

הועדה המחוזית לתכנון  
נחקל בתאריך 29.11.95

תכנית מס' 3 / במ / 17 / 1  
מגרשים 15, 18, רובע סיטי אשדוד.

מבוא

תכנית 3 / במ / 17 / 1 מהווה שינוי בינוי לתכנית 3 / במ / 17 - רובע סיטי אשדוד בתחום מגרשים 15 ו- 18, אזור מגורים מיוחד.

מטרת השינוי הינה בעיקרה שינויים בנספח הבינוי ע"י הגבהת חלק ממבני המגורים בתחום המגרשים 15 ו- 18 עד כדי 16 - 17 קומות במגמה לדלל את הכסית המבנים בשטח.

כן קובעת התכנית אפשרות הקמת בריכת שחיה עם מבנה שרותים ודרוהה צמוד לה כאשר השטחים העיקריים בעבורו מתוך השטחים העיקריים שהוקצו למבני המגורים.

על פי הנחיות והחלטת הו"ל ערוכה התכנית עפ"י תקנות חישוב שטחים התשנ"ב - 1992.

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
המקדמה תכנית מס. 1117/27/3  
95  
הועדה לבניה למגורים (מס) 95  
החליטה ביום 30/4/95 להסכים את התכנית.  
ד"ר הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
אישור תכנית מס. 1117/27/3  
בהאם מס' 8 (נ) חוק הליכי  
אשרון וא"י"ה (כוכביג שדה)  
החליטה ביום 8/11/95 לאשר את התכנית.  
מנהל שירות המבחן

חועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מרחב תכנון מקומי אשדוד

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)  
התש"ן - 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

תכנית מס' 3/במ/17

המחווה שינוי לתכנית מס' 3/במ/17 - רובע סיטי אשדוד.

הועדה לבניית למגורים ולתעשית

מרחב תכנון מסומי אשדוד

תכנית מס' 1/17/3 במ/17

המהווה שינוי לתכנית מס' 17/3 במ/17 - רובע סיטי מזרח

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מסום: אשדוד

גושים וחלקות: גוש - 2071 - חלק מחלקה 9.  
גוש - 2073 - חלק מחלקה 19, 84, 4.

מגרשים: 15 ו-18.

שטח התכנית: 69,041 מ"ר.

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
חברת אוניל בע"מ

יוזם התכנית: חברת אוניל בע"מ.

מתכנן התוכנית: אורי זרובבל - אדריכל.

תאריך: \_\_\_\_\_ 1995.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3/במ/17/1 המהווה שינוי לתכנית מס' 3/במ/17 רובע סיטי מזרח.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן - התשריט).

ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1000. (להלן - נספח בינוי)

3. (א) גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

(ב) ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מטרת התכנית:

שינויים במגרשים מס' 15, 18 על ידי הקטנת תכסית המבנים והגדלת מספר הקומות המירבי, קביעת הנחיות ומגבלות בניה, וקביעת הנחיות לניצול השטחים שבין המיבנים לרווחה וספורט לדיירים.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 3/במ/17 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. תכליות שימושים וחוראות בניה

אזור מגורים מיוחד - מגרשים 15, 18

א. מספר יה"ד במגרשים נשוא תכנית זו בהתאם למפורט בתכנית ובנספחיה.

ב. השמושים, בהתאם לתכנית זו.

וחם כוללים: שימושים עקריים לצורך מגורים, מסחר מתקני ספורט ובריכה. שטחי שירות לצורך חניה, שטחים טכניים, אחסנה, בטחון, מבואות קומות עמודים מפולשות, מעברים - קולונדה.

ג. זכויות, הנחיות ומגבלות הבניה - כמפורט בטבלת הבניה, סעיף 7 להלן.

ד. גובה המבנים - גובה מכסימלי למבנים, כמפורט בנספח הבינוי, לתכנית זו.

ה. מספר יח"ד מכסימלי למבנה ומספר יח"ד מכסימלי למגרש - כמפורט בנספח הבינוי שבתכנית זו ובטבלאות. מספר יחידות הדיור בכל מבנה וגודל יחידות הדיור יקבע ע"י הועדה המקומית במסגרת התר הבניה.

ו. מתקני רווחת וספורט:

לרווחת התושבים שבשטח התוכנית, תותר בשטח שבין הבנינים במגרש 15, הקמת בריכת שחייה פרטית ומבנה למתקני ספורט בגודל של עד 500 מ"ר שטחים עיקריים, (ומתוכם שטח שלא יעלה על 100 מ"ר למטרת מסחר לרווחת המשתמשים בבריכה), וכן שטחי שרות למתקנים טכניים ולאחסנה. יותר קירוייה של ברכת השחייה לתקופת החורף בקירוי קל.

7. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

קוי בניה	מס' קומות מירבית	תכנית שטח מירבית	תקציב בניה מירבית במגרש				מס' יחיד	שימוש	שטח מגרש	מספר מגרש	אזור
			סה"כ עקרי שרות + שרות	מטרות שרות מתחת לקרקע	מטרות שרות מעל לקרקע	מטרות עיקריות מעל לקרקע					
כמוסומן בתשריט ובנספח הבינוי	16 מעל ק. מפולשת כפולה	7500 מ"ר	69270 מ"ר	2500 מ"ר	17350 * מ"ר	49,420 מ"ר	347	מגורים	34728 מ"ר	15	מגורים מיוחד
		750 מ"ר	950 מ"ר	200 מ"ר	250 מ"ר	500 מ"ר (למתקני הנריכה מתוכם עד 100 מ"ר למסחר)		בריכה ומתקניה			
כמוסומן בתשריט ונספח הבינוי	17 מעל קומה מפולשת כפולה	6000 מ"ר	54850 מ"ר	1500 מ"ר	13750 * מ"ר	39600 מ"ר	275	מגורים	27466 מ"ר	18	מגורים מיוחד
		900 מ"ר	900 מ"ר		קולנדה בשטח של כ- 300 מ"ר (כולל)	450 מ"ר		חזית מסחרית			

על פי ממוצע של 50 מ"ר ליחיד.

8. זכות מעבר להולכי רגל:

- א. לאורך הדרך הציבורית מס' 5 מסומנת רצועה ברוחב 1 מ' בכל צד, שתאפשר הרחבת השמוש למעבר להולכי רגל.
- ב. במגרש 15 מסומנת רצועת מעבר שבה יותר מעבר להולכי רגל.

9. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר אשדה.

10. תכנית בינוי:

תכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו חנה בינוי מנחה ובאה להציג אופי הבינוי, עקרון החניה, גובה המבנים, מרווחי בניה.

יתכנו שינויים בלתי מהותיים מתכנית בינוי זו.

11. תנאים למתן התרי בניה:

- א. התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן התרי בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
- ב. התרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

12. זיקת הנאה:

על המעברים המסומנים בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר הולכי רגל" תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בספרי רישום המקרקעין.

13. חלוקת ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מודדה לצרכי רישום שתאושר כחוק.

14. איחוד וחלוקה:

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעדי הקרקע וחכיות הבניה עפ"י תכנית זו.

15. חסקות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה הקמומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 סעיף 188 א'-ב'.

16. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע היך 15 שנים מיום אישורה.

