

התאגדות לתכנון
מקבלת
10-08-1992

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת שעה תש"ן - 1990)

וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס. 116/במ/3

שינוי לתכנית מפורטת מס 1,106/03/3 ו-12/106/03/3.

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

עיר: אשדוד.

גוש: 2072, 2071, 2067.

חלקות: 37, 45, 19.

שטח התכנית: - 71560 מ"ר.

היוזם: חברת רסקו

המתכנן: א. גביצרמן מתכננים בע"מ.

בעלי הקרקע: חברת רסקו.

תאריך - 5.4.92.

משרד הפנים מחוז דרום

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

הפקדת תכנית מס. 116/במ/3

הועדה לבניה למגורים (מס. 28)

החליטה ביום 28/4/92 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה לבניה
מנצח

משרד הפנים מחוז הדרום

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

אישור תכנית מס. 116/במ/3

הועדה לבניה למגורים (מס. 50)

החליטה ביום 28/4/92 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה לבניה
מנצח

מנצח שירות התכנון

עקרונות תכנוניים.

כמה עקרונות עמדו לנגד עינינו בזמן תכנון שכונת מגורים חדשה זאת, בתאום ולפי הנחיות של מהנדס העיר אשדוד.

א. הקטנת הצפיפות בשכונה על ידי הורדת מספר יחידות הדיוור מ-488 כפי שהותרו בתכנית מס. 8/106/03/3 (לא מאושרת), ל-433 יח"ד בלבד בתכנית זאת.

ב. רצינו ל"שבור" את רצף הבנינים המוצע לפי תכנית 8/106/03/3 (לא מאושרת) התוחמת את המתחם לאורך שדרות ירושלים ושדרות הרצל וליצור שני מתחמי בניה למגורים מוגדרים יותר שמחוברים מופרדים ביניהם על ידי שטח ציבורי פתוח.

ג. את השטח הציבורי הפתוח, העדפנו להפנות לכוון צומת שד' ירושלים ושדרות הרצל, וליצור קשר בין צומת חשובה זאת שנמצאת מול הסיטי המתוכנן, ובין האזורים המבונים הפנימיים יותר לאורך רחוב אבן-עזרא.

ד. בתאום עם מהנדס העיר הוחלט גם להעביר את זכויות הבניה של האזור המסחרי שהופיע תכנית 8/106/03/3 בין רחובות יהודה הלוי וארלוזורוב, ולצרפן לזכויות האזור המסחרי בתכנית זאת, ובכך ליצור מרכזון מסחרי גדול יותר לרווחת תושבי הסביבה.

ה. בתכנית הבינוי המנחה, יצרנו כאמור שני מתחמי מגורים, ובצורה זאת יצרנו חלקים פתוחים הן לכוון צומת שד' ירושלים ושד' הרצל, והן לכוון רחוב אבן עזרא.

- 1. שם התכנית:
תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/במ/116 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, 1:5000 וכן נספח בינוי מנחה שאיננו מחייב.
- 3. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
- 4. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. 106/03/3. 1 - 12/106/03/3.
- 5. ציונים בתשריט:
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. טבלת אזורים ושימושים

| קוד הבנין | סה"כ לכל הפרויקט | שטח בניה מקס במ"ר | מספר קומות מקס | מספר יחיד למגרש | מספר בנינים במגרש | שטח מגרש במ"ר | מספר מגרש | יעדי קרקע | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| כחוסמן בתשריט מרחק בין 2 בנינים באותו מגרש 10 מטרים | 187.5% | 10938 | 10 + ע | 36+36 | 2 | 5736-כ | 1 ✓ | אזור מגורים מיוחד | |
| | | 16408 | 10 + ע | 36+36+36 | 3 | 8576-כ | 2 ✓ | | |
| | | 10938 | 10 + ע | 36+36 | 2 | 5736-כ | 3 ✓ | | |
| | | 10938 | 10 + ע | 36+36 | 2 | 5736-כ | 4 | | |
| | | 10938 | 10 + ע | 36+36 | 2 | 5736-כ | 5 | | |
| | | 5620 | 10 + ע | 37 | 4 | 2900-כ | 6 | | |
| | | 65780 | | 433 | | 34420 ✓ | סה"כ | | |
| יקבעו במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית | | 200 | 2 | | | 500 | 86 | מסחר | אזור מעורב למסחר ומוסד ציבורי |
| | | 550 | 2 | | | 1150 | | מוסד ציבורי | |
| הבניה מסורה למעט מתקני משחקים | | | | | | 12788 | 92 104 | שצ"פ | |
| הבניה מסורה | | | | | | 15889 | | דרכים קיימות | |
| הבניה מסורה | | | | | | 6813 | | דרכים מוצעות והרחבות דרך | |
| | | | | | | 71560 | | סה"כ | |

• אחוזי הבניה מחושבים על שטח של 35083 מ"ר שהוא השטח לאזור מגורים מיוחד
• חלק מהשטח המיועד להרחבת דרך (בתאום עם הועדה המקומית).

6 א. אזור מגורים מיוחד.

האזור מיועד להקמת מבנים עד 10 קומות על עמודים, תותר העברת יח"ד מבנין לבנין וממגרש למגרש ובלבד שיהיו באותה בעלות, ובהתאם לכך תותר העברת זכויות בניה בתנאי שסה"כ מספר יח"ד, סה"כ שטח הבניה ומס. הקומות המקסימלי יהיה כלא שינויי.

ב. בכל הדירות בקומות העליונות תותר עליה + חדר על הגג בשטח של עד 25 מ"ר בנוסף לזכויות הבניה.

ג. החניה תהיה פרטית בתחומי המגרשים לפי תקן תכנית מתאר אשדוד.

ד. 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 בבנינים מבחינה ארכיטקטונית, מיכלי גז לבישול ימצאו בחדרים המיועדים לכך.

כמו כן יש להתקין מסתורי כביסה בצורה שתמנע טפטוף מהכביסה.

ה. חומרי גימור - מעטפת הבנין תצופה בחומרי גימור עמידים בדוגמת פסיפס קרמי, קרמיקה, אבן נסורה, שיש או חומרי גימור אחרים שווי איכות ובאישור מהנדס העיר.

ב6. דרכים.

לא תותר כניסת רכב למגרשים משדרות הרצל ושדרות ירושלים.

ג6. אזור מעורב למסחר ומוסד ציבורי.

האזור מיועד להקמת מבנה מסחרי ומוסד צבורי בקיר משותף, ובגובה עד 2 קומות. חלוקת המגרש לפי הבעלויות והיעודים השונים תעשה במסגרת תכנית בינוי שתערך על ידי בעלי הזכויות באזור המסחרי ותוגש לוועדה המקומית ותהווה תנאי להוצאת היתרים במגרש זה.

ד6. שטח צבורי פתוח.

הבניה אסורה למעט מתקני משחקים.

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 לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

9. הנחיות כלליות לתשתית.

9.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מיכוי 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 למערכת מים, ביוב

9.2 וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. 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 מתוח נמוך - 2 מ'. ברשת מתח גבוה - 22 ק"ו - 5 מ'. בקו מתח עליון 110-150 קו - 9.5 מ'. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

11. תנאים למתן היתרי בניה.
 הועדה המקומית לא תוציא היתרי בניה, אלא אם תוגש תחילה לאישורה תכנית בינוי ופתוח לבצוע, שתאושר על ידי הועדה המקומית והכוללת את גבהי המפלסים קירות המגן שביכלי הגישה, סידורי הניקוז, סידורי חניית המכוניות, חומרי גימור, חזיתות עקרוניות וחתכים.

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 הבנייה 1992 הבנייה תמשך בהדרגה
עד שנת 1999.

170
שכונת הקלעים ושירותים בע"מ
"RASSCO"
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT

חתימת בעלי הקרקע:

170
חברה להתיישבות קולאית ושירותים בע"מ
"RASSCO"
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD

חתימת הירזם:

א. גבירצמן מנהלים בע"מ

חתימת המתכנן:

(תקנון 56אש)