

OK

לשכת המספרים והמחירים
מספר רישוי מס' 07.11.2004
נתקבל

העתק מועדון
8.11.04

עיריית אשדוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה

רובע קרית מע"ר דרום
תכנית מפורטת מס' 11/113/03/3

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/113/03/3

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מלגה) לתכנון ובניה
החליטה בשיבה מס' 106/0002/01 מיום 14/03/04
לאשר את הבקשה שלני לתת
תוכנית זו תיקרא תאריך 28.10.04
יו"ר ועדת מניע עדים א.א

מס' 12/110/04

מספר רישוי מס' 07.11.2004
תוקף הרישוי יחידה מס' 11/113/03/3
מספר תכנית 11/113/03/3
תאריך 9/8/04
סמכויות להכין

הודעה על אישור הכרזת מס' 11/113/03/3
כחוקמה בילקוט הפרסומים מס' 355

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשויות ופקוח
28-10-2004
נתקבל

אדרי חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

אדרי בני מדמן
מחוסם העיר
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



הועדה משפטי
8.11.04

דף מבוא

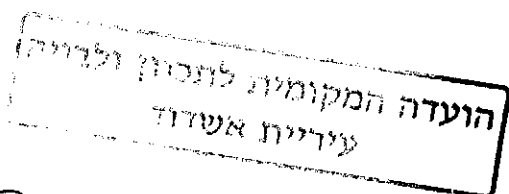
קרית מע"ר דרום ממוקמת מעברו הדרומי של כביש G החוצה את אזור המע"ר ומתחבר למרינה ממערב.

הקריה מתוכננת ל- 1620 יח"ד על שטח של כ- 277 דונם. הכניסות לקריה הן המשך לכבישים הראשיים ברובעים הגובלים מצפון קרית מע"ר צפון, מדרום רובע יא', וממזרח סיטי מגורים. כבישים אלה מתחברים לכביש טבעת המקיף את הקריה וממנו נגישות למתחמי המגורים הממוקמים בהיקף.

הכניסה הדרומית מובילה לככר רחבה המוקפת בחלקה הצפוני ע"י מרכז מסחרי ואזרחי לשרות אוכלוסית הקריה ודרכו מעבר לציבור לאזור מוסדות החינוך והתרבות הממוקמים בתוך הטבעת. שאר המוסדות מחולקים בשני מוקדים נוספים המאפשרים גישה קרובה ממבני המגורים. הפינה הצפון מזרחית של הקריה הוקפאה לתכנון בעתיד למטרות על עירוניות.

פתרונות החניה למגורים תוכננו בתחום המגרשים ע"י חניות עליות ותת-קרקעיות, וזאת על מנת להרחיב ולפתח את שטחי הירק בתוך אזורי המגורים. המגרשים הגובלים בככר הצפון מערבית הנם למגורים מדורגים עם קולונדות מסחריות בחזית המשלימות את עיצוב הככר.

פסי ירק מתוכננים להולכי רגל ולמעבר תשתיות, ומחברים בין הריאות הירוקות הפזורות בתוך אזורי המגורים.



© 2004

השתק משרדי
8.11.04



תכנית מפורטת מס' 11/113/03/3 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים שינוי לתכנית מס' 9/113/03/3

1. שם התכנית :

2. נתוני התכנית :

- מחוז : הדרום.
- נפה : אשקלון.
- מקום : אשדוד - קריית מע"ר דרום.
- רובע : קריית מע"ר דרום.

גושים וחלקי גושים גוש - 2019 - חלקה 33 חלק מחלקה 32.
חלקות וחלקי חלקות : גוש - 2072 - חלקה 61
וחלקי חלקות 13, 14, 35, 60.
גוש - 2304 - חלק מחלקה 1.

מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד.
מינהל מקרקעי ישראל.
קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ.

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ועיריית אשדוד.

עורך התכנית : אבי מאיר - אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 17606
רח' ריב"ל 18, תל-אביב 67778.

שטח התכנית : 277.717 דונם

3. מסמכי התכנית :

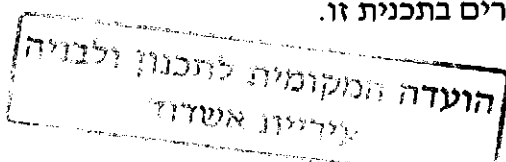
- א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
- ב. תשריט בק.נ.מ. 1:1250 (להלן התשריט),
- ג. נספח בנוי מנחה בק.נ.מ. 1:1250 (להלן הנספח הבינוי).
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה (להלן נספח תנועה).
- ה. נספח הנחיות מיגון ביוב (להלן נספח הביוב).

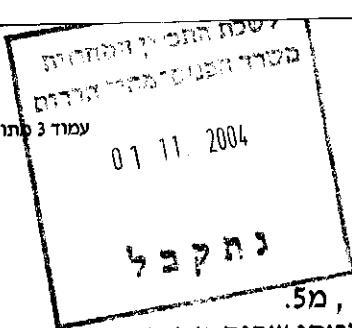
4. יחס לתכנית הראשית : התכנית משנה את תכנית מס' 9/113/03/3 בתחום גבולות תכנית זו, בהתאם לתשריט חלוקה מס תח/239 וכפופה לתכנית מתאר אשדוד ולתיקוניה.

5. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית :

- 6.1 תכנון מחדש לרובע קריית מע"ר דרום על ידי איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- 6.2 שינויים ביעודי קרקע, זכויות הנחיות ומגבלות בניה.
- 6.3 שינוי בכמות יחידות הדירור מכ - 350 יח"ד על שטח של כ - 53 דונם, על פי התכנית המאושרת, ל - 1620 יח"ד על שטח של כ - 135 דונם למגורים בתכנית זו.





Handwritten signature and date: 8.11.04

7. תכליות ושימושים:

7.1 אזור מגורים ג'

מגרשים מס' 21, 20, 19, 15, 12, 11, 10, 7, 6, 5 מ' - ויכללו שטחים עיקריים, שיטחי שרות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ועל קרקעיים למחסנים, חדרי מדרגות, מבואות, חדרים ומתקנים טכניים, כמו כן מצללות כפי שמופיע בתכנית מתאר למצללות מס' 98/101/02/3, וכפי שיופיע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הוועדה המקומית- כמוזכר בסעיף 15.

7.2 אזור מגורים מיוחד

מגרשים מס' 25, 24, 23, 22, 14, 13, 9, 8, 4, 3, 2, 1 מ' - ויכללו שטחים עיקריים, שיטחי שרות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ועל קרקעיים למחסנים, חדרי מדרגות, מבואות, חדרים ומתקנים טכניים, כמו כן מצללות כפי שמופיע בתכנית מתאר למצללות מס' 98/101/02/3, וכפי שיופיע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הוועדה המקומית- כמוזכר בסעיף 15.

7.3 אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית

מגרשים מס' 26, 18, 17, 16 מ' אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית התכליות המותרות מגורים, מסחר ומשרדים לפי הפרוט הבא:
(א) מגרש מס' 17:

- (1) קומת קרקע - שטחי מסחר ו/או משרדים עם קולונדה מקורה לחזית הרחוב (בין בנייני המגורים).
- (2) בנייני מגורים עם מבואות כניסה גבוהות לגשר על הפרשי הגובה במגרש.
- (3) מתחת לקרקע מרתפים ב - 3 מפלסים למטרות מחסנים, מתקנים וחדרים טכניים וחניה המשרתים את המגורים והמסחר.

(ב) מגרש מס' 26 - קומת קרקע מסחר ו/או משרדים. בחזית קומת המסחר קולונדה מקורה. מעליה קומת ביניים מפולשת לשטחי שרות בלבד עבור מתקנים טכניים ומעליה קומות מגורים. מתחת לקרקע מרתף למטרות מחסנים, מתקנים וחדרים טכניים. החניה העילית והתת-קרקעית מיועדות למגורים ולמסחר.

(ג) מגרשים מס' 16, 18 מ' קומת קרקע חזית מסחרית (מסחר ו/או משרדים) מלווה בקולונדה מקורה המשלימה את תכנון הככר מדרום מזרח. מעליה קומת ביניים לשטחי שרות עבור מחסנים, מתקנים וחדרים טכניים. מעליה קומות המגורים. מתחת לקרקע מרתפים לחניה, מחסנים, מתקנים וחדרים טכניים.

(ד) השימושים המותרים למסחר:
חנויות למסחר קמעוני מכל סוגיו, מסעדות ובתי קפה. כל האמור לעיל בתנאי שהשימושים לא יהוו מיטרד כלשהוא לסביבה עפ"י שיקולה הבלעדי של הוועדה המקומית.

(ה) השימושים המותרים למשרדים:
משרדי ממשלה, משרדי עירייה ורשויות, בנקים, דואר ומשרדים שונים.

7.4 דרכים משולבות

מגרשים מש 1 ו-מש 2 יהיו דרכים משולבות. המגרשים יתוכננו כשטחי ירק ופינות ישיבה וכן לתשתיות עליונות ותת-קרקעיות ועם אפשרות כניסת רכב שרות בלבד (לצורך תחזוקה, פינוי אשפה וכו')

הוועדה המקומית לתכנון ולמרחב

עיריית אשדוד

~~העסק משודד~~
8.11.04

אזור מסחרי 7.5

7.5.1 במגרשים מס' 1 ומס' 2: באזורים אלה יותר מסחר לשרותים שכונתיים. חנויות למסחר קמעוני מכל סוגיו. לא יותרו משרדים באזורים אלה.

שטח לבניני ציבור: 7.6

מגרשים מס': מצ2, מצ3, מצ4, מצ5, מצ6, מצ7, מצ8, מצ9

השטח מיועד לבניני ציבור כמפורט להלן: מוסדות חינוך, דת, תרבות רווחה עפ"י תכנית מס' 78/101/02/3, הכוללים שטחי שרות, מעל ומתחת לפני הקרקע, למחסנים, מתקנים וחדרים טכניים, מעברים וחדרי מדרגות.
במגרש מצ9 יוקצה מקום להסטת מתקני קידוח נקז חופי "אשדוד 19".

שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) 7.7

מגרשים מס': צפ1, צפ2, צפ3, צפ4, צפ5, צפ6, צפ7, צפ8, צפ9, צפ10, צפ11, צפ12.
לא תותר כל בניה בשצ"פ למעט התכליות המותרות:
ככרות גנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות ככרות, גני נוי, שבילים להולכי רגל ומתקני גן.
מגרשי משחקים וספורט - לא מקורים.
מתקני ספורט ונופש ציבוריים - לא מקורים.
תשתיות עליות ותת-קרקעיות.
פרט לני"ל לא תותר כל חניה בשצ"פ.

חניה ציבורית 7.8

מגרשים מס': חצ1, חצ2.
התכליות המותרות: חניה לא מקורה וגינון, תשתיות עליות ותת-קרקעיות.

זכות מעבר לציבור/רכב: 7.9

במגרשים מס' 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 26 תובטח זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב. זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

דרכים: 7.10

דרכים קיימות ומוצעות ישמשו למעבר וחנוית כלי רכב, להולכי רגל וכן למעבר תשתיות עליות, תאורת דרכים, תמרור וגינון.

לשכת האוכמן הימנהוית
משרד הפנים - כתיב הדואר
01.11.2004
נ ת ק ב ל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת התכנון והקונסטרוקציה
מסדר הפעולה מס' 4/113/03/1 מאושרת

01.11.2004

נתקבל

דניאל משרדני
8.11.04

טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים:

מס' מגרש	שטח בדונם	צבע בתשריט	יעוד	הערות
55	35.0 דונם	צהוב מותחם בחום	מלונאות ונופש	
56	28.87 דונם	כתום מותחם בכתום כהה	מגורים מיוחד	
7ה	9.5 דונם	כתום מותחם בכתום כהה	מגורים מיוחד	
8ה	15.0 דונם	כתום מותחם בכתום כהה	מגורים מיוחד	
מ7א	1.845 דונם	אפור מותחם באפור כהה	מסחר	
מ8א	3.706 דונם	אפור מותחם באפור כהה	מסחר	
מ8ב	3.123 דונם	אפור מותחם באפור כהה	מסחר	
9מ	13.0 דונם	אפור מותחם באפור כהה	מסחר	
10מ	10.5 דונם	אפור מותחם באפור כהה	מסחר	
א3	11.0 דונם	חום מותחם בחום כהה	מבני ציבור	
א4	9.0 דונם	חום מותחם בחום כהה	מבני ציבור	
א9	72.516 דונם	אלכסוניים בכתום	תכנון בעתיד	

תקש חכנית נפרדת ועד אישורה יחולק החזקות
חכנית 3/113/03/1 מאושרת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה למגורים - מצב מוצע 8.11.04

על-פי תוכנית 12
מספר הפנים מהווה
07.11.2004

יעוד השטח	מספר מגרש	שטח המגרש ברום	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר										
			מיקום כבנון	שטחים עקריים	שטחי שרות		סה"כ לכל חלקי כלל במ"ר	תכנית מירבית	מס' קומות מעל מפלס הכניסה חקובעת	מס' קומות מטרות מפלס כניסה חקובעת	מס' קומות מטרות מפלס כניסה חקובעת	מס' קומות מטרות מפלס כניסה חקובעת	מס' קומות מטרות מפלס כניסה חקובעת
					בקומות המגורים ובקומות הכניסה לבנין	היתר מותרת לפלס כניסה חקובעת							
מגורים ג'	מ5	0.873	מפלס הכניסה חקובעת	750	180	-	930	290	5	1	6	8	1250
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	260	60	-	320						
	מ6	1.635	מפלס הכניסה חקובעת	1500	360	-	1860	580	5	1	6	2500	
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	520	120	-	640						
	מ7	1.732	מפלס הכניסה חקובעת	1500	360	-	1860	580	5	1	6	2500	
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	520	120	-	640						
	מ10	1.953	מפלס הכניסה חקובעת	1500	360	-	1860	580	5	1	6	2500	
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	520	120	-	640						
	מ11	1.750	מפלס הכניסה חקובעת	1500	360	-	1860	580	5	1	6	2500	
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	520	120	-	640						
	מ12	1.825	מפלס הכניסה חקובעת	1500	360	-	1860	580	5	1	6	2500	
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	520	120	-	640						
מגורים ג' מיוחד	מ15	2.831	מפלס הכניסה חקובעת	2250	540	-	2790	870	5	1	6	24	3750
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	780	180	-	960						
	מ19	3.541	מפלס הכניסה חקובעת	2250	540	-	2790	870	5	1	6	24	3750
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	780	180	-	960						
	מ20	6.786	מפלס הכניסה חקובעת	4500	1080	-	5580	1740	5	-	5	36	5580
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	-	-	-	-						
	מ21	3.446	מפלס הכניסה חקובעת	2250	540	-	2790	870	5	1	6	24	3750
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	780	180	-	960						
	מ1	7.567	מפלס הכניסה חקובעת	12780	3360	-	16140	1740	11	-	11	108	19542
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	-	567	2835	3402						
	מ2	9.444	מפלס הכניסה חקובעת	12780	3360	-	16140	1740	11	1	12	112	20308
			מרתף מפלס הכניסה חקובעת	520	708	2940	4168						
מ3	11.960	מפלס הכניסה חקובעת	15085	3970	-	19055	2030	11	1	12	132	24013	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	650	843	3465	4958							
מ4	1.709	מפלס הכניסה חקובעת	1960	520	-	2480	435	7	1	8	17	2640	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	130	30	-	160							
מ8	11.334	מפלס הכניסה חקובעת	15085	3970	-	19055	2030	11	1	12	132	24013	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	650	843	3465	4958							
מ9	9.781	מפלס הכניסה חקובעת	11860	3000	-	14860	1740	11	1	12	106	19180	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	780	740	2800	4320							
מ13	1.697	מפלס הכניסה חקובעת	1960	520	-	2480	435	7	1	8	17	2640	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	130	30	-	160							
מ14	10.970	מפלס הכניסה חקובעת	13360	3520	-	16880	1740	10	-	10	120	21940	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	1040	870	-	5060							
מ22	1.638	מפלס הכניסה חקובעת	2305	610	-	2915	435	8	-	8	19	2915	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	-	-	-	-							
מ23	1.632	מפלס הכניסה חקובעת	2305	610	-	2915	435	8	-	8	19	2915	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	-	-	-	-							
מ24	6.311	מפלס הכניסה חקובעת	13120	3440	-	16560	1160	18	1	19	116	20854	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	520	729	3045	4294							
מ25	6.243	מפלס הכניסה חקובעת	13120	3440	-	16560	1160	18	1	19	116	20854	
		מרתף מפלס הכניסה חקובעת	520	729	3045	4294							

(1) גובה הבניה המקסימלי לא יעלה על 59.5 מ' מעל פני השטח והינו כולל את קומת המתקנים וחדרים טכניים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

01.11.2004

טבלת אזורי, שימושים ומגבלות בניה למגורים ומסחר - מצב מוצע

קווי בנין	קווי בנין				מס' קומות				מס' שטח בניה לכל הקומות במ"ר	הקפי בניה מירביים במגורש עבור מסחר במ"ר				הקפי בניה מירביים עבור מגורים במ"ר				שטח המגורש שטח בידום	מספר מגורש	טבלת אזורי
	מס' קומות		מס' קומות		מס' קומות		מס' קומות			מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות			
	א	ב	ג	ד	א	ב	ג	ד												
מגורש	14	1	11	2	1	1790	15940	1610	700	1160	450	64	9600	2000	7600	5.435	162	מגורש		
מסחר	14	1	12	1	3	9380	54020	3350	4800	1350	2000	210	31410	6540	24870	11.912	172		מסחר	
מגורש	14	1	11	2	1	1790	15940	1610	700	1160	450	64	9600	2000	7600	4.942	182	מגורש		
מסחר	10	1	7	2	1	2500	24316	5380	3600	3880	1500	72	10800	2160	8640	6.846	262		מגורש	

(1) גובה הבניה המקסימלי לא יעלה על 59.5 מ מעל פני השטח והיגו כולל את קומת המתקנים וחדרים סנייים.

טבלת אזורי, שימושים ומגבלות בניה לאזור מסחרי - מצב מוצע

קווי בנין	קווי בנין				מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	הקפי בניה מירביים במגורש ב - %				שטח המגורש שטח בידום	מספר מגורש	טבלת אזורי	
	מס' קומות		מס' קומות					מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות				מס' קומות
	א	ב	ג	ד											
מגורש	1	1	1	1	1	50	10	40	50	10	40	0.782	102	מגורש	
מסחר	1	1	1	1	1	50	10	40	50	10	40	0.637	202		מסחר

החלטת הוועדה לתכנון ולבניה
ועדת אשדוד

~~משרד המבנה~~
8.11.04

הנחיות מיגון לקידוח נקז חופי "אשדוד 19"

9.

עפ"י הנחיות נציבות המים ומשרד הבריאות - השטח שברדיוס 50 מ' סביב הקידוח המוגדר כאזור מגן ב' (מסומן בתשריט) - אסור בבניה כל שהיא מעל ומתחת לפני הקרקע, למעט מתקני הקידוח עצמו. שטח ברדיוס של 100 מטרים סביב הקידוח המוגדר כאזור מגן ג' (מסומן בתשריט) מחייב הגנה מיוחדת על קווי הביוב - עפ"י הנחיות משרד הבריאות ועפ"י הפרט שיואשר על ~~הד~~ ~~האזור~~ זה קווי ביוב יהיו קווים רציפים מ - PE לחץ 10 אטמ' (פקסגול או מריפלקס במוטות) עם סרט אדום מעליו. השוחות תהיינה עם תחתית יצוקה ומצמדי איטוביב. מחייב הגנה מיוחדת על קווי הביוב - עפ"י הנחיות משרד הבריאות ועפ"י הפרט שיואשר על ידו, לעת מתן היתר בניה.

משרד המבנה
01 11 2004
נתקבל

הנחיות בריאות

10.

- 10.1 תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצול משק או אזור פריקה וטעינה.
- 10.2 תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל גג הגבוה ביותר בבנין.
- 10.3 יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
- 10.4 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים. אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

הנחיות איגוד ערים לאילנות הסביבה

11.

- 11.1 בבניינים המשלבים מסחר ומגורים יתוכננו חדרי אשפה נפרדים לקומת המסחר ולקומת מגורים.
- 11.2 בבניינים שגובהם מעל ל - 9 קומות, סילוק האשפה מהדירות ייעשה באמצעות צינור אשפה אנכי.
- 11.3 ניקוז - בחצרות המבנים ייעשו סידורים, בכדי לאפשר חלחול מרבי של מי נגר עילי בתוך תחומי המגרש.
- 11.4 במבנים ציבוריים, במידה ותותקנה מערכות מיזוג אויר מרכזיות, הן יבנו בשיטה של קירור אוויר, להשגת חסכון במים.
- 11.5 בחניונים תת-קרקעיים לכלי רכב, יתבצעו סידורי אוורור להבטחת 6 החלפות אוויר בשעה.

חניה:

12.

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.

תשתיות:

13.

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים - וכל אלו לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

רשתות אספקת החשמל, התקשורת והכבלים וכו' תהיינה תת-קרקעיות, תחנות טרנספורמציה תהיינה בשטחים הציבוריים הפתוחים ובתאום עם חברת החשמל והועדה המקומית.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

עמוד 10 מתוך 12
 מספר תעודת זהות
 מספר תעודת זהות
 07.11.2004

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 א.נ.ס.פ.
 8.11.04

13.1 הוראות בינוי ופיתוח:

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

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 והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

13.2 אספקת מים - יש לספק מים בכמות ובלחץ מספיקים לפעולת העסקים באיכות מי שתיה. עסקים עם סיכוי לזיהום מערכת אספקת המים צריכים להתקין מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בעל אזור לחץ מופחת (מז"ח) בראש מער' אספקת מים, לפני איכלוס המבנים.

13.3 מערכות ביוב - מערכת הביוב המרכזית תבוצע עפ"י הוראות הל"ת. הביוב יוסדר ע"י חיבור אל מערכת טיפול השפכים המרכזית של העיר אשדוד תוך התאמת כמות ואיכות השפכים עם תכנית אב לביוב מעודכנת ומאושרת ע"י הרשויות המוסמכות.

13.4 "ניקוז" - בחצרות המבנים יעשו סידורים בכדי לאפשר חילחול מירבי של מי נגר עילי בתוך תחומי המגרש.

14. תנאים למתן היתרי בניה:

14.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית לאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 15.

14.2 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.

14.3 היתרי בניה ינתנו באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פנוי לאתר מוסדר. תנאי לאיכלוס הינו ביצועו המלא של תכניות הסדר התנועה המאושרות.

14.4 תנאי למתן היתר בניה למוסדות חינוך הינו אישור תכניות הסדרי תנועה של תחנות/סובות להעלת והורדת תלמידים, ע"י רשויות התמרור. תנאי לאיכלוס מוסדות חינוך הינו ביצוע המלא של התכניות המאושרות.

14.5 תובטח הפרדה פיזית בין חניה למגורים לחניה למסחר.

14.6 היתרי בניה למגרשים מ- 24, מ- 25, יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה להקמת עגורנים והתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה.

14.7 תנאי למתן היתר בניה במגרשים מ1, מצ2, מס1, חצ1, מצ3, מ7 ו- מצ9 הוא תיאום עם חברת מקורות לעניין דרישות המיגון לקידוח נקז חופי אשדוד 19.

14.8 תנאי להיתר בניה לסלילת דרך מס' 3 יהיה הריסה ופינוי השטח כמסומן בתשריט, והסטת מתקנים שבו אל לתוך המגרש מצ'9, בתיאום עם חברת מקורות (ראה סעיף 7.6).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

Handwritten signature and date: 8.11.04

למגרשי המגורים, בנייני הציבור והמסחר תוגש תכנית עיצוב ארכיטקטונית ע"י בעלי הזכויות במקרקעין הכוללת: תשריט עיצוב החזיתות הראשיות, תכנית בינוי ופיתוח - באישור הועדה המקומית, לפי התנאים דלהלן :-

לשכת אג"מ אשדוד
מס' ת.ת. 113-03-3
07.11.2004
ג. ק. ב. ל.

15.1 תשריט חזיתות ראשיות של המגרשים והקשרם העיצובי והאורבני למתחמים הסמוכים, בקני"מ לפי דרישות מהנדס העיר.

15.2 תכנית בינוי בק.נ.מ. לפי דרישות מהנדס העיר על רקע תכנית מדידה מאושרת שתכלול העמדת מבנים ופיתוח השטחים הציבוריים, השטחים הפרטיים הפתוחים, השטחים הפרטיים, דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל, חניה, כולל דרכי גישה לחניות

תת-קרקעיות - באישור גורמי תחבורה מוסמכים, מיקום מכולות אשפה, טלפונים ציבוריים, ברזי שריפה, תאורה, ריהוט רחוב.

התכנית צריכה להבטיח המשכיות עיצובית עם מגרשים שכנים, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
התכנית תגדיר לפי הצורך חלוקה למגרשי בניה משניים, שלבים, ויחידות מינימליות לביצוע.

15.3 מפרטי העיצוב והפיתוח יכללו חומרי גמר :

(1) לבנינים יהיו ציפויי אבן, אלומיניום, זכוכית (קירות מסך) עמידים בהתחשב בקרבת הרובע לחוף הים.
חומרי הגמר יקבלו אישור מהנדס העיר לפני התחלת הביצוע.

(2) חומרי הגמר לפיתוח (קירות, תומכים, גדרות, ריצופים, ריהוט רחוב וכו') יהיו בהתאם לתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס העיר.

16. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

17. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

18. אחזקה :

מפתחי כל יחידות הביצוע יתחייבו להסדר שמטרתו להבטיח אחזקה שוטפת ותקינה של הרכוש המשותף, כגון: גינון, אחזקה, נקיון, תאורה, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.

19. שלבי ביצוע לדרכים :

מערכת הדרכים הפנימית וחיבורה למערכת העורקית (שד' מנחם בגין, הרצל ועובד בן עמי) תפותח במקביל לפיתוחו של המתחם. תנאי איכלוס למגורים יהיה סלילה בפועל של כל החיבורים במתכונתם המלאה כפי שמופיע במסמכי התכנית.

20. תאריכי ושלבי ביצוע :

15 שנים מיום אישור תכנית זו.

21. עתיקות :

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ע"י יו"ר אשדוד

העירייה
8.11.04

לשכת האכזריות והמחוזות
משרד הפנים-מקומו הדרום
01.11.2004
נח קבל

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנחה שנו תהיה כסופה
לאישור רשויות האכזריות המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים
בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה כל ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
10-10-2004



חתימת בעלי הזכויות בקרקע

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן ב"ח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים**

קלבי.ע.

קבוצת סוני ערים בע"מ

חתימת מגיש התכנית

אבי מאיר
אדריכלים ומתכנני ערים
ח"א, ריב"ל 18, טל. 6885380

חתימת עורך התכנית:

אבי מאיר - אדריכלים ובוני ערים
רח' ריב"ל 18 ת"א, טל': 03-6885380, פקס: 03-6885381

- תאריך:
- 15.10.95, 30.8.95, 21.02.95, 16.01.95, 21.12.94, 03.11.93
 - 30.11.98, 31.03.98, 25.11.97, 01.05.97, 19.11.96, 13.10.96
 - 14.01.03, 25.08.02, 23.01.02, 2.04.01, 20.3.01, 19.2.01, 7.8.00, 1.8.00
 - 17.12.03, 03.12.03, 24.11.03, 19.11.03, 12.10.03, 16.09.03, 09.07.03
 - 06.09.04, 24.08.04, 27.07.04, 18.07.04, 22.02.04, 16.02.04, 20.01.04**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
15.11.2004

Handwritten signature