

מס' 13 - אשדוד

1009799

עיריית אשדוד  
אגף תכנון רשויות מקומיות  
מחלקת רשויות על הבניה  
22-07-2007  
נתקבל  
מבוא לתכנית 3/מק/2177

בתכנית זו מבקשים בעלי המגרשים ליצור 2 מגרשים חדשים ע"י תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים, להוסיף למגרש החדש 74 יחיד תוך ניצול זכויות הבנייה שנותרו במגרשים. תכנית זו היא בסמכות הועדה המקומית לפי סעיפים 62א(א)1, 62 א(א)4, 62 א(א)5, 62 א(א)6, 62 א(א)8, 62 א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

רובע הסיטי - אשדוד

לשכר חזיתות המזוהות  
משרד הפנים מנהל הדרכים  
27.08.2007  
נתקבל

ועדה מקומית 3/36/07  
אישור תוכנית מס' 2177/מ/3  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית.  
בישיבה מס' 200704 ביום 28.2.07  
הממונה על המחוז יו"ר הועדה

ועדה מקומית 436/07  
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת  
ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית.  
מתוך הועדה 28.2.07  
תאריך

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים  
נתקבל ביום  
21-08-2007  
תיק מס' \_\_\_\_\_  
מיס מס' \_\_\_\_\_  
לטיפול

ד"ר חיה אלעזר-גרינברג  
מנהלת מחלקת תכנון העיר  
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

מרחב תכנון מקומי – אשדוד  
תכנית מפורטת ותכנית חלוקה בהסכמת בעלים  
מס' 3/מק/2177  
שינוי לתכנית מס' 3/במ/17

- 1 -

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

1. שם התכנית: תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים מס. 3/מק/2177, שינוי לתכנית מס. 17/במ/17.
2. מקום: מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: אשדוד - רובע סיטי, רחובות: ה' באיך, הציונות, המתנדבים, כט' בנובמבר, נצח ישראל, המאבק, המרי.  
גושים וחלקות: גוש 2021 ח"ח 10, גוש 2020 ח"ח 34 מגרשים: 12, 13, 78, 79
3. שטח התכנית: 71,256 דונם
4. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית")  
2. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט")  
3. נספח בינוי והסדרי תנועה, מחייב מבחינת העמדת הבניינים במגרש, גובהם וחמרי הגמר ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי, תנועה וחניה").
6. בעלי הקרקע: בעלי הקרקע הרשומים:  
מגרשים 12, 13: מדינת ישראל  
מגרשים 78, 79: עיריית אשדוד (מכח הפקעה)
- זכאים להירשם במגרש 13 בלבד:  
חב. יחד הבונים ניהול ואחזקות בע"מ- רח. האורגים 26 - אשדוד טל. 08 - 8530999
7. מגיש התכנית:  
חב. יחד הבונים ניהול ואחזקות בע"מ- רח. האורגים 26 - אשדוד טל. 08 - 8530999
8. עורך התכנית: אדריכל חיים ורדה - ת.ד. 286 - אשדוד טל. 08 - 8671767

9. מטרות התכנית :

- א. תכנית חלוקה בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62א' (א) 1 חלוקת מגרש 13 ל- 13 א ו- 13 ב
- ב. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א' (א) 4 ( מגרשים 12, 13, א, 13, ב, 79 ).
- ג. הגדלת מספר יח"ד במגרשים עפ"י סעיף 62א' (א) 8 (מגרש 13 ב).
- ד. העברת שטחים שלא נוצלו במגרשים עפ"י סעיף 62א' (א) 6 ( מגרשים 13, ב, 12 ).
- ה. קביעת בינוי חדש למגרש שנוצר הכולל הנחיות לתנועה וחניה עפ"י סעיף 62א' (א) 5 ( מגרש 13 ב ).
- ו. הגדלת מס. הקומות עפ"י סעיף 62א' (א) 9 ( מגרש 13 ב).
- ז. קביעת זכות מעבר לציבור במגרש מס' 79.

10. יחס לתכניות אחרות :

התכנית כפופה לתכנית 17/במ/3 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו .

11. תכליות ושימושים :

- א. אזור מגורים ג' : (מגרש 13 ב')  
יותר לבנות 2 מבני מגורים הכוללים קומת כניסה הכוללת דירות גן, מחסנים, מתקנים טכניים ולובי כניסה, 8 קומות טיפוסיות, קומת 2 דירות גג ובסה"כ : ק.כניסה + 9 קומות + ק. טכנית חלקית .  
בכל מבנן יותרו 37 יח"ד, סה"כ 74 יח"ד במגרש.
- ב. אזור מגורים ג' : (מגרשים 13 א, 12)  
עפ"י תב"ע 17/במ/3 החלה במקום.
- ג. אזור לבנייני ציבור- מגרש 79 :  
עפ"י תכנית 78/101/02/3 למבני ציבור.
- ד. דרך :  
עפ"י תכנית 17/במ/3 החלה במקום.
- ה. דרך משולבת :  
עפ"י תכנית 17/במ/3 החלה במקום.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

**12. טבלת זכויות בנייה :**

**א. מצב קיים**

קווי בניין	מס. יחידות מכסימלי	גובה בניה מכסימלי	מס. יחיד במגרש	גובה ממוצע של הבניינים	שטח בניה שטח מכסימלי בקומת קרקע ב% 35% מגרש נטו	שטח בניה מכסימלי מ"ר	שטח בניה מכסימלי ב% שטח בנייה	יעוד הקרקע	שטח לחישוב זכויות בנייה מ"ר	שטח מגרש נטו מ"ר	מס. מגרש
כפי שמסומן בתשריט	8 יח"ד	6 קומות כולל קומת עמודים חלקית או קומת עמודים מפולשת	144	לא יעלה על 4 קומות	35% משטח המגרש נטו	21,600	100% (משטח מגרש לחישוב זכויות בנייה)	אזור מגורים ג'	21,600	18,000	12
	224					33,600 *		מגורים ג'	33,600	28,000	13
			368			55,200					סה"כ

**הערה :** בתכנית לא נקבעו שטחי שירות, אולם חלות לגביה הוראות תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה ( חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים). התשי"ב 1992.

**ב. מצב מוצע**

קווי בניין	מס. יחידות מכסימלי	גובה בניה מכסימלי	מס. יחיד במגרש	גובה ממוצע של הבניינים	שטח בניה שטח מכסימלי בקומת קרקע ב% 35% מגרש נטו	שטח בניה מכסימלי מ"ר	שטח בניה מכסימלי ב% שטח בנייה	יעוד הקרקע	שטח לחישוב זכויות בנייה מ"ר	שטח מגרש נטו מ"ר	מס. מגרש	מס. יחידות מכסימלי
כפי שמסומן בתשריט	6	6 קומות כולל קומת עמודים חלקית או קומת עמודים מפולשת	144	לא יעלה על 4 קומות	35% משטח המגרש נטו	35%	100% (משטח מגרש לחישוב זכויות בנייה)	אזור מגורים ג'	16,656	17,896	12	12
	6		224			35%		מגורים ג'	27,220	23,245	13 א'	13
	11		74			35%		מגורים ג'	11,324	4,598	13 ב'	13
			442						55,200			סה"כ

**הערה :** בתכנית לא נקבעו שטחי שירות, אולם חלות לגביה הוראות תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה ( חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים). התשי"ב 1992.

13. היתרי בניה:  
 יינתנו באישור הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח.
14. חנייה:  
 החנייה תתוכנן בתחומי המגרשים לפי תקן החנייה בתכנית מתאר אשדוד.
15. זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה:  
 במגרש מסי 79 תותר זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל, זיקת ההנאה ונירשם בפנקסי רישום המקרקעין.
16. חלוקה ורישום:  
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
17. הפקעות לצרכי ציבור:  
 "מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ן 1960, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המנהל".
18. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



**19. חתימות**

אין לנו חתונות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לשינוי רשימת התכנון המוסמכות.  
הקטנת כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל ענין אחר עשויה להסביר כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בצינור וזאת בחתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הדרוש וזאת כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועמ"ל כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם

2007-07-18 ק/א

בזמן השורה הכלול בת.ת. אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שנתקב"ל. לא על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת. ייתכן גם מכח הסכם כאמור ועמ"ל כל דין.

**עמליה: ארנון סתמנות המחוז**

בעלי הקרקע: מנהל - מנהל ירושלים



יחד הבאים  
ניהול ואחזקת (2002) בע"מ  
מ.פ. 513316638

מגיש:

חיים ורדה אדריכלים בע"מ  
שען בקריה אשדוד  
טל' 9/08-8671767  
פקס. 08-8671768

המתכנן:

תאריך עדכון : 03.01.07

**הועדה המקומית לתכנון ו  
עיריית אשדוד**