

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

תכנון
מס' 15-01-1392

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 1/14/מ/3
הועדה לבניה למגורים (מס' 20)
החליטה ביום 10.3.91 להשיב את התכנית
להחלטת המועצה למגורים

תכנית מס' 1/14/מ/3

ר ו ב ע ט' - א ש ד ו

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשדוד ומ.מ.ג.

המתכנן : דן דרין אדריכלים
גולדנברג - בוכמן אדריכלים

תאריך : 15.5.1990

12.8.1990

9.9.1990

18.10.1990

1.11.1990

10.2.1991

24.3.1991

25.4.1991

5.1.1992
משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 1/14/מ/3
הועדה לבניה למגורים (מס' 42)
החליטה ביום 26.1.92 להשיב את התכנית
להחלטת המועצה למגורים

מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מס' 1/14/במ/3

1. התכנית :

- 1.1 שם התכנית : תכנית מס' 1/14/במ/3
- 1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית
- 1.3 התכנית כוללת : 18 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בק.נ.מ. 1,250 : 1 (להלן התשריט המצורף לתכנית) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.4 שטח התכנית : כ-780.1 דונם
- 1.5 גושים וחלקות : גוש 179
חלקי חלקות : 16,17,20,21,25,27,30,31,32,33,34
.35,37,38,97,99
גוש 181
חלקי חלקות : 1
גוש 2023
חלקות : 2,3,5,6,7,8. חלקי חלקות : 4,10
גוש 2074
חלקות : 33,34,35,36,37,38,43,44,45,46,47
48,49,50,51,52,53. חלקי חלקות : 41,42,127.
- 1.6 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 1.7 יוזם התכנית : ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשדוד ומ.מ.
- 1.8 עורך התכנית : דן דרין אדריכלים
גולדנברג - בוכמן אדריכלים
- 1.9 מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע, הנחיות ומגבלות בניה.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות : על התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר של אשדוד. במקרה של סתירה - הוראות תכנית זו מכריעות.
- 1.11 ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

2. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית

3. הוראות תנאים לבנית מגורים :

- 3.1 אזור מגורים א' - מגורים צמודי קרקע
- 3.1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור מגורים א' - מגורים צמודי קרקע, חד משפחתיים, דו משפחתיים וקוטג'ים טוריים.
- 3.1.2 תכליות מותרות : מגורים.
- 3.1.3 שטח המגרש : שטח המגרש המינימלי לא יקטן מ-300 מ"ר ובלבד שהבניה בו תהיה בקו בנין צדדי 0.0 מ' בצד אחד. שטח המגרש המדויק יצוין במפה לצרכי רישום. תותר סטיה של 10% משטח המגרש המינימלי.
- 3.1.4 במגרשים 1-383, מגורים צמודי קרקע, תותר יחידת דיור אחת. במגרשים 501-511, 529-538 - לפי תשריט, הכל ע"פ תכנית בינוי ופיתוח לביצוע שתוגש כתנאי למתן היתרי בניה.
- 3.1.5 מספר קומות בבנין : 2 קומות לכל היותר, לא כולל מרתף ומקלט חפורים.
- 3.1.6 גובה הבנין : לא יעלה על 8.00 מ'.
- גובה הבנין ימדד מגובה אבן השפה שבמרכז המגרש ועד לקצה פסגת גג הרעפים.
- 3.1.7 שטח הבניה לרישוי :
- 3.1.7.1 שטח הבניה המותר לא יעלה על 170 מ"ר ברופו ליחידה. במגרשים 1-383 שטח הבניה המירבי המותר בקק. יהיה ביחס לגודל המגרש :
- במגר' בשטח עד 350 מ"ר תותר בניה עד 102 מ"ר
- במגר' בשטח 350-400 מ"ר תותר בניה עד 115 מ"ר
- במגר' בש' מעל 400 מ"ר תותר בניה עד 125 מ"ר.
- 3.1.7.2 בשטח הבניה יכללו כל השטחים המקורים.
- 3.1.7.3 בשטח הבניה לא יכללו :
- א. מרפסות שאינן מקורות, בתנאי שגובה המעקה

- 4
- לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.
- ב. השטח שמתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה חירבית של 0.70 מ' מחזית הבנין, למעט בחזיתות הממוקמות על קו בנין 0.0.
- ג. השטח של מבואת כניסה עד 4.0 מ' נטו.
- ד. חניה לרכב עד גודל חירבי של 24 מ"ר, ע"פ נספח תכנוני לאישור הועדה המקומית (ראה סעיף 8).
- ה. מרתף עד 40.0 מ"ר.
- ו. מקלט 5.0 מ"ר.

הכל לפי קוי הבנין המסומנים בתשריט.

- 3.1.8 בתחום המגרשים הגובלים בדרכים המשולבות תותר הקמת גומחות לחשמל, מים, גז ותקשורת המשרתות את שורת המגרשים שמעל מגרשים אלה (המשודרתים ע"י "המשעולים").
- 3.1.9 היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בקנ"מ 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.2 אזור מגורים ג'

- 3.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב, מגרשים : 539-555, 512-528, 500, 389, 388, 386, 385, יהווה אזור מגורים ג'.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ופסים לבנים באלכסון, מגרשים : 562-565, 566-569, 571-573, 583-585, 590-592 יהווה אזור מגורים ג' - מיוחד.
- 3.2.2 תכליות מותרות : מגורים.
- 3.2.3 באזור מגורים ג' : מספר יחידות הדיור בכל מגרש לפי תשריט ומספר הקומות המותר 3 קומות מדורגות. (קוטג'ים דו-מפלסיים ע"ג דירות צמודות קרקע בנות קומה אחת).
- באזור מגורים ג' - מיוחד : מספר יחידות הדיור בכל מגרש לפי תשריט ומספר הקומות המותר 4 קומות.
- 3.2.4 שטח הבניה לרישוי :
- 3.2.4.1 שטח הדירה המירבי ברופו 150 מ"ר.
- 3.2.4.2 בשטח הבניה יכללו כל השטחים המקורים.
- 3.2.4.3 בשטח הבניה לא יכללו :

א. מרפסות לא מקורות, בתנאי שגובה המעקה לא

יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.
 ב. רווח אנכי בין שתי קומות ומעלה בין מרפסות
 לא יחשב כקירוי.
 ג. מרתפים (כמוגדר בתכנית מתאר אשדוד),
 מקלטים, חצרות משק, מחסנים, חדרי מכונת
 וחדרי עזר.

- 3.2.5 קוי בנין : הכל לפי המסומן בתשריט
 3.2.6 היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בקנ"מ
 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 גודלן הממוצע של הדירות באזור מגורים ג' לא יפחת
 מ-120 מ"ר ובאזור מגורים ג' מיוחד לא יפחת מ-98 מ"ר.

3.3 אזור מגורים מיוחד

- 3.3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כתום, מגרשים :
 709-700, יהווה אזור מגורים מיוחד.
 3.3.2 תכליות מותרות : מגורים.
 3.3.3 מספר קומות בבנין 14 קומות על גבי קומת עמודים.
 3.3.4 שטח הבניה לרישוי :

- 3.3.4.1 שטח הדירה המירבי ברטו 150 מ"ר.
 3.3.4.2 בשטח הבניה יכללו כל השטחים המקורים.
 3.3.4.3 בשטח הבניה לא יכללו :

א. מרפסות לא מקורות, בתנאי שגובה המעקה לא
 יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.
 ב. רווח אנכי בין שתי קומות ומעלה בין מרפסות
 לא יחשב כקירוי.
 ג. מרתפים (כמוגדר בתכנית מתאר אשדוד),
 מקלטים, חצרות משק, מחסנים, חדרי מכונת
 וחדר עזר.

- 3.3.5 קוי בנין : הכל לפי המסומן בתשריט.
 3.3.6 היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופתוח לביצוע בקנ"מ
 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 3.3.7 כמות הדירות בנות 3 חדרים (בשטח מינימלי של 78 מ"ר)
 לא יעלה על 25% מסה"כ הדירות הנבנות וגודלן הממוצע
 של הדירות באזור זה לא יפחת מ-98 מ"ר.

3.4 אזור מגורים מיוחד בשילוב מסחר

- 3.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כהה ופסים

- אלכסוניים צרים אפורים, מגרשים : 710-713, יהוה אזור
מגורים מיוחד בשילוב מסחר. הקו הצבוע בסגול יהווה את
החזית המסחרית של קומת המסחר.
- 3.4.2 תכליות מותרות : מגורים בשילוב קומת מסחר בקומת קרקע.
תכליות המסחר באישור מהנדס הועדה ובמסגרת תכנית
הבינוי.
- 3.4.3 מספר יחידות הדיור בכל מגרש לפי תשריט, ומספר הקומות
המותר 12 קומות על גבי קומת מסחר. תינתן אפשרות
לחלק יחידת דיור אחת ל-2 יחידות דיור בגודל מינימלי
של 75 מ"ר ובלבד שתשמשנה לדיור להשכרה ו/או לדיור
מוגן. אפשרות זו תינתן אך ורק באזור מגורים זה.
- 3.4.4 שטח הבניה לרישוי :
- 3.4.4.1 שטח דירה מירבי ברוטו 150 מ"ר. גודלן
הממוצע של הדירות לא יפחת מ-98 מ"ר.
- 3.4.4.2 שטח קומת המסחר בקומת הקרקע עד 35% משטח
המגרש.
- 3.4.4.3 בשטח הבניה יכללו כל השטחים המקורים.
- 3.4.4.4 בשטח הבניה לא יכללו :
- א. מרפסות לא מקורות, בתנאי שגובה המעקה לא
יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.
- ב. רווח אנכי בין שתי קומות ומעלה בין מרפסות
לא יחשב כקירוי.
- ג. מרתפים (כמוגדר בתכנית מתאר אשדוד),
מקלטים, חצרות משק, מחסנים, חדרי מכונות
וחדר עזר.
- 3.4.5 **קוי בנין :** הכל לפי המסומן בתשריט
- 3.4.6 היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בקנ"מ
1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4. שטח לבניני ציבור

- 4.1 מגרשים מס' 900-909 הצבועים בתשריט בצבע חום תחום חום כהה
יהוו שטחים לבניני ציבור.
- 4.2 תכליות מותרות במגרש 900 : ביי"ס יסודי, חטיבת ביניים, חטיבה
מומלצות : עליונה מתנ"ס וגני ילדים.

- במגרש 901 : מעון, גן-ילדים, בית כנסת
 במגרש 902 : מועדון, בית כנסת
 במגרש 903 : מרפאה
 במגרש 904 : בית כנסת ומקווה
 במגרש 905 : מעון, גן-ילדים, בית כנסת
 במגרש 906 : מעון, גן-ילדים, בית כנסת
 במגרש 907 : מעון גן-ילדים, בית כנסת
 במגרש 908 : מעון, גן ילדים, בית כנסת
 במגרש 909 : מועדון, בית כנסת

ניתן להסב תכליות ציבוריות במגרשים אלה לתכליות ציבוריות אחרות, באישור הועדה המקומית, מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו.

- 4.3 % בניה מירבי : 120% משטח המגרש.
 במגרש 900 - 120% משטח המגרש מזה 40% בקומת קרקע.
 4.4 מספר קומות מירבי : 3 קומות (לא כולל מבני עזר חפורים).
 4.5 קוי בנין : הכל לפי המסומן בתשריט.
 4.6 החניה תהיה בשטח החלקה בתנאים המגרשים ובשטחים ציבוריים אחרים המיועדים לכך. תקן חניה על פי תכנית מתאר אשדוד.
 4.7 היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בקנ"ח 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5. דרכים וחניה ציבורית

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה שטח לדרכים מוצעות. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום ועליו קוים שחורים דקים בשתי וערב אלכסוניים - יהווה שטח לחניה ציבורית.
 5.2 תואי הדרכים ודוחבם יהיה כמסומן בתשריט בתכנית זו.
 5.3 שינויים בחתכי רוחב בכבישים וצורת החניה הציבורית - באישור הועדה המקומית ולא יחשבו כשינוי ת.ב.ע.
 5.4 החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תכנית המתאר אשדוד א'.
 5.5 מגרשי החניה יהיו מופרדים האחד מהשני באמצעים גנניים ולא יכילו יותר מאשר 30 מקומות חניה במגרש אחד.
 5.6 ביצוע מגרשי החניה יהיו באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת המכוניות או פרגולות, הכל על פי תכנית

פיתוח לביצוע מאושרת ע"י הגעדה המקומית.

5.7 החניה למגורים :

- 5.7.1 אזור מגורים א', מגורים צמודי קרקע - בשורת המגרשים הראשונה הצמודה לרחוב המשולב 2 מקומות חניה במגרש עצמו בטור, מחוקמים במרחב בין הגבול הארוך של המגרש לקו הבנין הצדדי, הכל בהתאם לתכנית הבינוי לביצוע.
- בשורת המגרשים שאינה צמודה לרחוב המשולב, מעל הברגים : החניה תהיה אחת במגרש והשניה כחלק אינטגרלי של הבית. הכל בהתאם לתכנית הבינוי לביצוע.
- 5.7.2 בשאר האזורים החניה בתחום המגרש והכביש ע"פ תכנית הבינוי לביצוע.
- 5.7.3 הכל לפי הכתוב בסעיף 5.4 לעיל.
- 5.7.4 לא תהיה גישת רכב דרך הדרכים ההיקפיות למגרשים הסמוכים.
- 5.7.5 החניה לקונים והמבקרים בחלק המסחרי של אזור המגורים המיוחד תהיה במגרשים מס' 7 ו-8. כן יהוו מגרשים אלה מגרשים לטעינה ופריקה לתנויות וכן מגרשי חניה ציבוריים למגרשי המגורים 710-713. החניה של כל אחד מהמגרשים האלה תהיה גם בתחום המגרש עצמו.

6 דרכים משולבות

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים אדומים וידוקים באלכסון לסרוגין - יהווה שטח לדרכים משולבות.
- 6.2 תכנון הדרכים המשולבות יהוו חלק מתכנית הפיתוח לביצוע שתוגש לועדה המקומית כתנאי לקבלת היתרי הבניה. חומרי הגימור בדרך המשולבת יהיו באבנים משולבות (או שו"ע), ערוגות, ריהוט רחוב, תאורה ונטיעות, על פי תכנית הבינוי לפיתוח.

7 שטח ציבורי פתוח

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יהווה שטח ציבורי פתוח.
- 7.2 תכליות מותרות בשצ"פ : מעבר להולכי רגל ומעבר לרכב חרום. גינון, מתקני ספורט, הקמת ככרות מרוצפות לאזורי מגורים, נופש

פעיל ושעשועים, הקמת מתקנים הנדסיים, מעבר לתשתיות, הקמת
מקלטים ציבוריים, דרכים וחניות.

תכליות מותרות במגרש 910 : גן ציבורי

" 911 : גן ציבורי משולב במתקני ספורט.

7.3 השטחים יופקעו ע"פ החוק ויתווחזקו ע"י הרשות המקומית.

8. ש פ " פ

8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום ירוק כהה יהווה שטח
פרטי פתוח (שפ"פ).

8.2 שטח זה יהווה מעבר אל שורת המגרשים השניה אשר אינה צמודה
לרחוב המשולב. שטח זה יהיה רשום על שם שני בעלי המגרשים
אשר נמצאים בקצה השפ"פ, שווה בשווה, לפי החלוקה המסומנת
בתשריט.

9. מרתפים

9.1 מרתפים באזורי מגורים :

9.1.1 באזור מגורים א', צמודי קרקע חד משפחתיים וקומג'ים
טוריים - יותרו מרתפים חפורים בחלק הגבוה של המגרש.
שטח המרתף לא יעלה על 40 מ"ר. גובהו לא יעלה על
2.50 מ'. המרתף יבלוט לא יותר מ-0.80 מ' מפני אבן
השפה מול מרכז המגרש.

9.1.2 באזור מגורים ג' - יותר מרתף לשימושים הבאים:
מקלט, מתקנים תברואתיים, מדרגות, מחסנים, חדר עגלות.
המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא
ניתן להשכירו או לשנות את יעודו. שטח המרתף יקבע
ע"פ 3 מ"ר ליחידת דיור. המרתף לא יחרוג מקונטר
הבנין. גובה המרתף המקסימלי 2.50 מ'. גובה פני תקרת
המרתף לא יעלה על 0.80 מ' מגובה אבן השפה מול מרכז
המגרש.

9.1.3 באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים מיוחד בשילוב מסחר -
יותר מרתף לשימושים הבאים : מקלט, מתקנים תברואתיים,
חדרי הסקה, מעליות, מדרגות, מחסנים פרטיים לדיירים או
כחדרי משוק לדיירים בלבד. המרתף ירשם על שם כל

הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו. שטח המרתף יקבע ע"פ 3 מ"ר ליחידת דיור (לא כולל מקלף, חדר הסקה, מדרגות ומעליות), המרתף לא יחרוג מקווי בנין.

- 9.2 מרתפים בבניני ציבור - ניתן לבנות מרתפים לשימוש הפונקציה היעודית של המבנה. יש לכלול שטח המרתף על פי שימושו בתיקני החניה. המרתף לא יחרוג מקוי בנין ולא יכלל בזכויות הבניה.
- 9.3 אחוזי הבניה וממדיהם של קומות המרתף - שטחי קומות המרתף החפור בבניני מגורים לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה או שטחי הבניה, המותרים באותו בנין. שטחי קומות המרתף שנועדו לשימושים עסקיים, מסחריים או לשרותים (כולל אחסנה) יחשבו באחוזי הבניה.

10. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה

- 10.1 לא ינתן היתר בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים, אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכניות בינוי ופיתוח לביצוע בקנ"מ 1:500. גבולות המתחמים שיקבעו להכנת תכנית בינוי יקבעו ע"י מהנדס העיר ע"פ שיקולים עיצוביים ותכנוניים.
- תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע תכלול : העמדת בתים משולבת בתכניות פיתוח נוף ותשתית, גבהי הבנינים, מפלסי הכניסה לבנינים, חומרי בניה עיקריים, גבהי השבילים והכרות, גבהי החצרות, מיקום גדרות וקירות תומכים, גובהם והחומרים מהם יבנו, מערכת תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה טלויזיה, גז), איתור שירותי השכונה כגון אשפה, כביסה, וכו', ומיקום מקלטים ציבוריים - באם ישנם - וחניות. חזיתות עקרוניות, חומרי גמר, פרטי גגות ופרטים עיצוביים אחרים.
- 10.2 לא ינתן היתר בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים אלא לאחר אישור המקלט ע"י הג"א. תקנות המיקלוט יהיו ע"פ הג"א בזמן הוצאת הרישוי.
- 10.3 ינתן פתרון למערכות הבנין במסגרת הנוכחן האדריכלי :
- 10.3.1 מסתורי כביסה :
לחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור הכביסה. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידתו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא

יבנה מעל לכניסת הבית.

- 10.3.2 מתקני מיזוג אויר :
 לחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למיקום מתקן מיזוג אויר.
- 10.3.3 אנרגיה סולרית :
 לחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
- 10.3.4 פרגולות :
 10.3.4.1 פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבנין, יהיו חלק מבקשה להיתר של כל בנין.
 הפרגולות בכל בנין יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20. השטח לא יעלה על 20 מ"ר ליחידת דיור.
- 10.3.4.2 פרגולות לקירוי חניונים יהיו אחידות בעיצובן לכל הרובע. ההנחיות לעיצובן הן חלק מתכנית הבינוי לביצוע והן תפורטנה בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20.
- 10.3.5 אחזקה :
 באיזור מגורים ג' ומיוחד, לא תוצא תעודת גמר למבנה בטרם תובטח צורת האחזקה בבנינים אלה באמצעות חברת אחזקה או חוזה מתאים.
- 10.3.6 גגות :
 חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. לכל המתקנים ימצא פיתרון ארכיטקטוני המתשלב עם חזות הבנין. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני וכיו"ב). לא יותרו גגות רעפים עם פרט של ארגזי רוח.
- 10.3.7 אנטנות :
 בשכונה תותר אנטנה מרכזית אחת לכל מבן של כ-200 יחד' אשר אחזקתה תהיה ע"י העיריה.
 מיקום האנטנה יהיה באחד מהמגרשים הציבוריים בהתאם לתכנית בינוי לביצוע. לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בנין, פרט לבניני מגורים באיזור מגורים מיוחד ומיוחד בשילוב מסחר.

10.4 תנאים לצורתו ומראהו של הבנין :

- 10.4.1 חומרי הגימור באזור מגורים א' - מגורים צמודי קרקע - יהיה טיח לבן וחלק עם ציפוי קניטקס או חומר שווה ערך. הבתים החד-משפחתיים הנמצאים על קו בנין 0.0 מ', יצופו בחזית שלאורך הגדר בחומר כדוגמת הגדר ובגובה הגדר, עפ"י הנחיות תכנית הפיתוח לביצוע.
- לא יותרו צבעים אחרים או ציפויים אחרים אלא אם כן התקבל אישור מיוחד מהנדס הועדה ובלבד שאחוז הציפויים לא יעלה על 10% מהבנין.
- 10.4.2 הבנינים באזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד ומגורים מיוחד בשילוב מסחר, יצופו בחומרי גימור עמידים כדוגמת אבן נסורה, פסיפס קרמי, קרמיקה או חומרי גימור אחרים שווי איכות. באזור צמודי קרקע חומר הגימור יהיה טיח אקרילי חלק ולבן.
- הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומרים, האלמנטים הארכיטקטוניים וצבעי הבנין. הכל באישור מהנדס העיר.
- 10.4.3 באזור מגורים א' צמודי קרקע, בתים חד ודו-משפחתיים - הגג יהיה גג רעפים חד או דו-שיפועי, בניצב לשביל הגישה הפנימי. שיפוע הגג יהיה בין 20° ל- 35° .
- 10.4.4 באזור מגורים א' - צמודי קרקע, בבתים חד-משפחתיים הגובלים בקו בנין 0.0 מ', יורשו לפתוח חלונות בחזית זאת מגובה 4.0 מ' ומעלה. הגובה יחדד מפלס ± 0.00 שהוא מפלס הכניסה הראשית לבנין.
- 10.4.5 קוי המתאר הראשיים של הבנין יהיו מקבילים וניצבים לגבולות המגרש.
- 10.4.6 באזור מגורים א'-צמודי קרקע, תכניות ההגשה תכלולנה את שני הבתים הצמודים בקו בנין 0.0 מ' בהגשה משותפת.
- 10.4.7 מהנדס הועדה המקומית יהיה מוסמך לדרוש ביצוע מודל של הבנין בקנ"מ 1:250 או 1:100 בהתאם לצורך. הבניה באזור צמודי הקרקע תיעשה על פי הנחיות וכללי בינוי אחידים לגבי הגגות, פתרונות לקולטי שמש, מעקות וכי"ב. כל זה במסגרת תכניות בינוי לביצוע שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

11. גדרות

כל גדר שתבנה לחזית רחוב תהיה בבניה קשה, מחומרים אחידים לפי שתנחה תכנית הפיתוח לביצוע בקנ"מ 1:500 (ראה סעיף 10.1), באישור הועדה המקומית.

12. תנאים מיוחדים12.1 סוללת מגן :

תנאי להוצאת היתרי בניה לשורת הבנינים הסמוכה לסוללת המגן הוא ביצוע בפועל של אותו חלק מסוללת המגן המבטיח את המגורים מפני רעש המכוניות. (הכל בתאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתרי בניה). תיבנה סוללת מגן אקוסטית לאורך כביש S (הכביש תוחם-השכונה ממזרח). סוג המיגון ותכונותיו יהיו בהתאם לתקן ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

12.2 גובה מבנה ומספר קומות :

גובה המבנה ומספר הקומות נמדד ממפלס הכניסה הראשי.

12.3 הצמדה של חצר לדידת הקרקע :

באזור מגורים מיוחד ומיוחד בשילוב מסחר, תותר הצמדה של חלק מחצר הבית אל דירות שבקומת הקרקע בגינה פרטית.

13. חשמל ותקשורת

13.1 רשת אספקת חשמל ותקשורת לסוגיה תהיה תת-קרקעית, פרט לקוי מתח גבוה.

13.2 לא יותרו שנאים או ביתני שנאים אלא כחלק ממבנים סמוכים.

14. תשתיות

14.1 קוי מתח גבוה יהיו עיליים וקוי מתח נמוך וחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים. בכבישים ה,ג, בלבד יהיו גם קוי מתח גבוה תת-קרקעיים והטרנספורמטורים קרקעיים. קוי טלפון וטל"כ יהיו תת-קרקעיים. במידת הצורך יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה. כן יותר מעבר תשתיות אלה

בשפ"פ לפי המפורט להלן.

- 14.2 מערכות תשתית בשטח המגרשים :
- 14.2.1 מים : לבקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית המפרטת את האמצעים שינקטו להגברת הלחץ או הפחתתו לפי הצורך. אספקת המים תהיה לפי תקן של עיריית אשדוד.
- 14.2.2 ביוב : לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית המתארת את מהלך הביבים במגרש ובמבנה עד חיבורים למערכת העירונית, הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב מערכת נפרדת לסילוק שופכין ודלוחין לצורך מיתזור מי הדלוחין באתר.
- 14.2.3 ניקוז : תכנית פיתוח המגרש, המהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה, תתאר את ניקוז המגרש עפ"י הנחיית מהנדס העיר. ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז העירונית.

14.3

- 14.3.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מכו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך | 2.00 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5.00 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 מטרים |
- 14.3.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15. גמישות התכנית

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בבינוי, כולל גובה מפלסי קרקע ומפלסי הגגות, הנובעים מהתכנון המפורט של הבנינים. שינויים אלה לא יסתרו את הנחיות הבניה המותרות בתקנון.

16. תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות הדיור המתוכננות ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית, כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או חלקה.

17. חישוב השטחים

חישוב השטחים המדויק יקבע במפה לצרכי רישום. סטייה של עד 10% מכך בחישוב השטחים שבתשריט לא יחשב כשינוי ת.ב.ע. ולא תדרש הפקדה נוספת של התכנית אלא מתן תוקף.

18. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצו"כ רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

19. שלבי ביצוע התכנית

ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מספטמבר 1992 ותבוצע תוך 5 שנים.

20. תכלית							
י. ע. ד.	מס' מגרש	סה"כ וש"י קושיים		סה"כ עמח בד	סה"כ עמח %	מס' קומת מרביים	קוי בנין מרביים
		סה"כ יח' לאזור	סה"כ				
אזור מגורים א- צמודי קרקע	383 -	551	186.7	23.9		2 לא כולל מרתף ומקלם	לפי המסומן בתשריט
	501 - 511 529 - 538						
אזור מגורים ג	500,512-528 539 - 555 386,385 389,388	558	83.9	10.8		3 מדורגות	לכביש א לדרך מעגלבת והמשקי לה - לפי תשריט לכל צד - 4.0 מ'
אזור מגורים ג מיוחד	583 - 585 562 - 565 571 - 573 590 - 592 566 - 569	496	57.7	7.4		4	
אזור מגורים מיוחד	700 - 709	540	39.0	5.0		14 ע"ג קומת עמודים	לכביש - לפי תשריט לכל צד - 4.0 מ'
אזור מגורים מיוחד בשילוב מסחר	710 - 713	184	15.2	2.0		12 ע"ג קומת מסת	לכביש א לדרך מעגלבת- לפי תשריט לכל צד - 4.0 מ'
סה"כ מגורים		2,329	382.5	49.1			
ש פ פ			10.8	1.4			
ש צ פ	911,910		78.4	10.0			
שטח לבניני ציבור	900 - 909		77.8	10.0		3	לכביש לפי תשריט לכל צד - 4.0 מ' ובמגרש 900 - 10.0 מ' לצד המגורים.
דרכים ותחיה ציבורית			75.1	9.6			
דרך מעגלבת			69.2	8.8			
דרכים מאשרות			86.3	11.1			
סה"כ			780.1	100.0			

שטח דירה מרבי ברונז 150 מ"ר. גודל דירה ממוצע לא יפחת מ-98 מ"ר.

שטח דירה מרבי ברונז 150 מ"ר. גודל דירה ממוצע לא יפחת מ-98 מ"ר.

שטח דירה מרבי ברונז 150 מ"ר. גודל דירה ממוצע לא יפחת מ-98 מ"ר.

שטח דירה מרבי ברונז 150 מ"ר. גודל דירה ממוצע לא יפחת מ-98 מ"ר.

שטח דירה מרבי ברונז 150 מ"ר. גודל דירה ממוצע לא יפחת מ-98 מ"ר.

עמוס הרמן
דורכל המתה
מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימתו בנושא שנו התיק
בנוכחה עם רשות התכנון המוסמכת.
התמתנו 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 בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל תווה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הבלה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
כאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעם תבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
תאריך 28-01-1992

בעל הקרקע.....

היוזם.....

גולדנברג - נו. בדניכנו
אדריכלים
רח' פוא"ה 33 ת"א 55214
טל. 95972

המתכנן.....

לשירות אדריכלי	
אומדן המדידה (מסמך 114)	
לתיכנון ובנייה המליצה מסמך 114	
תאריך: 14/1/1992	
שם: שנין תקווה	3/א/14
לשירות אדריכלי	3/א/14/1
תאריך: 15.1.92	חתימה: 3
יחידת המדידה: מ"ר	

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז הדרום
הועדה לבניה למגורים ולתעשיה

באר-שבע, רסקו, שדרות
הנשיאים, ת.ד. 68, ליד
בתי המשפט, טל' 296409
פאקס' 296429
~~~~~

יד' בתמוז התשנ"ד  
24 ביוני 1994

קבלת ההחלטה  
13/9

לכבוד  
מר חזי בליישטיין  
מהנדס העיר  
אשדוד

א.נ.,

הנדון: תכנית מס' 3/במ/14/1 - רובע ט' - אשדוד

הועדה לבניה למגורים ולתעשיה בישיבתה מס' 77 מיום 5/6/94 דנה בתכנית שבנדון אשר קיבלה תוקף באפריל 1993. בתכנית נמצאה סתירה בגודל ממוצע מינימלי של דירה באזור מגורים ג' בין סעיף 3.2.6 לבין סעיף 20 בהוראות התכנית.

הועדה החליטה: לקבל תיקון טכני של הוראות התכנית כדלקמן:

בטבלת אזורים ושימושים (סעיף 20) באזור מגורים ג' יתוקן הגודל הממוצע המינימלי של דירה באזור מגורים זה מ- 98 מ"ר ל- 120 מ"ר.

החלטת הועדה הנ"ל תצורף להוראות התכנית המאושרת ותהווה תיקון לסעיף 20.

בברכה

אילנה רויף  
מזכירת הועדה

העתק:

מר עמוס המרמן - מינהל מקרקעי ישראל ירושלים  
גב' נעמי פלט - מינהל התכנון, משרד הפנים ירושלים  
מר בני מגדמן - מנהל מח' תכנון עיר אשדוד

אר/תמ