

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה [הוראת השעה]
התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה [1965].

הועדה המרחיבה לתכנון
11-01-1993
נתקבל בהחלט

פרתב תכנון מקומי אשדוד

תכנית חס' 1/51/בח/3

שינוי לתכנית חס' 1/51/בח/3

רובע ה'-אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
תעשיית זכוכית חס' 1/51/בח/3
הועדה לבניה למגורים (חס' 45)
החליטה ביום 22/3/92
לשנות את התכנית
למגורים
הועדה לבניה
למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
אישור תכנית חס' 1/51/בח/3
הועדה לבניה למגורים (חס' 57)
החליטה ביום 22/3/92
לשנות את התכנית.
מנהל פיתוח התכנון
למגורים

הודעת תכנון מקומי אשדוד

תשריט לתכנית מס' 1/51/במ/3

תכנית מס' 1/51/במ/3 לשנת 1991 שינוי לתכנית מס' 51/במ/3

רובע ה'-אשדוד

1. **שם התכנית**
תכנית זו תקרא בשם תכנית מס' 1/51/במ/3 [להלן "התכנית"] שינוי לתכנית מס' 51/במ/3 [להלן "התכנית הראשית"] ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. **המקום**
מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד
גוש: 2071
חלקות: 50,71,78,97
3. **מסמכי התכנית**
א. תקנון
ב. תשריט
ג. נספח בינוי לצורך הנחיה בלבד.
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. **שטח התכנית**
41,475 דונם.
5. **בעל הקרקע**
גזית ושחם חברה לבנין בע"מ ואחרים.
6. **יוזם התכנית**
גזית ושחם חברה לבנין בע"מ.
7. **המתכנן**
ל"טן אדריכלים-י. לופן ר. לופן.
8. **מטרת התכנית**
יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזורי מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
9. **ציונים בתשריט**
כמפורט בתשריט ומתואר במקרא.
10. **יחס לתכניות אחרות**
על התכנית חלים השלחושים, התקנות וההוראות של תכנית חפורטת מס' 51/במ/3 פרט לאותם ענינים שנקבעו אחרת בתכנית זו, במידה ותחול סתירה בין הוראות התכנית הראשית לתכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.
11. **תנאים למתן היתרי בניה**
11.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
11.2 היתר בניה למרכז המסחרי יוצא עפ"י תכנית הבינוי הרעיונית לבינוי הצומת שהוצגה בוועדה לבניה למגורים.
12. **חלוקה ורישום**
חלוקת-המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית, שטח החלוקה ניתן לשינויים קלים כתוצאה מהמדידות באתר, ודבר זה לא יחשב כסטייה מחתכנית.

13. **שטח ציבורי פתוח**
במגרשים א, ב, ג, ד מותר גינון ומגרשי משחקים.
לא תותר שום בניה עליו.
14. **שטח פרטי פתוח**
14.1 השטחים הפרטיים הפתוחים המסומנים ו'ז'
ישמשו אך ורק לחטרות גינון וגישה לבניינים
לשימושם של דיירי הבניינים.
14.2 השטח הפרטי הפתוח המסומן ה' ישמש לחטרות
דרך גישה וחניה למגרש מס' 9, וכן הצבת מתקן
אשפה עפ"י דרישות הועדה המקומית.
15. **איזור מגורים ג'**
15.1-15 במגרשים 10-15 תותר הקמת בתי מגורים מדורגים
צמודי קרקע.
15.2-15 גובה הבנין - עד 4 קומות ומרתף, בקומות ג'
ו-ד' -דירות דופלקס.
15.3-15 מספר יחידות הדיור במגרש - 6.
15.4-15 שטח למטרה עיקרית לכל מגרש - 950 מ"ר.
15.5-15 סה"כ שטחי שירות לא יעלה על-150 מ"ר בתוספת
250 מ"ר מתחת לפני הכניסה הקובעת.
15.5-15 קוי בנין-כמסומן בתשריט.
16. **איזור מגורים מיוחד**
16.1-16 במגרשים 3,6,1 תותר הקמת בנייני מגורים בני 7
קומות ע"ג קומת עמודים + חדרים על הגג.
16.2-16 מספר יחידות הדיור במגרש - 42.
16.3-16 שטח למטרה עיקרית לכל מגרש - 3700 מ"ר.
16.4-16 סה"כ שטחי שירות לא יעלה על-1200 מ"ר למגרש.
16.5-16 קוי בנין-כמסומן בתשריט.
- 16.6-16 במגרשים 1,2,4,5 תותר הקמת בנייני מגורים בני 9
קומות ע"ג קומת עמודים, קומות ח'ט'-דופלקס.
16.7-16 מספר יחידות הדיור במגרש - 32.
16.8-16 שטח למטרה עיקרית - 3450 מ"ר למגרש.
16.9-16 סה"כ שטחי שירות לא יעלה על-900 מ"ר למגרש.
16.10-16 קוי בנין-כמסומן בתשריט.
- 16.11-16 במגרשים 7,8 תותר הקמת בניינים בגובה שלא
יעלה על 12 ק' ע"ג קומת עמודים גבוהה.
16.5-16 מספר מספר יחידות הדיור במגרש - עד 62.
16.6-16 שטח למטרה עיקרית לכל מגרש - 6760 מ"ר.
16.7-16 סה"כ שטחי שירות לא יעלה על-1800 מ"ר בתוספת
550 מ"ר מתחת לפני הכניסה הקובעת לצרכי חניה
ושירות לדיירי הבנין.
16.8-16 קוי בנין-כמסומן בתשריט.
17. **שטח לבניני ציבור**
17.1-17 מגרש מס' 17 מיועד לבנית בית כנסת.
17.2-17 שטח כולל-30%X3 קומות ומרתף בהקף הבנין.
17.3-17 סה"כ שטחי שירות לא יעלה על-10% בתוספת
עד 30% מתחת לפני הכניסה הקובעת.

1. זכויות הבניה תחושבנה בהתאם לסה"כ זכויות הבניה המותרות לאיזור הנ"ל בתנאי שמספר היחידות
לכל בנין יהיה כמפורט בתכנית וסה"כ שטחי הבניה לא יעלה על המותר, הועדה המקומית רשאית
לאשר שינויים בחלוקת היחידות.

- 18.1- במגרש מס. 9 תותר הקמת מבנה משולב לצרכי מסחר ומבני ציבור.
- 18.2- מספר הקומות-2 ע"ג מרחף לצרכי חניה ואחסנה.
- 18.3- שטחי הבניה: ליעוד מסחרי-1500 מ"ר.
ליעוד רפואי -750 מ"ר.
- 18.4- סה"כ שטחי שירות לא יעלה על-1150 מ"ר בתוספת 2500 מ"ר מתחת לפני הכניסה הקובעת לצרכי חניה ושירות לדיירי הבנין.
- 18.5- קוי בנין-כמסומן בתשריט .
- 18.6- לא תורשה הקמת עסקים הגורמים למטרדי רעש וזיהום.
- 18.7- ניתן להבליט את גג המבנה מעבר לקו הבנין הפונה לרחוב עד למרחק של 2.0 מ' ליצירת קולונדה מקורה.
- 18.8- פרטי חלונות הראוה והשילוט יבוצעו עפ"י פרט אחד לכל המרכז, לא תותר תלית שלטים במקום שלא יועד לתכלית זו.
- 18.9- חזית המרכז הגובלת בגן תגונן ותפותח עפ"י תכנית פיתוח משותפת באישור מהנדס הועדה.
- 18.10- שטחי החצר הפנימית המקורים ימוזגו ע"י מערכת מיזוג אויר מרכזית.
19. הפקעות לצרכי השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א'-ב' **ציבור**
- 20.1- לא תתאפשר גישת רכב לשטח התכנית מדרך מס. 35 לצורך זה תבוצע הפרדה בין דרכי הגישה הפנימיות לדרך מס. 35 ע"י גדרות בנויות והפרדה מפלסית.
- 20.2- תקן החנייה בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן החנייה של עיריית אשדוד, במבנה המסחרי תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש ומתחת למגרש מס 8.
- 20.3- התאמות בקוי המגרש לתקן החניה הנדרש לא תחשבנה כסטיה מהתכנית.
21. **דרך פרטית**
במסגרת השטחים הפרטיים למגורים הוגדרו שטחים בהם תנתן זכות מעבר לרבים. לא יותר גידור או פיתוח שימנעו מעבר אדם או רכב.
בשטחים אלו תרשם זיקת הנאה לציבור והם יתקשרו למערכת הדרכים הציבורית. בשטחים אלו ניתנת רשות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית, תאורה עירונית, מכוניות לפינוי אשפה וכד'...
22. **הנחיות כלליות לתשתית**
א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים.
א. אספקת מים-ע"י אספקת המים העירונית בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
ב. ביוב-בהתאם לתכנית הביוב המרכזית העירונית.
ג. בריאות-מגישי התכנית מתחייבים למלא אחר דרישות משרד הבריאות.
ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים.
(1) יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

(2) רשת אספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה דק במרחקים המפורטים מטה: מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך-2 מ'
ברשת מתח גבוה 22 קו"ט-5 מ'
בין מתח עליון 150-110 קו"ט-9.50 מ'.
אין לבנות מונים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא דק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מעטפת הבניינים תצופה בחמרי גימור עמידים ורחיצים כדוגמת אבן נסורה, פסיפס קרמי או שווה איכות באישור מהנדס העיר, מערכות סולריות תשולבנה בחזיתות הבניין. עיצוב חזיתות הבניין יאושר במסגרת היתרי הבניה ע"י מהנדס העיר.

23.1 **הוראות והנחיות עיצוב**

תותר הקמת מרפסות שאינן מקורות.

23.2

היתרי בניה יכללו תכנון מפורט לביצוע כל השטחים המשותפים הכלולים ביחידת התכנון.

23.3

סיום עבודות תשתית עבור 100 יחידות דיור המתוכננות ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

24. **תוקף התכנית**

9. לוח איזורים והודאות בניה:

| ק"י בנין | | | מס' קומות | שטח לבניה במ"ד | מס. יח"ד | יעוד | מגרש |
|----------|-------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|----------|-----------------|------|
| לצד | לאחור | לחזית | | | | | |
| | | כחשמן בתשריט | 9 ע"ע [קומות ח'ט' דופלקט] | 3900 | 32 | מגורים מיוחד | 1 |
| | | -.- | 9 ע"ע [קומות ח'ט' דופלקט] | 3900 | 32 | מגורים מיוחד | 2 |
| | | -.- | 7 ע"ע +ציאות לגג | 4600 | 42 | מגורים מיוחד | 3 |
| | | -.- | 9 ע"ע [קומות ח'ט' דופלקט] | 3900 | 32 | מגורים מיוחד | 4 |
| | | -.- | 9 ע"ע [קומות ח'ט' דופלקט] | 3900 | 32 | מגורים מיוחד | 5 |
| | | -.- | 7 ע"ע +ציאות לגג | 4600 | 42 | מגורים מיוחד | 6 |
| | | -.- | 12 ע"ע גבוהה | 6760 | 62 | מגורים מיוחד | 7 |
| | | -.- | 12 ע"ע גבוהה | 6760 | 62 | מגורים מיוחד | 8 |
| | | ניתן | 2 ע"ג מרתף לחניה ואחסנה | 2250 | | איזור מעגלב | 9 |
| | לבנות | -.- | 4 ומרתף [קומות ג'ד' דופלקט] | 950 | 6 | מגורים ג' | 10 |
| | בקי"ד | -.- | 4 ומרתף [קומות ג'ד' דופלקט] | 950 | 6 | מגורים ג' | 11 |
| | מעמדת | -.- | 4 ומרתף [קומות ג'ד' דופלקט] | 950 | 6 | מגורים ג' | 12 |
| | -.- | -.- | 4 ומרתף [קומות ג'ד' דופלקט] | 950 | 6 | מגורים ג' | 13 |
| | -.- | -.- | 4 ומרתף [קומות ג'ד' דופלקט] | 950 | 6 | מגורים ג' | 14 |
| | -.- | -.- | 4 ומרתף [קומות ג'ד' דופלקט] | 950 | 6 | מגורים ג' | 15 |
| | -.- | -.- | 4 ומרתף [קומות ג'ד' דופלקט] | 950 | 6 | מגורים ג' | 16 |
| | | עפ"י הקיים/לבניה חדשה 5.0 | 3 ומרתף | 3X30% | | שטח למבני ציבור | 17 |
| | | | | 47220 | 378 | סה"כ | |

חתימות:

גזית ושחם
חברה לבנין בע"מ

.....: היזם חתימת

גזית ושחם

חברה לבנין בע"מ

.....: בעלי הקרקע חתימת

עוסק אינדיבידואלי

עקיבא אריה זלתיא 52154
טל: 5442115

.....: המתכנן חתימת

9/12/92: תאריך

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (משנה-מליאה)
 לתיכונן ובניה החליטה בישיבה מס' 520.
 מיום 9/12/92 לאשר את הבקשה:
 שינוי תכנית 3/2015
 חובות וזיקרא 3/2015
 חתים: *[Signature]* תאריך: 10/1/93
 יו"ר ועדת בנין ערים