

הועדה המוסיקה לתכנון
22-05-1994
נתקבל בתאריך

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד
רובע ט'

תכנית מפורטת מס' 3/14/במ/3

שינוי לתכנית 3/14/במ/1

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 3/14/במ/3
הועדה לבניה למגורים (מס. 67)
החליטה ביום 12.9.93 להסיר את התכנית.
החלטה לבנייה למגורים

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : בינוי והשקעות ש.ט.א.י בע"מ

המתכנן : ט.מ. לייטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תאריך עדכון: 9/12/93

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 3/14/במ/3
הועדה לבניה למגורים (מס. 76)
החליטה ביום 12.9.94 להסיר את התכנית.
מנהל פיקוד התכנון
החלטה לבנייה למגורים

- 1. התכנית**
- 1.1 **המקום** 1.1
 המקום : אשדוד רובע ט'
 מחוז : הדרום
 מרחב תכנון מקומי: אשדוד
 נפה : אשקלון
 גושים וחלקות : גוש 2023 חלקי חלקה 10
- 1.2 **שם התכנית ותחולתה:**
 תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 3/במ/14/3, המהווה שינוי לתכנית 3/במ/14/1 (להלן: "תכנית זו"), ותחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.
- 1.3 **מסמכי התכנית:**
 תכנית זו כוללת:
 6 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 תשריט הערוך בקנה מידה 500 : 1 (להלן התשריט)
 גליון אחד של נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500, 1:250
 (להלן נספח מס' 1)
- 1.4 **שטח התכנית:** 1.4
 12.49 דונם (מדידה גרפית)
- 1.5 **יחס לתכניות אחרות:** 1.5
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/במ/14/1 .
- 1.6 **מטרות התכנית:** 1.6
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת מעון עולים / הוסטל ע"י שינויים ביעודי קרקע , איחוד וחלוקה מחדש של חלקות וקביעת הנחיות בניה .
- 1.7 **ציונים בתשריט:** 1.7
 כמתואר במקרא וכמצויין בתשריט .
- 2. תכליות שימושים וחוראות בניה:**
- 2.1 **השטח הצבוע בתשריט כתום מותחם כתום כהה יהיה מגרש למגורים מיוחד (מעון עולים / הוסטל) .**
- תכליות מותרות:**
- 2.1.1 מעון עולים/הוסטל.
- 2.1.2 שימושים הדרושים במישרין לצרכי המעון - באישור מהנדס העיר.
- מספר קומות מירבי: 9 קומות על עמודים + יציאות לגג של 23.0 מ"ר מהדירות העליונות.
- מס' יחידות מירבי: 120 יחידות
- שטח בניה עיקרי**
- עבור התכליות בסעיף 2.1.1: -- 7200 מ"ר
- ועבור התכליות בסעיף 2.1.2 -- 1000 מ"ר
- שטחי שרות (כולל מחסנים, מקלטים/ממד"ים, קומות מפולשות, מרפסות, גרעין וכו'):** ממפלס הכניסה ומעלה -- 5000 מ"ר.
 מתחת למפלס הכניסה -- 1000 מ"ר.

- 2.1.3 ניתן להמיר שטחי שרות על קרקעיים לשטחי שרות תת קרקעיים.
2.2 השטח הצבוע בתשריט ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח.
- 2.2.1 תכליות מותרות:
מעבר להולכי רגל, גינון, ככרות מרוצפות, נופש פעיל, בריכת שחיה ומגרש טניס, מתקנים הנדסיים, מעבר לתשתיות, מקלטים.
- 2.2.2 חובת תיכנון וביצוע פיתוח הש.צ.פ. תחול על היזם המפתח את אזור המגורים המיוחד לפי סעיף 2.1
- 2.3 חניה:
החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, או בהתאם לתקן החניה של תכנית המתאר אשדוד - לפי התקן המחמיר ביניהם.
ביצוע מגרשי חניה באבן משולבת עם מקומות לעצים להצללה או פרגולות - באישור מהנדס העיר
- 2.4 מרתפים:
תותר הקמת מרתף לשימושים הבאים:
מקלט, מתקני תברואה, חדרי הסקה, מעליות, מדרגות, מחסנים לדיירים, חדרי משחק לדיירים. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף שלא ניתן להשכירו או לשנות יעודו. שטח המרתף יקבע לפי 3 מ"ר ליחידה (לא כולל מקלט, חדר הסקה, מדרגות ומעליות), ובכל מקרה לא יחרוג המרתף מקוי הבניין.
- 2.5 הוראות ותנאים להיתר בניה:
2.5.1 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ותכנית פיתוח בקנ.מ. 250 : 1.
תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר: העמדת בניינים, גובה בניינים, מפלס כניסה, חומרי בניה, גבהי שבילים וחצרות, מיקום גדרות וקירות תומכים, גובהם והחומרים מהם ייבנו, מערכת תשתית, (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, טלויזיה, תקשורת, גז, סילוק אשפה).
התכנית תכלול חזיתות עקרוניות, חומרי גמר, פרטי גגות ופרטים עיצוביים אחרים לשביעות רצון מהנדס העיר כמו פרטי מיזוג אוויר, אנרגיה סולרית, אנטנות, אחזקת המבנה.
- 2.5.2 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|----------------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך | 2.00 מטר |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5.00 מטר |
| בקו מתח עליון 110 - 50 ק"ו | 9.50 מטר |
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

2.5.3 נספח הבינוי המצ"ב הינו מנחה בלבד ומחייב מבחינת מס' הקומות המקסימלי וסה"כ שטחי הבניה המקסימלים המפורטים בסעיף 2.1.

3. **חלוקה ורישום:**
החלוקה תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום.
4. **הפקעה ורישום:**
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.
5. **שלבי ביצוע:**
התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.
- 5.1 יציקת יסודות עבור 20% מהמבנים בתכנית תחשב כתחילת ביצוע התכנית, באם לא לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית ייפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי התכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 .
- 5.2 סיום ביצוע התכנית 5 שנים מיום אישור התכנית .

אין לנו חובות עבריות לתביעה בתנאי שזו תהיה
 חובתנו. כל חובותינו לתביעה יבואו על חשבון
 כל גובה צדדים המגיעים או לכל בעל זכויות אחר בשטח
 המסבית על ידי לא תוקפת השטח ונחתם עמנו הסכם
 מהותי לגבי זכויות אחרות. זו בעת במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח המיון ו/או כל רשות מוסמכת, למי
 של חזונו יפסי כל זמן.
 לענין הסדר ספק הוצגה בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידי הדין כי יבטל יפסי כל זמן, אין בהתייחסנו
 על התכנית הפרה או חלוקה דקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכויות המעלה בגלל הפירוט ע"י מי שרכש
 מאתנו על פניו נבטי. כל זכות בשטח ו/או על כל זכות
 אחרת העומק לנו כשה הסכם האמור יפסי כל זמן,
 ככן תחייבתנו נחשבת את זכות יפסי כל זמן הכגונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

עמוס המרמן
אדריכל תמחוז
 מ.מ.כ. - מחוז ירושלים

7. חתימות:

בעל הקרקע:

17.6.94

מינוי והשקעות
ש.ט.א.י. בע"מ

חיוזים:

נוחם מ. לייטנר
 אדריכל ומתכנן (מ.מ.כ.כ.כ.)

המתכנן:

אשדוד רובע ט' - מעון עולים / חוסטל

עקרונות התכנון ודברי הסבר

מטרת התוכנית ליצור מסגרת תכנונית להקמת מעון עולים / חוסטל במקום בתי דירות רגילים. התוכנית מאפשרת בניית יחידות קטנות יחסית התואמות את צרכי העולים ומשפחותיהם ונותנות פתרון מגורים עבורם, ללא שינוי בשטח העיקרי המיועד ליחידות המגורים וביחס בין שטחי הקרקע למגורים ולש.צ.פ כפי שהוגדרו בתוכנית 1/14/3 במ/14.

