

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

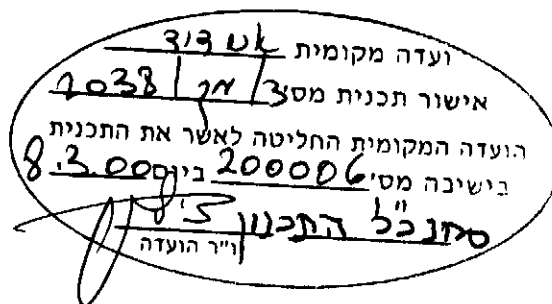
נפת אשקלון

תכנית מפורטת 3 / מק / 2038

שינוי לתכנית מפורטת מס' 25/108/03/3

רובע ח' - מתחם הנורית

תאריך: 17.7.99
עדכון: 3.8.99
8.8.99
15.11.99
16.05.00
25.05.00
11.06.00
01.08.00



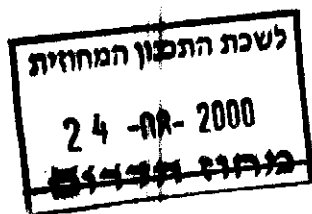
עורכי התכנית:

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים
רח' קלר 5, חיפה 34483. טל' 04-8384684, פקס. 04-8380159

יובל גני אדריכלים בע"מ

רח' קרליבך 10, ת"א 67132. טל' 03-5621155, פקס. 03-5613449

עמית מנספלד



- 1 -

ה ק ד מ ה

על מנת להשלים הבינוי של המתחם בו נבנו כבר 128 יח"ד ב- 2 מבנים כפולים של 8 קומות מעל העמודים במגרשים מס' 1 ומס' 2, מוצע להשוות את הבינוי במגרשים הנותרים, מס' 3 ומס' 4, באופן דומה כך שבכל אחד מהם יהיה מבנה כפול בן 9 קומות מעל קומת עמודים חלקית (150 יח"ד).

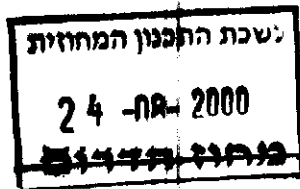
בדרך זו, מנוצלים כל זכויות הבנייה המותרות במתחם, בסך 278 יח"ד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



- 2 -

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 3 / מק / 2038 רובע ח' - מתחם הנורית, אשדוד, שינוי לתכנית מפורטת מס' 25/108/03/3.
2. המקום:
 - 2.1 מחוז: הדרום, נפה: אשקלון, מקום: אשדוד, רובע ח'.
בין הרחובות: הנורית במערב, שד' הרב י.מ. לוין במזרח ורח' הכלנית בדרום.
 - 2.2 הקרקע הכלולה בתכנית זו:
גוש 2188
חלקי חלקה: 75, 74
גוש 2074
חלקות: 136
חלקי חלקות: 137, 138, 127
3. שטח התכנית:
כ - 13.85 דונם בקירוב.
4. יוזם התכנית:
שיכון עובדים בע"מ.
רח' רוגוזין 25, אשדוד 77104. טל 08-8557732, פקס. 08-8557101
5. בעל הקרקע:
שיכון עובדים בע"מ
רח' רוגוזין 25, אשדוד 77104. טל 08-8557732 פקס. 08-8557101.
6. עורכי התכנית:
אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים
רח' קלר 5, חיפה 34483. טל 04-8384684, פקס. 04-8380159
יובל גני אדריכלים בע"מ
רח' קרליבך 10, ת"א 67132. טל 03-5621155, פקס. 03-5613449



- 3 -

7. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, (להלן: "התקנון") ותשריט בק.מ. 1:1,000 (להלן: "התשריט"). מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. לתכנית זו מצורף: נספח בינוי בק.מ. 1:500 - מנחה בלבד ומחייב מבחינת העמדה במגרש, קווי בנין וגובה המבנים, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

8. יחס לתכניות אחרות:

על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל התקנות וההוראות של תכנית מפורטת מס' 25/108/03/3 למעט ההוראות והשינויים המפורטים בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תכניות מס' 25/108/03/3 יקבע האמור בתכנית זו.

9. הציונים בתשריט:

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. מטרת התכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית במגרשים 3 ו-4 להשוואת והנמכת גובה הבניינים מבניינים של 12 ו-14 קומות מעל קומת עמודים לשני בניינים של 9 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם דירות גן ע"י העברת והשוואת יח"ד בין המגרשים בלא שינוי יח"ד וזכויות הבנייה המותרות בסה"כ בשני המגרשים.
- ב. הסדרת חניה על-קרקעית.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש בין מגרשים 3 ו-4.

11. תכליות ושימושים:

11.1 רשימת התכליות והשימושים:

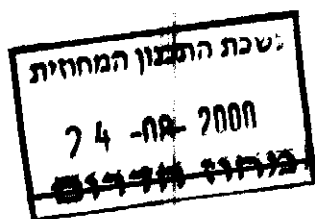
א. איזור מגורים מיוחד:

בו יוקמו מגורים בגובה של 9 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם דירות גן. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלה מס' 12 בעמ' 4.

11.2 זיקת הנאה לציבור:

במגרשים מס' 3, 4 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ואו כלי הרכב ואו מערכות תשתית כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

התקנה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית יבנה
2000



- 4 -

12. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

מס' יחיד	מרווחי בניה			תכנית מירבית (%)	גובה בניה		אחוז בניה מירבי (%)						שטח עיקרי ממוצע ליחיד במ"ר	גודל מגרש בדונם	מגרש ש' מ' ס'	שטח יעוד הקרקע	
					במ'	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה		שטחי שירות		שימושים עיקריים						
							מ	מ	מ	מ	מפלס						מפלס
	ע	ל	ע								ל	מתחת למפלס הכניסה					מעל למפלס הכניסה
	ק' ד' י'	א' ח' ר' י'	צ' ד' י'		מ <td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מ <td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מ <td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מ <td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ</td></td></td></td></td></td></td></td>	מ <td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ</td></td></td></td></td></td></td>	מ <td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ</td></td></td></td></td></td>	מ <td>מ<td>מ<td>מ<td>מ<td>מ</td></td></td></td></td>	מ <td>מ<td>מ<td>מ<td>מ</td></td></td></td>	מ <td>מ<td>מ<td>מ</td></td></td>	מ <td>מ<td>מ</td></td>	מ <td>מ</td>	מ	
96	לפי המסומן בתשריט (**)			33%	37.6	0	ע+12	60	205	60	55	-	150	100	4.27	3	מגורים
54				33%	60	1	ע+14	60	205	60	55	-	150	100	5.25	4	מיוחד
150																סה"כ יחיד	

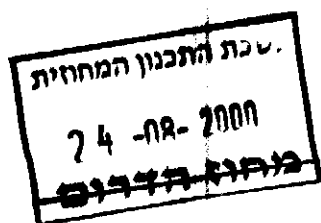
(**) קווי הבניין התת קרקעיים במגרשים מס' 3 ו-4, יהיו 0, כפי שמופיע בסעיף הבא (14 - חניה).

12. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מס' יחיד	מרווחי בניה			תכנית מירבית (%)	גובה בניה		אחוז בניה מירבי (%)						שטח עיקרי ממוצע ליחיד במ"ר	גודל מגרש בדונם	מגרש ש' מ' ס'	שטח יעוד הקרקע	
					במ'	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה		שטחי שירות		שימושים עיקריים						
	מ' ע' ל' ת' ח' ת'	מ' ע' ל' ת' ח' ת'	מ' ע' ל' ת' ח' ת'				מ' ע' ל' ת' ח' ת'	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה								
75	לפי המסומן בתשריט (**)			33%		1	9+עמ חלקי דירות גן	60	205	60	55	-	150	100	4.45	3	מגורים מיוחד
75				33%			1	9+עמ חלקי דירות גן	60	205	60	55	-	150	100	5.07	
150																	סה"כ יחיד

(**) קווי הבניין התת קרקעיים במגרשים מס' 3 ו-4, יהיו 0, כפי שמופיע בסעיף הבא (14 - חניה).

הועדה המקומית לתכנון לבניה
עיריית אשדוד
2000-04-24



- 5 -

14. חניה:

במגרשים המיועדים למגורים, מס' 3 ו- 4, החניה תהיה עלית בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן החניה של תוכנית מתאר אשדוד.
במגרשים מס' 3 ו- 4, תהיה החניה התת קרקעית בשיעור של כ- 30% מכמות החניות הנדרשות לכל מגרשי המגורים ביחד.
במגרשים מס' 3 ו- 4, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב ו/או מערכות תשתית כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

15. חומרי גמר:

חומרי הגמר למבנים במגרשים 3 ו- 4 יהיו פסיפס כדוגמת המבנים הקיימים במגרשים 1 ו- 2 ובאישור מהנדס העיר.

16. תנאים להיתר בניה:

16.1 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ותכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י חתודה המקומית.

16.2 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

17. חתימות

..... 9.8.2006	תאריך	שכונת עובדים/בעל	יוזם התכנית
..... 9.8.2006	תאריך	שכונת עובדים/בעל	בעל הקרקע
..... 8.08.00	תאריך	רח' קרליב 10 תל-אביב 67142	עורפי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

עיריית אשדוד