

התעודות וההודעות
נתקבלו ב- 25-05-1994

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת השעה תש"ן 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

הפקדת תכנית מס. 1/30/ג/3

הועדה לבניה למגורים (מס. 69)

החליטה ביום 28/11/93 לקיד את התכנית.

הועדה לבניה
למגורים

תכנית מס' 3 / במ / 30 / 1

מהורה שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 30

משרד הפנים מחוז הדרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס. 1/30/ג/3

הועדה לבניה למגורים (מס. 24)

החליטה ביום 23/3/94 לקיד את התכנית.

הועדה לבניה
למגורים

מנהל פיקוד המבחן

דו"ב ע

11 / 05 / 93

תקון להפקדה: 15 / 12 / 93

ד ר מ ב ו א

עקרונות התכנון

- תכנית זו משנה את הבינוי בקטע הדרום-מזרחי של רובע י"ג שהוגדר בת.ב.ע. 30/מ/3 כשלב ב' של התכנית, במטרה לענות לדרישות התכנוניות הנובעות ממיקומה המיוחד:
- א. מתן סיום נאות לרובע תוך השלמתו כיחידה מגובשת מבחינה אדריכלית.
- ב. יצירת תנאים לדו-קיום בין הרובע הממוכס והדיונה הגדולה שבצידו המזרחי.
- קו סיום הבינוי המוצע ואופן הפניית הבניינים וכן איסור בניה ו/או נטיעות במגרש 635 (ש.צ.פ.), מאפשרים יצירת פרוזדור חפשי למעבר החולות לכוון הדיונה הגדולה המהווה שמורת טבע שתמשיך להתקיים במתכונתה הנוכחית ללא כל פגיעה בערכיה.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת השעה תש"ן 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

1. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא תכנית מסי 3 / במ / 30 / 1 (להלן "התכנית") אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. מקום התכנית: מחוז - הדרום.
נפה - אשקלון.
עיר - אשדוד.
הקטע הדרום-מזרחי של רובע י"ג.
3. גושים וחלקות: גוש: 2014, חלקי חלקות: 1, 2, 6.
גוש: 2015, חלק מחלקה: 1
4. ציונים בתשריט: בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.
5. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
1) 8 דפי הוראות כתובים (להלן: "התקנון")
2) תשריט התכנית בקו"מ 1:1250
אכה מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3) תשריט בינוי מנחה בקו"מ 1:1250
6. שטח התכנית: כ - 150 דונם.
7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
8. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד ומשרד הבנוי והשכון.
9. המתכנן: י. ברכה - ש. חכים, אדריכלים ומתכנני ערים.
10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים.
11. יחס התכניות לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מסי 3/במ/30 למעט ההוראות שלא השתנו.

12. תקנות בניה:

הערות	קווי בנין ק.צ.א.	שטח בניה מירבי במגרש (מ"ר)			מספר יחיד מירבי		מספר קומות מירבי	שטח (מ"ר)		מספר המגרש	אזור
		סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות	באזור	במגרש		לאזור	למגרש		
(1)	כמסומן בתשריט	1560	180	1380		12	2		2938	104	מגורים ב'
		3120	360	2760		24	2		4477	105	
		3120	360	2760		24	2		4543	106	
		2600	300	2300		20	2		3460	112	
		4160	480	3680		32	2		6067	113	
		4160	480	3680		32	2		5894	114	
		2080	240	1840		16	2		3523	115	
				160			30902				
(1) (2)	כמסומן בתשריט	3510	405	3105		27	3 ו/א 3 ע"ג קומת קרקע	3528	225	מגורים ג'	
					27		3528				
(1)	כמסומן בתשריט	8320	1280	7360		64	8 ע"ג	5792	314	מגורים מיוחד	
		8320	1280	7360		64	קומת	5075	315		
		8320	1280	7360		64	קרקע	4921	316		
		8320	1280	7360		64		4915	317		
		8320	1280	7360		64		4975	318		
				320			25678				
								1515	625	שטח צבורי כתוח	
								470	626		
								470	627		
								1122	632		
								999	633		
								964	634		
								31976	635		
								4817	636		
							42133				
(3)	כמסומן בתשריט	אחוזי בניה					2		637	922	מוסדות צבור
		80%							9400	923	
		ב-2ק'							1416	924	
							11453				
							35544			דרכים	

507 יחיד

149.2 ד'

הערות:

- (1) - שטח הבניה המירבי אינו כולל את שטחי חדרי הניצנצאה לאג (23.0 מ"ר) בדידות העליונות.
- (2) - ניתן לבנות אגפים של 4 ק', 3 ק' על עמודים, 2 ק' על עמודים ו/או 2 ק' על הקרקע, בתנאי שמספר הדירות לא יעלה על המצויין לעיל.
- (3) - ניתן לחלק את אחוזי הבניה בין הקומות בחלקים שונים או כדלהלן: בין 40% - 50% בקומה הראשונה ובין 30% - 40% בקומה השניה.

13. שמושים ותכניות:

- 13.1 - אזור מגורים ב' - ישמש לבניית בנייני דירות דו-קומתיים, בחלקם מדורגים. בכל חדר מדרגות יהיו לא יותר מ-4 דירות. גודל דירה ממוצע למטרות עיקריות יהיה 115.0 מ"ר, בתוספת 15.0 מ"ר לצרכי שרות. נוסף לנ"כ, בדירות הקומה העליונה תורשה הקמת חדר יציאה כגג בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר וכן מרפסת גג פתוחה. תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות. מפלס הכניסה של הבניין יהיה לא יותר מ-60 ס"מ מגובה שפת המדרכה בנקודה שמוכר אמצע הגבול הקדמי של המגרש. גובה הבניין לא יעלה על 8.70 מ' ממפלס הכניסה (±0.00), (כולל מבנה היציאה כגג).
- 13.2 - אזור מגורים ג' - ישמש לבניית בנייני מגורים תלת וארבע קומתיים. לכל בניין - 3 אגפים ובכל אגף - לא יותר מ-3 דירות בקומה. מספר הדירות בכל חדר מדרגות - לא יותר מ-10. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע. כמו כן תותר הקמת חדר יציאה כגג לדירות העליונות בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר. שטח דירה עיקרי ממוצע בשלב א' יהיה 93.0 מ"ר. לאחר השלמת בנייתה ניתן יהיה להוסיף בשלב ב' 22.0 מ"ר ליח"ד כהרחבה מתוכננת מראש בשלב א'. סה"כ שטח דירה עיקרי ממוצע לאחר הרחבה יהיה 115.0 מ"ר בתוספת 23.0 מ"ר יציאה כגג בדירות העליונות. בקומת הקרקע של הבניין במגרש 225 תותר בניית חנויות (חזית מסחרית) בשטח של כ-80.0 מ"ר.
- 13.3 - אזור מגורים מיוחד - ישמש לבניית בנייני מגורים של 8 ק', בצפיפות מירבית של עד 13 יח"ד לדונם נמו. תותר בניית דירות קוטג' עם כניסה בקומה שמינית ומפלס עליון בקומה תשיעית. באזור זה שטח ממוצע לדירה למטרות עיקריות - 93.0 מ"ר בתוספת 20.0 מ"ר לצרכי שרות. וכן נוסף לנ"כ 23.0 מ"ר יציאה כגג לדירות העליונות. בקומת הקרקע של הבניינים באזור זה, תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6.0 מ"ר ליח"ד.
- 13.4 - שטחים לבנייני ציבור - בשטח התכנית ימוקמו מבנים המיועדים לשרותים ציבוריים, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ועפ"י הפרוגרמה הבאה: 1 מגרש - לגן ילדים (2 כתות גן). 1 מגרש - לבית ספר יסודי (18 כתות = 3 כתות גן ילדים). 1 מגרש - למקווה.

13.5 - שטחים ציבוריים פתוחים - על שטחים אלו יחולו הוראות תכנית מתאר אשדוד.
 תותר בניית מתקנים להפדרט, כששועים, לצל, לנוי, מבני אחזקה ושרות, טרנספורטורים, מרכזי חלוקת דואר וכו"ב.
 הבניה תאושר בהתאם להיתר הבניה באשדוד הועדה המקומית.
 13.5.1 - מגרש 635 יהיה שטח צבוי פתוח. לא תורשה בו כל בניה, נטיעות וכו"ו.

13.6 - שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים וחנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל - כולל שנאים, ביוב, מים, מתקני אשפה וכד".
 13.6.1 - חניית כלי רכב - החניות בשטח התכנית יהיו בהתאם לעקרונות המסומנים בתשריט. באזורי המגורים תנתן חנייה לכל יחידת דיור, בהתאם לתקן בתחום המגדשים. חנייה לאורחים תנתן בתחום הדרכים. החניות לשטחים הציבוריים יקבעו בהתאם לתקן הארצי וינתנו בתחום השטחים המיועדים לחנייה צבורית, כאשר יתרת החנייה הדרושה חנתו בתחום המגדשים.
 13.6.2 - הדרך לאורך הגבול הדרומי והמזרחי של התכנית בקטע שבין גבול מגרש 314 (המיועד לאיזור מגורים מיוחד) שבין גבול מגרש 112 (המיועד לאיזור מגורים) לא תבוצע עד אשר יסומו גבול הדיונה וגבול פארק החולות, ע"י מודדים, שישלחו למשימה זו ע"י עיריית אשדוד. במידה ויתברר לאחר המדידה כי השטח ואזי המשולש - בפונה הדרום מזרחית של הרובע המיועד לשטח ציבוי פתוח - כול בתחום פארק החולות והדיונה - יהיה צורך להתוות את הכביש המקיף את הרובע בהתאם לכך.
 (התיקון לסעיף זה נעשה ע"פי בקשת שר הפנים בירושלים).

14. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ותכניות בינוי למתחום או למגרש כוכו שתאושר ע"י הועדה המקומית.

15. הפקעה לצרכי צבוי:

השטחים המיועדים לצרכי צבוי יופקעו ע"י הועדה המקומית ויידשמו ע"ש עיריית אשדוד בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188א' ב"ב.

16. הנחיות כלליות לתשתית:

- 16.1 - תקבענה הדרכים ויובטחו הסדורים לבצוע אישור, מיכוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, המלויזיה והתאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות דצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- 16.2 - יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל השבונן, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 16.3 - רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בצמוד לגבול המגרשים הפרטיים ניתן יהיה לבנות בתוך המגרשים חלק מבסיסי עמודי החשמל בתנאי שלא יבלטו מעל לקרקע. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה דק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין הטייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | |
|---------------------------|---|--------|
| ברשת מתח נמוך | - | 2.0 מ' |
| ברשת מתח גבוה 22 ק"ו | - | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | - | 9.5 מ' |
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

17. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריף - בתכנית מדידה לצרכי רישום - שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

18. שלבי ותאריכי בצוע:

תאריך משוער להתחלת הבניה - 1994. הבניה תמשך בהדרגה עד שנת 1998.

19. חתימות :

משרד המינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' החשמונאים 213
תל-אביב

חתימת יוזם התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כ יואמת עם התיקון המוצע. התוכנית הנוכחית. התוכנית הינה לפיכך תהי' או ברשי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הטיבת נגזרים עמנו הסכם כתאים בגינו, ואין התוכנית זו באה בהסכם הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
לטען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בגין השטח המיועד לתכנית, אין בהתוכניתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לנטול בגלל זכרנו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת" לעומדם, לנו סבת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התוכניתנו ניתנת אך ורק למינייהם י"י תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל

מ.מ.מ. - מחוז המרכז
מ.מ.מ. - מחוז המרכז
מ.מ.מ. - מחוז המרכז

בעל הקרקע:

8544

י. ברנר - ש. חכים - אדריכלים
רח' ראש פינה 34 ר"ג 52273 טל. 776391

המתכנן:

אישורדים:

