

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

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 204/במ/3

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 48/101/02/3

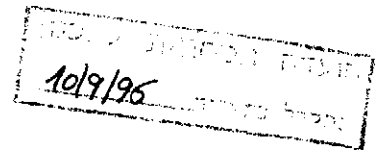
רובע י"ז אשדוד

=====

משרד הפנים מחוז הדרום  
יועץ הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 204/במ/3  
הועדה לבניה למגורים (מס. 100)  
החליטה ביום 16/04/90 לאשר את התכנית.  
מנהל מינהל התכנון  
למגורים

משרד הפנים מחוז דרום  
זליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
א. קצת תכנית מס. 204/במ/3  
הועדה לבניה למגורים (מס. 86)  
החליטה ביום 30/04/90 לאשר את התכנית.  
מנהל מינהל התכנון  
למגורים

תל אביב, 5 בספטמבר 1995  
GH122



לכבוד  
עיריית אשדוד  
ועדת בנין ערים  
בית העירייה  
ת.ד. 28  
אשדוד

א.נ.,

הנדון: דף מבוא לעקרונות התכנית והנתונים  
הפרוגרמטיים לתכנית מס' 204/מ/3  
רובע י"ז אשדוד

התכנית המפורטת לרובע 17 בעקבות תכנית מתאר מס' 48/101/02/3 יוצרת מסגרת  
תכנונית לשטח בן כ- 406 דונם הנמצא בקצה הדרומי ביותר של העיר אשדוד.  
שטח זה מהווה המשך תכנוני לרובע ט"ו והוא מתחבר אליו ע"י כביש M העובר ביניהם  
ממזרח למערב.

כביש M המשופע קלות לכוון מערב נגמר בככר עגולה ככר שפת הים. כביש זה  
שבתפיסתו המקורית היה כביש בין רובעי רגיל וע"י זה יצר הפרדה בין רובע ט"ו  
להמשך הדרומי הינו לפי תפיסתנו כביש מחבר ומאחד. כדי להשיג זאת אנו מרכזים את  
מרבית המסחר הרובעי לאורך הרחוב מתוך כוונה לפתח שדרה יפה וחזקה המובילה אל  
ככר שפת הים ואל הים בהמשכה.  
שדרה שבה יהיו בתי קפה ומסחר אשר ימשכו אליהם אנשים כדי להפכה לאלמנט אורבני  
תוסס. לאורך השדרה ייבנו מבנים יחסית גבוהים של כ-6 קומות מעל המסחר לכל  
אורכו.

במרכז האתר מרוכזים כל מבני הצבור הדרושים ובפאותיו המערביות והדרומיות מבנים  
בני 3 קומות בעלי אופי מגוון, מדורגים מסביב לחצרות פנימיות ואחרים בעלי חתך  
שונה. בסה"כ כ- 750 יח"ד בשדרה ובדופן המזרחי וכ- 450 יח"ד במבנים הנמוכים  
יותר.

במגרש הצפון מערבי ובהמשך לפיתוח שמסביב לככר שפת הים מתוכנן במגרש המיוחד  
מגורים, מלונאות, דיור מוגן ומלונות דירות.

בכבוד רב,

אדריכל גדי הלר

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי אשדוד  
 תכנית מס' 3/במ/204  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 48/101/02/3  
 רובע י"ז אשדוד

=====

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3/במ/204 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 48/101/02/3.
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
  - (א) 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
  - (ב) תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
  - (ג) נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן נספח בינוי).
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: כ- 407.9 דונם.
5. המקום: מחוז: הדרום.  
 הנפה: אשקלון.  
 המקום: אשדוד.  
 גוש 2002 - חלקות: 28,27,25,24  
 חלקי חלקות: 29,26,23,13,5,4  
 גוש 2003 - חלקי חלקות: 18,17,9,8,7,5  
 גוש 2004 - חלקות: 34,16,15,14  
 חלקי חלקות: 33,18,17,13
6. היוזם: קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ .
7. בעלי הקרקע: קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ.
8. עורך התכנית: אדריכל יעקב רכטר, אדריכל עמית גד הלר .

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזורי מגורים ברובע י"ז ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

11(א) אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית

במגרשים 1,2,3,4,5,6,7,8 לאורך כביש M ייבנו מבנים בני 2 קומות ועד 7 קומות מעליהן, שיכללו מסחר כולל משרדים בקומת קרקע או בנינים בני 8 קומות על עמודים ומסחר כולל משרדים בקומת קרקע.

הקומה העליונה תיסוג מקו החזית לכיוון הכביש בשיעור של 5 מ'.

קומות העמודים השטחים הסכניים הן למסחר והן למגורים כולל הכניסות למגורים ייחשבו כשטחי שרות. מתחת למגדלים יותר מרתף כשטח שרות.

לאורך כביש A במגרש מס' 1 ייבנה מבנה בן 3-8 קומות כאשר בקומת הקרקע יהיו דירות צמודות קרקע. יותר מרתף כשטח שרות רק מתחת למגדל בן 8 קומות. הקומה העליונה בבנין בן 8 הקומות תיסוג 5 מ' מקו החזית כמסומן בנספח הבינוי.

11(ב) אזור מגורים ג'

במגרשים 9 - 15 ייבנו מבנים בני קומה עד 4 קומות. הקומה העליונה תיסוג 5 מ' מקו החזית כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

במגרשים 16-25 ייבנו מבנים בני 3 קומות כאשר בקומת הקרקע תהיינה דירות צמודות קרקע ומעליהן דירות דופלקס דו קומתיות כמתואר בתשריט ובנספח בינוי.

לא תותר בנית חדר מדרגות שתקרתו מעל תקרת הקומה העליונה. במגרשים 9 - 25 לא תותר בניית מרתפים.

השטחים הסכניים והכניסות לבתים ייחשבו כשטחי שרות.

11(ג) אזור מלונאות

לאזור זה תוכן תכנית מפורטת נפרדת עבורו שתוגש לאישור הועדה המחוזית.

12. הנחיות בניה

הקוים המסמנים את הבינוי בתשריט הבינוי מציינים את מגמות ואופי הבינוי.

גגות המבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד).

מעקה הגג יהיה בנוי מפולס אופקית ואחיד לכל אורכו.

מעקות הסתרה למתקני מזוג אויר או צנרת ודודי שמש יהיו לפי פרטים שיופיעו ובאישור מהנדס הועדה בעת הבקשה להיתר.

כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות.

חמרי הציפוי-טיח חלק ומיושר בגמר "סטוקו" ואבן חול נסורה בגוון צהבהב.

חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות של אותו המבנה. ניתן לתת גוונים במעקות או באלמנטים בודדים יחודיים במבנה באישור מהנדס העיר ובתנאי שלא יעלה על 15% משטח החזיתות. כל קירות הפיתוח והגדרות יהיו בנויים בלוקים ו/או בטון ויצופו באבן חול נסורה בגוון צהבהב תואם. לחומר גמר המבנה. חומר הגימור בכל המגרשים יהיה אחיד עפ"י תכנית זו על נספחיה ובכפוף לתכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 אשר תוגש לכל מתחם במסגרת הבקשה למתן היתרי בניה.

13. שטח ציבורי פתוח

בו יותר גינון, פיתוח, שבילים להולכי רגל, מעבר קוי תשתית, מתקני משחקים וספורט וכו', לא תותר כל בניה.

14. שטח לדרכים

תותר העברת דרכים ותשתיות בלבד.

15. שטח לבניני ציבור

תותר בניית בניני ציבור בלבד כגון: גני ילדים, בתי ספר, מעונות, מועדוני נוער, מקואות, בתי כנסת וכו'.  
יותרו שטחי שרות לשימושים הבאים: שטחים מקורים ולא סגורים, מרתפים, חדרי מכונות ושטחים סכנים.

16. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח.

ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

17. חנייה

בכל שטח התכנית החניה תהיה בתחומי המגרשים ועל פי תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.

18. חלוקה ורישום

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

19. הנחיות לתשתית

כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.



ח ש מ ל

(1)19

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר.  
איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -

1.1(19) 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 החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו.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 9.50 מטרים

2.1(19) 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 החשמל.

3.1(19) קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לספל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

תקשורת

(2)19

תכניות התקשורת, סלפון וכו', יאושרו ע"י בזק ומהנדס העיר.

ניקוז

(3)19

תכנית הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתאום עם אגוד ערים לאיכות הסביבה.

ביוב

(4)19

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני החיבור.



20. תוקף התכנית

יציקת היסודות עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא יוחל בביצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה יפוג תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

21. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

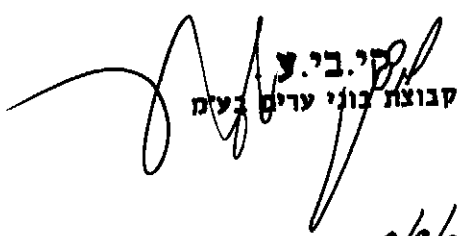
22. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית כאמור בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב', .

יעקב ~~התורה~~ - ייחיון דכטר, אורזכלים  
רח"ל משה רוב 150, ת"א 62098  
טל. 5249115 פקס. 5224123

חתימת המתכנן:

תאריך:

  
קבוצת בוני ערים בע"מ

חתימת היזם  
ומשל ניקינסקי

7/9/95

תאריך: