

1-2609

-1-

למכתב התכנון המסומן
מס' 28.05.2002
נתקבל

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת ותכנית חלוקה בהסכמת בעלים מס 3/ מק / 2088
שינוי לתכנית מס. 3 / מק / 2025

רובע י"ז

אשדוד

ועדה מקומית 3/30/02
אישור תכנית מס' 2088/מק/3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 200209 ביום 15/5/02
יו"ר הועדה
הממונה על
הפרויקט

ועדה מקומית 3/30/02
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית.
תאריך 23/1/02
מנהל הועדה

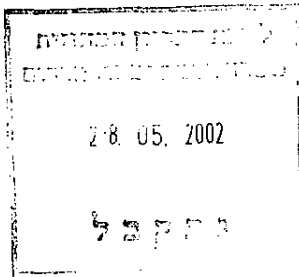
מנהל
מנהל העיר
עיריית אשדוד

אדריכל
מנהל מחלקת תכנון עיר
עיריית אשדוד

עיריית אשדוד
אגף תכנון תשתית וסביבה
28-05-2002
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

אדריכל



מבוא

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית חדשה למגרשים 1 ו-2 ברובע י"ז ע"י חלוקה חדשה בהסכמת בעלים וקביעת הוראות ומגבלות בנייה. התכנית מציעה לרכז שטחי המסחר במגרש חדש מס. 1 א' תוך הגדרות בינוי וקווי בניין שיאפשרו ניצול נכון יותר של זכויות הבנייה הקיימות. וזאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה ומספר היחידות הכולל ב-2 המגרשים.

התכנית היא בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבנייה .

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

עו"ס א.ל.ל.

28.05.2062

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מפורטת ותכנית חלוקה בהסכמת בעלים מס' 3 / מק / 2088 שינוי לתכנית מס. 3 / מק / 2025 אזכר י"ז – אשדוד.

2. מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

מקום : אשדוד

גושים : 2004,

חלקות: חלקי חלקות 15-18, 33, 34

מגרשים: 1' א' 2' א', ג, ד,

שטח התכנית : 47,113 מ"ר

2. בעל הקרקע : חב. אבו יחיאל בע"מ – רח' האורגים אשדוד טל. 08-8533032.

4. מגיש התכנית : חב. אבו יחיאל בע"מ – רח' האורגים אשדוד 08-8533032.

5. המתכנן : אדריכל חיים ורדה – ת.ד. 286 אשדוד. טל. 08-8564984

6. מסמכי התכנית : התכנית כוללת: 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון") גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן: "התשריט"), גיליון אחד של נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי") כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

7. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו משנה את תכנית מס. 3 / מק / 2025 בתחום המגרשים בהן חלה התכנית.
בכל סטייה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות תכרענה הוראות תכנית זו.
ב. תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מתאר אשדוד על תיקונה.

8. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר:

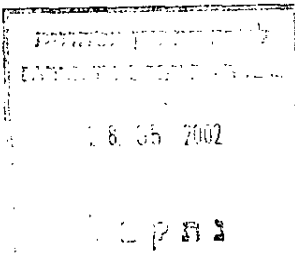
1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.

2. שינוי בהוראות בינוי למגרשים החדשים 1 א ו- 2 א' עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

3. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature



-3-

4. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בין המגרשים 1 ו 2 א' ללא שינוי סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית עפ"י סעיף 62 א (א) (6).
5. שינוי מס יח"ד במגרשים 1 ו 2 א' מבלי לשנות את סה"כ מס' יח"ד וזכויות הבנייה בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (8).
6. שינוי מס הקומות במגרשים 1 ו 2 א' לפי סעיף 62 א (א) (9).

10. תכליות ושימושים :

א. אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית :

במגרש 1 א' לאורך כביש M (שדרות תל-חי) ייבנו מבנים בני 3 קומות הכוללים דירות גן עם חצרות מוצמדות ומעל דירות דופלקס, בניינים בני עד 10 קומות הכוללים קומת קרקע חלקית למגורים, 8 קומות טיפוסיות וקומת דירות גג בכל בניין. סה"כ 109 יח"ד. חזית מסחרית עבור מבנה מסחרי בן עד 3 קומות הכולל מסחר, משרדים וקליניקות.

ב. במגרש 2 א' לאורך כביש M (שד' תל חי) ייבנו מבנים בני 3 קומות הכוללים דירות גן עם חצרות מוצמדות ומעל דירות דופלקס, בניינים בני עד 10 קומות כולל קומת קרקע חלקית למגורים 8 קומות טיפוסיות וקומת דירות גג בכל בניין סה"כ 118 יח"ד.

ג. שטח ציבורי פתוח: עפ"י תכנית מס' 3 / מק / 2025.

ד. שטח לבנייני ציבור: עפ"י תכנית מס' 3 / מק / 2025.

ה. דרכים: תותר העברת דרכים ותשתיות בלבד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ע. א. א. א.

לשכת תכנון תעבורה
 28.05.2002
 נתקבל

11. זכויות בנייה
 א. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים:

קווי בניין	מס קומות מירבי	תכנית מירבית	סה"כ עיקרי שירות במ"ר	היקפי בנייה מירביים למגורים				היקפי בנייה למסחר		מס יח"ד למגורש	שטח מגרש במ"ר	מס מגרש	האזור
				שירות		עיקרי		שירות	עיקרי				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
כמסומן בתשריט קומה עליונה נסוגה 5 מ' מקו החזית הקידמית	+9 מרתף	6100	21365	5540	1000	14490	---	60	275	138	16133	1	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
	+9 מרתף	4000	15770	3870	800	9345	---	330	1425	89	13762	2	
			37135	9410	1800	23835		390	1700	227			סה"כ
כמסומן בתשריט	+3 מ'	60%	144%	12%	12%	40% לקומה סה"כ 120%					שטח מזער 1000	א' - ב'	ציוני ציבור

הערה: 1. שטחי השירות מתחת לקרקע ישמשו כשטחי אחסון למגורים וכשטחים טכניים לבניינים הגבוהים.

טבלת זכויות בנייה מצב מוצע:

קווי בניין	מס קומות מרבי	תכנית מירבית	סה"כ עיקרי שירות במ"ר	היקפי בנייה מירביים למגורים במ"ר				היקפי בנייה מירביים למסחר במ"ר		מס יח"ד למגרש	שטח המגרש במ"ר	מס המגרש	אזור
				שירות		עיקרי		שירות	עיקרי				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
כמסומן בתשריט	+10 מרתף	6100	19385	6410	1000	9885	---	390	1700	109	16981*	1 א'	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
	+10 מרתף	4000	17750	3000	800	13950	---	---	---	118	12281*	2 א'	
			37135	9410	1800	23835	390	1700	227				
זכויות הבנייה עפ"י תיקון לתכנית המיתאר אשדוד מס' 78/101/02/3										---	1200	ג'	שטח לבנייני ציבור
										---	1317	ד'	

* השטחים מעודכנים עפ"י תכנית מדידה מעודכנת.

לשכת המכונן הכלכלית
משרד השנים "מזרח החרום"
28.05.2002
נתקבל

- 5 -

12. תשתיות :

ניקוז: הניקוז יבוצע למערכת הניקוז העירונית בתיאום עם אגף התשתיות בעירית אשדוד.

א. ביוב: תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות מח' הביוב בעירית אשדוד.

ב. מים: תוכניות המים יותנו בתאום ואישור מח. המים בעירית אשדוד ויתחברו למקור מאושר לשתייה.

13. חניה : א. חניה תכונן בתחום המגרש עפ"י תכנית המיתאר אשדוד.

14. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום קבלת תוקף.

15. חתימות :

עורך התשריט

ח. ורדה - אורינולים
ת.ד. 286, אשדוד

היזמים

אבו יחיאל -
חברה לבנין בע"מ

בעל הקרקע

אבו יחיאל -
חברה לבנין בע"מ

הוועדה המקומית :

תאריך : 19/05/02

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature