

1752
רמ"ג

שכת התכנון המחוזית
04-11-1998
מחוז הדרום

7

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 81
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 79

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשוי ופקוח
28-10-1998
נתקבל

משרד המונים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' תכנית מס. 3/03/102/81
התכנית המוחזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/10/98
סגן יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

הודעה על אישור תכנית מס. 3/03/102/81
פורסמה בילקוט הפרוטים מס. 4708
מיום _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית

1998-11-04

מחוז הדרום

מחוז הדרום
מחוז תכנון מקומי אשדוד
תכנית מפורסת מס' 3 / 03 / 102 / 81
שינוי לתכנית מפורסת מס' 3 / 03 / 102 / 79

דף מבוא

התכנית המוצעת עוסקת בשינויים במגרשים מס' 25 ו-40 (לפי מצב קיים) בלבד, כאשר גבולותיה ניקבעו רחבים יותר על מנת ליצור יחדות תכנון שלמה, כך שביתר המגרשים לא מוצע שינוי כלשהו.

המגרש מס' 40 מיועד הן במצב הקיים והן במצב המוצע לאיזור מגורים מיוחד. במצב הקיים, מותרת בו, הקמת בניין בגובה של 7 קומות על הקרקע + 2 דירות גג ובסה"כ 30 יח"ד. במצב המוצע, הוספה דירת גג נוספת כך שבסה"כ תותרנה 31 יח"ד. כמו כן המגרש ממוקם אחרת על ידי "החת מזרחה" עד לגבול המגרש מס' 24. זכויות הבנייה שונו אך ורק כדי לאפשר בנייה של דירת הגג הנוספת.

המגרש מס' 25 במצב הקיים, המיועד לאיזור מגורים "ב" עם זכויות ל-4 יח"ד, בוטל על ידי החת המגרש מס' 40. במקומו יוצרו, במצב המוצע, 3 מגרשים חדשים שמספרם הם: 31, 32 ו-33, אשר מיועדים לאיזור מגורים "א" ומותרת בכל אחד מהם בניית יח"ד אחת בלבד, ובסה"כ 3 יח"ד.

בהתאם לאמור לעיל, אין תוספת של יחידות דיור במסגרת תכנית זו. כמו כן השמחים למטרות עיקריות המותרים במצב הקיים למגרשים מס' 25 ו-40 חולקו ללא תוספת כלשהי בין המגרשים 31, 32, 33 ו-40 במצב המוצע.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ע"פ אשדוד

מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי אשדוד
 תכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 81
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 79

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 81, שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 79"

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) וגיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 500 : 1 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית.

3. ציונים בתשריט: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. שטח התכנית: כ- 10.00 דונם.

5. גושים וחלקות:
 גוש 2061 חלק מחלקה 108
 גוש 2077 חלק מחלקה 161
 גוש 2086 חלקית
 נפת: אשקלון
 מקום: אשדוד

6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

7. היזם:
 עמרם אזולאי חברה לבנייה בע"מ
 כתובת: ת.ד. 526 דימונה
 טלפון: 07-552517

8. עורך התכנית:
 אדריכל וולטר שיינקמן
 כתובת: רח' הר גילעד 7 - אשדוד
 טלפון: 08-8654181 פקס: 08-8654182

9. יחס לתכניות קודמות: התכנית משנה את תכנית מס' 3 / 03 / 102 / 79, בתחום גבולות תכנית זו.

הועדה הנקדמת לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

כ"ט תכנון המחוזית
 04-11-1998
 מחוז הדרום

מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי אשדוד
 תכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 81
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 79

שכת התכנון המחוזית

1998-11-04

מחוז הדרום

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת אזורי מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

10. מסרת התכנית:

11. תכליות ושימושים:

איזור מגורים "א"

מיועד למגרשים לבתי מגורים חד משפחתיים בגובה של 2 קומות.

איזור מגורים "ב"

מיועד למגרשים לבתי מגורים דו משפחתיים בגובה של 2 קומות + חדר על הגג.
 בין המגרשים הצמודים מותר חדר מדריגות משותף כפי שמסומן בתשריט.

איזור מגורים "ג"

מיועד למגרשים לבתי מגורים תלת משפחתיים בגובה של 3 קומות + חדר על הגג.
 בין המגרשים הצמודים מותר חדר מדריגות משותף כפי שמסומן בתשריט.

איזור מגורים מיוחד

מיועד למגרש לבית מגורים בגובה של 7 קומות על הקרקע + 3 דירות על הגג ובסה"כ 31 יח"ד.

שמח ציבורי פתוח (שצ"פ)

האיזור מיועד לגינון ומעבר להולכי רגל. לא תותר בנייה כלשהי.

דרך משולבת

האיזור מיועד לתנועה מוטורית, חנייה לבתים הסמוכים ומעבר להולכי הרגל. לא תותר בנייה כלשהי.

שביל להולכי הרגל

האיזור מיועד למעבר להולכי הרגל בלבד.

הועדה הכיזמית לתכנון ולבניה

ע"י שדוד

12. טבלת זכויות בניה
מצב קיים

מספר יח"ד	תכנית תיבתית	קרי בנין			שטח המותר לבנייה (1)		מספר קומות תיבתי	סיווג המגורים	שטח בדונם	יעוד המקרקע	
		אזורי	צדדי	קידומי	סה"כ	שרות					
1	לא יעלה על 30%	8	4 מערבה 3 מזרחה	5	165 מ"ר	25 מ"ר	140 מ"ר 2-ב קומות	2	34	0.550	מגורים "א"
12	לא יעלה על 35%	כסטומן בתשריט בקנ"ח 1 : 500	3 פרט לתמ"ש 24 חס" 5	4 פרט לגוש המדרונות ובמגרש 25 5	148 מ"ר ל"ח"ד	25 מ"ר ל"ח"ד	ממוצע 100 מ"ר ל"ח"ד + 23 מ"ר (חדר על הגג)	+ 2 חדר על הגג	19-20-23 24-25	2.640	מגורים "ב"
6	לא יעלה על 35%	0	לפי המסטומן בתשריט	5 פרט לגוש המדרונות	138 מ"ר ל"ח"ד	25 מ"ר ל"ח"ד	ממוצע 90 מ"ר ל"ח"ד + 23 מ"ר (חדר על הגג)	+ 3 חדר על הגג	21-22	0.956	מגורים "ג"
30	לא יעלה על 35%	כסטומן בתשריט בקנ"ח 1 : 500			132 מ"ר ל"ח"ד + 290 מ"ר ל-2 דירות גג	25 מ"ר ל"ח"ד	ממוצע 107 מ"ר ל"ח"ד + 240 מ"ר ל-2 דירות גג	7 קומות על הקרקע + 2 דירות גג	40 חדר	1.969	מגורים מיוחד

(1) כל השטחים המותרים לבנייה הם מעל המפלס הכניסה הקובע ולא תותר כל בניה מתחתיו.

שכת התכנון המחוזית
04-11-1998
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ע"י אש"ח

מצב מוצע

מספר יחיד	תכסית מידבית	קנין בנין (מי)			שטח המותר לבנייה		מספר קומות מירבי	סימון המגורים	שטח בדונם	יעוד הקרקע	
		אחורי	צדדי	קידמי	סה"כ מירבי	שרות					שטח עיקרי מעמ"ק*
4	לא יעלה על 30%	8	כמסומן בתשריט 34 מערבה 4 מוחתה 3	5	1184 מ"ר 148 מ"ר ליחיד	25 מ"ר ליחיד מעמ"ק*	140 מ"ר ב-2 קומות	2	31-32-33 34	1.583	מגורים "א"
8	לא יעלה על 35%	כמסומן בתשריט בקני"מ 1 : 500	3 פוט לתמרט 24 חסי 5	4 פוט לגוש המדריונות	1184 מ"ר 148 מ"ר ליחיד	25 מ"ר ליחיד מעמ"ק*	ממוצע 100 מ"ר ליחיד + 23 מ"ר (חזר על הגג)	2 + 2 חדר על הגג	19-20-23 24	1.587	מגורים "ב"
6	לא יעלה על 35%	0	לפי גופי המסומן בתשריט	5 פוט לגוש המדריונות	828 מ"ר 138 מ"ר ליחיד	25 מ"ר ליחיד מעמ"ק*	ממוצע 90 מ"ר ליחיד + 23 מ"ר (חזר על הגג)	3 + 3 חדר על הגג	21-22	0.956	מגורים "ג"
31	לא יעלה על 35%	כמסומן בתשריט בקני"מ 1 : 500 עבור תניה בלבד עד נבולות המרט			6052 מ"ר 132 מ"ר ליחיד + 387 מ"ר ל-3 דירות נג + מרתף חנייה	25 מ"ר ליחיד מעמ"ק* 1969 מ"ר מרתף חנייה	ממוצע 107 מ"ר ליחיד + 312 מ"ר ל-3 דירות נג	7 קומות על הקרקע + 3 דירות נג	40	1.969	מגורים מיוחד

* מעמ"ק = מעל המפלס הכניסה הקובע
** מעמ"ק = מחזור למפלס הכניסה הקובע

שכת התכנון המחוזית
04-11-1998
מחוז הדרום

השדה הכימית לתכנון ולבניה
ע"י א"ר

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 81
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 102 / 79

13. הגבלה לגובה בניה מקסימלי: הבנייה לא תעבור את 50 מ' מעל פני הים.

14. חנייה: כמות מקומות החניה תקבע בהתאם לתקן חניה תכנית מתאר אשדוד. החניה ליחידות הדיור המתוכננות תהיה בתחום המגרש. החניה ליחידות הדיור הקיימות תהיה עפ"י הנקבע בתכניות התקפות החלות על המקום.

15. מערכת תשתיות: כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת קרקעית, מחוברת לרשת העירונית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

16. היתרי בניה: היתרי בניה יצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח השטח שתאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.

17. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

18. הפקעות: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 "א" + "ב".

19. שלבי ביצוע: תכנית זו, תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

20. חתימות:

..... היזם

וולטר שוונקמן
אדריכל
רישיון 36832

..... המתכנן:

..... בעל הקרקע:

..... הוועדה המקומית:

וולטר שוונקמן
אדריכל

מס' 360/6
מס' 119/9
מס' 79/104/03/3

אוריכל בני מנדמו
מנהל אגף
תכנון רשתות ופקוח
עיריית אשדוד

עיריית אשדוד	
הועדה המקומית (משנה-פליאה)	
לתיכנון ובניה והגלימה בישיבו מס' 360/6	
מיום 119/9 לאשר את הבקשה:	
שנ' 82/1	
81/104/03/3	חובניר זו דיקרא
חתימה	חארין 119/9
י"ר ועדת בנין ערים	