

**מחוז מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי - רעננה**

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/מק/1/364.

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה -תשכ"ה (1965), ללא הסכמת הבעלים.

שינוי לתכניות רע/ 2000, רע/ 1/271.

1. **שם התכנית -** תכנית זו תקרא תכנית שינוי למתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/מק/1/364. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - ללא הסכמת הבעלים. שינוי לתכניות רע/ 2000, רע/ 1/271.
2. **הנפה -** פתח תקוה.
3. **המקום -** רעננה.
4. **רחוב -** רמח"ל 8.
5. **גוש -** 7654.
6. **חלקות -** 86,87.
6. **מסמכי התוכנית**
  - א. תשריט הערוך בקני"מ 1:250.
  - ב. 3 דפי הוראות בכתב להלן "התקנות".
  - ג. לוח הקצאות וטבלת איזון.
7. **שטח התכנית -** 2,012 מ"ר.
8. **יזום התוכנית -** נפתלי בנפשי- רמח"ל 8, רעננה טל': 09-7717789.
9. **בעל הקרקע -** מנהל מקרקעי ישראל.
10. **עורך התוכנית -** ז.כ. מדידות והנדסה בע"מ, יעקב כהן מ.ר. 9998 רח' יגאל אלון 67, תל אביב טל: 03-5611444.
11. **חלות -** הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף להלן (להלן: התשריט).

- א. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות בתחום התוכנית בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ללא הסכמת הבעלים וללא שינוי סה"כ השטחים לכל יעוד.
- ב. הקלה בשטח עיקרי לבניה בסך 6%.
- ג. קביעת קווי בנין.
- ד. קביעת זכות מעבר.

13. יחס לתוכניות אחרות

על התוכנית תחולנה הוראת תוכניות מתאר מס' רע/2000, רע/1/271, רע/1/284א', רע/1/292א' על תיקוניה, וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו.

במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכניות האמורות לעיל, תקבענה הוראות תכנית זו.

14. הוראות הבנייה

מצב קיים

מס' חלקה	יעוד	שטח (חלקה (מ"ר)	אחוזי בנייה עיקריים	מס' יח"ד	קווי בנין		
					קדמי	אחורי	צדדי
86	מגורים ב' דמוי א'	1,006	60%	4 יח"ד	5	6	3
87	מגורים א'	1,006	50%	3 יח"ד	5	6	3

מצב מוצע

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד במגרש	שטחים עיקריים על קרקעים	שטחי שרות		קווי בנין
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	
2001	מגורים ב' דמוי א'	503	2	37.5% בקומה, סה"כ 66% בשתי קומות	15%	37.5%	בהתאם לתשריט
2002	מגורים ב' דמוי א'	251.5	1	35% בקומה, סה"כ 66% בשתי קומות	15%	37.5%	
2004	מגורים ב' דמוי א'	251.5	1	35% בקומה, סה"כ 66% בשתי קומות	15%	37.5%	
2003	מגורים א'	1006	3	35% בקומה, סה"כ 56% בשתי קומות	15%	35%	

**הערות:** אחוזי הבניה כוללים את כל ההקלות והתוספות. לא ינתנו הקלות בזכויות הבניה מעבר לקבוע בתוכנית זו.

15. בינוי

הבינוי המסומן בתשריט הינו מנחה בלבד. הועדה המקומית יכולה לאשר שינויים שאינם מהותיים בבינוי מבלי שיפגע אופי הבינוי וצפיפות הדיור.

חנייה .16

החנייה לכל מגרש תקבע בהתאם להצעת תקן חנייה משרד התחבורה 1994, וכפי שיהיה בעת הוצאת היתר בניה.

תכנית פיתוח .17

לא ינתן היתר אלא לאחר אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול: פתרונות חנייה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטחי גינון.

מבנים להריסה .18

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט.

ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה יחולקו על מבקש ההיתר.

תנאי להיתר בניה .19

פינוי הגדרות הקיימות בתחום מגרש 2003 מהווה תנאי למתן היתר בניה בתחום מגרשים 2001, 2002, 2004.

זיקת הנאה .20

תיתן זיקת הנאה למעבר למגרש 2004 בתחום מגרש 2003 ולמגרש 2002 בתחום מגרש 2001.

היטל השבחה .21

היטל השבחה יגבה כחוק.

שלבי ביצוע .22

הותכנית תבוצע תוך 15 שנה.

חתימות: .23

יום התכנית:

9/12/2001

בעל הקרקע:



## תכנית רע/מק/1/364

### טבלאות איזון והקצאה דברי הסבר

בעריכת הטבלה הובאו בחשבון העקרונות הבאים:

1. הטבלה נערכה עפ"י עקרונות הילכת איראני.
2. המגרשים הוקצו קרוב ככל האפשר, לחלקי הבעלים בחלקות המקוריות.
3. ההקצאה בחלקה 86 מבוססת עפ"י שיעור החלקים ברכוש המשותף.
- לא הובאו בחשבון המבנים הקיימים בשטח.
4. הובאה בחשבון החזקה והתפיסה בפועל.
5. הובאו בחשבון מיקום המגרשים החדשים, הפחתה בגין שטחים המשמשים לגישה ויעוד המגרשים.

תשלומי איזון	שוי החלק התחוצה	מצב מועד		שוי התגרש	יעוד	שטח התגרש	מגרש חדש	שוי יחסי	שוי החלק שוי יחסי	שוי 1 מ"ר קרקע פניה	יעוד	שטח קרקע בבעלות	חלק ברכוש החשופ	מחזיקים/ חוכים	מצב קיים	שטח החלקה	חלוקה	גוש
		שטח התחוצה	החלק התחוצה															
אי	46,875%	\$754,500	1,006 מר	\$754,500	מגורים א	1,006 מר	2003	46,875%	\$754,500	\$750	מגורים א	1,006 מר		הלישקו	מדינת ישראל	1,006 מר	87	7654
אי	13,281%	\$213,775	252 מר	\$213,775	מגורים ב דמוי א	252 מר	2002	13,281%	\$213,775	\$850	מגורים ב דמוי א	252 מר	2/8	הרשקו	ישראל	1,006 מר	86	7654
אי	13,281%	\$213,775	252 מר	\$213,775	מגורים ב דמוי א	252 מר	2004	13,281%	\$213,775	\$850	מגורים א	252 מר	2/8	אלבוים חיה	מדינת ישראל	1,006 מר	86	7654
אי	13,281%	\$213,775	252 מר	\$427,550	מגורים ב דמוי א	503 מר	2001	13,281%	\$213,775	\$850	מגורים ב דמוי א	252 מר	2/8	בו נפש נפתלי	מדינת ישראל	1,006 מר	86	7654
אי	100%	\$1,609,599	2,012 מר	\$427,550	מגורים ב דמוי א	503 מר	2001	13,281%	\$213,775	\$850	מגורים ב דמוי א	252 מר	2/8	נפתלי	ישראל	1,006 מר	86	7654

מקור העדכון  
שמיא כוכבי \*  
ינאט כוכבי \*  
שמיא כוכבי \*  
שמיא כוכבי \*

ועדת משנה 28.10.02  
אישור הכנית מסי 2002/16  
ועדת משנה החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מסי 2002/16 ביום 28.10.02