ועדה מייוחדת לבניה למגורים

ועדה מקומית

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז הדרום
לשכת התכנון המחוזית

באר-שבע, רסקו, שדרות
הנשיאים, ת.ד. 68, ליד
בתי המשפט, טל' 296409
פאקסמיליה 231951

טו' באלול תשנ"ה
10 בספטמבר 1995

לכבוד
גב' רבקה בלירשטיין
משרד הבינוי והשיכון
מחוז מרכז

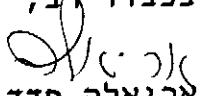
לכבוד
מר חזי בלישטיין
מהנדס העיר
אשדוד

א.נ.,

הנדון: תכנית מס' 3/במ/1/30 - רובע יג' - אשדוד

רצ"ב החלטת הועדה לבניה למגורים ולתעשיה מיום 12.3.95 המאשרת
תיקון טעות סופר וכן עמודים מס' 4 ו-5 מהוראות התכנית
מתוקנים בהתאם.

נא צרפו את הדפים הנ"ל להוראות התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.

נכבוד רב,

אריאלה חדד
מזכירת הול"ל

העתקים:
מר עמוס המרמן - מינהל מקרקעי ישראל
גב' נעמי פלט - מינהל מהתכנון, משרד הפנים ירושלים
תיק הועדה ✓

אח/רנ

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז הדרום
לשכת התכנון המחוזית

באר-שבע, רסקו, שדרות
הנשיאים, ת.ד. 68, ליד
בתי המשפט, טל' 296436
פאקסמיליה 231951

יב' בניסן תשנ"ה
12 באפריל 1995

תיק

לכבוד
גב' רבקה בלירשטיין
משרד הבינוי והשיכון
מחוז - מרכז

לכבוד
מר חזי בלישטיין
מהנדס העיר
אשדוד

א.ג.נ.,


הנדון: תכנית מס' 3/במ/1/30 - רובע יג' - אשדוד

הריני מתכבדת להודיעך כי הועדה לבניה למגורים ולתעשיה מס' 92
בישיבתה מיום 12.3.95 זנה בתכנית שבנדון לאחר שהשתכנעה שאכן
נפלה טעות בסכום המספרי ובהדפסת הספרות.

חליטה הועדה לאשר תיקון טעות סופר כדלקמן:

- א. בסעיף 13.3 "אזור מגורים מיוחד" בהמשך המשפט "באזור זה שטח
מוצע לדירה למטרות עקריות" יתוקן מ- 93.0 מ"ר ל- 115.0
מ"ר.
ב. בסעיף 12 "תקנות בניה", בשורה "מגורים מיוחד" בטור "סה"כ"
יתוקן מ- 8320 מ"ר ל- 8640 מ"ר.

החלטת הועדה הנ"ל תצורף להוראות התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם
ותהווה תיקון לסעיף 12 ו- 13.3.

בברכה,

חידד אריאלה
מזכירת הול"ל

העתקים:

מר עמוס המרמן - מינהל מקרקעי ישראל
אדר' ישראל ברכה - רח' ראש פינה 34 רמת גן
גב' נעמי פלט - מינהל התכנון, משרד הפנים ירושלים
לתיק הועדה לבניה למגורים
חא/רנ

13. שמושים ותכליות:

- 13.1 - אזור מגורים ב' - ישמש לבניית בנייני דירות דו-קומתיים, בחלקם מדורגים. בכל חדר מדרגות יהיו לא יותר מ-4 דירות. גודל דירה ממוצע למטרות עיקריות יהיה 115.0 מ"ר, בתוספת 15.0 מ"ר לצרכי שרות.
- נוסף לנ"ל, בדירות הקומה העליונה תורשה הקמת חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר וכן מרפסת גג פתוחה. תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות. מפלס הכניסה של הבניין יהיה לא יותר מ-60 ס"מ מגובה שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש. גובה הבניין לא יעלה על 8.70 מ' ממפלס הכניסה (± 0.00), (כולל מבנה היציאה לגג).
- 13.2 - אזור מגורים ג' - ישמש לבניית בנייני מגורים תלת וארבע קומתיים. לכל בניין - 3 אגפים ובכל אגף - לא יותר מ-3 דירות בקומה. מספר הדירות בכל חדר מדרגות - לא יותר מ-10. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע. כמו כן תותר הקמת חדר יציאה לגג לדירות העליונות בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר. שטח דירה עיקרי ממוצע בשלב א' יהיה 93.0 מ"ר. לאחר השלמת בנייתו ניתן יהיה להוסיף בשלב ב' 22.0 מ"ר ליח"ד כהרחבה מתוכננת מראש בשלב א'.
- סה"כ שטח דירה עיקרי ממוצע לאחר הרחבה יהיה 115.0 מ"ר בתוספת 23.0 מ"ר יציאה לגג בדירות העליונות. בקומת הקרקע של הבניין במגרש 225 תותר בניית חנויות (חזית מסחרית) בשטח של כ-80.0 מ"ר.
- 13.3 - אזור מגורים מיוחד - ישמש לבניית בנייני מגורים של 8 ק', בצפיפות מירבית של עד 13 יח"ד לדונם נטו. תותר בניית דירות קוטג' עם כניסה בקומה שמינית ומפלס עליון בקומה תשיעית.
- באזור זה שטח ממוצע לדירה למטרות עיקריות - 115.0 מ"ר בתוספת 20.0 מ"ר לצרכי שרות. וכן נוסף לנ"ל 23.0 מ"ר יציאה לגג לדירות העליונות. בקומת הקרקע של הבניינים באזור זה, תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6.0 מ"ר ליח"ד.
- 13.4 - שטחים לבנייני צבור - בשטח התכנית ימוקמו מבנים המיועדים לשרותים צבוריים, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ועפ"י הפרוגרמה הבאה: 1 מגרש - לגן ילדים (2 כתות גן). 1 מגרש - לבית ספר יסודי (18 כתות = 3 כתות גן ילדים). 1 מגרש - למקווה.

.../.

12. תקנות בניה:

הערות	קווי בנין ק.צ.א.	שטח בניה מרבי במגרש (מיד')			מספר יחיד מרבי		מספר קומות מרבי	שטח (מזר)		מספר המגרש	אזור
		סה"כ	למסרות שרות	למסרות עיקריות	במגרש	באזור		למגרש	לאזור		
(1)	כחסומן בתשריט	1560	180	1380	12	2	30902	2938	104	מגורים ב'	
		3120	360	2760	24	2		4477	105		
		3120	360	2760	24	2		4543	106		
		2600	300	2300	20	2		3460	112		
		4160	480	3680	32	2		6067	113		
		4160	480	3680	32	2		5894	114		
		2080	240	1840	16	2		3523	115		
(1) (2)	כחסומן בתשריט	3510	405	3105	27	3 ו/או 3 עיג קמת קרקע	3526	3528	225	מגורים ג'	
(1)	כחסומן בתשריט	8640	1280	7360	64	8 עיג קמת קרקע	25678	5792	314	מגורים מיוחד	
		8640	1280	7360	64			5075	315		
		8640	1280	7360	64			4921	316		
		8640	1280	7360	64			4915	317		
		8640	1280	7360	64			4975	318		
					320		42133	1515 470 470 1122 999 964 31976 4617	625 626 627 632 633 634 635 636	שטח צבורי פתוח	
(3)	כחסומן בתשריט	אחוזי בניה				2	11463	637	922	מסדות צבור	
		80% ב-20%						9400	923		
								1416	924		
							35544			דרכים	

507 יחיד

149.2 ד'

הערות:

- (1) - שטח הבניה המירבי אינו כולל את שטחי חדרי היציאה לאג (23.0 מ"ר) בדירות העליונות.
- (2) - ניתן לבנות אגפים של 4 ק', 3 ק' על עמודים, 2 ק' על עמודים ו/או 2 ק' על הקרקע, בתנאי שמספר הדירות לא יעלה על המצויין לעיל.
- (3) - ניתן לחלק את אחוזי הבניה בין הקומות בחלקים שווים או כדלהלן: בין 40% - 50% בקומה הראשונה ובין 30% - 40% בקומה השניה.