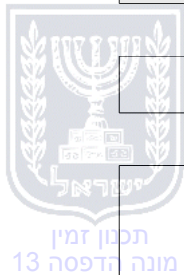


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0923326

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים גוש 15513 חלקה 7 במגדל



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/05/2024

להפקיד את התכנית

25/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005108448/310>

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת בנייה קיימת תוך שינויים בהוראות וזכויות הבניה במגרש למגורים בגוש 15513 חלקה 7 הכולל 3 יח"ד בשלושה מבנים נפרדים.  
התכנית כוללת הוספת שטחי שירות של 120 מ"ר לטובת אחסנה ביתית בקומה נפרדת מתחת לכניסה הקובעת, שינוי קווי בנין - אחורי 3.5 מ' במקום 4 מ', צידי ימני 4 מ' עם שינויים נקודתיים עד 3.5 מ', קדמי 5 מ' עם שינויים נקודתיים עד 4.8 מ' ושינוי קווי בניין לעניין בריכות שחיה תוך קביעת הוראות בניה ופיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים גוש 15513 חלקה 7 במגדל

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

251-0923326 מספר התכנית

1.068 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	247715
קואורדינאטה Y	749725

### 1.5.2 תיאור מקום

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

מגדל - חלק מתחום הרשות: מגדל

נפה כנרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15513	מוסדר	חלק	7	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 5216	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5216 ממשיכות לחול.	3724			17/12/1989
גמ/ מק/ 5216 / 329	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ מק/ 5216 / 329. הוראות תכנית גמ/ מק/ 5216 / 329 תחולנה על תכנית זו.	5763	1413		15/01/2008



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 14 11/07/2024	נמרוד גורפינקל	10/07/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 11 19/01/2023	נמרוד גורפינקל	19/01/2023	1	1: 250	רקע	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	תומר מזרחי			הוד השרון	הגיא	5	050-3374658	04-9975743	Mizrahi252@gmail.com
	פרטי	ערן מזרחי			הוד השרון	הגיא	5	050-3374657	04-9975743	Mizrahi252@gmail.com
	פרטי	אסתר מזרחי			הוד השרון	הגיא	5	050-4792222	04-9975743	etti116@gmail.com
	פרטי	דוד מזרחי			הוד השרון	הגיא	5	050-2425312	04-9975743	Mizrahi252@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	הוד השרון	השקמים	13 ד	077-4060242	04-9975743	nimrod@mikumim.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הסדרת בנייה קיימת תוך שינויים בהוראות וזכויות הבניה במגרש למגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה לשירות עבור אחסנה בקומה נפרדת מתחת לכניסה הקובעת
2. שינוי בקווי הבנין למבנה קיים ולבריכת שחיה
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100

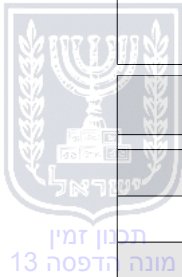
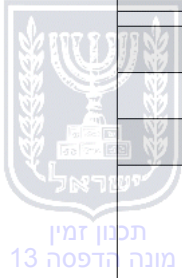
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
3.71	39.59	דרך מאושרת
96.29	1,028.66	מגורים ב'
<b>100</b>	<b>1,068.25</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.71	39.59	דרך מאושרת
96.29	1,028.66	מגורים א'
<b>100</b>	<b>1,068.25</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>בריכות שחייה: תתאפשר הקמת בריכות במרווחי הבנין עד גבול המגרש.</p> <p>חדרי יציאה לגג: חדרי היציאה לגג אשר חורגים מהגובה שאושר בהיתר ומהגובה המותר לבניה יפורקו בהתאם.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים לאחסנה ביתית עבור דיירי הבניין, חללים למעליות או קומות למתקני אוויר, קירור או חימום. יתאפשר לבנותם תחת חלק מהבניין ויספרו במניין הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו איטום החלק העודף של הקומות התחתונות.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	מטחתי לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	1	2	7.5	3	35	634.32	120	51.43	462.89	1028	100	מגורים א'
5 (2)	3.5	4	4 (1)	1	2	7.5	3	35	634.32	120	51.43	462.89	1028	100	מגורים א'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת של כל מבנה
- תתאפשר בניית מבנה עבור כל יח"ד

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

- עם הקטנה נקודתית עד 3.5 מ'.
- עם הקטנה נקודתית עד 4.8 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת ניהול מי הנגר והוכחת עמידה ביחד באישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>א. על העץ המסומן כעץ לשימור בתכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>+ לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>+ תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>+ תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתה/העתקת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה/העתקה כדין.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>+ בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>+ בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יירשמו על שם הרשות המקומית.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	
		תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו