

הועדה המרכזית לתכנון
נתקבל בתאריך 09-01-1992

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990, וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

משה
מרק

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 21-01-1992

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 3/במ/120

שינוי לתכנית מפורטת מס' 109/03/3

רובע ז' אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 120/במ/3
הועדה לבניה למגורים (מס. 30)
החליטה ביום 14/1/92 לאשר את התכנית.
מנהל מנהל תכנון
הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 120/במ/13
הועדה לבניה למגורים (מס. 42)
החליטה ביום 14/1/92 לאשר את התכנית.
מנהל מנהל תכנון
הועדה לבניה למגורים

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990, וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 20/במ/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 109/03/3

רובע ז' אשדוד

1. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית מס' 120/במ/3 לתכנית (להלן: "התכנית") שינוי לתכנית מס' 109/03/3. מפורטת מס'
2. מקום התכנית מחוז - הדרום
נפה - אשקלון
עיר - אשדוד
רובע ז' - מצפון מזרח לצומת כביש F עם כביש E.
- גוש: 2023 חלק מחלקה: 10.
גוש: 2074 חלקי חלקות: 39 - 42, 117, 127.
גוש: 472 חלקי חלקות: 13, 25, 32.
3. מסמכי התכנית תכנית זו כוללת:-
א. 5 דפי הוראות כתובים (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט התכנית ערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ג. נספח בינוי - מסמך מנחה בלבד.
4. ציונים בתשריט כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית כ- 112.100 דונם.
6. היזם משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז.
רח' חשמונאים 113 ת"א 67011 טל': 03-5613241
7. בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34 ירושלים 91020 טל': 02-254121
8. עורך התכנית י. פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים - אדריכל אבי מאיר.
רח' אחד-העם 9 ת"א 65251, טל': 5101191 פקס: 652742
9. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

10. הוראות הבניה
לאזור מגורים ג'

א. באזור מגורים ג' תותר בנית בניני מגורים בהתאם
למפורט להלן :

סה"כ	מס' המגרש	קובה הבנין *	מס' המגרש
72	24	3 ק' ע"ע	2007, 2008, 2010
12	12	3 ק' ע"ע	2009
80	80	4 ק' ע"ע	2001
160	32	4 ק' ע"ע	2002 - 2006
96	24	4 ק'	2011 - 2014
420			סה"כ

* בנוסף תותר בנית חדרי יציאה לגג.

- שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 95 מ"ר + חדרי יציאה לגג הדירות בקומה העליונה בשטח של 25 מ"ר לכל יחידה.
- שטח מגרש מינימלי כ- 1.200 מ"ר.
- קווי הבנין המינימליים יהיו כדלקמן :
- קו קדמי - כמסומן בתשריט, קו צדדי /או אחורי - 4 מ', קו בנין לשביל - 4 מ'.

ב. המיקלוט - בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור רשויות הג"א.

ג. תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני תוגש לאישור הועדה המקומית והיא תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. חומרי הגמר לחזיתות הבנינים יהיו עמידים כדוגמת פסיפס קרמי, אבן נסורה או כל חומר אחר שווה איכות, בתאום עם מהנדס העיר.

11. הגבלות

בגין קידוח נפט

בשטח התכנית מסומן גבול קידוח נפט קיים. באזור זה קיימת מגבלת בניה בתחום רדיוס 70 מ' כמסומן בתשריט התכנית. יעשה סקר סביבתי למניעת מפגעים אשר מסקנותיו יאומצו לפני איכלוס הבתים, בהתאם לבקשת המשרד לאיכות הסביבה.

12. היתרי בניה הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעי' 10 ג'.

13. אזור לתיכנון

בעתיד

א. לשטח זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת שתובא לאישור הועדה המחוזית. התכנית תקבע הנחיות והוראות לבניה בשח זה.

ב. יעודי הקרקע בשטח זה יהיו למגורים ולשטח ציבורי.

ג. בתחום מגבלת הבניה בגין קידוח נפט באזור זה, לא תותר הבניה כל עוד יהיה קידוח הנפט פעיל.

14. הוראות בניה לאזור מסחרי

- במגרש המיועד למסחר תותר בנית קומה אחת בשטח של 40%.
- קו בנין קדמי יהיה כמסומן בתשריט וקו בנין צדדי ו/או אחורי מינימלי יהיה 3 מ'. בגבול המגרש עם שטח ציבורי פתוח - יותר קו בנין אפס.
 - חזית הכניסה לחנויות תופנה למגרש החניה הצמוד.
 - השימושים שיוותרו יהיו למסחר שכונתי לשרותים יומיומיים של תושבי השכונה.

15. שטח לבניני ציבור

- במגרשים המיועדים לבניני ציבור תותר הקמת גני ילדים, ביכנ"ס ו/או כולל, מרפאה, טיפת חלב וכיו"ב.
- הגובה המקסימלי של הבנינים יהיה 3 ק' ושטח בניה עד 40% בכל קומה.
- קווי הבנין: קו קדמי - כמסומן בתשריט, קו צדדי ו/או אחורי - 3.0 מ'.

16. שטחים ציבוריים**פתוחים**

- השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים ישמשו כשבילי מעבר, גינות ציבוריות ומגרשי משחקים. לא תותר בהם כל בניה למעט פיתוח גנני ודיהוט-גן. בשטחים אלה ניתן יהיה גם לבנות מקלטים ציבוריים בתנאי אישור הר"א.

