

דף מס' 1 מתוך 8 דפים

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים
18.06.2006

הועדה משטרת
19.6.06

מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מפורטת מס' 42/104/03/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 38/104/03/3 ולתכנית מקומית מס' 3 / מק / 2034

משרד הפנים מהוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 42/104/03/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/2/06 לאשר את התכנית.
סכנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 42/104/03/3
נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5553
ביום 22/03/06

עיריית אשדוד
הועדה המקומית (משנה-מ"מ) לתכנון ובניה
החליטה בישיבה מס' 9902 מיום 27/01/06
לאשר את הבקשה מס' 2034/21/3-1 38/104/02/3
תוכנית זו תיקרא 42/104/03/3
תאריך 22/03/06
יו"ר הועדה המחוזית

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשויו ופקוח
05-03-2006
נתקבל

אודי דוידה אג"מ - ע"מ
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

העתק מערוץ י

19.6.04

דף מבוא

מסגרת תכנונית חדשה למגרש 2004 (מספר 81 לפי תכנית 3 / מק / 2034) המשנה את מספר היחיד ואת גובה הבניין מ- 8 קומות על עמודים ל- 10 קומות על 2 קומות כניסה + ק. טכנית + חניון תת קרקעי חלקי, אשר נוצרו בגלל הפרשי גובה בין רח' רוגוזין והרח' האחורי המשמש כניסה לבנין וגישה לחניה עילית.

מזן ולבניה

mev

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 38/104/03/3 ולתכנית מקומית מס' 3 / מק / 2034. שינוי לתכנית מפורטת מס' 38/104/03/3 ולתכנית מקומית מס' 3 / מק / 2034.

העתק משוריין
19/6/04

2. נתוני התכנית:

2.א. מחוז: הדרום.

2.ב. נפה: אשקלון.

2.ג. עיר: אשדוד, רובע ד' – רח' רוגוזין 31, 33

2.ד. גוש: 2189

2.ה. חלקות: 80,81 וחלקים מחלקות – 69, 83

2.ו. שטח התכנית: 6.086 דונם.

2.ז. בעלי הקרקע: נוף ים כחול אזור ד' בע"מ, ח.פ. 51-280792-6

יגאל אלון 65, תל-אביב, טל: 03-5612055
עיריית אשדוד מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

2.ח. מגיש התכנית: נוף ים כחול אזור ד' בע"מ, ח.פ. 51-280792-6

יגאל אלון 65, תל-אביב, טל: 03-5612055

2.ט. עורך התכנית: אבי מאיר – אדריכלים ומתכנני ערים, מ.ר. 17606

ריב"ל 18, תל-אביב, טל: 03-6885380

3. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")

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

ג. נספח בינוי והסדרי תנועה מנחה המחייב מבחינת הסדרי תנועה, העמדה וחתך אופייני בלבד.

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את התכנית מס' 38/104/03/3 ו- 3 / מק / 2034 בתחום גבולות תכנית זו.

5. ציונים בתשריט:

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרות התכנית:

התכנית משנה זכויות בניה במגרש 2004 ומסדירה זכויות מעבר וחניה במגרשים 2004 ו 2005 על פי הפירוט הבא:

1. תוספת 6 יחידות דיור במגרש 2004.

2. הגדלת זכויות בניה מרביים ב- 2555 מ"ר שמתוכם 989 מ"ר שטח עיקרי וקביעת תכנית מרבית.

3. שינוי במספר קומות.

4. הסדרת כניסת רכב נוספת למגרש 2004.

5. צירוף נספח בינוי תנועה וחנייה הכולל הנחיות להעמדת הבניינים, גובהם וסידורי חניה.

6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

משרד התכנון ולבניה

העתיקה נוסדה
19.6.06

תכליות ושימושים:

.7

7.1 אזור מגורים מיוחד – מגרשים מס' 2004, 2005 מיועדים למגורים וחניה פרטית בלבד. במגרש 2005 תרשם זיקת הנאה לחניה ולמעבר כלי רכב והולכי רגל לטובת מגרש 2004 – עפ"י המצוין בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

7.2 מגרש מס' 2003 ישמש כדרך למעבר למגרשים 2004, 2005 כולל נטיעות, מדרכות והעברת תשתיות
תשתיות
דרך מס' 01 (קטע מרחוב רוגוזין) ישמש כדרך ציבורית כולל שדרות, מדרכות ומעבר תשתיות.

התחילה להגדירה ולבניה

Handwritten signature

טבלת זכויות בניה "מצב קיים":

קווי בנין		שטח שרות לבנין				שטח עיקרי	שטח לבניה לפי 150%	מס' יחיד	מס' קומות	מס' מגרש
צ	א	ק	תת - קרקעיים	תת - קרקע	לקומה טיפוסית					
כמסומן בתשריט.			עפ"י בקשת היום, ובאישור הועדה המקומית לשימושים כגון- חניה ומחסנים.	מבואה, מחסנים, וחדרי שרות: 60% משטח קומה טיפוסית.	חדר מדרגות ומבואה קומתית: 45 מ"ר. שטחי ממ"ד או ממ"ק עד 8 מ"ר / יחיד.	לפי שטח ממוצע ליחיד 99 מ"ר X 32 יחיד	150% X 1,617 מ"ר	32	ק' 8 ע"ע	2004
5.00	4.00	4.00	עפ"י בקשת היום, ובאישור הועדה המקומית לשימושים כגון- חניה ומחסנים.	מבואה, מחסנים, וחדרי שרות: 60% משטח קומה טיפוסית.	חדר מדרגות ומבואה קומתית: 45 מ"ר. שטחי ממ"ד או ממ"ק עד 8 מ"ר / יחיד.	לפי שטח ממוצע ליחיד 99 מ"ר X 32 יחיד	150% X 2,331 מ"ר	32	ק' 8 ע"ע	2005
					1,872 מ"ר	6,336 מ"ר	5,922 מ"ר	64		סה"כ

- ניתן להעביר זכויות ממגרש למגרש, בתאום עם הועדה המקומית ובלבד שסה"כ השטח לא יעלה על המצוין בטבלה.

העתק משנה
 19/6/06

הועדה המקומית לשימושים ולבניה

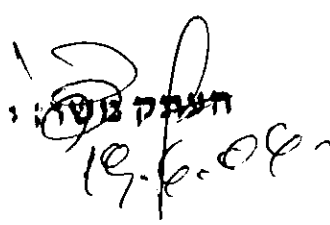
טבלת זכויות בניה "מצב מוצע": 9.

קווי בנין	מס' קומות	מס' יחיד מס'	תכנית מרבית במי"ר	סה"כ שטח עיקרי + שרות במי"ר	שטחי שדות				שטח עיקרי	שטח מגרש בדונם / מי"ר	מס' מגרש	יעוד		
					מתחת לקומות	הכניסה העליונה	חניה מקורה	העליונה					מעל מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה
קווי בנין מתחת למפלס הכניסה עד גבולות המגרש	2 + 10 קומות כניסה + קומה טכנית עליונה חלקית + קומה מתחת לכניסה	38	600 מי"ר	6,812 מי"ר	80 מי"ר	825 מי"ר	1,750 מי"ר	4,157 מי"ר	1,618 מי"ר	2004	מגורים מיוחד			
כמסומן בתשריט											מגורים מיוחד			

בנין קיים
זכויות בניה עפ"י תכנית מס' 38/104/03/3

Handwritten signature and date:
19.6.04

התוכנית והמצב המוצע נבדקו ונמצאו תקינים.


 חתום: 19.6.08

10.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש ובתחום זכות החניה לרכב במגרש 2005 (עפ"י המסומן בתשריט), בהתאם לתקן חניה בתכנית מתאר אשדוד על שינוייה. תתאפשר כניסה לחניה שמתחת לכניסה הקובעת למפלס התחתון במגרש 2004 מרחוב רוגוזין (כביש מס' 01) וזאת לצורך תוספת מקומות חניה ליחיד הנוספות. התנאים הטופוגרפים של המגרש מאפשרים פתרון זה.

11.

הנחיות כלליות לתשתית:

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 תהינה בשטחים הציבוריים הפתוחים ובתאום עם חברת החשמל והועדה המקומית. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים:

11.1 חשמל:

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

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

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

11.2 אספקת מים:

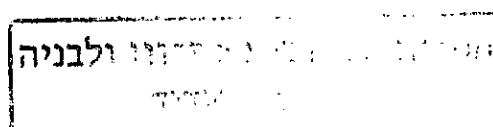
תכניות המים יתואמו ויותנו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו לרשת המים עירונית.

11.3 ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויותנו באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ויתחברו לרשת הביוב העירונית, לא יאושרו פתרונות אחרים.

12. היתרי בניה:

התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על סמך הגשת בקשה להיתר בניה, עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח השטח בק.נ.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה המקומית.


 הועדה המקומית לתכנון ולבניה

Handwritten mark

העניק מש"ר
19.6.06

13. חומרי ציפוי:

ציפוי הבנינים יהיה באריחי קרמיקה מסוג גרניט פורצלן במידות 5/5 או 10/10 או אבן נסורה בתיאום עם מהנדס העיר.

14. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. חלוקה ורישום:

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

16. תאריכי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילתה.

מזכיר המועצה
מזכיר המועצה

מזכיר

העסק נשטוי
19.06.06

17. חתימות:

נוף ים כחול
אזור ד' בע"מ

בעל הקרקע:

נוף ים כחול
אזור ד' בע"מ

מגיש התכנית:

אבי מאיר
אדריכלים ומתכנני ערים
ת"א, ריבל 18, טל. 485380

עורך התכנית:

תאריך: 03.09.02, 16.12.01, 22.10.01, 29.10.00, 29.8.00, 26.01.99, 2.11.98, 28.07.98
14.06.05, 19.05.05, 04.02.04, 30.09.03, 03.06.03, 06.10.02, 30.09.02

משרד התכנון ולבניה
מחוז תל אביב