

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר הקמת חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף ואת נוכח הגבלת עומק חצר אנגלית הקבועה בסעיף 4.09(3) לבניה המותרת במרווחים לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
מחוץ לקווי בניין וגישה דרכה למרתף לכיוון צפון ולכיוון מערב במרחק של 3 מ' מגבול מגרש, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5 בתא שטח 101 בלבד.
תא שטח 102 ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

העגורים 11 חצרות אנגליות ממ/מק/1/4201

שם התכנית

ומספר התכנית

455-0544189

מספר התכנית

1.015 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	189791
קואורדינאטה Y	661245

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות: סביון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	סלעית	2	
סביון	עגורים	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק	193	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/מק/4100/2	N-1053

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
25/06/1989		3672		כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג /1
30/07/2006	4491	5561		שינוי	ממ/ מק/ 4100 /2
09/11/2006	497	5594		שינוי	ממ/ מק/ 4100 /3
22/08/2016	9285	7326	מק/4201 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/4201. הוראות תכנית מק/4201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	455-0362210
25/06/1989	3421	3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /2. הוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג /2
17/09/2009	5831	5999		כפיפות	ממ/ מק/ 4100 /5
29/05/2003	2599	5190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות ממ/במ/4100 ימשכו לחול.	שינוי	ממ/ במ/ 4100

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אודי גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי גלעדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		07/11/2017	אודי גלעדי	02/07/2017	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		14/03/2018	אודי גלעדי	29/06/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		14/03/2018	אודי גלעדי	29/06/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	גיל עובדיה			אור יהודה	יהלום	9			liat1607@bezeqint.net
	פרטי	ליאת עובדיה			אור יהודה	יהלום	9			liat1607@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל עובדיה			אור יהודה	יהלום	9			liat1607@bezeqint.net
פרטי	ליאת עובדיה			אור יהודה	יהלום	9			liat1607@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אורן חלוצי				סביון	סלעית	4	054-4971204		s.chaluzi@gmail.com
חוכר	שירלי חלוצי				סביון	סלעית	4	054-4971204		s.chaluzi@gmail.com
חוכר	גיל עובדיה				אור יהודה	יהלום	9			liat1607@bezeqint.net

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ליאת עובדיה			אור יהודה	יהלום	9			liat1607@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי גלעדי	228534		תל אביב-יפו	יהושע בן נון	47			ugiladi@gmail.com
	מודד	יהודה פרוינד	641		רמת השרון	הרב קוק	1	09-5497829		freund-w@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 חצר אנגלית מחוץ לקווי בנין וגישה דרכה למרתף, בתא שטח 101 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת חצר אנגלית מחוץ לקווי בנין וגישה דרכה למרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 במרווח של 3.00 מ' מגבול המגרש לכיוון צפון (רחוב סלעית) ולכיוון מערב (רחוב עגורים). שינוי הגישה ועומק חצר אנגלית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	102, 101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,015	100
סה"כ	1,015	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,015.76	100
סה"כ	1,015.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, פרגולה, בריכת שחיה.	
הוראות	4.1.2
מרתפים	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית. 2. חריגת מרתף מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת. 3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר. 4. גובה שטחי שירות מותר במרתף - 2.45 מ'. 5. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. 6. קו בנין לחצר אנגלית יהיה 3.0 מ' מגבול מגרש. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף. 	



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				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	2	7 (2)	1	160 (1)	85	35	55	250	500	507.5	101	מגורים אי'
5 (6)	6 (5)	5 (3)	0 (4)	2	7 (2)	1	160 (1)				55 (8)	250 (7)	500	507.5	102	מגורים אי'

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) מ"ר.
- (2) לגג שטוח, 9.30 לגג רעפים..
- (3) קדמי לרחוב עגורים,
- קו בנין 3 מ' לחצר אנגלית..
- (4) קיר משותף עם שכן..
- (5) לבריכת שיחה - קו בנין 1.4 מ'.
- (6) לרחוב סלעית
- קו בנין 3 מ' לחצר אנגלית.
- (7) ניתן למקם שטחי עיקריים במרתף.
- (8) ניתן למקם שטחי שרות במרתף.
- (9) לרחוב סלעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

קו בנין לחצר אנגלית יהיה 3.0 מ' מגבול מגרש.
עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.

6.2 ניהול מי נגר

על פי תמ"א 4/ב/34 - יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

עצים בוגרים, יש לשמר ע"פ תיקון 89 לחוק ובהתייעצות עם פקיד היערות.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.





נספח זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ תכנית ממ/במ/4100 ותכנית ממ/מק/4201.

תכנית - 455-0544189: העגורים 11 חצרות אנגליות ממ/מק/4201/1 בסמכות: מקומית

יעוד	מס תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר) *	שטחי בניה מ"ר				גובה מרוב (מטר)	מספר קומות		תכנית מ"ר	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר	מסופע				שטח				
				עיקרי	שרות									עיקרי	שרות		
מגורים א	101	1000	250	55	35	85	425	1	160	7.00	9.3	2	1	5	5	0**	6
	801	1000	250	55				1	160	7.00	9.3	2	1	5	5	0**	6

*תא שטח 801 לפי תכנית מאושרת ממ/במ/4100. ניתן למקם שטחים עיקריים ושרות במרתף.
 ** קו בנין בקיר משותף.

