

402/75

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
תכנית מס' רע/268/1

תכנית איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק שינוי לתכנית מס' רע/250/1, רע/47/1, רע/1/א1

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' רע/268/1.
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 16.467 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: רעננה, מדרום מזרח לצומת הרחובות אחוזה ונילי.
7. גושים וחלקות: גוש 6587, חלקות: 71, 92, 162, 164, 182, 194. חלק מחלקות: 47, 48, 69, 70, 93. מחוז: כ.מ.כ.ס. תשרד הפנים: 1965
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה מרחב תכנון מקומי
9. בעלי הקרקע: שונים. תכנית מס' רע/268/1
10. עורך התכנית: י. פינצלי, ש. רזה - אדריכלים ומתכננים הועדה המחוזית בקטיבת ת. רע/47/1
11. מטרת התכנית: א. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים א'.
ב. התוית דרכים ובטול דרכים.
ג. קביעת שטח צבורי פתוח ושבילים.
ד. קביעת שטח לבניני ציבור.
ה. קביעת שטח למוסד.
ו. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק בהסכמה ו/או ללא הסכמת הבעלים.
ז. בניה בקיר משותף.
ח. סימון מבנים להריסה.
12. יחס לתכניות מאושרות: א. קטעי תכנית רע/250/1 ותכנית רע/47/1 שבתחום תכנית זו יבוטלו והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.
ב. הוראות תכנית מתאר רעננה מס' רע/1/א1 על תיקונה יחולו בשטח תכנית זו בנוסף להוראות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

גוש 6587, חלקות: 71, 92, 162, 164, 182, 194. תשרד הפנים
 חלק מחלקות 47, 48, 69, 70, 93. מחוז כ.מ.כ.ס.
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס' רע/268/1
 הועדה המחוזית בקטיבת ת. רע/47/1
 י. פינצלי, ש. רזה - אדריכלים ומתכננים
 סגן מנהל כללי לתכנון

13. האיזורים והוראות הבניה: כשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות בניה:

| הערות | קווי בניין | | | סה"כ % בניה | מס' קומות מקסימלי | תכנית קרקע ב-% מקסימלית | שטח מגרש מינימלי במ"ר | רוחב חזית מינימלית | הסימון בתשריט כצבע | האזור |
|-----------------------|--------------------------|----|-------------|-------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| | אחור | צד | חזית | | | | | | | |
| ר"י פירוט נוסף בתשריט | 6 | 3 | עפ"י התשריט | 50 | 2 | 35 | עפ"י התשריט | עפ"י התשריט | כתום | מגורים א' |
| | עפ"י אישור הועדה המקומית | | | 105 | 3 | 35 | עפ"י תכנית המתאר | | חום מותחם חום כהה | ש.ב.צ. |
| | עפ"י תכנית המתאר | | | | | | | | ירוק | ש.צ.פ. |
| | כמו כשטח לכניני ציבור. | | | | | | | | כתום מותחם חום כהה | שטח למוסד |

הערות:

- א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח המפורט בטבלת השטחים שבתשריט ויהיו כוללים וסופיים ויכללו בהם מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכיו"ב, למעט מקלט וחניה.
- ב. רישום זכות המעבר במגרשים 2101, 2102, 2103, 2109, 2110 לפני מתן היתרי בניה ו/או הבטחת רישום זכות המעבר בכל דרך שתקבע ע"י הועדה המקומית לפני מתן ההיתרים כגון: מתן יפוי כח בלתי חוזר מטעם בעל הקרקע לרישום זכות הדרך וכיוצא באלה.

14. איתור וחלוקה מחדש

- א. יבוצעו עפ"י סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה המצורפים כנספח לתכנית ומסומנים באות "א" יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

15. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית על פי החוק.

16. תשלום הוצאות עריכת התכנית

- א. הוצאות עריכת התכנית יחולו בין בעלי הנכסים, אשר בכסיהם כלולים בתכנית זו לפי היחס:
 - א. שטח הנכס במ"ר לעומת כלל שטח הנכסים הכלולים בתכנית למעט הנכסים המיועדים לצרכי צבור עפ"י התכנית.
 - ב. כל אחד מבעלי הנכסים הנ"ל ישלם את הוצאות התכנון תוך 30 יום מהיום שבו יינתן תוקף לתכנית או בעת ביצוע עסקה כמשמעותה בחוק המקרקעין, לגבי הנכס או בעת מתן היתר בניה לגבי הנכס.

17. תשלומי איזון:

כל בעל נכס הכלול בתכנית ואשר נקבע כי הינו חייב בתשלום איזון על פי טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית ישלם לוועדה המקומית לזכות קופת האיזון את הסכום הקבוע בטבלה תוך 30 יום מיום שתכנית זו תפורסם למתן תוקף.

תשלומי האיזון יהיו צמודים החל ביום שנקבע בחוות דעת השמאי.

לא ינתן היתר בנין לחלקה אשר בעליה לא שלם לוועדה המקומית את תשלומי האיזון שנקבעו בטבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

18. חניה

החניה לכל מגרש תנתן בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס העיר.

19. תכנית פיתוח:

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח.

תכנית הפתוח הנ"ל תכלול:

פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סדורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

20. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

21. חישוב שטחים:

שטחים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים יירשמו ע"ש עיריית רעננה בהתאם לחוק.

22. הריסת מבנים: לא יינתן היתר במגרש בו מסומן בנין להריסה כל עוד לא הובטחה

הריסתו ע"י המבקש ועל חשבוננו.

23. שלבי הביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

24. חתימות:

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי - שמואל רזה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 | |
| מועצה מקומית לתכנון ולבניה רעננה | |
| תכנית | 258 / 11/87 |
| נישיבה מס' | 15/82, 17/82 מיום 12.10.82 |
| הוחלט | 5.10.82 בס"כ נאצב האמון |
| מזכיר | |
| יושב ראש | |

25. תאריך: 22.8.82 לדיון בועדה המקומית.

22.11.82 לדיון בועדה המחוזית.

16.1.83 לדיון בועדה המחוזית-עדכון

9.10.83 להפקדה

16.7.86 למתן תקף.

המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, חחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

Ehud Hamelri

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.)
מוסמן במינהל עסקים (M.B.A.)

אחיקם ביתן

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

תלמידי, כג' באלול חשמ"ג

1 בספטמבר 1983
מספרנו: 6587/47

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ר ע נ ה.

א.נ.,

תכנית רע/268/1 - איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

1. פרטי המקרקעין:

חלקות 71, 162-164, חלק מחלקות 47, 48, 69 בגוש 6587
שטח החלקות הכלול בשומה בהמשך חוות הדעת.

2. מסרת חוות הדעת:

במסגרת חבע' רע/268/1, המהווה שינוי לתכניות רע/1/א', רע/47/1 ורע/250/1, מתבצעת פעולת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
מסרת חוות הדעת זו היא לשום את חשלומי האיזון בחלקות האמורות בהתאם לסעיפים הרלוונטים של חוק התכנון והבניה.

3. תכנון:

3.1 במסגרת חבע' הקודמות שחלו על החלקות הן סווגו באזור מגורים ב'. שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר ועליו מותר להקים עד 2 יחד'.

3.2 במסגרת תכנית רע/268/1 נשאר סיווג החלקות באזור מגורים א' אולם נקבע כי שטח מגרש מינימלי יהיה כבתשריט.
במגרש עד 500 מ"ר חבנה יחידה דיור אחת.

2/..

4.1 חוות דעתי עוצבה, בין היתר גם על ההנחות לעיל;

א. החלקות ריקות ופנויות מכל חוב מחזיק או שעבוד.

ב. שווי החלקות לפני ואחרי האיחוד והחלוקה עפ"י אפשרויות ניצול קיימות.

4.2 סבלת האיזון והערכים הכספיים כמפורט בטבלה הבאה;

| חלקה | שטח רשום מט' מגרש שטח מוצע | | שינוי בשווי יחסי (%) | שטח מגרש (מ"ר) | מ"ר | מ"ר | שטח מ"ר | מ"ר |
|--------|----------------------------|-------|----------------------|----------------|-----|-----|---------|-----|
| | מ"ר | מ"ר | | | | | | |
| 48 חלק | 5480 | 2104 | | 731 | | | | |
| | | | | 772 | | | | |
| | | | | 795 | | | | |
| | | | | 499 | | | | |
| | | | | 498 | | | | |
| | | | +0.48 | 3295 | | | | |
| 47 חלק | 348 | *2113 | | 370 | | | | |
| 71 | 269 | | -0.03 | | | | | |
| 69 חלק | 2483 | 2109 | | 709 | | | | |
| | | | | 785 | | | | |
| | | | +0.51 | 1494 | | | | |
| 70 חלק | 2343 | 2111 | | 805 | | | | |
| | | | | 605 | | | | |
| | | | +0.01 | 1410 | | | | |
| 162 | 1000 | 2101 | -0.55 | 955 | | | | |
| 163 | 1000 | 2102 | -0.77 | 955 | | | | |
| 164 | 825 | 2103 | -0.09 | 779 | | | | |
| סה"כ | | | 1.44% | | | | | |
| | | | 1.44% | | | | | |
| | 1,180,000 ש | | | 1,180,000 ש | | | | |

* חלקי בעלות במגרש : בעלי חלקה 47 - 348/617

" " 71 - 269/617

4.3 מהטבלה לעיל עולה כי חשלומי האיזון מהווים כ-1.44% משווי החכניח שמסמעו השווי היחסי

נשמר ככול האפשר. מיקום והקצאת המגרשים נעשה קרוב ככול האפשר למיקום החלקה

המקורית(ברוב המקרים ממש במיקום המקורי).

ועל זאת באתי על החתום

א. ביחן

שמאי מקרקעין.



המכון לכלכלה ושנואות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, החיובים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

Ehud Hameiri

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

Achikam Bitan

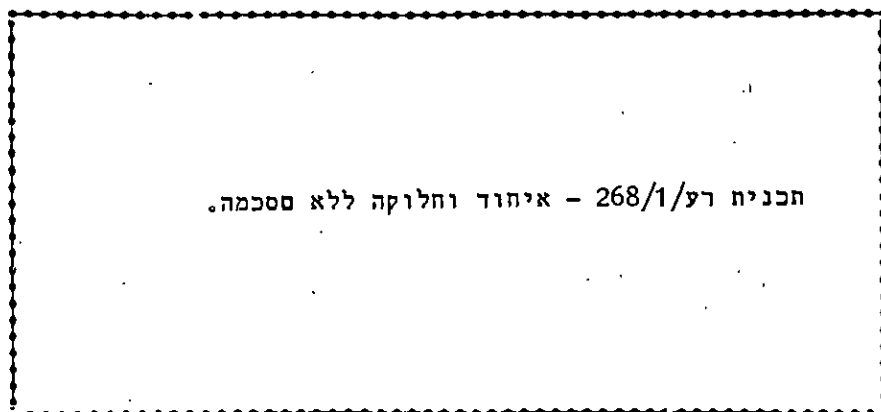
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

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.)



תכנית רע/1/268 - איחוד וחלוקה ללא ססכמה.

| | |
|----------------------------------|---|
| חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 | |
| מועצה מקומית לתכנון ולבניה רעננה | |
| תכנית | 268 / 1 / 82 |
| נישיבה מס' | 7.9.82 10.9.82 15/82 12.10.82 מיום 17/82 |
| היחלטה | |
| ההג"ח נכנס ב-10.9.82 כמתחייב | |
| מזכיר | יושב ראש |

| | |
|------------------------------|-----------------|
| משרד הפנים | |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 | |
| מחוז | במרכז |
| מרחב תכנון מקומי | רעננה |
| תכנית | 268/1/82 |
| הועדה המחוזית בשיעוריה | 11/1/82 |
| מיום | 11.1.82 |
| לתכנית | התליטה לתם תש"ח |
| מנהל כלכלה לתכנון | יושב ראש הועדה |