

לשכת התכנון המחוזית
 19-02-1996
 מחוז הדרום

מחוז הדרום
 מדחג תכנון מקומי אשדוד
 תכנית מפורטת מס' 79/102/03/3
 שניי לתכנית מפורטת מס'
 69/102/03/3

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1948
 אישור תכנית מס' 79/102/03/3
 הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21/6/95 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לחינוך
 ק"ר תוכנית המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 79/102/03/3
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4392
 מיום 12/3/96

מהות התכנית ועקרונות התכנון

במרכזי האזור "א" באשדוד קיימים עד היום מבנים שעל פי התכנית 69/102/03/3 מיועדים לפינוי על-מנת לאפשר פיתוח האיזור על-פי הוראות של אותה תוכנית.

תוכנית 69/102/03/3 פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.6.91 והאזור התחיל מיד להשתנות כתוצאה מבניה חדשה.

בשלב זה יש לתת מענה מעשי לפינוי אותם מבנים העוצרים את המשך והשלמת הביצוע.

יזם התוכנית. עמרם אזולאי - חברה לבנייה בע"מ. בתאום עם עיריית אשדוד יקח על עצמו את הפיצויים למפונים ויוסיף 25 יח' דיור במסגרת תוכנית חדשה שבאה לידי ביטוי בתוכנית זו כאשר המפתח הסוכס הוא 3 יחידות דיור נוספות על כל מבנה מיועד לפינוי. פעולה זו המבטיחה את המשך הפיתוח היא בעצם מטרת התוכנית.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
תוכנית מפורטת מס' 79/102/03/3.....

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 79/102/03/3 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 69/102/03/3

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
6. דפי הוראות בכתב (להלו התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנה-מידה 1:500.
המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלו החשריט)

3. ציונים בתכנית : לפי המסומן בתשריט ומתואר בתקנון.

5. שטח התכנית : כ- 22.100 דונם

6. גושים וחלקות : גוש 2061 חלק מחלקה 108
גוש 2077 חלק מחלקה 161
גוש 2086 חלקית

6. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

7. היום : עמרם אזולאי חברה לבנייה בע"מ
כתובת: ת"ד 526. דימונה
טלפון: 07-552517.

8. עורך התכנית : אדריכל וולטר שיינקמו
רח' הריגל צד 7 - אשדוד
טל' 08-8654181 - פקס. 08-8654182

9. יחס לתכניות קודמות : על תכנית זו חלות הוראות של תכנית מפורטת 69/102/03/3 מלבד בהוראות המפורטות אחרת בתכנית זו הקובעות במקרה של סטייה ביו התוכניות.

10. משרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים על-ידי שינוי ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בנייה על פי המפורט בטבלת הזכויות בסעיף 11.

11. טבלת זכויות הבנייה

דולטר שיינקמו
אדריכל
ת"ד 36872

דרישות מיוחדות והערות	קוי בנין		מס' יח' דיוור	מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי	סימון המגדשים	% משטח התכנית	שטח בדונמים	צבע וסימון בתשריט	איזור
	אחורי	קדמי								
כיסוי הקרקע לא יעלה על 30%	8	לפי הנספוח בתפריט 2.5 או 0	10	2-ב קומות 140 מ"ר	2	25-34	15.92	3.159	כתום	מגורים "א"
כיסוי הקרקע לא יעלה על 35%. הבנייה תבוצע ביחד בשני מגרשים הצמודים למעט המגרשים שאינם בנויים	לפי הנספוח "א" 1:500	3 פרט לגוש המדרגות	32	ממוצע 95 מ"ר לדירה 23 + חדר על הגג	על הגג 2+2	1.2, 5-8, 11-14, 17-20, 23.24	26.80	5.924	חלכת	מגורים "ב"
כנ"ל	0	לפי הנספוח "א" בקו"מ 1:500	24	ממוצע 95 מ"ר לדירה 23 + חדר על הגג	על הגג 3+3	3.4.4', 9.9', 10.15.16.16', 21.22	15.96	3.529	צהוב	מגורים "ג"
						IV. V. VII	3.90	0.860	ירוק	שצ"פ
							28.80	6.232		דרך
						A- B- C- D	9.22	2.040	אדום-ירוק אלקטרוניים	דרך משולבת
						28, 29, 30, 31, 32, 33	0	0	כתום מוחם כתום כהה	מגורים מיוחד א
			66				100%	22104		סה"כ

מצב כספי

תכנית מירבית	קני בנין			שטח המותר לבניה (1)		מס' יח' דיון	מס' מירבי מותר	סימון המגשים	שטח בונים
	אחרי	בדד	קידמ	שירות	עיקרי				
לא יעלה על 30%	8 מ'	4 מ' מענק 4 מ' מזרח 3 מ'	5 מ'	140 מ"ר 25 מ"ר סה"כ 165 מ"ר	140 מ"ר 2-2 קומות סה"כ 140 מ"ר	1	2	34	0.550
לא יעלה על 35%	77 פ' המסומן בתשריט 1:500	3 מ' פרט לגוש המדרגות למגרש 24 מ' 5 מ'	4 מ' פרט לגוש המדרגות ובמגרש 25 מ' 5 מ'	25 מ"ר ליהודת דיון	ממוצע 100 מ"ר לדירה + 23 מ"ר (חדר על הגג)	36 חרפת של 4	2 + חדר על הגג	1:2.5-8. 11-14 17-20 23, 24, 25	6.924
כ"נ 7	0	רפי המסומן בתשריט 1:500	5 פרט לגוש המדרגות	25 מ"ר ליהודת דיון	ממוצע 90 מ"ר לדירה + 23 מ"ר (חדר על הגג)	24	3 + חדר על הגג	3.4.4' 9.9 10.15.16.15 21.22	3.529
על-פי הוכנית המיוחדת									
כ"נ 7								IV. V. VII	0.860
									6.232
								A-B-C-D	2.040
לא יעלה על 37.50%		רפי המסומן בתשריט 1:500	7 פ' המסומן בתשריט 1:500	25 מ"ר ליהודת דיון	ממוצע 107 מ"ר לדירה + 240 מ"ר ל-2 דירות (1) = 11	30	7 קומות כמעט המקלע + 2 דירות גג	40 חדר	19.169
			2-2 דירות גג			91			22.104

(1) כל השטחים המותרים לבניה הם מעל מפלט הכניסה הקובע ולא תותר כל בניה מתחתיו.

דולטר מילקמן
מס' רישון 36832

כמות מקומות חניה תקבע בהתאם לתכנית מתאר אשדוד ובתחום מגרש גלגל

12. חניה :

13. תכליות ושימושים :

מיועד למגרשים לבתי מגורים דו-קומתיים וחד-משפחתיים.

איזור מגורים א

מיועד למגרשים לבתי מגורים דו-משפחתיים בגובה של 2 קומות + חדר על הגג.

איזור מגורים ב

בין המגרשים הצמודים מותר חדר מדרגות משותף. כפי שסומן בתשריט.

איזור מגורים ג

מיועד למגרשים לבתי מגורים בגובה של 3 קומות + חדר על הגג. בכל מגרש 3 יח"ד.

בין המגרשים הצמודים מותר חדר מדרגות משותף כפי שסומן בתשריט.

איזור מגורים מיוחד א

מיועד למגרש לבתי מגורים בגובה של 7 קומות על הקרקע + 2 דירות על הגג ובסה"כ 30 יח"ד.

שצ"ס (שטח ציבורי פתוח)

האיזור מיועד לגינון ומעבר להולכי רגל - לא תותר בניה כלשהיא.

דרך משולבת

האיזור מיועד לתנועת מוטורית, חניה לבתים הסמוכים ומעבר להולכי רגל, ללא בניה מעבר להולכי רגל - לא תותר בניה כלשהיא.

שביל להולכי רגל

14. חלוקה ורישום :

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

15. הפקעות לצורכי רישום :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 "א" + "ב".

.../.

16. היתרי בנייה : היתרי בנייה יצאו על-פי תכנית בינוי שחאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד.

17. מערכות חשמיות: כל מערכות החשמיות כגון: מים, ביוב, וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ומחוברות לרשת העירונית.

18. שלבי ביצוע : תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים ממועד אישורה למתן חוקף.

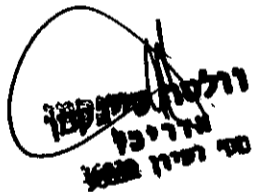
19. פינויים והריסות יוטלו על יזם התכנית ויבוצעו על חשבוננו.

20. חתימות :

בעל הקרקע


עמרם אזולאי
ק-בנין ת.ז. 4-1690370

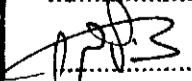
היזם

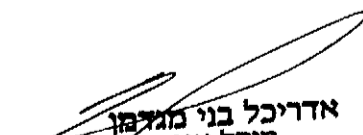

אדדיכל בני מנדלמן
מנהל אגף
תכנון רשויות מקומיות
עיריית אשדוד

המתכנן

7.2.96

תאריך:

עיריית אשדוד	
הוועדה המקומית (משנה-פליאה)	
נתיב מס' 27995 אשר את הבקשה	
ש"נ	69/102/03/3
תכנון	79/102/03/3
תאריך	11.2.1996
חתימה	
יו"ר ועדת בנין ערים	


אדדיכל בני מנדלמן
מנהל אגף
תכנון רשויות מקומיות
עיריית אשדוד