

88, 88

27/104/03/13

א ש ד ו ד

מרחב תכנון והעדה המקומית לבניה ותכנון ערים באזור הנגב אשכול

מחוז הדרום

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ד/413

רובע א'

מרחב תכנון חוברה המקומית לבניה ותכנון ערים באזור הגלילי

מחוז הדרום

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

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

מחוז :	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. המתכנן: י. פרלשטיין, ארכיטקט ובונה ערים, ת"פ 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 שפת הים וכו'.... הכל בהתאם למופיע בתסריט.
9. יחס לתוכנית הראשית: על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר אשדוד, פרט לאותם הענינים שנקבעו בתוכנית זו אחרת. וכאם תתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו ותוכנית המתאר, יכריעו הוראות תוכנית מתאר.

פרוט הציונים שלהלן בתסריט הוא כרשום בצידם:

ציונים בתסריט:

10.

ציון בתסריט

פירוט הציון

קו כחול כהה	גבול התוכנית
כתום	אזור מגורים א' בתים בעלי קומה אחת
כתום עם קווקו אלכסון כתום	אזור מגורים א1 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	יחידה 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 מכוניות
קו מרוסק אדום	שטח רזרבה לתכנון הצטלבות דרכים
מספר ברבע העליון של צגול על גבי	
דרך	מספר הדרך
מספר כנ"ל ברבע הצדדי	קו בנין
מספר כנ"ל ברבע התחתון	רוחב הכביש

החזית דרכים חדשות ורשום שטחיהן במשרד ספרי האחוזה:

11.

א. בתחילת החדשות תהיה כפי שמסומן בתסריט המצורף. פינות 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 להפקעה ותרשומה במשרד ספרי האחוזה על שם הרשות המקומית ללא כל תמורה ע"י יוזם התוכנית.

רשום שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנינים ציבוריים:

12.

שטחים כנ"ל מיועדים לשמש מטרות עירוניות שלא על מנת להכניס רווחים כגון: בתי ספר, גני ילדים, גנים לרבים, שדות בריאות וכו' וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה או יוחכרו לרשות המקומית בדמי חכירה סימליים. במידה ועל שטחים אלה יוקמו מפעלים 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. אינו נכלל בחשוב הפקעות לאזורי מגורים של הרובע.

שטח לשקום:

13.

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 צורך צרכי חניה לפי השמושים השונים או לפי השמוש המצריך מספר מקומות חניה הגדול ביותר הכל לפי הנסיבות.

תקן ההניה 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 בתוך דירתם או כל תכלית דומה 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.

יחידה 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 גוסף 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 תחולגה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים, חלוקת הקרקע וחוקי הבניה:

ה ו ר ה	בנין		קו	גובה הבנין	שטח בניה מקסימלי ב- % בקומה	שטח מינימלי של פורש במ	האזור
	מאחור	בצר					
בנין דו משפחתי	5	2	כפי	קומה אחת	30% כולל בניני עור	450	מטרים א'
בנין בודד או דו משפחתי, בעל קומה אחת + קומה חלקית או 2 קומות בהתאם לשמוצי 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	מטרים א' 1
--	7	3	שמומן	שתי קומות	30% בקומה	750	מטרים ב'
קומת עמודים 65% משטח הבניה	8	4	-	שלוש קומות ו- 3 ק. עמודים ארבע קומות ו- 4 קומות + עמודים	30% בקומה	1,000	מטרים ג'
באזור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית מותר יהיה לבנות בנינים גבוהים מאלה אשר נקבעו אך בתנאי ש- % הבניה הכללי לא יעלה על 150%	10	5	-	ארבע קומות	30% בקומה	1,000	מטרים מינוריים
--	10	5	בחסיים	ארבע קומות	30% בקומה	1,000	פורש מיוחד
--	5	3או	--	שלוש קומות	40%	15,000	מסחרי
--	5	2או	--	שתי קומות	40%	450	יחידה מסחרית
--	5	3	-	שלוש קומות	30%	600	אזור בנינים צבוריים
לפי אשור הועדה מקומית בהסכמת הועדה המחוזית למטרות ספורט, נופש שעשועים ובארות מים בתוכנית מתאר אשדוד							שטח ציבורי פתוח
					כנ"ל ציבורי + מקלטים		שטח פתוח

פורש צבורי 299 : השטח לניצול % בניה יהיה בהתאם למסגרת המוחתמת במקרקעין ע"ב השטח הצבורי פתוח זאת ע"מ לא לגרום לעקירת עצים מהגן.

21. שטורים 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: בהחלט 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 השקולגה השפעת השינויים או ההקלות על תכנון הסביבה.

החלטת בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
ק.י. בי. ע.
 קצוצת בוני ערים בעים

החלטת היוזמים: עמי-גור
החל נכסים בעים
 תשוד ראשי
 תל אביב, כח-מוא"ה 56

תאריך:

אין להוסיף על התוכנית שנקבעה להגשתה לרשות המקומית וזו תהיה אחראית על כל המוצא לתוכנית ולמילוי תנאיה. כל שינוי או הקלה חייבים להיות מוסמכים על ידי הרשות המקומית ובעל הקרקע וכל שינוי או הקלה חייבים להיות מוסמכים על ידי שני הגופים.

מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 18.9.75

הודעה

אין התנגדות מצדנו למינהל המקומי והמחוזית, אולם החלטתנו עליה אינה באה במקום הסכמת יתרה מכלי זכות. נכנס לפי כל דבר, אך בהתאם להסכמת כל רשות מסמכת לפי כל דבר.

מינהל מקרקעי ישראל
 ירושלים 18.9.75

חוק ההכנסות וההוצאות הכספיות - 1965
 מס' 102/03/8
 מרחב הקנין מלכותי
 הכנית
 הועדה הממונה כישיבה ה
 ביום 6/12/76
 להכנית והצבת לע"ל
 שם פבר
 יושב ראש המועדה

תדיר דהיים
 חוק ההכנסות וההוצאות הכספיות - 1965
 מס' 102/03/8
 מרחב הקנין מלכותי
 הכנית
 הועדה הממונה כישיבה ה
 ביום 17/6/76
 להכנית והצבת לע"ל
 שם פבר
 יושב ראש המועדה

חכנית מס' 102/03/8
 מועדה לשהות ה
 בילדות
 שם
 פבר

חכנית מס' 102/03/8
 מועדה לשהות ה
 בילדות
 שם
 פבר