

4

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 3 / מק / 2063 ותכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מס' 109/03/3 רובע ז' ולתכנית מס' 3 / מק / 2007 רובע ז'

רובע ז'

אשדוד

ועדה מקומית 3/32/כ
 אישור תכנית מס' 2063/מ/3
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיבת מס' 200219 בתאריך 29.10.02
 יו"ר הועדה

אדר' חיה אלעזר-גרינברג
 מנהלת מחלקת תכנון העיר
 עיריית אשדוד

ועדה מקומית 3/32/כ
 התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
 ונמצאה ראויה לדיון בעדה מקומית.
 תאריך 29.10.02
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

כ"ל

מ ב א

התכנית מהווה שינוי לת.ב.ע. 3 / מק / 2007 ולתכנית מס' 109/03/3 ברובע ז'.

התכנית באה להסדיר חלופת קרקעות על מנת לאפשר דילול סביר בשטח בעקבות תלונות השכנים הטוענים לצפיפות יתר בשכונה.

אי לכך מתבצעת בהסכמת הצדדים החלפת קרקע בין מגרש 107א' למגרש 158 הסמוך - המיועד לשטח ציבורי פתוח- בשטחים שווי ערך, ביחס של 1:1 (חלק מאותם מגרשים), ע"י איחוד וחלוקת מגרשים לפי חוק התכנון והבנייה - תיקון 43 - סעיף 62א (א)1.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

סג'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3 / מק / 2063 ותכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים (להלן: "התכנית"), שינוי לתכנית מס' 109/03/3 ולתכנית מס' 3 / מק / 2007 רובע ז'.

2. מקום התכנית:

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

עיר: אשדוד רובע ז' - רח' חסדאי 3, 5, 7, 9

נושאים וחלקות: 182 - חלק מחלקה 1

2023 - חלק מחלקה 2

מגרשים: 2 - 3 - 4 - 5 - 6

3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:

א - 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")

ב - תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט").

ג - נספח בינוי מחייב מבחינת קווי בניין, העמדה במגרש, חתך עקרוני וגובה. כל המסמכים המפורטים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט: על פי המסומן בתשריט והמתואר במקרא.

5. שטח התכנית: 15.727 מ"ר.

6. בעלי זכויות בנכס:

עריית אשדוד

פאר-לי חבי לבנייה בע"מ (בן חמו יחיאל)

רח' אברהם שלונסקי 9 - אשדוד - טל. 08 - 8544821

צפריר מהנדסים בע"מ

מנהל מקרקעי ישראל

7. יזם התכנית: פאר-לי חבי לבנייה בע"מ - רח' אברהם שלונסקי 9 - אשדוד - טל. 8544821

8. עורך התכנית: אדרי' וולטר שיינקמן - רח' הר גלעד 7 - אשדוד - טל. 08 - 8544821

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית עפ"י הפירוט הבא:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים למגרשים המיועדים למגורים ושצ"פ עפ"י חוק התכנון והבנייה, תיקון 43 סעיף 62א.(א)(1).

2. תוספת 2 יחידות, מ-82 יחיד המותרות עפ"י התכנית התקפה 3 / מק / 2007 ל-84 יח"ד

ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה, עפ"י תיקון 43 סעיף 62א.(א)(8).

3. שינוי בקווי בניין עפ"י תיקון 43 סעיף 62א.(א)(4).

4. שינוי בינוי והוראות בדבר עיצוב אדריכלי עפ"י תיקון 43 סעיף 62א.(א)(9), (5).

10. תכליות ושימושים:

אזור מגורים מיוחד: מגרשים מס' 2 - 4 - 5

הנחיות הבנייה ע"פ תכנית מפורטת 3 / מק / 2007

שטח ציבורי פתוח: מגרש מס' 3 ומגרש מס' 6: גני נוי, נטיעות. לא תותר כל בנייה למעט תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.

דרכים: תנועה מוטורית ורגלית. לא תותר כל בנייה למעט תשתיות תת-קרקעיות ועיליות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

11. **יחס לתכניות אחרות:** על תכנית זו חלות הוראות התכניות מס' 109/03/3 ו- 3 / מק / 2007, פרט לאותם עניינים שנקבעו בתכנית זו ובתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה. אם תתגלה שתירה בין הוראות תכנית זו והתכנית הראשית ו/או תכנית המתאר יכריעו הוראות תכנית זו.

12. הנחיות וזכויות בנייה:

מצב קיים

הערות	קווי בניין			מס' בתים	מס' יחיד	מס' קו-מות	תכנית מרבית %	היקפי בנייה מרביים במגרש					שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש	אזור יעוד הקרקע	
	ק	א	צ					סה"כ להגשת עקרי ושדות % - ב (מ"ר)	סה"כ לקומה ב - ב (מ"ר)	מטרות שירות % - ב (מ"ר) **	סה"כ שטח יעוד	מטרות עקריות % - ב (מ"ר)				מקום בבניין
	כמסומן בתשריט			16 + 2	82	8 ע"ע + חד' על הגג	37.5%	160% (12474)	---	30% (2339)	10135	130% (10135)	מעל לקרקע	7796	107א	מגורים מיוחד

** הסבת תכנית מס' 109/03/3 ע"פ תקנות האזנון והבנייה (חשיב שטחים) אחזי בנייה בתכנית ובהתרים התשי"ב (1992) הוראות מעבר - סעיף 13 (ב)

מצב מוצע

הערות	קווי בניין			מס' בתים	מס' קו-מות	מס' יחיד	מס' קו-מות	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	היקפי בנייה מרביים במגרש					שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש	אזור יעוד הקרקע
	ק	א	צ									סה"כ להגשת עקרי ושדות % - ב (מ"ר)	סה"כ לקומה ע"פ תעוד % - ב (מ"ר)	מטרות שירות % - ב (מ"ר)	סה"כ שטח יעוד	מטרות עקריות % - ב (מ"ר)			
	כמסומן בתשריט			12	36	4	37.5%	127.2% (4920)	---	30% (1620)	16.03%	111.17%	מעל לקרקע	3868	2	מגורים מיוחד			
	כמסומן בתשריט			2	34	5 על חד' על הגג	37.5%	213.84% (5500)	---	30% (2339)	54.43%	159.41%	מעל לקרקע	2542	4	מגורים מיוחד			
	כמסומן בתשריט			4	14	4 על חד' על הגג	37.5%	151.44% (2054)	---	23.5%	127.94%	מעל לקרקע	356	5	מגורים מיוחד				

(*) הכתים הינם צמודים עם קיר משותף

מגורים מיוחדים
מס' 3868
מס' 2542
מס' 356

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

