



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 3/מק/2010
שינוי לתכנית מפורטת מס' 109/03/3

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ועיריית אשדוד

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית: אמיר מן • עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' פרופסור שור 23 ונל אביב
טלפון: 03-6056040
פקס: 03-6046077

מהדורה מס' 7 תאריך: 1.6.98

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 3 /מק/2010
שינוי לתכנית מפורטת מס' 109/03/3

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ועיריית אשדוד

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית: אמיר מן • עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' פרופסור שור 23 תל אביב
טלפון: 03-6056040
פקס: 03-6046077

מהדורה מס' 6 תאריך: 10.2.98

דברי הסבר

מטרת התכנית הינה לאפשר בינוי של שכונת מגורים במגרש 109 לאורך רחובות רבי טרפון ורבי שמעון בר יוחאי ברובע ז' אשדוד.

בינוי השכונה הכולל שבעה בניינים בני 7 קומות ובהם 175 יח"ד, מחייב תיקון גיאומטרי של גבולות מגרש 109 הקיים. תיקון זה מוצע במסגרת תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

בנוסף על כך מוצע להפריש לצרכי ציבור מגרש לבנין ציבורי אשר ישמש את התושבים בשכונה.

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 3 / מק/2010

שינוי לתכנית מפורטת 109/03/3

1. שם התכנית: התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס' 3 / מק/ 2010 שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 109

2. מיקום התכנית:

מחוז: הדרום.
נפה: אשקלון.
עיר: אשדוד.
גוש: 2023
חלק מחלקות: 10

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ועיריית אשדוד.

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

עורך התכנית: אמיר מן • עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' פרופסור שור 23 תל אביב
טלפון: 03-6056040

שטח התכנית: 23.54 ד'.

3. מסמכי התכנית:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
- ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1,000 (להלן "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות תכנית המתאר של אשדוד ותכנית 3 / 03 / 109. במידה ויתגלו סתירות בין תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות תהייתה הוראות תכנית זו עדיפות.

5. ציונים בתשריט:

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית:

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה, סעיף 62 א (א) (1).
- ב. הגדלת שטחים לצרכי ציבור עפ"י תיקון 43 הני"ל סעיף 62 א (א) (3).
- ג. שינוי בנינו ועיצוב אדריכליים עפ"י תיקון 43 הני"ל, סעיף 62 א (א) (5).
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה עפ"י תיקון 43 הני"ל, סעיף 62 א (א) (6).
- ה. הסבת תכנית מס' 3 / 03 / 109 עפ"י תקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב (1992), הוראות מעבר סעיף 13 ב'.
- ו. שינוי שטח מינימלי למגרש לצרכי ציבור עפ"י תיקון 43 הני"ל, סעיף 62 א (א) (7).
- ז. העברת זכויות בניה ממגרש 109 למגרש 109 אי ע"פ תיקון 43 לחוק סעיף 62 א (א) (6).

7. תכליות ושינושים: א. אזור מגורים מיוחד

אזור זה מיועד לבנייני מגורים בגובה עד 8 קומות ובו 175 יחידות דיור. פירוט זכויות ומגבלות הבניה, ראה בטבלה שבסעיף 9.

ב. אזור למבני ציבור

אזור זה מיועד למבני ציבור עפ"י הגדרתם בתכנית המתאר אשדוד. זכויות ומגבלות הבניה, ראה בטבלה שבסעיף 9 להלן.

8. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

הערות	קוי בנין			גובה הבנין	שטח מקסימלי ב- % בקומה	שטח נוימלי של המגרש	
	אחור	צד	חזית				
% הבניה הכללי יהיה 120%. באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית מותר יהיה לבנות בניינים גבוהים מאלה אשר נקבעו אך בתנאי ש- % הבניה הכללי לא יעלה על 150% * (187.5%)	8	4 ולא פחות מ- 1/3 גובה בנין	כמסומן בתשריט	8 ק' מעל ק.ע.	30% * (37.5%)	2.000 ד'	מגורים מיוחד
	5	3	כמסומן בתשריט	3 קומות	30%	0.500 ד'	בניינים צבוריים

* ע"פ תיקון 3 / 02 / 101 / 20 שבתוקף, יש להוסיף 25% מהשטח המותר לבניה.

9. טבלת זכויות בניה - מצב נוצע

מס' יח' דיור	מס' קומות	קוי בנין			תכנית מירבית	זכויות בניה מכסימלית לקומה			שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	היעוד
		א	צ	ק		סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות			
175	8 הערה (2)	כפי			35%	29%	7%	22%	9.748	109 ב'	מגורים מיוחד
—	3	שמסומן			40%	40%	10%	30%	8.880	115 א'	שטח לבניני ציבור
—	3	בתשריט			40%	40%	10%	30%	1.048	109 א'	

הערה 1: חישוב % הבניה נעשה לפי 4 יח"ד לבנין בקומות טיפוסיות, 3 יח"ד בקומת קרקע, 2 יח"ד בקומה עליונה.
הערה 2: מס' הקומות נמדד מהקרקע כולל חדר יציאה לגג עליון, חדר מכוונת, מעלית וכו'.

קומת הקרקע כוללת יחידות מגורים ושטחים משותפים וטכניים.

הערה 3: הסבת תכנית מס' 3 / 03 / 109 עפ"י תקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב (1992), חראות מעבר סעיף 13 ב'.

הערה 4: התוספת באחוזי הבניה נובעת מכח תכנית 20/101/02/3 שבתוקף ונועדה למרפסות בלבד.

10. חניה:

החניה בהתאם לתכנית המתאר אשדוד על תיקוניה. כל החניות יהיו בתחום המגרש.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכות התשתית תהיינה תת - קרקעיות ויהיו באישור ובתאום הרשויות המוסמכות.

א. חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר.

ב. תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון וכ"י יאושרו ע"י בזק ומהנדס העיר.

ג. ניקוז:

תכניות הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ד. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תהיה הפרדת שמנים מו הביוב הכללי לפני החיבור.

12. הפקעה לצרכי ציבור:

השטח המיועד לצרכי ציבור יופקע ע"י הועדה המקומית וירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשנ"ה (1965) סעיף 188 א,ב.

13. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות:

23-02-1998
 משרד הביטחון והשיכון
 מנהל המרכז
 רח' החשמלאים 113
 תל-אביב
 22.2.98

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

משרד הביטחון והשיכון
 מנהל המרכז
 רח' החשמלאים 113
 תל-אביב
 22.2.98

אמיר מן עמי שנער
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

Amir

עורך התכנית: אמיר מן • עמי שנער
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' פונדק שער 23 תל-אביב
 טלפון: 83-6056040

מחזור מס' 6 תאריך: 10.2.98 (למתן תוקף)

151297AS

אדרתני בעיני מרדכי
מנחם אהרן
תכנון רישוי ופקוח
עיריית אשדוד

ועדה מקומית 2190/כ
התכנית עברה בדיקה טכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
28.5.97
תאריך
מהנדס הועדה

אוריאל בליישיין
מהנדס העיר
עיריית אשדוד

ועדה מקומית 5190/כ
אישור תכנית מסי 2010/ה/2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 99009 ביום 6.5.98
יו"ר הועדה א. סמנכס
תכנן

ועדה מקומית 3130/כ
הפקדת תכנית מסי 2010/ה/2
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 97012 ביום 5.6.97
יו"ר הועדה