

מועדה המהווית לזכרון
נתקבל בתאריך 10-07-1991

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תשריטת תכנית מס' 51/במ/3
תכנית מס' 51/במ/3 לשנת 1990 - שינוי תכנית מפורטת מס' 15/106/03/3
רובע ה' - אשדוד

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי
תכנון ובניה (הוראות שעה) תשי"ן, וחוק התכנון והבניה
תשכ"א 1965

משרד הפנים מחוז אשדוד
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) תשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 51/במ/3
הועדה לבניה למגורים (מס' 13)
החליטה ביום 9-12-90 לפקד את התכנית.
[Signatures]

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) תשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 51/במ/3
הועדה לבניה למגורים (מס' 13)
החליטה ביום 9-12-90 לפקד את התכנית.
[Signatures]

מדחב תכנון מקומי - אשדוד

תשריט לתכנית מס' 51/במ/3
תכנית מס' 51/במ/3 לשנת 1990 שינוי לתכנית מפורטת - מס' 15/106/03/3

רובע ה' - אשדוד

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא בשם תכנית מס' 51/במ/3 (להלן התכנית) אשר תחול על השטח המותחם בקו סחול בתשריט המצורף.
2. המקום - מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד
גוש: 2071
חלקות: 50, 71, 78, 97
3. מסמכי התכנית התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט המצורף לתכנית) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח בינוי בק.מ. 1:500, מנחה לא מחייב.
4. שטח התכנית - 41,475 דונם.
5. יורזם התכנית - גזית ושחם חברה לבנין בע"מ
6. בעל הקרקע - גזית ושחם חברה לבנין בע"מ - מ.מ.י.
7. המתכנן - וינבר אדדיכלים - יצחק וינבר אדדיכל
8. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
9. ציונים בתשריט: כמתואר בתשריט וכמתואר במקדא.

10. מבנת שימושים ומגבלות בניה

| קו"ב בן ין חזית צד מאחור | מספר הקומות | סה"כ אחוזי הבניה הכוללים מדפסות מקורות | שטח המגדש סה"כ | האיזור |
|----------------------------------|----------------|--|-------------------|----------------------|
| כפי שמסומן בתשריט המצורף | 4 | 250% | 9,600 | אזור מגורים ג' |
| כפי שמסומן בתשריט המצורף | 7+9 ; 7+9 | 125% | 15,338 | אזור מגורים מיוחד |
| סה"כ 187.5% נא יותר מ-46,927 מ"ר | | | 25,028 | סה"כ |
| כפי שמסומן בתשריט המצורף | 3 קומות | ממוצע 30% בקומה ולא יותר מ-90% | 2,800 | שטח לבנייני צבור |

| <u>מבנת המגדשים</u> | | סה"כ % בניה | שטח המגדש | מס' המגדש |
|----------------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
| סה"כ מס' יח' דיור | מס' יח' דיור למגדש | | | |
| | 15 | | 2596.9 | 10 |
| 60 | 15 | | 2365 | 11 |
| | 15 | | 2093 | 12 |
| | 15 | | 2635 | 13 |
| | 32 | | 1168.75 | 1 |
| | 32 | | 1212.50 | 2 |
| 318 | 42 | | 2100 | 3 |
| | 32 | | 1787.50 | 4 |
| | 32 | | 1613.75 | 5 |
| | 42 | | 2025 | 6 |
| | 32 | | 1550 | 7 |
| | 32 | | 1581.25 | 8 |
| | 42 | | 2268.75 | 9 |
| 378 | | ממוצע 187.5 | | סה"כ |

11. יחס לתכניות אחדות
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורמת מס' 15406/03/3.
12. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
13. חלוקה ורישום
חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מו"ד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ד הועדה המחוזית.
14. שטח פרטי פתוח:
השטח הפרטי הפתוח בשטח התכנית ישמש אך ורק כמסדרות גינון וגישה לבניינים לשימושם של דיירי הבניינים ויתוחזק על ידם.
15. שטח צבורי פתוח:
מגרשים א, ב, ג, ד, מותר גינון ומגרשי משחקים.
לא תורשה שום בניה.
16. איזור מגורים ג':
מגרשים 10, 11, 12, 13 מותרת בניה עד 4 קומות, צמוד קרקע, קומות ג' ו-ד - דופלקס. בחלקה מס' 10 תותר בניית חזית מסחרית.
17. איזור מגורים מיוחד:
בניינים 7 ק' על עמודים + חדדים על הגג, על מגרשים 9, 6, 3. ובניינים על 9 ק' על עמודים, קומות ח' וט' - דופלקס, על מגרשים 1, 2, 4, 5, 7, 8. בחלקות 7, 8, 9, תותר בניית חזית מסחרית.
18. שטח לבנין צבור: בית כנסת
19. חזית מסחרית:
זכויות בניה של 1500 מ"ר, חזית מסחרית תשמרנה גם בתכנית זו, הכל בהתאמה לתכנית הראשית, ניצולם של הזכויות ייעשה בתיאום עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה. החזית המסחרית תיבנה בחלקות 10, 9, 8, 7, או בחלק מהן. לא תינתן חזית מסחרית לכיוון דרך 35.
20. הפקעות לצרכי צבור:
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"א-1965 סעיף 188.
21. תקן החניה:
תקן החנייה בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן החניה של עיריית אשדוד.
22. חישוב זכויות הבניה:
באיזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד יחושבו זכויות הבניה בהתאם לשה"כ זכויות הבניה המותרים לאיזור הנ"ל בתנאי שמספר היחידות לכל בנין יהיה כמפורט בתשריט ושה"כ שטחי הבניה לא יעלה על המותר.
23. חלוקת יחידות הדיור בבניינים:
מספר יחידות לכל בנין יהיה בהתאם לטבלת היחידות שבתשריט המצורף. הועדה המקומית תשאיר לאשר שינויים בחלוקת היחידות.

