

**התכנית טעונה
אישור השר**

1016-9

7704

'90 ספטמבר 30
'90 נובמבר 8 (כולל הערות הועדה לבניה כמגורים)
'90 נובמבר 11

מרחב תכנון מקומי אשדוד
מס' 17/3 נמ/17 - רובע סיטי מזרח תכנית

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 26/11/90

יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.
עורך התכנית: אדם מזור-אלי פירשט - אדריכלים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ו 1990
17/11/90
התקדמת תכנית מס'.
מרץ 1989
5
הועדה לבניה למגורים ומס'
החליטה ביום 2/11/90 לקבל את התכנית.
מנהל מחוז דרום

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ו 1990
17/11/90
אישור תכנית מס'.
הועדה לבניה למגורים ומס' (11)
החליטה ביום 2/11/90 לקבל את התכנית.
מנהל מחוז דרום

עיריית אשדוד
עדה המקומית משנה-מליא
שיבתה י"ז 1986 מיזם 15.8.90
ורה את הבקשה ל...
מס' התכנית זו מס' 17/11/90

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 מתאר מס' 17/3/במ - רובע סיטי מזרח

שינוי לתכנית מתאר מקומית 31/101/02/3

מחוז:	הדרום.
נפה:	אשקלון.
עיר:	אשדוד.
גושים וחלקות:	גוש 2020 - חלק מחלקה 28; גוש 2021 - חלק מחלקה 1; גוש 2071 - חלקות 9, 8, חלק מחלקה 45; גוש 2072 - חלק מחלקה 37; גוש 2073 - חלקות 2, 3, 4, חלק מחלקות 19 ו-84 - כמסומן בתשריט.
שטח התכנית:	כ- 816 דונם.
בעלי הקרקע:	בדרום - כביש H; רובע יב' במערב - כביש D - שד' הרצל; רובע סיטי מערב. בצפון - כביש F - שד' ירושלים; רובע ה' במזרח - כביש A - שד' בני ברית; רובע ח' ו-י'
יוזם התכנית:	מינהל מקרקעי ישראל; קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ.
עורך התכנית:	מינהל מקרקעי ישראל, עיריית אשדוד, ו-קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ.
תאריך:	אדם מזור-אלי פירשט - אדריכלים. אוגוסט 1990

1. מבוא : המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף מס' 1 הנכיל חלק בלתי נפרד מהתקנות.

2. שם התכנית ותכולתה : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 3/17/מ - רובע סיטי מזרח (להלן "התכנית"), המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית 3/101/02/3, ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנ"מ 1:2500.

3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת - 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), כולל נספח א' - "פרוגרמה לשרותי ציבור". גליון של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט). גליון של נספח בינוי מנחה, הערוך בקנ"מ 1:1250 (נספח הבינוי מחייב בנושאים המפורטים בסעיף 8.1 להלן). חוברת נספח הזרחה לדגמי בנוי, החוברת מנחה בלבד. גליון של נספח תחבורה, הערוך בקנ"מ 1:1250.

4. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים, ע"י קביעת שימושי קרקע ומגבלות בניה.

5. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו חלים השימושים, התקנות וההוראות של תכנית מתאר מקומית 3/101/02/3 על תיקוניה, פרט לאותם עניינים שנקבעו בתכנית זו אחרת.

6. הוראות התכנית ורשימת התכליות :

הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת.

6.1. אזורי מגורים : מס' יחידות דיור מכסימלי בתכנית יהיה 5353 יח'.

א. בתחום התכנית תותר בניה של עד 10% מסך יחידות הדיור בגודל עד 75 מ"ר.

ב. באזורי המגורים תותר בניה למגורים בלבד, למעט המפורט להלן :

1) הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בניה לבניינים חדשים לשלב - משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותה דירה ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מזירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30.0 מ"ר. מקצועות חפשיים כגון: רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה ו/או מנהל חשבונות, שרותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לזעת הועדה המקומית עשויים לגרום מיטרד לדיירים השכנים.

הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים כנ"ל בדירות קיימות בתנאי שהבקשה לאישור השימוש תיזון ותאושר בהתאם להוראות שימוש חורג (פרק ה- רישוי, חוק התכנון והבניה - 1965).

