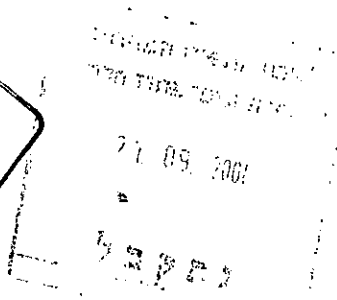
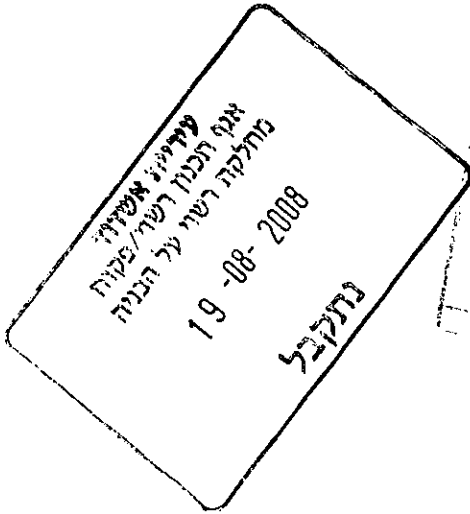


1010489

31/07/2008



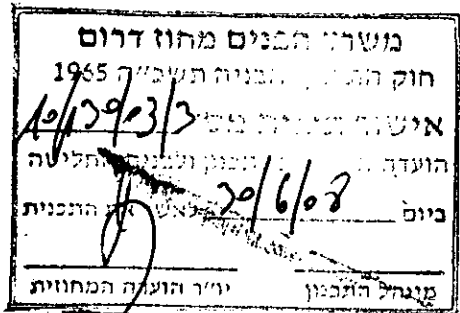
מ ב ו א לתכנית מס' 10/130/03/3

מטרת התכנית לאפשר הגדלת זכויות הבנייה תוך ניצול תוספת 12 יח"ד שהותרו ע"י הועדה המקומית במסגרת הקלה, על מנת להגיע לניצול אופטימאלי של המגרש הנתון, תוך שמירה על אופי הבינוי המקורי, כך שמספר יחידות הדיור הסופי במגרש יהיה 78.

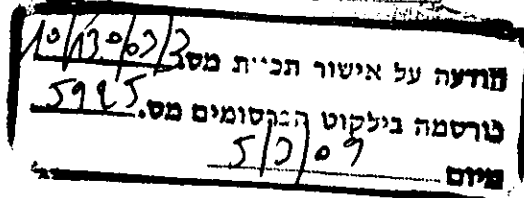
עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה
 החליטה בישיבה מס' 200216 מיום 3/9/08
 לאשר את הבקשה
 תוכנית זו תיקרא 10/130/03/3
 תאריך 11/9/08
 יו"ר ועדת בנין ערים

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
 אדריכל
 מי"מ מהמס' הועדה המקומית
 עיריית אשדוד



**הועדה המקומית לתכנון ובניה
 עיריית אשדוד**

דף 1 מתוך 7

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 10/130/03/3

שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 10

אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 10/130/03/3, שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 10.

2. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט")
ג. נספח בינוי והסדרי חניה מנחה לתכנית מס' 10/130/03/3 ומחייב מבחינת העמדה, גובה בניינים וחתך עקרוני, (להלן: "נספח בינוי והסדרי חניה").

3. **ציונים בתשריט:** כפי שמשומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. **שטח התכנית:** 7315 מ"ר

5. **מקום התכנית:** מחוז: הדרום.

נפה: אשקלון.

מקום: אשדוד - רובע י"ב - רח' שבט לוי 2,4,6

גושים וחלקות: גוש 2440 - חלקה 3, ח"ח 40, ח"ח 46, ח"ח 51

בעלי הקרקע:

יחד הבונים יזום ובניה בע"מ ואחרים
האורגים 29 קומה א' - בית וולבו - אשדוד
טל. 08-8649574

עיריית אשדוד - הגדוד העברי 10- אשדוד
טל. 08-8545318

7. **המגיש:**

יחד הבונים יזום ובנייה בע"מ
האורגים 29 קומה א' - בית וולבו - אשדוד
טל. 08-8649574

8. **עורך התכנית:**

אדר' וולטר שיינקמן - רישיון מס' 36832
ת.ד. 14327 אשדוד 77711 - העצמאות 56 משרד 33 ככר הסיטי
טל. 08-8650022 פקס 08-8650023

9. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית כפופה להוראות תכנית מס' 3 / במ / 10, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

10. **מטרת התכנית:**

א. הגדלת היקפי הבניה המירביים ב-1555 מ"ר שמתוכם 750 מ"ר שטחים עיקריים, ו-805 מ"ר שטחי שירות.

ב. קביעת קווי בניין תת-קרקעיים - 0 לחניון תת קרקעי בהתאם לבינוי המוצע.

ג. שינוי במספר הקומות המירבי.

ד. קביעת גובה מירבי.

ה. צירוף נספח בינוי וחניה הכוללים הנחיות בנוגע להעמדת הבניינים, גובהם ופיתוח השטח.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

11. תכליות ושימושים:

11.1 אזור מגורים מיוחד – מגרש 2044: מגורים בלבד.

מבנן הכולל 3 מבנים מעל חניון תת-קרקעי, כדלקמן:

קומה מתחת למפלס הכניסה: ישמש לחנייה, מערכות טכניות, מחסנים, מבואות ומדרגות. תותר הקמת המרתף בקו בניין 0- בתנאי שלא יבלוט מעל פני המדרכה הסמוכה יותר מ- 60 ס"מ. שטח המרתף המותר לפי הטבלה.

קומת קרקע: קומת קרקע חלקית למגורים. יוקמו 6 דירות (2 בכל בניין). תותר הצמדת חצרות פרטיות.

6 דירות אללו מתוך 12 יח"ד שאושרו במסגרת הקלה ע"י הועדה המקומית. שימושים נוספים בקומה: מבואות כניסה, חדר טרפו, וחצרות פרטיות. יתוכננו שטחים ירוקים ופיתוח בשיעור של 20% עד 25% משטח המגרש.

5 קומות טיפוסיות: 4 דירות בקומה בכל בניין. סה"כ 60 יח"ד.

קומת דירות דופלקסים בני 2 קומות: יוקמו 12 דירות דופלקס (4 בכל בניין). תותר הצמדת מרפסות גג פתוחות.

6 דירות דופלקס מתוכם (2 בכל בניין) אושרו במסגרת הקלה ע"י הועדה המקומית מתוך תוספת 12 יח"ד.

קומת גג: במפלס הגג העליון תותר בניית מתקני עזר לתפעול המבנה כגון: ח. מכונות, מעליות, קולטי שמש, אנטנות, ח. משאבות, וכו', באישור הוועדה המקומית.

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

11.3 מעבר לציבור (קולונדה): זכות מעבר להולכי רגל אשר תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

12. תנאים למתן היתרי בנייה:

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בנייה ותכלול הפריטים הבאים:

1. העמדת הבניינים.
2. מפלסי כניסה וגובה בניינים.
3. עיצוב חזיתות כולל פירוט חומרי גמר, צבעים וציפויים.
4. חומרי הגמר לחזיתות יהיו: ציפוי אבן נסורה או שיש ברוב שטחי החזיתות וטיח חלק באלמנטים מסוימים ע"פ פירוט המאושר ע"י מהנדס העיר.
5. מפלסי כבישים, מערכות ניקוז תיעול וביוב יינתנו ע"י חתכים טיפוסיים.
6. תכנון חזיתות הבניינים יעשה תוך הקפדה על עיצוב רחובות ראשיים וחללים בין הבניינים.

OK

פירוט היעדרות הבנייה והערות	קווי בניין	מס' קומות מרבית ומתחת לקרקע	מס' קומות מרבית ומתחת לקרקע	תכנית שטח מרבית במ"ר	סה"כ שטח לבניה (עיקרי+שירות)	היקפי בנייה מרבית במגרש במ"ר						תיאור המגרש				
						למטרות שירות		למטרות שירות		מטרות לקרקע		מטרות לקרקע	מס' שטח בדונם	מספר המגרש	יעוד המגרש	
						מגורים ק. עמדים	ק. מגורים	מגורים ק.ק. חלקית	מגורים קומות	מגורים ק.ק. חלקית	מגורים קומות					מטרות לקרקע
5 קומות+ קומת דירות גג מעל ק.ע. עם קולונדה וחניון חתי-קרקעי	לפי המסומן בתשריט	6+ע+מ	2010	2010	12855	2010 **	1740	--	1155	--	7950	--	66 + *12 / 78	5.695	2044	מגורים מיוחד

* 12 יח"ד אושרו במסגרת הקלה בהיתור בניה מס' 20010502 מתאריך 21/04/2002
** 40% מהשטח המיועד לחניה מקורה בלבד.

הערה: חדרים על הגג בשטח של 30 מ"ר (שטח עיקרי) לדירות בקומה העליונה.

קווי בניין מעל ומתחת למפלס הכניסה קדמי צדדי אחורי לפי המסומן בתשריט	פירוט הבניה והערות	מס' קומות מרבי(מעל ומתחת למפלס הכניסה)	תכנית שטח מרבית במ"ר	היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר										תיאור המגרש			
				מס' קומות מעל מפלס הכניסה		מס' קומות מתחת למפלס הכניסה		מס' קומות מעל למפלס הכניסה		מס' קומות מתחת למפלס הכניסה		מס' יח"ד	שטח בדונם	מס' המגרש	יעוד המגרש		
				ק.קרקע	קומות מגורים	מס' קומות מעל מפלס הכניסה	מס' קומות מתחת למפלס הכניסה	מס' קומות מעל למפלס הכניסה	מס' קומות מתחת למפלס הכניסה								
		מ+8+גג	2010	14410	1110 (2)	2200	400	2000	900	7800	--	78	5.695	2044	מגורים מיוחד		

הערות: (1) שימושים אחרים של שטחי שירות: מלחת למפלס הכניסה: מחסנים ומתקנים טכניים.
(2) שטח שירות עבור קומת עמודים, אחסנה, מבואות לכלל הציבור ושטחי שירות דירתיים כגון ממ"ד לדירות הגן.

OK

14. חניה: א. בשטח תכנית זו החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה למגורים לפי ממוצע של 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור.
ב. פתרון החניה יתבצע בשילוב של חניה תת-קרקעית ועילית עפ"י הזכויות המפורטות בטבלת מצב מוצע - סעיף 13.2 לעיל.

15. מערכת תשתיות: א. תקבענה הדרכים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים אחרים. כל אלו באישור ולשביעות רצון הרשות המקומית, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
ב. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של גבול המגרש והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
ג. תשתיות חשמל:
1.ג הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת 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 מתיל חיצוני	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 אורמוצע)		36 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 והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

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

17. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יופעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

18. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

דף 7 מתוך 7

19. חתימות:

יחד הבונים
המגיש: ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 5-242814-51

עורך התכנית: ד"ר עינת קמון
ולטר אדלר
רישיון 36832

יחד הבונים
בעלי הקרקע: ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 5-242814-51

דורון אלכריזי, עורך
DORON ELCHARIZI, ADV.
באמצעות
ייפוי כח המצ"ב

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה:

תאריך: יוני 2006 / נובמבר 2006 / מרץ 2007 / יוני 2007 / ספטמבר 2007 להפקדה / יולי 2008
למתן תוקף

קבצים: המסמכים שלי/ת.ב.ע./יחד הבונים/תקנון מעודכן להפקדה + מצב קיים להפקדה + מצב מוצע להפקדה+לאישור

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד