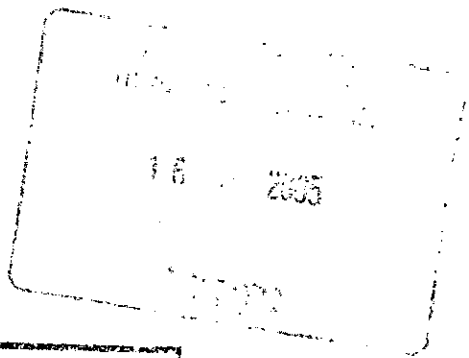


1009079

19 ינואר, 2005
Ge99145



הערת משטרה
8-12-05

ליחידת המבחן
מס' 110/101/02/3
06.12.2005
נ ת ק ב ל

מבוא לתכנית מתאר מס' 110/101/02/3

1. במגרשים מס' 21 ו-22 קיימות זכויות בניה ל-22 יח"ד בכל מגרש.
2. על מנת להתאים את הבינוי למגרשים הסמוכים, מציעה התכנית תוספת זכויות בניה ויח"ד, כך שבכל מגרש יהיה מותר לבנות 38 יח"ד, כפי שקיים במגרשים 23 ו-24.
3. הבניינים המוצעים הם בני 10 קומות וקומה טכנית על הגג מעל לקומת כניסה כפולה וקומת מרתף חלקית, כך שגובהם יותאם לבניינים הסמוכים.
4. כמו כן מוגדל השטח העיקרי על מנת לאפשר הגדלת מרפסות לכיוון הנוף.

מושרד הבנייה והתכנון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 110/101/02/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/11/05 לאשר את התכנית.
יחיד הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 110/101/02/3
כורסמה בילקוט הנכסומים מס' 5180
מיום 20/11/05

עיריית אשדוד
הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה
החליטה בישיבה מס' 200302 מיום 9/9/05
לאשר את הבקשה
20/11/05
תוכנית זו תיקרא
20/11/05
תאריך
יחיד הועדה המחוזית

אדר' חיה אלעזר-גרינברג
מ"מ מחנך הועדה המקומית
עיריית אשדוד
אדר' חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

העתק מסדורי

8.12.05

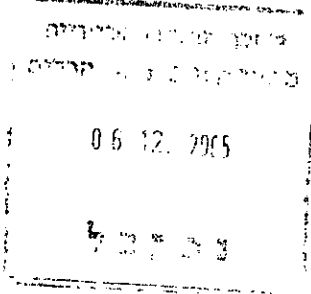
1

06.12.2005

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מס' 110/101/02/3
שינוי לתכנית מתאר מס' 70/101/02/3 ולתכנית מקומית מספר 3/מק/2117

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



העתק משד"י
8.12.15

2

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 110/101/02/3. שינוי לתכנית מתאר מס' 70/101/02/3 ולתכנית מקומית מספר 3/מק/2117.
2. נתוני התכנית:
 - מחוז: הדרום.
 - נפת: אשקלון.
 - מקום - אשדוד, עורף המרינה, מבנן 5, רחוב אגוז 27, 25.
 - גוש: 2019.
 - חלקות: 104, 103, 22, 21.
 - שטח התכנית: 9.800 דונם.
 - בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, בנין שערי העיר רח' יפו 216, ירושלים. טלפון: 02-5318888.
 - מגיש התכנית: בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ. הירדן 4. א.ת. יבנה. טל': 08-9320707.
 - עורך התכנית: דאובר אדריכלים, רח' לורד ביירון 12, תל-אביב. טל': 03-5227717.
3. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון) תשריט בקנ"מ 1:1000 (להלן: התשריט), נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 ומחייב מבחינת העמדה, גובה וחתך אופייני (להלן "נספח בינוי") ונספח הסדרי תנועה, חניה ופיתוח מנחה במגרשים 22, 21 ומחייב מבחינת מיקום החניות בקנ"מ 1:250 (להלן: "נספח תנועה") מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות:

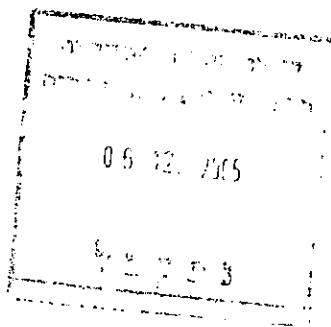
התכנית משנה את תכניות מס' 70/101/02/3 ו- 3/מק/2117 בתחום גבולות תכנית זו, וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.
5. ציונים בתכנית:

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. מטרות התכנית:
 - 6.1 תוספת 16 יח"ד למגרש ובסה"כ 32 יחידות דיור בשני המגרשים באזור מגורים מיוחד כמפורט להלן.
 - 6.2 הגדלת היקפי בניה מרביים ב- 3020 מ"ר לכל מגרש מתוכם 2620 מ"ר עיקרי.
 - 6.3 קביעת קווי בנין לפיתוח המגרש ולבניינים עצמם באופן שעקרונות הבינוי של המרינה תכנית מס' 70/101/02/3 ישמרו.
 - 6.4 קביעת גובה בנין מרבי.
 - 6.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - 6.6 צירוף נספחי בינוי וחניה הכוללים הנחיות בנוגע לפיתוח השטח וקביעת שטחים לחניה פרטית.
7. תכליות ושימושים:
 - 7.1 אזור מגורים מיוחד:

מגרשים 21-22 - תותר בנית 38 יח"ד בכל מגרש.

מספר הקומות בבניינים הם: קומת מרתף חלקית למחסנים כניסה וחניה, קומת קרקע חלקית למגורים ולובי כניסה בגובה 5.75 מטר, 8 קומות מגורים טיפוסיות ו-2 קומות דירות גג + קומה חלקית למתקנים טכניים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



העמק משותף
8.12.05

7.2. זכות מעבר וזיקת הנאה:

- א. במגרשים 21, 22 תובטח זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בשטחים המסומנים בתשריט.
ב. זכות המעבר לציבור כאמור בסעיף א' לעיל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
7.3. דרכים - מיועד לסלילת דרך והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.

8. טבלת אזורים - שימושיים ומגבלות בניה למגורים.

א. מצב קיים:

קוי בנין מתחת לקרקע	מספר יח"ד	מס' ק. מירבי	קוי בנין			תכנית מירבית %	זכויות בניה				מיקום	שטח מגרש בדונם	מספר המגרש	יעוד המגרש
			צ	א	ק		סה"כ מ"ר	חניה מתחת לכניסה, מ"ר	מסרות שירות, מ"ר	מסרות עיקריות, מ"ר				
המגרש בגבולות	22	13	4	4	4	40	2,990		1,300	1,690	מעל לכניסה	4.166	21	מגורים מיוחד
							1,851	1,101	750		מתחת לכניסה			
המגרש בגבולות	22	13	4	4	4	40	2,990		1,300	1,690	מעל לכניסה	3.817	22	מגורים מיוחד
							1,851	1,101	750		מתחת לכניסה			

ב. מצב מוצע:

קוי בנין מתחת לקרקע	מס' יח"ד	מס' ק. מירבי	קוי בנין	תכנית מירבי ת %	זכויות בניה				מיקום	שטח מגרש בדונם	מס' המגרש	יעוד המגרש
					סה"כ מ"ר	חניה מתחת לכניס ה, מ"ר	מסרות שירות, מ"ר	מסרות עיקריות, מ"ר				
המגרש בגבולות	38	מעל מפלס הכניסה 12 קומות (11) קומות מגורים + קומה טכנית (חלקית) + קומה אחת מתחת למפלס הכניסה.	לפי המסומן בתשריט	40	6,010		1,700	4,310	מעל לכניסה	4.166	21	מגורים מיוחד
					1,851	1,101	750		מתחת לכניסה			
	38	מעל מפלס הכניסה 12 קומות (11) קומות מגורים + קומה טכנית (חלקית) + קומה אחת מתחת למפלס הכניסה.	לפי המסומן בתשריט	40	6,010		1,700	4,310	מעל לכניסה	3.817	22	
					1,851	1,101	750		מתחת לכניסה			

הערות:

* קווי הבנין לפיתוח המגרש ולבניינים עצמם נקבעו באופן שעקרונות בנין המרינה בתכנית מס' 70/101/02/3 ישמרו, בהתאם למסומן בתשריט.

* גובה מרבי לא יעלה על 52 מ', כולל מתקנים, מעל פני הים כמפורט בנספח הימני.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

9. תוספת קומות ויחידות דיור, מעבר לקבוע בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת.

10. חנייה:

א. בשטח תכנית זו החניה תהיה בתחומי המגרשים וצפ"י תקן חניה תכ' מתאר אשדוד. מיקום החניות המופיע בנספח התנועה הוא מחייב. משטחי החניה יהיו מחומרים שאינם אספלט וישתלבו בפיתוח הכללי של המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית.

11. תנאים למתן היתר בניה:

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח לאחר אישורה.
ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל – הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג של 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 (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

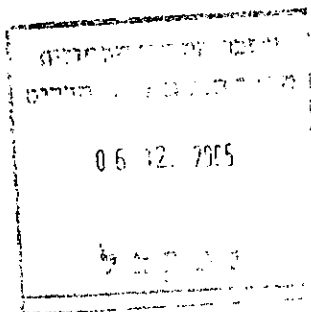
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל – מחוז דרום.

אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית. התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שפ"צ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.
היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה פנימיות שעליו סוכם עם חברות החשמל.

ב. ניקוז – תכניות הניקוז יאושרו ע"י מנהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
ג. ביוב – תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמיים מן הביוב הכללי לפני למערכת העירונית, למיחזור או לשימוש אחר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



ד. מים - תכניות של מערכת אספקת המים ינתנו בתיאום ואישור משרד הבריאות, ויתחברו למערכת המים העירונית, בראש מערכת אספקת המים במבנים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.

13. תאריכי ושלבי ביצוע:
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

14. הפקעות לצרכי ציבור:
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשל"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהסכמת הועדה המחוזית.

15. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

חתימות:

בוני התיכון
הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

חתימת היוזם:

"בוני התיכון" הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דאובר
אדריכלים
(1998) בע"מ

חתימת עורך התכנית:

דאובר אדריכלים

חתימת ועדה מקומית:

חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובניה:

תאריך:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד