

המכון לכלכלה ושמות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

Ehud Hameiri

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

אהוד המאירי

כלכלן ושמואי מקרקעין (B. A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

אחיקס ביתן

כלכלן ושמואי מקרקעין (B. A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

4 DEC 1985

חוות דעה על תשלומי איזון - רע/1/277 -

15.10.85

דוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ביועצה מקומית לתכנון ולבניה רעננה

תכניה רע/1/277

נישיבה מס' 9/85 מיום 4.6.85

הוחלט

א.מ.א. רעננה

מזכיר

דוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

מחוז רעננה

מרחב תכנון מקומי

תכנית רע/1/277

הרעדה המחוזית בשינועה ה

מיום 16-9-85

לתכנית הרעדה

מזכיר

המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, חחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

Ehud Hameiri

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

אהוד המאירי

כלכלן ושמאי מקרקעין (B. A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B. A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

תל-אביב, ל' בחשרי חשמ"ו
15 באוקטובר 1985

מספרנו: 6583/192

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

רעננה

א.נ.,

חוות דעת על חשלומי איזון - רע/1/277.

1. פרטי המקרקעין:

חלקות 135, 167, 192, 311 בגוש 6583, רעננה
שטח החלקות בהמשך חוות הדעה.

2. מטרת חוות הדעה:

2.1 במסגרת תכנית רע/1/277 מוצע לבצע בחלקות האמורות איחוד וחלוקה ללא הסכמה בשחי
קבוצות; חלקות 135, 192 בקבוצה א' וחלקות 167, 311 בקבוצה ב'.

2.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיוס את החלקות האמורות בהתאם ובכפוף לאמור
בסימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965.

3. תאור המקרקעין:

3.1 חלקות 167, 311:

שתי החלקות פונות בחזית צפונית לרח' אחוזה כ-30 מ' מזרחה מפינת רח' ברנדיס.
החלקות צמודות זו לזו ופונות לרח' אחוזה בחזית המשותפת של כ-30 מ'.
לחלקה 167 עומק של כ-32 מ' ולחלקה 311 עומק של כ-50 מ'.
מפלס חלקה 167 נמוך בכ-1.5 מ' ממפלס החלקה הצמודה.

2/..

- 2 -

3.1.1 על חלקה 167 קיים בנין ישן בן שתי קומות עם גג בטון שטוח. לאחרונה שופצה חזית הבנין, הרחבה שבחזית וקומת הקרקע. במקום פועל בית-קפה הנמנה על רשת חנויות קפולסקי. בקומה השניה מחיצות הרוסות רצפה עקורה בחלקה ובמקום פסולת בנין.

שטח קומת הקרקע המשופצת כ-126 מ"ר (שטח רצפות)

שטח קומה עליונה כ-140 מ"ר (שטח רצפות)

סה"כ 266 מ"ר

3.1.2 על חלקה 311 קים בנין ישן בן שתי קומות עם גג רעפים. בקומת הקרקע, בחזית שתי חנויות בשטח של כ-20 מ" כל אחת ובעורף דירת מגורים של 3 חדרים ובשטח רצפות של כ-73 מ"ר.

בקומה העליונה, בחזית, דירת 2 חדרים בשטח של כ-42 מ"ר ובעורף דירה דומה לזו שבקומת הקרקע.

סיכום קומת קרקע - מסחרי - 40 מ"ר

מגורים - 73 מ"ר

קומה עליונה מגורים - 115 מ"ר

סה"כ 228 מ"ר

3.2 חלקות 135, 192:

שתי החלקות צמודות ופונות בחזית מזרחית לרח' ברנדס כ-150 מ' דרומה מרח' אחוזה.

3.2.1 על חלקה 135 בנוי בית מגורים בן קומה אחת עם גג רעפים אשר במקורו יועד ל-2 משפחות.

הבנין שופץ לפני שנים וכיום משמש למגורי משפחה אחת.

הבית כולל 5 חדרים, מטבח, חדרי רחצה, שרותים ומרפסות ושטחו הכולל כ-135 מ"ר.

3.2.2 על חלקה 192 בנוי בית מגורים בן קומה אחת עם גג רעפים ובו 2 חדרי שינה

מטבח חדרי רחצה, שרותים ומרפסות.

שטחו הכולל כ-88 מ"ר.

בעורף קיים מבנה משק שאינו בשימוש.

4. ת כ נ ו ן :

4.1 תכנון קודם:

4.1.1

במסגרת תכנית המתאר לרעננה סווגו החלקות האמורות כלקמן:

חלקות 167, 311 באזור מסחר ומגורים; חלקות 135, 192 באזור מגורים ג'.

זכויות הבניה באזור מסחר ומגורים; חנויות בעומק של עד 10 מ' ומעליהן

3 קומות למגורים, 30% לקומה. באזור מגורים ג' הבניה היא ב-3 קומות

מעל לקומה עמודים מפולשח, 30% בניה לקומה.

בבניה למגורים בשני האזורים, אפשר להוסיף בנית מרפסות בשעור 30% משטח הבניה.

4.2 תכנון מוצע:

4.2.1

במסגרת תכנית רע/277/1 נכללות החלקות בתחום המע"ר.

הבינוי כולל בניה 5 ק' + ק.ע. + מסחר. צפיפות הבניה המירבית 128%

(30% מירבי לקומה) עם 10 יח"ד לדונם נטר.

4.2.2

להלן טבלה החפלות שטחי הקרקע.

ה ע ר ו ה	שטח מגרש מוצע (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	קבוצה חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח מוצע (מ"ר)
192	641	876	א'	135	בקיר משותף עם 192
135	630	925	א'	192	" " "
311	550	750	ב'	167	" " "
167	367	500	ב'	311	" " "
	2,188 מ"ר	3,051 מ"ר	סה"כ		

יחרת השטח נסמן כהפקעה לצרכי ציבור.

5. ה ש ו מ ה :

5.1

השומה עוצבה על בסיס סיווג החלקות בתכנית המתאר הן במצב שלפני האיחוד והחלוקה והן במצב שלאחריו.

5.2

בשים לב למיקומן, שטחן והבנוי עליהן, מנחים אותי חישובי לכלל דעה כי שווין היחסי של החלקות נשמר. קבוצות האיחוד והחלוקה מאוזנות איך תשלומי איזון.

ועל זאת באתי על החתום
א. ביהן

שמאי מקרקעין.

15.10.1985

6583/192

