

לשכר חכמי המיוזמים
מס' 27.08.2006
נת"ל

העתק נושן
30.8.06

מבוא לתכנית מפורטת מס' 2/135/03/3

מטרת התכנית הינה שינוי בהנחיות וזכויות הבניה ע"י תוספת 4,188 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,585 מ"ר שטח שרות במגרש 54 - ללא תוספת במס' יחידות הדיור, ללא שינוי במספר הקומות, וללא שינוי בתכסית.
התכנית משנה תוך כדי כך את שטח יחידת הדיור הממוצע לכ-119 מ"ר לעומת כ-81 מ"ר במצב הקיים.

שטחי הבניה המותרים ערב מתן תוקף לתכנית זו מאפשרים בניית הבניין המזרחי וחלק מהבניין המערבי בלבד. תוספת השטחים המבוקשת בתכנית זו תנוצל להשלמת בניית הבניין המערבי במלואו.

סה"כ מס' יחידות הדיור בתכנית הינו 109.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז הדרום
06-08-2006

מערבי הפנימי נוחז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מס' תכנית נוש' 405/03
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/8/06
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-2004) לתכנון ובניה
החליטה בשיבה מס' 200406 מיום 14/04/04
לאשר את הבקשה
204/מנ/3 - 1
2/135/03/3
תוכנית זו תיקרא
תאריך 15/08/06
יו"ר ועדת בנין ערים

אד"ר חיה אלעד-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

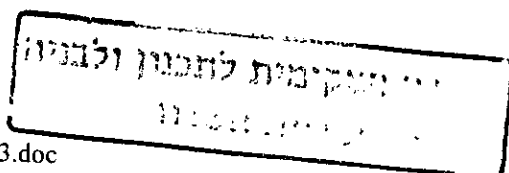
הודעה על אישור תכנית מס.
כורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 25/9/06

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 2/135/03/3

שינוי לתכנית מס' 3/מק/2107 ולתכנית מס' 3/במ/204



התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 2/135/03/3, שינוי לתכניות מס' 3/מק/2107 ולתכנית מס' 3/במ/204

שם התכנית:

נתוני התכנית:

מחוז:

הדרום

נפה:

אשקלון

מקום:

אשדוד, רובע יז', רח' תל חי.

גושים חלקות:

2002 חלק מחלקה 29.

2003 חלק מחלקה 25.

שטח התכנית:

10.968 דונם.

בעלי הקרקע:

מדינת ישראל

עיריית אשדוד

מגיש התכנית:

משה אביסרור עבודות בנין ופתוח בע"מ

בן צבי 7, בית אביסרור, באר שבע.

עורך התכנית:

אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים, מ.ר. 17606

ריב"ל 18, תל-אביב, טל: 03-6885380 פקס: 03-6885381

מסמכי התכנית:

3.

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

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

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

ג. נספח בנוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה, מחייב מבחינת

העמדה ערוך בק.נ.מ. 1:1000 (להלן "נספח הבנוי").

יחס לתכניות אחרות:

4.

התכנית כפופה לכל הוראות תכניות מס' 3/מק/2107 ו-3/במ/204 ולתכנית מתאר אשדוד, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

ציונים בתכנית:

5.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

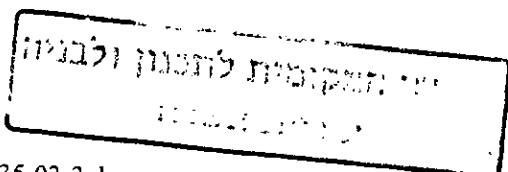
מטרת התכנית:

6.

א. תוספת זכויות בניה של 5,773 מ"ר למגרש 54, המיועד לאזור מגורים מיוחד, שמתוכם 4,188 מ"ר שטח עיקרי ו-1,585 מ"ר שטח שרות.

ב. קביעת שטח עיקרי ממוצע ליח"ד.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



Handwritten initials or signature in the bottom left corner.

תכליות ושימושים : א. אזור מגורים מיוחד – מגרש 54

תותר הקמת שני מבני מגורים עם 2 כניסות בכל מבנה.
הבניינים יחוברו ביניהם בקולונדה כמסומן בנספח הבינוי.

מספר הקומות המותר כולל קומת קרקע + 10 קומות
+ קומת גג טכנית חלקית.

המבנה המערבי יכיל 55 יח"ד, ואילו המבנה המזרחי יכיל
54 יח"ד – סה"כ 109 יח"ד.

- תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע - עד 3 דירות בעלות
חצר פרטית לדירה בכל בנין.
קומת הקרקע תכיל גם מבואות כניסה, חדרים טכניים
וחדרים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר במסגרת השטח
העיקרי.

- 8 קומות טיפוסיות יכילו 6 יח"ד בקומה
- ב-2 הקומות העליונות יותרו דירות פנטהאוס.

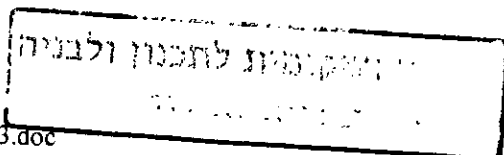
על גגות הבניינים לא תאושר כל בניה למעט מתקנים
הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד').

שטח יח"ד ממוצעת כ-119 מ"ר עיקרי.

בתחום המגרש יפותח שטח לרווחת הדיירים (גינון
ומעברים) ששטחו לא יפחת מ-900 מ"ר.

ב. דרכים

שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר
תשתית ומדרכות, גינון וחניה וכל המותר לפי חוק התכנון
והבניה (התשכ"ה).
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



Handwritten signature or mark.

הנחיות וזכויות בניה: 8

8.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים:

קווי בניה	מספר קומות מירבי (4) (5)	תכנית שטח מירבית % - 2	סה"כ עיסקי + שרות		הקפי בניה מירביים במגוון במ"ר		מספר יח"ד למגורש	שטח מגורש מירבי בדונם	מספר המגורש	יעד המגורש
			סה"כ עיסקי + שרות	למטרות שרות מעל לקרקע	למטרות עיסקיות למגוריים מעל לקרקע	מספר יח"ד למגורש				
לפי תשריט	10+ ק.ק.	70%	12,227	700	2,715	8,812	109	8,626	54	מגוריים מיוחד

הערות לטבלה:

- (1) תותר הקמת חדרים לרווחת דיירי הבניינים כגון חדר כושר בקומת הקרקע במסגרת שטחי השרות.
- (2) שטחי השרות מעל לקרקע לפי חוק התכנון והבניה.
- (3) שטחי השרות לאחסון למגוריים, ושטחים טכניים לבניינים הגבוהים.
- (4) על גגות הבניינים לא תאושר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד').
- (5) באזור מגוריים מיוחד תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.

התקנת מערכת אבטחה למגורים

8.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

קווי בנין	קדמי צידי אחורי	מספר קומות מירבי (ג)	תכנית שטח מירבית במ"ר	סה"כ שטח לבניה (עיקרי + שרות)		הקפי בניה מירביים במג"ר מעל לקרקע		מספר יח"ד	שטח שטח בדונמים	מספר המגרש	יעוד המגרש
				למטרות שרות	למטרות שרות	למטרות עיקריות למגורים					
לפי תשריט		ק.ק. 10+ + ק.טכנית חלקיית על הגג	70%	18,000	1,000	4,000	13,000	109	8.626	54	מגורים מיוחד

התערוך לטבלה: על גגות הבניינים לא תאושר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד').

התערוך לטבלה

Handwritten signature

9. **תנאים למתן היתר בניה:**
 א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.

10. **חניה:**
 החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד על שינוייה.

11. **תשתיות:**
 כל מערכות התשתית תתואמנה עם הרשויות המוסמכות.

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)

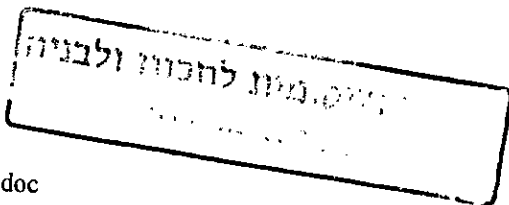
אין לבנות בנינים מעל קווי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

ניקוז – הניקוז יבוצע למערכת הניקוז העירונית בתאום עם אגף התשתיות בעיריית אשדוד.
ביוב – תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור אגף תשתיות בעיריית אשדוד, ובתאום ואישור משרד הבריאות.
מים – מקור אספקת המים יהיה ממקור מאושר לשתיה, כמו כן תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

12. **הפקעה לצרכי ציבור:**
 מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהן בהסכמת הועדה המחוזית.

13. **חלוקה ורישום:**
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. **תאריכי ושלבי ביצוע:**
 זמן ביצוע משוער - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



חתימות:

הועדה המקומית:

סניף זכרון משה
 הדרום
 ת"א, ריב"ל 18, סל. 585380
 אבי משה ובניו
 מנהל

בעלי הקרקע:

אבי משה ובניו
 מנהל

מגיש התכנית:

אבי מאיר
 אדריכלים ומתכנני ערים
 ת"א, ריב"ל 18, סל. 585380

עורך התכנית:

רשות מקומית לזכויות ולבנייה
 ת"א, ריב"ל 18, סל. 585380