



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס 3 / מק / 2047
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס 3 / במ / 10.
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

רובע י"ב - אשדוד

ועדה מקומית אשדוד
 אישור תכנית מס' 3 / מק / 2047
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 22, 2000 ביום 26.10.00
 יו"ר הוועדה

תאריך הכנת התכנית : 2.4.2000.....
 תאריך עדכון התכנית: 7.7.2000.....
 תאריך עדכון התכנית: 4.10.2000.....
 תאריך עדכון למתן תוקף 1.11.2000.....

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אשדוד

פרק 1 - הוראות כלליות

- 1.1 - מחוז : הדרום.
- 1.2 - נפה : אשקלון.
- 1.3 - מקום : אשדוד.
- 1.4 - שם התכנית : תכנית מפורטת מס 3 / מק / 2047 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר 3 / במ / 10
- 1.5 - מקום התכנית : רובע י"ב - אשדוד
גוש 2015 חלק חלקה 1, 2
גוש 2016 חלק חלקה 19
גוש 2020 חלק חלקה 23
- 1.6 - שטח התכנית : 22.926 דונם.
- 1.7 - מספר יח"ד - 86.
- 1.8 - קנ"מ : 1:1250.
- 1.9 - בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.10 - יחם התכנית : חב' "מנרב פרוייקטים בע"מ".
- 1.11 - עורך התכנית : דן ליעד -אדריכל ובונה ערים, רח' באר טוביה 22 ת"א טל 03-5271890 פקס 03-5271889.
- 1.12 - תאריך הכנת תכנית : 2.4.2000.
- 1.13 - מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
 - 1.13.1 - תשריט צבוע בקנ"מ 1:1250.
 - 1.13.2 - תקנון הוראות בכתב ב-6 עמודים.
 - 1.13.2 - נספח תנועה וחניה- תשריט בקנ"מ 1:250.
 - הערה: התקנון והתשריטים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.14 - יחס לתכניות אחרות:
 - 1.14.1 - התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס 3 / במ / 10 ותקרא תכנית 3 / במ / מק / 2047
 - 1.14.2 - במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות על השטח, יהיו הוראות תכנית זו קובעות.
- 1.15 - מטרת התכנית :
 - 1.15.1 - איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים של המגרשים בשטח התכנית. (עפ"י תיקון 43 סעיף 62 א א - 1)
 - 1.15.2 - שנוי הנחיות בינוי והעמדת בניינים (עפ"י תיקון 43 סעיף 62 א א - 5) .
 - 1.15.3 - שינוי בקווי בנין (עפ"י תיקון 43 סעיף 62 א א - 4) .
 - 1.15.4 - שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין אזורי המגורים בתכנית (עפ"י תיקון 43 סעיף 62 א - 6) . ללא שינוי בסך השטח הכולל המותר לבניה בתכנית זו.
 - 1.15.5 - העברת יח"ד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' ללא שינוי בסך יח"ד בתכנית (עפ"י תיקון 43 סעיף 62 א - 8) .
 - 1.15.6 - הגדלת שטח התכסית עפ"י סעיף 62 (א)(א)(9).
- 1.16 - מקרא סימונים בתשריט:
 - 1.16.1 - קו כחול כהה
 - 1.16.2 - שטח אזור מגורים א'
 - 1.16.3 - שטח אזור מגורים ב'
 - 1.16.4 - דרך קיימת או מאושרת
 - 1.16.5 - דרך לביטול
 - 1.16.6 - דרך חדשה
 - 1.16.7 - זכות מעבר לציבור
 - קווקו קוים אדומים אלכסוניים
 - קווקו אלכסוני על רקע האזור

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

פרק 2-תכליות ושימושים.

2.1- אזור מגורים א':

2.1.1 - אופי הבינוי:

- 2.1.1.1 - המבנן יכיל 32 יח"ד צמודות קרקע אשר יבנו על מגרשים 1 ו-2. כל זוג יח"ד יבנה עם קיר משותף.
- 2.1.1.2 - תותר בניית מבנה בן עד- 2 קומות מגורים מעל הקרקע + מרתף כשטח עיקרי מתחת לקרקע.
- 2.1.1.3 - לכל יח"ד שני מקומות חניה טוריים, תותר בניית חניה מקורה אחת בקו בנין קדמי וצדדי 0 ובצמוד לבנין ולחנית השכן.
- 2.1.1.4 - לכל יח"ד חצר קדמית, צדדית ואחורית צמודות.
- 2.1.1.5 - חומרי גמר, פתוח החצרות, פתוח השטחים הציבוריים, מפלסים וכו' יאושרו בתכנית בינוי נפרדת אשר תוגש ותאושר בנפרד ע"י הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתרי בניה.

2.2 - אזור מגורים ב':

2.2.1 - אופי הבינוי:

מגרשים 5, 6.

- 2.2.1.1 - המבנן יכיל 24 יח"ד צמודות קרקע, כל זוג יח"ד יבנה עם קיר משותף.
- 2.2.1.2 - תותר בניית מבנה של עד - 3 קומות מגורים מעל הקרקע + מרתף כשטח עיקרי מתחת לקרקע.
- 2.2.1.3 - לכל יח"ד שני מקומות חניה טוריים, תותר בניית חניה מקורה אחת בקו בנין קדמי וצדדי 0 ובצמוד לבנין ולחנית השכן.
- 2.2.1.4 - לכל יח"ד חצר קדמית, צדדית ואחורית צמודות.
- 2.2.1.5 - חומרי גמר, פתוח החצרות, פתוח השטחים הציבוריים, מפלסים וכו' יאושרו בתכנית בינוי נפרדת אשר תוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתרי בניה.

מגרשים 3, 4.

- 2.2.1.6 - המבנן יכיל 15 יח"ד בכל מגרש (סה"כ 30 יח"ד), כל מבנה יכיל 5 יח"ד צמודי קרקע ומעליהן עוד 10 יח"ד בשתי קומות נוספות. לכל מבנה חדר מדרגות ושטחי שרות, גינון וחניה משותפים.
- 2.2.1.7 - במגרשים אלה לא יוקמו מרתפים.
- 2.2.1.8 - לכל יח"ד צמודת קרקע יוצמד קטע קרקע מגונן.
- 2.2.1.9 - למבנן 45 מקומות חניה בחניה לא מקורה.
- 2.2.1.10 - חומרי גמר, פתוח החצרות, פתוח השטחים הציבוריים, מפלסים וכו' יאושרו בתכנית בינוי נפרדת אשר תוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתרי בניה.

2.3 - דרך:

2.3.1 - הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה במידת הצורך, אסורה כל בניה בתחום הדרך.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

3.1 - מערכות ותשתיות:

3.1.1 - מים: הספקת מים מהרשת העירונית בתאום עם הרשויות המוסמכות.

3.1.2 - ביוב: חבור למערכת הביוב העירונית בתאום עם הרשויות המוסמכות.

3.1.3 - חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חב' חשמל.

3.1.4 - ניקוז ותיעול: ניקוז מי גשם יעשה בנגר עילי מחצרות הבתים לרשת הניקוז העירונית, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

3.2 - הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית, עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם עיריית אשדוד.

3.3 - זיקת הנאה:

זכות מעבר לרכב והולכי רגל במגרשים מס' 1' 3' ו-4'. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור בפנקסי המקרקעין. תנאי להיתר בניה הינו רישום זיקת הנאה כמסומן בתשריט.

3.4 - ביצוע התכנית:

לוח הזמנים לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד
28/10

מאזר המגורש	מספר יעוד המגורש	שטח בדונמים	מספר המגורש	מספר יחיד	למטרות עיקריות		למטרות שירות		מסל		מספר	שטח	מספר	יעוד המגורש
					מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל				
אזור מגורים א'	2094	5.150	2094	15	1245.00	2025.00	255.00	255.00	187.00	1485.00	913.00	11	3.624	2095
אזור מגורים א'	2095	3.624	2095	11	1485.00	1485.00	187.00	187.00	187.00	1485.00	913.00	11	3.624	2095
אזור מגורים א'	2096	8.774	2096	26	2158.00	3510.00	442.00	910.00	442.00	3510.00	2158.00	26	8.774	2096
אזור מגורים ב'	2101	6.057	2096	30	750.00	4300.00	350.00	350.00	350.00	4300.00	750.00	30	6.057	2096
אזור מגורים ב'	2102	2.695	2101	15	375.00	2150.00	175.00	175.00	175.00	2150.00	375.00	15	2.695	2101
אזור מגורים ב'	2102	3.006	2102	15	375.00	2150.00	175.00	175.00	175.00	2150.00	375.00	15	3.006	2102
אזור מגורים ב'	---	11.758	---	60	1500.00	8600.00	700.00	---	---	8600.00	1500.00	60	11.758	---
אזור מגורים ב'	---	2.394	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2.394	---
אזור מגורים ב'	---	22.926	---	86	3658.00	12110.00	1142.00	910.00	1142.00	12110.00	3658.00	86	22.926	---

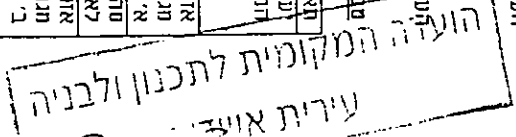
הערה לאזור מגורים א': שתי קומות מגורים (קומת מעל מחלק מגורים וחיה).
 הערה לאזור מגורים ב': שלוש קומות מלאות למגורים.
 * חניה מקורה על פי המספר בחקונו: 12.1 מניף קטן ג' (בחקונו וחניה מפורטת מטי' 3 / במ' 10).

מבילת זכריות בנייה - מצב מוצע

מאזר המגורש	מספר יעוד המגורש	שטח בדונמים	מספר המגורש	מספר יחיד	למטרות עיקריות		למטרות שירות		מסל		מספר	שטח	מספר	יעוד המגורש
					מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל				
אזור מגורים א'	2094	5.150	2094	15	1245.00	2025.00	255.00	255.00	187.00	1485.00	910.00	11	3.624	2095
אזור מגורים א'	2095	3.624	2095	11	1485.00	1485.00	187.00	187.00	187.00	1485.00	910.00	11	3.624	2095
אזור מגורים א'	2096	8.774	2096	26	2158.00	3510.00	442.00	910.00	442.00	3510.00	2158.00	26	8.774	2096
אזור מגורים ב'	2101	6.057	2096	30	750.00	4300.00	350.00	350.00	350.00	4300.00	750.00	30	6.057	2096
אזור מגורים ב'	2102	2.695	2101	15	375.00	2150.00	175.00	175.00	175.00	2150.00	375.00	15	2.695	2101
אזור מגורים ב'	2102	3.006	2102	15	375.00	2150.00	175.00	175.00	175.00	2150.00	375.00	15	3.006	2102
אזור מגורים ב'	---	11.758	---	60	1500.00	8600.00	700.00	---	---	8600.00	1500.00	60	11.758	---
אזור מגורים ב'	---	2.394	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2.394	---
אזור מגורים ב'	---	22.926	---	86	3658.00	12110.00	1142.00	910.00	1142.00	12110.00	3658.00	86	22.926	---

הערות:

* מס' מוני מתייחס לקומות קרקע + עד 2 קומות טה"כ עד 3 קומות.
 ** במגורים 1.2, 5.6 חומר בנית חניה מקורה בקו בנין קידומי וצדד 0.
 *** במגורים 3, 4 חומר בנית ח' אשפה בגבול מגורש משותף ובקו בנין אחורי 0.



דף חתימות:

יחם התכנית: חברת מנרב פרוייקטים בע"מ
רח' הבושם 3 אשדוד
טל' 08-8516240 08-8516285 פקס

מנרב פרוייקטים 88 בע"מ

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין לנו התנגדות ספק לביצוע החלטת המועצה לזו התהליך המואמת-עפ
רשויות התכנון המורחבות. החלטת המועצה לזו התהליך המואמת-עפ
אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל ענין. החלטת המועצה לזו התהליך המואמת-עפ
בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הגדון ו/או כל רשות כוסמכות, לפי כל הודעה ונפיש כל דיון.
למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בהכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או
06-11-2000
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דיון,
שכן החתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנונית.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

ועדה מקומית: עיריית אשדוד.

2.11.2000

עורך התכנית: דן ליעד-אדריכל.
רח באר טוביה 22 ת"א.
טל 03-5271890 03-5271889 פקס