

לשכת התכנון המחוזית
19-05-1996
מתוז' הדרום

עקרונות התכנון

היזמים "אבו יחיאל - חברה לבנייה בע"מ מחזיקים בבעלותם במגרש מס' 159 בגוש 2074 ברובע ח' באשדוד .

בתכנית זו מציעים היזמים :

1. במגרש מס' 159 ברובע ח' יותר לבנות :

א. 40 דירות לדירור מוגן + שירותים תומכים בהתאם

ב. 66 יח"ד למגורים

ג. חזית מסחרית בשטח 180 מ"ר נטו .

משרד הפנים מנהל דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

22/02/96
הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/1/96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
י"ר העדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 22/02/96
פורסמת ב...
מיום 16/1/96

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

22/108/03/3 .תכנית מפורטת מס.

שינוי לתכנית מפורטת מס. 6/108/03/3

רובע ח'

אשדוד

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס. 22/108/03/3

שינוי לתכנית מפורטת מס. 6/108/03/3

רובע - ח'

אשדוד

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. 22/108/03/3 שינוי לתכנית מפורטת מס. 6/108/03/3 .

2. המקום : מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

עיר : אשדוד

רובע : ח'

גוש : 2074

מגרש : 159

3. שטח התכנית : כ - 6,836 דונם

4. ציונים בתשריט: כמצויין בתשריט וכמתואר במקרא

5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט") המהווה חלק

בלתי נפרד מהתכנית .

6. בעל הקרקע : אבו יחיאל חב' לבנייה בע"מ - ת.ד. 5227 - אשדוד

7. יוזם התכנית : אבו יחיאל חב' לבנייה בע"מ - ת.ד. 5227 - אשדוד

8. המתכנן : חיים ורדה - אדריכלים - ת.ד. 286 - אשדוד

9. מטרת התכנית : תוספת חזית מסחרית לאזור מגורים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה .

10. יחס התכנית לתוכניות אחרות : כל הוראות תכנית מאושרת מס. 6/108/03/3 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו .

11. תכליות ושימושים :

1. במגרש מס. 159 בגוש 2074 ברובע ח' שייעודו "אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית" יותר לבנות :
 - א. דיור מוגן.
 - ב. דיור רגיל.
 - ג. חזית מסחרית .

12. טבלת זכויות בניה :

מצב קיים

| מס' מגרש | שטח | תכליות | % בניה מכס לקומה | סה"כ % בניה | מס. קומות | מס. יח"ד | קווי בניין |
|-------------|----------|-------------------|------------------|-----------------------------|-----------|----------|-------------------|
| 159 רובע ח' | 4451 מ"ר | אזור מגורים מיוחד | 25% | 120% + 25% מרפסות סה"כ 150% | 6 ק' + ע | 50 | כפי שמסומן בתשריט |

מצב מוצע

| הערות | מס. יחידות דיור | מס. קומות | קווי בניין | סה"כ לכל הקומות - % | תכנית מרבית - % | סה"כ לקומה % | זכויות בניה לקומה | | | שטח מגרש מ"ר | מס. מגרש | ייעוד |
|--|-----------------|-----------|---|---------------------------------------|-----------------|--------------|-------------------|----------------|------------------------|--------------|-------------|----------------------------------|
| | | | | | | | למטרות שירות | למטרות עיקריות | מיקום | | | |
| 40 יח"ד מוגן בשטח עיקרי של 60 מ"ר כ"א. מתוכם 10 דירות להשכרה תוקם חב. אחזקה וניהול ל-10 שנים לפחות | 40 דיור מוגן | | כפי שמסומן בתשריטת חלקית + ק'. קרקע + 8 קומות | עיקרי: 240 שירות: 60% סה"כ 300% | 42.5 | 42.5 | 7.5% | 35% | מעל הקרקע | 4451 מ"ר | 159 רובע ח' | אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית |
| | | | | | -- | -- | 60% | --- | מתחת לקרקע למטרות חניה | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | 66 יח"ד | | בקוי בניין קדמי | | | | | | | | | |
| | סה"כ 106 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 4% 180 מ"ר | מעל הקרקע | 4451 | 159 | חזית מסחרית | אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית |

14. הנחיות כלליות לתשתית :

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית. למערכות מים, ביוב וניקוז. כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

- ב. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית , וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו , בתיאום עם הרשויות המוסמכות .
- ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת - קרקעים . לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע ובין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה . ברשת מתח נמוך 2 מטרים בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו 9.50 מטרים אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .
15. חניה : פתרון החניה יהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של תכנית מיתאר אשדוד , בתוספת 2 מפרצי חניה לצורך פריקה וטעינה בחזית המסחרית.
16. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המחוזית.
17. תנאים למתן היתרי בניה : א) היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שטח שתאושר ע"י הועדה המקומית .
18. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה .

