	שפירא כהנא אליעזר			243	
	6,393 / 100,000	540483	שפירא כהנא יהודה אריה ליב			244	
	5393 / 100,000		שפירא (וואלף) בנימין זאב			246	
	1598 / 100,000	2481420	שפירא כהנא חיים משה			247	
	1598 / 100,000	5683546	שפירא כהנא מרדכי שמואל			248	
	1598 / 100,000	2415679	שפירא כהנא אדל			249	
	1598 / 100,000	2843898	שפירא כהנא רבקה לאה			250	
	1598 / 100,000	2492273	שפירא כהנא גיטל יוסף			251	
	1598 / 100,000	2895927	שפירא כהנא שמואל חנוך			252	
	7,597 / 100,000	53540	שפירא כהנא חייאל			253	
	7,593 / 100,000	198998	שפירא כהנא חיים יוסף בנימין			254	
	525 / 43,066	502851	גבאי יונה			255	
	350 / 64,599	3436532	בן הרש אחובה			256	
	279 / 12,500	22177588	שכטר עדי			258	
	2232 / 100,000	2403572	דוריאן יעל			259	
	1197994 / 4,306,600,000		מנהל עובד הממוח אברהם יצחק שפירא			260	
	1		סה"כ חלקה			261	
	1		דרכון G2606191	סה"כ חלקה	77	6443	262
				קמ"ל בחכירת איינברג מיניון			263
				סה"כ חלקה			264
	1			קמ"ל בחכירת גרטל יגאל	78	6443	265
				ת"ז חוכר 348218			266
				סה"כ חלקה			267
							268

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

מס' תיק	שם החברה	היקף הפעילות				מבזבז				נזמי התקדמ				שם החברה	מס' תיק	
		היקף הפעילות	שטח המבנה													
264	מס' תיק															
265	מס' תיק															
266	מס' תיק															
267	מס' תיק															
268	מס' תיק															
269	מס' תיק															
270	מס' תיק															
271	מס' תיק															
272	מס' תיק															
273	מס' תיק															
274	מס' תיק															
275	מס' תיק															
276	מס' תיק															
277	מס' תיק															
278	מס' תיק															
279	מס' תיק															
280	מס' תיק															
281	מס' תיק															
282	מס' תיק															
283	מס' תיק															
284	מס' תיק															
285	מס' תיק															
286	מס' תיק															
287	מס' תיק															
288	מס' תיק															
289	מס' תיק															
290	מס' תיק															
291	מס' תיק															
292	מס' תיק															
293	מס' תיק															
294	מס' תיק															
295	מס' תיק															
296	מס' תיק															
297	מס' תיק															
298	מס' תיק															
299	מס' תיק															
300	מס' תיק															
301	מס' תיק															
302	מס' תיק															
303	מס' תיק															
304	מס' תיק															
305	מס' תיק															
306	מס' תיק															
307	מס' תיק															
308	מס' תיק															
309	מס' תיק															
310	מס' תיק															
311	מס' תיק															
312	מס' תיק															
313	מס' תיק															
314	מס' תיק															
315	מס' תיק															
316	מס' תיק															
317	מס' תיק															
318	מס' תיק															
319	מס' תיק															
320	מס' תיק															
321	מס' תיק															
322	מס' תיק															
323	מס' תיק															
324	מס' תיק															
325	מס' תיק															
326	מס' תיק															
327	מס' תיק															
328	מס' תיק															

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

**מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון**

נספח מס' 8 למכרז - נסח רישום מקרקעין של חלקה 1 בגוש 6442



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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	68,793.00	מירי
הערות רשם המקרקעין		
עד תאריך 6.9.45 הרישום היה באנגלית		

בעלויות

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

הערות

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

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

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39462/2021/1	12/07/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ג.ז. מדף 30 בע"מ	חברה	516345691
הערות: התחייבות מיום: 30.06.2021 קרקע במגרשים 204,208,251,252,253 ו-254					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39469/2021/1	12/07/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
שם הלוחה					
ג.ז. מדף 30 בע"מ					
סכום					
ללא הגבלת סכום					

19/10/2021
י"ג חשון תשפ"ב
שעה: 14:27

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 282593

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

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46760/2021/1	12/08/2021	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: הסכם מיום 25.5.2021	גינדי מגורי יוקרה בע"מ	חברה	515821767
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 9 למכרז – פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ישיבה מס' 2021017, מיום 26.04.2021

עמוד: 11
תאריך: 26/04/2021

ישיבה מספר: 2021017 תאריך הישיבה: 26/04/2021

7. תוכנית - 423-0781856 : מתחם בית הנערה הוד השרון
הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע:

התכנית כוללת חלק מתכנית מתחם "בית הנערה" בשכונת כפר הדר שבחלקה המערבי של הוד השרון, וכן שטחים מדרום למתחם זה.

מטרת התכנית שינוי תכנון מתחם "בית הנערה" לצורך שימור מיטבי של ערכי המקום, באמצעות שינוי יעוד ממגורים ג' לשטח משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וממבני ציבור למגורים ג', תוספת זכויות בייעודים מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, קביעת עקרונות והנחיות בינוי, ביטול סימון מבנים להריסה שנקבע בתכנית הר/1310/ א בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. הלכה למעשה, התכנית מעבירה זכויות סחירות למגורים (ומוסיפה 18 יח"ד) מתחום מתחם בית הנערה למגרשים מחוץ למתחם זה, וכן למגרש בייעוד שבי"צ שאת שטחי הבנייה בו מעבירה התכנית למתחם בית הנערה, באופן שהבינוי ישולב ויותאם לערכי המקום הציבוריים הייחודיים.

זכויות הבנייה המוצעות:

בייעוד מגורים - 344 יח"ד ושטחי בנייה למגורים מעל הכניסה הקובעת בהיקף כ-59,616 מ"ר עיקרי (לא כולל שטחי מרפסות) וכ-16,030 מ"ר שירות (מתחת לכניסה הקובעת השטחים הינם לפי התכנית הנושאת הר/1002).
בייעוד מבנים ומוסדות ציבור - כ-30,000 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת כ-10,800 מ"ר עיקרי וכ-7,200 מ"ר שירות, מתחת לכניסה הקובעת כ-12,000 מ"ר שירות).
בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - כ-58,308 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת כ-19,180 מ"ר עיקרי וכ-14,972 מ"ר שירות, מתחת לכניסה הקובעת כ-28,520 מ"ר שירות).
השטח המוצע ליח"ד - כ-130 מ"ר עיקרי.
צפיפות הנטו המוצעת ביח"ד לדונם: בתא שטח 253 - 19.5, בתא שטח 254 - 19.9, בתא שטח 260 - 21.1, בתא שטח 401 - 15.9.

התכנית מוצעת בגוש 6442 חלקות 17-19, 93, 95, 97 וחלקי חלקות 1, 5-7, 16, 21, 23-24, 35, 73, 94, 96, 106, 114, 236 ו-267, גוש 6443 חלקי חלקות 6-7, 9-11, 23-24, גוש 6454 חלקי חלקה 442. שטח התכנית 181.068 דונם.

רקע סטטוטורי:

בהתאם לתמ"א 35 / 1 מצויה התכנית במרקם עירוני.
בהתאם להנחיות הסביבתיות של תמ"א 35 מצויה התכנית בשטח לשימור משאבי מים.
בהתאם לתמ"א 1 מצויה התכנית בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.
בהתאם לתמ"מ 3 / 21 מצויה התכנית באזור פיתוח עירוני.
בהתאם לתכנית המתאר הכוללת של הוד השרון הר/2050 שהוחלט לתת לה תוקף, התכנית בייעודים מגורים (בתבניות בנייה של בניינים בגובה עד 2 קומות + גג ועד 6 קומות + ק. קרקע + גג), שטחים פתוחים ונחל, וכוללת בחלק משטחה אתר/מתחם לשימור.

עמוד: 12
תאריך: 26/04/2021

ישיבה מספר: 2021017 תאריך הישיבה: 26/04/2021

התכנית כלולה במתחם 2.5 (הדר) ובתת מתחם לתכנון כולל 2.5.1 (בית הנערה) לגביו נקבע כי בתכנון תת מתחם זה יושם דגש על שימור שטח ציבורי פתוח לאורך רצועת הנחל כמצוין בתשריט, שימור מתחם בית הנערה והסבתו לשטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים ועירוניים.

בהתאם לתכנית הר/1310/א (כפר הדר הוד-השרון), הייעודים בשטח התכנית הינם מגורים צמודי קרקע (תאי שטח 105-101), אזור מגורים ג' (תאי שטח 251, 252), שטח לבנייני ציבור, מבנים לשימור ושטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 300).

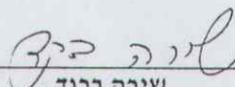
בתאריך 28.6.20 החליטה הועדה המקומית להמליץ על העברת התכנית להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים. בתאריך 8.10.20 אישרה הועדה המקומית את היותה יזמת ומגישה של התכנית, ותיקנה את החלטתה מיום 28.6.20. בין היתר החליטה הועדה על פרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה (אשר לא פורסם) ועל ביטול סימון הריסת המבנים בתחום בית הנערה, ללא שינוי לגבי המבנים לשימור.

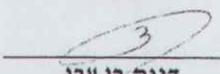
החלטה:

- לאחר ששמעה את עורך התכנית, ואת נציגי הועדה המקומית, מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. תיקון שטח המרפסות של תא שטח 401 בטבלת הזכויות והוראות הבנייה בתכנית, כך שיתייחס לסך שטח המרפסות לכל יחידות הדיור המוצעות בתא שטח זה.
 2. הוספת התנאים למתן היתר בנייה, שלביות ויחידות דיור קטנות מהתכנית המאושרת.
 3. השלמת תיאום עם היועץ השמאי של לשכת התכנון.
 4. הוספת תנאי להיתר בניה בשטחים למבנים ומוסדות ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים - תיאום תכנית הבינוי עם היחידה הסביבתית ועם ממונה השימור בעירייה.
 5. עריכת נספח בהתאם להוראות תמ"א 1 לעניין שימור מי נגר.
 6. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תאריך: 2.5.21


שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית


דינה בן עבו
מזכירת הועדה המחוזית

חלק ב' של המכרז

חוזה המכר

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 10 למכרז - נוסח חוזה המכר למגרש 103/104

ח ו ז ה

שנחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת 2022

ב י ן

עיריית תל אביב - יפו

שכתובתה לצורך חוזה זה:

כיכר רבין, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב 64162
("העירייה")

מצד אחד;

ל ב י ן

בע"מ, חברה מס'

שכתובתה לצורך חוזה זה:

("הקונה")

מצד שני;

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| והעירייה היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בחלקה, כהגדרה להלן; | הואיל |
| ובהתאם לטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות נספח לתכנית הר/1310/א, כהגדרתה להלן, הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקה, זכויות, בין היתר, במגרש, כהגדרתו להלן; | והואיל |
| והעירייה פרסמה את המכרז, כהגדרתו להלן, בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש; | והואיל |
| והקונה הגיש לעירייה הצעה לרכישת זכויותיה של העירייה במגרש, כמפורט בטבלאות ההקצאה ולוחות האיזון, כהגדרתם להלן; | והואיל |
| והעירייה קבעה כי הצעת הקונה הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____ ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת 2021; | והואיל |
| והעירייה תהיה מוכנה למכור ולהעביר את מלוא זכויותיה במגרש לקונה בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן; | והואיל |
| וברצון הקונה לרכוש את זכויות העירייה במגרש והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן; | והואיל |

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | כללי |
| 1.1. | המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו. |
| 1.2. | הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. |
| 1.3. | תנאי המכרז ונספחיו והצעת הקונה במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. |
| 1.4. | לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו. |
| 1.5. | למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת. |
| 1.6. | בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה, לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז, הוראות המסמך האחרון שפרסמה העירייה בכתב, תגברנה. |
| 1.7. | הגדרות |

למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:

- 1.7.1 "החלקה" - חלקה 1 בגוש 6442 ;
- 1.7.2 "המגרש" - מגרש מס' _____² לפי תכנית מס' הר/1310/א, התחום בקו מעובה שחור בתשריט ;
- 1.7.3 "המכרז" - מכרז פומבי מס' 173/2021 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו ;
- 1.7.4 "המועד הקובע" - 28 לחודש פברואר שנת 2022
- 1.7.5 "התב"ע" - תכנית הר/1310/א וכל תכנית בנין עיר אחרת שבתוקף במועד הקובע וחלה על המגרש ;
- 1.7.6 "התשריט" - תשריט תיחום המגרש ;
- 1.7.7 "ריבית" - ריבית שנתית בשיעור של 4% מחושבת חודשית ;
- 1.7.8 "ריבית הפיגורים" - ריבית שנתית בשיעור של 8% מחושבת חודשית ;
- 1.7.9 "טבלאות הקצאה ולוחות איזון" - טבלאות הקצאה ולוחות איזון תכנית הר/1310/א המצורף **כנספת מס' 7 למכרז** ;
- 1.7.10 "תכנית הר/1310/א" - תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ;

2. העסקה

העירייה מתחייבת בזה למכור לקונה את כל זכויות הבעלות שלה במגרש והקונה מתחייב בזה לרכוש מאת העירייה את כל זכויות הבעלות שלה במגרש.

3. הצהרת העירייה

העירייה מצהירה בזאת, כי זכויותיה במגרש הן כמתואר במבוא לחוזה זה וכי הינן חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת כלשהי ותישארנה כך עד לרישום הזכויות במגרש על שם הזוכה וזאת, למעט רישומים הקשורים לקונה.

4. רישום זכויות הקונה במגרש

4.1 לאחר מילוי כל התחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולאחר שהמגרש יירשם בלשכת רישום המקרקעין ("הלשכה"), כחלקת רישום נפרדת תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה במגרש ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקונה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הקונה על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבוננו.

4.2 ידוע לקונה, כי אין לעירייה כל מחויבות לרישום כל פרצלציה שהיא, לרבות מכוח תכנית הר/1310/א ו/או לרישום זכויותיה במגרש, לאחר רישומו כחלקת רישום נפרדת, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין כך.

4.3 כל התשלומים, ההוצאות והעלויות בקשר עם רישום המגרש כחלקת רישום נפרדת ו/או רישום זכויות העירייה במגרש ו/או רישום העברת הזכויות במגרש על שם הקונה ו/או פתיחת התיק בלשכת רישום המקרקעין, לשם ביצוע העברת המגרש לבעלות הקונה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך יעשו ע"י הקונה ועל חשבוננו, הכל במועדים הקבועים בחוזה.

5. הצהרות הקונה

5.1 הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי ראה ובדק את המגרש, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, ומצא שהמגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא במצב טוב ותקין, לשביעות רצונו המלאה.

5.2 הקונה מצהיר כי ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרש וכן את זכויות העירייה במגרש אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרש, לרבות אך לא רק, ביחס לכל האמור בסעיפים 1.1 - 1.5 לעיל לפרק ב' למסמכי המכרז, וכן לרבות, אך לא רק, ביחס לשטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרש, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או

² כאן יושלם מס' מגרש (103, או 104) בהתאם להצעה.

תכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש, לרבות אך לא רק, בהתאם לכל האמור במסמכי המכרז והחווה על נספחיהם.

5.3. הקונה מצהיר בזאת, כי הובא לידיעתו שבהתאם לפרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, ישיבה מס' 2021017, מיום 26.04.2021, נספח מס' 9 למכרז, הוחלט על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להפקיד, בתנאים, את תכנית 423-0781856, "מתחם בית הנערה הוד השרון", במסגרתה, מקדמת עיריית הוד השרון שינוי לתכנית. הקונה מצהיר כי בחן, לרבות באמצעות כל יועץ מקצועי נדרש, את כל ההיבטים ומשמעותם, בקשר לאמור לעיל, בטרם הגשת הצעתו למכרז וחתומת חוזה זה. למיטב ידיעת העירייה, מסמכי תכנית 423-0781856, "מתחם בית הנערה הוד השרון" נמצאים במערכת תכנון זמין. העירייה לא תהא אחראית ולא תהא לה כל חבות בקשר לתכנית זו.

5.4. מובא בזאת לידיעת המשתתפים במכרז כי עיריית ל אביב יפו מכרה במסגרת מכרז מס' 107/2020, את זכויותיה במגרשים 201, 204, 208, 251, 252, 253 ו-254. לאור זאת מופנית בזאת תשומת לב המשתתפים במכרז, כי במסמכי תכנית 423-0781856, "מתחם בית הנערה הוד השרון" לא מצוין, שהעירייה מכרה את מלוא זכויותיה במגרשים מס' 251, 252, 253 ו-254 כהגדרתם בתכנית, וכי יש להתייחס למגרשים אלו ככאלו שלרוכשי מגרשים 251, 252, 253 ו-254 יש זכויות בהם, על כל הכרוך והמשתמע מכך.

5.5. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המגרש הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן אחראים על דיוקם או על שלמותם.

6. מסירת החזקה במגרש

העירייה תמסור את החזקה המשפטית בלבד במגרש לקונה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לעירייה, בכפוף ובתוך 14 יום מתשלום מלוא התמורה בפועל, כהגדרתה בחוזה זה.

7. התחייבויות הקונה

7.1. הקונה ירכוש את זכויות הבעלות במגרש מהעירייה, ויעבירן על שמו בלשכה בעצמו ועל חשבונו, כאשר יתאפשר הדבר, לרבות לאחר השלמת רישום פרצלציה ורישום המגרש כחלקת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין.

7.2. הקונה מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 8 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.

8. התמורה

8.1. בתמורה לרכישת הזכויות במגרש ישלם הקונה לעירייה סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעתו **נספח מס' 5 למכרז** בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית להלן ("התמורה") ובתוספת מע"מ כדין.

8.2. התמורה תשולם על ידי הקונה לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

8.2.1. במעמד חתימתו של הקונה על חוזה זה, ישלם הקונה לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום הראשון").

8.2.2. תוך 90 ימים ממועד חתימתו של הקונה על חוזה זה, ישלם הקונה לעירייה באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה, בסך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית צמודה למדד, מחושבים לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום השני").

8.3. בחוזה זה:

8.3.1. "מדד המחירים לצרכן" - משמעו מדד המחירים לצרכן, מתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.

- 8.3.2. "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע.
- 8.3.3. "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם אחרונה לפני מועד פירעונו בפועל של כל תשלום על פי חוזה זה.
- 8.3.4. "הפרשי הצמדה למדד" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
- 8.4. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את המדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש.
- 8.5. למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת, בין הצדדים, כי הקונה יהיה רשאי להקדים פירעון תשלומים, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.
- 8.6. העירייה מצהירה כי היא מלכ"ר.
- 8.7. לא שילם הקונה את אחד התשלומים באופן ובמועדים המפורטים בסעיף 8.2 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם הקונה לעירייה את הסכום שבפיגור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, בתוספת ריבית ובתוספת ריבית הפיגורים, לתקופה שמהמועד בו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור על פי חוזה זה ועד ליום התשלום בפועל. למען הסר ספק, חיוב הקונה בהפרשי הצמדה ו/או בריבית ו/או בריבית פיגורים, לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 8.8. מס ערך מוסף כחוק יתווסף לכל אחד מהתשלומים הנ"ל וישולם ע"י הקונה לעירייה יחד עם כל תשלום.
- 8.9. העירייה תמסור לקונה, עד המועד הקבוע בחוק, לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ, אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין תשלום המע"מ.
- 8.10. סעיף 8 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. מיסים, אגרות ושונות

- 9.1. מס שבח אם יחול בגין העסקה נשוא חוזה זה, יחול על העירייה וישולם על ידה. העירייה תמסור לקונה את אישור מס השבח, המופנה ללשכת רישום המקרקעין, לצורך העברת הזכויות במגרש לקונה, סמוך לאחר קבלתו.
- 9.2. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועד הקבוע לכך בחוק לתשלומו.
- 9.3. כל המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים בין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא נידי ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא נידי, לרבות מס רכוש, החלים ו/או שיוטלו על המגרש בגין התקופה שעד המועד הקובע, יחולו על העירייה וישולמו על ידה וממועד זה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 9.4. היטל השבחה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין כל תכנית בניין עיר ו/או שינוי תכנית בניין עיר ו/או הקלה ו/או שימוש חורג ו/או כל שינוי תכנוני אחר, שאושרו כדין עד המועד הקובע, יחול וישולם על ידי העירייה, ואילו היטל השבחה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין כל תכנית בניין עיר ו/או כל שינוי תכנית בניין עיר ו/או הקלה ו/או שימוש חורג ו/או כל שינוי תכנוני אחר, שאושרו כדין, החל מהמועד הקובע, יחול וישולם על ידי הקונה.
- 9.5. הקונה יישא בכל תשלום שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין, ככל שיידרש, לצורך רישום המגרש כחלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין ו/או לצורך העברת הזכויות במגרש ורישומן על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לרבות אגרות, ככל שיידרשו תשלומים כאלה.
- 9.6. אם לאחר המועד הקובע, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על המגרש ו/או בגין מכירתו, מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר בנוסף לאלה הקיימים ושביתוקף במועד הקובע, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על הקונה וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלומם תחול על העירייה.

10. הערת אזהרה

- 10.1. לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 10.2 להלן.
- 10.2. העירייה מסכימה בזה כי רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל, כולל מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 8 לעיל, חתימת העירייה על חוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף 10.3 להלן, יהיה הקונה רשאי לרשום

הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על זכויות העירייה בחלקה 1 בגוש 6442, כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו.

10.3. במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הקונה בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה זה ופרוטוקול בנוסח **נספח מס' 3** לחוזה זה, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. הקונה מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או ליחד את הערת האזהרה למגרש וכן, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הקונה ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

11. ייפוי כח

11.1. לאחר תשלום מלוא התמורה, תמסור העירייה לקונה, ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח **נספח מס' 6** לחוזה זה, המסמיך ומייפה את כוחם של באי כוח הקונה, לחתום בשמה ובמקומה של העירייה, בין היתר, על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום הערות האזהרה לטובת הקונה ו/או המוסד הפיננסי, כהגדרתו להלן ו/או לטובת רוכשי יחידות מהקונה ו/או לטובת בנקים למשכנתאות מטעם רוכשי היחידות מהקונה, וכן להגיש התנגדויות לשינוי התב"ע.

11.2. רישום הערות אזהרה כאמור, יהיה כנגד המצאת ייפוי כח לעירייה ולב"כ הקונה לצורך ייחוד הערות האזהרה, צמצום הערות האזהרה ומחיקתן בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה זה, בשינויים המחויבים. אין במתן ייפוי כוח כאמור, כדי לגרוע מזכויות העירייה, כל זמן שהינה בעלים של זכויות כלשהן במגרשים הנכללים בתב"ע, להגיש התנגדויות, או לבצע כל פעולה שהיא לגבי המגרשים שנתרו בבעלותה.

מאחר שההסמכה על פי ייפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה, הינה גם, אך לא רק, לצורך הבטחה של תשלום מלוא התמורה לעירייה, הרי שבכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה בפועל, בהתאם להוראות מסמכי המכרז וחוזה המכר, העירייה מתחייבת כי לא תעשה שימוש בייפוי הכוח, **נספח מס' 2** לחוזה, לצורך מחיקת הערת האזהרה, אולם תוכל לעשות בו שימוש להסמכות האחרות הקבועות בייפוי הכוח.

12. העברת זכויות הקונה/שעבודן/המחאתן

12.1. הקונה אינו זכאי לשעבוד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו, או כל חלק מהן על פי חוזה זה, קודם לתשלום מלוא התמורה ולחתימת העירייה על חוזה זה.

12.2. נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה

12.2.1. על אף האמור בסעיף 12.1 לעיל, אם יחפוץ הקונה ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("המוסד הפיננסי") לצורך רכישת המגרש ומימון הקמת הפרויקט במגרש ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה, אזי תחתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתה), בכפוף לפירעון התשלום הראשון בפועל, על ידי הקונה לעירייה, במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים:

12.2.1.1. התשלום הראשון ישולם באמצעות הון עצמי, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הקונה;

12.2.1.2. כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח **נספח מס' 4** לחוזה זה וייחתם רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל וחתימת העירייה על חוזה זה;

12.2.1.3. כל תשלום מהמוסד הפיננסי על חשבון התמורה ישולם ישירות לעירייה;

12.2.1.4. המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות הקונה במגרש, לאחר קבלת כתב התחייבות העירייה כאמור לעיל, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה כתב הסכמה בנוסח אשר יסוכם בין העירייה לבין המוסד הפיננסי לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור;

12.2.2. הקונה בלבד נושא באחריות לקבלת מלוא המימון בגין תשלום התמורה, או כל חלק ממנה מהמוסד הפיננסי ואי קבלת המימון, או כל חלק ממנו, מהמוסד הפיננסי, מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועדים הקבועים בהסכם זה על

ידי הקונה, ו/או לביטול חוזה זה על ידי הקונה, והקונה ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

12.3. לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל, על ידי הקונה לעירייה, על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה הקונה זכאי להעביר לצד שלישי ("הנעבר"), את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו ו/או חלקן על פי חוזה זה, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר** :

12.3.1. הקונה עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד ;

12.3.2. הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה על פי חוזה זה ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 10.3 לעיל, חתום על ידי הנעבר ;

12.3.3. ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות הקונה, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב ;

12.3.4. האמור לעיל בסעיף 12.3 זה יחול, עד מועד רישום הבעלות במגרש על שם הקונה.

12.3.5. בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה, על פי מסמכי המכרז וחוזה המכר וקיום כל התחייבויות הרוכש כלפי העירייה, אזי מכירת יחידות בנויות, בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה, למכירה כאמור.

12.4. הקונה יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או ההמחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.

12.5. סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. הפרות

13.1. הצדדים מסכימים בזה, כי סעיפים 5, 7, 8, 9, 10 ו-12 לחוזה זה הינם סעיפים עיקריים בחוזה זה אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

13.2. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.

13.3. במקרה שהקונה לא ישלם את התמורה, על פי הוראות חוזה זה, על אף התראה של ארבעה עשר (14) ימים שניתנה לו, תהיה העירייה, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה, רשאית לבצע כל אחת מהפעולות להלן או כולן ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים לזכותה לפי חוזה זה ו/או הדין ומבלי שלקונה תהא כל טענה ו/או תביעה כלפיה :

13.3.1. לבטל את ההחלטה בדבר הכרזת הצעת הקונה במכרז כהצעה הזוכה, ובמידת הצורך לבטל חוזה זה.

13.3.2. למכור את המגרש לאחר.

13.3.3. לתבוע מן הקונה את מלוא הנזקים אשר נגרמו לה בגין אי תשלום התמורה.

13.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לקונה על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הקונה לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לקונה ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

14. הוראות כלליות

14.1. ויתור או שינוי

14.1.1. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי החוזה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

14.1.2. שום ויתור או הימנעות מפעולה במועדה או ארכה שתינתן, לא יחשבו ויתור של צד על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.

14.2. תיקון לחוזה

כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

14.3. קיזוז

14.3.1. הקונה מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.

14.3.2. העירייה תהיה זכאית לקיזוז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן הקונה מתוך כספים שיגיעו ממנה לקונה, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תישא בו בגין מעשי ו/או מחדלי הקונה, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

14.4. תשלום במקום הצד האחר

14.4.1. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלומו חל על פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.

14.4.2. שילם צד סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר. הצד המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה יישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, הפרשי הצמדה למדד וריבית צמודה למדד בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוז).

14.5. סמכות שיפוט והדין החל

14.5.1. הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.

14.5.2. הסמכות הייחודית לדון בכל עניין הנוגע לחוזה זה או הנובע ממנו מוקנית לבית המשפט המוסמך מבחינה עניינית בעיר תל אביב-יפו ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר בעניין זה.

14.6. מיצוי התנאים המוסכמים

חוזה זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא חוזה זה שניתנו או נעשו על-ידי הצדדים לפני כריתת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בחוזה זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חוזה זה.

15. הודעות

15.1. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

15.2. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 3 ימי עסקים, ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל.

16. כתובות הצדדים

16.1. **העירייה** - עיריית תל אביב – יפו, רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל-אביב;

16.2. **הקונה** - בע"מ, רחוב _____; _____

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____ העירייה
_____ הקונה

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ה"ה _____ ת.ז. _____, חתמו בפני על חוזה זה בשם הקונה, כי התקבלו במוסדותיו המוסכמים של הקונה כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות הקונה בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת הקונה או שמו המודפס, מחייבת את הקונה.

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 1 לחוזה מכר 103/104 - תשריט המגרש



מגרשים מתבע
 חלקות
 מספרי מגרשים מתבע
 חלקות תבע
 מספרי בתים
 גבול השיפוט
 רחובות
 גבולות גושים
 גבול השיפוט
 מספרי בתים

תשריט זה אינו קביל לצרכים משפטיים למידע נוסף יש לפנות למשרדי הרשות

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 לחוזה מכר 103/104 – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

נספח מס' 2 לחוזה מכר 103/104

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

הואיל: וביום _____ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה ("החוזה"), בקשר עם המגרש הידוע כמגרש מס' _____ על פי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ("המגרש").

והואיל: ובהתאם לסעיף 10 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה **נספח מס' 2** לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על המגרש;

לפיכך: אנו הח"מ, _____ בע"מ, **חברה מס'** _____ כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם בהרב ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או שני לוי – גצוביץ ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי ו/או אפרת הרמן ו/או _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:

1. להסכים או לגרום לפיצול המגרש, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשיך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה").
2. לרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או לייחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המגרש ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
6. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
7. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
8. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.
9. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
10. נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ בחודש _____ שנת _____

הקונה

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 3 לחוזה מכר 103/104 – נוסח פרוטוקול הקונה למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

נספח מס' 3 לחוזה מכר 103/104

פרוטוקול הקונה למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' _____ ("החברה")
פרוטוקול
של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת המגרש, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה ומאחר שרישום זכויות החברה במגרש בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת רישום פרצלציה:

11. לאשר מתן ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב-יפו ולעורך דין _____ ("עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר למגרש, לרבות רישום המגרש על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמנה לטובת החברה ("ייפוי הכוח").

12. להסמיק את _____, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של _____ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

יו"ר הדירקטוריון, _____

אישור עו"ד

כיועצה המשפטי של החברה, הריני לאשר בזה כי המסמך לעיל הינו עותק נכון של החלטת דירקטוריון החברה הנ"ל, כי החברה רשומה כדין ומספרה הוא _____, וכי החברה פעילה וקיימת וההחלטה לעיל נעשתה במסגרת סמכויותיה.

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

עו"ד,

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 4 לחוזה מכר 103/104 – נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי

נספח מס' 4 לחוזה מכר 103/104

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי

לכבוד	לכבוד	לכבוד
<u>לשכת רישום המקרקעין פתח תקוה</u>	<u>(״הלווה״)</u>	<u>(״המלווה״)</u>
	כתב התחייבות לרישום משכנתה חוזת מתאריך _____ בין עיריית תל אביב-יפו (״העירייה״) לבין הלווה (״החוזת״) למכירת זכויות העירייה במגרש, כהגדרתו להלן, מכוח תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 (״הממכר״) <u>זכויות העירייה במגרש מס' _____ לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון</u> <u>(״המגרש״)</u>	
		הואיל
	והמלווה הסכים להעמיד לטובת הלווה, הלוואות, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים אחרים, בין היתר, לצורך תשלום התמורה כהגדרתה בחוזה ומילוי יתר התחייבויות הלווה בחוזה (״ההלוואה״);	
	והלווה יהיה זכאי לרישום זכויות הבעלות במגרש על שמו בהתאם ובכפוף לתנאי החוזה שבנדון;	והואיל
		<u>לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:</u>
	13. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה במגרש, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות במגרש מהעירייה ללווה ולרישום משכנתה לטובת המלווה על זכויות הלווה במגרש (״המשכנתה״), אשר תירשם כאמור להלן.	
	14. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתה במועד רישום העברת הזכויות במגרש מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.	
	15. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתה, כאמור לעיל, תירשם, לאחר פירעון התשלום הראשון על פי חוזה המכר בפועל ומסירת כתב התחייבות זה חתום לידי המלווה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ״ט – 1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המלווה בידי העירייה כתב הסכמה חתום על ידי המלווה ומאומת כדן, בנוסח שישוכם בין העירייה לבין המלווה, לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור.	
	16. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות במגרש על שם הלווה, ללא רישום המשכנתה והכל בכפוף לאמור בחוזה.	
	17. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימת החוזה על ידי העירייה ועד לרישום זכויות הלווה במגרש, בהתאם להוראות החוזה.	
	18. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשתמע.	
	19. על התחייבות זו יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו. מקום השיפוט הייחודי של כל תובענה ו/או הליך אחר שעל פי התחייבות זו יהא אך ורק בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב-יפו.	
	20. כל הודעה בקשר עם כתב התחייבות זה, תימסר לעירייה באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה והיועץ המשפטי לעירייה.	
		מנחם לייבה מנכ״ל העירייה
		אלי לוי מנהל אגף הנכסים בשם ראש העירייה

אני מאמת/ת את חתימות מורשי עיריית תל אביב-יפו ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את עיריית תל אביב-יפו.

חתימת עו"ד

תאריך

אנו מבקשים לרשום בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום המשכנתה.

חתימת המלווה

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת, כי נציגי המלווה חתמו בפני ביום _____, על הסכמתם לאמור
במסמך לעיל.

חתימת עו"ד

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 5 לחוזה מכר 103/104 - נסח רישום מקרקעין של חלקה 1 בגוש 6442



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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	68,793.00	מירי
הערות רשם המקרקעין		
עד תאריך 6.9.45 הרישום היה באנגלית		

בעלויות

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

הערות

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

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

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39462/2021/1	12/07/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ג.ז. מדף 30 בע"מ	חברה	516345691
הערות: התחייבות מיום: 30.06.2021 קרקע במגרשים 204,208,251,252,253 ו-254					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39469/2021/1	12/07/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
שם הלוחה					
ג.ז. מדף 30 בע"מ					
סכום					
ללא הגבלת סכום					

19/10/2021
י"ג חשון תשפ"ב
שעה: 14:27

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 282593

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

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46760/2021/1	12/08/2021	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: הסכם מיום 25.5.2021	גינדי מגורי יוקרה בע"מ	חברה	515821767

על כל הבעלים

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 6 לחוזה מכר 103/104 - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח מס' 6 לחוזה מכר 103/104

נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961

אנו הח"מ עיריית תל אביב יפו, מייפים בזה את כוחם של עוה"ד _____, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ("מיופי הכוח"), לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למכירת מלוא זכויותינו (במושעא), במגרש הידוע כמגרש מס' _____ על פי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ("המגרש"), בהתאם לחוזה מכר מתאריך _____ ("החוזה"), בינינו לבין _____ בע"מ, חברה מס' _____ ("הקונה"), כדלקמן:

1. להעביר ו/או לרשום על שם הקונה את מלוא זכויותינו במגרש, באופן ובתנאים כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומו על כל הבקשות, השטרות, ההסכמות והמסמכים הדרושים לשם כך וכן לבצע כל פעולה הנדרשת לשם כך.
2. לרשום על המגרש הערת אזהרה לטובת הקונה בגין החוזה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת גורם פיננסי מממן אשר יעמיד מימון לקונה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות מהקונה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת גורמים פיננסיים מממנים אשר יעמידו מימון לרוכשי יחידות מהקונה, ולחתום בשמנו ובמקומו על בקשות לרישום הערת אזהרה כאמור ו/או על הסכמות לרישום הערות אזהרה כאמור, על זכויותינו במגרש.
3. להגיש בקשות להיתר בניה על המגרש ו/או פעולה תכנונית אחרת בקשר עם המגרש.
4. להגיש התנגדות בקשר למגרש, לכל רשות תכנון מוסמכת ו/או ערכאה שיפוטית, ככל שהדבר יידרש, בקשר עם שינויים אשר תבקש עיריית הוד השרון לבצע בתכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019.
5. לשם ביצוע הפעולות לעיל ולהלן במגרש, להופיע בשמנו ובמקומו ולייצגנו בפני כל רשות ממשלתית, עירונית וכל גוף ציבורי ופרטי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין, המפקח על המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, פקיד ההסדר, עיריית הוד השרון, רשויות תכנון, לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ובכל מוסד תכנוני אחר, ולצורך זה ליתן את כל ההצהרות ולחתום על כל המסמכים לרבות חוזים, הסכמים, תעודות, התחייבויות, בקשות, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או בקשה לרישום במקרקעין ו/או בקשות לתיקון רישומים בספרי המקרקעין ו/או על כל מסמך אחר אשר יידרש וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך אחר לשם ביצוע כל האמור בחוזה ובייפוי כוח זה.
6. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל יהיה רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע במגרש.
7. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת הקונה להבטחת זכויותיו במגרש אשר תלויות בביצוע נושא השליחות על פי ייפוי כוח זה, יהיה ייפוי כוח בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו.
8. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה. **ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:**

עיריית תל אביב יפו

אישור:

אני, _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני _____, ת.ז. _____, ו _____, ת.ז. _____, וחתמו בפני בשם עיריית תל אביב יפו, על ייפוי הכוח לעיל.

עו"ד,

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 11 למכרז - נוסח חוזה המכר למגרש 260

ח ו ז ה

שנחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת 2022

ב י ן

עיריית תל אביב - יפו

שכתובתה לצורך חוזה זה:

כיכר רבין, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב 64162
("העירייה")

מצד אחד;

ל ב י ן

בע"מ, חברה מס'

שכתובתה לצורך חוזה זה:

("הקונה")

מצד שני;

- הואיל** והעירייה היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בחלקה, כהגדרתן להלן;
- והואיל** ובהתאם לטבלאות הקצאה ולוחות איזון המהוות נספח לתכנית הר/1310/א, כהגדרתה להלן, הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקה, זכויות, בין היתר, במגרש, כהגדרתו להלן;
- והואיל** והעירייה פרסמה את המכרז, כהגדרתו להלן, בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש;
- והואיל** והקונה הגיש לעירייה הצעה לרכישת זכויותיה של העירייה במגרש, כמפורט בטבלאות ההקצאה ולוחות האיזון, כהגדרתם להלן;
- והואיל** והעירייה קבעה כי הצעת הקונה הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____ ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת 2021;
- והואיל** והעירייה תהיה מוכנה למכור ולהעביר את מלוא זכויותיה במגרש לקונה בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;
- והואיל** וברצון הקונה לרכוש את זכויות העירייה במגרש והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3. תנאי המכרז ונספחיו והצעת הקונה במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.4. לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו.
- 1.5. למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 1.6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה, לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז, הוראות המסמך האחרון שפרסמה העירייה בכתב, תגברנה.
- 1.7. הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:

- 1.7.1. "החלקה" - חלקה 1 בגוש 6442 ;
- 1.7.2. "המגרש" - מגרש מס' 260 לפי תכנית מס' הר/1310/א, התחום בקו מעובה שחור בתשריט ;
- 1.7.3. "המכרז" - מכרז פומבי מס' 173/2021 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו ;
- 1.7.4. "המועד הקובע" - _____ ;
- 1.7.5. "התב"ע" - תכנית הר/1310/א וכל תכנית בנין עיר אחרת שבתוקף במועד הקובע וחלה על המגרש ;
- 1.7.6. "התשריט" - תשריט תיחום המגרש ;
- 1.7.7. "ריבית" - ריבית שנתית בשיעור של 4% מחושבת חודשית ;
- 1.7.8. "ריבית הפיגורים" - ריבית שנתית בשיעור של 8% מחושבת חודשית ;
- 1.7.9. "טבלאות הקצאה ולוחות איזון" - טבלאות הקצאה ולוחות איזון תכנית הר/1310/א המצורף **כנספת מס' 7 למכרז** ;
- 1.7.10. "תכנית הר/1310/א" - תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ;

2. העסקה

- 2.1. העירייה מתחייבת בזה למכור לקונה את כל זכויות הבעלות שלה במגרש והקונה מתחייב בזה לרכוש מאת העירייה את כל זכויות הבעלות שלה במגרש.
- 2.2. מובהר בזאת כי, מגרש 260 תפוס בחלקו, על ידי צד ג'. העירייה פנתה בכתב אל צד ג', בדרישה כי יפנה את מגרש 260. משסירב צד ג' לפנות את המגרש ולמסור את החזקה בו לעירייה, הוגשה כנגדו על ידי העירייה, תביעה לפינוי וסילוק יד בתיק ת.א. 21-03-24657 (בית משפט השלום בנתניה). הנתבע הגיש כתב הגנה לתביעה שהוגשה על ידי העירייה כאמור וכן כתב תביעה שכנגד. צילום כתב התביעה לפינוי, כתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד מצ"ב כנספת מס' 7 לחוזה מכר מגרש 260. לאחר חתימת העירייה על החוזה עם הזוכה בגין רכישת מגרש 260, בהתאם לחוזה מכר מגרש 260, ייכנס הזוכה "בנעלי" העירייה, בכל הקשור להיות מגרש מס' 260 תפוס על ידי צד ג', וכל העלויות, התשלומים, ההוצאות, ההיטלים והאחריות בקשר עם פינוי מגרש מס' 260 וכל הכרוך בכך, לרבות ניהול ההליכים המשפטיים הקשורים בתביעת הפינוי ובתביעה שכנגד יחולו על הזוכה וישולמו על ידו בלבד.
- למען הסר ספק מובהר כי, לאחר חתימת העירייה על החוזה עם הזוכה בגין רכישת מגרש 260, בהתאם לחוזה מכר מגרש 260, על העירייה ו/או מי מטעמה, לא תחול כל אחריות ולא תחול כל חובה, לפינוי המגרש ו/או לתשלום מכל מין וסוג שהוא לצד ג' הנתבע בתביעת הפינוי ו/או בתביעה שכנגד ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/א תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע לכך.
- בהתאם להסכם שנחתם בין העירייה לבין מי הוד השרון בע"מ אשר קיבל תוקף של פסק דין והמצ"ב כנספת 8 לחוזה זה, העירייה זכאית לזיכוי בסך של 3 מלש"ח וזאת בתנאים המפורטים בהסכם אשר קיבל תוקף של פסק דין ("הזיכוי"). הקונה יהיה זכאי לקבל סכום השווה לשיעור של 40% מסכום הזיכוי ואילו העירייה תהיה זכאית לקבל סכום השווה לשיעור של 60% מסכום הזיכוי.

3. הצהרת העירייה

- 3.1. העירייה מצהירה בזאת, כי בכפוף לאמור בסעיף 2.2 לעיל, זכויותיה במגרש הן כמתואר במבוא לחוזה זה וכי הינן חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת כלשהי ותישארנה כך עד לרישום הזכויות במגרש על שם הזוכה וזאת, למעט רישומים הקשורים לקונה.

4. רישום זכויות הקונה במגרש

- 4.1. לאחר מילוי כל התחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולאחר שהמגרש יירשם בלשכת רישום המקרקעין ("הלשכה"), כחלקת רישום נפרדת תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה במגרש ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקונה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הקונה על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבוננו.

4.2. ידוע לקונה, כי אין לעירייה כל מחויבות לרישום כל פרצלציה שהיא, לרבות מכוח תכנית הר/1310/א ו/או לרישום זכויותיה במגרש, לאחר רישומו כחלקת רישום נפרדת, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין כך.

4.3. כל התשלומים, ההוצאות והעלויות בקשר עם רישום המגרש כחלקת רישום נפרדת ו/או רישום זכויות העירייה במגרש ו/או רישום העברת הזכויות במגרש על שם הקונה ו/או פתיחת התיק בלשכת רישום המקרקעין, לשם ביצוע העברת המגרש לבעלות הקונה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך יעשו ע"י הקונה ועל חשבונו, הכל במועדים הקבועים בחוזה.

5. הצהרות הקונה

5.1. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי ראה ובדק את המגרש, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, ומצא שהמגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא במצב טוב ותקין, לשביעות רצונו המלאה.

5.2. הקונה מצהיר כי ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרש וכן את זכויות העירייה במגרש אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרש, לרבות אך לא רק, ביחס לכל האמור בסעיפים 1.1 - 1.5 לפרק ב' למסמכי המכרז, וכן לרבות, אך לא רק, ביחס לשטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרש, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש, לרבות אך לא רק, בהתאם לכל האמור במסמכי המכרז והחוזה על נספחיהם.

5.3. הקונה מצהיר, כי:

5.3.1. ידוע לו כי, המגרש יימסר לו תפוס על ידי צד ג'. העירייה פנתה בכתב אל צד ג', בדרישה כי יפנה את המגרש. משסירב צד ג' לפנות את המגרש ולמסור את החזקה בו לעירייה, הוגשה כנגדו על ידי העירייה, תביעה לפינוי וסילוק יד בתיק ת.א. 21-03-24657 (בית משפט השלום בנתניה). הנתבע הגיש כתב הגנה לתביעה שהוגשה על ידי העירייה כאמור וכן כתב תביעה שכנגד. צילום כתב התביעה לפינוי, כתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד מצ"ב **נספח מס' 7** לחוזה זה. לאחר חתימת העירייה על החוזה עם הקונה בגין רכישת המגרש, בהתאם לחוזה זה, ייכנס הקונה "בנעלי" העירייה, בכל הקשור להיות המגרש תפוס על ידי צד ג', וכל העלויות, התשלומים, ההוצאות, ההיטלים והאחריות בקשר עם פינוי מגרש מס' 260 וכל הכרוך בכך, לרבות ניהול ההליכים המשפטיים הקשורים בתביעת הפינוי ובתביעה שכנגד יחולו על הקונה וישולמו על ידו בלבד.

5.3.2. ידוע לו כי, לאחר חתימת העירייה על החוזה עם הקונה בגין רכישת המגרש, בהתאם לחוזה זה, על העירייה ו/או מי מטעמה, לא תחול כל אחריות ולא תחול כל חובה, לפינוי המגרש ו/או לתשלום מכל מין וסוג שהוא לצד ג' הנתבע בתביעת הפינוי ו/או בתביעה שכנגד.

אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות אך לא רק, באשר להיות המגרש תפוס ולפינוי המגרש כאמור לעיל, הוא לקח את כל האמור לעיל, לרבות היות המגרש תפוס ולרבות ההליכים המשפטיים בחשבון במסגרת הצעתו למכרז והוא מוותר כלפי העירייה ו/או מי מטעמה על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפייה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו בנוגע למגרש.

5.4. הקונה מצהיר בזאת, כי הובא לידיעתו שבהתאם לפרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, ישיבה מס' 2021017, מיום 26.04.2021, נספח מס' 9 למכרז, הוחלט על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להפקיד, בתנאים, את תכנית 423-0781856, "מתחם בית הנערה הוד השרון", במסגרתה, מקדמת עיריית הוד השרון שינוי לתכנית. הקונה מצהיר כי בחן, לרבות באמצעות כל יועץ מקצועי נדרש, את כל ההיבטים ומשמעותם, בקשר לאמור לעיל, בטרם הגשת הצעתו למכרז וחתימת חוזה זה. למיטב ידיעת העירייה, מסמכי תכנית 423-0781856, "מתחם בית הנערה הוד השרון" נמצאים במערכת תכנון זמין. העירייה לא תהא אחראית ולא תהא לה כל חבות בקשר לתכנית זו.

5.5. מובא בזאת לידיעת המשתתפים במכרז כי עיריית ל אביב יפו מכרה במסגרת מכרז מס' 107/2020, את זכויותיה במגרשים 201, 204, 208, 251, 252, 253 ו 254. לאור זאת מופנית בזאת תשומת לב המשתתפים במכרז, כי במסמכי תכנית 423-0781856, "מתחם בית הנערה הוד השרון" לא מצוין, שהעירייה מכרה את מלוא זכויותיה במגרשים מס' 251, 252, 253 ו-254 כהגדרתם בתכנית, וכי יש להתייחס למגרשים אלו ככאלו שלרוכשי מגרשים 251, 252, 253 ו-254 יש זכויות בהם, על כל הכרוך והמשתמע מכך.

5.6. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המגרש הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן אחראים על דיוקם או על שלמותם.

5.7. הקונה מצהיר ומתחייב, כי יפעל במועד הוצאת היתר בניה ראשון במגרש, להפחתת מלוא סכום הזיכוי כהגדרתו בסעיף 2.2 לעיל. הקונה מתחייב להעביר לעירייה, סכום השווה לשיעור של 60% מתוך סכום הזיכוי אשר יופחת בפועל בגין זכאות העירייה לזיכוי וזאת בתוך 14 יום מיום קבלת הזיכוי ע"י הקונה.

6. מסירת החזקה במגרש

6.1. העירייה תמסור את החזקה המשפטית בלבד במגרש (כשהוא תפוס על ידי צד ג') לקונה, בכפוף ובתוך 14 יום מתשלום מלוא התמורה בפועל, כהגדרתה בחוזה זה.

6.2. על העירייה לא תחול כל חבות ו/או אחריות לפינוי המגרש והאחריות המלאה לכך, לרבות כל תשלום הוצאה הכרוכים בכך יחולו על הקונה בלבד.

6.3. לקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה, בשל היות המגרש תפוס על ידי צד ג' והוא מנוע מלתבוע את העירייה בכל תביעה שהיא בשל כך. הקונה לא יהא זכאי לכל סעד שהוא, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בשל היות המגרש תפוס על ידי צד ג'.

7. התחייבויות הקונה

7.1. הקונה ירכוש את זכויות הבעלות במגרש מהעירייה, בכפוף להיותו תפוס על ידי צד ג', ויעבירן על שמו בלשכה בעצמו ועל חשבונו, כאשר יתאפשר הדבר, לרבות לאחר השלמת רישום פרצלציה ורישום המגרש כחלקת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין.

7.2. הקונה מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 8 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.

8. התמורה

8.1. בתמורה לרכישת הזכויות במגרש ישלם הקונה לעירייה סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעתו **נספח מס' 5 למכרז** בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית להלן ("**התמורה**") ובתוספת מע"מ כדין.

8.2. התמורה תשולם על ידי הקונה לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

8.2.1. במעמד חתימתו של הקונה על חוזה זה, ישלם הקונה לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין ("**התשלום הראשון**").

8.2.2. תוך 90 ימים ממועד חתימתו של הקונה על חוזה זה, ישלם הקונה לעירייה באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה, בסך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית צמודה למדד, מחושבים לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("**התשלום השני**").

8.3. בחוזה זה:

8.3.1. "**מדד המחירים לצרכן**" - משמעו מדד המחירים לצרכן, מתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.

8.3.2. "**מדד הבסיס**" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע.

8.3.3. "**המדד החדש**" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם אחרונה לפני מועד פירעונו בפועל של כל תשלום על פי חוזה זה.

8.3.4. "**הפרשי הצמדה למדד**" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

8.4. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את המדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש.

8.5. למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת, בין הצדדים, כי הקונה יהיה רשאי להקדים פירעון תשלומים, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.

8.6. העירייה מצהירה כי היא מלכ"ר.

8.7. לא שילם הקונה את אחד התשלומים באופן ובמועדים המפורטים בסעיף 8.2 לעיל ("**הסכום שבפיגור**"), ישלם הקונה לעירייה את הסכום שבפיגור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, בתוספת ריבית

ובתוספת ריבית הפיגורים, לתקופה שמהמועד בו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור על פי חוזה זה ועד ליום התשלום בפועל. למען הסר ספק, חיוב הקונה בהפרשי הצמדה ו/או בריבית ו/או בריבית פיגורים, לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.

- 8.8. מס ערך מוסף כחוק יתווסף לכל אחד מהתשלומים הנ"ל וישולם ע"י הקונה לעירייה יחד עם כל תשלום.
- 8.9. העירייה תמסור לקונה, עד המועד הקבוע בחוק, לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ, אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין תשלום המע"מ.
- 8.10. סעיף 8 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. מיסים, אגרות ושונות

- 9.1. מס שבח אם יחול בגין העסקה נשוא חוזה זה, יחול על העירייה וישולם על ידה. העירייה תמסור לקונה את אישור מס השבח, המופנה ללשכת רישום המקרקעין, לצורך העברת הזכויות במגרש לקונה, סמוך לאחר קבלתו.
- 9.2. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועד הקבוע לכך בחוק לתשלום.
- 9.3. כל תשלום ו/או הוצאה ו/או אגרה ו/או היטל, מכל מין וסוג שהם, בקשר עם פינוי המגרש, לרבות הליכים משפטיים, יחולו וישולמו על ידי הקונה בלבד. על העירייה לא יחולו כל תשלום ו/או הוצאה ו/או אגרה ו/או היטל, מכל מין וסוג שהם, הנובעים ו/או הקשורים לפינוי המגרש.
- 9.4. כל המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים בין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא נידי ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא נידי, לרבות מס רכוש, החלים ו/או שיוטלו על המגרש בגין התקופה שעד המועד הקובע, יחולו על העירייה וישולמו על ידה וממועד זה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 9.5. היטל השבחה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין כל תכנית בניין עיר ו/או שינוי תכנית בניין עיר ו/או הקלה ו/או שימוש חורג ו/או כל שינוי תכנוני אחר, שאושרו כדין עד המועד הקובע, יחול וישולם על ידי העירייה, ואילו היטל השבחה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין כל תכנית בניין עיר ו/או כל שינוי תכנית בניין עיר ו/או הקלה ו/או שימוש חורג ו/או כל שינוי תכנוני אחר, שאושרו כדין, החל מהמועד הקובע, יחול וישולם על ידי הקונה.
- 9.6. הקונה יישא בכל תשלום שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין, ככל שיידרש, לצורך רישום המגרש כחלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין ו/או לצורך העברת הזכויות במגרש ורישומן על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לרבות אגרות, ככל שיידרשו תשלומים כאלה.
- 9.7. אם לאחר המועד הקובע, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על המגרש ו/או בגין מכירתו, מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר בנוסף לאלה הקיימים ושבתיקוף במועד הקובע, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על הקונה וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלוםם תחול על העירייה.

10. הערת אזהרה

- 10.1. לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 10.2 להלן.
- 10.2. העירייה מסכימה בזה כי רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל, כולל מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 8 לעיל, חתימת העירייה על חוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף 10.3 להלן, יהיה הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על זכויות העירייה בחלקה 1 בגוש 6442, כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו.
- 10.3. במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הקונה בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה זה ופרוטוקול בנוסח **נספח מס' 3** לחוזה זה, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. הקונה מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה למגרש וכן, למחוק את הערת האזהרה ככל ותיירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הקונה ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

11.1. לאחר תשלום מלוא התמורה, תמסור העירייה לקונה, ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח **נספח מס' 6** לחוזה זה, המסמיך ומייפה את כוחם של באי כוח הקונה, לחתום בשמה ובמקומה של העירייה, בין היתר, על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום הערות אזהרה לטובת הקונה ו/או המוסד הפיננסי, כהגדרתו להלן ו/או לטובת רוכשי יחידות מהקונה ו/או לטובת בנקים למשכנתאות מטעם רוכשי היחידות מהקונה, וכן להגיש התנגדויות לשינוי התב"ע.

11.2. רישום הערות אזהרה כאמור, יהיה כנגד המצאת ייפוי כח לעירייה ולב"כ הקונה לצורך ייחוד הערות האזהרה, צמצום הערות האזהרה ומחיקתן בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה זה, בשינויים המחויבים. אין במתן ייפוי כוח כאמור, כדי לגרוע מזכויות העירייה, כל זמן שהינה בעלים של זכויות כלשהן במגרשים הנכללים בתב"ע, להגיש התנגדויות, או לבצע כל פעולה שהיא לגבי המגרשים שנתרו בבעלותה.

מאחר שההסמכה על פי ייפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה, הינה גם, אך לא רק, לצורך הבטחה של תשלום מלוא התמורה לעירייה, הרי שבכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה בפועל, בהתאם להוראות מסמכי המכרז וחוזה המכר, העירייה מתחייבת כי לא תעשה שימוש בייפוי הכוח, **נספח מס' 2** לחוזה, לצורך מחיקת הערת האזהרה, אולם תוכל לעשות בו שימוש להסמכות האחרות הקבועות בייפוי הכוח.

12. העברת זכויות הקונה/שעבודן/המחאתן

12.1. הקונה אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו, או כל חלק מהן על פי חוזה זה, קודם לתשלום מלוא התמורה ולחתימת העירייה על חוזה זה.

12.2. נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה

12.2.1. על אף האמור בסעיף 12.1 לעיל, אם יחפוץ הקונה ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("המוסד הפיננסי") לצורך רכישת המגרש ומימון הקמת הפרויקט במגרש ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה, אזי תחתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתה), בכפוף לפירעון התשלום הראשון בפועל, על ידי הקונה לעירייה, במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים **המצטברים** הבאים:

12.2.1.1. התשלום הראשון ישולם באמצעות הון עצמי, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הקונה;

12.2.1.2. כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח **נספח מס' 4** לחוזה זה ויחתם רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל וחתימת העירייה על חוזה זה;

12.2.1.3. כל תשלום מהמוסד הפיננסי על חשבון התמורה ישולם ישירות לעירייה;

12.2.1.4. המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרישום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות הקונה במגרש, לאחר קבלת כתב התחייבות העירייה כאמור לעיל, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה כתב הסכמה בנוסח אשר יסוכם בין העירייה לבין המוסד הפיננסי לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור;

12.2.2. הקונה בלבד נושא באחריות לקבלת מלוא המימון בגין תשלום התמורה, או כל חלק ממנה מהמוסד הפיננסי ואי קבלת המימון, או כל חלק ממנו, מהמוסד הפיננסי, מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועדים הקבועים בחוזה זה על ידי הקונה, ו/או לביטול חוזה זה על ידי הקונה, והקונה ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

12.2.3. אי העמדת מימון בגין תשלום התמורה, או חלקה, או עיכוב בהעמדת המימון, או חלקו, עקב היות המגרש תפוס על ידי צד ג', לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועדים הקבועים בהסכם זה על ידי הקונה, ו/או לביטול חוזה זה על ידי הקונה, והקונה ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

12.3. לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל, על ידי הקונה לעירייה, על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה הקונה זכאי להעביר לצד שלישי ("הנעבר"), את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו ו/או חלקן על פי חוזה זה, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר**:

- 12.3.1. הקונה עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד ;
- 12.3.2. הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל ההתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 10.3 לעיל, חתום על ידי הנעבר ;
- 12.3.3. ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות הקונה, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב ;
- 12.3.4. האמור לעיל בסעיף 12.3 זה יחול, עד מועד רישום הבעלות במגרש על שם הקונה.
- 12.3.5. בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה, על פי מסמכי המכרז וחוזה המכר וקיום כל ההתחייבויות הרוכש כלפי העירייה, אזי מכירת יחידות בנויות, בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה, למכירה כאמור.
- 12.4. הקונה יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או ההמחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.
- 12.5. סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. הפרות

- 13.1. הצדדים מסכימים בזה, כי סעיפים 5, 7, 8, 9, 10 ו-12 לחוזה זה הינם סעיפים עיקריים בחוזה זה אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- 13.2. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.
- 13.3. במקרה שהקונה לא ישלם את התמורה, על פי הוראות חוזה זה, על אף התראה של ארבעה עשר (14) ימים שניתנה לו, תהיה העירייה, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה, רשאית לבצע כל אחת מהפעולות להלן או כולן ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים לזכותה לפי חוזה זה ו/או הדין ומבלי שלקונה תהא כל טענה ו/או תביעה כלפיה :
- 13.3.1. לבטל את ההחלטה בדבר הכרזת הצעת הקונה במכרז כהצעה הזוכה, ובמידת הצורך לבטל חוזה זה.
- 13.3.2. למכור את המגרש לאחר.
- 13.3.3. לתבוע מן הקונה את מלוא הנזקים אשר נגרמו לה בגין אי תשלום התמורה.
- 13.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לקונה על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הקונה לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לקונה ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

14. הוראות כלליות

- 14.1. **ויתור או שינוי**
- 14.1.1. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי החוזה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 14.1.2. שום ויתור או הימנעות מפעולה במועדה או ארכה שתינתן, לא יחשבו ויתור של צד על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.
- 14.2. **תיקון לחוזה**
- כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.
- 14.3. **קיצוץ**
- 14.3.1. הקונה מוותר בזה על כל זכות קיצוץ שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.
- 14.3.2. העירייה תהיה זכאית לקצוץ ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שגיע לה מן הקונה מתוך כספים שיגיעו ממנה לקונה, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום

שהיא עלולה לשאת בו ו/או תישא בו בגין מעשי ו/או מחדלי הקונה, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

14.4. תשלום במקום הצד האחר

14.4.1. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלומו חל על פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.

14.4.2. שילם צד סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר. הצד המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה יישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, הפרשי הצמדה למדד וריבית צמודה למדד בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוז).

14.5. סמכות שיפוט והדין החל

14.5.1. הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.
14.5.2. הסמכות הייחודית לדון בכל עניין הנוגע לחוזה זה או הנובע ממנו מוקנית לבית המשפט המוסמך מבחינה עניינית בעיר תל אביב-יפו ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר בעניין זה.

14.6. מיצוי התנאים המוסכמים

חוזה זה מכיל, מגלם, ממוזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא חוזה זה שניתנו או נעשו על-ידי הצדדים לפני כריתת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בחוזה זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חוזה זה.

15. הודעות

15.1. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
15.2. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 3 ימי עסקים, ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל.

16. כתובות הצדדים

16.1. העירייה - עיריית תל אביב – יפו, רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל-אביב ;
16.2. הקונה - בע"מ, רחוב _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____ העירייה
_____ הקונה

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ה"ה _____ ת.ז. _____, חתמו בפני על חוזה זה בשם הקונה, כי התקבלו במוסדותיו המוסמכים של הקונה כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות הקונה בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת הקונה או שמו המודפס, מחייבת את הקונה.

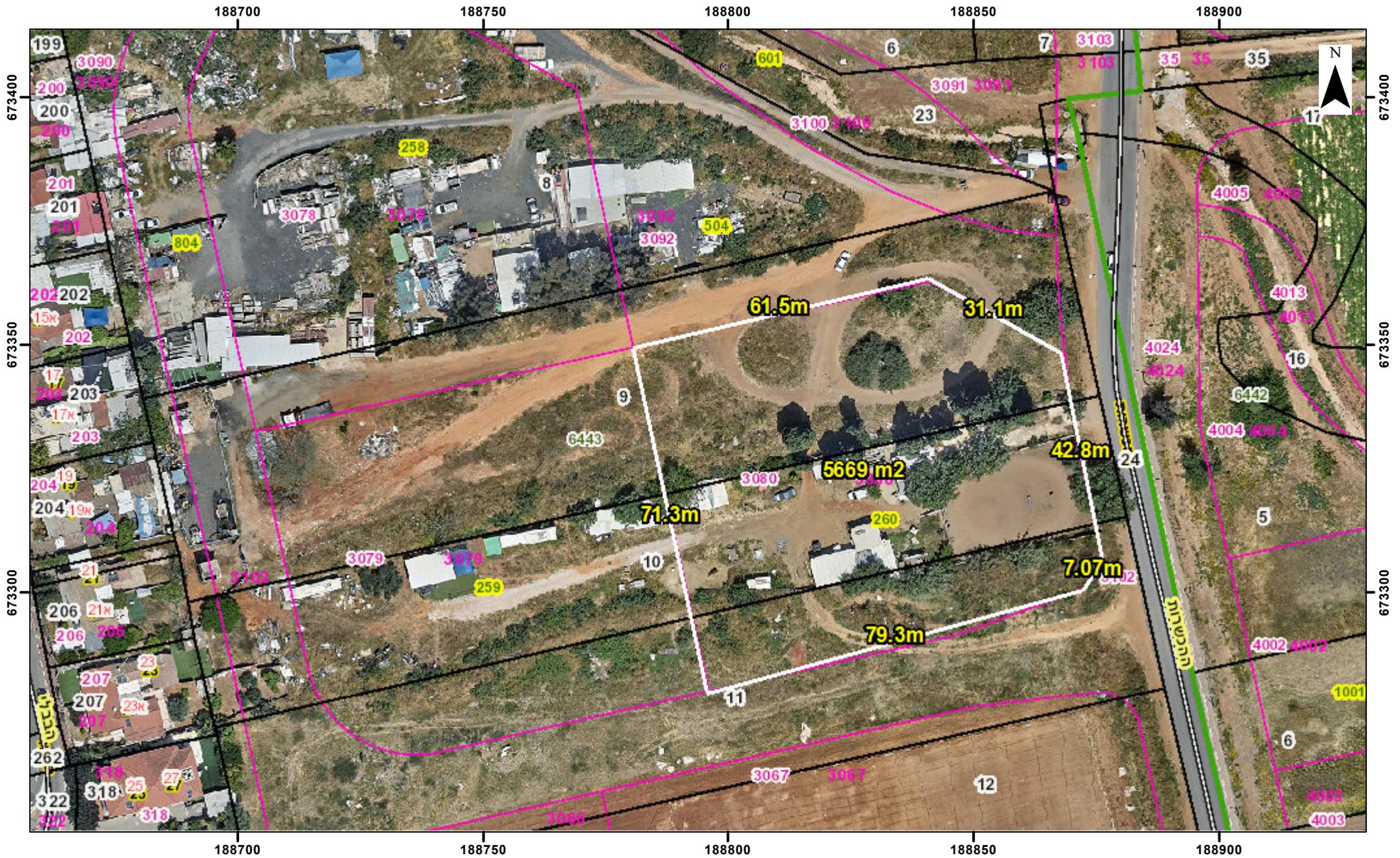
_____ עו"ד

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 1 לחוזה מכר מגרש 260 - תשריט המגרש



גבול השיפוט
 חלקות
 מגרשים מתבע
 חלקות תבע
 מספרי מגרשים מתבע
 רחובות
 גבולות גושים
 מספרי בתים
 גבול השיפוט
 חלקות
 מגרשים מתבע
 חלקות תבע
 מספרי מגרשים מתבע
 רחובות
 גבולות גושים
 מספרי בתים

מקרא

תשריט זה אינו קביל לצרכים משפטיים
למידע נוסף יש לפנות למשרד הרשות

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 2 לחוזה מכר מגרש 260 – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

נספח מס' 2 לחוזה מכר מגרש 260

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

הואיל: וביום _____ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה ("החוזה"), בקשר עם המגרש הידוע כמגרש מס' 260 על פי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ("המגרש").

והואיל: ובהתאם לסעיף 10 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה **נספח מס' 2** לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על המגרש;

לפיכך: אנו הח"מ, _____ בע"מ, **חברה מס'** _____ כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם בהרב ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או שני לוי – גצוביץ ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי ו/או אפרת הרמן ו/או _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:

21. להסכים או לגרום לפיצול המגרש, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשיך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה").

22. לרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.

23. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או לייחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המגרש ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.

24. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.

25. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.

26. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.

27. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.

28. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.

29. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

30. נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ בחודש _____ שנת _____

הקונה

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 3 לחוזה מכר מגרש 260 – נוסח פרוטוקול הקונה למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

נספח מס' 3 לחוזה מכר מגרש 260

פרוטוקול הקונה למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' _____ ("החברה")
פרוטוקול
של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת המגרש, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה ומאחר שרישום זכויות החברה במגרש בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת רישום פרצלציה:

31. לאשר מתן ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב-יפו ולעורך דין _____ ("עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר למגרש, לרבות רישום המגרש על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמנה לטובת החברה ("ייפוי הכוח").

32. להסמיך את _____, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של _____ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

יו"ר הדירקטוריון

אישור עו"ד

כיועצה המשפטי של החברה, הריני לאשר בזה כי המסמך לעיל הינו עותק נכון של החלטת דירקטוריון החברה הנ"ל, כי החברה רשומה כדין ומספרה הוא _____, וכי החברה פעילה וקיימת וההחלטה לעיל נעשתה במסגרת סמכויותיה.

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

עו"ד

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 4 לחוזה מכר מגרש 260 – נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי

נספח מס' 4 לחוזה מכר מגרש 260

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי

לכבוד	לכבוד	לכבוד
לשכת רישום המקרקעין פתח תקוה	("הלווה")	("המלווה")
<p>הנדון: כתב התחייבות לרישום משכנתה חוזה מתאריך _____ בין עיריית תל אביב-יפו ("העירייה") לבין הלווה ("החוזה") למכירת זכויות העירייה במגרש, כהגדרתו להלן, מכוח תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ("הממכר") <u>זכויות העירייה במגרש מס' 260 לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון ("המגרש")</u></p>		
הואיל	והמלווה הסכים להעמיד לטובת הלווה, הלוואות, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים אחרים, בין היתר, לצורך תשלום התמורה כהגדרתה בחוזה ומילוי יתר התחייבויות הלווה בחוזה ("ההלוואה");	
והואיל	והלווה יהיה זכאי לרישום זכויות הבעלות במגרש על שמו בהתאם ובכפוף לתנאי החוזה שבנדון;	
<p><u>לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:</u></p>		
33.	מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה במגרש, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות במגרש מהעירייה ללווה ולרישום משכנתה לטובת המלווה על זכויות הלווה במגרש ("המשכנתה"), אשר תירשם כאמור להלן.	
34.	אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתה במועד רישום העברת הזכויות במגרש מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.	
35.	אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתה, כאמור לעיל, תירשם, לאחר פירעון התשלום הראשון על פי חוזה המכר בפועל ומסירת כתב התחייבות זה חתום לידי המלווה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המלווה בידי העירייה כתב הסכמה חתום על ידי המלווה ומאומת כדן, בנוסח שיסוכם בין העירייה לבין המלווה, לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור.	
36.	אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות במגרש על שם הלווה, ללא רישום המשכנתה והכל בכפוף לאמור בחוזה.	
37.	התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימת החוזה על ידי העירייה ועד לרישום זכויות הלווה במגרש, בהתאם להוראות החוזה.	
38.	כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשתמע.	
39.	על התחייבות זו יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו. מקום השיפוט הייחודי של כל תובענה ו/או הליך אחר שעל פי התחייבות זו יהא אך ורק בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב-יפו.	
40.	כל הודעה בקשר עם כתב התחייבות זה, תימסר לעירייה באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה והיועץ המשפטי לעירייה.	
	<hr/>	<hr/>
	מנהל אגף הנכסים בשם ראש העירייה	מנחם לייבה מנכ"ל העירייה

אני מאמת/ת את חתימות מורשי עיריית תל אביב-יפו ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את עיריית תל אביב-יפו.

חתימת עו"ד

תאריך

אנו מבקשים לרשום בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום המשכנתה.

חתימת המלווה

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת, כי נציגי המלווה חתמו בפני ביום _____, על הסכמתם לאמור
במסמך לעיל.

חתימת עו"ד

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 5 לחוזה מכר מגרש 260 - נסח רישום מקרקעין של חלקה 1 בגוש 6442



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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	68,793.00	מירי
הערות רשם המקרקעין		
עד תאריך 6.9.45 הרישום היה באנגלית		

בעלויות

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

הערות

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

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

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39462/2021/1	12/07/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ג.ז. מדף 30 בע"מ	חברה	516345691
הערות: התחייבות מיום: 30.06.2021 קרקע במגרשים 204,208,251,252,253 ו-254					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39469/2021/1	12/07/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
שם הלוחה					
ג.ז. מדף 30 בע"מ					
סכום					
ללא הגבלת סכום					

19/10/2021
י"ג חשון תשפ"ב
שעה: 14:27

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 282593

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

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46760/2021/1	12/08/2021	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: הסכם מיום 25.5.2021	גינדי מגורי יוקרה בע"מ	חברה	515821767

על כל הבעלים

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 6 לחוזה מכר מגרש 260 - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח מס' 6 לחוזה מכר מגרש 260

נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961

אנו הח"מ עיריית תל אביב יפו, מייפים בזה את כוחם של עוה"ד _____, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ("מיופי הכוח"), לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למכירת מלוא זכויותינו (במושעא), במגרש הידוע כמגרש מס' 260 על פי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ("המגרש"), בהתאם לחוזה מכר מתאריך _____ ("החוזה"), בינינו לבין _____ בע"מ, חברה מס' _____ ("הקונה"), כדלקמן:

9. להעביר ו/או לרשום על שם הקונה את מלוא זכויותינו במגרש, באופן ובתנאים כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות, ההסכמות והמסמכים הדרושים לשם כך וכן לבצע כל פעולה הנדרשת לשם כך.

10. לרשום על המגרש הערת אזהרה לטובת הקונה בגין החוזה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת גורם פיננסי מממן אשר יעמיד מימון לקונה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות מהקונה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת גורמים פיננסיים מממנים אשר יעמידו מימון לרוכשי יחידות מהקונה, ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לרישום הערת אזהרה כאמור ו/או על הסכמות לרישום הערות אזהרה כאמור, על זכויותינו במגרש.

11. להגיש בקשות להיתר בניה על המגרש ו/או פעולה תכנונית אחרת בקשר עם המגרש.

12. להגיש התנגדות בקשר למגרש, לכל רשות תכנון מוסמכת ו/או ערכאה שיפוטית, ככל שהדבר יידרש, בקשר עם שינויים אשר תבקש עיריית הוד השרון לבצע בתכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019.

13. לשם ביצוע הפעולות לעיל ולהלן במגרש, להופיע בשמנו ובמקומנו ולייצגנו בפני כל רשות ממשלתית, עירונית וכל גוף ציבורי ופרטי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין, המפקח על המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, פקיד ההסדר, עיריית הוד השרון, רשויות תכנון, לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ובכל מוסד תכנוני אחר, ולצורך זה ליתן את כל ההצהרות ולחתום על כל המסמכים לרבות חוזים, הסכמים, תעודות, התחייבויות, בקשות, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או בקשה לרישום במקרקעין ו/או בקשות לתיקון רישומים בספרי המקרקעין ו/או על כל מסמך אחר אשר יידרש וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך אחר לשם ביצוע כל האמור בחוזה ובייפוי כוח זה.

14. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל יהיה רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע במגרש.

15. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת הקונה להבטחת זכויותיו במגרש אשר תלויות בביצוע נושא השליחות על פי ייפוי כוח זה, יהיה ייפוי כוח בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו.

16. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה. **ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:**

עיריית תל אביב יפו

אישור:

אני, _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני _____, ת.ז. _____, ו _____, ת.ז. _____, וחתמו בפני בשם עיריית תל אביב יפו, על ייפוי הכוח לעיל.

עו"ד,

תאריך

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 173/2021

מכירת זכויות עיריית תל אביב יפו, במגרשים 103, 104 ו-260
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

נספח מס' 7 לחוזה מכר מגרש 260 – תביעת הפינוי, כתב הגנה ותביעה שכנגד

כתב תביעה בסדר דין רגיל

תאריך החתימה על המסמך 9/3/2021

ת.א. 24657-03-21

בבית משפט השלום בנתניה

חלק ראשון

התובעת: עיריית תל אביב-יפו מס 500250006

ע"י היועץ המשפטי לעירייה עו"ד עוזי סלמן
רחוב אבן גבירול 69 תל אביב
וע"י ב"כ אלון גרוסבויס מ.ר. 30195
גרוסבויס, אזולאי – משרד עורכי דין
מרחוב הארבעה 8, תל אביב 6473908
טל: 03-6952008 ; פקס: 03-6966283
alon@g-a-law.com

- נגד -

הנתבע: בבר בוזגלו רגב ת.ז. 067957167

מרחוב ההכשרות 1 הוד השרון

סוג התביעה: פינוי וסילוק יד

סכום האגרה: 654 ש"ח

הליך נוסף: לא קיים

הזמנה לדין

הואיל והתובעות הגישו כתב תביעה זה נגדך, את/ה מוזמן/נת להגיש כתב הגנה בתוך 60 ימים מיום שהומצא לך כתב תביעה זה.

לתשומת ליבך, אם לא תגיש/י כתב הגנה, אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 תהיה לתובעת/ת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

חלק שני (לא יעלה על 2 עמודים)

הצדדים:

1. התובעת הינה עירייה כמשמעותה בפקודת העיריות (נוסח חדש) התשכ"ד-1964, והיא בעלת זכויות במקרקעין הנמצאים בתחום עיריית הוד השרון, אשר הוקצו לה לפי תכנית הר/1310/א אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 8522 בתאריך 14/11/19 (להלן: "התכנית"), ובהם מגרש 260 לפי התכנית (להלן: "המגרש").
2. הנתבע מחזיק במבנים שונים הבנויים בבניה קלה ומאולתרת וללא היתר בניה ובשטח בתחום המקרקעין שהוקצו לתובעת על פי התכנית (במגרש 260).

הסעד המבוקש:

3. בית המשפט הנכבד מתבקש לזמן את הנתבע לדין ולהורות לו, כדלקמן:

3.1. לסלק את ידו ו/או כל מי מטעמו ולפנות, על חשבונו, את המגרש לרבות השטח התפוס ו/או החלקה בתחום המגרש וכל חלק מהם, פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם וחפץ, ולמסור את החזקה בהם לידי התובעת כשהם נקיים מכל מבנה, אדם ו/או חפץ באופן מיידי (לרבות פינוי ההריסות).

3.2. להתיר לתובעת ו/או למי מטעמה, לתפוס ולפנות את המגרש ו/או החלקה בתחום המגרש ו/או השטח התפוס ולפנות מהם את הנתבע וכל מי מטעמו ו/או את כל הבנוי עליהם וכל חפץ הנמצא בהם, אם לא יעשה כן הנתבע ולהשית על הנתבע את כל הוצאות התובעת.

3.3. לחייב את הנתבע בהוצאות משפט ובשכ"ט עו"ד בצירוף הצמדה וריבית מיום הגשת כתב תביעה זה ועד ליום התשלום בפועל.

העובדות הנחוצות לתביעה ומתי נולדה:

4. התובעת היא בעלת הזכויות במגרש 260 אשר הוקצו לה בטבלאות ההקצאות של תכנית הר/1310/א שאושרה למתן תוקף בתאריך 11/6/19.
5. הנתבע מחזיק במספר מבנים הבנויים בבניה קלה ומאולתרת, שנבנו ללא היתר בניה ובשטח בתחום מגרש 260 בשטח חלקה ישנה 10 בגוש 6443 (טרם נרשמה הפרצלציה לפי תכנית הר/1310/א).
6. לנתבע אין כל זכות במגרש 260.
7. התובעת דרשה מהנתבע במכתב מיום 28/7/20 כי יפנה את המגרש וימסור את החזקה בשטח לידיה אך נענתה בשלילה ועל כן הוגשה תובענה זו.
8. עילת התביעה מתחדשת וקמה מידי יום, החל ממועד דרישת הפינוי.

חלק שלישי (לא יעלה על 9 עמודים)

9. התובעת הינה עירייה כמשמעותה בפקודת העיריות (נוסח חדש) התשכ"ד–1964, והיא בעלת זכויות במקרקעין הנמצאים בתחום עיריית הוד השרון, וחלה עליהם תכנית הר/1310/א אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 8522 בתאריך 14/11/19 (להלן: "התכנית").

תשריט התכנית מצורף **כנספח 1**; תקנון התכנית מצורף **כנספח 2**.

10. על פי לוח החלוקה והאיזון שנערכו לתכנית, זכאית התובעת חלף המקרקעין שהיו בבעלותה, למספר מגרשים על פי התכנית, וביניהם מגרש מספר 260 (להלן: "המגרש"), הכול כמפורט בלוח החלוקה והאיזון.

לוח החלוקה והאיזון מצורף **כנספח 3**; קטע מוגדל מתשריט התכנית המראה את מגרש 260 מצורף **כנספח 4**.

11. בסיור שנערך על ידי עובדי התובעת לבחינת המגרשים להם זכאית התובעת, התברר כי מגרש 260 תפוס בחלקו באמצעות מבנים (צריף / מחסן / אורווה / סככה) הבנויים בבניה קלה ומאולתרת, ובשטח מגודר ככל הנראה לצורך רכיבה על סוסים.

תמונות של המבנים המאולתרים והגידור מצורפות **כנספח 5**.

12. נמצא כי הנתבע מחזיק במבנים הנ"ל, כי המבנים הנ"ל נמצאים בחלקה 10 בגוש 6443 (להלן: "החלקה" ו/או "השטח התפוס"), כי המבנים בנויים ללא כל היתר בניה, כי הנתבע אינו נמנה על בעלי הזכויות הרשומים בחלקה 10 בגוש 6443 ו/או בטבלת ההקצאות, וכי לנתבע אין כל זכות להחזיק בשטחה של חלקה 10 בגוש 6443 ו/או במגרש ו/או בחלק מהם.

תצלום אוויר של חלקה 10 בגוש 6443 מאתר המפות הממשלתי מצורף **כנספח 6**; נסח רישום של חלקה 10 בגוש 6443 מצורף **כנספח 7**.

13. התובעת פנתה אל הנתבע במכתב מתאריך 28/7/2020, ודרשה כי יפנה את השטח התפוס. במכתב תשובה מיום 26/8/2020 השיב הנתבע באמצעות ב"כ כי הוא מחזיק בחלקה 10 בגוש 6443 כבר רשות מאת "הבעלים המקוריים והחוקיים של הקרקע" וכי הרישום של בעלי הזכויות כפי שהוא בנסח רישום המקרקעין "אינו נובע מעסקאות לגיטימיות שבוצעו בקרקע" וכי קיים "חשד כבד למעשים פליליים".

פניית התובעת מתאריך 28/7/2020 מצורפת **כנספח 8**; תשובת הנתבע מתאריך 26/8/2020 מצורפת **כנספח 9**.

14. במכתב מיום 16/9/2020 דחתה התובעת את הטענות וחזרה על דרישתה לפינוי השטח התפוס.

15. עד להגשת תביעה זו הנתבע לא פינה את השטח התפוס ו/או החלקה ו/או המגרש ולא מסרו לידי התובעת, ולפיכך לא נותרה לתובעת ברירה אלא להגיש תובענה זו.
16. על פי התכנית לתובעת הזכות להחזיק במגרש (ובחלקה בתוכו), לבקש היתרי בניה ולבנות בו (התכנית היא תכנית שמכוחה אפשר להוציא היתרים או הרשאות).
17. לנתבע אין כל זכויות בשטח התפוס ו/או בחלקה ו/או במגרש ו/או במקרקעין אותם הוא תופס, והוא מחזיק בשטח התפוס ו/או בחלקה ו/או עושה בו שימוש ללא כל זכות ו/או רשות כלשהי, ללא הסכמת התובעת ובניגוד לרצונה. הנתבע עושה דין לעצמו, והנו בגדר של פולש למקרקעין ומסיג גבול, כמשמעות הדבר בסעיף 29 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש), ועליו לפנות לאלתר את החלקה ו/או את השטח התפוס ו/או המגרש וכל חלק מהם.
18. בהתאם ולפי כל האמור לעיל וכן בהתאם לסעיפים 16 ו-17 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969, תדרוש התובעת מן הנתבע ו/או כל מי מטעמו לפנות את המגרש לאלתר ולמסור את השטח התפוס וכל חלק מן המגרש בו הם מחזיקים לידי התובעת כשהוא נקי ופנוי מכל אדם ו/או חפץ השייך לנתבע ו/או למי מטעמו, על מנת שיתאפשר לתובעת השימוש במגרש בהתאם ליעודו, ללא כל הפרעה מצד הנתבע ו/או מי מטעמו.
19. התובעת תבקש פיצול סעדים על מנת שתוכל לתבוע דמי שימוש ראויים וכן את כל נזקה אשר טרם התגבשו במלואם.
20. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה בין היתר נוכח מהותה, הסעד המתבקש בה ומקום המקרקעין.
21. לפיכך ומכל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבע לדין וליתן לתובעת את הסעדים כמפורט בכתב תביעה זה, וכן לחייבו בהוצאות ובשכר טרחת עו"ד.


ב/ יניב אזולאי, עו"ד

ב"כ התובעת

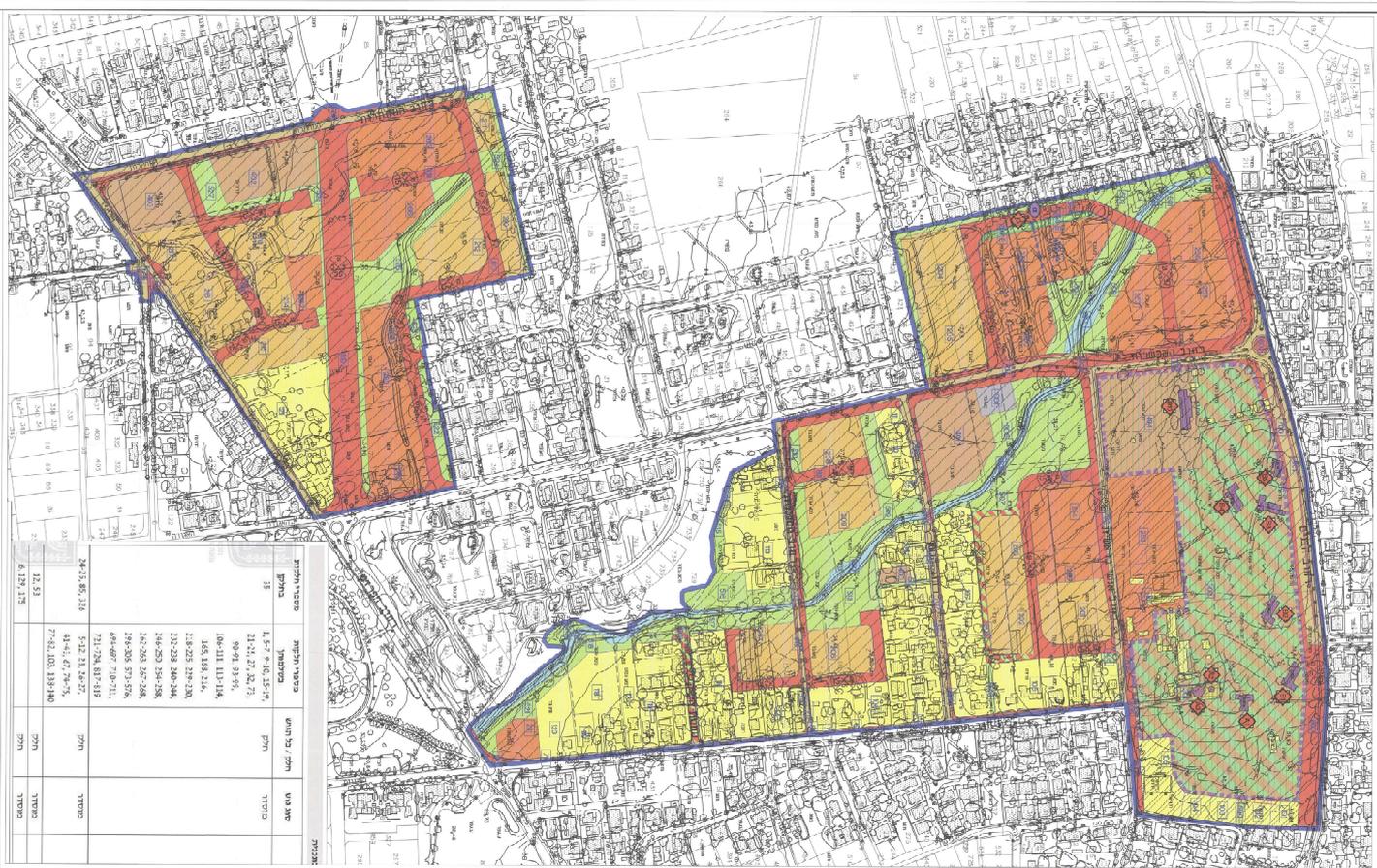

אלון גרוסבויים, עו"ד

תוכן עניינים

עמוד	
6	תשריט תכנית הר/1310/א מצורף <u>כנספח 1</u> ;
8	תקנות תכנית הר/1310/א מצורף <u>כנספח 2</u> ;
44	לוח החלוקה והאיזון מצורף <u>כנספח 3</u> ;
56	קטע מוגדל מתשריט התכנית המראה את מגרש 260 מצורף <u>כנספח 4</u> ;
58	תמונות של המבנים המאולתרים והגידור מצורפות <u>כנספח 5</u> ;
61	תצלום אוויר של חלקה 10 בגוש 6443 מצורף <u>כנספח 6</u> ;
63	נסח רישום של חלקה 10 בגוש 6443 מצורף <u>כנספח 7</u> ;
71	פניית התובעת מתאריך 28/7/2020 מצורפת <u>כנספח 8</u> ;
76	תשובת הנתבע מתאריך 26/8/2020 מצורפת <u>כנספח 9</u> ;
79	מכתב מיום 16/9/2020 מצורף <u>כנספח 10</u> ;

נספח 1

תשריט הר / 1310



מספר חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)	מספר חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)
1	1,578.16	15.95	24	5,312.21	26.27
2	21,214.27	22.72	25	43,441.67	29.75
3	89,491.89		26	77,442,103	189,180
4	106,311.11	11.14	27	721,726	817,419
5	168,188.24		28		
6	2,825.22	229.20	29		
7	232,238.84	194.14	30		
8	246,252.15	138.18	31		
9	247,243.27	138.18	32		
10	279,205.57	157.57	33		
11	48,467.70	71.11	34		
12	721,726	817,419	35		
13	5,312.21	26.27	36		
14	43,441.67	29.75	37		
15	77,442,103	189,180	38		
16	24,245,853.28		39		
17	12,123		40		
18	6,122,128		41		

מצב מוצע
1:1250

נספח 2

תקנון הר / 1310

4098222-1

נבדק וניתן להפקיד לאחסן
החלטת הוועדה המחוזית לענין מיוס
8/9/19
מתכנית המחוז
תאריך 11/10/19

1

תכנית מס' הר/1310/א
כפר הדר הוד-השרון

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/1310/א

כפר הדר הוד-השרון

2 חלונות
35

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית מחוז מרכז
10-11-2019
נתקבל

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>מינהל התכנון-מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' הר/1310/א התכנית מאושרת-מכתב טענה 108 (ג) לחוק ביום 21.10.18, 8.9.19 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

--	--

18.10.2018

עמוד 1 מתוך 35

דברי הסבר לתוכנית

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"כפר הדר" הוד השרון
1.1	מספר התוכנית	הר/1310/א
1.2	שטח התוכנית	619.055 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים לתוקף
	מספר מהדורה בשלב	6 בשלב מילוי תנאים לתוקף.
	תאריך	27.7.15, 2.7.2015, 8.11.2012, 21.10.12, 22.2.2012, 11.12.2011, 20.12.2011, 1.2.2012, 21.2.2012, 8.12.2011, 11.10.2011, 14.9.2011, 4.9.2011, 17.5.2011, 1.11.2009, 6.7.2008
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית מתאר מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

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

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	לא רלוונטי	מספר גוש
--------------	------------	----------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	לא רלוונטי	מספר תוכנית
------------------	------------	-------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.3.42	1180	תכנית זו משנה את התכניות המפורטות כאן עפ"י המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכניות המפורטות כאן חלות על שטח התכנית כל עוד לא שונו בתכנית זו.	שינוי	R6
7.11.74	2057			הר/167
25.12.87	3511			הר/2/260
05.07.92	4022			הר/3/260
23.5.68	1452			הר/1/260
28.10.93	4154			הר/45
24.5.01	4984			הר/5
12.6.88	5365			הר/54
25.6.64	1100			הר/98
15.2.05	5367			הר/1304
27.5.03	5189	תכנית זו כפופה לתכניות הר/1002, הר/מק/160/ת/8/ב לנושאים המפורטים בתכניות הללו.	כפיפות	הר/1002
26.8.99	4798			הר/מק/160/ת/8/ב

1.7 מסמכי התוכנית

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

18.10.2018

עמוד 6 מתוך 35

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

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

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	09-7739655		09-7759666	רחוב בן גמלא יהושע 28, הוד השרון		ועדה מקומית הוד-השרון				ועדה מקומית הוד-השרון	• עורך ראשי
brlv@brlv.co.il	03-6290514	054-5327911	03-6200730	רחוב דרויאנוב, 5 תל-אביב	ח.פ. 511650426	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	34716	054665880	עדן בר	אדריכל	
Office.ydls@gmail.com	09-7674406	054-4250056	09-7670772	רחוב דמנה 8 הוד-השרון		י. דוידובסקי אתוקות בע"מ מדידות גיאודטיות	547		יאיר דוידובסקי	מודד מוסמך	• מודד
glotan@netvision.net.il	03-6775594		03-6775591	ראש פינה 37 רמת-גן		גבריאיל לוטן מהנדסים בע"מ			גבריאיל לוטן	מהנדס	יועץ תנועה
Ofer-w@bj-is.com	04-8603601	052-8393622	34-8603600	דרך העצמאות 31, חיפה	ח.פ. 512736612	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	37033	055971840	עפר ורטלסקי	מהנדס	יועץ ביוב וניקוז
office@moriasekely.co.il	03-5664005		03-5664006	רחוב מונטיפיורי 42, תל-אביב		מוריה סקלי אדריכלות בע"מ				אדריכל נוף	יועץ נוף
r-shamay@inter.net.il	03-5752041		03-5752033	רחוב בן-גוריון 2, רמת-גן מגדל בסר 1		שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ			שאול רוזנברג	שמאי	שמאי
mimar@012.net.il	077-6262862	054-5269908	072-2510049	קיבוץ גלילות 23 (קומה 4), תל-אביב		מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ			נאור מימר	אדריכל	יועץ שימור
dryy@zahav.net.il	02-5703325	054-9107292	02-6516115	שורק 34, צור הדסה		ד"ר רקפת הדר גבאי			רקפת הדר גבאי	ד"ר	אגרונומית

1.9 הגדרות בתוכנית

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

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

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

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

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

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

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

2.1.1 הקמת שכונת מגורים בת 2496 יח"ד.

2.1.2 יצירת פארק לאורך נחל הדר.

2.1.3 שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במתחם בית הנערה.

2.1.4 התווית רחוב הפרדס מצפון לתוואי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

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

1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז בהיקף של כ-94 ד', הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנייה ציבורי המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף יחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.
2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם, בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחיה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון "האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי ויגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק "ארבע העונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
4. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כמסומן בתשריט.
5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
6. יעוד שטחים לבנייה ציבור.
7. קביעת גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
8. קביעת עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המירבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.
9. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.
10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.

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

18.10.2018

עמוד 10 מתוך 35

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
איחוד וחלוקה (חלק)		101-105 – הוראות מיוחדות	101-121	מגורים א'
איחוד וחלוקה			201-217	מגורים ב'
איחוד וחלוקה	251, 252 הוראות מיוחדות	258B – שפ"פ	251-267	מגורים ג'
איחוד וחלוקה		מבנים לשימור	300, 301	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
איחוד וחלוקה (חלק)			400-404	מבנים ומוסדות ציבור
איחוד וחלוקה (חלק)		מבנה לשימור (עמדת שמירה של ההגנה) בתא שטח 532	500-527	שטח ציבורי פתוח
איחוד וחלוקה			600-604	נחל/תעלה/מאגר מים
איחוד וחלוקה (חלק)			700-716	דרכים מאשרות
איחוד וחלוקה (חלק)		מבנה לשימור (עמדת שמירה של ההגנה) בתא שטח 834	800-823	דרכים מוצעות
איחוד וחלוקה			901, 900	דרך משולבת
איחוד וחלוקה			1001	מסחר

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

3.2 טבלת שטחים

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

4 יעודי קרקע ושימושים

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

18.10.2018

עמוד 13 מתוך 35

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

18.10.2018

עמוד 14 מתוך 35

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

אזור מגורים ב', אזור מגורים ג'	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים	
הוראות	4.2.2
<p>בתאי שטח 201, 206-209, 212, 215-217 : מבנה מטיפוס A קומת מרתף, קומת קרקע + 3 קומות + קומת "פנטהאוז" חלקית, ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>בתאי שטח 213, 214, 251-267 : מבנה מטיפוס B קומת מרתף, קומת קרקע + 5 קומות + קומת "פנטהאוז" חלקית, ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>בתאי שטח 202, 203, 210, 211 : מבנה מטיפוס C קומת מרתף, קומת קרקע + 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה של 8.0 מ' מקונטור הקומה הטיפוסית הפונה לתאי שטח 106 ו-107 ולחלקות</p>	גובה מבנים א.

<p>הגובלות שאינן בתחום התכנית (בהתאמה).</p> <p>בתאי שטח 204, 205 : במבנים הפונים לצפון: מבנה מטיפוס A: קומת קרקע + 3 קומות + קומת 'פנטהאוז' חלקית ששטחה לא יעלה על 70% משטח קומה טיפוסית.</p> <p>במבנים הפונים לדרום ולמזרח: מבנה מטיפוס C קומת מרתף, קומת קרקע + 2 קומות + 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה של 8.0 מ' מקונטור הקומה הטיפוסית הפונה לדרום ולמזרח בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>לא יותרו חדרים על הגג. הוראות ותכליות המרתף באיזור מגורים ב' ו-ג' יהיו על פי הוראות מרתפים בבתים משותפים בתכנית הר/1002</p>		
<p>20% מיחידות הדיוור יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>בקומות הקרקע של הבניינים יותרו שטחים משותפים עבור הדיירים בבניין או במיקבץ בניינים. שטחים אלו יכולים לכלול: מחסנים, חדרי אופניים, לובי כניסה, מועדון לדיירים, חדר כושר, מתקנים טכניים, חדרי אשפה וכיו"ב.</p> <p>בתא שטח שמתוכננים בו מספר מבנים תתאפשר כניסה משותפת אחת לרחבת חניה ו/או למרתף חניה תת קרקעי משותף.</p> <p>במקרה של מגרש/ים הגובלים בנחל, יתוכנן דירוג המבנה כלפי הנחל. במקרה של מגרש/ים הגובלים בבניה קיימת נמוכה, ידורג המבנה כלפי הבנייה הקיימת.</p> <p>במקרה של בניה באזור הכולל "הנחיות מיוחדות" יתוכננו המבנים בהתאם לסעיף ד. הנחיות מיוחדות בהמשך.</p> <p>חמרי גמר למבנים יהיו עמידים ואיכותיים כדוגמת אבן טבעית ו/או אבן נסורה וכו' בגוון בהיר.</p> <p>במרפסות יותרו פרגולות אשר יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל של המבנה ויופיעו בהיתר/י הבניה.</p>	<p>הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי</p>	<p>ב.</p>
<p>הצפיפות באזור זה תהייה בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבנייה</p>	<p>צפיפות</p>	<p>ג.</p>
<p>על השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>כניסת כלי רכב אל המבנים תתאפשר רק מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך וזמנוזט לשימור של בית הנערה.</p> <p>החזית הפונה כלפי גן בית הנערה, לרבות הגדר משני עבריה, תתוכנן תוך התייחסות מיוחדת להיבטים של השתלבות הבנייה החדשה בנוף הקיים ובאופי המתחם. חיפוי חוץ הגדר ייעשה בהתאם להנחיות נופיות מפורטות אשר יינתנו במסגרת תכנית הפיתוח הנופי של בית הנערה.</p> <p>חמרי הגמר של המבנים ועיצובם הכולל יהיו חלק מנספח הפיתוח והבינוי של המתחם הכולל את גן בית הנערה ויתוכננו תוך התחשבות ספציפית לנושא הסמיכות לפארק.</p> <p>תנאי להוצאת היתר/י בניה למגרשי המגורים המוקצים בטבלת ההקצאות, לבעלי חלקות מקור 1, 93, 95, 96 בגוש 6442, יהיה אישור הועדה המקומית לבקשה/ות להיתר הכוללות תיק תיעוד כנדרש על פי הנחיות משרד הפנים למבנים המיועדים לשימור במתחם בית הנערה ושימור בפועל של המעטפת החיצונית של המבנים הנ"ל. שימור ושיפוץ בית שיפר יכלול גם התאמתו לשימושים המותרים עפ"י תכנית זו. תנאי להיתר בניה יהיה סיום עבודות השימור והכשרת המבנים ליעודים. הועדה המקומית תיקבע את שלבי ביצוע השימור בהתאמה לחלק היחסי של יחידות הדיוור המבוקשות בהיתר מול עלות השימור.</p>	<p>הנחיות מיוחדות ותנאים להיתר</p>	<p>ד.</p>
<p>מתחם לשימור – שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>	

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

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

		בשטחי גינון יעשה שימוש בחיפויי קרקע, כגון גזם קצוץ, להקטנת אידוי מים. מערכת ההשקייה תהיה חסכונית ומבוקרת. מדשאות בשצפ"ים-שימוש בדשא יעשה רק באזורים שמישים ונגישים לציבור תושבי השכונה. באזורים בהם האפקט העיצובי הרצוי הוא ויזואלי בעיקרו, יעשה שימוש בצמחיית כיסוי. לא יאושרו מדשאות ברצועות צרות לאורך כבישים או באיי תנועה מגוונים.		
ג	הוראות לשטח ציבורי פתוח לאורך נחל הדר	הפיתוח יעשה על פי הוראות הנספח הנופי ותכנית פיתוח מאושרת ובהתאם לתמא/34/ב/3 לניקוז ולנחלים.		
4.5	דרכים			
4.5.1	שימושים			
		דרכים לכלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, חנייה, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים		
4.5.2	הוראות			
א	בינוי	לא תותר בנייה שאינה על פי השימושים המותרים		
ב	רוחב הפרדס	רוחב הפרדס יורחב עד לרוחב המסומן בתשריט לכשתיושם תכנית תמא 4/23 א, תכנית לרכבת הקלה.		
ג	תכנון מפורט	לעת התכנון המפורט לביצוע בסלילת דרך מס' 62 (בתא שטח 804) יובטח שימור באר המים והפילבוקס המסומנים בתשריט.		
4.6	נחל			
4.6.1	כללי			
		הנחלים והשטחים הפתוחים המלווים אותם, הם חלק מהשלד הנופי של התכנית האסטרטגית להוד השרון. נחל הדר מהווה ציר ירוק עירוני ראשי בין גן בית הנערה לבין פארק ארבע העונות ובהמשכו דרומה עד לנחל הירקון. ערוץ נחל גני צבי מהווה קשר ירוק מישני ופנים שכונתי.		
4.6.2	הוראות			
א	שימושים והוראות לפיתוח	הנחל יפותח כיטבע עירוני – שימור יחידת נוף של טבע במרקם העירוני. שימוש במרכיבי פיתוח וצמחיה בעלי מאפיינים טיבעיים, תוך שמירה על רמות פיתוח ותחזוקה גבוהות, בהתאמה להיות השטח בסמיכות גדולה למתחמי מגורים ותוך שילוב פונקציות עירוניות של אזור פעילות ומשחק ושילוב הולכי רגל ואופניים. רוחב ערוץ הנחל יהיה 5-15 מ', בהתאם למצב הקיים. רוחב רצועת המגן יהיה 5 מ' מכל צד. רוחב רצועת ההשפעה יהיה מ-5-25 מ' מכל צד של ציר העורק, בהתאם לגבולות המגרשים הקיימים והמוצעים. לאורך רצועת המגן ו/או רצועת ההשפעה של הנחל יהיה מעבר חופשי ורציף להולכי רגל ורוכבי אופניים. פיתולי העורק הקיים ישמרו ככל הניתן, ישוחזרו ויודגשו, על מנת לייצר מראה טבעי של ערוץ נחל ועניין חזותי ואקולוגי. לא יהיה דיפון בטון של דפנות הנחל. לאחר סיום עבודות העפר יש להחזיר את הקרקע למצבה הטבעי המקורי תוך שימוש בקרקע המקומית לעיצוב טופוגרפי. הכל על פי הוראות הנספח הנופי. לא תותר כל בנייה שאינה על פי השימושים המותרים המפורטים בנספח הנופי.		
ב	פיתוח סביבתי	לצורך הנגישות בין שתי גדות הנחל, ימוקמו 3 גשרונים מעל הנחל להולכי רגל ואופניים, גשר אחד בכל מקטע: במקטע בין רח' אנשי בראשית לבין רח' הגשר, במקטע בין רח' הגשר לבין רח' הסוכנות ובמקטע בין רח' הסוכנות לבין סמטת הירק. הגשרונים יאפשרו מעבר הולכי רגל ואופניים משני עברי הנחל ובתחום השצ"פ. מיקום הגשרונים המסומן בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, מיקום סופי וכן שילוב של גשרונים נוספים לאורך הנחל יקבע על פי תכניות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.		
4.7	בינוי ציבור			

18.10.2018

עמוד 19 מתוך 35

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

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	גודל מגרש גזול (מ"ר)	שטחי בניה/אחוזים				תכנית (%) משטח (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)								
				מעל ממלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	מספר יחיד	קדמי	ימני	צדדי-שמאלי	אחורי			
				עיקרי	שרות (1)	עיקרי	שרות											סה"כ שטחי בניה (2)	סה"כ שטחי בניה (2)	
מגורים א'	101	----	1001	70%	60 מ"ר לחייד	עפ"י תכנית הר/1002	60%	9 מ' לרום גג משופע.	2	1	5.0	3.0	3.0	5.0	2	קומת + עליות נג				
	102	----	1004					9 מ' לתקרת עליות נג									4	4	93.9	943
	103	----	1017					4									4	93.9	952	
	104	----	1002					4									4	93.9	941	
	105	---	4044	60%	60-מ"ר לחייד	עפ"י תכנית הר/1002	50%	9 מ' לרום גג משופע.	2	1	5.0	3.0	3.0	5.0	2	קומת + עליות נג				
	106	500 (למעט הקיים)	9234	60%	60-מ"ר לחייד	עפ"י תכנית הר/1002	50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0	5.0	2	קומת + עליות נג				
	107	500 (למעט הקיים)	11677	60%	60-מ"ר לחייד	עפ"י תכנית הר/1002	50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0	5.0	2	קומת + עליות נג				
	108	500 (למעט הקיים)	16086	60%	60-מ"ר לחייד	עפ"י תכנית הר/1002	50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0	5.0	2	קומת + עליות נג				
	109	500 (למעט הקיים)	3197	60%	60-מ"ר לחייד	עפ"י תכנית הר/1002	50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0	5.0	2	קומת + עליות נג				
	110	500 (למעט הקיים)	1985	60%	60-מ"ר לחייד	עפ"י תכנית הר/1002	50%	9 מ' לרום גג משופע	2	1	5.0	3.0	3.0	5.0	2	קומת + עליות נג				

18.10.2018

עמוד 21 מתוך 35

מבא"ת 2006

תכנית מס' הר/1310/א
כפר הדר הוד-השרון

5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	2.86	2	77.1	539	עפ"י תכנית הר/1002	60 מייר ליחיד	60%	697	---	111
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קובת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	2.91	3	77.5	797	עפ"י תכנית הר/1002	60 מייר ליחיד	60%	1029	----	112
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מייר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60- מייר ליחיד	60%	10481	500 (למעט הקיים)	113
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מייר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60- מייר ליחיד	60%	5107	500 (למעט הקיים)	114
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מייר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60- מייר ליחיד	60%	5851	500 (למעט הקיים)	115
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מייר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60- מייר ליחיד	60%	7621	500 (למעט הקיים)	116
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מייר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60- מייר ליחיד	60%	2432	500 (למעט הקיים)	117
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מייר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60- מייר ליחיד	60%	6073	500 (למעט הקיים)	118
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מייר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60- מייר ליחיד	60%	1215	500 (למעט הקיים)	119
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מייר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60- מייר ליחיד	60%	3697	500 (למעט הקיים)	120
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	4 יחיד ל-1,200 מייר (*)				עפ"י תכנית הר/1002	60- מייר ליחיד	60%	12744	500 (למעט הקיים)	121

18.10.2018

עמוד 22 מתוך 35

מבאיית 2006

תכנית מסי' הר/1310/א
כפר הדר הוד-השרון

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה / מ"ר																
			מעל מפלס הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת											
			עיקרי: לפי 130 מ"ר (ליח"ד)	מרבסות מקורות 12 לפי 12 מ"ר (ליח"ד)	שרות 35 לפי 35 מ"ר (ליח"ד)	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה (2)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צמימות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) מקסימלי תקרת מגורים אחרונה						
קווי בנין (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	צידו- ימני (3)	צידו- שמאלי (3)	אחוזי														
מגורים ב'	201	6354	8060	744	2170	עפ"י תכנית מאושרת	10974	173	62	9.8	60%	18.0	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות (עפ"י מספר הבניין)	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	202	4344	4370	588	1715	עפ"י תכנית מאושרת	8673	200	49	11.3	60%	18.0	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות (עפ"י מספר הבניין)	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	203	4356	5980	552	1610	עפ"י תכנית מאושרת	8142	187	46	10.6	60%	18.0	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות (עפ"י מספר הבניין)	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	204	5093	6240	576	1680	עפ"י תכנית מאושרת	8496	167	48	9.4	60%	18.0	עפ"י מספר הבניין	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	205	8105	3580	792	2310	עפ"י תכנית מאושרת	11682	144	66	8.1	60%	18.0	עפ"י מספר הבניין	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	206	4603	7020	648	1890	עפ"י תכנית מאושרת	9558	208	54	11.7	60%	18.0	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	207	4824	5200	480	1400	עפ"י תכנית מאושרת	7080	147	40	8.3	60%	18.0	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	208	4244	5980	552	1610	עפ"י תכנית מאושרת	8142	192	46	10.8	60%	18.0	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	209	5710	6240	576	1680	עפ"י תכנית מאושרת	8496	149	48	8.4	60%	18.0	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	210	3435	4160	384	1120	עפ"י תכנית מאושרת	5664	165	32	9.3	60%	18.0	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	211	1823	2080	192	560	עפ"י תכנית מאושרת	2832	155	16	8.8	60%	18.0	קומת קרקע + 2 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	212	6713	7800	720	2100	עפ"י תכנית מאושרת	10620	158	60	8.9	60%	18.0	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	213	6609	9620	888	2590	עפ"י תכנית מאושרת	13098	198	74	10.1	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	214	2779	3770	348	1015	עפ"י תכנית מאושרת	5133	185	29	10.4	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
	215	4883	5720	528	1540	עפ"י תכנית מאושרת	7788	159	44	9.0	60%	18.0	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0
216	5655	6500	600	1750	עפ"י תכנית מאושרת	8850	156	50	8.8	60%	18.0	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0	
217	5685	6500	600	1750	עפ"י תכנית מאושרת	8850	156	50	8.8	60%	18.0	קומת קרקע + 3 קומות חלקיות	2	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0	
			שטחי בניה / מ"ר										גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא					
			שטחי בניה / מ"ר										גובה	תכנית	מספר	אחוזי			

18.10.2018

עמוד 23 מתוך 35

מבא"ת 2006

תכנית מס' הר/1310/א
כפר הדר הוד-השרון

יעוד	שטח	מעל מפלס הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (2)	בניה כוללים (%)	יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (10))	% משטח תא (השטח)	מבנה (מטר) מקסימלי מגורים אחוזה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צינור ימני (3)	צינור שמאלי (3)	אחורי
		עיקרי (לפי 130 מ"ר ליח"ד)	מקורות (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	שרות (לפי 35 מ"ר ליח"ד)	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	251	6764	14170	1308	3815	19293	285	109	16.1	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	252	8009	17160	1584	4620	23364	291	132	16.5	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	253	3279	4940	456	1330	6726	205	38	7.7	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	254	6331	10010	924	2695	13629	215	77	12.2	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	255	6587	12480	1152	3360	16992	258	96	14.6	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	256	5905	11830	1092	3185	16107	273	91	15.4	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	257	6356	10400	960	2800	14160	223	80	12.6	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	258	5533 ללא שפייפ 6232 עם שפייפ	10400	960	2800	14160	227	80	12.8	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	259	4917 ללא שפייפ 5498 עם שפייפ	9360	864	2520	12744	232	72	13.1	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	260	5684	10920	1008	2940	14868	262	84	14.8	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	261	2316	3640	336	980	4956	214	28	12.0	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	262	5560	9880	912	2660	13452	242	76	13.7	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	263	4375	7800	720	2100	10620	243	60	13.8	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	264	3275	5200	492	1400	7092	216	41	12.2	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	265	9313	19500	1800	5250	26550	285	150	16.1	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	266	6132	9490	876	2555	12921	211	73	11.9	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
267	2677	4030	372	1085	5487	205	31	11.6	60%	25.0	קומת קרקע + 5 קומות חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0	

18.10.2018

עמוד 24 מתוך 35

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר						צפיפות צימוד (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות				קווי בנין (מטר)	אחורי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	צדדי-ימני				צדדי-שמאלי	מרחק	מרחק												
															מרחק			מרחק								
מסחר	1001	1500	1900	800	---	2400	5100	340	---	170	1313	618	---	232	463	772	60%	15.0	3	2	1	5.0	4.0	0.0	0.0	
מבנים ומסדות ציבור	400	772	463	232	---	618	1313	170	---	170	15285	7190	---	2700	5395	8990	60%	10.0	2	1	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0	
	401	8990	5395	2700	---	7190	15285	170	---	170	12482	5874	---	2202	4406	7342	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	
	402	7342	4406	2202	---	5874	12482	170	---	170	10712	5041	---	1890	3781	6301	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	
	403	6301	3781	1890	---	5041	10712	170	---	170	25500	12000	---	4500	9000	15000	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	
שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור	300	77905	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
שטח ציבורי פתוח	301	1445	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

ניוד זכויות בניה:

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

6. הוראות נוספות

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

ג. תשתיות -

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

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

ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב

לניקוז להוד-השרון.

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

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

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

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

תנאי להיתר בניה - הסדרת נושא הניקוז.

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

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

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

6.1.2 תנאים נוספים להוצאת היתר בניה

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

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

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

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

ה. רישום זיקות מעבר במגרשים:

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

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

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

ח. טיפול בגגות אסבסט

ט. שלביות הוצאת היתרי בניה בנושאי תחבורה.

1.ט. תנאי להיתר בניה לפרויקט יהיה הארכת הפניה שמאלה בצומת ז'בוטינסקי-

18.10.2018

עמוד 27 מתוך 35

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

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

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

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

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

	ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטחי המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.4.2	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
6.4.3	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	רישום שטחים ציבוריים:
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית הוד השרון עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
6.6	סטייה ניכרת:
	שינוי בבינוי מטיפוס C כמפורט להלן יהווה סטייה ניכרת: בהתייחס לסעיף 4.2.2, יובהר כי מגבלת הנסיגה של 8 מ' החלה מהקומה השלישית תחול רק על המבנים אשר פונים למבנים צמודי קרקע ורק באותו צד של המבנה אשר פונה למבנים צמודי הקרקע. למען הסר ספק, יובהר כי מגבלת הגובה תחול על כל אותו מבנה הפונה למבנים צמודי הקרקע.
6.7	היטל השבחה:
	הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.
6.8	ניקוז:
	1. החדרת מי נגר אל מערכת הביוב אסורה. 2. על מנת למנוע היווצרות שקעים מוחלטים באזורים מבויים יש לוודא כי התכנון המוצע אינו חוסם את דרכי המים, אינו יוצר שקעים מקומיים ומאפשר ניקוז טבעי. יש לתכנן שקעים מקומיים לטובת השהיה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים, בהתאם לנספח הניקוז, תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית. 3. עפ"י חוק התכנון והבניה יש לתכנן אזורי מגורים ומבני ציבור עפ"י כללי בנייה "משמרת מים" (סעיף 3 בנספח הניקוז).
6.9	הנחיות מיוחדות:
	הנחיות מעבר: יותר עיבוד חקלאי בשטח תאי השטח הרלוונטיים, עד למועד מימוש הזכויות ו/או השטחים הציבוריים הנדרשים.

6.10	הפקעות:
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם במתחם האיחוד וחלוקה יופקעו על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>
6.11	שמירה על עצים בוגרים:
	<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" (תשריט הנספח וכן פרק זה בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה</p> <p>ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. העץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מס' XXX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין ה"שאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>

<p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ</p> <p>שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>א. נותני צל סוככים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכנון עצים שיש להמנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פי פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		

לא רלוונטי

18.10.2018

עמוד 32 מתוך 35.

		2
		3

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 10 שנים מיום אישורה

נספח רשימת מבנים ונוף לשימור

מס' סידורי	כתובת	סגנון	תא שטח	גוש	חלקה	הגבלות מחמירות	הוראה מיוחדת
1A	"מתחם בית הנערה" מתחם הרחובות : הבנים, ההכשרות, אנשי בראשית, העבודה	אקלקטי	300	6442	חלקות 93,96	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
2A	"מתחם בית הנערה"	מודרני	301	6442	חלקה 94	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
3A	"מתחם בית הנערה"	מודרני	301	6442	חלקה 94	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
1B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
2B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
3B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
4B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
5B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
10B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

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

8. חתימות

מגיש ועורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד-השרון		
עורך התוכנית	שם: עדן בר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הוד השרון		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית הוד השרון		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית תל-אביב		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אגודת המים כפר הדר		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: פרטיים		

נספח 3

לוח חלוקה ואיזון הר / 1310

פרטי המגשרים המוקדים (נמצ יוא)										נתון המוקדים												
הקבוצה פרטית										שם החלקה												
שם החלקה	שטח החלקה	שטח המגרש	שטח המגרש	שטח המגרש	שטח המגרש	שטח המגרש	שם החלקה	שטח החלקה	שטח המגרש													
541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561		
0.03%	1.17%	207																				
0.03%	0.47%	207																				
0.01%	0.47%	207																				
0.03%	0.94%	207																				
0.03%	1.24%	258	20.86	80	4.98%	1.27%	26.17%	0.232	258	0.06%	231 / 4848	57907315	4.94%	0.04	0.00			4.848	4.988	10	6445	
0.03%	1.24%	258								0.06%	231 / 4848	24072079	4.94%									
0.03%	0.62%	258								0.03%	231 / 4848	35397421	2.4%									
0.03%	0.62%	258								0.03%	231 / 4848	57951634	2.4%									
0.06%	1.24%	258								0.06%	231 / 4848	56538222	4.8%									
0.03%	0.62%	258								0.03%	231 / 4848	50322995	2.4%									
0.06%	1.24%	258								0.06%	231 / 4848	32062721	2.4%									
0.06%	1.24%	258								0.06%	231 / 4848	33048831	4.8%									
0.06%	1.24%	258								0.06%	231 / 4848	54084074	4.8%									
0.06%	1.24%	258								0.06%	231 / 4848	54189451	4.8%									
0.27%	5.38%	258								0.27%	125 / 606	55027908	20.6%									
0.03%	0.67%	258								0.03%	125 / 4848	57112470	2.6%									
0.03%	0.67%	258								0.03%	125 / 4848	19032361	2.6%									
0.03%	0.67%	258								0.03%	250 / 4848	21779385	5.2%									
0.03%	0.67%	258								0.03%	125 / 4848	22081574	2.6%									
0.03%	0.67%	258								0.03%	125 / 4848	22872320	2.6%									
0.01%	0.23%	258								0.01%	42 / 4848	24418976	0.9%									
0.06%	1.12%	258								0.06%	288 / 4848	14802120	4.3%									
0.07%	1.34%	258								0.07%	250 / 4848	28017946	5.2%									
0.07%	1.34%	258								0.07%	750 / 4848	25308546	15.5%									
0.20%	4.03%	258								0.20%	100.0%		100.0%									
100.00000%			1.384			100.00000%			121.890	100.00000%									320.631			324.592

פרטי המגשרים המוקדים (נמצ יוא)										נתון המוקדים										
הקבוצה פרטית										שם החלקה										
שם החלקה	שטח החלקה	שטח המגרש	שם החלקה	שטח החלקה	שטח המגרש															
562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

עדכון לנתון תוקף 10-2019-9 עמוד 9 מתוך 10 1310.2019-9

נספח 4

קטע מוגדל מתשריט הר/ 1310



נספח 5

תמונות המבנים והגידור

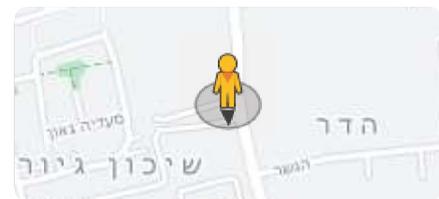


© 2020 Google צילום תמונה: ינו' 2012

הוד השרון, מחוז המרכז

Google 

Street View



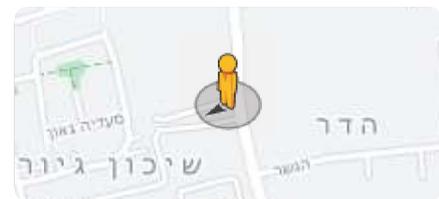


© 2020 Google צילום תמונה: ינו' 2012

הוד השרון, מחוז המרכז

Google 

Street View



נספח 6
תצלום אוויר
חלקה 10 בגוש 6443

חלקה 10 בגוש 6443



גושים

חלקות

2019 תצלום אוויר: (המרכז למיפוי ישראל) 2019

2005

2019

נספח 7

נסח רישום

חלקה 10 בגוש 6443



280235

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6443 חלקה: 10

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	4,848.00	מרי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	כץ אבנר	ת.ז.	57807315
		החלק בנכס		231 / 4848	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	שליסל יעקב	ת.ז.	054072079
		החלק בנכס		231 / 4848	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	וסרמן ברוך	ת.ז.	053197422
		החלק בנכס		231 / 9696	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	וסרמן חיה שרה	ת.ז.	057951634
		החלק בנכס		231 / 9696	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	בן נון עופר	ת.ז.	056558232
		החלק בנכס		231 / 4848	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	וינגרטן משה	ת.ז.	050393966
		החלק בנכס		231 / 9696	



280235

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6443 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	וינגרטן אופירה	ת.ז.	052066701
		החלק בנכס		231 / 9696	
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	איסרליש ניר	ת.ז.	038048831
		החלק בנכס		231 / 4848	
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	מכלוביץ אשר	ת.ז.	54084074
		החלק בנכס		231 / 4848	
13679/2004/1	12/05/2004	מכר	גינזבורג פנחס	ת.ז.	54189451
		החלק בנכס		231 / 4848	
27054/2004/1	26/09/2004	מכר ללא תמורה	בן (ששון) גל (חסון)	ת.ז.	055027908
		החלק בנכס		125 / 606	
37455/2010/1	19/10/2010	מכר	רביבו אבשלום	ת.ז.	057132870
		החלק בנכס		125 / 4848	
37455/2010/1	19/10/2010	מכר	ברנדר רביבו יעל	ת.ז.	023623291
		החלק בנכס		125 / 4848	



280235

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6443 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37455/2010/1	19/10/2010	מכר	סימון רז	ת.ז.	021773635
				החלק בנכס	250 / 4848
37455/2010/1	19/10/2010	מכר	שלזינגר ניצן ניסן חי	ת.ז.	022081574
				החלק בנכס	125 / 4848
37455/2010/1	19/10/2010	מכר	מרגלית שלזינגר מיכל	ת.ז.	022673230
				החלק בנכס	125 / 4848
36756/2011/1	30/10/2011	מכר	קאופמן אחיקם	ת.ז.	024438996
				החלק בנכס	42 / 4848
36756/2011/1	30/10/2011	מכר	ארי ליכט	ת.ז.	012802153
				החלק בנכס	208 / 4848
37217/2011/1	02/11/2011	מכר	דבאש ליאור	ת.ז.	028917946
				החלק בנכס	250 / 4848
37217/2011/2	02/11/2011	עודף	תשובה אילן	ת.ז.	025708546
				החלק בנכס	750 / 4848



280235

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6443 חלקה: 10

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/3	12/05/2004	משכנתה	בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ	חברה	520022690
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	127,000 ₪	231 / 4848	
על הבעלות של: שליסל יעקב					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/6	12/05/2004	משכנתה	בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ	חברה	520022690
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	315,000 ₪	231 / 4848	
על הבעלות של: איסרליש ניר					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/7	12/05/2004	משכנתה	בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ	חברה	520022690
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	315,000 ₪	231 / 4848	
על הבעלות של: מכלוביץ אשר					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13679/2004/8	12/05/2004	משכנתה	בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ	חברה	520022690
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	315,000 ₪	231 / 4848	
על הבעלות של: בן נון עופר					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
13679/2004/9	12/05/2004	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	איסרליש עקיבא
על הבעלות של: איסרליש ניר			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17236/2004/1	16/06/2004	הערת אזהרה סעיף 126	יצחקי דוד
הערות: הימנעות מעשיית עיסקה			
על כל הבעלים			



280235

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6443 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17261/2004/1	16/06/2004	הערת אזהרה סעיף 126	רגב מרדכי
			רגב מירית
על הבעלות של:			תשובה אילן

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37217/2011/3	02/11/2011	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	גל בן		
			תשובה אילן		
			כץ אבנר אברהם		
			שליסל יעקב		
			וסרמן ברוך		
			וסרמן חיה שרה		
			בן נון עופר		
			וינגרטן משה		
			וינגרטן אופירה		
			איסרליש ניר		
			מכלוביץ אשר		
			גינזבורג פנחס		
			רביבו אבשלום	ת.ז.	057132870
			ברנדר רביבו יעל	ת.ז.	023623291
			גרניט יורם	ת.ז.	059729111
			סימון רז	ת.ז.	021773635
			שלזינגר ניצן ניסן חי	ת.ז.	022081574
			מרגלית שלזינגר מיכל	ת.ז.	022673230
			קאופמן אחיקם	ת.ז.	024438996
			ארי ליכט	ת.ז.	012802153
			דבאש ליאור	ת.ז.	028917946
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה סעיף 126	27054/2004/2	
הערות: בגין הסכם שיתוף					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
34071/2014/1	29/09/2014	תיקונים שונים בהערה	בימ"ש השלום תל אביב



280235

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6443 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי
4222/2007/1	06/02/2007	צו עקול	הוצל"פ חיפה	3999/2007/1
הערות: תיק א 13419/07 בשא 151833/07 מיום: 31/1/07				
על ההערה של: רגב מרדכי				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי
27994/2007/1	29/08/2007	צו עקול	הוצאה לפועל תל-אביב	
הערות: תיק 02-38110-06-7 הליך 070006699 תד מיום 25.1.07				
על ההערה של: רגב מרדכי				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי
7437/2008/1	25/02/2008	צו ניהול ע"י כונס נכסים	עו"ד איימן אבו רייא	
הערות: תיק הוצל"פ חיפה 02-38110-06-7 נומרטור 070319504 מיום 17.7.08				
על ההערה של: רגב מרדכי				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי
24497/2008/1	07/07/2008	הערה לפי סעיף 11(א), (1) פקיד שומה רחובות - מס הכנסה		
סכום: 827,165 ₪				
על ההערה של: רגב מרדכי				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי
38921/2011/1	17/11/2011	צו ניהול ע"י כונס נכסים	עו"ד מיכאל רוהר	
הערות: הוצל"פ הרצליה תיק 26-05919-09-1 מיום 25.10.11				
על ההערה של: רגב מרדכי				
רגב מירית				

סוף נתונים

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

19/11/2020
ג' כסלו תשפ"א
שעה: 12:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



280235

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6443 חלקה: 10

שולמה אגרה

נספח 8
מכתב התובעת

תאריך: 07/08/2019

עבור
אלי לוי
לשכת מנהל אגף נכסי העירייה

הנדון – סיור בשטח מגרשי עת"א עפ"י תכנית הר/1310א' – "בית הנערה"

בסיור נכחו: משה קידרון, דוד טלמור מפקח, שלום עובדיה, משה בן גל.

מטרת הסיור בחינת השימושים במגרשי העירייה שנתקבלו בהתאם לטבלת הקצאות התכנית. כול המגרשים בבעלות העירייה בשלמות למעט מגרש 201, ששיעור בעלות העירייה בו 3.4%. ניווט בשטח באמצעות תצ"א וקדסטר (מפת אורטופוטו מאתר GOVMAP) עליה סומנו מגרשי העירייה + תשריט תכנית הר/1310א', להלן הממצאים:

1. מגרש 103, 104 כניסה מרחוב הבנים לשטח הצמוד לפנימיה – מהווה שטח ריק.
2. מגרש 251 מגרש בתחום בית הספר הדמוקרטי על חלקו בנוי מגרש ספורט פתוח + קראוון יביל המתחם מגודר רשת, המשמשים את בית הספר.
3. מגרש 252 שטח ריק שדה בור, בו עצי נוי בוגרים.
4. מגרש 254 שטח ריק בו תוספת אדמת פינוי "חמרה" לא מגודר.
5. מגרש 253 שטח ריק בחלקו נטועים עצי קוקוס נוי בוגרים.
6. במגרש 201 בחלקו מבנה קונסטרוקטיבי ברזל עם גג אזבסט וקירות רשת – המבנה ישן (לול ישן ומוזנח) ולא נראה שמיש – לא ידוע זהות המתזיק. (חלק העירייה עפ"י לוח הקצאות 3.4%).
7. מגרש 260 בחלקו משמש חוות סוסים עם מבנים בשטח מגודר – הזדהה במקום אדם בשם בבר בוזגלו אשר טען כמתזיק במקום. (היה נוח וקל לשיחה). יש לבדוק בלוח הקצאות, את זהות בעלי חלקת המקור של מגרש 260, ולפנות אליהם בקשר לפינוי השטח.
8. מגרש 204 בחלקו שטח פתוח מעובד חקלאית יש צנרת השקייה לא מחוברת.
9. מגרש 208 ריק - שדה בור.

רשם: משה בן גל

מצ"ב

- תמונות

- מפת אורטופוטו עם סימון מגרשי העירייה.



עיריית תל-אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

י"א באלול, התשע"ט
11 בספטמבר, 2019
מספרנו: 32346719
בתשובה נא ציין מס' סימוכין.
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד

סרג'יו וולנסקי - מהנדס העיר הוד השרון

,א.נ.

הנדון: דרישה לפינוי מחזיק בחלקה 10 גוש 6443-מגרש 260 והודעה בדבר הפסקת פעילות חקלאית במגרשים 204, 253 ו-254 בתכנית הר/1310

1. תכנית הר/1310/אי פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8283 ביום 11.6.2019 (להלן: "התכנית").
2. במסגרת לוח חלוקה ואיזון לתכנית שנערך ע"י השמאי שאול רוזנברג הוקצו לעיריית ת"א-יפו מספר מגרשים (להלן: "זכויות העירייה"). זכויות העירייה כוללות, בין היתר את מגרשים 204, 253 ו-254 בתכנית.
3. בסיוור שנערך ע"י צוות הפיקוח באגף נכסי עיריית ת"א-יפו לבחינת מגרשי התמורה שהוקצו לעיריית ת"א-יפו עולה כי במגרש 260 פועלת חוות סוסים ובין היתר ממוקמים בה מבנים יבילים.
4. במגרשים 204, 253 ו-254 גדלים גידולי שדה.
5. הוואיל הוועדה המקומית אתראית על השימושים והבינוי כמו כן הקצאות המגרשים, אבקש לאלתר לפעול לפינוי מגרש 260 מכל מחזיק ושימוש שאינם תואמים את התכנית וכן להודיע למעבדי השטחים במגרשים 204, 253 ו-254 כי השטחים הוקצו לעת"א-יפו ועליהם להפסיק לפעול בשטח לאלתר.
6. ראוי להדגיש כי היות והמגרש תפוס מהווה פגיעה בהקצאת וכן באיזון ובזכויות כפי שנערכו.
7. לטיפולכם המידי ועדכוני, אודה.

בכבוד רב
אלו לוי
מנהל אגף נכסי העירייה

עיר ללא חילוקים

28 ביולי 2020
 מספרנו: 29517120

מבלי לפגוע בזכויות

רשום - ירון

לכבוד,

חבר בוועד הרגב (ת.ז. 067957167)
 רחוב ההכשרות 1
 הוד השרון 4523101

שלום רב,

הנדון: בינוי שטח – מגרש 260 בתכנית הר 1310/א
רחוב ההכשרות בהוד השרון

1. עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") תירשם כבעלת הזכויות במגרש 260 בתכנית הר 1310/א עפ"י טבלת ההקצאות שאושרה למתן תוקף בל"ג 8522 בתאריך 14.11.19 (להלן: "שטח המוקצה").
2. בבדיקה שנערכה נמצא כי הנך מחזיק בשטח המוקצה לעיריית תל אביב-יפו וזאת באמצעות מבנים, גדרות, חוות סוסים וכדומה.
3. בהתאם ללוח ההקצאות אינך נמנה מבין הבעלים של הקרקע ובהתאם לכך אין לך כל זכות במקרקעין, אלא אם תמציא אישור לזכויות מהבעלים הרשום על כל המשתמע.
4. לאור האמור לעיל, הנך נדרשת לדאוג לפינוי השטח תוך 30 יום מקבלת מכתבי זה.
5. על מנת להימנע מהליכים משפטיים, עגמת נפש והוצאות כספיות מיותרות, אבקשך לפנות את השטח.
6. מובהר בזאת כי אם לא יפונה השטח, נאלץ לפעול בכל האמצעים העומדים לרשותנו לגבות ממך דמי שימוש בגין השימוש שהנך עושה בקרקע לרבות הליכים משפטיים לפינוי.

לכבוד רב,
 אליזה

מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו

העתק:

מר מנחם לייבה – מנכ"ל עיריית תל אביב יפו
 מר עוזי סלמן – היועמ"ש לעירייה
 קובי גרסטלר – ס.מנהל אגף הנכסים ומנהל מחלקת תפעול
 גבי מירית איב רוזנבאום – מנהל יחידת שיווק ומכרזים
 גבי אורנה אחרק – פרלוק - סגנית בכירה ליועמ"ש
 מר שי עזרא – מנהל פיקוח ותחזוקת מבנים
 מר משה קדרון – רכוז עסקאות שמאי כלכלי
 תיק נכס: הוד השרון

ירון
 4.8.20

10:45:05 AM

נספח 9
מכתב הנתבע



א. הורנשטיין משדד עורכי דין
E. HORENSTEIN LAW OFFICE

ELIYAHU HORENSTEIN, ADVOCATE & NOTARY
 ORI HORENSTEIN, ADVOCATE & NOTARY
 SHARON HORENSTEIN TENENBAUM, ADVOCATE
DAVID BROSH, ADVOCATE

אליהו הורנשטיין, עו"ד ונוטריון
 אורי הורנשטיין, עו"ד ונוטריון
 שרון הורנשטיין טננבאום, עו"ד
דוד ברוש, עו"ד

37 SHE'ERIT ISRAEL ST. TEL AVIV 6816522

רה' שארית ישראל 37, תל אביב 6816522

TEL : 03-6879663

טל - 03-6879663

FAX 03-6879655 פקס

OUR WEB SITE: www.ho-law.com כתובתנו באינטרנט :



DATE: 26/8/20 תאריך:

במסירה ע"י שליח

- לצרכי מו"מ בלבד -
- מבלי לפגוע בזכויות -

לכבוד: עיריית ת"א

1. ה"ה מר אלי לוי - מנהל אגף נכסי עיריית ת"א
2. ה"ה מר מנחם לייבה - מנכ"ל העירייה
3. ה"ה מר עוזי סלמן - היועמ"ש לעירייה

נכבדי,

בעניין: מר בבר בוזגלו, רחוב ההכשרות הוד השרון

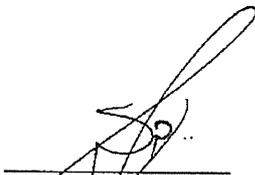
הנדון:

מענה למכתבכם מספר 29517120 מיום 28.7.20

הח"מ וכן עו"ד אבי אודיזי מת"א, התבקשו ע"י מרשנו, מר בבר בוזגלו, להשיב למכתבכם שבדון וכן לבקשכם כדלקמן:

1. לטענת מרשינו, החלקה הנדונה, חלקה 10 בגוש 6443 (טרם שינוי הזכויות בה עקב הליכי ההקצאה) הוותה קרקע פרטית אשר הוא מחזיק בה מזה עשרות שנים כבר רשות מאת הבעלים המקוריים והחוקיים של הקרקע, וככזה הוא עושה בה שימוש גלוי מזה עשרות שנים.

2. עוד טוען מרשינו כי רישום בעלי הזכויות לכאורה בקרקע כפי שמשתקף, נכון להיום, בנסח רישום המקרקעין של החלקה הנדונה אינו נובע מעסקאות לגיטימיות שבוצעו בקרקע וכי למיטב ידיעתו הבעלות הפרטית בקרקע הועברה מהבעלים המקוריים באמצעות הליכים שמעוררים חשד כבד למעשים פליליים.
3. יצוין בשלב זה כי הנפקות העקרית של טענות מרשנו בנדון הינה לעניין הזכויות שהוקצו לצדדים שלישיים תמורת "זכויותיהם" בחלקה זו, תוך קיפוח מוחלט של זכויות מרשנו כבר רשות בקרקע מזה עשרות שנים.
4. היות ורק אתמול אחר הצהריים התבקשנו ע"י מרשנו לייצגו בנדון, ולנוכח הפגרה בה אנו מצויים כמו גם רשויות רלוונטיות אחרות, מגבלות הקורונה והתגים הקרבים, הננו פונים אליכם בבקשה כי תשעו כל פעולה מצידכם בנדון למשך 60 ימים מהיום, וזאת כדי לאפשר לנו לבחון כראוי את טענות מרשנו כאמור לעיל ולהשיבכם לגופו של עניין לאחר שנעיין בכל הראיות ואז המסמכים הרלוונטיים לשם כך.
5. בדעתנו לקיים עימכם פגישה בתוך פרק הזמן המדובר בכדי לנסות להגיע לאי אלו הסכמות ואנו נדאג לבקש לקיים את הפגישה כאמור.



בברכה ובכבוד דב
דוד ברוש, עו"ד

נספח 10

מכתב שני מטעם התובעת

גרוסבוים, אזולאי

משרד עורכי דין

GROSBOIM, AZULAY - LAW OFFICES

רחוב הארבעה 8 תל-אביב 6473908 | טל: 03-6952008 | פקס: 03-6966283 | 8 HA'ARBAA ST. TEL-AVIV 6473908

ALON GROSBOIM, L.L.B & B.A.
YANIV AZULAY, L.L.B & B.A.

אלון גרוסבוים, עורך דין
יניב אזולאי, עורך דין

16 בספטמבר 2020

לכבוד
עו"ד דוד ברוש
בפקס 03-6879655

ח.ג.

הנדון: חלקה 10 בגוש 6443 - בבר בוזגלו

סימוכין: מכתבכם מיום 26/8/20

בשם מרשתי, עיריית תל אביב-יפו, הריני להשיב למכתבך שבסימוכין כדלקמן:

1. הרינו לדחות את טענות מרשיכם אשר הועלו במכתב שבסימוכין.
2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין מניעה מבחינת העירייה לקיים פגישה להסדרת הפינוי ומסירת החזקה לעיריה.
3. עוד מובהר כי אין בנכונות העירייה לקיים פגישה כאמור כדי להשעות אלו מפעולות העירייה כפי תמצא לנכון לפעול ו/או להוות ויתור ו/או לגרוע מכל טענה של העיריה - לרבות שיהוי, התיישנות וכל טענת סף שתמצא העיריה לנכון להעלות.
4. הריני לשוב על דרישתה של מרשתי כי מרשיך יפנה את השטח וימסור אותו לעיריה כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, ויחסוך בכך הליכים משפטיים.
5. אין במה שנאמר במכתבי זה או במה שלא נאמר בו כדי להוות ויתור ו/או גריעה מכל סעד ו/או זכות ו/או טענה העומדים למרשתי.

בכבוד רב ובב"ח,
אלון גרוסבוים, עו"ד

TRANSMISSION VERIFICATION REPORT

TIME : 16/09/2020 10:32
NAME :
FAX :
SER.# : E71964A5F140951

DATE, TIME	16/09 10:32
FAX NO./NAME	036879655
DURATION	00:00:46
PAGE(S)	01
RESULT	OK *
MODE	PHOTO

* :COLOR FAX NOT AVAILABLE

Handwritten signature and scribbles in blue ink.

כתב תשובה

נחתם בתאריך 13/10/21

ת.א. 21-03-24657

בבית משפט השלום

בנתניה

עיריית תל אביב יפו

התובעת:

ע"י היועץ המשפטי לעירייה עו"ד עוזי סלמן
רחוב אבן גבירול 69 תל אביב
וע"י ב"כ גרוסבוים, אזולאי – משרד עורכי דין
מרחוב הארבעה 8, תל אביב 6473908
טל: 03-6952008 ; פקס: 03-6966283

- נגד -

בבר בוזגלו רגב ת.ז. 067957167

הנתבע:

מרחוב ההכשרות 1 הוד השרון
ע"י ב"כ עו"ד ענת אסיאג
מרחוב פינסקר 23 תל אביב-יפו
טל 03-6206882 פקס 03-6206883

- התובעת מתכבדת בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד כתב תשובה לכתב הגנתו של הנתבע.
- הטענות הנטענות בכתב תשובה זה נטענות במצטבר לטענות שנטענו על ידי התובעת בכתב התביעה ואין באמור בכתב תשובה זה כדי לגרוע מכל טענה שהעלתה התובעת בכתב התביעה.
- כל טענה המופיעה בכתב ההגנה של הנתבע ואשר אין לגביה התייחסות בכתב תשובה זה מוכחשת ואין באי ההתייחסות כדי להוות הסכמה ו/או הודאה. אין באי אזכור טענה בכתב תשובה זה כדי להוות ויתור על הטענה.
1. כתב ההגנה של הנתבע אינו מגלה כל הגנה מפני התובעה.
 2. התובעת היא בעלת הזכויות במגרש 260 על פי הזכויות שהוקצו לה במסגרת תכנית הר/1310/א ואין בכך שטרם נרשמה פרצלציה חדשה בהתאם לתכנית כדי לגרוע במאום מהיותה בעלת מלוא הזכויות במגרש.
 3. התובעת זכאית לבקש ולקבל היתר בניה לבניה במגרש, לבנות בניינים על פי ההיתר ואף למכור דירות/יחידות לצדדים שלישיים, כאשר הפרצלציה נרשמת שנים רבות לאחר מכן, וודאי שהיא בעלת מלוא הזכויות לדרוש ממחזיקים שלא כדין שיפנו ויסלקו את ידם מהמגרש.
 4. לא ברור מכוח מה נטענות טענות הסרק בסעיפים 9 ו-10 לכתב ההגנה. אין מחלוקת הנמצאת בבירור בעניין מגרש 260 ו/או הקצאה מחדש של מגרש 260 ו/או כל עניין, אשר גורע מזכותה של התובעת לדרוש את סילוק ידו של הנתבע ממגרש 260. התובעת רשאית כמובן לשווק (או לא לשווק) את מגרשיה כראות עיניה באופן ובתנאים על פי שיקול דעתה ואין בכך שמגרש 260 טרם שווק כדי להקים טענה כלשהי לנתבע. לתובעת טענות על כך שהוקצה לה מגרש שהתברר כי נמצא בו מחזיק (הנתבע) שיש לפנותו, וכל טענותיה שמורות לה, אך אין בכך כדי להקים טענה כלשהי לנתבע.

5. הנתבע טוען כי "החל מילדותו, ומזה כ-50 שנה, מחזיק במקרקעין, בנה את כל חייו סביב החזקתו במקרקעין, הוא חי במקרקעין, פעל בו, וקיים את עצמו באמצעות המקרקעין". כאשר "המקרקעין" מוגדרים בכתב ההגנה כ – מגרש 260 בחלקה 10 בגוש 6443 (סעיפים 6 ו-15 לכתב ההגנה).

6. ואולם, מפסק הדין שניתן כנגד הנתבע כאן בתיק 7197/00 מינהל מקרקעי ישראל נגד רגב (בוזגלו) בבר [פורסם בתקדין] עולה תמונה שונה לחלוטין. שם הנתבע טען כי מזה 34 שנים (מקביל ל-50 שנה מהיום כפי שהנתבע טוען כאן), הוא מתגורר, פועל, חי ומתקיים בחלקה 9 בגוש 6443. להלן טענות הנתבע כפי שהובאו בפסק הדין:

א. נתבע 1:

1. מתגורר בבית המצוי במקרקעין למעלה מ-34 שנים בידיעת

מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"). במשך השנים ניהל מו"מ עם המינהל במטרה לחתום על חוזה חכירה, במהלכו הבטיחו לו נציגי המינהל כי יחתם עמו חוזה חכירה. חרף הבטחה זו מוגשת כנגדו תביעת פינוי.

2. ראש עיריית הוד השרון המליץ למינהל לחתום עימו חוזה

חכירה, הכירו במגוריו בחלקה ואף בנו עבורו חומת גדר מסביב לבית.

3. כל אשר בנה במקרקעין: ביתו, אורוות וסככות, בנה בהשקעה המגיעה לסך של כ-500,000\$, ובהסתמך על הבטחות נציגי המינהל. האורוות שימשו לפרנסתו.

4. נציגי המינהל מעולם לא דרשו ממנו לפנות את המקרקעין.

3. <https://www.takdin.co.il/Document/Index/2381386?maagar=2&ps=10&p=1&ispaging=False&isort=False&iss=True&deepinfo=False&disableUniqu...>

ל נגד 1. רגב (בוזגלו) בבר 2. צבי פולק 3. סיגל וזמון (לבית פולק) 4. אדאדי הרצל - ניתן פס"ד. 5. "כפר הדר" - מפעל המים אגודה שיתופית בע"מ

האגודה אף מספקת לו מים. כל הגורמים הרלבנטיים ידעו על מגוריו במקום ולא נקטו כל פעולה, עובדה המהווה שיהוי.

7. הנה כי כן, מתברר מעבר לכל ספק (בפסק דין חלוט – לאחר מכן הוגש ערעור באיחור אשר נדחה בשל כך, וכן נדחתה רע"א שהוגשה על הדחיה) כי לפי טענות הנתבע, הנתבע התגורר ופעל לכל הפחות עד שנת 2002 אז ניתן פסק דינו של בית משפט השלום, ועד ינואר 2005 אז ניתנה ההחלטה ברע"א שהגיש לעליון (688/05) בחלקה 9 הסמוכה ולא בחלקה 10 מושא הדיון כאן.

8. לטענת הנתבע בחלקה 9 היה ביתו של הנתבע ומשפחתו (שאף הוקף בחומת גדר לדבריו), שם היו אורוות וסככות שבנה, שם הוא חי ושם התגורר, ושם (בחלקה 9) טען הנתבע כי השקיע בבניה סכומים המגיעים ל-500,000\$ - והכול לטענת הנתבע. הנתבע פונה מחלקה 9 על פי פסק הדין שניתן כנגדו:

אין לי ספק כי הנתבע הינו בגדר בר רשות שלגביה לא ניתנה תמורה כלשהי (גם עפ"י הודאתו).

1. הנתבע טוען כי השקיע במקרקעין כסף רב וכיום שווי המחברים עולה כדי \$ 500,000. צודקת ב"כ התובע באומרה כי הנתבע צריך היה לבסס אמרתו על חו"ד של שמאי, אך זו-משום מה - לא הוגשה מטעמו.

הנתבע הוסיף מחדל על מחדל ולא צירף לעיון ביהמ"ש, ולו תמונה אחת - מהעת האחרונה, שיש בה כדי להצביע על מצבו הפיזי של הבית. הנתבע לא הניח לפתחו של ביהמ"ש אפס קצה של ראייה שיכולה ליתן לביהמ"ש תמונה כלשהי שתאפשר לשקול - ולו גם על דרך האומדנא - מהו הסכום הראוי, אם בכלל, לפסוק לו כפיצוי.

כבר אמר כב' השופט (בדימוס) קדמי, בספרו על הראיות חלק ג' עמ' 1391, כי בהעדר הבאת ראיה, יוצר מי שמחזיק בראיה חזקה הפועלת כנגדו.

2. הואיל וכבר חוותי דעתי כי נטל הראיה על הנתבע והוא לא עמד בה, אזי גם לו סברתי שיש לפצות בדבר מה כנגד השקעותיו הלא מוכחות במקרקעין, קודם שאורה על ביטול רשות החינם מכוחה הוא מצוי על המקרקעין, לא הובאה לפני כל ראיה בעלת ערך. על כן יש לקבוע שעל הנתבע לפנות את הבית שעל המקרקעין עם כל הסמוכים על שולחנו, מהארוחות לרבות הסוסים שבהן, זאת תוך 90 יום מהיום.

9. **מתקבל כי רק לאחר שפונה הנתבע מחלקה 9 בה התגורר והחזיק סוסים, הוא עבר להתגורר ולהחזיק סוסים בחלקה 10 – וזאת כעולה מפסקי הדין שניתנו כנגדו (בשלוש ובעליון כאמור) בין השנים 2002-2005. כל טענות הנתבע למגורים וחזקה מזה 50 שנה בחלקה 10 נסתרות בהליכים שנוהלו כנגדו ובפסקי הדין והנתבע מנוע ומושתק מלהעלות טענות לאחר שטען אחרת בהליכים אלו. הנתבע עצמו מודה בסעיף 46 ו-47 לכתב ההגנה מטעמו כי רק בשנת 2007 השתכן עם שני בניו במקרקעין הנדונים כאן (חלקה 10).**

10. נוסף על כך ובכל אופן שהוא אין לנתבע כל זכות שהיא בחלקה מושא התובענה (10). הטענה כי מי מבעלי המקרקעין (חלק מהם) אישר ולנתבע להחזיק במקרקעין הנה טענה סתמית הנטענת בעלמא. הנתבע אפילו לא מציין מי מהם אישר לו לכאורה, וכיצד יכול מי מקבוצת בעלים במושע לתת רשות כלשהי במקרקעין – וודאי שלא ניתן לתת רשות בלתי הדירה. יצויין כי הנתבע אינו טוען כי שילם דבר מה עבור החזקתו והשימוש שעשה במקרקעין – ללמד שוב כי לא יכולה להתגבש לו רשות בלתי הדירה. נוסף על כך הנתבע מפרט שרשרת של העברות מבלי שבאיוז מהן צויינה זכות כלשהי של הנתבע, כך שכל אישור (ככל שניתן לו והדבר מוכחש) פקע עם העברת הזכויות, ובפרט שהנתבע עצמו טוען כי איש "מהרוכשים והמוכרים לא הגיע מעולם למקרקעין לראותם או לבדקם." כך שברי כי רשות לא ניתנה.

11. ככל והתגבשה רשות כלשהי מכללא (והדבר מוכחש) הרי שהיא בטלה עם דרישת התובעת כי הנתבע יפנה את המקרקעין.

12. לא למותר להוסיף כי במקרה הנדון חל היפוך נטל הראיה ונטל הראיה להוכיח זכות כלשהי להחזקתם במקרקעין או בחלק מהם חל על הנתבע. היפוך נטל ההוכחה במקרה כזה נקבע בהלכות רבות שנים וראה בעא בית משפט מחוזי 12340-10/16 זקלין חזד, דניאל חזד, אלדר בוקובזה נ' אהרן גרשוני (פורסם ב-04/05/2017 LawData):

"כידוע, הטוען שלו זכות חזקה או זכות לדיירות מוגנת בנכס, עליו הנטל להוכיח טענה זו, כפי שנקבע עוד בפסק דינו של בית המשפט העליון, בע"א 127/77 מלכה קפה נ' יוסף לוי, פ"ד לא(3), 455, מפי כב' השופטת בן-פורת:

"הלכה פסוקה היא, כי בעל בית יכול לבסס תביעת פינוי או סילוק-יד על זכות קנינו, בטענה שהנתבע מחזיק ברכושו ללא כל זכות (ראה ע"א 483/62, 486/62, [10], ו-ע"א 246/66, 247/66, [11], בע' 574-575) ואז על הנתבע להראות, ולו גם לכאורה, זכות חוקית לישיבתו במקום."

13. טענות הנתבע כנגד עיריית הוד השרון ו/או הועדה המקומית לתו"ב על שלא התחשבו בתכנית המתאר בכך שהנתבע מחזיק במקרקעין אינן מקנות לו כל הגנה מפני התביעה. ככל וסבר כי יש מקום להתחשבות שכזו היה עליו להגיש התנגדות ו/או הליך מתאים בהליכי אישור התכנית וטבלאות ההקצאות (ועל פניו נראה כי לא היה בכך להועיל לו).

14. לא מובנות טענות הנתבע על כך שהתובעת קיבלה את הזכויות שהוקצו לה. הזכויות הוקצו לתובעת בתכנית ובטבלאות הקצאות מאושרות. התובעת לא ידעה על הימצאו של הנתבע במקרקעין עד לאחר שמגרש 260 הוקצה לה, ונדוע לה אודות הנתבע רק באוגוסט 2019 (ראה מכתב נספח 8 לכתב התביעה). לתובעת בעצמה טענות על כך שהוקצו לה מקרקעין לא פנויים והיא נאלצת לפעול לפינוי הנתבע ממקרקעיה (המקרקעין שהוקצו לה הפכו למקרקעיה עם ההקצאה), אך אין לנתבע כל טענת הגנה בשל כך. רישום הזכויות מתבצע ברישום פרצלציה, הליך שיכול להימשך שנים ארוכות, ולכן טרם בוצע ולא בשל מחלוקת כסברת הנתבע הלא נכונה.

15. אין מקום לדון בטענות הנתבע לפיצויים. נוסף על כך שבנסיבות העניין הנתבע לא זכאי לכל פיצוי שהוא, מבלי לגרוע מהאמור ורק להוסיף, תציין התובעת עוד כי עפ"י הפסיקה גם אם לנתבע היתה רשות להחזיק ותם הרישיון (ואף במקרה בו המדובר ברישיון בתמורה) - גם במקרים אלו זכות הפינוי עם סיום הרישיון אינה שלובה בזכות פיצויים נטענת (קל וחומר במקרים שלא ניתנה רשות וממילא לא שולמו כל תמורה או דמי שימוש). לעניין זה ראה :-

ע"א 7242/00 רשות הנמלים והרכבות נ' כדורי ואח', תק-על 2002 (3) 741, 748, דבריו של כבוד השופט אנגלרד בסעיף 13 לפסק הדין :

"בית המשפט קמא דחה את דרישת תביעת הרשות לסילוק היד, כנראה מתוך ההנחה שאין לפנות את בני הרשות בתמורה הזכאים לפיצויים, לפני שישולמו להם הפיצויים. הנחה זו אינה נראית בעיני כנכונה בנסיבות המקרה הנדון. זכות הפינוי העומדת לבעלי הקרקע כלפי בני הרשות עם סיום הרישיון אינה שלובה במקרה זה בזכות הפיצויים של בני הרשות. סיום הרשות מזכה את בעל המקרקעין לקבלת ההחזקה בחלקה מידי בני הרשות; בני הרשות מצדם זכאים להגיש תביעה נפרדת לפיצויים בשל סיום הרישיון. בתביעה זו ייקבעו המבחנים לקביעת היקף הפיצויים, וזאת על רקע הנסיבות המיוחדות, ביניהן ההשקעות שבוצעו על ידי בני הרשות..."

רעא 7924-06 - המבקש: אהרון אביטן נ' המשיבים: 1. חיה אורן באום (שרמייסטר), תק-על 2006(4), 5306 (03/10/2006)

"...כן קבעה הפסיקה, כי זכות הפינוי העומדת לבעלי קרקע כלפי בני הרשות עם סיום הרישיון אינה שלובה בזכות הפיצויים של בני הרשות, וכי האחרונים זכאים להגיש תביעה נפרדת לפיצויים בשל סיום הרישיון (ע"א 7242/00 רשות הנמלים והרכבות נ' כדורי ואח' (לא פורסם)..."

ע"א 2516/04 (מחוזי תל אביב) אליהו ערגז נ' רשות הפיתוח (פורסם בנבו, ניתן ביום 23.11.2006), בסעיף 5(ח) :

"טענתו של המערער כי אין לפנותו מהמקרקעין קודם לתשלום פיצוי בעבור השקעותיו אינה מתיישבת עם ההלכה הנוהגת על פיה זכות הפינוי העומדת לבעל המקרקעין כלפי המחזיק בהם שלא כדין, אינה שלובה בהכרח בתשלום פיצוי על השקעות המחזיק במקרקעין..."

מכל האמור לעיל ומהטעמים המפורטים בכתב התביעה, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את התביעה, וליתן לתובעת את הסעדים המבוקשים בכתב התביעה תוך חיוב הנתבע בהוצאות, לרבות שכר טרחת עו"ד בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום פסיקתם ועד ליום התשלום בפועל.


אלון גרוסבוים, עו"ד
ב"כ התובעת

בבר בוזגלו (רגב) ת.ז. 067957167

מרח' ההכשרות 1, הוד השרון
מינוי לפי חוק הסיוע המשפטי, תשל"ב-1972
ע"י ב"כ עו"ד ענת אסיאג 21883
מרח' פינסקר 23, תל-אביב
טל': 03-6206882 פקס': 03-6206883
דוא"ל: anat.assiag@gmail.com

התובע שכנגד

(הנתבע)

- נ ג ד -

1. עיריית תל אביב

ע"י היועמ"ש עו"ד עוזי סלמן
רח' אבן גבירול 69, תל אביב
ו/או עו"ד אלון גרוסבויס מ.ר. 30195
מרח' הארבעה 8, תל אביב
טל': 03-6952008 פקס': 03-6966283
דוא"ל: alon@g-a-law.com

(התובעת)

2. עיריית הוד השרון

רח' יהושע בן גמלא 28, הוד השרון 4532235
טל': 09-7759100

3. חלקה 10 בגוש 6443 בע"מ ח.פ. 510365554

מרח' מונטיפיורי 26 תל אביב 6516411

4. נחום בוגין ת.ז. 3173036

כפר סבא

5. שושנה בוגין ת.ז. 3173044

כפר סבא

6. מיזלס קלמן ת.ז. 4312351

מרח' דניאל 21, בני ברק

7. מושל שמריהו ת.ז. 8578890

מרח' אברהם שפירא 14, נתניה

8. עורך דין דוד יצחקי ת.ז. 023728504

מרח' אריה שנקר 14, הרצליה

טל': 09-9566664

9. מיכאל סטיב אזולאי דרכון צרפתי 01BB 17669

10. אילן תשובה ת.ז. 025708546

מרח' מיכאל (נאמן) 8/27 תל אביב – יפו 6958111

11. ראובן שרוני ת.ז. 007035611

מרח' משמר הגבול 8, תל אביב – יפו 6969778

12. גל (חסון) בן (ששון) ת.ז. 055027908

מרח' אגוז 96, כוכב יאיר 4486400

13. אבנר כץ ת.ז. 57807315

14. יעקב שליסל ת.ז. 054072079

15. ברוך וסרמן ת.ז. 053197422

16. חיה שרה וסרמן ת.ז. 057951634

17. עופר בן נון ת.ז. 056558232

18. משה וינגרטן ת.ז. 050393966

19. אופירה וינגרטן ת.ז. 052066701

20. ניר איסרליש ת.ז. 038048831

21. אשר מכלוביץ ת.ז. 54084074

22. פנחס גינזבורג ת.ז. 54189451

23. אבשלום רביבו ת.ז. 057132870

24. יעל ברנדר רביבו ת.ז. 023623291

25. יורם גרניט ת.ז. 059729111

26. סימון רז ת.ז. 021773635

27. ניצן ניסן חי שלזינגר ת.ז. 022081574

28. מיכל מרגלית שלזינגר ת.ז. 022673230

29. אחיקם קאופמן ת.ז. 024438996

30. ארי ליכט ת.ז. 012802153

31. ליאור דבאש ת.ז. 028917946

הנתבעים שכנגד

מהות התביעה : הצהרתית, כספית

סכום התביעה : 2,500,000 ₪

התובע שכנגד פטור מאגרה בהתאם לתקנה 19(7) לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-

2007.

כתב תביעה שכנגד

א. תמצית הטענות

1.א. הצדדים

1. התובע שכנגד מתגורר במקרקעין הידועים כמגרש 260 בחלקה 10 בגוש 6443 (להלן "המקרקעין") מזה כ- 50 שנה ברשות בלי הדירה.
2. הנתבעת שכנגד 1 היא רשות מקומית התובעת את פינויו של התובע שכנגד מכוח זכויות שהוקצו לה, לטענתה, בתכנית הר/1310/א (להלן "תכנית המתאר").
3. הנתבעת שכנגד 2 היא רשות מקומית אשר באמצעות ועדת התכנון הפועלת במסגרתה ערכה ופרסמה את תכנית המתאר.
4. הנתבעים שכנגד 3-7 הם הבעלים המקוריים של המקרקעין (להלן "הבעלים המקוריים של המקרקעין").
5. הנתבע שכנגד 8 (להלן "עורך דין יצחקי") הוא מי שרכש בשלמותם את המקרקעין מבעליהם המקוריים והעבירם מיד בסמוך לאחר מכן לאחרים.
6. הנתבעים שכנגד 9, 11 ו- 25 הם מי שרכשו בשלב כלשהו חלק מהמקרקעין ומכרו אותו לאחרים.
7. הנתבעים 10, 12-24 ו- 26-31 הם מי שרכשו חלקים במקרקעין, ומהווים כיום את 20 בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין (להלן "הבעלים הרשומים של המקרקעין").

2.א. הסעדים

1. התובע שכנגד יבקש מבית המשפט הנכבד להצהיר, כי הוא בעל רישיון בלתי הדיר וזכאי להמשיך להתגורר במקרקעין וזאת לכל ימי חייו.
2. לחילופין ומטעמי זהירות, יבקש התובע שכנגד מבית המשפט הנכבד להורות כי כתנאי לפינויו של התובע שכנגד מהמקרקעין, על הנתבעים שכנגד או מי מהם לפצות את התובע שכנגד בסכום התביעה בסך 2,500,000 ₪.

3.א. תמצית העובדות הרלבנטיות

3. הבעלים המקוריים של המקרקעין היו רשומים כבעלי המקרקעין לכל המאוחר החל משנת 1962 ואילך.
4. הבעלים המקוריים של המקרקעין על ידי מר מיזלס קלמן העניקו לתובע שכנגד זכות להתגורר במקרקעין ללא כל הגבלה.

5. על סמך זאת האמין התובע שכנגד, כי יוכל להתגורר ולפעול במקרקעין משך כל ימי חייו.
6. התובע שכנגד יטען, כי הוא בעל רישיון בלתי הדיר במקרקעין.
7. **התובע שכנגד אשר החל מילדותו, ומזה כ- 50 שנה, מחזיק במקרקעין, בנה את כל חייו סביב החזקתו במקרקעין, הוא חי במקרקעין, פעל בו, וקיים את עצמו באמצעות המקרקעין.**
8. זאת ועוד, בשנת 2007 נאלץ התובע שכנגד לפנות מקרקעין סמוכים שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן "אדמת המינהל") ואשר בהם התגורר ופעל במקביל למגוריו ולפעילותו במקרקעין דנן.
9. הפינוי של התובע שכנגד מאדמת המינהל הביא את התובע שכנגד למשבר משפחתי קשה ובעקבותיו גם למשבר נפשי מתמשך אשר במהלך השנים האחרונות רק הלך והחמיר, והתדרדר עד כדי כך שכיום אין התובע שכנגד מסוגל לכל עבודה או להסתגלות למסגרת כלשהי, ואין הוא מסוגל כלל למצוא לעצמו מקורות מחיה או קורת גג אחרת למגוריו.
10. הנתבעת שכנגד 2 יודעת מזה שנים ארוכות, כי התובע שכנגד מחזיק במקרקעין, מתגורר בו עם כלבים וכמה סוסים ואף על פי כן לא עשתה דבר להזהירו ו/או לפנותו ואו להעמיד את התובע שכנגד על כוונתה להקצות מחדש את המקרקעין לנתבעת שכנגד 1.
11. אף הנתבעת שכנגד 1 ידעה על החזקתו של התובע שכנגד במקרקעין מזה שנים ארוכות וככל הנראה אף ידעה על כוונתה של עיריית הוד השרון להקצות לה את המקרקעין (תמונות המבנים והגידור שצירפה הנתבעת שכנגד 1 כנספח 5 לכתב תביעה הם מלפני פינויו של התובע שכנגד מאדמת המינהל בשנת 2007).
12. אף על פי כן, לא פנתה הנתבעת שכנגד 1 לתובע שכנגד מעולם עובר למכתב דרישת הפינוי ששלחה לו בסמוך לפני הגשת התביעה דנן.
13. **למעשה, עד לקבלת דרישת הנתבעת שכנגד 1 לפינוי של התובע שכנגד שנשלחה בסמוך למועד הגשת התביעה דנן, לא ידע התובע שכנגד כלל כי התחלפו הבעלים של המקרקעין וכי הבעלים המקוריים של המקרקעין מכרו את המקרקעין לאחרים.**
14. רק בסמוך להגשת התביעה דנן כאמור נודע לתובע שכנגד, כי הזכויות של הבעלים המקוריים של המקרקעין הועברו כבר בשנת 2004(!), כלומר לפני כ- 17 שנים, תחילה

לעורך דין דוד יצחקי, שמצדו העביר את הזכויות באופן מיידי כמעט לאחרים, ועד לגלגולם של המקרקעין לבעלים הרשומים של המקרקעין.

15. הגם שנסיבות העברת הזכויות במקרקעין על כל השתלשלויותיהם אינן ידועות כדבעי לתובע שכנגד, קיימות תהיות כבדות ביחס להעברת הזכויות מהבעלים המקוריים של המקרקעין ואילך.

16. ויודגש, כי אף לא אחד משרשרת רוכשי המקרקעין משנת 2004 ואילך לא בדקו את המקרקעין ולא ביקרו בו מעולם, לא עובר לרכישת המקרקעין על ידם ואף לא לאחר מכן.

17. בנסיבות אלו, מנועה הנתבעת שכנגד 1, אפוא, מלדרוש לפנות את התובע שכנגד מהמקרקעין וזאת גם מחמת מניעות ובוודאי בשל חוסר תום לב.

18. לחילופין, ומטעמי זהירות וככל שייקבע חלילה כי על התובע שכנגד לפנות את המקרקעין, הרי שבנסיבות העניין ובנסיבותיו הקשות במיוחד של התובע שכנגד, וכן לנוכח מחדליהם של הנתבעים שכנגד או מי מהם, יש להתנות את פינויו של התובע שכנגד מהמקרקעין בתשלום פיצוי ממשי כל המשמעויות של פינוי התובע שכנגד מהקרקע על כל ההשלכות הקשורות בכך ובנסיבותיו האישיות של התובע שכנגד.

4.א. סמכות בית משפט

19. לבית משפט נכבד זה הסמכות העניינית לדון בתביעה מבחינת מהותה וסכומה והסמכות המקומית לדון בתביעה לאור מיקום המקרקעין.

ב. פירוט הטענות

1.ב. פירוט העובדות הרלבנטיות

20. הבעלים המקוריים של המקרקעין נרשמו כבעלי הזכויות במקרקעין באמצעות חברת חלקה 10 בגוש 6443 בע"מ שהם היו בעלי מניותיה..

העתק נסח היסטורי של המקרקעין מרשם המקרקעין מצורף ומסומן 1.

העתק נסח החברה מרשם התאגידים מצורף ומסומן 2.

21. הבעלים המקוריים של המקרקעין החזיקו במקרקעין, שהיו כל השנים ריקים וללא כל שימוש, משך למעלה מ- 40 שנה, משנת 1962 ועד תחילת שנות האלפיים. כמפורט להלן.

22. התובע שכנגד כיום בן 62, עלה לארץ בגיל 3 ממרוקו, וגדל בשכונת גיורא בהוד השרון, שכונת מצוקה, הסמוכה למקרקעין ולאדמת המינהל.
23. בתחילת שנות ה-70, כשהיה התובע שכנגד בן 10 לערך, התגרשו הוריו של התובע שכנגד, אביו עזב את הבית ואמו של התובע שכנגד נותרה לגדל בגפה שמונה ילדים בדירה קטנה.
24. המחסור והדלות הקשים הביאו את התובע שכנגד לחפש לו מקום מפלט והוא החל לפקוד את המקרקעין וכן את אדמת המינהל (הצמודים אחד לשנייה), שהם בהם לאורך כל שעות היום, ובשלב כלשהו אף החל להישאר ללון בהם, ואט אט החל לראות במקרקעין ובאדמת המינהל את ביתו באין מפריע.
25. תחילה בנה לו התובע שכנגד סוכה קטנה בה לן, לאחר מכן צריף, ומאוחר יותר ולאחר שנישא ונולדו לו ילדים, בנה התובע שכנגד במקרקעין ובאדמת המינהל את ביתו.
26. במקביל הקים התובע שכנגד במקרקעין ובאדמת המינהל חוות סוסים במסגרתה ערך התובע שכנגד שיעורי רכיבה וטיולים על סוסים, וממנה התקיים התובע שכנגד וקיים את משפחתו.
27. שנים ספורות לאחר שהחל התובע שכנגד להחזיק במקרקעין, הגיעו לביקור חלק מהבעלים המקוריים של המקרקעין, ואישרו לתובע שכנגד להמשיך ולהחזיק במקרקעין, הם אהבו את העובדה שהתובע שכנגד מפעיל במקום חוות סוסים וכן שהוא דתי (חלק מהבעלים המקוריים של המקרקעין היו חרדים).
28. במהלך כל השנים לא פנה אף אחד מהבעלים המקוריים של המקרקעין, ואף לא מי שבא בנעליהם, לתובע שכנגד וביקש ממנו לפנות את המקרקעין, ואף ההיפך מכך כאמור.
29. ביום 25.03.2004 רכש עורך דין דוד יצחקי מהבעלים המקוריים של המקרקעין את הזכויות במקרקעין בשלמותן (ראו בנסח רישום היסטורי, נספח 2' לעיל). גם עו"ד יצחקי לא ביקר מעולם במקרקעין ולא שוחח מעולם עם התובע שכנגד.
30. בו ביום, 25.03.2004 מכר עורך דין יצחקי חלק מהזכויות במקרקעין (356/606) לשני רוכשים, אזולאי סטיב מיכאל בעל דרכון צרפתי (231/606), ואילן תשובה (125/606). אילן תשובה רשום עד היום כבעלים של חלק מהזכויות במקרקעין.

31. 6 חודשים בדיוק לאחר מכן, ביום 26.09.2004, העביר ללא תמורה עורך דין יצחקי, את יתרת הזכויות במקרקעין (250/606) לשניים נוספים, שרון ראובן (125/606) ובן (ששון) גל (חסון) (125/606). האחרון רשום עד היום כבעל זכויות במקרקעין.

32. לאחר מכן שוב נמכרו הזכויות בחלקי המקרקעין על ידי חלק מהרוכשים לאחרים, כך שנכון להיום ישנם 20 בעלי זכויות רשומות למקרקעין כאמור.

33. אף לא אחד מכל הרוכשים והמוכרים לא הגיע מעולם למקרקעין לראותם או לבדוקם.

34. מועיל יהיה לציין, כי הגם שעורך דין יצחקי מכר או העביר ללא תמורה את מלוא זכויותיו במקרקעין, ממשיך עורך דין יצחקי להיות קשור למקרקעין.

35. בין היתר, לטובתו של עורך דין יצחקי רשומה הערת אזהרה לפיה על כלל בעלי הזכויות הרשומים של המקרקעין להימנע מביצוע עסקה (ראו נספח 2' לעיל וכן נספח 7' לכתב תביעה), וכן ייצג עורך דין יצחקי את מחצית הבעלים הרשומים של המקרקעין בהליכי ההתנגדות לתכנית המתאר.

העתק מסמכי תוכנית המתאר מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון בו רשום עורך דין יצחקי כבא כוח המתנגדים הרואים עצמם נפגעים מתכנית המתאר (מס' 114 ברשימת המתנגדים) מצורף ומסומן 3.

העתק עמוד רלבנטי מפרוטוקול ישיבה מיום 19.10.2017 של ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה ובו נרשם עורך דין יצחקי כמייצג את בעלי הזכויות במקרקעין מצורף ומסומן 4.

36. על אף האמור, עורך דין יצחקי לא ביקר מעולם במקרקעין, לא בדק את המקרקעין טרם רכישתם או אף בדיעבד, ורכש את המקרקעין כמו "חתול בשק", בעיניים עצומות, ומבלי לברר האם מאן זהוא מחזיק במקרקעין ומהם זכויותיו של התובע שכנגד במקרקעין.

37. למעשה, אף אחד מרוכשי המקרקעין, החל מעורך דין יצחקי וכלה בבעלים הרשומים של המקרקעין כיום, לא ביקר מעולם במקרקעין, לא בדק את המקרקעין טרם רכישתם או אף בדיעבד, והם רכשו את המקרקעין כמו "חתול בשק", בעיניים עצומות, ומבלי לבדוק או לוודא אם במקרקעין מחזיק צד שלישי כלשהו.

38. בשנת 2000 הגישה רשות מקרקעי ישראל כנגד התובע שכנגד תביעה לפינויו של התובע שכנגד מאדמת המינהל, ולאחר הליכים משפטיים ממושכים התקבלה תביעתה, ובשנת 2007 נאלץ התובע שכנגד לפנות את אדמת המינהל.

39. פינויו של התובע שכנגד מהמקרקעין הסמוכים בשנת 2007 הביא לשבר עמוק בחייו של התובע שכנגד, רעייתו עזבה אותו, משפחתו התפרקה, חוות הסוסים פורקה והתובע שכנגד נותר במקרקעין הנדונים עם כמה סוסים, שני כלבים, כמה תרנגולות וכמה מבנים בהם השתכנו הוא ושני בניו.

40. אט אט וככל שהשנים נקפו, הסתגר התובע שכנגד בעולמו, הוא הפסיק לעבוד והוא אינו יוצא מן המקרקעין אלא לעיתים נדירות בלבד.

41. המקרקעין ואחיזתו בהם הפכו לא רק למרכז חייו של התובע שכנגד, אלא לחיים עצמם.

העתק חוות דעת פסיכיאטרית מצורף ומסומן 5.

2. טענות התובע שכנגד

42. התובע שכנגד בן 61, וברשותו שלושה מבני מגורים במקרקעין: באחד הוא מתגורר, בשני בנו ובשלישי בנו וכלתו. כמו כן מחזיק התובע שכנגד במחסן ובאורות סוסים.

43. הרישיון שניתן לתובע שכנגד להתגורר במקרקעין הנו רישיון בלתי הדיר.

44. כאמור, הבעלים המקוריים של המקרקעין העניקו לתובע שכנגד זכות להתגורר במקרקעין ללא כל הגבלה, ולא נמסר לתובע שכנגד אי פעם על ידם, כי יצטרך לפנות את המקרקעין במהלך חייו.

45. התובע שכנגד אשר מילדות ומזה כ- 50 שנה מחזיק במקרקעין, בנה את כל חייו סביב החזקתו במקרקעין, הוא חי במקרקעין, פועל בו, ומקיים את עצמו באמצעות המקרקעין.

46. התובע שכנגד קיבל מהבעלים המקוריים של המקרקעין רשות מפורשת לעשות שימוש במקרקעין לכל ימי חייו, ולחילופין קיבל התובע שכנגד רישיון מכללא להקים במקרקעין את ביתו ולבנות שם את חייו.

47. הרשות שקיבל התובע שכנגד הינה רשות בלתי הדירה.

48. ומועיל יהיה להזכיר, כי אין מדובר במקרקעי ציבור כי אם במקרקעין פרטי, ועל כן ההסתייגויות לגבי רכישת זכות שימוש בלתי הדירה במקרקעי ציבור אינה חלה בענייננו.

49. התובע שכנגד מתגורר במקרקעין מזה כ- 50 שנה, ויטען כי הנתבעים שכנגד 3-6 התרשלו כאשר רכשו את זכויותיהם מבלי לבקר כלל במקרקעין ומבלי לבחון את טיבם ואת מצב הזכויות בהם, ומבלי שידעו כלל על זכויותיו של התובע שכנגד במקרקעין.

50. הנתבעות שכנגד 1-2 התרשלו אף הן, שתיהן ידעו על החזקתו של התובע שכנגד במקרקעין, ולמרות זאת הנתבעת שכנגד 2 הוציאה את תכנית המתאר ללא כל התחשבות ואף ללא כל הערה בעניין החזקתו של התובע שכנגד במקרקעין, והנתבעת שכנגד 1 קיבלה את הזכויות שהוקצו לה במקרקעין בידעה על החזקתו של התובע שכנגד במקרקעין.

51. ולמען הסר ספק יובהר, כי הנתבעת שכנגד 2 ידעה על קיומו של התובע שכנגד ועל החזקתו במקרקעין.

52. לפני מספר שנים הוציאה הנתבעת שכנגד 2 כנגד התובע שכנגד צו הריסה בגין הקרוואנים שהיו במקרקעין אולם עיריית הוד השרון לא דרשה לפנות את התובע שכנגד עצמו מהמקרקעין ולא התריעה בפניו על היעדר זכויות או על כוונתה להקצות את הקרקע מחדש.

53. זאת ועוד, למרות שהנתבעת שכנגד 2 ידעה על זכויותיו של התובע שכנגד במקרקעין, לא נתנה הנתבעת שכנגד 2 לכך כל ביטוי במסכי תכנית המתאר ולא תמחרה כלל את ההקצאה מחדש תוך התחשבות בנתון זה.

54. הנתבעת שכנגד 2 התרשלה בכך שהוציאה את תכנית המתאר והגם שידעה על החזקתו של התובע שכנגד במקרקעין, לא נתנה לכך כל ביטוי בתכנת המתאר והחלוקה וההקצאה מחדש.

55. אף הנתבעת שכנגד 1 שקיבלה את המקרקעין במסגרת תכנית המתאר ידעה על זכויותיו של התובע שכנגד בהם כעולה ממכתביהם של נציגי העירייה שצורפו כנספח 8' לכתב תביעה.

56. העובדה שהנתבעת שכנגד 1 השלימה עם תכנית המתאר מחד ומאידך העובדה שהנתבעת שכנגד 1 לא העמידה את המקרקעין למכירה במכרז שערכה מלמדות כי הנתבעת שכנגד 1 מודעת לזכויותיו של התובע שכנגד במקרקעין וכי זכויותיה בהם כפופות לזכותו של התובע שכנגד להתגורר בהם למשך כל ימי חייו.

57. ומעל לכל אלו יש להדגיש את העובדה כי כל חייו של התובע שכנגד סבבו את המקרקעין, התובע שכנגד בנה במקרקעין לא רק את ביתו, כי אם את חייו, תוך שהסתמך על כך שיוכל לחיות שם עם סוף אריכות ימי חייו, וכי אין לתובע שכנגד כל קורת גג אחרת.

58. רשות שימוש היא ככלל הדירה וניתנת לביטול בהתראה סבירה, למעט במקרה של השתק ומניעות (נינה זלצמן "רישיון במקרקעין" הפרקליט מב 24, 28 (1995); (רע"א 7244/13 סאלם נ' עזבון ולכינסקי, פסקה 16 (18.2.2014)). "לגבי רישיון שלא בתמורה נאמר כי הוא ניתן לביטול בכל עת, וכי כדי שרשות כזאת תתפרש כבלתי הדירה יש להצביע על קיומן של נסיבות מיוחדות שבהן דורש הצדק למנוע מנותן הרשות לבטל אותה (כגון נסיבות העשויות לבסס טענת השתק). לעניין רישיון לתקופה בלתי מוגדרת נאמר כי ניתן לבטלו בכל עת, וכי 'כל רשות ורשות, ותנאי ביטולה תלויים בנסיבותיה המיוחדות שלה'" (יהושע ויסמן דיני קניין – החזקה והשימוש (2005) 484

59. כידוע,

"רישיון הוא מוסד משפטי שתוכנו עשוי להשתנות בהתאם לנסיבות (יהושע ויסמן דיני קניין: החזקה ושימוש 488 (2005) (להלן: ויסמן)). הגם שרישיון ללא תמורה הוא ברגיל הדיר וניתן לביטול ישנם מקרים שבהם הצדק דורש למנוע מנותן הרישיון לבטלו (ויסמן, בעמ' 484-480; וכן מיגל דויטש קניין כרך ב 414-415 (1999)). בית המשפט הדן בבקשה לפינויו של בר-רשות ממקרקעין שבהם הוא מחזיק יכול לעשות שימוש בקשת רחבה של סעדים. בית המשפט יכול לקבוע כי פינויו של בר-הרשות צריך להיות מותנה בפיצוי, ואף ייתכנו מקרים נדירים שבהם הרשות תהפוך לבלתי הדירה, לתקופה מוגבלת או אף לצמיתות (ראו: נינה זלצמן "רישיון במקרקעין" הפרקליט מב 24, 56-57 (1995); נינה זלצמן "רשות חינם" במקרקעין כ'השאלת מקרקעין" עיוני משפט לה 265, 271-272 (2012); ע"א 633/08 מינהל מקרקעי ישראל נ' חיטמן, [פורסם בנבו] בפסקה כ"ד (9.1.2014))." (רע"א 7244/13 צוריאל סאלם נ' עזבון המנוח גרשון ולכינסקי ז"ל [פורסם בנבו (18.2.2014)], בעמ' 8 לפסק הדין]

60. באותו עניין מוסיפה כבוד השופטת דפנה ברק ארז אף, כי

”כשלעצמי, אני סבורה כי יש מקום להטות אוזן לטענות שעניינן רשות למגורים שגררה הסתמכות והשפיעה על מהלך חייהם של אנשים, וברי כי לטענות אלה יש משקל של ממש כאשר מתבקש ביטול של רישיון ישיבה במקרקעין”
(בעמ' 9 לפסק הדין)

61. קשה לחשוב על מקרה מובהק יותר שבו רשות למגורים גררה הסתמכות והשפיעה על מהלך חייו של אדם יותר מאשר בענייננו, בנסיבותיו המיוחדות של התובע שכנגד, ובייחוד לנוכח רשלנותם של כל המעורבים בהעברת הזכויות במקרקעין.

62. התובע שכנגד קשר את חייו למקרקעין במשך למעלה מ- 50 שנה, המקרקעין הוא מרכז חייו הפיסי, הנפשי, והכלכלי.

63. הסתמכותו של התובע שכנגד על עובדת מגוריו במקרקעין מהווה אפוא טעם כבד משקל נגד פינויו של התובע שכנגד מהמקרקעין.

64. אילו היה התובע שכנגד יודע, כי יבוא יום והוא יידרש לפנות את המקרקעין וכי הוא לא יוכל להמשיך להתגורר במקרקעין כל ימי חייו, יכול והיה מנהל את חייו אחרת, ולא מגיע למצבו הנוכחי, ללא כל מקום מגורים אחרים, ללא כל רכוש או חסכונות, חסר השכלה, וחסר מקצוע.

65. לפינויו של התובע שכנגד יש השלכות חמורות על בריאותו הנפשית ומצבו הכלכלי של התובע שכנגד, וזאת בשים לב לגילו המתקדם, לנוכח היעדר כל מקום מגורים חלופי, היעדר כל חסכונות או נכסים, נוכח היעדר כל כושר השתכרות, וטראומת עבר בגין פינויו מאדמת המינהל.

66. אילו היה התובע שכנגד יודע בשנת 2004 או בסמוך לכך, טרם פינוי מאדמת המינהל, כי הוא נדרש לפנות אף את המקרקעין דנן, היה באפשרותו, ולו מחוסר ברירה, לבנות את חייו מחדש במקום אחר.

67. אולם כיום, בחלוף 17 שנים מאז שהעבירו הבעלים המקוריים של המקרקעין את זכויותיהם לאחרים, ולאחר שהתובע שכנגד מחזיק במקרקעין אלו כ- 50 שנים ואף

מתגורר בהם שנים רבות באין כל מפריע או מתריס, ולאחר שמשנת 2007 ואילך הלך והתדרדר מצבו הנפשי של התובע שכנגד, אין הוא מסוגל לכך עוד.

68. התובע שכנגד יטען, כי לנוכח האמור יש לקבוע כי התובע שכנגד הוא בעל רישיון בלתי הדיר להחזיק במקרקעין.

69. לחילופין בלבד ומטעמי זהירות יטען התובע שכנגד, כי ככל ובית המשפט הנכבד יסבור כי יש מקום להורות על פינויו של התובע שכנגד מהמקרקעין, אזי יש להתנות את הפינוי בתשלום פיצויים הולמים.

70. יש לפצות את התובע שכנגד בגין ביטול הרשות במידה ויפונה מהמקרקעין.

71. הפסיקה הכירה בפסיקת פיצויים משיקולי צדק בעת ביטול רישיון במקרקעין. בין השיקולים אותם מנו בתי המשפט נין למנות את **משך השנים בהם קיימת החזקה, אינטרס ההסתמכות והציפייה.**

72. יהא זה ראוי וצודק להתנות את הפינוי בפיצוי התובע שכנגד לנוכח תקופת החזקתו של התובע שכנגד במקרקעין מתפרשת על פני כ- 50 שנים, שהינה תקופה ממושכת לכל הדעות, וזאת כשיקול משמעותי ביחד עם יתר השיקולים הנוגעים בדבר.

73. התובע שכנגד הסתמך על הרשאת הבעלים המקוריים של המקרקעין אשר ידעו והסכימו במפורש להחזקתו במקרקעין לכל המאוחר כבר בשנות ה-80 המוקדמות.

74. לכך יש להוסיף את הרשלנות באופן העברת הזכויות, **כאשר אף אחד מרוכשי המקרקעין לא פנה אל התובע שכנגד בשום דרך, ולא בדק את מצב החזקה במקרקעין.**

75. אף הנתבעת שכנגד 2 התרשלה כאמור בכך שהוציאה את תכנית המתאר והגם שידעה על החזקתו של התובע שכנגד במקרקעין, לא נתנה לכך כל ביטוי בתכנת המתאר והחלוקה וההקצאה מחדש.

76. הנתבעת שכנגד 1 אף היא התרשלה, שכן ככל שהסכימה לקבל את המקרקעין במסגרת ההקצאה עשתה זאת ביודעה על הזכויות של התובע שכנגד במקרקעין, ויש לראותה כאחראית כלפי התובע שכנגד.

77. התובע שכנגד מעריך את נזקיו ככל שיידרש לפנות את המקרקעין לכל הפחות בסך של 2,500,000 ₪, שהוא גבול סמכותו של בית המשפט הנכבד.

ד. עילות התביעה והסעדים הנתבעים

78. במעשיהם ו/או במחדליהם המפורטים לעיל הנתבעים שכנגד או מי מהם :
- א. התרשלו כלפי התובע שכנגד ;
 - ב. גרמו הפרת חוזה ;
 - ג. נהגו בחוסר תום לב כלפי התובע שכנגד ;
79. בשל מעשיהם ו/או מחדליהם של הנתבעים שכנגד ו/או מי מהם זכאי התובע שכנגד לסעדים הנתבעים בכתב התביעה שכנגד, בין היתר מכוח הוראות החיקוקים כדלקמן :
- א. חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ;
 - ב. פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ;
 - ג. חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ;
 - ד. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
80. אשר על כן, מתבקש בזה בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעים שכנגד לדין ולהורות, כדלקמן :
- א. להצהיר כי התובע שכנגד הנו בעל רישיון בלתי הדיר במקרקעין, וכי הוא זכאי להמשיך להתגורר במקרקעין למשך כל ימי חייו ;
 - ב. לחילופין, לקבוע כי תנאי לפינויו של התובע שכנגד מהמקרקעין הוא שהנתבעים שכנגד או מי מהם יפצו את התובע שכנגד בסך 2,500,000 ₪ ;
 - ג. לחייב את הנתבעים שכנגד או מי מהם בהוצאות המשפט ובשכר טרחת עורך דין.
81. כל הטענות בכתב-התביעה נטענות במצטבר ו/או לחילופין לפי הקשר הדברים והדבקים.
82. כותרות כתב-תביעה זה נכתבו לצורך נוחיות הקריאה בלבד ואין ללמוד מהן דבר.
83. כל הנספחים המצורפים לכתב-תביעה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.


 ענת אסייאג, עו"ד
 באת כוח התובע שכנגד

נספח מס' 8 לחוזה מכר מגרש 260

הסכם בין עיריית תל אביב יפו לבין חברת מי הוד השרון בע"מ, מתאריך 24.03.2021, בדבר זיכוי המגיע לעיריית
תל אביב יפו אשר ניתן לו תוקף של פס"ד;

הסכם

שנערך ונתתם ביום 24 לחודש מרץ בשנת 2021

ב ין:

חברת מי הוד השרון בע"מ
מרחוב הבנים 14, כניסה ב', קומה 4,
הוד השרון 4526823
טל: 09-7707555; פקס: 09-7453249

באמצעות באי כוחה עוה"ד נעם ליברמן ואח'
מרחי מוטח גור 7, בית אולימפיה (קומה 5)
ת.ד. 3022, פתח תקווה
טל: 077 - 5187002 - 077 פקס: 077 - 5187003

(להלן: "התאגיד")

מצד אחד

ל ב ין:

עיריית תל אביב - יפו
מרחוב אבן גבירול 69 תל אביב
טל: 03-7244225; פקס: 03-5216002
(להלן: "העירייה")

מצד שני

הואיל:

והעירייה הינה בעלת הזכויות בנכס מקרקעין הידוע בלשכת רישום המקרקעין כחלקות 1, 93-97, בגוש 6442 בהוד השרון (להלן: "הנכס");

והואיל:

והנכס משתרע על שטח של 133,640 מ"ר ועל גבו קיימים מבנים בשטח כולל של 5,254 מ"ר;

והואיל:

והתאגיד הוא חברת מים וביוב במשמעו של מונח זה לפי חוק תאגידי מים וביוב תשס"א 2001, ותחומו משתרע על כלל תחום שיפוטה של עיריית הוד השרון ובכללו על הנכס;

והואיל:

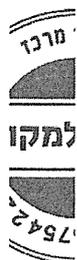
והתאגיד הנפיק ושיגר לעירייה ביום 27/1/2014 דרישה לתשלום היטלי מים וביוב בסך כולל של 6,468,679.02 ש"ח (להלן: "הדרישה");

- והואיל: והעירייה כפרה בחבותה לפי הדרישה בהעלותה כלפיה טענות שונות;
- והואיל: והתאגיד הגיש כנגד העירייה תביעה בסדר דין מקוצר לבית המשפט המחוזי מחוז מרכז לתשלום סכום הדרישה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית וזאת בתא"ק 19-11-19287 (להלן: "התביעה");
- והואיל: ובעקבות הגשת התביעה, הסכימו הצדדים לנסות וליישב את המחלוקת שהתגלעה ביניהם בנוגע לדרישה בחליף של גישור;
- והואיל: ובעקבות הידברות זו והגישור שהתקיים ביניהם, עלה בין הצדדים לגבש הסדר פשרה בנוגע לדרישה ולמחלוקת, אותה מבקשים תס לעלות על גבי הכתב אי לכך;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

1. המבוא לחסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויש לקראם כאחד.
2.
 - 2.1 העירייה תשלם לתאגיד סך של 3,000,000 (במילים: שלושה מיליון) ₪ (להלן: "סכום הפשרה") לחשבון מספר 623444 בסניף מס' 394 בבנק הפועלים (12).
 - 2.2 מובהר כי סכום הפשרה הנו סופי ומוחלט וכולל שערך ו/או ריבית ו/או הצמדה, נכון למועד חתימת החסכם.
 - 2.3 סכום הפשרה ישולם לתאגיד בתוך 45 ימים מהמועד בו אושר החסכם זה ע"י בית המשפט כמפורט בסעיף 5 להלן.
3.
 - 3.1 תשלום סכום הפשרה מהווה מיצוי של כל התביעות, הדרישות והטענות של מי מהצדדים כלפי מישנהו ושל כל המחלוקות שהתגלעו ביניהם ביחס לכל אלו:
 - 3.1.1 בגין הדרישה והתביעה.
 - 3.1.2 בגין כל חיוב בהיטלי מים וביוב וכן בדמי הקמה בגין שטח הקרקע שבנכס כמפורט במבוא לחסכם זה, ובגין שטח הבניין הניצב על גבו הנקוב במבוא לחסכם (להלן: "השטח הבנוי").
 - 3.2 התאגיד יהא רשאי להטיל חיוב בדמי הקמה בגין הנכס בגין כל שטח בניין שהקמתו תאושר או שיוקם בפועל על גבי הנכס מעבר לשטח הבנוי ולאחר חתימת החסכם זה. לעניין חיוב כאמור בדמי הקמה יחולו כללים אלו:
 - 3.2.1 סכום הפשרה כשהוא צמוד יקוזז מסכום החיוב בדמי ההקמה.



3.2.2 ככל שבמסגרת תוכנית, לרבות תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על הנכס יוקצו זכויות לעירייה בחלק מהנכס או בנכס אחר, תחול זכותה של העירייה לקיזוז בהתאם לפסקה (1) לעיל על כל בנייה שתאושר או תוקם על גבי אותו חלק מנכס או נכס אחר ועל כל חיוב בדמי הקמה שיוטל בגין בנייה זו. זכות קיזוז זו של העירייה תעמוד גם למי שיבוא בנעליה ו/או ירכוש זכויותיה /או יזכה במכרז מטעמה ו/או יומחו לו זכויותיה.

3.2.3 הוטל חיוב בדמי הקמה כאמור, רשאית תהא העירייה להעלות כלפיו כל טענה ולנקוט כנגדו בכל הליך בכפוף להוראות כל דין.

3.3 לענין סעיף זה והחסכם כולו:

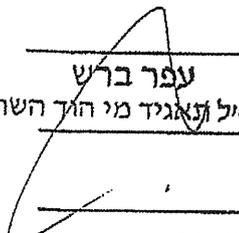
"היטלי מים וביוב" – כל תשלום הקם ומוטל מכוחם של חוקי העזר הבאים: חוק עזר להוד השרון (ביוב) תשכ"ו - 1965 וחוק עזר לחוד השרון (אספקת מים) תשכ"ו - 1966.
"דמי הקמה" – כמשמעים בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים וביוב) תשע"ה 2015.

4. אין במוסכם בסעיפים 2,3 לעיל משום הודאה של צד בטענות משנהו.

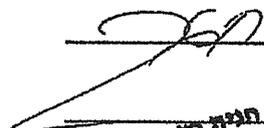
5. הצדדים יגישו הסכם זה לבית המשפט הדין בתביעה בצירוף הודעה על חתימתו ולצידה בקשה לאשרו וליתן לו תוקף של פסק דין בלא צו להוצאות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

התאגיד ע"י:


עפר ברש
מנכ"ל תאגיד מי הוד השרון
חותמת

העירייה ע"י:


חגית כץ, עו"ד
מ.ר. 25201
סגנית ליועמ"ש
חותמת