

לשכת ההכנות המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 07.12.2004  
 נהקבל

לשכת ההכנות המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 26.12.2004  
 נהקבל

מבוא

בעקבות זכיית היזם במכרז של המשרד לקליטת העלייה להתאמת מבנה שימש כמקבץ דיור להשכרה ממשלתית לנוזקי פתרונות דיור, מוצע בזה הוספת ייעוד קרקע בחלקה מס' 10 - גוש 2193 - רובע י"א אשדוד.

הוספת הייעוד "דיור להשכרה ממשלתית" כולל שינויים בשטחי הבנייה המותרים. במקום קיים מבנה שבנייתו הופסקה אשר קיבל היתר בנייה בהתאם לנספח בינוי מאושר. מאחר והאוכלוסייה המיועדת אינה נזקקת למבני ציבור שכונתיים כגון בתי ספר וגני ילדים, לא צפוי מטרה בהוספת ייעוד קרקע מסוג זה בשכונה. השירותים התומכים כגון חדרי חוגים, מועדונים, חדרי אוכל וכד' מתוכננים כחלק מהבניין ויתנו מענה הולם לצרכים המשותפים של הדיירים.

*Holes*  
 26.12.04

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק ההכנות והמנהל השטחית - 1965  
 היעוד המוצע מס' 536/03  
 המידע המפורט להבנת ולבטוח ההליכה  
 ביניהם מס' 18/06/03  
 למשרד א"ח התכנון  
 כמפ"ש ע"מ  
 יחיד האגף המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 536/03  
 כדרכה בילקוט הפרסומים מס' 26/05  
 מיום

לשכת ההכנות המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
26.12.2004  
נתקבל

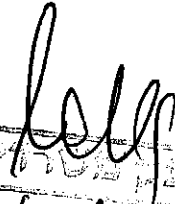
לשכת ההכנות המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
07.12.2004  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי אשדוד

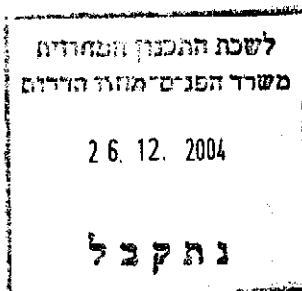
תכנית מפורטת מס' 52/111/03/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 111 / 17' ולתכנית מקומית  
מס' 3 / מק / 2112

אשדוד

  
26.12.04

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 52/111/03/3, שינוי לתכנית מפורטת מס'



17/111/03/3 ולתכנית מקומית מס' 3/מק/2112 (להלן: "התכנית").

2. מקום התכנית: מחוז - הדרום

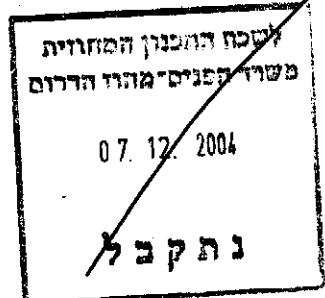
נפה - אשקלון

מקום - אשדוד - רובע י"א - רח' נחל שניר מס' 12-14

גוש: 2193

חלקות: 10, חלק מחלקה 49

מגרש: 10



3. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט").

ג. נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה ומחייב מבחינת קווי בניין, העמדת

הבניין, מס' קומות, ופיתוח וסידורי חנייה, בקני"מ 1:250.


5. שטח התכנית: 3255 מ"ר

6. בעלי הקרקע: נוף ים כחול אזור י"א בע"מ - יגאל אלון 65 - קומה 15 - תל אביב

טל. 03-5612055 - פקס 03-5612456

עיריית אשדוד - הגדוד העברי 10 אשדוד

טל. 08-8545318

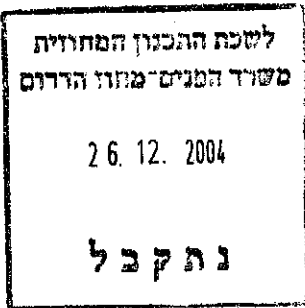
  
26.12.04

7. המגיש: נוף ים כחול אזור י"א בע"מ - יגאל אלון 65 - קומה 15 - תל אביב

טל. 03-5612055 - פקס 03-5612456

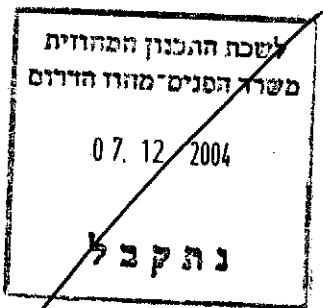
8. עורך התכנית: אדר' וולטר שיינקמן - העצמאות 56 משרד 33 - אשדוד 77452

טל. 08-8650022 - פקס 08-8650023



9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ע"י שינוי ביעודי קרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכנית מס' 17/111/03/3 ב' ותכנית מס' 3/מק/2112 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.



11. תכליות ושימושים:

11.1 אזור מגורים מיוחד – מגרש מס' 10

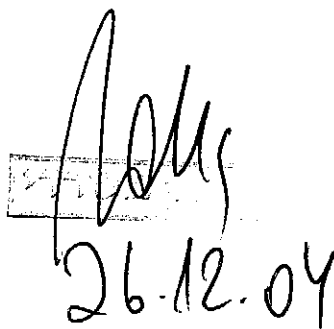
11.1.1 מקבץ דיור להשכרה ממשלתית

המבנה מורכב מיחידות שגודל כל אחת מהן אינה עולה על 36 מ"ר נטו. הבניין ינוהל כמקבץ דיור להשכרה ממשלתית. הזכויות בבניין תייהנה בבעלות לאישיות משפטית אחת בלבד. הבניין יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי. העסק ינוהל ויתחזק בידי גורם אחד בלבד. הבנין לא ירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ואו השכרה אלא במסגרת העברת הזכויות בבניין בשלמותו ולאוחתו יעוד. בקומת הקרקע, בקומה עליונה, במרחבים מוגנים קומתיים ומרתפים ייעודו שטחים לשירותים תומכים לבנין מקבץ דיור להשכרה ממשלתית על יחידותיו כגון: לובי קבלה, משרדים, מועדון תרבות/ מועדון ספורט/ חוגים, חדר רופא/אחות, חדר אוכל, מטבח, מקום לאם הבית. סה"כ שטח השירותים הנילוים מני"ל לא יפחת מ- 300 מ"ר, ע"פ קריטריונים פיזיים של משרד הקליטה ומשהב"ש למקבץ דיור.

11.1.2 דירות רגילות

- א. לאחר הפעלת הפרוייקט עפי החוזה עם משרד הקליטה של 10 שנים לפחות, הפרוייקט יחזור למגורים רגילים עפי העקרון הבא:
1. יחידות המקבץ תאוחדנה ולא תעלנה על 30 יחד'
  2. עם תום החוזה תעמודנה 17 יחד' שהיו בזכויות המקור לרשות היזם למכירה בשוק החופשי.
  3. 13 יחד' הנוספות תשמנה לאחר האיחוד להשכרה בלבד.
- ב. במידה וההתקשרות שנקבעה בחוזה עם משרד הקליטה לא תצא אל הפועל תעמודנה לרשות היזם 17 יחד' למכירה בשוק החופשי כמצויין בתכנית מפורטת תקפה מס' 2112 / 3

11.2 דרכים: זכות מעבר לתנועה רגלית ומוטורית, נטיעות, פיתוח, רחבות, העברת תשתיות עירוניות עלילות ותת-קרקעיות.



לשכת התכנון והמחוזית  
משרד המכס מהוז הררום

26.12.2004

נתקבל

לשכת התכנון והמחוזית  
משרד המכס מהוז הררום

07.12.2004

נתקבל

12. טבלת זכויות בנייה

12.1 מצב קיים

12.1.1 מצב קיים לפי תכנית מס' 3 / 03 / 111 / 17 ב'

מגרש מס'	אזור	קומה	אחוזי בנייה בקומה	מס' קומות	סה"כ אחוזי בנייה בבניין	מס' יח"ד בקומה	סה"כ מס' יח"ד	סה"כ שטח במ"ר
10	מגורים ג'	קומה טיפוסית	עד 33.2%	4	עד 132.8%	6	24	עד 3521.86 מ"ר
	דירת גג תוספת	מ - 17.20		1	17.2%	3	3	מ-456.14 מ"ר
					סה"כ 150%		סה"כ 27	סה"כ 3978 מ"ר

12.1.2 מצב קיים לפי תכנית מס' 3 / מק / 2112

ייעוד המגרש	מס' מגרש	מס' יח"ד	גובה בניין מקסימלי
מגורים ג'	10	17	7 קומות

*[Handwritten signature]*  
26.12.04

12.2. מצב מוצע

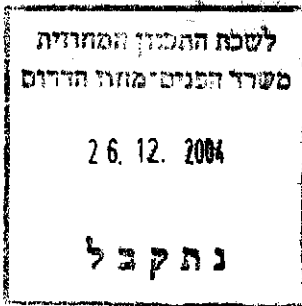
לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
07.12.2004  
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
26.12.2004  
נתקבל

היעוד	שימושים		הסאור המגוש		שטח ברוטו	למטרות עקרוניות		למטרות שירות		סה"כ שטחים מותרים (עיקר+שירות)	הכסית קרקע מירבית %	מס' קו- מות מירבי (5)	קווי בניין				
	מס' יחיד	מס' מרש	מס' יחיד	מס' מרש		מתחם לפלס הכניסה	מתחם לפלס הכניסה	מתחם לפלס הכניסה	מתחם לפלס הכניסה								
מגורים מיוחדים	מקבץ דוור	150			2.652	10	169	25	40	79	15	75	40	8+ -	-	לפי המסומן בתשריט	
	ממשלתית		10														
דירות רגילות		30															

- (1) עבור מועדון דיירים.
- (2) עבור מקבצי דוור ומגורים +150% מעברים ומבואות 19%.
- (3) מתקנים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות וחניה.
- (4) מוזהר וכביסה 12%, חדרי ביטחון (ממ"ק) 19%, חדרי מדרגות 19%, מעברים ומבואות 19%, מתקנים טכניים 10% וחניה מקורה 15%.
- (5) מרתף + 6 קומות מעל קומה מפולטת חלקית + קומה חלקית למתקנים הנדסיים על הגג. גובה חבנייה המקסימלי לא יעלה על 31.5 מ' מעפ"ש.

*[Handwritten Signature]*  
26.12.04



13. הנחיות כלליות לתשתיות: כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות,

מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל: אספקת חשמל ותקשורת: הספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל כפוף להוראות

ומפרטי חברת החשמל.

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

הקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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 מציר קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון		35 מ'

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

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

14. חנייה ופיתוח: החנייה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה של תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה, כדלקמן:

14.1 - סה"כ מקומות חנייה עבור מקבץ דיור יתואם לכמות החנייה הנדרשת לשלב הסופי לאחר איחוד היחידות, דהיינו 30 יחידות דיור על פי תקן אשדוד של 1:1.5 - סה"כ 45 מקומות חניה.

14.2 - יש להוסיף נתיב חנייה ברח' נחל שניר באחריות היזם אשר לא יחשב במאזן החנייה של מגרש מסי 10 ומיועדות לכלל הציבור בלבד.

14.3 - יש להבטיח תכנון פיתוח וגינון מרווח בתחום המגרש אשר ייענה בצורה הולמת לצרכי אוכלוסית המקבץ, וזאת תוך שמירה על לא פחות מ- 680 מ"ר של שטח פיתוח מגוון.

15. תנאים למתן היתרי בנייה: א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ולטר שניקמו  
אדריכל  
רישיון 36832

26.12.04

26.12.04

16. עיצוב אדריכלי:

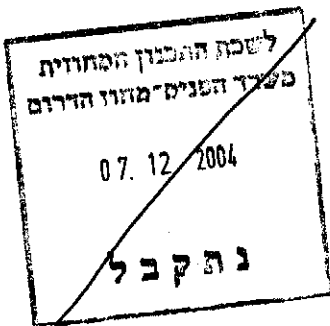
16.1. חזיתות הבניין: ציפוי בחומרי גמר עמידים כגון: אבן נסורה, קרמיקה, גרניט פורצלן או שיש. לא יאושרו חומרי גמר כגודמת פסיפס או כל טיח צבעוני לסוגיו.

16.2. מסתורי כביסה: יבוצעו מחומרים קשיחים כגון: GRC, אלומיניום או פח מגולוון עם מסגרת תקנית למעקות.

17. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" של חוק התכנון והבנייה, התשנ"ה 1965.

18. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה ויוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, כפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

19. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית: תוך שנה מתאריך מתן תוקף.



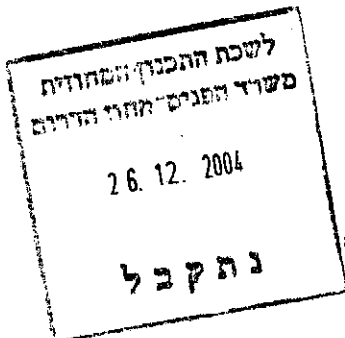
20. חתימות:

המגיש:

נוף ים כחול  
אזור ימא בע"מ

בעל הקרקע:

נוף ים כחול  
אזור ימא בע"מ



הוועדה המקומית:

*[Signature]*  
26.12.04

*[Signature]*  
וולטר שיינקמן  
אדריכל  
רישיון 36832

עורך התכנית:

הוועדה המחוזית:

תאריך: פברואר 2003 / מאי 2003 / יוני 2003 / יולי 2003 / אוקטובר 2003 / דצמבר 2003 / ינואר 2004 / פברואר 2004 / מרץ 2004 / דצמבר 2004