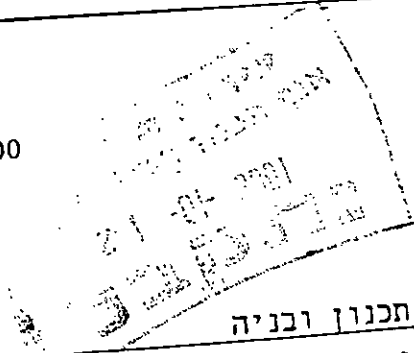


900-2322

17.12.00



על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראות שעה) תשי"ן - 1990 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

9

תכנית מפורסת מסי 3/מק/2050 המהווה שינוי לתכנית מסי 3/במ/17 -
רובע סיטי מזרח, לתכנית מסי 3/101/02/62 ולתכנית מסי 3/101/02/20.

הירזם : יעקב (גיק) קאופמן בע"מ, ראבי -חברה קבלנית לבנין בע"מ

בעל הקרקע : מ.מ.י.

המתכנן : ישראל פייג - אדריכל

תאריך : דצמבר 2000

ועדה מקומית 532/א
אישור תכנית מסי 3/מק/2050
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשטח מסי 200024 תאריך 23/11/00

אד"ר בני מגרון
מ"מ בת"מ
הוועדה המקומית
לכינון ולבניה אשדוד

Handwritten signature

במיגרש מסי 26 המיועד למיבני מגורים ומיסחר נוצלו רק חלק מזכויות הבניה. בחלק המערבי של המיגרש מתוכנן ע"י היזם מיבנה שמטרתו לתת מענה לדרישה של אוכלוסיה קשישה של עולים לפתרון מגורים. מאחר ואוכלוסיה זו אינה נזקקת למיבני ציבור שכונתיים כגון בתי ספר וגני ילדים, לא צפויה השפעה שלילית בהוספת מיבנה מסוג זה בשכונה.

התכנית באה להוסיף במיגרש מסי 26 בנין בן 80 יחידות דיור בשטח מירבי של 50 מ"ר ליחידה (כולל מיקלוט) ומתחתיו מתוכנן מרתף חניה, כל זאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המקוריות במיגרש במסגרת תיקון 43 סעיף 62א (א) (8) וכמו כן מאפשרת התכנית להגביה גובה קומות מירבי במיגרש מ-12 ל-14 קומות ע"פ תיקון 43 סעיף 62א (א) (5) (9).

ישראל פייג - אדריכל
ישעיהו 19, ת"א
70 6048070 03

ישראל פייג

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מסי 3/מק/2050 שינוי לתכנית מסי 3/במ/17, לתכנית מסי 3/101/62 ולתכנית מסי 3/101/20 (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. 8_ זפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן: "התשריט").

ג. תשריט נספח בינוי מנחה מחייב מבחינת קרי הבנין, העמדה במיגרש,

וגובה וערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח בינוי).

ד. נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:250.

3. מקום התכנית :

מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

גושים : גוש 2073 , חלקות (חלק) : 2, 3, 4, 19, 84

מיגרש : 26

4. גבולות התכנית :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

5. שטח התכנית :

10.665 דונם.

6. תחולת התכנית :

כמסומן בתשריט ומתואר במיקרא.

7. יוזם התכנית :

יעקב (גיק) קאופמן בע"מ

חבי ראבי -חברה קבלנית בע"מ, גילגוליה - 45850, סלי 03-9396282

8. בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

9. מתכנן התכנית :

ישראל פייג - אדריכל, רחי ישעיהו 19 ת"א - סלי 03-6049070

Handwritten signature

10. מסרת התכנית :

- א. יצירת מסגרת תכנונית המשנה את מספר יחידות הדיור במיגרש ע"י שינוי מספר יחידות הדיור במגרש מ-181 יחיד ל-171 יחיד ו-80 יחיד קטנות שגודלן עד 50 מ"ר (כולל פתרון מקלוט) ובסה"כ 251 יחיד במיגרש לפי תיקון 43 סעיף 62א (א) (8).
- ב. הגבהת גובה קומות מירבי במיגרש מ-12 קומות ל-14 קומות לפי תיקון 43 סעיף 62א (א) (5) (9).

11. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו כפופה לתכניות מסי 3/במ/17, מסי 62/101/02/3, ומסי 20/101/02/3 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

12. קווי בנין :

הכל לפי המסומן בתשריט.

13. חניה :

פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש. בבנייני המגורים A, B, C לפי 1 מקום חניה ליחיד ע"פ התכנית הקיימת. עבור מבנה מגורים D יוקצו 1.5 מקומות חניה לכל יחיד.

14. תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שטח אשר תאושר בועדה המקומית. שינויים לתכנית הבינוי יאושרו בועדה המקומית.

15. תשתיות חשמל :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

ע"פ

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' מי	3.5 מ' מי
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מי	6 מ' מי
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ' מי
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ' מי

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים

דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקוים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקליים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקוי תיקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

Emil

16. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
 רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עלית.
 רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך
 הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות
 הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז
 הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המיגרשים
 ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות
 הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
 בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל
 תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה
 הפנימיות

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני
 תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או
 במיגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית
 שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

17. מערכות ותשתיות :17.1 ניקוז ותיעול :

השטח יתוכנן ויבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות.

17.2 ניקוז ותיעול :

מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתאום עם הרשויות
 המוסמכות.

Em B/10

18. זכויות בניה - מצב קיים :

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש נטו בד'	שטח מגרש לחישוב זכויות בניה	מס' שטח בניה מכסימלי	שטח שירות מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	שטח בניי מקסימלי בקומת קרקע	קוי בנין	מס' קומות מכסימלי	מס' יחידות דיור מכסימלי
איזור מגורים מיוחד א'	26	10.665	12.8	170 % (1)	6550 (2)	3500 (3)	40 % (4)	כמפורט בתכנית הבינוי	12 (3)	181

שטח מסחרי נטו : עד 2600 מ"ר

- הערות :
- (1) שטח בניה מכסימלי משטח מגרש לחישוב זכויות בניה.
 - (2) שטחי שירות ע"פ תכנית מס' 62/101/02/3 -1.
 - (3) שטחי שירות עבור חניה תח קרקעית עד גבולות המגרש ע"פ תכנית מס' 62/101/02/3.
 - (4) שטח בניי מקסימלי בקומת הקרקע משטח המגרש נטו.

19. זכויות בניה - מצב מוצע :

היעוד	מס' מגרש	שטח המגרש (דונם)	שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת	שטח שירות מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	סה"כ שטח מותר לבניה עיקרי + שירות (מ"ר)	תכנית מירבית %	קוי בנין מעל (2) לקרקע	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' יחידות דיור מכסימלי
איזור מגורים מיוחד א'	26	10.665	170% (21760 מ"ר)	6550 (5)	3500 (1)	31810	40	קוי בנין מתחת לקרקע	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	171 יח"ד + 80 יחידות דיור (3)
								כמפורט בתשרית	14 (4)	1

שטח מסחרי נטו : עד 2600 מ"ר

- (1) שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ישמשו כחניה, מערכות טכניות ושטחי שירות אחרים.
- (2) קוי בנין לחניון מתחת לכניסה הקובעת עד לגבולות המגרש.
- (3) גודל יחידת דיור מתוך 80 יחידות הדיור, לא יענה על 50 מ"ד כולל פתרון מימקוט.
- (4) כאחר הקנה במספר קומות בבנין A בהתאם לנספח הבינוי.
- (5) ובסה"כ 1000 מ"ד יתוכננו נחדרי: שירות לדירים.

ישראל פייג - אדריכל
 ישעיהו 19 תל א
 08-8049070

אדריכלות

אין לנו התנגדות על
 רשויות התכנון ה-
 אין בה כדי להקנות
 בשטח התכנית כל
 בנינו, ואין החיבתנו זו במה שקובץ הסכמה על בעל השטח
 הנדרש ו/או כל דבר שיהיה עליו כל הווה והעתידי כל אי
 למען הסר ספק מוטלת בזה כל אש נעשה או ייעשה על ידי הסכם
 בגין השטח הכלול בה, ואין בהחיבתנו על התכנית הסדר או

16-01-2001

הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתרה על וכוונתנו לבטל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח זה או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וש"י כל זמן
 שכן החיבתנו ניתנת אך ורק למעלה מכת הכוונות.

עמוס הנג'ל
 ממ"י - מחוז ירושלים

20. חתימת :

יעקב עניק
 קאופמן בע"מ

חתימת בעל הקרקע :

יעקב עניק
 קאופמן בע"מ

רא"י חבי קבלנית לפנ"ן בע"מ
 ח.פ. מס' 1-153536-51
 פל: 03-9396282-03 פקס: 03-9396285-03

חתימת הירזם

ישראל פאג - אדריכל
 ושעיהו פנ. ת"א
 03-8049070

חתימת המתכנן

א.ב.ת.י