

27/10/04/3

א ש ד ו ד

מרחב תכנון היעודה המקומית לבניה ותכנון ערים באזור הנגלה 3130

מחוז הדרום

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ד/413

רובע א'

מרחב תכנון הועדה המקומית לבניה ותכנון ערים באזור הגלילי

מ ח ו ז ה ד ר ו מ

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ד/413-רובע א'

1. שם התוכנית: תוכנית זו חקרא בשם תוכנית בנין ערים מפורטת מס' ד-413/רובע א' (להלן התכנית) וחלקה על אותן הקרקעות הכלולות בשטח המוגבל בקו כחול בתסריט המצורף (להלן התסריט) והמהווה חלק בלתי גפרד מהתכנית.

2. ה מ ק ו מ:
 מהוז : הדרום
 נפה : אשקלון
 מקום : אשדוד
 גוש : 2061 חלק מחלקה 1
 גוש : 2076 חלק מחלקה 2
 גוש : 2068 חלק מחלקה 1
 גוש : 2066 חלק מחלקה 3
 גוש : 2077 חלק מחלקה 3, 4, 5

3. גבולות התוכנית: במסומן בתסריט בקו כחול.

4. שטח התוכנית: השטח הכלול בתוכנית 893,300 דונם.

5. יוזמי התוכנית: משרד השכון.

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

ק.ב.ע קבוצת בוני ערים בע"מ.

7. ה מ ת כ נ : י. פרלשטיין, ארכיטקט ובונה ערים, ת"ס אחד העם 118.

8. מטרת התוכנית: מטרת התוכנית היא לחלק את השטח המפורט בסעיף 2, לקבוע אזורי מגורים, אזור לבניני צבור, אזור מיוחד, שטח צבורי פתוח, שטח דרכים, שטח לאזור מסחרי, שטח פיתוח שמת הים וכו' הכל בהתאם למומיע בתסריט.

9. יחס לתוכנית הראשית על תוכנית זו הלוח הוראות תוכנית מתאר אשדוד, פרט לאותם הענינים שנקבעו בתוכנית זו אחרת. ובאם תתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו ותוכנית המתאר, יכריעו הוראות מכנית מתאר.

10. ציונים בתסריט: פרוט הציונים שלהלן בתסריט הוא כרשום בצידים:

<u>ציון בתסריט</u>	<u>פירוט הציון</u>
קו כחול כהה	גבול התוכנית
כתום	אזור מגורים א' בתים בעלי קומה אחת
כתום עם קווקו אלכסון כתום	אזור מגורים א' בתים בעלי קומה ו-2 ק'
כחול	אזור מגורים ב' בתים בעלי שתי קומות
צהוב מותחם כתום	אזור מגורים ג' בתים בעלי שלוש קומות
	3 קומות + עמודים
	4 קומות, ו-4 קומות + עמודים
קו שחור מותחם	אזור לשקום
צהוב מותחם כתום עם קווקו אלכסוני כהה	
כתום	אזור מגורים מיוחד
חום מותחם חום כהה	אזור לבנינים ציבוריים
חום מותחם אדום	אזור מיוחד
אפור מותחם סגול	אזור מסחרי
אפור	יהודה מסחרית
קו סגול	חזית מסחרית
קו כחול מרוסק	תוכנית בנוי מיוחדת
ירוק	שטח ציבורי פתוח
אדום	דרך חדשה והרחבת דרך קיימת
ירוק מותחם אדום	שטח ירק הכלול בדרך
קווקו אלכסוני שתי וערב אדום	שטח לחנית מכונות
קו מרוסק אדום	שטח רזרבה לתכנון הצטלבות דרכים
מספר ברבע העליון של גגול על גבי	
דרך	מספר הדרך
מספר כנ"ל ברבע הצדדי	קו בנין
מספר כנ"ל ברבע התחתון	רוחב הכביש

11. התווית דרכים חדשות ורשום שטחיהן במשרד ספרי האחוזה:

א. בתווית החדשות תהיה כפי שמשומן בתסריט המצורף. מינות הדרכים וההצטלבויות תהיינה מתוכננות לשביעות רצונה של הועדה המקומית כך שראיה מספקת תהיה מבטחת בהן לכלי רכב.

ב. כל הדרכים ושבילים להולכי רגל בשטח התוכנית מיועדות להסקעה ותרשומה במשרד ספרי האחוזה על שם הרשות המקומית ללא כל תמורה ע"י יוזם התוכנית.

12. רשום שטחים ציבוריים מחוץ ומגרשים לבנינים ציבוריים:

שטחים כנ"ל מיועדים לשמש כמרחב פירוגיות שלא על מנת להכניס רווחים כגון: בתי ספר, גני ילדים, גנים לרביס, שדות בריאות וכו' וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה או יוחכרו לרשות המקומית בדמי הכירה סימליים. במידה ועל שטחים אלה יוקמו ממעלים מכניסי רווחים תשאר הקרקע רשומה ע"ש מינהל מקרקעי ישראל ויוחכרו למעוניינים לפי התנאים שיקבעו תוך מ"מ בין הבעלים והחוכרים.

בשטח לשקום לא תותר כל תוספת בניה על הקיים אלא רק לאחר שלשטח הנ"ל תוכן תוכנית בינוי ותוכנית מפורטת.

שטח לשקום:

13

אינו נכלל בחשוב הפקעות לאזורי מגורים של הרובע.

תקן התניה בשטח התוכנית יהיה כמפורט להלן: לא תותר כל בניה מבלי להבטיח חניית מכוניות בהתאם לתקן זה. תקן הוא תקן מינימום להניה והועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית תהיה רשאית להחמיר בדרישות להניה בבנינים בעלי אופי מיוחד.

תקן חניה:

14

תקן זה לא כולל סדור פריקה וטעינה והועדה המקומית רשאית לדרוש מכל מבנה אשר שמושו אינו למגורים, סדורים מיוחדים לפריקה וטעינה.

בכל מקרה הסכום הכללי הנדרש לצרכי חניה יעשה על בסיס של צרוף צרכי חניה לפי השמושים השונים או לפי השמוש המצריך מספר מקומות חניה הגדול ביותר הכל לפי הנסיבות.

תקן החניה יהיה:

בהתאם לתקן חניה העירוני המאושר ע"י תיקון מס' 12 או כל תיקון שהוא במקומו.

התכליות המותרות לאזורי המגורים הן אך ורק דירות לצרכי דיור. לא תורשה פתיחת משרדים לבעלי מקצועות חפשיים בחוף דירתם או כל תכלית נוספת אחרת אלא אם כן תמצא הועדה המקומית את הדירה מתאימה למטרה הדרושה ובתנאי כי גודל שטח הדירה לא יהיה קטן מ-90 מ"ר.

אזור מגורים:

15

התכליות המותרות לאזור המסחרי הן בהתאם למופיע ברשימת התכליות בתוכנית מתאר אשדוד. הועדה המחוזית לא תוציא היתרי בניה אלא לפי תוכנית בינוי לאזור המסחרי שתאושר תחילה ושתכלול סדורי חניה, טעינה ופריקה. הועדה המקומית לא תתיר קביעת שלטי פרסומת אלא אך ורק בהתאם לתוכניות הבניה המאושרות שיקבעו מקום לכך לכל מקרה ומקרה.

אזור מסחרי:

16

יהודה מסחרית וחזית מסחרית:

17

התכליות המותרות ליחידה מסחרית וחזית מסחרית הן בהתאם למופיע ברשימת התכליות בתוכנית מתאר אשדוד. הועדה המקומית אלא אך ורק....

אזור מגורים מיוחד:

18

התכליות המותרות לאזור זה הן נוסף לבתי דירות, בתי מלון, פנסיונרים והוסטלים.

שטח לחניית מכוניות:

19

לא יכלל בתחום ההפקעה יישמרו זכויות מעבר משותף למגרשים הגובלים, ייכלל באחוזי בניה.

האזורים וחוקי הבניה:

20

בשטח התוכנית הזאת תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים, חלוקת הקרקע וחוקי הבניה:

ה ע ר ו ת	ק ו י ב נ י י			גובה הבנין	שטח בניה מקסימלי	שטח מינימלי	ה א ז ו ר
	מאחז	בצד	חצית				
בנין דו משפחתי	5	2	כפי	קומה אחת	30% כולל בניני עור	450	מגורים א'
בנין בודד או דו משפחתי, בעל קומה אחת + קומה חלקית או 2 קומות בהתאם לשימושי הקרקע	5	3	-	קומה אחת + קומה חלקית + או 2 קומות	30% בקומה + 20% בקומה חלקית או נוספת אך לא יותר מ-50% שטח בניה כללי	450	מגורים א' 1
--	7	3	שמסומן	שתי קומות	30% בקומה	750	מגורים ב'
קומה עמודים 65% משטח הבניה	8	4	-	שלוש קומות ו-3 ק. + ק. עמודים ארבע קומות ו-4 קומות + עמודים	30% בקומה	1,000	מגורים ג'
באשור הועדה המקומית והתכנית הועדה המחוזית מותר יהיה לבנות בנינים גבוהים מאלה אשר נקבעו אך בתנאי ש-150% העלית הכללי לא יעלה על 150%	10	5	-	ארבע קומות	30% בקומה	1,000	מגורים מיוחדים
--	10	5	בתורים	ארבע קומות	30% בקומה	1,000	מגרש מיוחד
--	5	3 או 2	--	שלוש קומות	40%	15,000	מסחרי
--	5	2 או 3	--	שתי קומות	40%	450	יחידה מסחרית
--	5	3	-	שלוש קומות	30%	600	אזור בנינים צבוריים
שטח ציבורי פתוח לפי אשור הועדה מקומית בהסכמת הועדה המחוזית למטרות ספורט, נופש שעשועים ובארות מים בתוכנית מאחז אשדוד							שטח ציבורי פתוח
כנ"ל ציבורי + מקלטים							שטח פתחי פתוח

מגרש צבורי 299 : השטח לניצול % בניה יהיה בהתאם למסגרת המוחתמת במקווקו ע"ג השטח הצבורי פתוח זאת ע"מ לא לגרום לעקירה עצים מהגן.

21. שפורים כלליים: א. נקודות: ע"י חלחול או באמצעות צנרת נקוז לשביעות רצון משרד הבריאות ומהנדס העיר.

ב. הספקת מים: ע"י הספקת המים העירונית הצנרת הפנימית באשור מהנדס העיר.

ג. ביוב: בהתאם לתוכנית הביוב המרכזית העירונית אולם עד לביצוע עבודות הנ"ל לפי דרישות משרד הבריאות ומהנדס העיר.

ד. בריאות: מגרשי התוכנית מתחייבים למלא אחרי דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וכמו כן לבצע סדורים סניטריים ואנטי-מלריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

ה. פתוח: יוגשו תוכניות פתוח מפורטות.

22. יחס התוכנית לתוכנית מתאר אשדוד:

מלבד הוראות תוכנית זו חלות על שטח הכלול בתוכנית ההוראות שנקבעו בתוכנית מתאר אשדוד.

23. שינויים בהקלות בתוכנית:

סמכותה של הועדה המקומית בהסכמתה בכתב מאת הועדה המחוזית לאשר שינויים בתוכנית והקלות מהוראות התוכנית לאחר ששתי הועדות תשקולנה השמעת השינויים או ההקלות על תכנון הסביבה.

קי. בי. ע.

קבוצת בוני ערים בעים

התימת היוזמים..... ענזי-נורה-יחזקאל נעים

התימת מחבר התוכנית..... תראביה, בהימנאות 55

תאריך:

אין לנו התנגדות מקצועית לאישור התוכנית
והמועצה, אולם הוועדה המקומית תשקולנה
ההקלות, על האפשרות לקבל את ההקלות
בשטח זה. לתיקון ושיפור שטח זה.
השטח מופנים על ידי שני הבעלים.

מינהל מקרקעי ישראל
תאריך 18.9.75

הודעה

אין התנגדות מצדנו לאישור התוכנית
המועצה, אולם הוועדה המקומית תשקולנה
ההקלות, על האפשרות לקבל את ההקלות
בשטח זה. לתיקון ושיפור שטח זה.
השטח מופנים על ידי שני הבעלים.

מינהל מקרקעי ישראל
יחזקאל נעים 18.9.75

סגן מנהל מחנה

[Handwritten signature]
