



משרד הפנים
מחוז מרכז
20-05-2015
נונקבל
תיק מס'

בס"ד, כ"ו ניסן, תשע"ה
15 אפריל 15
סן : 15-4-2015- 6578151

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז מרכז

א.ג.ב.

הנדון: טבלת הקצאות ולוח איזון

תוכנית רע/ 708

גוש 7047 חלקה 151 (חלק)

מתחם מגורים (בית אריזה) רעננה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום
28/12/14 708/רע
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך



מגבלת שימוש:

חוות-הדעת הנלווית מיועדת למזמין בלבד, ולמטרת ההערכה או השומה בלבד.
אין לעשות בה כל שימוש אחר, ומכין חוות הדעת איננו נושא בכל אחריות מכל מין וסוג לגבי כל גורם אחר
מאשר מזמין העבודה.
ראוי לציין כי בעבודה לא נלקחו בחשבון כל זכויות צד ג' שלא ידוע עליהם, לא רשומות בספרי המקרקעין,
או לא נמסר עליהם מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת.
מזמין חוות הדעת, לא יוכל לבוא בתביעה כל שהיא, על תוצאות כלכליות הנובעות ממידע ומנתונים
שנמסרו על ידו למעריך או לשמאי ויתבררו בדיעבד כבלתי נכונים.
ראוי לציין בנוסף כי תקפותה של חוות הדעת אך ורק לתאריך הקובע שהיא נושאת: גם אם התוצאה נקובה
בערכים ריאליים ו/או דולריים.



1. רקע כללי

תוכנית מפורטת " מתחם מגורים (בית אריזה) רעננה מס' רע/ 708 אשר שטחה הכולל 11.28 דונם ממוקמת בכניסה הצפונית של רעננה.
מתחם בית האריזה ממוקם מצפון לרחוב הכלנית, מדרום לרח' ויצמן, ממזרח לרח' עקיבא וממערב למחלף רעננה כר סבא כאמור.
התכנית מייעדת את חטיבת הקרקע למתחם מגורים הכולל 150 יח"ד.
היחידות יבנו ע"ג 3 בנייני מגורים מעל חניה תת קרקעית תלת קומתית על כל שטח המתחם. בבנין אחד יבנו שטחי מסחר בקומת הקרקע.
התכנית תתבצע במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

2. פרטי המקרקעין

6578	:	גוש
151	:	חלקה
15,148.00 מ"ר.	:	שטח החלקה
11,280.00 מ"ר.	:	שטח כלול בתכנית:
חלקה 26 בגוש 6578 בע"מ – ח.פ. 510329329.	:	בעלויות
החלק בנכס – בשלמות.		



3. הרקע התכנוני

על המקרקעין הנכללים בתחום האיחוד והחלוקה חלות בין היתר התכניות הבאות:

3.1 תוכנית ת/מ/מ/3

ע"פ תוכנית ת/מ/מ/3 מסומנת החלקה שבנדון ביעוד לקרקע חקלאית בהוראות הבניה נקבעו כי הבניה ו/או השימוש בקרקע המסווגת כקרקע חקלאית יהיו קשורים במישרין ליצור חקלאי וכי בכל בקשה להיתר בניה בקרקע, שהוכרזה כקרקע חקלאית וחלה על הקרקע תכנית שאושרה לפני ההכרזה האמורה, לא יינתן היתר זולת אם ניתן אישור של הועדה לשמירת קרקע חקלאית.

3.2 תכנית רע/2000

בהתאם לתכנית רע/2000 מסומנת החלקה כשטח ליעוד חקלאי בו אסורה הבניה למעט מבני משק המיועדים ליצור חקלאי וזאת באישור הועדה המקומית.

3.3 תוכנית רע/ במ/ 2004

בהתאם לתכנית רע/במ/2004 שדבר אישורה פורסם ב.פ. 4189 ביום 10.2.94 נקבעה חלוקת חלקה 151 כמפורט להלן:

מגרש מס'	שטח דונם	יעוד	סה"כ שטח מופקע
2037	6.703	מוסד	----
2038	0.304	ש.צ.פ.	0.304
2039	5.098	ש.צ.פ.	5.098
2040	0.344	דרך	0.344
2041	2.699	דרך	2.699



להלן הוראות הבניה למגרש 2037 ביעוד למוסד:
השטח מיועד לבית אבות ו/או דיור מוגן.
גובה הבניין עד 3 קומות מעל הקרקע.
שטח בניה עיקרי – 90%.
שטחי השרות עד 30% (לא כולל חניה ומרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א).
חניה תת קרקעית עד 100% משטח המגרש בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
כיסוי קרקע עד 50% משטח המגרש.
שטח לחניון תת קרקעי יהיה בנוסף לשטח הבניה העיקרי.
גגות – גגות רעפים בשיפוע 40% עד 50%.
תותר בנית מרתפים לחדרי מכונות, מחסנים חניה, מ.א. קירור, כביסה וכו'.
שטחם לא ייכלל בשטח הבניה העיקרי חומרי גמר: אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס, זכוכית,
אלומיניום, וכו' – לפי שיקול דעת הועדה המקומית. מספר מרבי של יחידות דיור – 150 – שטח
ממוצע ליחידה 50 מ"ר.



4. תוכנית מפורטת מס' 708 – מתחם מגורים (בית אריזה) רעננה

תוכנית מפורטת " מתחם מגורים (בית אריזה) רעננה מס' רע/ 708 אשר שטחה הכולל 11.28 דונם ממוקמת בכניסה הצפונית של רעננה כאמור.
מטרת התכנית- הקמת שכונת מגורים חדשה בת 150 יח"ד .
עיקרי הוראות התכנית –

1. שינוי יעוד משטח מוסד עפ"י תכנית רע/ במ/ 2004 לאזור מגורים ד' ולדרך.
2. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח ליעוד מגורים.
3. קביעת שימושים מותרים ליעודים.
4. קביעת זכויות לבניית 3 מגדלים.
5. קביעת הוראות בניה, קווי בניה, מס' יחידות.
6. קביעת הוראות לפתוח השטח כולל תשתיות.
7. קביעת הוראה המאפשרת 500 מ"ר מסחר בקומת הקרקע במגדל האמצעי.
8. קביעת הוראות לחברת אחזקה.
9. קביעת הוראות לזיקה הנאה לציבור ביעוד מגורים ד'.
10. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
התכנית מייעדת את חטיבת הקרקע למתחם מגורים הכולל 150 יח"ד.
להלן טבלת שטחים ליעודי הקרקע מצב מאושר ומצב מוצע:

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
66.05%	7.45	מגורים ד'	59.40%	6.70	שטח למוסד
27.30%	3.08	שצ"פ	40.60%	4.58	שצ"פ
6.65%	0.75	דרך מוצעת			
100%	11.28	סה"כ	100%	11.28	סה"כ



להלן הוראות הבניה:

יעוד-	אזור מגורים ד'.
שטח המגרש-	7,450 מ"ר
שטח בניה עיקרי על קרקעי - ¹	18,556 מ"ר. + 500 מ"ר למסחר.
שטח שרות על קרקעי- ²	7,040 מ"ר.
שטח שרות תת קרקעי-	18,192 מ"ר למגורים + 150 מ"ר למסחר.
סה"כ שטחי בניה-	597%
מס' יח"ד-	150
צפיפות יח"ד לדונם נטו-	20.13
תכסית-	35%
גובה מבנה- ³	40 מ'.
מספר קומות על קרקעי	11
מספר קומות תת קרקעי-	3.
קו בנין (מטר)	קדמי- 4
	צידו ימני - 0
	צידו - שמאלי- 16
	אחורי- 0

¹ 3 בניינים מגורים הכוללים בני קומת כניסה + 9 קומות + קומת גג וקומה טכנית הכוללים 150 דירות בשטח עיקרי ממוצע 108 מ"ר + ממד"ם + מרפסות. אחוזי הבניה העיקריים המפורטים כוללים מרפסות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתקנות, לא תותר המרת שטח המרפסות לשימוש עיקרי אחר.

² כולל מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומת קרקע או בקומת מרתף.
³ גובה הבנין ימדד מפלס הקרקע הסופי בהיקף הבניין למפלס פני הגג ולא יכלול קומות תת"ק, מעקות גג, פיר מעלית, דודים ומתקני ים ומתקנים טכניים וגובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מ'.



5. הרקע המשפטי

בהתאם להעתק רישום מפקס הזכויות נסח מספר 622 מיום 09/05/2013 עולים הנתונים הבאים:

גוש	:	6578
חלקה	:	151
שטח החלקה	:	15,148.00 מ"ר.
סוג מקרקעין	:	מ"ר.
בעלויות	:	חלקה 26 בגוש 6578 בע"מ – ח.פ. 510329329.
		החלק בנכס – בשלמות.
משכנתאות	:	בתאריך 05/05/2013 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
הערות	:	בתאריך 19/12/2005 נרשמה הערה לפי פקודת מדינת ישראל הדרכים שפורסמה בקובץ תקנות 6441 מיום 11/12/2005 עמוד 143.
		בתאריך 26/04/2006 נרשמה הערה על פי סעיפים 5 ו-7 בגין הפקעה לטובת עיריית רעננה שפורסמה ב"פ. מס' 2512 מיום 06/04/2006 בעמוד 2512.



6. טבלת ההקצאה

להלן עקרונות אשר על פיהם נערכה טבלת ההקצאה לתכנית שבנדון:

1. במצב הקודם "הנכנס" נלקח בחשבון יעוד המקרקעין לשטח למוסד.
2. במצב היוצא נלקח בחשבון יעוד המקרקעין לשטח למגורים.
3. התכנית תתבצע במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית (המדובר בבעלים אחד).
4. שטח החלקה הכלול בתכנית.
5. הואיל ומדובר בבעלים אחד ובחלוקה בהסכמה אין כל רלוונטיות לשווי היחסי במצב הנכס והיוצא.
6. טבלת ההקצאה נערכה בהתאם לתקנות ולתקינה השמאית ובכלל זה עפ"י טופס 2 (תקנה 5) לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תיקון , התשע"ג – 2013 כפי שפורסם בקובץ התקנון 7266 , כ"ט בתמוז התשע"ג , 7/7/2013.



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים לתכנית מס' רע/ 708

			צבירה												
			צבירה				צבירה				צבירה				
מס' ז"א	מס' ז"א	תחלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)
			100%	7,450											
				3,080											
				720											
				3,830											
				11,280											

15/04/2015

יורד יודא
ראש מחלקת
מס' ז"א
מס' ז"א
מס' ז"א



רח' הבונים 5, רמת גן 52462
טל' (רב קוי): 03-6136899
מודם/פקס : 03-6136940
Email: yair_toda@yated-td.co.il