

עקרונות התכנון

"אבו יחיאל" - חב. לבנייה בע"מ מחזיקים בבעלותם במגרש מס. 111 בגושים
2074 2070 ברובע ז' באשדוד .

בתכנית זו מציע היזם

1. להפוך את מגרש 111 למגרש לבנייה למוסדות ציבור ולבנייני ציבור עפ"י
העקרונות הבאים :

א. 2/3 למוסד ציבורי פרטי

ב. 1/3 למוסד ציבורי למטרות רווח

2. כל יח"ד שהיו במגרש זה ישמרו ליזם וניתן יהיה להעבירן למקומות אחרים
בעיר .

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 5/109/02/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/8/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון _____
ס"ר הועדה המחוזית _____

5/109/02/3
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4446
מיום 6.10.96

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס 5/109/03/3

שינוי לתכנית מס. 115/במ/3

רובע ז'

אשדוד

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס 5/109/03/3

שינוי לתכנית מס. 115/במ/3

רובע ז' - אשדוד

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס. 5/109/03/3 שינוי לתכנית

115/במ/3 .

2. המקום : מהוז : הדרום

נפה : אשקלון

עיר : אשדוד

רובע : ז'

גוש : 2074 , 2070

מגרש : 111

3. שטח התכנית : כ 3,145 ד'

4. ציונים בתשריט : כמצויין בתשריט ומתואר במקרא .

5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"),

תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט") המהווה חלק

בלתי נפרד מהתכנית.

6. בעל הסרקע : אבו יחיאל - חב. לבניה בע"מ - ת.ד. 5227 אשדוד

7. יוזם התכנית : אבו יחיאל , חב. לבניה בע"מ - ת.ד. 5227 אשדוד

8. המתכנן : חיים ורדה - אדריכלים - ת.ד. 286 - אשדוד .

9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח למוסדות ציבור ובנייני ציבור ע"י קביעת ייעודי קרקע ומגבלות בניה.

10. יחס התכנית לתכניות אחרות : התכנית מבטלת הוראות תכנית מס. 115/במ/3 בתחום גבולות תכנית הזאת .

11. תכליות ושימוש :

א. שטחי הבניה יחולקו באופן ש 2/3 מהשטח יהיה עבור מוסד ציבורי פרטי ו - 1/3 עבור מוסד ציבורי למטרות רווח .

ב. ב- 2/3 מהשטח יותר לבנות גני ילדים, בתי מדרש, בתי כנסת, מוסדות דת, בתי החלמה ליוולדות, מוסדות שיקום, מוסדות רפואיים וכדו' .

ב- 1/3 מהשטח יותר לבנות מרכז רפואי, בית מרקחת, בנק, מחסני מכר לעמותות, צרכניה לחרדים וכדו' .

ג. השימושים מתחת לקרקע : אחסנה וחניה מקורה .

ד. זכויות הבניה ממגרש זה וכל יחידות הדיור ישמרו לקבלן להעברה למגרשים אחרים בעיר .

12. טבלת זכויות בניה :

מצב קיים

מס. מגרש	שטח	ייעוד קרקע	% בניה מכס. לקומה	סה"כ % בניה	מס. קומות	מס. יח"ד	קווי בנין
111	2416 מ"ר	"אזור מגורים מיוחד"	32,5%	187,5%	8 ק' + ע	64 לכל המגרשים המיוחדים מס. 111 ו-112	כפי שמסומן בתשריט

מצב מוצע

מס. מגרש	שטח	ייעודי קרקע	זכויות בניה לקומה			מס. קומות	מס. יח"ד	קווי בנין
			עיקרי	שירות	סה"כ			
111	2416 מ"ר	אזור משולב מוסדות ציבור ובנייני ציבור	40% מעל הקרקע	מעל הקרקע 20%	60%	180%	3	0
			מתחת לקרקע: חניה 30% אחסנה 10% סה"כ 40%		40%	40%	1	עד גבול המגרש

הערה : בעת חלוקת המגרש לפי 1/3 ו- 2/3 יחולקו גם זכויות הבניה (עיקרי + שירות) בהתאם .

13. הנחיות כלליות לתשתית :

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור , מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים , הנחת קוי חשמל , המים הביוב , התקשורת , הטלפון , הטלויזיה , התאורה , סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים . הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות . תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית . למערכות מים , ביוב וניקוז . כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת .
- ב. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית , וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו , בתיאום עם הרשויות המוסמכות .
- ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת - קרקעים . לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל קרקע ובין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה . ברשת מתח נמוך 2 מטרים בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו 9.50 מטרים
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

14. חניה : חניה תתוכנן לפי תקן חניה של תכנית מיתאר אשדוד .

15. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור , יופקעו

ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א - ב .

16. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה .

17. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית הגשה שתאושר ע"י הועדה המקומית .

18. חלוקה ורישום : רישום לאיחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ייעשה עפ"י מפת חלוקת המגרשים תיעשה לפי סימן ז' פרק ג' חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

19. חתימות :

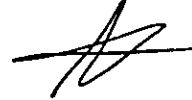
המתכנן

חיים מרדכי
אדריכלים
ת.ד. 286, אשדוד
טל. 08-534222

חתימת היזם



חתימת בעל הקרקע



19-8-96 : תאריך התכנית :