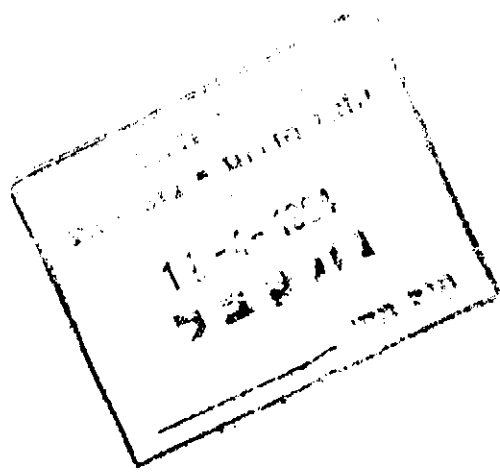
הש.צ.פ. יתוכנן ויפותח ע"י היזם לרווחת הדיירים, בנוסף לשטחים הדרושים לצרכי המעון שייבנו בקומת הקרקע של המבנה וישרתו את דיירי החוסטל.

הבינוי המוצע מתחשב במצב הקיים/המתוכנן הסביבתי:

מצד אחד בניינים בני 14 קומות על עמודים, מאחריהם מאותר מבנה המעון לעולים (בן 9 קומות על עמודים) ומאחוריו מבנים בני כ- 4 קומות.



בינוי והשקעות ש.ט.א.י. בע"מ



07.04.94

לכבוד
אדריכל אלי כהן ✓
ול"ל-מינהל מחוז דרום
משרד הפנים
ת.ד. 68
כאר-שבע

, א.נ.

הנדון: ת.ב.ע 3/במ/3 - מעון עולים/הוסטל-רובע ט', אשדוד

בהמשך למכתבך מיום 3/3/94, ובהמשך לפגישת מר עמית זאב עם גב' אהובה פלג ממשרד הפנים, להלן הפרוט המבוקש:

1. הפרויקט מסווג כמגורים מיוחד. המכנה מיועד למשפחות חד-הוריות ועולים חדשים, וכולל דירות קטנות יחסית ושרותים משלימים.

2. הדירות הינן בנות 2 עד 3 חדרים לפי ההתפלגות הבאה:

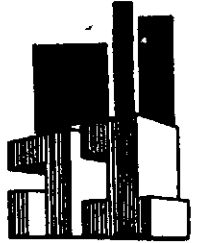
דירות בנות 2 חדרים:	26 דירות	כ- 52 מ"ר כ"א
	2 דירות	כ- 56 מ"ר כ"א
	<u>2 דירות</u>	כ- 58 מ"ר כ"א

סה"כ 30 דירות

דירות בנות 3 חדרים:	72 דירות	כ- 67 מ"ר כ"א
	8 דירות	כ- 69 מ"ר כ"א
	<u>4 דירות</u>	כ- 75 מ"ר כ"א

סה"כ 84 דירות

סה"כ בפרויקט 114 דירות.



3. בשטחים המשותפים יהיו שירותים לדיירים כגון: קבלה, אחזקה, משרדי הנהלה, מכבסה אוטומטית, מועדון + קפטריה, שרותים רפואיים.

4. הפרויקט יתופעל ע"י חברת ניהול ואחזקה.

בכבוד רב

בינוי והשקעות ש.ט.א.י. בע"מ

עוֹחֵקִים:

מר חזי בלשטיין-מהנדס העיר אשדוד
גב' אהובה פלג -משרד הפנים ירושלים
אדר' עמוס המרמן-אדריכל מחוז ירושלים ממ"י
אדריכל ט. לייטרסדורף-לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים