

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מצורפת מס' 127/03/3

הועדה המחוזית לתכנון



משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 127/03/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1/2/91 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדה תכנית מס' 127/03/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2/5/90 להפקיד את התכנית.
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 127/03/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3588
מיום 16/9/91

הודעה על הפקדת תכנית מס' 127/03/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3793
מיום 26/8/90

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 127/03/3

.....

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 127/03/3 בנה ביתך רובע ט"ו אשדוד.
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים ולתשריט גם יחד לתכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: כ- 431,837 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
 גוש: 2107 חלקות: 19, 27, 28 חלקי חלקות: 20, 21, 24, 26
 16, 17, 18
 גוש: 2106 חלקות: 14 חלקי חלקות: 9, 10, 12, 13
 גוש: 2003 חלקות: 13, 14 חלקי חלקות: 9, 11, 12, 16, 17
 גוש: 2004 חלקי חלקות: 18, 19, 20
6. היוזם: החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ.
 עיריית אשדוד
7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
8. עורך התכנית: אדריכל יעקב דכטר-ראש צוות, אדריכלים גד הכר, דן ליעד
9. מטרת התכנית: א. ליעד שטחים למגדשי מגורים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים מבני ציבור ושטחים לשימוש מעורב, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומסחר.
 ב. קביעת הודאות בניה.
 ג. קביעת הנחיות לעיצוב רחובות ומבנים.

10. היחס של התכנית לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו המהווים שינוי לתכנית מתאר קיימת. התכנית כוללת תשריט הרובע בק.מ. 1:1250 ותקנון.

הוראות בניה לאזור מגורים א':

- א. דאה מבנה מצורפת.
- ב. הנחיות בניה למבני מגורים חד - משפחתיים ודו - משפחתיים.

הנחיות מפורטות לסוגים השונים מצורפות בזה בתשריט ק.מ. 1:1250

1. מספר הקומות לבנין יהיה לכל היותר שתי קומות, הגובה המירבי המותר 8,8 מ' מגובה פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה למגרש ועד לגובה הסופי של מעקה הגג העליון לדבות מתקנים ומסתורים למינהם למעט ארובות עשו. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.
- גובה כל המגרש יסומן בתכנית בינוי שתוכן ע"י מתכנן השכונה ותאושר ע"י הועדה המקומית. גובה זה - "המפלס הקובע במגרש" יהיה הגובה בו יהיה מפלס הגינה האחורית ביציאה אליה מן המבנה.
2. גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד) ולא תותר בנית חדר מדרגות שתקרתו מעל לתקרת הקומה השניה.
3. מעקות הגגות יהיו בנויים, מפלסים ואחידים לכל אורכם.
- גובהם יהיה לפי התקן הישראלי ולא יגבהו מ- 1.20 מ' (כולל מתקנים ומסתורים למינהם, למעט המסתורים שבס" 5) וכמפורט בנספחים.
4. גובה מפלס עליון של פני הריצוף של תקרת המרתף ו/או המפלס העליון של פני הריצוף "במפלס הקובע במגרש" לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש.
5. מעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנרת דודי שמעל לפי פרטים שבנספחים שיוכנו ובאישור מהנדס הועדה.
6. אחוזי הבניה שבמבנה המצורפת כוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות/המפלסים כולל כל השטחים המקורים ולדבות: בליטות הבולטות מהמבנה מעל 30 ס"מ, חלקי תקרות, מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים למעט מקלט שעומתו עד 10.0 מ"ר בדומו, מבנה החניה כמפורט בנספחים ומרתף

7.

תותר בניה השמחים ליעודים הבאים אשר לא יכללו כ-1% תכנית, ולא יחדגו מקוי הבנין (למעט החניה) ובכפוף להלן:

- א. מקלט בשטח מידבי של 10 מ"ר בדומו.
- ב. מרתף בשטח מידבי של 12% משטח המגרש נמו.
- ג. חניה מקורה בשטח מידבי של 20 מ"ר בדומו.
- ד. מדפסות לא מקורות
- ה. פדגולה כמפורט בסעיף 19 להלן:

שטחי בניה העולים על המפורט לעיל ילקחו כחשוב אחוזי הבניה כמפורט בטבלה.

8. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד, השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים. לא יותר רישומן כיחידה עצמאית נפרדת.

9. חומדי הבניה יהיו מסיביים: בלוקי בניה, בטון וכדומ'.
לא תותר בניה מחומדים: עץ, מתכת, אסבסט וכדומ'.

10. עיצוב החזיתות - כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות.

חומדי הציפוי - מיח חלק ומיושר מאחד מחומדי הגימור הבאים:
מיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס
חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות. באישור מהנדס הועדה, ויבוא לביטוי בבקשה להיתר.

11. מספר מקומות החניה לכל יחידת דיור יהיה לפי התקן כאשר מקום חניה אחד לפחות יהיה בקו בנין ס לחזית כלל קיר אחורי ועם דלתות קדמיות בהתאם לנספחים, מאחריה תותר חניה מורית נוספת. הכניסה לבית בקיר הרחוב, תורחב עד כדי 2.8 מ' ותאפשר כניסה נוספת ו/או אלמנטרית לבית לחניית רכב בתוך תחום המגרש.
דלתות החניה תהיינה בהתאם לנספחים.

12. הגדרות בחזית/ות בניני המגורים ומבני החניה הפונים/ות לרחוב/ות תהיינה בנויות בלוקים או בטון, ותצופנה במיח חלק ומיושר מאחד מחומדי הגימור הבאים בלבד: מיח אקרילי, קרמיקה פסיפס.
חומר הגימור בכל החוב יהיה זהה ואחיד לכל אורכו וכפוף לנספחים של התכנית המפורטת כאשר יוכנו כולל פתוח שתאושר בוועדה המקומית. צבע הגדר יהיה לבן, גובה הגדר יהיה 1.50 מ' באדכו קו חזית המגרש והיה אנפסי (לא מדורג) כבנספת. בניית הגדרות תעשה לפי תכניות מפורטות מחייבות שתוכנה ע"י מתכנן השכונה. הגדרות הפונות לרחוב ונחניונים הקשורים בהן תבוצענה ע"י מנהלת הפרוייקטים באופן מדויק.

13. הגדר בין מגדשים גובלים תבונה כך שציד מרכזי יהיה קו המגדש ודוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגדש השכן יאפשר ביצוע הגדר. בין כל שני מגדשים שכנים תוקם גדר מפרידה ברוחב כמפורט בסעיף 12 באורך 10 מ' לפחות עד לכניסה כמפורט בהספת.
14. גובה הגדרות בין המגדשים יסומן בתכנית מפורשת מחייבת שתוכן ע"י מתכנן השכונה.
15. הפרשי הגובה בין המגדשים ייקבעו בתכנית מחייבת שתוכן ע"י מתכנן השכונה ובהתאם לשיפועי הכבישים המיועדים, גובה חצר צדדית לא יהיה נמוך מ- 90 ס"מ מן המפלס הקובע במגדש ולא יעלה על גובה המפלס הקובע במגדש.
16. תוקם בשכונה אנמנה מרכזית למטביזיה ולא תותר הקמת אנמנה על גג המבנה.
17. כל מערכות התשתית כגון: חשמל תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות וניקוז המגדש ייעשה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
18. נקודות איסוף הגיזום תקבענה בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית.
19. פרגולות: תותר הקמת פרגולה אחת בלבד מעץ מעובד בתחום קוי הבניין המותרים ביציאה מחדר מגורים לכוון החצר ובחזית האחורית בלבד, בשטח מידני של 15 מ"ר לפי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה כפוף לתיקון מתאר לענין זה.
20. לא תותר יציאת הולכי רגל או דגב מהמגדשים לדחובות הגובלים פרט לכניסות המוגדרות מהדחובות המשובלים) כפוף לתכנית בינוי מפורשת הכוללת פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

הוראות בניה למגורים מיוחדים - במגדשים למגורים המיוחדים.

1. במגדשים אלו המבנים יהיו מדורגים כ-2-3 קומות כמתואר בתשריט.
2. הגובה המירבי המותר למגורים המיוחדים 3,3 מ' מגובה פני הכביש הצמוד למגדש במרכז חזית הכניסה למגדש ועד לגובה סופי של מעקה הגג העליון לדירות מתקנים ומסתורים למיניהם על הגג למעט אדריכלות עשן כמתואר בנספחים.
גובה מירבי של הבנין כולל הקומה שמתחת לכביש יהיה לא יותר מ-12.0 מ'.
3. גגות המבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד) ולא תותר בניית חדר מדורגות שתקרתו מעל תקרת הקומה העליונה. תותר פתיחת פתח בתקרת הקומה העליונה לעליה לגג.
4. מעקה הגג יהיה בנוי מפולס ואחיד לכל אורכו.
גובהו לפי התקן הישראלי ולא יעלה על 1.20 מ' (כולל מתקנים ומסתורים למיניהם, למעט המסתורים שבסעיף 5) וכמפורט בנספחים.
5. מעקות הסתרה למתקני מזוג אויר או צנרת ודוי שמעל יהיו לפי פרטים שיופיעו ובאישור מהנדס הועדה.
6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה המצורפת כוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות. השטחים המקודרים הנוצרים עקב הקומות המדורגות (אשר נמצאים מתחת לדפנות הקומה המוסטת שמעליה בנספח) לא יכללו בחישוב השטחים.
שטחי המקלמים הדרושים עפ"י התקן לא ילקחו בחישוב השטחים.
לא תותר בניית מדתף. הדדוג בקומות יהיה כמסומן בתשריט.
7. חומרי הבניה יהיו מסיביים: בלוקי בניה, בטון וכדוי
לא תותר בניה מחומרי: עץ, מתכת, אסבסט וכדוי.
8. עיצוב החזיתות:
כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות.
חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים בלבד:
טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס.
חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות.
ניתן יהיה לצפות את החזיתות בקמעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל חזית בגוון ו/או חומר אחד באישור מהנדס העיר ושיבוא לביטוי במפרט הבקשה להיתר.

9. מספר מקומות החניה יהיו לפי התקן וידוכזו במקום מקורה כמסומן בתשריט ובנספחים.
10. כל קירות הפיתוח והגדרות יהיו בנויים בלוקים ו/או בטון ויצופו במיח חלק ומיושר ומאחד מחומרי הגימור הבאים: מיח אקדילי, קרמיקה, פסיפס. חומרי הגימור בכל המגרשים יהיה אחיד וכפוף לתשריט לנספחים של המפורטות ולתכנית בנוי בק.מ. 1:500 הכוללת פיתוח שתאושר בוועדה המקומית. צבע הקירות והגדרות יהיה לבן.
11. אופן הבנוי: הקוים המסמנים את בנוי המגורים המיוחדים מציינים את מגמות ואופי הבינוי בלבד. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי שישמרו קוי הבנין מסי יחידות הדינר המותרות לכל מגרש, מספר הקומות, החתר האופייני וצורתם העקרונית של המבנים.
12. למגרשים תוקם אנמנה מרכזית אחת למבניזיה לכל מבנה ומיקומה יקבע בתכנית בינוי לשביעת רצון מהנדס הועדה.
13. כל מערכות התשתית כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
14. בניה בכל מגרש תחייב את בעל ההיתר לפתח על תשבוננו בד בבד עם הקמת הבנין את קמעי דרכי הגישה והחניה שבתחומי כל אחד מהמגרשים וכמסומן בתשריט. אין האמור גורע בסמכויותיה של העירייה לבצע בעצמה או מטעמה עבודות סליכת הדרכים.
15. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
16. פינוי אשפה: בהתאם למקובל על העירייה והנחיות מהנדס הועדה.
17. שטח לשימוש מעורב: שטח בו ניתן יהיה לבנות מבני ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח. לשטח זה תוגשנה בנפרד תכניות מפורטות שתאושרנה בוועדה המקומית ואשר תועברנה לוועדה המחוזית וזאת בתנאי שלא תחרוגנה מהוראות לשימוש מעורב כאמור בסעיף זה.

18. שמות ציבוריים

השמות המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 881 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית אשדוד.

19. דרכים

הדרכים כמסומן בתשריט תרשומה על שם עיריית אשדוד.

20. ניקוז

הניקוז בכל מגרש בחלקו הקדמי יהיה לכיוון הרחוב או לשטח ציבורי שאינו מיועד לבניה. ניקוז יתרת המגרש יפתח בתחומי המגרש עצמו. בכל מקרה לא יהיה כל ניקוז למגרשים שכנים.

21. שולי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בשני שלבים שלב א' תוך 5 שנים ושלב ב' תוך עשר שנים.

[illegible]

1. ניתן יהיה להפוך את המגדשים לבתים חד משפחתיים למגדשים דו משפחתיים ולהיפר באישור הועדה המקומית.
2. בעלי מגדשים חד משפחתיים גובלים יוכלו להגיש תכנית משותפת החתומה על ידם ובה לקבוע את קו הבנין ביניהם ואת קו הבנין הצדדי השני יהיה 5 מ'.
3. קו בנין וגבולות המגדש יהיו כמסומן בטבלה אלא אם טומן אחרת בתשריט בכל מקרה התשריט מחייב.
4. בבתים דו משפחתיים תוגש תכנית משותפת של חזיתות באופי אחיד תכנון משותף וחתום ע"י שני בעלי המגדשים.
5. לצמדי המגדשים הדו משפחתיים תוגש לכל צמד תכנית משותפת של חזיתות עם אופי אחיד לכוון הכבישים החיצוניים של השכונה.
6. רוחב מינימלי של מגדש דגולדי בודד יהיה 16 מ' ואילו רוחב מינימלי של מגדשים בודדים לא דגולדים יהיה כמסומן בתשריט.
7. היחד בניה לבניני ציבור יינתן דק לאחר שתאושר תכנית בינוי בועדה המקומית.
8. הועדה המקומית תהיה רשאית על פי בקשת מינהל מקרקעי ישראל לאשר תוספת יחידת מגורים אחת למגדש חד משפחתי בעל שטח מעל 720 מ"ר, (מגדש כזה יקבל זכויות של מגדש דו משפחתי).

יעקב דבנור אדריכל
רח' ארלוזורוב 150 טל. 249115
תל-חי 62098

חתימת המתכנן:

תאריך:

חתימת היזם:

תאריך: