

28 מאי 1975

4004152

מרחב תכנון מקומי המרכז

חכנית מפורטת ממ/1025 בני-תקרה - אזור 1, מ.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1963	
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
ה מ ר כ ז	
תכנית מס: כמ/1025	הסכמה
להפקדה בישיבה מס: 47	תאריך: 27.12.73
בית: 27.12.73	ס. א. י. ה.
פ. א. ד. א. ה. ה. ה.	מ. א. ה. ה. ה.

מחבר תכנון מקומי המרכז

תכנית מפורטת ממ/1025 בני-תקוה - אזור 1 מ.

1. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ממ/1025 בני-תקוה

אזור 1 מ.

2. ת ש ר י ט התשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 ומצורף לתכנית ומהווה

חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים

לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. המקום וחלות התכנית

מחוז המרכז

נפה פתח-תקוה

המקום בני-תקוה

גוש חלק מ-6720

חלקה חלק מ-350

4. גבולות התכנית

גבולותיה של תכנית זו מסומנים בקו כחול כהה

בתשריט הערוך בקנ"מ 1:1250.

5. שטח התכנית

17.840 דונם.

6. היוזם ומגיש התכנית

חב' אפריקה-ישראל להשקעות בע"מ

רח' אחד העם 13, תל-אביב.

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

8. המתכנן

י. הרץ ושות' אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב.

9. מטרת התכנית היא:

- א. קביעת אזור מסחרי משולב במגורים ושטחו.
- ב. קביעת השימושים המותרים במרכז המסחרי, שטח בניה ומסחר הקומות. קביעת מספר הקומות של בניני המגורים ומספר יחידות משוקר.
- ג. איחור שטחים לחניה ציבורית ופרטית.
- ד. איחור שטח לבניני ציבור.
- ה. איחור שטח לשביל הולכי רגל.
- ו. החווית דרכים ציבוריות, קביעת רוחב הדרך וקניינין.
- ז. איחור שטח ציבורי פתוח.
- ח. הכל בהתאם למופיע בחשירים המצורף.

10. ציונים בחשירים

ציון בחשירים

פירוט הציון

שטח מותחם כחול כהה	גבול התכנית
שטחים שצבעם אפור	מרכז מסחרי ומגורים
שטחים שצבעם חום מותחם חום כהה	אזור לבניני ציבור
שטחים שצבעם ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטחים שצבעם אדום	דרך חדשה
שטחים שצבעם אדום מקווקוים שתי וערב	חניה ציבורית
שטחים שצבעם אפור מקווקו באלכסון שתי וערב	חניה פרטית
שטחים שצבעם חום	דרך קיימת
ספרה ברבע עליון של מעגל על דרך	מספר הדרך
ספרה ברבעים צדדיים של מעגל על דרך	קניינין בחזית המגרשי
ספרה ברבע החתון של מעגל על דרך	רוחב הדרך
ב.ק.	בנין קיים .

11. סוגי האזורים ורשימת התכליות :

א. אזור מסחרי ומגורים.

1. התכליות המותרות באזור המסחרי הם:

- 1.1 חנויות למכירה קמעונית של חוצרת חלב, ירקות, פירות, לחם, בשר ודגם, מעדנים, ממתיקים ודברי מאכל אחרים.
- 1.2 צרכניה או סופרמרקט.
- 1.3 מסעדות ובתי-קפה.
- 1.4 בתי מרקחת.
- 1.5 מספרות ומכוני יופי.
- 1.6 חנויות לקבלת כביסה לניקוי ומכבסות אוטומטיות.
- 1.7 חייטים וחופדות.
- 1.8 שענים.
- 1.9 סנדלרים.
- 1.10 חנויות מרחים.
- 1.11 בית קולנוע.
- 1.12 אולם שמחות.
- 1.13 מועדונים.
- 1.14 משרדי בנק.

2. באזור המסחרי ישולבו שני בנייני מגורים בגובה של כ-12 עד 14 קומות

על קומה מפולשת מעל למפלס המסחרי.

מספר היחידות 100

הכל בהתאם לתכנית בינוי אשר יובאו לאישור ע"י הועדה המקומית.

ב. אזור בניינים ציבוריים :

השטח מיועד לבניית מועדון מבוגרים.

הבניה הציבורית חשולב בבנין המרכז המסחרי. בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר

ע"י הועדה המקומית.

המגרש יועבר על שט המועצה המקומית בהתאם לחוק.

ג. שטח ציבורי פתוח : גן שכוונתי ושכיל להולכי רגל.

ד. שטח פרטי פתוח מעל לקומה מסחרית:

1. שטח הגג של הקומה המסחרית יחשב כחלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף של כלל בעלי הדירות. שטח זה לא יוצא לא בשלמותו ולא בחלקו מחוץ הרכוש המשותף כשהבניין יירשם "כבית משותף", ולא יוצמד ליחידה ו/או ליחידות מסוימות.
לא יוצא היחס בניה למבנה המסחרי כל עוד נתנה ערבות נאותה למלוי התנאי הנ"ל.

2. שטח פרטי פתוח :

אסורה כל בניה פרט לכניסה לבנייני המגורים בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

12. רישום השטחים הציבוריים :

א. כל השטחים המיועדים לציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. שטחי החניה הציבורית יופקעו^(ורשמו) על שם המועצה המקומית ללא תמורה למרות שלא יחושבו במסגרת השטחים למטרות ציבור שהם 40% משטח התכנית אלא בנוסף להם.

13. ניקוז וחיעול מים וביוב :

לפי דרישות משרד הבריאות באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

14. ח נ י ה :

החניה בשטח התכנית - כמסומן בתשריט לפי החלטה הועדה.
שטחי החניה הציבורית יבוצעו על ידי היוזם לפני אכלוס הבניינים בדיירים.
שטחי החניה הציבורית יופקעו ללא תמורה למרות שלא יחושבו במסגרת השטחים למטרות ציבור המהווים 40% מכלל שטח התכנית אלא בנוסף להם.
החניה תיבנה בשתי קומות כמסומן בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
מקומות החניה לא ימכרו לא כחניה ציבורית ולא כחניה פרטית.

15. עבודות פיתוח :

לא יאוכלסו בניינים בדיירים עד לביצוע עבודות הפיתוח, בהתאם לתכנית שמוגש לאישור הועדה המקומית עד חודשיים מיום מתן היחרי בניה למבנים.

16. תכנית לצרכי רישום.

לצורך רישום כספרי האחוזה חוכן תכנית מדידה לצרכי רישום חוך 6 חודשים
מיום אישורה של התכנית למתן חוקף.
החלוקה חרשט בטאבו חוך 18 חודש מיום אישורה של התכנית למתן חוקף.
בתכניות מדידה אלו עלולים להיות שינויים באישור הועדה המקומית.

17. מס השבחה : חל על תכנית זו.

18. לוח האזורים והשטחים :

%	ה ע ר ו ה	פרוזנטים בספר			סה"כ שטח בג'ר	בספר הקומות	שטח האזור בדונם	שטח האזור בדונם	סימון	הצבע והתכנית	ה א ז ר
		אחורי	צדדי	קדמי							
27.0		בתיאם לחשיט	בתיאם לחשיט	בתיאם לחשיט	3.400 מ"ר פסח + 100 מ"ר דיר.	קומה פסח כפול + קומה פולש + 14 קומה מגורים.	4.800		M 1	אפור	מרכז פסח הכולל מגורים
2.0							0.400			אפור מקורק שתי וערב.	חניה פרטית
13.9	לא נחשב כ- התפרשות לארבע ציבור						2.500			אדום מקורק שתי וערב.	חניה ציבורית
42.9											
0.8	הבניין משולב במבנה המסחרי והמשרדי.	0	0	0	280 מ"ר	2 קומות	0.140		P 9	חום מוחם חום כהה	שטח לבניי ציבור
49.0		0	0	0			8.700			ירוק	שטח ציבורי פסח
7.3							1.300			אדום וחום	דרכים
57.1							10.140				סה"כ שטח ציבורי
100.0%							17.840				סה"כ

חברת אפרתה. ש. ב. ל. להשקעות בע"מ
4/5/75

סתימת מחבר החכמים

י. הרץ ושות' - אדריכלים ומתכננים בע"מ
רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב. טל. 5982 44

תאריך : אפריל 1974.

1. NAME _____
 2. ADDRESS _____
 3. CITY _____
 4. STATE _____
 5. ZIP _____
 6. PHONE _____
 7. DATE _____
 8. SIGNATURE _____
 9. PRINT NAME _____
 10. PRINT ADDRESS _____
 11. PRINT CITY _____
 12. PRINT STATE _____
 13. PRINT ZIP _____
 14. PRINT PHONE _____
 15. PRINT DATE _____
 16. PRINT SIGNATURE _____
 17. PRINT NAME _____
 18. PRINT ADDRESS _____
 19. PRINT CITY _____
 20. PRINT STATE _____
 21. PRINT ZIP _____
 22. PRINT PHONE _____
 23. PRINT DATE _____
 24. PRINT SIGNATURE _____
 25. PRINT NAME _____
 26. PRINT ADDRESS _____
 27. PRINT CITY _____
 28. PRINT STATE _____
 29. PRINT ZIP _____
 30. PRINT PHONE _____
 31. PRINT DATE _____
 32. PRINT SIGNATURE _____
 33. PRINT NAME _____
 34. PRINT ADDRESS _____
 35. PRINT CITY _____
 36. PRINT STATE _____
 37. PRINT ZIP _____
 38. PRINT PHONE _____
 39. PRINT DATE _____
 40. PRINT SIGNATURE _____
 41. PRINT NAME _____
 42. PRINT ADDRESS _____
 43. PRINT CITY _____
 44. PRINT STATE _____
 45. PRINT ZIP _____
 46. PRINT PHONE _____
 47. PRINT DATE _____
 48. PRINT SIGNATURE _____
 49. PRINT NAME _____
 50. PRINT ADDRESS _____
 51. PRINT CITY _____
 52. PRINT STATE _____
 53. PRINT ZIP _____
 54. PRINT PHONE _____
 55. PRINT DATE _____
 56. PRINT SIGNATURE _____
 57. PRINT NAME _____
 58. PRINT ADDRESS _____
 59. PRINT CITY _____
 60. PRINT STATE _____
 61. PRINT ZIP _____
 62. PRINT PHONE _____
 63. PRINT DATE _____
 64. PRINT SIGNATURE _____
 65. PRINT NAME _____
 66. PRINT ADDRESS _____
 67. PRINT CITY _____
 68. PRINT STATE _____
 69. PRINT ZIP _____
 70. PRINT PHONE _____
 71. PRINT DATE _____
 72. PRINT SIGNATURE _____
 73. PRINT NAME _____
 74. PRINT ADDRESS _____
 75. PRINT CITY _____
 76. PRINT STATE _____
 77. PRINT ZIP _____
 78. PRINT PHONE _____
 79. PRINT DATE _____
 80. PRINT SIGNATURE _____
 81. PRINT NAME _____
 82. PRINT ADDRESS _____
 83. PRINT CITY _____
 84. PRINT STATE _____
 85. PRINT ZIP _____
 86. PRINT PHONE _____
 87. PRINT DATE _____
 88. PRINT SIGNATURE _____
 89. PRINT NAME _____
 90. PRINT ADDRESS _____
 91. PRINT CITY _____
 92. PRINT STATE _____
 93. PRINT ZIP _____
 94. PRINT PHONE _____
 95. PRINT DATE _____
 96. PRINT SIGNATURE _____
 97. PRINT NAME _____
 98. PRINT ADDRESS _____
 99. PRINT CITY _____
 100. PRINT STATE _____
 101. PRINT ZIP _____
 102. PRINT PHONE _____
 103. PRINT DATE _____
 104. PRINT SIGNATURE _____
 105. PRINT NAME _____
 106. PRINT ADDRESS _____
 107. PRINT CITY _____
 108. PRINT STATE _____
 109. PRINT ZIP _____
 110. PRINT PHONE _____
 111. PRINT DATE _____
 112. PRINT SIGNATURE _____
 113. PRINT NAME _____
 114. PRINT ADDRESS _____
 115. PRINT CITY _____
 116. PRINT STATE _____
 117. PRINT ZIP _____
 118. PRINT PHONE _____
 119. PRINT DATE _____
 120. PRINT SIGNATURE _____
 121. PRINT NAME _____
 122. PRINT ADDRESS _____
 123. PRINT CITY _____
 124. PRINT STATE _____
 125. PRINT ZIP _____
 126. PRINT PHONE _____
 127. PRINT DATE _____
 128. PRINT SIGNATURE _____
 129. PRINT NAME _____
 130. PRINT ADDRESS _____
 131. PRINT CITY _____
 132. PRINT STATE _____
 133. PRINT ZIP _____
 134. PRINT PHONE _____
 135. PRINT DATE _____
 136. PRINT SIGNATURE _____
 137. PRINT NAME _____
 138. PRINT ADDRESS _____
 139. PRINT CITY _____
 140. PRINT STATE _____
 141. PRINT ZIP _____
 142. PRINT PHONE _____
 143. PRINT DATE _____
 144. PRINT SIGNATURE _____
 145. PRINT NAME _____
 146. PRINT ADDRESS _____
 147. PRINT CITY _____
 148. PRINT STATE _____
 149. PRINT ZIP _____
 150. PRINT PHONE _____
 151. PRINT DATE _____
 152. PRINT SIGNATURE _____
 153. PRINT NAME _____
 154. PRINT ADDRESS _____
 155. PRINT CITY _____
 156. PRINT STATE _____
 157. PRINT ZIP _____
 158. PRINT PHONE _____
 159. PRINT DATE _____
 160. PRINT SIGNATURE _____
 161. PRINT NAME _____
 162. PRINT ADDRESS _____
 163. PRINT CITY _____
 164. PRINT STATE _____
 165. PRINT ZIP _____
 166. PRINT PHONE _____
 167. PRINT DATE _____
 168. PRINT SIGNATURE _____
 169. PRINT NAME _____
 170. PRINT ADDRESS _____
 171. PRINT CITY _____
 172. PRINT STATE _____
 173. PRINT ZIP _____
 174. PRINT PHONE _____
 175. PRINT DATE _____
 176. PRINT SIGNATURE _____
 177. PRINT NAME _____
 178. PRINT ADDRESS _____
 179. PRINT CITY _____
 180. PRINT STATE _____
 181. PRINT ZIP _____
 182. PRINT PHONE _____
 183. PRINT DATE _____
 184. PRINT SIGNATURE _____
 185. PRINT NAME _____
 186. PRINT ADDRESS _____
 187. PRINT CITY _____
 188. PRINT STATE _____
 189. PRINT ZIP _____
 190. PRINT PHONE _____
 191. PRINT DATE _____
 192. PRINT SIGNATURE _____
 193. PRINT NAME _____
 194. PRINT ADDRESS _____
 195. PRINT CITY _____
 196. PRINT STATE _____
 197. PRINT ZIP _____
 198. PRINT PHONE _____
 199. PRINT DATE _____
 200. PRINT SIGNATURE _____
 201. PRINT NAME _____
 202. PRINT ADDRESS _____
 203. PRINT CITY _____
 204. PRINT STATE _____
 205. PRINT ZIP _____
 206. PRINT PHONE _____
 207. PRINT DATE _____
 208. PRINT SIGNATURE _____
 209. PRINT NAME _____
 210. PRINT ADDRESS _____
 211. PRINT CITY _____
 212. PRINT STATE _____
 213. PRINT ZIP _____
 214. PRINT PHONE _____
 215. PRINT DATE _____
 216. PRINT SIGNATURE _____
 217. PRINT NAME _____
 218. PRINT ADDRESS _____
 219. PRINT CITY _____
 220. PRINT STATE _____

1025/NN

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 965

מחוז	ה' אשדוד
מרחב הכנון מקומי	ה' אשדוד
תכנית	א.ב.נ.כ. - מס' 5/א.א.
הועדה המחוזית בישיבתה ה	ה' 9/1/75
מיום	23.3.75
החליטה להת	תוקף
להכניח תוספת לעיל	סגן מנהל כללי להכנון
יושב ראש ה	

22 יוני 1975

הנהלת המועצה המקומית אשדוד
ה' אשדוד - תל אביב - תל אביב

מס' 1025/NN

מנהל כללי להכנון

ה' אשדוד - תל אביב - תל אביב