17. תשתיות

- תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים וכל אלה לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

18. איסור בניה מתחת**ובקרבת קווי חשמל**

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | |
|---------------------------|---|------------|
| ברשת מתח נמוך | - | 2 מטרים. |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | - | 5 מטרים. |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | - | 9.5 מטרים. |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

19. חניה

- א. החניה למגרשי המגורים תתוכנן ותפורט במסגרת התכנית לבנינוי ועיצוב ארכיטקטוני, בהתאם לתקן תכנית מתאר אשדוד. סימון החניה בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד.
- לא תותר כניסה לשטחי החניה מכבישים ראשיים.

ב. מגרשים 2908 - 2910, 2912 - 2914 משמשים כשבילים ציבוריים להולכי-רגל. במגרשים אלה תרשם גם זיקת הנאה למעבר כלי-רכב עפ"י הרשום להלן, וכפי שיפורט בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני:-

1. במגרש 2908 תרשם זכות מעבר למגרשים 2003-1-2004.
2. במגרש 2909 תרשם זכות מעבר למגרשים 2005-1-2006.
3. במגרש 2910 תרשם זכות מעבר למגרשים 2010-1-2011.
4. במגרש 2912 תרשם זכות מעבר למגרש 2012.
5. במגרש 2914 תרשם זכות מעבר למגרש 2013.
6. במגרש 2913 תרשם זכות מעבר למגרשים 2007, 2008, 2012 ו-2013.

ג. מגרשים 2904 ו-2906 מסומנים כדרך שרות פרטית. במגרשים אלה תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבעלי כל הדירות במגרשים 2001-2003 (בין אם תבוצע בהם חלוקה נוספת, כאמור בסעי' 19, או לאו) בהתאם למפורט להלן:

במגרש 2904 - תרשם זכות מעבר למגרש 2001.
במגרש 2906 - תרשם זכות מעבר למגרשים 2002 ו-2003.

ד. בעת ביצוע פעולות הרישום תרשמנה גם זיקות ההנאה למעבר, בהתאם לרשום לעיל.

20. חלוקת מגרשים

מגרשים בהם יבנה יותר מבנין אחד, ניתן יהיה לחלק חלוקה נוספת בהתאם להצעת חלוקה שתוכן ע"י היזם, עפ"י הנחיות התשריט לעיצוב ארכיטקטוני, ובאישור הועדה המקומית.

21. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

22. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, סעי' 188 א', ב'.

23. יחס התכנית לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 109/03/3.

24. תוקף התכנית

סיום עבודות השתית עבור 25% מיחידות הדיור המתוכננות יחשב כתחילת הביצוע. אם לא הוחל בביצוע, כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום אישורה - יפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעי' 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

ביצוע התכנית יחל תוך שנתיים מיום אישורה ויסתיים
לאחר 10 שנים.

25. שלבי ביצוע

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' השמונאים 113
תל-אביב

חתימת היזם:

משרד השכון והבינוי - מחוז המרכז,
רח' השמונאים 113 ת"א 67011. טל': 5613241 - 03

עמוס המרמו
אדריכל המחוז
מ.מ.כ. - מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם
מתאים בדין, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמה כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל הווה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בהתימתנו
על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפירתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן התימתנו ניתנת אך ורק מטעם מוסמכות ממשלתית.
מינחל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

14-01-1992

חתימת בעל הקרקע:

מינחל מקרקעי ישראל, בן יהודה 34, ירושלים 91020
טל': 02-254121

יעחק פרלשטיין ושות'
אדריכלים/עבני ערים
ת"א אחר העם 9 טל 5101191

חתימת המתכנן:

י. פרלשטיין ושות' אדר' ובוני ערים. אדר' א. מאיר.
רח' אחד-העם 9 ת"א 65251. טל': 5101191 - 03

תאריך: 4.10.90, 21.8.91, 30.12.91

עקרונות התכנון

דובע ז' אשדוד, קטע תכנון

שטח בבעלות מינהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון

התכנון משתרע על שטח של כ- 112 דונם, מאמץ את עקרונות התכנית המאושרת החלה על שטח הרובע כולו, נשען על מערכת דרכים קיימת, ומערכת השטחים הציבוריים.

הבינוי המסומן בתכנית המאושרת נמחק ובמקומו צורפה לתכנית החדשה תכנית בינוי מנחה.

סה"כ בתכנית זו מוצעות 420 יחידות דיור בשטח ממוצע של 95 מ"ר (לעומת 556 יחידות בתכנית המאושרת), בבנינים בני 3 ו-4 ק' על עמודים ו-4 קומות צמודי קרקע.

באזור המסחרי ששטחו 1.000 ד' יבנה מבנה בן קומה אחת בשטח של כ-400 מ"ר שישמש למסחר שכונתי לאספקת צרכים יומיומיים לתושבי השכונה.

שטח של כ-22.000 דונם סומן לתכנון בעתיד ומיועד למגורים ושטחים ציבוריים. הנחיות לשטח זה תנתנה במסגרת תכנית מפורטת שתוגש בשלב מאוחר יותר או בעת הכנת תיקון תכנית מפורטת לכל הרובע.

סה"כ בשטח התכנית 39.300 ד' המיועדים לצרכי ציבור, מהם 2.000 ד' שטח לבניני ציבור, 6.600 ד' שטח ציבורי פתוח ו- 30.700 ד' לזרכים.

ביוזמת הועדה המקומית נערכת תכנית רביזיה שתחול על שטח הרובע כולו. במסגרת תכנית זו תנתנה תשובות לפרוגרמת השטחים הציבוריים הדרושים לאוכלוסית הרובע (מוסדות חינוך, בריאות, דת תרבות וכדו'), כולל תכנון מרכז מסחרי רובעי.