

4004565

28/12/87

15 DEC 1987

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מתאר מס' רע/166/1 ג', תכנית איחוד וחלוקה לפי סימון ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

שינוי לתכנית מתאר מס' רע/166/1

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס' רע/166/1 ג' שינוי לתכנית מתאר רע/166/1.

2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250 / 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 12,648 מ"ר

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. הרחוב: רח' בילו - צפון  
רח' פינס - דרום.

7. גושים וחלקות: 6583 חלקות: 566, 563 וחלקי חלקות: 203 - 209, 260, 308, 309. 296, 448.

8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.

9. בעלי הקרקע: שונים.  
10. מחבר התכנית: בר - מסטצ'קין אדריכלים בע"מ.

11. מטרת התכנית: תכנית זו בא לפרט / לשנות תכנית מתאר מקומית מס' רע/166/1, כדלקמן:  
(1) לאחד ולחלק מחדש את החלקות 563, 566 כגוש 6583 לפי סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בלי הסכמת הבעלים.

(2) לבטל דרכים ולהתוות דרכים חדשות.

(3) לקבוע שטח ציבורי פתוח מרוכז מצד מערב, וע"י כך ייווצר שטח הפרדה בין מגורים + מסחרי ושטח בנין ציבורי.

(4) לקבוע שטח מסחרי, שטח מגורים ותקנות בניה.

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז \_\_\_\_\_  
 מרחב תכנון מקומי \_\_\_\_\_  
 תכנית \_\_\_\_\_ מס' רע/166/1 ג'  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה- \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_ לתת תוקף לתכנית הנכונה לעיל  
 סגן מנהל כללי לתכנון \_\_\_\_\_  
 יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רעננה מס' רע/1/1א' על תיקוביה, להלן תכנית המתאר, וזאת נוסף להוראות שבתכנית זו. כמידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר, תקבענה הוראות תכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית קבלו תוקף או הופקדו לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור. כמידה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י החוק.

15. האזורים וחוקי הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

הערות	קוי הכנין			גובה הכנין	שטח בניה מקסימלי ב-%	שטח בניה בקומה ב-%	שטח מגרש מינימלי	הסמון כחשויט כצבע	האזור
	אחור	צד	חזית						
	6	3	כמסומן כחשויט	2	50	35		כתום	אזור מגורים א'
	6	4	5	2	70	40		אפור מוחם במסגרת סגולה	מסחרי
	ש.צ.פ. לפי תכנית מתאר רע/1/1א'								ירוק
								מקווקו באלכסון בפסים ירוקים ואדומים	דרך משולכת

הערות: א) אחוזי הבניה כוללים מרפסות, בניני עזר, חדרי שרות וכו' למעט מקלט וחניה.

ג) באזור מסחרי תותר הקמת מרתף 50% משטח הקומה. המרתף ישמש לאחסנה בלבד והכניסה אליו מתוך החנויות.

16. אופן הבינוי: הקוים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים כחשויט, מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.

החניה תהיה בהתאם לחוק.

17. חניה מכונניות:

לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העיריה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

18. תכנית פיתוח:

הועדה תגבע היטל השכחה מידי בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

20. היטל השכחה:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בחשריט, לרבות המבנים בשטח שהופרש לצרכי ציבור. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

21. מבנים להריסה:

שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנוחר קטן מהשטח המותר.

22. שטח מגרש מינימלי:

23. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

24. תשלום הוצאות תכנון:

1. הוצאות התכנון ששולמו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה או ע"י עיריית רעננה בקשר להכנת תכנית זו יחולקו בין בעלי הנכסים אשר נכסיהם כלולים בתכנית זו לפי היחס: (א) שטח הנכס כמ"ר לעומת שטח הנכסים הכלולים בתכנית למעט הנכסים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י התכנית.  
(ב) מספר יחידות הדיור.

25. כל אחד מבעלי הנכסים הנ"ל ישלם את הוצאות התכנון תוך 30 יום מהיום שבו יינתן חוקף לתכנית או בעת ביצוע עסקה, כמשמעות בחוק המקרקעין חשכ"ט - 1964, לגבי הנכס או בעת מתן היתר בניה לגבי הנכס.

חתימת היוזם:

\_\_\_\_\_

חתימת המתכנן:

\_\_\_\_\_

תאריך התשריט:

\_\_\_\_\_

חוק התכנון והבניה. חשכ"ה - 1965	
מועצה מסוממת לתכנון ולבניה רעננה	
הכניה	156/1/17
נישינה מס	15/84
מיום	17.7.84
הוחלט	
[Signature]	
מזכיר	[Signature]
יושב ראש	[Signature]

טבלת הקצאות

שטחים של תכנית ר/ע/1/166 ג'

העדרת	יעוד השטח	החלקה ותשם עייש	שטח במ"ר		מספר החלקות	
			מבצע	מקורי	מבצעת	מקורית
אזור וחלקה מחדש	מסחרי	דאיי קמרן ויורם	1.500	6.431	2001	563
	מגורים א'	חנניה וירחנן לויאן	0.320		2002	
	מגורים א'	סמולר צפורה ויעקב	1.793		2003	
	מגורים א'	חנה דינגר	0.750		2004	
	מגורים א'	חנניה וירחנן לויאן	1.811		2005	
	ש.צ.פ.	עיריית רעננה	3.562	4.208	2006	566
	דרך	עיריית רעננה	0.061		2007	
	דרך	עיריית רעננה	0.717		2008	
	ש.ב.צ.	עיריית רעננה	0.125		2010	
			10.639	10.639		סה"כ
חלקי חלקה	דרך	עיריית רעננה	0.620	0.075	2009	209
חלקי חלקה	דרך	עיריית רעננה		0.075		208
חלקי חלקה	דרך	עיריית רעננה		0.075		207
חלקי חלקה	דרך	עיריית רעננה		0.075		206
חלקי חלקה	דרך	עיריית רעננה		0.075		205
חלקי חלקה	דרך	עיריית רעננה		0.075		204
חלקי חלקה	דרך	עיריית רעננה		0.075		203
חלקי חלקה	דרך	עיריית רעננה		0.020		308
חלקי חלקה	דרך	עיריית רעננה		0.075		309
חלקי חלקה	ש.ב.צ.	עיריית רעננה		1.389		0.125
חלקי חלקה				1.264	448	
			2.009	2.009		סה"כ

י"ק והתנ"ן ירבניה תשכ"ה-1965  
 תועבה מקומית לתכנון ילבניה רעננה  
 תכנית 166/1/166 ג'  
 נישבה מס' 15/04 מיום 17.7.04  
 היוחלט  
רמ"ד א"ת  
 מוזכר ישב ראש

15 DEC 1987

23.12.86

# המכון לכלכלה ושמאות 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.)

**אהוד המאירי**

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

**Achikam Bitan**

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

**אחיקם ביתן**

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

איחוד וחלוקה לפי סימן ז', רע/1/166/ג'  
14.12.1986

18.11.87  
משרד הפנים  
מחוז תל אביב

זרוע התכנון והבניה תשכ"ה-1965
כיועצה מקומית לתכנון ילכניה רעננה
חכניה: 11/166 ג'
נישיכה מס': 15/84 סיום 17.7.84
הוחלט: <i>אחיקם ביתן</i>
מזכיר: <i>אחיקם ביתן</i>

משרד הפנים
זרוע התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז: <i>תל אביב</i>
מחוז תכנון מקומי: <i>תל אביב</i>
תכנית: <i>מקאב תל אביב</i> מס' <i>166/1/82</i>
הוצעה המחזורית בשינויה ה:
פנים: <i>18.11.87</i>
להגבית עקומית לעיל
סגן כנהל כללי לתכנון: <i>אחיקם ביתן</i>

המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין  
INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, חשיבוים 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.)

הוד המאירי

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

חיקם ביתן

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

תל-אביב, יב' בכסלו תשמ"ז

14 בדצמבר 1986

מספרנו: 6583/210

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ר ע נ ה

א.נ.,

איחוד וחלוקה לפי סימן ז', רע/166/1/ג'.

1. פרטי המקרקעין :

חלקות מקוריות 226,210 (חלק) 253, 254, 260 (חלק) בגוש 6583, רעננה.

החלקות האמורות אוחדו לחלקה 563 בגוש 6583 ששטחה 6431 מ"ר.

2. מטרת חוות הדעת :

2.1 החלקות האמורות נכללו בתכנית המתאר, רע/166/1 ו-רע/166/1/ג'. במסגרת תכנית רע/166/1 הן אוחדו ונכללו כאמור בחלקה 563, שסוגה כאזור מסחרי. תכנית רע/166/1/ג' מפרידה מחדש את הבעלויות על החלקות וקובעת אזור מגורים ואזור מסחרי.

2.2 הואיל ובסיס השווי שנקבע לחלקות בתכנית רע/166/1 אינו קיים כיום עוצבה חוות דעתי להיום על בסיס שווי החלקות עפ"י תכנית המתאר ותכנית רע/166/1/ג'. השומה עוצבה על בסיס האמור בסימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2/..

ת כ נ ו ן :

3.1 תכנון קודם :

3.1.1 בטבלה הבאה שטחי החלקות הרשומות וסיווגן עפ"י תכנית המתאר:

הערות	יעור	שטח רשום (מ"ר)	חלקה
	מגורים א'	862	210
נכלל בחכנית 320 מ"ר נטו.	מגורים ב' + מגורים א'	4000	226
	מגורים ב'	1093	253
	מגורים ב'	1039	254
	מגורים א'	3030	259
נכלל בחכנית 1793 מ"ר נטו.	מגורים א'	9005	260

3.1.2 שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר (בשני האזורים). צפיפות הבניה ; אזור מגורים א' 25% + 30% מהשטח הכנוי למרפסות. אזור ב' 2 ק'א + 25% 30% מרפסות משטח בנוי.  
 מס' יח"ד למגרש מינימלי 2 יחד' באזור א' ו-4 יחד' באזור ב'.  
 25 מ"ר מבני עזר ליחידה הם בנוסף לנ"ל.

3.2 תכנון מוצע רע/166/ג' :

3.2.1 במסגרת התכנית נקבע לחלקות שטחי נטו שחושבו עפ"י הפקעה של 40% משטח ברוטו (משוחזר) תוך התחשבות בשטח מגרש מינימלי.

שטחים אלה ערוכים בטבלה הבאה:

הערות	שטח מוצע (מ"ר)	מגרש	חלקה
	מגורים א'	750	210
יתרת שטח חלקה	מגורים א'	320	226
	מסחרי	1500	253
	מגורים א'	1811	254
יתרת שטח חלקה	מגורים א'	1793	259
			260
	<u>6,174 מ"ר</u>		סה"כ

3.2.2 זכויות הבניה: באזור א' 50% בסה"כ בשתי קומות (קוטג') למעט מקלט וחניה באזור מסחרי 70% בקומה אחת + עד 50% משטח הקומה למרתף מסחרי.

ה ש ו מ ה :

4.1 קריטריונים לשומה :

חות דעתי עוצבה, בין היתר, על ההנחות והקריטריונים כדלקמן:  
א. שווי החלקות לפני האיחוד ולאחר החלוקה עוצב על בסיס אפשרויות הכניה עפ"י תכנית המתאר.

ב. שווי החלקות והמגרשים עוצב בהנחה שהקרקע ריקה ופנויה מכל מבנה ו/או נטיעות וחופשית מכל חוב מחזיק או שעבוד וכבעלות מלאה.

4.2 תכנית רע/166/1 ג' הוכנה בהתייעצות מוקדמת עמי כולל חישוב שטחי החלקות המקורי והצעת שטחי המגורים החדשים.  
התכנית נכנתה כאופן מאוזן - שווי החלקות היחסי לפי תכנית המתאר ושווי המגרשים היחסי עפ"י רע/166/1 ג', הינו למעשה זהה.  
התכנית מאוזנת - אין תשלומי איזון.

ועל זאת כאתי על החתום  
א. ביתן  
שמאי מקרקעין.

14.12.19  
6583/2

