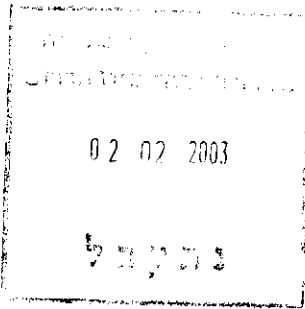


19-01-2003

מבוא לתכנון מפורטת מס' - 4 / מק / 2134



מגרשים מס' 210א', 210ב', 210ג', 211א', 212א', 213א', 214א', 1א', 36, ממוקמים על פי תכנית מפורטת מס' 4 / מק / 2039 בשכונת נווה הדרים באשקלון.

היזם מבקש שינוי תב"ע בסמכות ועדה מקומית קדלכמן:

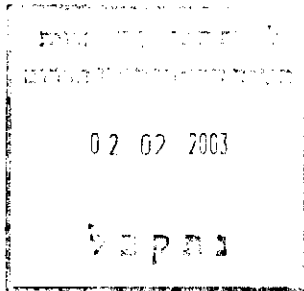
1. תוספת יחידות דיור בכלל המגרשים מעבר למס' יחידות הדיור המותרות עפ"י תכנית מאושרת (ע"פ סעיף 62א' (א) (8)).
2. איחוד וחלוקה בחלק מהמגרשים (ע"פ סעיף 62א' (1)).
3. העברת שטחי הבניה המותרים ממגרש למגרש עפ"י סעיף 62א' (א) (6) - ר (8) בתיקון 43 לחוק תכנון ובניה, סה"כ שטחי הבניה יישארו ללא שינוי.
4. שינוי קווי בנין בחלק מהמגרשים (ע"פ סעיף 62א' (א) (4)).
5. הזזת דרך מס' 36 תוך הגדלת שטחה (סעיף 62א' (א) (2)).
6. שינוי בהוראות הבינוי (סעיף 62א' (א) (5)).

בכבוד רב,

איל איצקין, אדריכל

הנדסה לתכנון
 תיקון ע"ס דרישות הועדה
 הניסוח מתחילת מיום 21.1.03
 איל איצקין, אדריכל, תאריך 29/1/03

הודעה על אישור תוכנית מס'	_____
פורסמה בעיתון	_____ ביום _____
ובעיתון	_____ ביום _____
ובעיתון מקומי	_____ ביום _____
ובילקוט פרסומים מס'	_____ ביום _____



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אשקלון

(תכנית מסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיפים 62 א'. (א)(1),(2),(4),(5),(6),(8) לחוק תכנון ובניה).

תכנית (מתאר) מפורטת מס': 2134/מק/4

שינוי לתכנית (מתאר) מפורטת מס': 2039/מק/4

תאריך: 06/01/03

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס': 4/מק/2134, (ע"פ סעיפים מתיקון 43).

שינוי לתכנית מפורטת מס': 4/מק/2039

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית (מתאר) מפורטת מס' 4/מק/2134 (אזור נווה הדרים - אשקלון).
(להלן - "התכנית")

2. מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלי נפרד מהתכנית:
- א. (7) דפי הוראות לתכנית (להלן: התקנון).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ.: 1:500, (להלן: התשריט).
 - ג. נספח בינוי וחניה.

3. מקום:

מחוז: דרום.
נפה: אשקלון.
מקום: נווה הדרים.
גוש: 1238.
חלקי חלקות: 24, 25, 26, 30, 32, 36.
גוש: 1239.
חלקי חלקות: 26.

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרה.

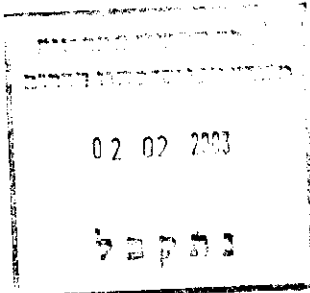
5. שטח התכנית: 11.695 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. יזום התכנית: ג.ג.א.ב. יזום נכסים והשקעות בע"מ
טלפון: 08-6750671
פקס: 08-6750671
כתובת: צ.ה.ל 4 - אשקלון

8. המתכנן:

איל איצקין, אדריכל, מ.ר. 27886.
טלפון: 02-5336618
פקס: 02-5333680
כתובת: רחוב היצירה, ת.ד. 3471, מבשרת ציון 90805.



9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר אשקלון 101/02/4, על שינוייה ותכניות מפורטות מספר 4 / מק / 2039, החלות על שטחיה, פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע (ע"פ סעיף 62א' (1)).
- ב. הגדלת מספר יחידות דיור מ - 105 ל - 214 סה"כ ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות (ע"פ סעיף 62א' (א) (8)).
- ג. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים בין המגרשים ללא שינוי סך כל השטח המותר לבניה ללא הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בכל יעוד קרקע ביותר מ - 50% (ע"פ סעיף 62א' (א) (6)).
- ד. שינוי קווי בנין בחלק מהמגרשים (ע"פ סעיף 62א' (א) (4)).
- ה. הזזת דרך מס' 36 לכיוון דרום מערב כמסומן בתשריט והגדלת שטחה (ע"פ סעיף 62א' (א) (2)).
- ו. שינוי הוראות הבינוי ע"פ סעיף 62 א' (א) (5).

11. היתרים והגבלות:

11.א. כללי:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

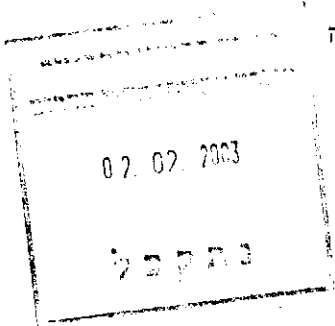
- א.1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב.1. תוקפה של תכנית זו יפקע בתום שנתיים ממועד תחילתה. עם פקיעת התכנית כאמור יחולו על המקרקעין הכלולים בה הוראות התכנית התקיפה הקודמת לה ולא יותרו תכליות ושימושים שונים מאלו שנקבעו בתכנית התקיפה הקודמת לתכנית זו.
- ג.1. תנאי לאיכלוס, ע"פ היתר בניה שהוצא מכח תכנית זו, יהיה אישור מתכנת המחוז בדבר הגשתה של תכנית מתאימה לאישור הועדה המחוזית, להסדרת התכליות והשימושים במקרקעין הכלולים בתכנית זו.

2. חניה:

תתוכנן ע"פ תקן חניה אשקלון 23/101/02/4 וכן ע"פ דרישות משרד התחבורה, אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

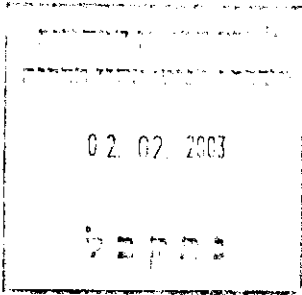
3. מיקלוט ו/או מרחב מוגן:

יתוכנן ע"פ תקנון הג"א ובאישורם.



11.ב. תכליות ושימושים:

יהיו ע"פ הנחיות תכנית מס' 4 / מק/ 2039
 תינתן זכות מעבר לציבור במגרש מס' 2 ע"פ המסומן בתשריט.



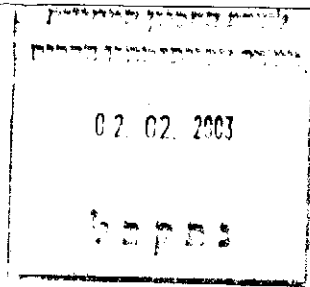
12. טבלת שטחים וזכויות בניה:

א. מצב קיים

קווי בניין	מס' קומות מירבי	תכנית מירבית מ"ר	היקפי בניה למגרש במ"ר			מיקום ביחס ל- 0.00 ±	מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'	אזור
			סה"כ	למטרות שדות	למטרות עיקריות					
ע"פ תשריט	4	500	1140	150	990	מעל מתחת	13	1696	210 ב'	מגורים ב'
			339	339	-----					
ע"פ תשריט	6	900	3024	500	2524	מעל מתחת	20	1444	210 א'	מגורים ג'
			209	209	-----					
		500	2380	600	1780	מעל מתחת	20	1366	211 א'	
			761	761	-----					
		500	2380	600	1780	מעל מתחת	20	1402	212 א'	
			761	761	-----					
		500	1664	326	1338	מעל מתחת	16	1736	213 א'	
			627	627	-----					
		600	1664	326	1338	מעל מתחת	16	1589	214 א'	
			627	627	-----					
			15576	5826	9750		105		סה"כ	

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות מירבי	תכנית מירבית מ"ר	היקפי בניה למגרש במ"ר			מיקום ביחס ל- 0.00 ±	מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'	אזור
			סה"כ	למטרות שדות	למטרות עיקריות					
ע"פ תשריט	4	500	1502	2	1500	מעל מתחת	22	1218	3	מגורים ב'
			339	339	----					
ע"פ תשריט	6	1900	6500	1250	5250	מעל מתחת	96	4419	1	מגורים ג'
			1731	1731	----					
		1100	4250	1250	3000	מעל מתחת	96	3534	2	
			1254	1254	----					
			15576	5826	9750		214		סה"כ	



13. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסכמות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
(בהמשך יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופי תאורת הרחובות, רהוט - גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות, נטיעות וכו').

ב. חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, 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:

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 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		34 מ'

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

ג. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר במשק תת קרקעי.
מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי - אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. תשתית: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

14. חלוקה ורישום:

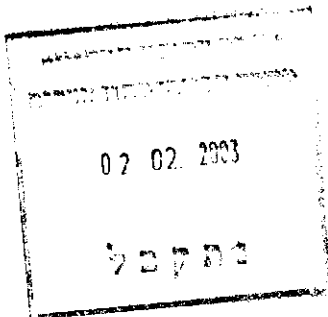
- א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. הוועדה המקומית תהייה רשאית לאשר שינוי בחלוקת המגרשים ואיחודם לפי שיקול דעתה מבלי לשנות סה"כ הזכויות המאושרות.

15. הפקעה לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהסכמת הוועדה המחוזית.

16. שלבי ביצוע:

לביצוע מיידני.



02 02 2003

ג.ג.א.ב. יזום נכסים
השקעות בע"מ
מ.פ. 513165332

ג.ג.א.ב. יזום נכסים והשקעות בע"מ
 טלפון: 08-6750671
 פקס: 08-6750671
 כתובת: רחוב צ.ה.ל 4 - אשקלון

היזום:

19-01-2003

הודעה בקיום הסכם ה...
 עמליה אבנר...
 משרד ציון 90839

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

מתכנן: איל איצקין, אדריכלים
 טלפון: 02-5336618
 פקס: 02-5333680

כתובת: רחוב היצירה, ת.ד. 3471, מבשרת ציון 90805.

איל איצקין, אדריכל
EYAL ITSKIN, ARCHITECT
 טל' 02-5336618 א.ד. 3471 P.O.B
 מבשרת ציון 90839 MEVASSERET ZION

ועדה מקומית

המחלקה לתכנון
 חיקו ע"פ דרישות הועדה
 המקומית לחוות כיום.....
 בדק.....תאריך.....

ועדה מקומית אשקלון

אישור חכנית מס' _____

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2003 מיום 21.1.03

הממונה על התוכנית יו"ר הועדה

- 11-190-3473
- 24/04/02
- 20/05/02
- 27/05/02
- 09/07/02
- 06/01/03