



מבוא

תכנית זו מטרתה היא לממש את העברת זכויות הבנייה ויחידות דיור שאושרה בוועדה המקומית ממגרש ברובע ז' אשדוד.

לחלקה 13 בגוש 2194 - רובע יא' נוסף 32 יח' דיור, ביחד עם ה-72 יח' הקיימות נקבל בסה"כ 104 יח' דיור

צפיפות יחידות דיור לאחר תוספת היחידות תהיה כדלקמן: 5.613 דונם / 104 יח' = כ-18.5 יח' דיור לדונם, מצב דומה למגרשים עם מבנים בני 13 קומות.

אי לכך יתקבל מצב דלהלן: המבנה הראשון של 9 קומות (כיוון דרום) יעבור ל-11 קומות + מילוי חלק בקומת ביניים וחמבנה השני (שבכיוון צפון) של 9 קומות יעבור ל-15 קומות + מילוי חלקי בקומת ביניים.

קבוצת הבניינים הגבוהים ובעלי מראה ארכיטקטוני ייחודי תתרום ליופיו של האזור במיוחד בגלל קירבת המגרש המיועד לאזור המרינה שהולך ומתפתח וביחד יהוו חזית חדשה לעיר אשדוד ומראה מרשים לאלה שיגיעו לעיר דרך הים. תוכנית זאת עולה בקנה אחד עם צו השעה המורה על בניה לגובה רב.

התוכנית תאפשר בנייה בסטנדרטים גבוהים (הן מבחינת רמת המבנה והן מבחינת רמת הסביבה) אשר תשביח את האזור כולו.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
אישור תכנית מס. 38/מ/96
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4/8/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 38/מ/96
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4409
מיום 16/5/96

תוכנית מפורטת מס' 38/111/03/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 36/111/03/3
רובע י"א - אשדוד

תוכנית מפורטת מס' 38/111/03/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 36/111/03/3
רובע י"א - אשדוד

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 38/111/03/3.
שינוי לתכנית מפורטת מס' 36/111/03/3 - רובע י"א - אשדוד.
2.

מחוז:	הדרום
נפה:	אשקלון
מקום:	אשדוד - רובע י"א
נוש:	2194
חלקה:	13 (להלן המגרש)
בעל הקרקע:	אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ רוג'וזין 21 - אשדוד - טל' 08-544572
יזם התכנית:	אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ
המתכנן:	אדריכל וולטר שינקמן - רח' הר גלעד 7 אשדוד טל' 08-654181
שטח התכנית:	כ-6000 מ"ר
3. מסמכי התכנית: התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט) - ונספח שינוי מנחה בלבד מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו כל ההוראות של התכנית 36/111/03/3 למעט ההוראות שנקבעו לעיל - במקרה של סתירה בין התכניות תכרענה הוראות תכנית זו.
5. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. מסרת התכנית:
א. יצירת מסגרת תכנונית להגדלת יח' דיור באזור מגורים מיוחד ע"י שינוי בזכויות בניה.
ב. לשנות גובה הבניינים מ-9 קומות ל-11 ו-15 קומות עם מילוי חלקי של קומות הבניים (2 דירות בכל בנין)
7. ייעודי הקרקע: אזור מגורים מיוחד (מבנים בני 11 עד 15 קומות + מילוי חלקי בקומת הביניים).

8. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים

יעוד	מס' בנינים	גובה בנין	מס' יח' דיור	סה"כ יח' דיור במגרש	%בניה בקומה	סה"כ % בניה	מרחק בין בנינים	קן בנין קדמי	קו בנין צדדי
אזור מגורים מיוחד	2	9 ק' * ע"ע	36	72	שטח עקרי בקומה 17%	סה"כ עקרי 150%	יקבע בתוכנית בינוי	כמסו מן	1/3 מגו בה
					שטח שרות מתחת למפלס הכניסה לכל בנין מעל מפלס הכנסה 2.7% לכל קומה בבניין	סה"כ שטחי שרות 36% לכל בנין			
								בתשריט	הבנין או כמסו מן

1. ניתן יהיה לבנות קומת ביניים בהתאם לשיפועי הקרקע, אשר תכלול שירותים לדיירים, ומלבד שלא תעלה על 60% משטח הקומה שמעליה.

2. ניתן יהיה לבנות חדר עלית גג, מתוך הדירות שבקומה 9 בשטח של 20 מ"ר (מתוך אחוזי הבנייה) בתנאי שלא יבלטו מגרעין הבניין.

** כולל שטחי שרות מותרים בקומת הקרקע ובקומת ביניים לשירותים, ומלבד שלא יעלו על 60% משטח הקומה שמעליה.

9. טבלת זכויות בנייה מצב מוצע

=====

מס' יחיד דיור	מס' קומות		קרי בבין			סה"כ שירות	סה"כ עיקרי	זכויות בבית			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
								מיקום	למטרות עקירות	למטרות שירות			
	דרום	צפון	ק	צ	א								
104	11 קומות + ק. בניים	15 קומות + ק. בניים	כמסומן בתשרים			80%	230.7	150 מ"ר לכל קומה בכל בניין	17% לקומה 230.7% סה"כ	מקל הקרקע	5613 מ"ר	13	מגורים מיוחד
	חניה	חניה				100%		100%		מתחת לקרקע			

10. תניה: מתרון התניה יהיה בהתאם להוראות תכנית מתאר אשדוד.

11. הבחירות כלליות לתשתית:

1. הספקת חשמל: אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל כפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.
2. הספקת מים: תהיה מרשת אספקת המים של עיריית אשדוד.
3. ביקור: תכנית ביקור המגרש תאשר על ידי הוועדה המקומית לפני הרצאת היתר בניה תוך השתלבות במערכת הביקור לבין מערכת הביוב.
4. כיבוי אש: הידרנטים יותקנו במקומות ובמספר לפי הוראות הרשות המוסמכת.

12. תנאים למתן היתר בנייה: תנאי בנייה ייכתבו ע"י תכנית כיבוי שתאשר ע"י הוועדה המקומית.

13. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

14. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

תתימות:

תאריך: 10.3.96

"אורן הסלע"
בניה והשקעות בע"מ

ד"ר יצחק
אדריכל
מס' רשיון 36832