24. זדכים : א. הכניסה לשטח מדרד מס' 35 אסורה. האיסור ימומש ע"י הפרדת מפלסים בין המדרסה והחניה וע"י הפרדה פיזית.

ב. דרך פרטית: מיועדת לאישה לכל מגדש לפי התאור הבא:
האישה למגדש מס' 1 היא דרך מגדש מס' 13. האישה למגדש מס' 3 דרך מגדש מס' 1, האישה למגדש מס' 2 דרך מגדש מס' 3. האישה למגדש מס' 4 דרך מגדש מס' 2, האישה למגדש מס' 6 דרך מגדש מס' 4, האישה למגדש מס' 5 דרך מגדש מס' 6 האישה למגדש מס' 7 דרך מגדש מס' 5, האישה למגדש מס' 9 דרך מגדש מס' 7, האישה למגדש מס' 8 דרך מגדש מס' 7. האישה למגדש מס' 10 דרך מגדש מס' 7, האישה למגדש מס' 11 דרך מגדש מס' 5, האישה למגדש מס' 12 דרך מגדש מס' 2.

ג. לא יוקמו גדרות על גבולות המגדשים.

25. הנחיות כלכליות לתשתית איסור בניה מתחת ובקדמת קווי החשמל הקיימים.

א. אספקת מים - ע"י אספקת המים העירונית בהתאם לדרשות מהנדס העיר.

ב. ביוב - בהתאם לתכנית הביוב המרכזית העירונית.

ג. בריאות - מאישי התכנית מתחייבים למלא אחד זדישות משד הבריאות.

ד. איסור בניה מתחת ובקדמת קווי החשמל הקיימים.

(1) יחול איסור בניה מעל לקו תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם הדשיות המוסמכות.

(2) רשת אספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק מעצמו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקדמת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה: מקו אנכי משורר אל הקרקע בין התיכ הקיצוני והקדוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקדוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'
ברשת מתח גבוה 22 קו"ט - 5 מ'
בקו מתח עליון 150-110 קו"ט - 9.50 מ'.

אין לבנות מונים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקדמת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאורך קבכת אישור והסכמה מחברת החשמל.

26. הודאות והנחיות עיצוב

מעטפת הבניינים באיזור מגורים המיוחד ואיזור מגורים ג' תצופה בחמ"ר
גימור עמידים כדוגמת אבן נסורה. פסיפס קדמי או שווה עוד, באישור מהנדס
העיר, מערכות סוכריות תשולבנה בחזיתות הבניין. עיצוב חזיתות הבניין יאושר
במסגרת היתרי הבניה ע"י מהנדס העיר.

27. תוקף התוכנית

סיום עבודות תשתית עבור 100 יחידות דיור הממוכנות בתכנית ייחשב כחתימת
ביצוע התכנית.
באם לא הוחל בבצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע
תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

אין לנו התנגדות לקבלת התכנית בתנאי שזו תהיה
מקומת עם רישיון התכנון המסודר.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להסנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זינן אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית ונחתם עמנו הסכם
מתאים בנינו, ואין חתימתנו או אה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעם טבע תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

גזית ושחם
גזית ושחם
חתימת היזם: גזית ושחם
חתימת בעלי הקרקע: חנה לצליל בע"מ

י. וינבר - אדריכלים
רח' מנדלי 2, הרצליה פתח
טל. 052-507036, 052-503942
חתימת המתכנן: י. וינבר - אדריכלים

תאריך התכנית : 4.11.90

1091 101
1991 101 42
עמנוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.י. - מחוז ירושלים