

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0529636

רע/מק/827 א - יעקב דורי 21

מרכז

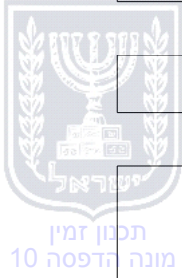
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נקודתית על חציו המערבי של המגרש בדורי יעקב 21-19, חלקת מושע שבה קיים כבר בניין אחד (דורי יעקב 19) ואשר לו קיר משותף עם הבניין המוצע בדורי יעקב 21. התכנית באה לתקן תכנית נקודתית קודמת באותו תחום תכנית, רע/מק/827, מס' 416-0263731, בשל פסיקה בנושא מרפסות גג מקורות אשר מחייבת חישובן כשטח עיקרי. התכנית מוסיפה לקודמתה שטח עיקרי למטרת מרפסות גג מקורות בלבד ועוד שטח שירות להתאמה לתכנון המפורט של הבניין בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/827א - יעקב דורי 21

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0529636

1.2 שטח התכנית 0.900 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רעננה  
 קואורדינאטה X 187136  
 קואורדינאטה Y 676260

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש משותף עם יעקב דורי 19

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב      | מספר בית | כניסה |
|-------|-----------|----------|-------|
| רעננה | דורי יעקב | 21       |       |

שכונה קרית הפרחים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6582     | מוסדר   | חלק           |                     | 464               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 06/01/1999 | 1548                          | 4719                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית רע/1/<br>292/א. הוראות תכנית רע/<br>1/292/א תחולנה על<br>תכנית זו. | כפיפות  | רע/1/292/א           |
| 30/12/2015 | 2301                          | 7176                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית<br>416-0263731 ממשיכות<br>לחול.         | שינוי   | 416-0263731          |
| 22/09/1994 | 220                           | 4248                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית רע/במ/<br>2005 ממשיכות לחול.            | שינוי   | רע/במ/2005           |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|--|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |  |             | איל בלייוויס |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |             | איל בלייוויס |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי מנחה, המגדיר אספקטים מחייבים של מפלסי קומות חניה וקרקע, עיצוב המבנה, מפלסי פיתוח ומקום כניסה ראשית. | 16/09/2018  | איל בלייוויס | 16/09/2018  |                     |          | מנחה  | בינוי          |
| כן                  | טבלת שטחים מצב מאושר   | 05/03/2018  | איל בלייוויס | 05/03/2018  |                     |          | מחייב | טבלת שטחים     |
| לא                  |  | 14/08/2018  | איל בלייוויס | 14/08/2018  | 1                   | 1: 250   | מחייב | מצב מאושר      |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|----------------|------|-------------------|---------------|----------|-----------------|----------|-----|-------|-----|---------------------|
|                | פרטי | מישל אקסלרד       |               |          | הרצליה          | דוד המלך | 92  |       |     | firstmichel@mac.com |
|                | פרטי | מריה אקסלרד שטרום |               |          | תל אביב-<br>יפו | אפקים    | 18  |       |     | margit_ak@yahoo.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|------|-------------------|---------------|----------|-----------------|----------|-----|-------|-----|---------------------|
| פרטי | מישל אקסלרד       |               |          | הרצליה          | דוד המלך | 92  |       |     | firstmichel@mac.com |
| פרטי | מריה אקסלרד שטרום |               |          | תל אביב-<br>יפו | אפקים    | 18  |       |     | margit_ak@yahoo.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם                      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|-------|-------|-------------------------|---------------|----------|-----------------|----------|-----|-------|-----|---------------------|
| בעלים |       | מישל<br>אקסלרד          |               |          | הרצליה          | דוד המלך | 92  |       |     | firstmichel@mac.com |
| בעלים |       | מריה<br>אקסלרד<br>שטרום |               |          | תל אביב-<br>יפו | אפקים    | 18  |       |     | margit_ak@yahoo.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב           | רחוב  | בית  | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|----------------|-------|------|-------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי | איל בלייזיס | 101935        | פיינארק<br>אדריכלים | הוד השרון      | התכלת | 31 א | 077-7867861 |     | eyal@fa-<br>arch.com |
|                | מודד      | נתן שלסינגר | 1234          |                     | ראשון<br>לציון | חומה  | 12   | 03-9523332  |     | natan@dnts.c<br>o.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטח עיקרי ושירות למגרש

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות בקומה ראשונה בלבד.

2. תוספת 25 מ"ר שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובע לצורך לובאים קומתיים ושטחים מקורים בקומת הקרקע תחת בליטות שגדולות מ-50 ס"מ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

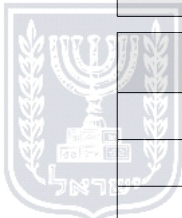
**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד         | תאי שטח   |                |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'    | 1         |                |
| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 1              |

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים ב' | 900 | 100    |
| סה"כ      | 900 | 100    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 900.49    | 100          |
| סה"כ      | 900.49    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים ב'  | 4.1   |
|--|-------|
| שימושים  | 4.1.1 |
| מגורים   |       |
| הוראות   | 4.1.2 |
| הוראות בינוי   | א     |
| לא ניתן יהיה לסגור את השטחים המיועדים למרפסות גג מקורות עפ"י תכנית זו לצורך שימושים למגורים ו/או כול שימוש אחר מלבד זה אשר לו יועדו (ראה הערה 1 בטבלת השטחים).   |       |
| הוראות בינוי   | ב     |
| כול הוראות הבינוי של תכנית רע/מק/827 מס' 416-0263731 ללא שינוי ויחולו על תכנית זו.   |       |
| הוראות בינוי   | ג     |
| קומת מרתף מתחת המפלס הקובע- יותרו חניות, מחסנים דירתיים (חובה להצמיד מחסן דירתי לכל יח"ד בשטח של עד 6 מ"ר), מתקנים טכניים וחדרי אשפה. יותרו 3 קומות מעל המפלס הקובע הכוללות: קומת כניסה-יותר לובי, חדר עגלות, מתקנים טכניים, ודירות מגורים. קומה ראשונה-יותר לובי, מתקנים טכניים ודירות מגורים. קומה שניה- יותר לובי, מתקנים טכניים ודירות מגורים. עליית גג- יותר מבואה, חדר מדרגות יציאה לגג, חדר על הגג ומתקנים טכניים. גג- מתקנים טכניים. |       |
| הוראות בינוי   | ד     |
| התפלגות יח"ד הדיור בקומות השונות: 3 יח' מגורים בקומת הקרקע, 3 יח' מגורים בקומה א', 3 יח' מגורים בקומה ב' הכוללות חדר יציאה לגג.  |       |
| הוראות בינוי   | ה     |
| לא יותרו מחסנים דירתיים בקומת המגורים.   |       |
| הוראות בינוי   | ו     |
| 1/3 מהדירות יהיו בשטח של 80 מ"ר שטח עיקרי.   |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות    |                | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                      |                          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד      |
|------------------|---------------|----------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------|-------|-----------|
|                  | מעל<br>הקובעת | מתחת<br>הקובעת |              |                         |                             | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מעל הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                    |         |       |           |
| קדמי             | 4 (8)         | 4 (7)          | 9            | 40                      | 170.7                       | 1546                 | 436 (3)              | 313 (2)                  | 797 (1)            | 900     | 1     | מגורים ב' |
| אחורי            | 4 (6)         | 0 (5)          |              |                         |                             |                      |                      |                          |                    |         |       | מגורים ב' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בנוסף לשטחים המותרים יתווספו שטחי מרפסות מקורות 12 מ"ר ליח"ד בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח עיקרי כולל 50 מ"ר למרפסות גג מקורות בלבד ושימושם במרפסות הגג בקומה ראשונה בלבד. בנוסף יותרו עליות גג עפ"י רע/292/1א..
- מבואות וחדרי מדרגות, מעלית, שטחים טכניים, ממ"דים, מחסנים דירתיים, מרפסות שירות..
- השטחים כוללים 304 מ"ר שטחי חניה, 132 מ"ר מבואות, חדרי מדרגות, מחסנים, שטחים טכניים..
- קרקע + 2 עליות גג לפי תכנית רע/292/1א.
- קיר מזרחי צמוד למבנה שכן..
- חזית מערבית, קו בניין מרפסות של 3.15 מ'..
- חזית דרומית.
- חזית צפונית, רחוב יעקב דורי.



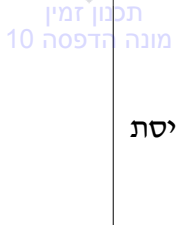

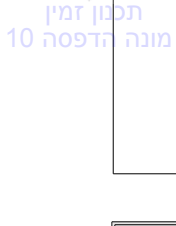


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

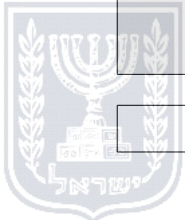
|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 10</p>   | <p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי במס' הקומות, עיצוב החזיתות, מפלסי הפיתוח ומיקום הכניסה הראשית.<br/>2. גובה המבנה לא יעלה על 13.95 מ' ממפלס 0.00 כפי שנקבע בנספח הבינוי.<br/>3. הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר ומסמכי המדיניות.<br/>4. לא יהיה ניתן לפתוח פתחים בקיר המשותף עם הבניין הגובל מצד מזרח.</p>   | <p><b>6.1</b></p> |
|  | <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. הכניסה לחניה תהיה כמסומן בנספח הבינוי.<br/>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.<br/>3. יוצמדו לפחות 2 חניות לכל יח"ד.</p>   | <p><b>6.2</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 10</p>  | <p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>1. בניה ירוקה - כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו, ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.<br/>2. תנאי למתן אישור איכלוס-אישור מכון התקנים לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.</p>  | <p><b>6.3</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 10</p> | <p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית הפיתוח בה יובטח כי 20% משטח מגרש המגורים, יוקצה לגינון על קרקע טבעית, יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עיליים וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו').<br/>2. פיתוח גבולות המגרש יכללו הוראות מפורטות בדבר מפלסים, גדרות ושבילים, נטיעות, פריסת גדרות, כך שימנע מטריד מהשכן הגובל.<br/>3. חתימה על כתב שיפוי בדבר אחריות המבקש לתיקון כול נזק שיגרם לגן הציבורי הגובל.<br/>4. הגשת תכנית תנועה ע"י יועץ התנועה.<br/>5. מקום חדר האשפה יהיה בקומת החניה.</p> | <p><b>6.4</b></p> |
|  | <p><b>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>1. יהיו בהתאם להוראות החוק התקפות בעת מתן היתר בניה.</p>  | <p><b>6.5</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 10</p> | <p><b>6.6 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>   | <p><b>6.6</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 10</p> | <p><b>6.7 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. מתקנים - כול הצנרת תהיה סמויה, דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מזוג אוויר. מתקני אשפה וכדו' ישולבו ויוסדרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין.<br/>2. לכול יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסות מקורה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. לא ניתן לצרף את שטח המרפסות לשטח הדירות, סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>   | <p><b>6.7</b></p> |

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

| קדמ   | קו בנין (מטר) |            |           | מספר קומות  |            | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |                   |                | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד      |           |
|-------|---------------|------------|-----------|-------------|------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------|-------|-----------|-----------|
|       | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לקובעת | מעל הקובעת |           |                   |                       | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה |                 |         |       |           | עיקרי     |
| (8) 4 | (7) 4         | (6) 4      | (5) 0     | 1           | (4) 3      | 9         | 40                | 163.44                | 1471               | (3) 436           | (2) 288        | (1) 747         | 900     | 1     | מגורים ב' | מגורים ב' |

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

- (1) בנוסף לשטחים המותרים יתווספו שטחי מרפסות מקורות 12 מ"ר ליח"ד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. בנוסף יותרו עליות גג עפ"י רע/292/1א.
- (2) מבואות וחדרי מדרגות, מעלית, שטחים טכניים, ממ"דים, מחסנים דירתיים, מרפסות שירות...
- (3) השטחים כוללים 304 מ"ר שטחי חניה, 132 מ"ר מבואות, חדרי מדרגות, מחסנים, שטחים טכניים..
- (4) קרקע + 2 עליות גג לפי תכנית רע/292/1א.
- (5) קיר מזרחי צמוד למבנה שכן..
- (6) חזית מערבית, קו בניין מרפסות 3.15 מ'.
- (7) חזית דרומית.
- (8) חזית צפונית, רחוב יעקב דורי.