(2) בניני עזר, חניונים לדיירי הבית.
(3) דרכי גישה ושטחי חניה, בהתאם לנספח הבינוי.

(4) מתקנים הנדסיים לשרות המגורים.

(5) הועדה המקומית רשאית להתיר מסחר נקודתי בקומת הקרקע, במגרשים מס' 18, 19, 27 ו-29 בפריפריה של הכפרות הפנימיות (ש.צ.פ), לשימושים הבאים בלבד: בתי קפה וקיוסקים, ממכר עיתונים וספרים ופרחים בלבד, בתנאי שאינם גורמים לדעת הועדה המקומית הפרעות ומטרדים למגורים.

גודל כל יחידה לא יעלה על 30 מ"ר.

(6) בחזית מסחרית - בהתאם למפורט בסעיף 6.1.5 להלן.

(7) באזור מגורי מע"ר - המרה למשרדים ושימושים מסחריים, בהתאם למפורט בסעיף 6.1.4 להלן.

ג. זכויות הבניה לגבי אזורי המגורים השונים יקבעו על פי המפורט להלן:

(1) שטח לחישוב זכויות בניה - השטח המחושב לגבי כל מגרש, והרשום בנספח הבינוי המנחה (שטח זה הוא השטח הפרופורציונלי של המגרש מתוך כלל התכנית לאחר ניכוי 40% הפקעות לצרכי ציבור). שטח זה מהווה בסיס לחישוב שטח בניה מכסימלי על פי אחוזי הבניה המפורטים לגבי כל אזור ואזור.

(2) שטח מגרש נטו - שטח המגרש בפועל הקבוע בתשריט, והרשום בנספח הבינוי המנחה לגבי כל מגרש. שטח זה מהווה בסיס לחישוב מספר יחידות המגורים, והשטח הבנוי בקומת הקרקע, על פי המפורט לגבי כל אזור ואזור.

(3) גובה ממוצע של הבנינים במגרש - סך הדירות הבנויות עד לקומה המוגדרת כגובה ממוצע, לגבי כל אזור ואזור, לא יפחת מ-50% מסך כל הדירות במגרש.

(4) קווי הבנין לרחובות ולשבילים להולכי רגל יהיו בהתאם למפורט בתשריט ובתכנית הבינוי המנחה. המרחקים המינמליים בין הבנינים, בתוך המגרשים וביניהם, יהיו בהתאם למפורט בסעיף 8.1 להלן.

6.1.1 אזור מגורים א :

מסומו בתשריט בצבע צהוב, במגרשים - 13,12,11

- א. שטח בניה מכסימלי - 100% משטח מגרש לחישוב זכויות בניה, כמוגדר לעיל.
- ב. שטח בנוי מכסימלי בקומת הקרקע - 35% משטח המגרש נטו.
- ג. גובה ממוצע של הבנינים במגרש לא יעלה על 4 קומות, גובה בניה מכסימלי - 6 קומות, כולל קומת עמודים חלקית או קומת עמודים מפולשת במידה ויהיו.
- ד. מספר יחידות מכסימלי - 8 יח' לדונם נטו.

6.1.2 אזור מגורים מיוחד : מסומו בתשריט בצבע כתום בהיר מותחם בכתום כהה, במגרשים - 19-14

- א. שטח בניה מכסימלי - 120% משטח מגרש לחישוב זכויות בניה, כמוגדר לעיל.
- ב. שטח בנוי מכסימלי בקומת הקרקע - 35% משטח המגרש נטו.
- ג. גובה ממוצע של הבנינים במגרש לא יעלה על 6 קומות, גובה בניה מכסימלי - 8 קומות.
- ד. מספר יחידות מכסימלי - 10 יח' לדונם נטו.

6.1.3 אזור מגורים מיוחד א' : מסומו בתשריט בצבע כתום בהיר עם פסים אלכסוניים ומסגרת בכתום כהה, במגרשים 20-30

- א. שטח בניה מכסימלי - 170% משטח מגרש לחישוב זכויות בניה, כמוגדר לעיל.
- ב. שטח בנוי מכסימלי בקומת הקרקע - 40% משטח המגרש נטו.
- ג. גובה ממוצע של הבנינים במבנו עד 9 קומות. גובה בניה מכסימלי עד 12 קומות.
- ד. מספר יחידות מכסימלי - 17 יח' לדונם נטו.
- ה. לצורך מילוי דרישות החניה, ומימוש עקרונות התכנון כפי שהם באים לביטוי בתכנית הבינוי, תהיה חובה של שילוב חניה תת קרקעית. במקרים מיוחדים, בתנאי שהדבר איננו פוגם בעיצוב הכולל ושאי מהנדס העיר להתיר חניה עילית מקורה, שתבטיח המשכיות ופיתוח שטח האג לרווחת המגורים.

6.1.4 אזור מגורים משולב, הכולל - מגורים, מסחר ומשרדים :

מסומו בתשריט בצבע כתום כהה עם פסים אלכסוניים בצבע אפור, במגרשים 31 - 36

- א. שטח בניה מכסימלי - 240% משטח מגרש לחישוב זכויות בניה, כמוגדר לעיל.
- ב. שטח בניה מכסימלי בקומת הקרקע - 40% משטח המגרש נטו.
- ג. גובה ממוצע של הבנינים במבנו עד 13 קומות. גובה בניה מכסימלי - 15 קומות.
- ד. מספר יחידות מכסימלי - 24 יח' לדונם נטו.

ה. הועדה המקומית רשאית להחיר המרה ממגורים למשרדים בשטח שלא יעלה על 20,000 מ"ר, לא כולל השטחים כמפורט בסעיף ו. להלן.

ו. בקומת קרקע וקומת ביניים יותרו שימושים כמפורט בחזית מסחרית סעיף 6.1.5 להלן, בשטח שלא יעלה על 9,000 מ"ר, זאת בנוסף לאחוזי הבניה מוגדרים בסעיף א. לעיל.

במגרש 31 עד 1600 מ"ר.
במגרש 32 עד 1800 מ"ר.
במגרש 33 עד 1800 מ"ר.
במגרש 34 עד 2000 מ"ר.
במגרש 35 עד 900 מ"ר.
במגרש 36 עד 900 מ"ר.

ז. לצורך מיכוי דרישות החניה, ומימוש עקרונות התכנון כפי שהם באים לביטוי בתכנית הבינוי, תהיה חובה של שילוב חניה תת קרקעית. במקרים מיוחדים, בתנאי שהדבר איננו פוגם בעיצוב הכולל רשאי מהנדס העיר להתיר חניה עילית מקורה, שתבטיח המשכיות ופיתוח שטח הגג לרווחת המגורים.

6.1.5 חזית מסחרית : מסומנת בתשריט בפס סגול על רקע המגורים, במגרשים - 18-20, 26-30.

א. סה"כ שטחי הרצפות נטו לשימושים המסחריים

המפורטים להלן, בחזית מסחרית לא יעלה על 9000 מ"ר, לפי הפרוט הבא:

במגרש 18 עד 450 מ"ר.
במגרש 19 עד 450 מ"ר.
במגרש 20 עד 3200 מ"ר.
במגרש 26 עד 2600 מ"ר.
במגרש 27 עד 900 מ"ר.
במגרש 28 עד 450 מ"ר.
במגרש 29 עד 900 מ"ר.
במגרש 30 עד 450 מ"ר.

ב. התכליות המותרות בחזית מסחרית המסומנת לאורך

הציר G (במגרשים 20 ו-26), בתנאי שאינן מהוות מטרד לציבור, ובתנאי שינקטו האמצעים הדרושים למניעת מטרדים למגורים במקום, לשביעות רצון מהנדס העיר, הן:

1) חנויות למסחר קמעוני (כולל מרכזי קניות), בתי אוכל ומשקה, שרותים אישיים, ומשרדים (למעט משרדי תובלה).

2) חנויות לתיקון אופניים, שרברבים, מרפזיה, תקון מכשירי חשמל, שרותי משרד וכדומה.

3) אולמות תרבות ובידור.

4) אחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.

מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים בתנאי שלא יהוו מטרד אחד לשני, ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים לשביעות רצון מהנדס העיר. השימושים הנ"ל יותרו בקומת קרקע וקומת ביניים.

שימושים מסחריים במרתפים, למעט אחסנה הקשורה ישירות לעסקים שבקומות מעליה, יכללו בחישוב זכויות הבניה.
חזית מסחרית חובה לאורך 75% מהצירים המסומנים לפחות.

ג. במקומות המסומנים כחזית מסחרית בתוך השכונה (במגרשים 18, 19, 27-30) ושאינם ניכללים במפורט בסעיף (ב.) יותרו: חנות פרחים, טבק, צעצועים, בית מרקחת, אופטיקאי, סידקית, חנות נעלים, חנות בגדים, מכלת, סופרמרקט, קיוסק, מספרה, חנות ירקות ופירות, אטליז, תיקון נעלים, סלון יופי, סניף בנק, חייט וחנות לממכר עתונים, בית קפה, וחנויות לשרות יומיומי אשר לא פורטו לעיל ואשר על דעת הועדה המקומית אינם גורמים מטרד למגורים.

6.2 שטח לבניני ציבור: מסומו בתשריט בצבע חום עם מסגרת בחום כהה, במגרשים 38, 39, 42-45, 75-77, 79-81.

א. התכליות המותרות הן - בנינים למוסדות ציבור, מתקני ספורט, רווחה ושטחים פתוחים כמפורט בנספח - פרוגרמה לשטחי ציבור, ובהתאם למפורט בנספח הבינוי. בתי קפה ומסעדות ושרותים נלווים אחרים במסגרת מוסדות הציבור, וכן חניונים ציבוריים תת קרקעיים.

ב. כל מגרש המיועד לבניני ציבור יכלול את שימושי הציבור המפורטים בנספח הבינוי.
כל בקשה להיתר תיכלול תכנית פיתוח ובינוי לביצוע של כל מגרש בשלמותו.

ג. לצורך הבטחת שרותי ציבור לאוכלוסיה בהתאם לשלבי הביצוע, ניתן לבצע שינויים בשימושי הציבור המפורטים בכל מגרש, בתנאי של שמירת האיזון הכולל של שטחי הציבור והשימושים בהתאם לפרוגרמה המפורטת בנספח.

ד. בתחום השטחים לבניני ציבור תובטח זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע בהמשך לשבילים להולכי רגל המסומנים בתשריט, ובתכנית הבינוי המנחה, במגרשים - 38, 39, 76 ו-80.

ה. תכנית הקרקע המכסימלית לא תעלה על 40%.

ו. גובה בניה מכסימלי לא יעלה על 3 קומות.

ז. קוי הבנין המינימליים לרחובות ולשבילים להולכי רגל יהיו כמסומו בתשריט. המרחקים בין הבנינים יקבעו בתכנית הבינוי לביצוע לכל מגרש, המהווה חלק מהיתר הבניה.

א. התכליות המותרות הן: גנים לרבים, מזרקות, ככרות, ריהוט גנני, מתקני גן משחקים, קיוסקים (עד 20 מ"ר בנוי), בתי שמוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים, חניות לשימושים הכלולים בשטח הציבורי הפתוח, וככל המתחייב מעבודות הפיתוח הכרוכות בכך.

ב. תכנית הפיתוח והבנוי לביצוע, הכלולה בהיתר הבניה למגרשי המגורים, תיכלול את השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילים להולכי רגל הגובלים במגרש (למעט מגרשים 46 ו-47), בהתאם למפורט בסעיף 9 להלן.

6.4 שטח משולב - ש.צ.פ, בניני ציבור ואזור ספורט: מסומו בתשריט בפסים אלכסוניים בירוק וחום ומותחם בחום כהה.

א. התרי הבניה לשטח המסומו כמגרשים 46 ו-47 ינתנו על פי תכנית פיתוח ובינוי לביצוע, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. במגרשים אלה יותרו, בנוסף למפורט בסעיף 6.3 א לעיל, גני ילדים ומעונות יום, בריכת שחיה על מתקניה, אולם ספורט, אמפיתיאטרון על מתקניו, לרבות במה, שרותי במה וחדרי הלבשה, ומזנונים בשטח של עד 20 מ"ר (ככל אחד).

ג. השטח הבנוי הכולל לא יעלה על 10% מסך שטח המגרשים 46 ו-47.

