

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרשים מיועדים לאזור מגורים א' ואזור מגורים ב' ונמצאים בשכונה מתוכננת בשטח מחנה צבאי קיים הנועד לפינוי.

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים :

- העברת זכויות בניה ממגורים א' למגורים ב'.
- שינוי קווי בניין בתאי שטח מס' 2011, 2111, 2211, 4211, 4311.
- שינוי הוראות בינוי ופיתוח נופי.
- הוספת 8 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	העברת זכויות בנייה ושינוי קוי בניין באזור המחנות הצבאיים
		מספר התכנית	617-0193607
1.2	שטח התכנית		24.074 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 להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 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 קרית מלאכי

קואורדינטה X 175640

קואורדינטה Y 625791

1.5.2 תיאור מקום אזור המחנות הצבאיים, קרוב לרח' הורוביץ בצפון מזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

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
3196	מוסדר	חלק	20-22, 40-43, 68	81-85, 88

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
29/08/2010	4596	6131	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 164/02/18 ממשיכות לחול.	שינוי	164 /02 /18

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				כץ ולדימיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			כץ ולדימיר			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	28/06/2015		רותי קולודני	09/03/2015		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חזיתות	30/03/2015		כץ ולדימיר	30/03/2015		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		30/03/2015		דוד בזירנו	30/03/2015		1: 250	מנחה	תנועה
לא		23/11/2014		כץ ולדימיר	23/11/2014		1: 500	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
	אחר	עמי אלימלך		א.ע.אלימלך חברה לבניין ופיתוח (רחובות) בע"מ	קרית מלאכי	(1)		08-9361110	08-9470479	elimelech@ elimelech.c o.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 133.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	כץ ולדימיר	43508		חולון	אנילביץ	23	03-6515285	03-5018628	6494935@bez eqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה (1)	8	08-9701106	08-9750390	david_bez@b ezeqint.net
אדריכל	אדריכל	רותי הרשקוביץ	87503	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	בוקי בן יגלי	11	03-5280234	03-5289034	office@bharc h.co.il
	מודד	לביב חלבי	808	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	רותי קולודני	73172	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	פיכמן	21 א	054-5274466		rolga@bezeqi nt.net

(1) כתובת: ת.ד. 1709.

(2) כתובת: דלית אל כרמל, ת.ד. 21.

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

העברת זכויות בניה, שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בדבר בינוי והוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה (סה"כ 334 מ"ר שטח עיקרי) מתאי שטח מס' 4111,4011,2211 מגורים א' לתאי שטח מס' 4211,2111,2011, 4311 מגורים ב' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
2. שינוי קווי בניין בתאי שטח מס' 4211,2211,2111,2011 לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. שינויים בהוראות לבינוי ופיתוח נופי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
4. הוספת 8 יחידות דיור במגורים ב' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	170		+8	162	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	16,284			16,284	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	24.074					שטח התכנית בדונם

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

תאי שטח	יעוד
1001 - 1003	דרך מאושרת
2111, 4011, 4111	מגורים א'
2011, 2111, 4211, 4311	מגורים ב'
512	שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
25.59	6,148	דרך מוצעת
14.78	3,552	מגורים א'
59.40	14,273	מגורים ב'
0.23	56	שטח ציבורי פתוח
100	24,029	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.54	6,147.9	דרך מאושרת
14.80	3,561.8	מגורים א'
59.44	14,308.37	מגורים ב'
0.23	55.87	שטח ציבורי פתוח
100	24,073.95	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>בכפוף להוראות והנחיות תכנית מאושרת מס' 164/02/18 למעט:</p> <ol style="list-style-type: none"> שער כניסה לחניה ושער כניסה רגלית ייבנה בהפרדה בנויה בניהם. שער כניסה לרכב יהיה שער מתרומם. [תיקון לסעיפים 8.8 ג, 8.8 ד, 8.8 ה(1)] חניה מקורה יהיה עם תקרת בטון בגובה לא יותר מ-2.30 נטו. [תיקון לסעיף 8.8 ז.] מחסן ייבנה בקו בניין קדמי 0 ובגובה לא יותר מ-2.20 נטו וישולב בקירות הבית בתוך קווי בניין. [תיקון לסעיף 8.8 ט.] קיר בנוי לאורך הרחוב במישור אחד עם חזית הבית בקו בניין 0, גבהו לא יפחת מ-1.8 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה. [תיקון לסעיף 8.8 ה(2)] ארונות חשמל, מתקנים תכנים, תאי אשפה בחזית הרחוב ייבנו בצורה מרוכזת בתוך גומחה בנויה לפי נספח בינוי ופיתוח. [תיקון לסעיף 8.8 ה(3)] 	
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
<p>מגורים בכפוף להוראות והנחיות תכנית מתאר מס' 164/02/18 למעט:</p> <ol style="list-style-type: none"> בניינים בתאי שטח 2011, 2111, 4211, 4311 ידורגו 3 פעמים לפחות כך שכל דירוג יהיה בגובה של קומה אחת ובגודל של 40 מ"ר לפחות. [תיקון לסעיף 9.9 א(1)] בתא שטח 2011 בקו בניין דרום-מזרחי 6 מ' תותר בנייה עד 4 קומות, דירוג מעל 4 קומות תותר במרחק 5.40 מ' מקו בניין. [תיקון לסעיף 9.9 א(1)] בתא שטח 2111 בקו בניין צפון-מזרחי 10 מ' תותר בנייה עד 3 קומות, דירוג מעל 3 קומות תותר במרחק 8 מ' מקו בניין, בקו בניין דרום-מזרחי 6.5 מ' תותר בניה עד 3 קומות, דירוג מעל 3 קומות תותר במרחק 6.30 מ' מקו בניין. [תיקון לסעיף 9.9 א(1)] בתא שטח 4211 בקו בניין צפון-מזרחי 8.00 מ' תותר בנייה עד 3 קומות, דירוג מעל 3 קומות תותר במרחק 3.20 מ' מרק בניין. [תיקון לסעיף 9.9 א(1)] קולטי שמש יהיו מוסתרים על ידי מעקה גג מוגבה. [תיקון לסעיף 19.9 א(1)] בכל הבניינים רווי קומות ייבנו יציאות חדרי מדרגות לגג בגובה קומה. במידה ששטח משותף גובל עם יחידות דיור צמודות קרקע, תתוכנן ותבוצע רצועת גינון ברוחב 0.75 מ' כולל אבן שפה, לאורך קו הגבול שבין המגורים והשטח המשותף. [תיקון לסעיף 18.18 ב.] חלק בנוי של קירות פיתוח גובלות עם שטח ציבורי לא יעבור גובה 2.00 מ' ומעלו ייבנה גדר קלה או כל אלמנט דקורטיבי בטיחותית אחר בגובה 1.10 מ' באישור מהנדס הוועדה. [תיקון לסעיף 18.18 א.] הגזוזטראות בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל מפלס פני קרקע סופיים ניתן להבליט מעבר לקווי בניין קדמיים, אחוריים וצדיים עד 2.0 מ'. [תיקון לסעיף 9.9 ג.] שטח מחסן לכל יחיד לא יעלה על 6.0 מ"ר 	

מגורים ב'	4.2
הוראות	4.2.2
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
לפי תכנית מאושרת מס' 164/02/18	
הוראות	4.3.2
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
דרך ציבורית	
הוראות	4.4.2
דרכים	א
לפי תכנית מאושר מס' 164/02/18	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)				שימוש	יעוד	
						שטחי בניה (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות			מתחת לכניסה הקובעת
(1)	(1)	(1)	1	5	60	1255.5	200	275	780.5	1281	2211	מגורים	א' מגורים	
(1)	(1)	(1)	1	4	60	1005	160	220	625	1076	4011	מגורים	א' מגורים	
(1)	(1)	(1)	1	5	60	1255.5	200	275	780.5	1195	4111	מגורים	א' מגורים	
(1)	(1)	(1)		38	42	5090		1660	3430	3438	2011	מגורים	ב' מגורים	
(1)	(1)	(1)		38	42	5140		1680	3460	3495	2111	מגורים	ב' מגורים	
(1)	(1)	(1)		41	42	5469		1755	3714	3588	4211	מגורים	ב' מגורים	
(1)	(1)	(1)		39	42	5179		1685	3494	3752	4311	מגורים	ב' מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(2) עקב עדכון מדידה, קיימת אי התאמה בין חלק משטחי המגרשים בטבלה לאלו בתכנית 164/02/18

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולפי תכנית מאושרת מס' 164/02/18

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חניה

תנוע ומספר מקומות חניה בהתאם לנספח חניה בתכנית הזו ועפ"י תכנית 164/02/18

6.4 תשתיות

בהתאם לדרישות תב"ע 164/02/18

6.5 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל

מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו

(קיים או מוצע) 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, מיידי.

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה: א.ע. אלימלך חברה לבנין ולפיתוח (רחובות) בע"מ</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: עמי אלימלך שם ומספר תאגיד: א.ע.אלימלך חברה לבניין ופיתוח (רחובות) בע"מ 511494650</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 27.10.15 חתימה: ולדימיר סו אדריכל מ.ר. 43508 מולרית 23. יולי</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: כץ ולדימיר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>