

one! Maff

משרד המשפטים
אגף תכנון תשתית וסקר
05-08-2005
נתקבל

משרד המשפטים
מס' 27 53 2005
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 2167/מק/3

תכנית בסמכות ועדה מקומית
לפי תיקון 43 סעיף 62 א(א) (1)(6)(8)
תכנית איחוד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - בהסכמת הבעלים

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2090/מק/3,
לתכנית מפורטת מס' 2107/מק/3
ולתכנית מפורטת מס' 109/101/02/3

רובע י"ז אשדוד

ועדה מקומית 3/3
אישור תוכנית מס' 2107/מק/3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית.
בישיבת מס' 200516 ביום 28/09/05
הממונה על המחוז מ.פ. יו"ר הועדה מ.פ.

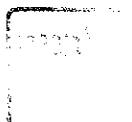
החלטה

ועדה מקומית 3/3
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
תאריך 28/9/05

מהנדס תכנון ארץ-גדי צנבר
מינהל מתכנס הועדה המקומית
עיריית אשדוד

מבוא

מטרת התכנית: העברת זכויות בניה ממגרשים שונים למגרש 26 ברובע יז', אשר כולם בבעלות חב' אבו יחיאל, ללא שינוי בסך הזכויות בתכנית.
שינוי מספר יח"ד בתכנית ללא שינוי סה"כ יח"ד ואיחוד שני מגרשים.
לפי תיקון 43 סעיף 62 א (א) (1)(6)(8) בסמכות ועדה מקומית.



Handwritten signature or initials.

1. שם התכנית: תכנית מס' 3/מק/2167

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי תיקון 43 סעיף 62 א(א) (1)(6)(8).
תכנית איחוד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - בהסכמת הבעלים המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/מק/2090, לתכנית מפורטת מס' 3/מק/2107 ולתכנית מפורטת מס' 3/מק/109/101/02/3 רובע י"ז אשדוד

2.

מחוז: הדרום
הנפה: אשקלון
המקום: אשדוד רובע י"ז, שד' תל-חי, רחוב שהם, ספיר, פנינה, ברקת.
גוש 2002 - חלקי חלקות: 25-29
גוש 2003 - חלקי חלקות: 7,8,9,17,18
גוש 2004 - חלקי חלקות: 13 - 18, 33, 34.
שטח התכנית: 108.301 דונם.

3. בעלים רשום:

מדינת ישראל
רח' יפו 216 ירושלים 02-5318888
עיריית אשדוד
רחוב הגדוד העברי 10 אשדוד 08-8545313

זכאים להירשם כבעלים

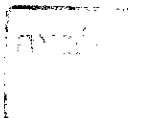
אבו יחיאל חב' לבניה בע"מ
רחוב האורגים, אשדוד
טלפון: 08-8533032

4. מגיש התוכנית:

אבו יחיאל חב' לבניה בע"מ
רחוב האורגים אשדוד
טלפון: 08-8533032

5. עורך התכנית:

אדר' ויקטור דיברוב מספר רישיון 55651
ת.ד. 3516 אשדוד-77134 טלפון: 08-8659468
בשיתוף
משרד אדריכלות חגית סהרונני-בקש
רח' רוגזין 57/18 אשדוד טלפון: 08-8651933



Handwritten signature or mark in the bottom left corner.

6. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בק.מ 1:2000 (להלן התשריט).

7. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראות תכניות מפורטות 2107/מק/3, 2090/מק/3, 109/101/02/3 ולתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה למעט ההוראות והשינויים המצוינים בתכנית זו.

8. ציונים בתשריט:

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד כמפורט להלן:
א. איחוד מגרשים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק-בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א)(1)
ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סה"כ שטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א)(6).
ג. שינוי מספר יח"ד במגרשים השונים ללא שינוי בסה"כ יח"ד בתכנית כולה לפי סעיף 62 א (א)(8).

10. תכליות ושימושים:

תכליות ושימושים יהיו לפי תכניות מפורטות מס' 2107/מק/3, 2090/מק/3, 109/101/02/3.



Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

טבלת זכויות בניה מצב קיים:

א.11

קווי בנין	מספר קומות מירבי		תכנית מקסי'	סה"כ עיקרי + שירות	היקפי בניה מרביים למגורים לכל מגרש במ"ר				מספר יחידות למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מספר המגרש	האזור
					מטרות שירות		מטרות עיקריות					
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
כמסומן בתשריט	---	3+ מ' (1)	/	13349	1280 (א)	4164	7905	---	4 (סה"כ 64)	700	46-31	אזור מגורים ג
3/0 6 4	---	2 (*ד)	46%	3912	630	---	3282 (*ג)	---	1	250	116-101 367-365 272-273	
(א) (*ב)									(סה"כ 21)			
3/0 6 3/4 (ג)	---	2 (1)	46%	552	90 (א)	---	462 (ה)	---	1 חד-משפחתי (סה"כ 3)	250	501-502 544	אזור מגורים מיוחד
3/0 6 3/4	---	2 (1)	40%	180	30 (א)	---	150 (ה)	---	1 דו-משפחתי (סה"כ 1)	250	543	
(ד) (ג)												
כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי	---	ק.עמודים + 10 (1) (ח)	70%	21051	4800 (א)	1000 + 4000 כחניה תת-קרקעית	11251	---	120	8724	26	אזור מגורים מיוחד
	---	ק.קרקע + 10 (1) (ח)	70%	18750	3000 (א)	1800	13950	---	118	12102	52	
תת קרקעית	עיקר	2 מעל הקרקע + מתקנים טכניים על הגג	7100 מ"ר	45085	מגורים 9200 + מסחר 535	4000 כחניה	מגורים 29000 + מסחר 2350	---	212	17005	51	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
				102879	19565	14964	68350	539			סה"כ	

4-

Handwritten signature

הערות למצב קיים:

(לפי תכנית 3/מק/2090)

- א.* קוי הבנין הקדמיים במגרשים 101-484 יהיו 3 או 4 כמסומן בתשריט.
- ב.* קו בנין צידי במגרשים המיועדים לבנינים דו-משפחתיים יהיה 0 או 3 מ' כמסומן בנספח הבינוי ועיצוב אדריכלי
- ג.* שטח עיקרי מקס' לדו משפחתיים יהיה 150 מ"ר. שטח עיקרי מקס' לבנינים חד-משפחתיים יהיה 160 מ"ר. שטח עיקרי בקומת הקרקע במגרשים 101-484 לא יעלה על 80 מ"ר.
- ד.* על גגות המבנים לא תאושר בניה כלשהי, למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד').

(לפי תכנית 3/מק/2107)

- א. שטחי שירות מעל לקרקע לפי חוק התכנון והבניה.
- ג. קוי הבנין הקדמיים במגרשים 282-501,295-634 יהיו 3 או 4 כמסומן בתשריט.
- ד. קו בנין צידי במגרשים המיועדים לבנינים דו-משפחתיים יהיה 0 או 3 מ' כמסומן בנספח הבינוי ועיצוב אדריכלי
- ה. שטח עיקרי מקס' לדו משפחתיים יהיה 150 מ"ר. שטח עיקרי מקס' לבנינים חד-משפחתיים יהיה 153 מ"ר, למעט במגרשים 285,282-295 בהם שטח עיקרי מקס' יהיה 160 מ"ר.
- ו. על גגות המבנים לא תאושר בניה כלשהי, למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד')
- ח. באזור מגורים מיוחד תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.

Handwritten signature

1.1.1. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

קווי בנין	מספר קומות מירבי		תכנית מקס'	סה"כ עיקרי + שירות	היקפי בניה מרביים למגורים לכל מגרש במ"ר				מספר יחידות למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מספר המגרש	האזור	
					מטרות שירות		מטרות עיקריות						
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
כמסומן בתשריט	---		3+מ' (4)	1500	250 ⁽¹⁾	400	850	---	1 (סה"כ 3)	700	40,43,44	אזור מגורים ג	
	---		3+מ' (4)		8723	1560 ⁽¹⁾	3004	4159	---	4 (סה"כ 52)	700		31-39,41 42,45-46
3/0	6	4	---	46%	2280	760	---	1520	---	1 (סה"כ 19)	250	116-101 367-365	אזור מגורים מיוחד
(3) (2)			---	46%	380	60	---	320	---	1 חד-משפחתי (סה"כ 1)	250	272 א'	
3/0	6	3/4 (2)	---	46%	360	120 (1)	---	240	---	1 חד-משפחתי (סה"כ 3)	250	501-502 544	
3/0	6	3/4 (2)	---	40%	120	40 (1)	---	80	---	1 דו-משפחתי (סה"כ 1)	250	543	
כמסומן בתשריט			---	70%	26551	4800 (1)	1300 +4000 לחניה תת-קרקעית	16451	---	130	8724	26	אזור מגורים מיוחד
			---	70%	17650	3000 (1)	700	13950	---	118	12102	52	
תת קרקעית	עיקר		2 מעל הקרקע + מתקנים טכניים על הגג	7100	45315	מגורים 9285 מסחר 1250	4000 לחניה	מגורים 28430 מסחר 2350	---	212	17005	51	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
					102879	21125	13404	68350	539				סה"כ
						34529							

הערות למצב מוצע:

1. שטחי שירות מעל לקרקע לפי חוק התכנון והבניה.
2. קוי הבנין הקדמיים במגרשים יהיו 3 או 4 כמסומן בתשריט.
3. קו בנין צידי במגרשים המיועדים לבנינים דו-משפחתיים יהיה 0 או 3 מ'. כמסומן בנספח הבינוי ועיצוב אדריכלי
4. על גגות המבנים לא תאושר בניה כלשהי, למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מדגנים וכד')
5. באזור מגורים מיוחד תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.

12. תשתיות:

בנקו-הניקוז יבוצע למערכת הניקוז העירונית בתאום עם אגף התשתיות בעיריית אשדוד.
כל המגרשים בבניה צמודת הקרקע ינוקזו אל הדרכים הממוקמות בחזית הכניסה למבנים.
ביוב- תכניות הביוב יותגו בתאום ואישור אגף התשתיות בעיריית אשדוד, ובתיאום ואישור משרד הבריאות.
מים- מקור אספקת המים יהיה ממקור מאושר לשתייה, כמו כן תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.
פיתוח השצ"פים והכבישים הגובלים יבוצע על חשבון היזם, עפ"י הסכם עם החברה העירונית לפיתוח אשדוד.

13. חניה:

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תכנית מתאר אשדוד.

14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג'.

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

16. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי גוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

17. חתימות:

עורך התשריט

חוקים

זכאים להורשם כבעלים

ויקטור זיברוב
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 55697
ת.ד. 15136 אשדוד 77050
טלפקס: 08/8659468 052-653987

אבן חזיאל -
חברת ייעוץ בע"מ

אבן חזיאל -
חברת ייעוץ בע"מ