ד. הקמת בריכת שחיה על מתקניה, אולם ספורט, אמפיתיאטרון על מתקניו (לרבות במה, שרותי במה וחדרי הלבשה), תהיה מותנית בחוות זעת להשפעה על הסביבה, שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

6.5 דרכים: רוחב הדרכים יהיה כמסומו בתשריט, ובנספח תחבורה מס' 1903/01 של ד.ג.ש הנדסה, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

6.6 חניה: החניה תהיה פרטית, בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנים התקפים בעיריית אשדוד, בעת מתן היתר הבניה, ובאישור גורמי התחבורה המוסמכים, וכן בכפוף למפורט בסעיפים 6.1.3 ו-6.1.4.

לא תותר כניסה לחניה מהכבישים ההיקפיים - A, D, F ו-H.

7. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, סעיף 188א, ב.

8.1 תכנית בנרי מנחה : תכנית הבינוי לרובע מחייבת בנושאים הבאים :

- א. עקרונות ההקבצה של המגרשים לבניני ציבור והשטחים הפתוחים המשולבים בהם.
- ב. עקרונות שילוב צירי הולכי הרגל בתוך הרובע והתקשרותם למערכת החיצונית.
- ג. אופי התיחסות הבינוי בין המבננים השונים.
- ד. אופי השילוב בין השטחים הציבוריים הפתוחים לשטחים הפרטיים הפתוחים, וצירי רכב והולכי רגל הכלולים במגרשי המגורים הפרטיים.
- ה. אופי הבינוי לאורך צירים עירוניים ראשיים. חתכי הדרכים.
- ו. הבניה במגרשי המגורים - שטח המגרש, מספר היחידות, גובה בניה מכסימלי וגובה בניה ממוצע - כמפורט בנספח הבינוי לגבי כל מגרש ומגרש.
- ז. מרחקים בין בנינים במגרשי הבניה למגורים - המרחק בין חזיתות בנינים לא יפחת מ-20 מ', למעט בבניה צמודת קרקע שבה לא יפחת המרחק מ-12 מ'.
- ח. המרחק בין חזית בנין לגמלון בנין שכן, לא יפחת מ-12 מ'.
- ט. המרחק בין קירות גמלון בבנינים שכנים לא יפחת מ-8 מ', או קיר משותף.
- י. בכל מקרה אחר לא יפחת המרחק בין בנינים מ-15 מ'.
- יא. קוי הבנין בין המגרשים כמפורט בתכנית הבינוי.

מקבצי הבינוי המופיעים בתכנית הבינוי, והמפורטים בחוברת נספח הדרכה לדגמי בינוי, מובאים כאופציות מנחות, שינויים בבנוי השומרים על העקרונות שפורטו לעיל, ועל הנחיות העיצוב המפורטות להלן, לא יהיו שינוי לתכנית זו.

8.2 הנחיות עיצוב :

- א. לאורך כביש G תבנה קולונדה, לפי העקרונות המופיעים בחוברת נספח הדרכה לדגמי בינוי. תובטח רציפות במעבר ובעיצוב האדריכלי של הקולונדה בין מגרשי הבניה השונים.
- ב. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי החניה, בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל למגרשים הסמוכים אליו.
- ג. בנינוי לאורך הצירים הירוקים בו מצביעה התכנית על בניה מדורגת, לא יעלה גובה הבניה האנכית על הציר מעל לשלוש קומות, והזרוג לא יפחת מ-1.5 מ' בכל פעם.
- ד. הבינוי לאורך הרחובות יצור רצף בניה המשכי בקטעים של לא פחות מ-40 מ'. לצורך זה רשאית הועדה לחייב בניה בקיר משותף (קו בנין 0).
- ה. הבניה הרציפה לאורך הרחובות, בבנינים שאינם צמודי קרקע או מדורגים, תימנע מקירות אנכיים רצופים באורך העולה על 40 מ'. לצורך כך תותר

- הקלה בקו בנין קידמי ב-1 מ' בשטח של עד 15% משטח התזית, תמורת נסיגה בקו בנין בשטח שווה ערך, ללא שינוי בזכויות הבניה.
1. בניני המגורים באזור מיוחד ומיוחד א' יכללו לפחות 20% דירות גג (מרפסות בלתי מקורות).
 2. במגרשי הבניה המיועדים לבניה גבוהה באזור מיוחד ומיוחד א', יובטח פיתוח אגני של לפחות 25% משטח המגרש.
 3. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כפוף לחוות דעת חיובית של מהנדס העיר.

8.3 תכנית פיתוח ובינוי לביצוע:

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח ובינוי לביצוע לכל המגרש, כפי שהוא מוגדר בתשריט ובנספח הבינוי, כן את השטחים הציבוריים הפתוחים ושביילי הולכי הרגל, או חלקים מהם, לפי התנאים המפורטים להלן. התכנית לביצוע תכלול:

א. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500, שתכלול העמדת המבנים, דרכי גישה להולכי רגל, פיתוח השטחים הפרטיים הפתוחים, והשטחים הציבוריים הפתוחים והקשר ביניהם, כולל מפלסים עקרוניים. כמו כן דרכי גישה לרכב ומשטחי חניה ציבורית ופרטית, שיהיו באישור גורמי התחבורה המוסמכים. התכנית תבטיח המשכיות בין דרכי הגישה ומשטחי החניה בין המגרשים הסמוכים, בהתאם לפרוט העירוני המופיע בתכנית הבינוי המנחה.

התכנית לביצוע תגדיר, במידת הצורך, חלוקה למגרשי בניה משניים, על רקע תכניות מזיזה מאושרות, שלבים ויחידות מנימליות לביצוע.

ב. תכנית תשתיות למגרש, שתכלול פרוט המתקנים והמערכות לאספקת מים, חשמל, טלפון, טלביזיה בכבלים, גז, ביוב, ניקוז אינסטלציה סניטרית וכו'.

ג. מפרט עיצוב ופיתוח שיכלול פתרונות עקרוניים לחזיתות הבנינים וחמרי בניה ותאגידים-פסיפס, קרמיקה, אבן נסורה או שווה איכות; פרטי ריהוט רחוב, ריצוף ופיתוח, וכל פרט אחר בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

עם קבלת היתר הבניה תחליף תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע למגרש את המוצע בתכנית הבינוי המנחה ותחייב לגבי המגרשים הבאים.

המעבר התת קרקעי במעגל התנועה שבציר G כמסומן בנספח התחבורה יבוצע באופן בלתי נפרד ממעגל התנועה ומיד עם פיתוחו.

9. נספח תחבורה :

10. ביצוע ושכלבים:

ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מיוולי 1992 וסיומה לא יאוחר מ-15 שנה מתחילת הביצוע. הועדה המקומית רשאית להתיר ביצוע בפועל של בניה במגרשי בניה משניים, בתנאי שיהיה בהתאם ליחידות המנימליות לביצוע שיוגדרו בתכנית הבינוי והפיתוח לביצוע למגרש, כפי שהוא מוגדר בתשריט ובתכנית הבינוי המנחה. הועדה המקומית רשאית לדרוש השלמת בניה, או חלקים ממנה, ביחידות המינימליות לביצוע, כתנאי להתחלת בניה ליחידה הבאה. הביצוע יכלול את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים להולכי רגל, הגובלים במגרש, או חלקים מהם בהתאם להחלטת הועדה המקומית. ביצוע הפיתוח בפועל יהווה תנאי לתעודת אמר לבנינים.

ביצוע הדרכים והתשתיות יהיה בהתאם לתכנית התשתיות וזרישות גורמי התנועה המוסמכים. ביצוע הפיתוח והתשתיות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור יעשה ע"י העירייה כנגד תשלום אגרות כחוק, ולחילופין יבוצע הפיתוח ע"י היזמים, שישאו בחלקם היחסי בעלויות. ביצוע מוסדות הציבור יהיה בהתאם לצרכי האוכלוסיה בכל שלב ושלב. ניתן לקדם פיתוח של שטחי ציבור במגרשים שונים לצורך זה, בהתאם לשלבי המימוש.

11. אחזקה:

מפתחי כל יחידת ביצוע יתחייבו להסדר שיבטיח אחזקה שוטפת ותקינה של כל הרכוש המשותף בכל הקשור לגינון, אחזקה, נקיון, תאורה ותשתיות עליות ותת קרקעיות- שיאושר ע"י העירייה.

12. הנחיות כלליות לתשתיות:

12.1

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלביזיה, התאורה, סילוק האשפה, והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

12.2

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

12.3

כל רשתות החשמל- מתח גבוה, מתח נמוך, חיבורי בתים, וכן תל"ג וטלפון, יהיו תת-קרקעיות. תחנות השנאים ימוקמו במבנה נפרד בשטחים הציבוריים. במידה ויזרשו, בגלל שלבי הביצוע, תחנות שנאים לבנינים בודדים, תהווה תחנת השנאי חלק מהבנין. תאורת הרחובות תהיה על עמודים עירוניים, מוזנים בכבל תת קרקעי, צורת הפנסים תהיה לפי דרישת מהנדס העיר.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

13. רישום זיקת הנאה:

בכל השטחים בהם מסומנת זכות מעבר להולכי רגל על פי תכנית הבנוי המנחה, תירשם זיקת הנאה כחוק. בחזיתות המסחריות בקטע בין גבול המגרש לקיר הבנין תירשם זיקת הנאה כחוק לצורך צרופם למדרכה.

הועדה רשאית לדרוש רישום זיקת מעבר לחניה בין מגרשי הבניה השונים בהתאם למתחייב מתכנית הבינוי המנחה, ובין מגרשי הבניה המשניים, במידה ויהיו, בהתאם למתחייב ותכנית הבינוי והפיתוח לביצוע לכל מגרש.

תינתן זכות מעבר במגרשים בתחום התכנית למערכות, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים ייחייב זאת.

14. תנאים למתן היתר בניה: בנוסף לתנאים שרשאית הועדה המקומית לדרוש, יוצאו היתרי בניה על פי ההוראות הכלולות בתכנית ז.ר.

15. תוקף התכנית:

באם לא הוחל בביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית, והמצב הסטטוטורי של יעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית ז.ר. כתחילת ביצוע התכנית יחשב סיום עבודות תשתית ל-25% מיחידות הדיור.

אין לנו התנגדות לקרינת לחכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין היתכנותו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועשוי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיימתנו על התכנית הפרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבעלי בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ועשוי כל דין, שכן התיימתנו ניתנת אך ורק מנפוצת טבע הכוונה. מינחל מקרקעי ישראל תאריך: 21 נוב' 1990 מחוז ירושלים

אדם מוזר - אלי פירשט
אדריכלים
לב דיזינגוף - ת"א
טל: 292961

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

יצחק דני
מי"ח רישום ת"ר
אשרוד

נספח א' - פרוגרמה לשרותי ציבור :

הערוך	שטח מגרשים כולל ב-ד'	מס' יחידות	השימוש
	121.0		<u>מוסדות ציבור</u>
			מערכת חינוך-
	7.5	5	מעון
ניתן להקצות שטח משולב לגני ילדים ובתי כנסת עד 20%	15.0	24 כ', 8-12 מקבצים	גן-ילדים
	7.5	12 כ', 4-6 מקבצים	גן-חובה
אחד מהם ממלכתי דתי כולל מגרשי ספורט משולבים	37.0	4 בתי ספר	בי"ס יסודי
ניתן להקצות שטחי ספורט וחוף משולבים לחטיבות השונות.	27.0	2 בתי ספר	חטיבת ביניים
	27.0	1 בי"ס מקיף	חטיבה עליונה
	4.0		מערכת בריאות-
	1.0	2	תחנה לאם וילד
	3.0	1	מרפאה שכונתית
	11.0		שרותי דת-
לפחות שני בתי כנסת מרכזיים	10.0		בתי כנסת
	1.0	1	מקווה
	15.0		שרותי תרבות-
	12.0	1	מתנ"ס
כולל תנועות נוער	3.0		מועדוני נוער
	79.0		<u>שטח ציבורי פתוח</u>
כולל בריכה, מגרשי טניס, כדורגל ומשולבים ומסלולי ריצה במסגרת הש.צ.פ המסומן בתשריט	8.0		ספורט-
	35 - כ		פארק שכונתי
	36.0		גינות נוי ומשחקים

הערוך :

1. הקצאת השימושים השונים בין המגרשים תהיה לפי המפורט בתכנית הבנוי המנחה, תוך התאמה לפרוגרמת האיכלוס, וקצב המימוש של מוסדות הציבור.
2. ניתן לשלב חלק מגני הילדים במתקני בתי הכנסת ובפארק הרובעי.
3. ניתן לשלב חלק מהמעונות והגנים בתחנות לאם וילד.
4. ניתן לשלב חלק מגני המשחקים בפארק הרובעי ובאזורים לבניני ציבור.