

4-12156



דף 1 מתוך 8

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה
תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/ 507/1

איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ללא הסכמת בעלים
שינוי לתכנית מתאר מס' רע/ 185/1

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/507/1.

2. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית מתאר מס' רע/185/1. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכנית הנ"ל, יקבעו הוראות תכנית זו.

3. המקום:
מחוז: המרכז
נפה: רעננה
גוש: 6580
חלקות: 540, 541, 543, 544, 545
רחובות: הנגב, חנקין

4. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:250 להלן "התשריט", מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

5. מסמכי התכנית:
א. 8 דפי הוראות
ב. תשריט
ג. נספח בינוי כולל נספח חניה
ד. לוח איזון והקצאות

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

7. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

8. שטח התכנית: 2262 מ"ר

9. יוזמי ומגשי התכנית: חברת נכסי שיר אבן יהודה בע"מ. מס' ח.פ. 510186182
רח' הרב אפרים 1 רעננה. טל. 09-7482506

10. בעלי הקרקע: שונים

11. עורך התכנית: יעקב גיל - גיל אדריכלים. רח' אבן גבירול 192 תל-אביב.
מס' רשיון 4063 טל. 03-6022293 פקס. 03-6055243

12. מטרות התכנית:
א. שינוי אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית ואזור מגורים ג' לאזור מסחר, משרדים או מגורים.
ב. ביטול ש.פ.פ. ושינוי לאזור מסחר, משרדים או מגורים.
ג. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות מס' 543 ו-מס' 545 לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת בעלים.
ד. קביעת חלוקת שטחים מסחריים, משרדים או מגורים.
ה. קביעת זכויות בניה ואחוזי בניה.
ו. קביעת הוראות בדבר ביצוע חניה.
ז. קביעת זכויות מעבר.
ח. שינוי קוי בנין.

משרד הפנים מחוז המרכז
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מס' תיקון מס' 507/1
18.2.01
נויר דויער המחוזית

13. אופן הבינוי:
- א. הבינוי המסומן בתשריט ובניספח מס' 1 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים קלים בבינוי כתוצאה מהתאמה לתכנון מפורט, זאת בתנאי שישמרו המגמה הכללית, הצפיפות ואופי התכנית, לא תהיה סטיה מלוח זכויות הבניה וישמרו קוי הבנין, כפי שמופיעים בתשריט ובבינוי.
- ג. קוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט. בחזיתות רח' הנגב ורח' חנקין יבנו סטווין (ארקדות) ברוחב מיזערי של 3.0 מ'.

14. רישום זיקת הנאה בסטווין: תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בסטווין (ארקדות)

15. שימושים ותכליות:
- בקומות מרתף - ניתן יהיה לבנות מחסני שרות לשטח המסחרי בתנאי שהמחסן יוצמד ליחידת המסחר ולא יהווה יחידה נפרדת, מחסנים לחברת הניהול ולדיירים וכן חדרי מכוונות, מקלטים וחניה.
- בקומת קרקע - מסחר ומשרדים, מקלטים ושטחי שרות על-קרקעיים.
- בקומה הטכנית - ח. מכוונות מ.א., מחסני דיירים ושטחי שרות על-קרקעיים.
- בקומות 1-7 - מגורים או משרדים ושטחי שרות על-קרקעיים.

- א. מסחר: חנויות, שימושים מסחריים, בנקים, בתי קפה, מסעדות, משרדים וכיו"ב.
- לא יותר שימוש מסחרי שיש בו, לדעת הועדה המקומית, משום מטרד ו/או פגיעה באיכות החיים של דיירי הבנין או הסביבה. יאסר שימוש לחנות בשר, דגים וירקות, אולם שמחות, דיסקוטק, שימוש/אחסון/ייצור חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, בישול בכמות תעשיתיות (מעל 500 מנות ליום) ייצור קוסמטיקה.
- רחיצת מכוניות בחניון תתאפשר בתנאים הבאים:
1. במידה והרחיצה תהיה ידנית, יש להתקין מתקן קדם טיפול בשפכים.
 2. במידה והרחיצה תתבצע במכונה, יש לבצע מיחזור מים ולהגיש בקשה להיתר בניה עבור המכונה.
- ב. מגורים: תתאפשר בנית 21 יח"ד במגרש מס' 2001 ו-7 יח"ד במגרש מס' 2003, סה"כ 28 יח"ד, על פי תכנית הבינוי וזכויות הבניה, כפי שיקבעו בתכנית זו.
- ג. משרדים: לחילופין תתאפשר פעילות מגוונת בקומות המשרדים כגון: מכוני בריאות, מוסדות חינוך, רפואה, סוכנויות נסיעות וכיוצ"ב ובלבד שירוכזו בקומה נפרדת משאר המשרדים. יחולו אותן ההתניות של סעיף ה"מסחר".
- ד. איסור בניה מעורבת: לא תותר בניה מעורבת של מגורים ומשרדים באותה חלקה בקומות מעל הקומה המסחרית. אופי הבניה כמשרדים או כמגורים יקבע ע"י הועדה המקומית לבקשת היזם, בטרם הוצאת היתר בניה.

16. עיצוב וגימור:
- א. הסטווין (ארקדות) מחייבים. הם יהיו לפי המסומן בניספח הבינוי, ושטחם יכלל בשטחי השרות.
- ב. בבקשה להיתר בניה יסומנו בחזיתות כל חמרי הגמר ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ג. חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים כגון: זכוכית, אלומיניום, אבן נסורה וכיוצ"ב.
- ד. השילוט בכל המבנה יהיה אחיד ומקומו יהיה מעל חלונות הראוה ו/או תלוי מן הסטווין בגובה אחיד.

17. אנטנות טלויזיה:
על כל מבנה תבוצע אנטנת טלויזיה אחת ו/או צלחת קליטה אחת.
אין להתקין אנטנות או מוקד שידור לתיקשורת סלולארית.
18. קולטי שמש:
קולטי שמש יתוכנו כחלק אינטגרלי ארכיטקטוני של גג המבנים הגבוהים, במידה והמבנים ישמשו למגורים.
19. חניה:
א. מספר מקומות החניה לרכב פרטי, לפריקה וטעינה יהיו בהתאם לניספח התנועה, או בהתאם לתקן החניה התקף על-פי חוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה, המעודכן מעת לעת.
ב. התכנון המפורט של החניונים והגישות אליהם יאושרו ע"י מהנדס העיריה.
ג. מרתפי החניה התת-קרקעיים יהיו בקו 0 בכל הכיוונים.
20. זכות מעבר במגרש 2001: א. בהתחשב בשלבי הביצוע הקבועים בסי' 23 להלן, לא תתאפשר בניה במגרש מסי' 2003 לפני השלמת בניה וזכות מעבר במגרש מסי' 2001. היה ויאושר ע"י הועדה המקומית פתרון אחר כגון מעלית רכב, שיאפשר ביצוע חניון ניפרד במגרש מסי' 2003, יהיה ניתן לקבל היתר בניה למגרש מסי' 2003 ללא קשר להשלמת בניה וזכות מעבר במגרש מסי' 2001.
ב. זכות המעבר לרכב למגרש מסי' 2003 תתבצע דרך מגרש מסי' 2001. זכות המעבר הינה למעבר כלי רכב בדרך הכניסה לחניון ודרך החניון עצמו במגרש מסי' 2001 אל החניון שבמגרש מסי' 2003, למטרת חניה בלבד.
ג. זכות המעבר תהיה ללא תשלום, בלתי מופרעת, ולא תוגבל אלא בהסכמה הדדית. ההוצאות הכרוכות בהפעלת החניון בכניסה ובמעבר בחניון במגרש מסי' 2001 כאמור בס"ק ב' לעיל, יתחלקו בין בעלי המגרשים מסי' 2001 ומסי' 2003 באופן יחסי למספר מקומות החניה בשני המגרשים; הוצאות הפעלה שנועדו לשמש את בעלי אחד המגרשים, ישאו בהם בעלי אותו מגרש בלבד.
ד. זכות המעבר האמורה בסי' ב' ו-ג' לעיל, תירשם בלשכת רישום המקרקעין בדרך של זיקת הנאה או שיעבוד אחר, עוד בטרם הוצאת היתר בניה במגרש מסי' 2001.
זכות המעבר הנ"ל תירשם בו זמנית עם רישום זכות המעבר שבסעיף 21.
ה. במידה ובעלי מגרש מסי' 2003 לא יבצעו חלקם כמתחייב מסעיף 20 ד' לעיל ובסעיף 21, ינתן היתר בניה למגרש מסי' 2001, אף ללא רישום זכות המעבר הנ"ל.
21. זכות מעבר במגרש 2003: א. תינתן זכות מעבר לכלי רכב כולל רכב שרות ורכב פינוי אשפה למגרש מסי' 2001 דרך מגרש מסי' 2003.
זכות המעבר הנ"ל הינה למעבר כלי רכב דרך הכניסה למגרש מסי' 2003 ודרך המגרש עצמו למגרש מסי' 2001.
ב. זכות המעבר הנ"ל תירשם בלשכת רישום המקרקעין בדרך של זיקת הנאה או שיעבוד אחר, בטרם הוצאת היתר בניה למגרש מסי' 2003, ובו בזמן עם רישום זכות המעבר שבסעיף 20 ד'.
22. איחוד מגרשים:
ניתן לאחד מגרשים בהם מסומנת בניה בקיר משותף.
23. שלבי ביצוע:
תכנית זו תבוצע בשלבים תוך 7 שנים, והיא כוללת את השלמת החניה שלב ראשון: בניה במגרש מסי' 2001 ורישום זכויות המעבר בלשכת רישום המקרקעין, או בניה בו זמנית בתיאום עם הועדה המקומית. שלב שני: בניה במגרש מסי' 2003.

24. תכניות פיתוח:

לא יינתן היתר בניה אלא אם תוגש תכנית פיתוח ותאושר ע"י מהנדס העיריה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, ניקוזים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים וככרות, שטח מגוון ונטיעות וכו'. תכנית הפיתוח שתכלול את כל שטח התכנית תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. יפורטו כל תמרי הגמר.

25. ניקוז:

תכנון פיתוח השטח יבוסס על שיפועים שיאפשרו זרימה טבעית של מי הנגר העילי דרומה אל רח' הנגב ומערבה אל רח' חנקין.

26. הוראות איכות הסביבה: יוטלו במגרש הגבלות פיתוח ושימוש בהתאם לקריטריונים סביבתיים כדלקמן:

- א. חומרים מסוכנים - יאסר שימוש מכל סוג שהוא "חומר מסוכן" המוגדר כחומר רעיל, נפיץ, נדיף, מעכל וכיו"ב - שהוא בעל מספר או"ם, בהתאם לכמויות הנדרשות לדווח עפ"י תקנות החומרים (סיווג ופטור) התשנ"ד - 1994 של המשרד לאיכות הסביבה - בכל מצב צבירה או שימוש לרבות אחסנה, שינוע, יצירת פסולות או פליטות של חומרים כנ"ל.
- ב. אנרגיה מותרת - חשמל, גז, נפט, אנרגיה סולרית.
- ג. רעש - עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק לאזור, לשעות היום והלילה.
- ד. פסולת - הפרדת קרטון, פסולת ביתית או פסולת אחרת למיחזור, הצבת אמצעי אצירת פסולת מוצקה והכנה לדחיסת קרטונים. אוורור חדרי אצירת הפסולת.
- ה. מפגעים סביבתיים - יידרשו אמצעים טכנולוגיים תקינים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.
- ו. בשלב היתרי הבניה יש להגיש ליחידה האזורית, על פי הנחיותיה, חוות דעת סביבתית, עבור כל בנין במתחם, לאישורה. בהכנת הנספח הסביבתי יש לשים דגש בין היתר על הנושאים הבאים:
 1. הצגת אמצעים למניעת רעש מהפרויקט עצמו כלפי סביבת המגורים ובניני הציבור הקרובים.
 2. הצגת אמצעים למניעת זיהום אויר בחינונים התת קרקעיים, מבתי אוכל ומעסקים בעלי פוטנציאל פליטת ריחות וזיהומי אויר אחרים.
 3. בתכנון המבנה יילקחו בחשבון הפתרונות להוצאת אויר מזוהם ושפכים של בתי אוכל בכל שטחי המבנה, המיועדים להשכרה, או לחילופין יוגבל שטח המבנה המיועד להשכרה לבתי אוכל, ורק בו יתוכננו התשתיות הנדרשות. לפיר המתוכנן לא יהיה קיר משותף עם שימושים רגישים- מגורים.
 4. חיבור שפכי בתי האוכל למפריד שומן, כשלב מקדים להזרמתם למערכת הביוב העירונית.
 5. עמידה בהנחיות לתפעול אתרי בניה מבחינת רעש, פסולת, ניקוז, בטיחות, חזות ותברואה.
 6. הפיתוח הסביבתי מבוסס על נטיעות ושתילה גושית כלפי הגבול הצפוני (המגורים)

27. מבנים להריסה:

הבניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, תתחיל לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט המתייחסים לאותו מגרש, לרבות המבנים בשטח שהופרש לצרכי ציבור. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה יחולו על מבקשי היתר הבניה.

28. תשתיות:

כל התשתיות בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיות. כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית, יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. בעלי הזכות במקרקעין יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום אשר יקבע ע"י עיריית רעננה. כמו-כן אחראי בעל הזכות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא יינתן היתר להקמת בנין בשטח התכנית, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

29. חברת אחזקה:

היזם מתחייב להקים חברת אחזקה וניהול למסחר, משרדים או מגורים. לא תינתן תעודת גמר ו/או אישור איכלוס הבנין בטרם תוקם ותיפעל חברת אחזקה וניהול כאמור.

30. חישוב זכויות הבניה:

מצב מוצע							מצב קיים		
יעוד	תכסית (%) (השטח הבנוי באחוזים משטח המגרש)	שטחי שרות		שטח עקרי (%)	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד	שטח עיקרי (%)	מס' חלקה
		תת קרקעי (%)	על קרקעי (%)						
מסחר מגורים או משרדים	56.5%	187	63	160	1371	2001	מגורים ג' וחזית מסחרית	120	545
מסחר מגורים או משרדים	63%	188	78	160	470	2003	מגורים ג'	112	540

יתכנו סטיות עד 10% בשטחים ובלבד שסה"כ השטח ויחס שטחי השרות לשטחים העיקריים לא ישתנו.

א. חלופת מגורים

מגרש 2001

שטח: 1371 מ"ר

סה"כ	מרתפים חניה מ"ר	מגורים מ"ר			מסחר בקומת הקרקע מ"ר			קומה
		סה"כ	שרות	עקרי	סה"כ	שרות	עקרי	
	שרות							
	1371							מרתף 5,6 -
	1371							מרתף 3,4 -
	1371							מרתף 1,2 -
					774	400	374	קומת קרקע
		350	350					קומה טכנית
		350	90	260				קומה 1
		350	90	260				קומה 2
		350	90	260				קומה 3
		350	90	260				קומה 4
		350	90	260				קומה 5
		350	90	260				קומה 6
		350	90	260				קומה 7 +80
2194			1820			374		סה"כ שטח עיקרי
1380			980			400		סה"כ שטח שרות
4113	4113					(שטח שרות)		סה"כ שטח מרתפים

מגרש 2003

שטח: 470 מ"ר

סה"כ	מרתפים חניה מ"ר	מגורים מ"ר			מסחר בקומת הקרקע מ"ר			קומה
		סה"כ	שרות	עקרי	סה"כ	שרות	עקרי	
	שרות							
	470							מרתף 5,6 -
	470							מרתף 3,4 -
	470							מרתף 1,2 -
					297	168	129	קומת קרקע
		122	122					קומה טכנית
		122	33	89				קומה 1
		122	33	89				קומה 2
		122	33	89				קומה 3
		122	33	89				קומה 4
		122	33	89				קומה 5
		122	33	89				קומה 6
		122	33	89				קומה 7
752			623			129		סה"כ שטח עיקרי
521			353			168		סה"כ שטח שרות

ב. חלופת משרדים

שטח: 1371 מ"ר

מגרש 2001

סה"כ	מרתפים חניה מ"ר	משרדים מ"ר			מסחר בקומת הקרקע מ"ר			קומה
		סה"כ	שרות	עקרי	סה"כ	שרות	עקרי	
	שרות							
	1371							מרתף 5,6 -
	1371							מרתף 3,4 -
	1371							מרתף 1,2 -
					774	400	374	קומת קרקע
		350	350					קומה טכנית
		350	90	260				קומה 1
		350	90	260				קומה 2
		350	90	260				קומה 3
		350	90	260				קומה 4
		350	90	260				קומה 5
		350	90	260				קומה 6
		350	90	260				קומה 7
2194			1820				374	סה"כ שטח עיקרי
1380			980				400	סה"כ שטח שרות
4113	4113						(שטח שרות)	סה"כ שטח מרתפים

שטח: 470 מ"ר

מגרש 2003

סה"כ	מרתפים חניה מ"ר	משרדים מ"ר			מסחר בקומת הקרקע מ"ר			קומה
		סה"כ	שרות	עקרי	סה"כ	שרות	עקרי	
	שרות							
	470							מרתף 5,6 -
	470							מרתף 3,4 -
	470							מרתף 1,2 -
					297	168	129	קומת קרקע
		115	115					קומה טכנית
		133	44	89				קומה 1
		133	44	89				קומה 2
		133	44	89				קומה 3
		133	44	89				קומה 4
		133	44	89				קומה 5
		133	44	89				קומה 6
		133	44	89				קומה 7
752			623				129	סה"כ שטח עיקרי
591			423				168	סה"כ שטח שרות
1410	1410						(שטח שרות)	סה"כ שטח מרתפים

32. היטל השבחה: הועדה תיגבה היטל השבחה מבעלי הקרקע בהתאם לחוק.

33. שיפוי: היזם ובעלי הקרקע מתחייבים לשפות את הועדה המקומית אם זו תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בתביעות שיוגשו נגדה בגין תכנית זו.

34. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רעננה כחוק ללא תמורה.

35. חתימות:

גיל אדריכלים
יעקב גיל ושייבל גורן
רח' מתיבתא 39 ת"א
טל: 08-2222222/5

עורך התכנית - יעקב גיל - גיל אדריכלים

נכסי ש"ד א"ת-יחודה נערטון מוגבל

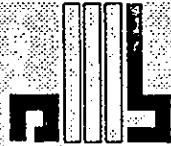
יוזמי התכנית

ועדות תכנון

תאריך

חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965	
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	
תכנית	רע"ת 507.11
משינה מס'	99008 מיום 99.05.10
תחלט	
להחליץ בפני ועדה חוזרת	
מזכיר	יעקב ראש

Micha Eitan



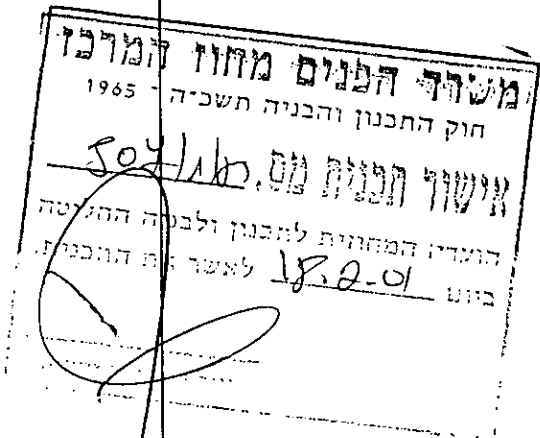
מיכה איתן

Real Estate Appraiser

שמאי מקרקעין

תכנון מס - היטל השבחה - תכנון ובנייה - ניהול נכסים - יזמות נדל"ן

29 נובמבר, 1999
כי כסלו, תשי"ט
מספרנו: 2279א



טבלת איזון

תכנית רע / 1 / 507

רחוב הנגב, רעננה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	
תכנית	רע / 1 / 507
בישיבה מס'	99008 מיום 10.05.99
תהליך	
להמליץ	בפני ועדה חוזרת
מזכיר	עידן ראש

נערך על ידי:

מיכה איתן - שמאי מקרקעין

מיכאל רפלוסון - מהנדס

תוכן העניינים

1. פרטי המקרקעין דף מס' 3
2. תיאור הנכס והסביבה 4
3. המצב התכנוני 5
4. גורמים ושיקולים 6
5. טבלת איזון 6

נספחים:

- א. תרשים הסביבה
- ב. תרשים הנכס
- ג. תשריט איחוד וחלוקה

29 נובמבר, 1999
כ"ו כסלו תש"ס

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
רעננה

טבלת איזון לתכנית רע/ 507/1
רחוב הנגב, רעננה

נתבקשתי ע"י נכסי שיר אבן יהודה בע"מ להכין טבלת איזון לתכנית שבנדון.
הטבלה הוכנה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1. פרטי המקרקעין הנכללים באיחוד וחלוקה

גוש	6580	
חלקות	543	545
שטח רשום	257 מ"ר	1,369 מ"ר
הבעלות	עיריית רעננה	נכסי שיר אבן יהודה בע"מ
המיקום	רחוב הנגב, רעננה	
הביקור במקום	ביום 26 באוגוסט 1999	

2. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הינו חלקים מחלקות 543 ו- 545 בגוש 6580, בקרן הצפונית מזרחית של הרחובות הנגב וחנקין, רעננה.

הנכס ממוקם בעורפו של המעי"ר במרחק כ- 70 מ' צפונית לרחוב אחוזה שהינו הרחוב הראשי ובו מרוכזים מרבית העסקים ברעננה.
סביבת הנכס מאופיינת בבניינים בני 3 - 5 קומות מגורים / משרדים מעל קומת מסחר. הבנייה ברובה מ- 20 השנים האחרונות, אך קיימים עדיין מבנים ישנים יותר דוגמת הבנוי בנכס. הרחובות במקום סלולים אספלט, המדרכות מאבנים משתלבות.

רחוב הנגב משמש לתנועה חד סיטרית בכיוון מערב. מול הנכס, מצידו השני של הרחוב, בניין מגורים מעל קומת מסחר. בחלק מהדירות כבר פועלים עסקים. ממזרח לנכס בניין משרדים ומסחר שנבנה לפני כעשר שנים. בחזית הנכס מפרצי חניה.
רחוב חנקין בנוי בבנייני מגורים בבניה רוויה, למעט הקטע המסחרי הסמוך לרחוב אחוזה, משמש לתנועה חד סיטרית לדרום ומנקז תנועה לרחוב אחוזה בצומת עם רמזור.

חלקה 543 הינה חלק מהמדרכה ומפרץ החניה בחזית רחוב חנקין ולאורך הצלע הדרומית של חלקה 545 הסמוכה. לחלקה צורה בלתי רגולרית ומאורכת ושטחה 257 מ"ר.

חלקה 545 בצורה לא רגולרית ודמויית האות "ר" ולה חזית צרה לרחוב חנקין במערב וחזית ארוכה לרחוב הנגב בדרום. שטח החלקה 1,369 מ"ר. בחלקה זו בנויים שלושה מבנים ישנים: במערב מבנה מסחרי בשטח כ- 50 מ"ר. בדרום מבנה מסחרי חד קומתי עם 7 חנויות לחזית רחוב הנגב בשטח כ- 170 מ"ר. בצפון מזרח מבנה סילו בשטח כ- 80 מ"ר.

חלקות 543 ו- 545 יחד עם חלקות 540 ו- 544 נכללות בתכנית רע/ 229/1 א' ומהוות יחד מתחם אחד רצוף בצורה מלבנית.

תרשים הסביבה - ראה בנספח א'
תרשים המתחם - ראה בנספח ב'

3. המצב התכנוני

3.1 מצב קיים

במקום חלות הוראות תכנית רע/ 185/1 שפורסמה לתוקף בי.פ. 3368 ביום 3/8/86. התכנית מחייבת הכנת מפורטת למבן כולו. על פי התכנית סווגו החלקות כדלקמן:

מס' חלקות בגוש 6580	שטח מ"ר	סיווג	זכויות בנייה
540	517	מגורים ג'	4 קומות x 28% בנייה = 112% שטח עיקרי + 8% בקי קרקע להול כניסה, מחסנים וכו' צפיפות - 8 דירות לדונם נטו. ח' גג ומרפסות גג לפי רע/ 292/1 א'
541	57	דרך	
543	257	דרך	
544	59	דרך	
545	1,369	מסחר+מגורים או משרדים	120% בנייה בשטח עיקרי, מתוכם 30% למסחר (או בבניית חניון תת קרקעי - 40% למסחר) והשאר מגורים או משרדים. אין הגבלה לגובה. צפיפות - 8 דירות לדונם נטו. ח' גג ומרפסות גג לפי רע/ 292/1 א'
סה"כ	2,259		

3.2 המצב המוצע

3.2.1 תכנית רע/ 507/1 מציעה לסווג את חלקות 540 ו- 545 באזור מסחר + מגורים או משרדים בניצול 160% שטח עיקרי וצפיפות של כ- 12 דירות לדונם. החניה ברובה בחניון תת קרקעי.

חדרי גג ומרפסות גג על פי רע/ 292/1 א'.

3.2.2 איחוד וחלוקה

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בחלקות 543 ו- 545 לצורך יישור קו רחוב הנגב. השטחים המוחלפים באיחוד וחלוקה, על פי התשריט נספח ג' הם:
חלקה 543 מוסרת את יח' מס' 3 ויח' מס' 5 לחלקה 545, סה"כ 257 מ"ר.
חלקה 545 מוסרת את יח' מס' 8 ויח' מס' 7 לחלקה 543, סה"כ 255 מ"ר.
חלקה 545 מקבלת 2 מ"ר בעודף.

תשריט איחוד וחלוקה - ראה בנספח ג'

4. גורמים ושיקולים

באומדן הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 4.1 מיקומם של השטחים הנכללים באיחוד וחלוקה, צורתם והבעלות בהם.
- 4.2 כל החלקות הכלולות בתכנית המוצעת מקורן בחלקה מקורית אחת - חלקה 153, וממנה נוצרו החלקות הכלולות באיחוד וחלוקה: חלקה 545 לבנייה וחלקה 543 לדרך.
- 4.3 לכל אחד מחלקי השטחים הנזכרים בטבלת האיזון אין כל ערך בפני עצמו, אלא בתיקון המצב הקיים באופן שמיטיב עם שני הצדדים: לציבור (ע"י העירייה) מתקבלת הרחבת רחוב חנקין באיזור הצומת ויישור קו רחוב הנגב. לבעלי חלקה 545 היתרון מתמצה ביישור חזית המגרש והגדלת השטח היא מזערית.

5. טבלת איזון

איזון	מצב מוצע					מצב קיים				בעלות	
	משלם	מקבל	שווי יחסי	יעוד	שטח מ"ר	מס' זמני	שווי יחסי	יעוד	שטח מ"ר		מס' חלקה
			0.10	דרך	255	2002	0.10	דרך	257	543	עיריית רעננה
			0.90	מסחר מגורים	1,371	2001	0.90	מסחר מגורים	1,369	545	נכסי שיר
אפס	אפס		1.00		1,626		1.00		1,626		סה"כ

ולראיה באתי על החתום:

מיכה איתן - שמאי מקרקעין

