

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

מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מס. 112/מ/3
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס 106/03/3.

מחוז: הדרום.

נפה: באר שבע

עיר: אשדוד

גוש: 2071

חלקות: 51,51 א', 103,103 א', 103,103 ב', 98,81,101 חלקים).

שטח התכנית: - 45,053 מ"ר.

היוזם: חברת אביבי אשדוד, חב" לבניה ויזום בע"מ

המתכנן: א. גבירצמן מתכננים בע"מ.

בעלי הקרקע: חברת רסקו, חברת K.B.A, חב" אביבי אשדוד.

תאריך: 2.7.91

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 112/מ/3
הועדה לבניה למגורים (מ) 27
החליטה ביום 9.6.91 לחתום את התכנית
הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 112/מ/3
הועדה לבניה למגורים (מ) א.ב.א.רסקו
החליטה ביום 9.8.91 לחתום את התכנית
הועדה לבניה למגורים

עקרונות תכנוניים.

- כמה עקרונות עמדו נגד עיינינו בזמן תכנון שכונת מגורים חדשה זאת, בתאום ולפי הנחיות של מהנדס העיר אשדוד.
- א. הקטנת הצפיפות בשכונה על ידי הורדת מספר יחידות הדיור מ-478 כפי שהותרו בתכנית מפורטת מס. 8/106/03/3 (לא מאושרת) ל-430 יח"ד בלבד, בתכנית זאת.
 - ב. שמרנו על סה"כ השטח הציבורי הפתוח ואף הגדלנו אותו במעט, תוך מיקומו במקביל למסה המבונה הגדולה יותר, בקטע הצפוני של הפרוייקט.
 - ג. רצינו "לשבור" מעט את מימד האורך של רח' יהודה הלוי על ידי יצירת הרחבות במדרכה המוגדרות כשטח ציבורי פתוח, על מנת לאפשר במקומות אלה, פינות גינון, ופינת ישיבה בהמשך ישיר למדרכה.
 - ד. בתכנית הבינוי המנחה, התיחסנו אל שכונת המגורים הנבנית מעברו הצפוני-מזרחי של רח' יהודה הלוי, על ידי יצירת חללים פתוחים מול שטחים מבונים ולהיפך, ובצורה זאת נמנעו מיצירת "חומה" לאורך רח' יהודה הלוי.
 - ה. בתאום עם מהנדס העיר, הוחלט גם לבטל את השטח המסחרי הקטן שהופיע ב.ת.מ. מס' 8/106/03/3 (לא מאושרת), מכיון שלא היה טעם ביעוד לשטח מסחרי כה קטן כאשר בקרבת מקום מתוכננים מרכזים מסחריים גדולים, ולכן זכויות הבניה של שטח זה, הועברו למגרש 56 באותו רובע ה' והצטרפו לזכויות הבניה הקיימות בו.
 - ו. למרות שלא היה ולא קיים גם בתכנית זאת יעוד למוסדות ציבור, אין חשש למחסור בשטחים אלה, מאחר ושטחים המיועדים למטרה זאת מצויים למכביר גם מצפון גם ממזרח וגם ממערב לשכונה חדשה זאת, במרחק הליכה קצר.

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/במ/112, ברובע ה' אשדוד (להלן התכנית) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ : 1:500, 1:2500, 1:1250, 1:5000, וכן נספח בינוי מנחה שאיננו מחייב.
3. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
4. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. 106/03/3.
5. ציונים בתשריט:
כמסומן בתשריט ומתואר כמקרא.

קו"ב בנין	סה"כ % לכל הפרויקט	שטח בניה במ"ר	מס' קומו מקס'	מס' יח"ד למגרש	מס' בניני במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעודי קרקע
כמסומן בתשריט מרחק בין שני בנינים באותו מגרש 12 מטר		4552.0	ע+10	34	1	כ-2000	1	אזור מגורי מיוחד
		4552.0	ע+10	34	1	כ-2100	2	
		4552	ע+10	34	1	כ-2200	3	
		9640	ע+10	36 + 36	2	כ-4520	5	
		4284	ע+10	32	1	כ-2260	6	
		9103	ע+10	34 + 34	2	כ-5020	8	
		9103	ע+10	34 + 34	2	כ-4000	9	
		7496	ע+10	28 + 28	2	כ-5000	4	
		4284	ע+10	32	1	כ-3600	7	
	187.5%	57566		430	13	30702	סה"כ	
הבניה אסורה למעט מתקני משחקים						4771		שצ"פ
הבניה אסורה						9580		דרכים
						45053		סה"כ

- א6' אזור מגורים מיוחד
 האזור מיועד להקמת מבנים עד 10 קומות על עמודים.
 א. במגרש מס' 5 תותר בניה לדירור מוגן, עקב כך תותר הגדלת מספר יח"ד ל-144 יח"ד במגרש בתנאי ששטח הבניה במגרש לא ישתנה. כמוכן יותר איחוד שני הבניינים לבנין אחד, ושינוי מספר הקומות עד שתי קומות באישור מהנדס העיר.
 ב. במגרשים 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 תותר העברת יח"ד מבנין לבנין ובהתאם לכך העברת זכויות בניה בתנאי שסה"כ יח"ד, סה"כ שטח הבניה, מספר קומות מקסימלי יהיו ללא שינוי.
 ג. בכל הדירות בקומות העליונות תותר עליה + חדר על הגג בשטח של עד 25 מ"ר. (דירה דו-קומתית)

- ב6' חניה:
 החניה תהיה פרטית בתחומי המגרשים לפי תקן תכנית מתאר אשדוד.
 ג6' מתקני גז לבשול ומתקני דוד שמש לחמום מים.
 בשטח התכנית לא תותר הקמת דודי שמש, ומיכלי גז לבשול, גלויים לעין, דודי השמש יוסתרו ע"י מתקנים בתכנית אחידה, שישתלבו בבניינים מבחינה ארכטקטונית, מיכלי גז לבשול ימצאו בחדרים המיועדים לכך.
 ד6' כמו כן יש להתקין מסתורי כביסה בצורה שתמנע טפטוף מהכביסה.
חומרי גימור - מעטפת הבנין תצופה בחומרי גימור עמידים בדוגמת פסיפס קרמי, קרמיקה, אבן נסורה, שיש או חומרי גימור אחרים שווי איכות ובאישור מהנדס העיר.

7. הפקעות לצרכי ציבור - השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם עיריית אשדוד בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיפים 188 א' ו-ב'.
 8. חלוקה ורישום. חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לכצרי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
 9. הנחיות כלליות לתשתית
 9.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלביזיה, תאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
 9.2. יחול אסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
 9.3. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק 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"מ.
 ברשת מתח גבוה - 22 ק"ו - 5 מ"מ.
 בקו מתח עליון 110-150 קו - 9.5 מ"מ.
 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא
 במרחק הקטן מ-2 מ"מ מכבלים אלה, ואין לחפור מעל
 ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת
 אישור והסכמה מחברת חשמל.

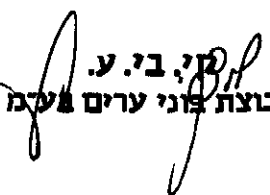
10. זכויות מעבר.
 א. תובטחנה זכויות מעבר להולכי רגל ולרכב דרך כל המגרשים על
 מנת לאפשר גישה לכל הבניינים.

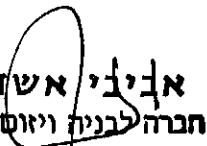
ב. במגרשים 8,4 לאורך הגבול עם מגרש 7, ובמגרש 7 לאורך
 הגבול עם מגרשים 6,5, ברצועות ברוחב של 4.0 מטר כל
 אחת, תתאפשר לפי דרישת העירייה זיקת הנאה לצורך העברת
 נקז.

11. תנאים למתן היתרי בניה.
 הועדה המקומית לא תוציא היתרי בניה, אלא אם תוגש תחילה
 לאישורה תכנית בינוי ופתוח לבצוע, הכוללת את גבהי
 המפלסים, קירות המגן שביולי הגישה, סידורי הניקוז, סידורי
 חניית המכוניות, חומרי אימור, חזיתות עקרוניות וחתיכים.

12. תוקף התכנית:
 סיום עבודות תשתית כעבור 25% מיחידות הדיור שבתכנית
 יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית
 כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה יפקע תוקפה של
 התכנית כולה או חלקה.

13. שלבי ותאריכי בצוע.
 תאריך משוער לתחילת הבניה 1992 הבניה תמשך בהדרגה
 עד שנת 1999.

חתימת בעלי הקרקע: 
 קבוצת בני ערים בע"מ
 "רסקו"
 חברה לבניה ויזום בע"מ
 "RASSCO"
 Rural & Suburban Settlements Comp.

חתימת היוזם: 
 "רסקו"
 חברה לבניה ויזום בע"מ
 "RASSCO"
 Rural & Suburban Settlements Comp.

חתימת המתכנן: א. גבירצמן מתכננים בע"מ
