

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מחוז מרכז	תכנית מס' 416-0263731
2-10-2015	
תיק מס' נתקבל	רע/מק/827 יעקב דורי 21

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי רעננה
 סוג תכנית תכנית מפורטת

20.10.2015

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תוכנית מס' 416-0263731
 הועדה המקומית תוילתה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2015/23 מיום 23.8.15

הכמונה על המחוז
 אישור הועדה המחוזית
 יו"ר הועדה
 איתן גינזבורג
 יו"ר ועדת משנה
 לתכנון ולבניה רעננה

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 להתאים את הצרכים לתנאי המגורים ודרשות הרשויות העדכניות מאחר והתכנית שבתוקף, רע/במ/2005, הינה ישנה ואיננה משקפת את הצרכים התכנוניים העכשוויים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רע/מק/827 יעקב דורי 21

מספר התכנית 416-0263731

1.2 שטח התכנית 0.9 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (1), (4), א62 (א) (1) (8)

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

187136 קואורדינאטה X

676260 קואורדינאטה Y

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

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	דורי יעקב	רעננה

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				איל בליוייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			איל בליוייס			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים מצב מאושר	28/01/2015		איל בליוייס	08/12/2014	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי מנחה. המגדיר אספקטים מחייבים של מפלסי קומות חניה וקרקע, עיצוב המבנה, מפלסי פיתוח ומקום כניסה ראשית.	27/05/2015		איל בליוייס	19/10/2014	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר. גליון 1:	20/01/2015		איל בליוייס	19/10/2014		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מישל אקסלרד			הרצליה	דוד המלך)	92	054-4393839		firstmichel@mac.com
	פרטי	מריה אקסלרד שטרומ			תל אביב- יפו	אפקים (2)		054-5811017		margit_ak@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מספר הזהות פיקטיבי. מגיש התכנית הזה הינו בעל דרכון אוסטרלי 2080075.

(2) הערה: מספר הזהות פיקטיבי. מגיש התכנית הזה הינו בעל דרכון בלגי 499931.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מישל אקסלרד			הרצליה	דוד המלך	92	054-4393839		firstmichel@mac.com
פרטי	מריה אקסלרד שטרומ			תל אביב- יפו	אפקים		054-5811017		margit_ak@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מישל אקסלרד			הרצליה	דוד המלך	92	054-4393839		firstmichel@mac.com
בעלים	מריה אקסלרד שטרומ			תל אביב- יפו	אפקים	18	054-5811017		margit_ak@yahoo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מספר הזהות 224 פיקטיבי. הנייל הינו בעל דרכון אוסטרלי 2080075

מספר הזהות 3335 פיקטיבי. הנייל הינו בעל דרכון בלגי 499931

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איל בלייזיס	101935	פיינארק אדריכלים	הוד השרון	התכלת	31	077-7867861		eyal@fa-arch.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 זכויות ויח"ד אחת למגרש מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 132 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובע הכוללים מחסנים, לובי, חדרי מדרגות ומעברים, חדר אשפה ומערכות טכניות.
2. תוספת 304 מ"ר שטח חניה מתחת למפלס הכניסה הקובע.
3. תוספת 112 מ"ר שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובע הכוללים, לוביים ומעברים, חדרי מדרגות, מרפסות שירות ומערכות טכניות.
4. שינוי מספר הדירות מ-8 יח"ד ל-9 יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.
5. שינוי מסי הקומות מ-ק+2+ג+עליית גג ל-ק+2+עליית גג.
6. קביעת קו בניין למרפסות צדי מערבי 3.15 מ'.
7. הגדלת תכסית הבניין מ-30% ל-40%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+1	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
אין שינוי בשטחים עיקריים	747			747	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

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

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
מגורים ב'	
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>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.</p> <p>יותרו 3 קומות מעל המפלס הקובע הכוללות:</p> <p>קומת כניסה-יותר לובי, חדר עגלות, מתקנים טכניים, ודירות מגורים.</p> <p>קומה ראשונה-יותר לובי, מתקנים טכניים ודירות מגורים.</p> <p>קומה שניה- יותר לובי, מתקנים טכניים ודירות מגורים.</p> <p>עליית גג- יותר מבואה, חדר מדרגות יציאה לגג, חדר על הגג ומתקנים טכניים.</p> <p>גג- מתקנים טכניים.</p>	א
<p>הוראות בינוי</p> <p>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.</p>	ב
<p>הוראות בינוי</p> <p>לא יותרו מחסנים דירתיים בקומת המגורים.</p>	ג
<p>הוראות בינוי</p> <p>1/3 מהדירות יהיו בשטח של 80 מ"ר שטח עיקרי.</p>	ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות					
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים בי	מגורים בי	1	900	עיקרי (1) 747	שרות (2) 288	מתחת לכניסה הקובעת (3) 436	1471	40	9	מעל הכניסה הקובעת (4) 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	צידי-ימני (5) 0	צידי-שמאלי (6) 4	אחורי (7) 4	קדמי (8) 4

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:

- (1) בנוסף לשטחים המותרים יתווספו שטחי מרפסות מקורות 12 מ"ר ליח"ד בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 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 שכך..
- (6) חזית מערבית, קו בניין מרפסות 3.15 מ'.
- (7) חזית דרומית.
- (8) חזית צפונית, רחוב יעקב דורי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי במס' הקומות, עיצוב החזיתות, מפלסי הפיתוח ומיקום הכניסה הראשית.</p> <p>2. גובה המבנה לא יעלה על 13.95 מ' ממפלס 0.00 כפי שנקבע בנספח הבינוי.</p> <p>3. חומרי הגמר יהיו מאבן טבעית בהתאמה לגוון המבנה הקיים ובתיאום ואישור אדריכל העיר. לא יותר שימוש בפסיפס וטיח חיזוני לסוגיו.</p> <p>4. לא יהיה ניתן לפתוח פתחים בקיר המשותף עם הבניין הגובל מצד מזרח.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. הכניסה לחניה תהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>3. יוצמדו לפחות 2 חניות לכל יח"ד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</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.</p> <p>2. תנאי למתן אישור איכלוס-אישור מכון התקנים לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</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').</p> <p>2. פיתוח גבולות המגרש יכללו הוראות מפורטות בדבר מפלסים, גדרות ושבילים, נטיעות, פריסת גדרות, כך שימנע מטרד מהשכן הגובל.</p> <p>3. חתימה על כתב שיפוי בדבר אחריות המבקש לתיקון כול נזק שיגרם לגן הציבורי הגובל.</p> <p>4. הגשת תכנית תנועה ע"י יועץ התנועה.</p> <p>5. מקום חדר האשפה יהיה בקומת החניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>יהיו בהתאם להוראות החוק התקפות בעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מתקנים - כול הצנרת תהיה סמויה, דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מזוג אוויר. מתקני אשפה וכדו' ישולבו ויוסותרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין.</p> <p>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>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: מישל אקסלרד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	
שם: מריה אקסלרד שטרם שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	
שם: מישל אקסלרד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
		חתימה:	
שם: מריה אקסלרד שטרם שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
		חתימה:	
שם: מישל אקסלרד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: מריה אקסלרד שטרם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: איל בליווייס שם ומספר תאגיד: פיינארק אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
		חתימה:	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית קרע	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ י (מ"ר)	מ.ס. תא שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת 0.0	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
										שירות	עיקרי	שירות	עיקרי במ"ר				
(5)4	(4)4	(3)4	(2)0	1	(1)4	עד 30%	8	102	923	-	-	176	747	900	1	מגורים ג'	מגורים ג'

1. קרקע+2+גג.
2. חזית מזרחית.
3. חזית מערבית.
4. חזית דרומית.
5. חזית צפונית.



מס' תכנית: 416-0263731 - שם התכנית: רע/מק/827 יעקב דורי

