

ת. סוכנות
20.4.65

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 35/103/03/3

שינוי לתכנית מס' 20/103/03/3

תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אשדוד - רובע ג'

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 35/103/03/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17/7/65 אשר את התכנית.
 ממונה לתכנון
 הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 35/103/03/3
 מוסדה בילקוט ההסוגים מס.
 מיום

מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מס' 35/103/03/3
שינוי לתכנית מס' 20/103/03/3

תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אשדוד - רובע ג'

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מס' 35/103/03/3 (להלן: "התכנית") שינוי לתכנית מס' 20/103/03/3.
2. מקום התכנית
מחוז - הדרום
נפה - אשקלון
עיר - אשדוד
רובע - ג'
שטח - בין הרחובות: הפלמ"ח, חנה סנש, רח' עוזיהו ורח' הגדוד השביעי של הפלמ"ח.
גוש - 2460 חלקות: 17, 18, 26.
גוש - 2462 חלקות: 45, 46 וחלקי חלקות: 47, 49, 50.
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.
4. שטח התכנית כ- 47.600 דונם.
5. היזם הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד.
6. בעל הקרקע חב' שכון עובדים, רח' לאונרדו דה וינצ'י 21, ת"א 64733, טל': 03-5455811; קי.בי.ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ, ועיריית אשדוד.
7. עורך התכנית י. פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים - אדר' אבי מאיר רח' אחד העם 9, ת"א 65251 טל': 03-5101191 פקס: 5172742
8. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ג', שטח לבניני ציבור ואזור מסחרי ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

9. ציונים בתשריט
התכנית

בהתאם למסומן בתשריט התכנית ולמתואר במקרא.

10. הוראות בניה

א. לאזור המגורים

במגרש חדש מסי 1 תותר בנית בנינים בני 5 ק' על הקרקע + חדרי יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה. סה"כ באזור זה תבונה 296 יחידות דיור. סה"כ שטח הבניה העיקרי לא יעלה על 130 מ² בממוצע ליחידת דיור. שטח חדרי היציאה לגג יכלול במנין השטח העיקרי ולא יעלה על 35 מ² ליח"ד, (כולל חדר המדרגות הפנימי).

שטחי שרות יותרו ע"פ הפירוט הבא:

1. ק. מרתף: עד גבולות הבנין המותרים.
2. קומת קרקע: תותר בנית דירות מגורים בהתאם למצוין בנספח הבינוני. לצורך חישוב שטחי הבניה, יכלול שטח הדירות במנין השטח העיקרי בכפוף לאמור לעיל. יתרת שטח הקומה ישמש כמבואת כניסה, חדרי שרות ומחסנים, ובלבד שסה"כ שטחי השרות בקומה זו לא יעלו על 30% משטח קומה טיפוסית.
3. בקומה טיפוסית: יותר שטח שרות שלא יעלה על 25 מ² ליח"ד, כולל שטחי שרות משותפים ודירתיים.
4. חדרי מכונות ומתקנים טכניים: על גגות הבנינים תותר בנית שטחי שרות למטרות אלה שלא יעלו על 30 מ². עבור חדר טרנספורמציה, במידת הצורך, תותר תוספת שטח של כ-25 מ².

קווי הבנין המינימליים יהיו כדלקמן:
קו קדמי - כמסומן בתשריט
קו צדדי ואחורי - 4 מ'
קו בנין לשביל - 3 מ'
קו בנין לחניה פרטית - אפס.

ב. לאזור המסחרי הרובעי

במגרש חדש מסי 2 תותר בנית שטחים מסחריים בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתכנית מתאר אשדוד. שטח הבניה העיקרי באזור זה לא יעלה על 6,500 מ"ר.

שטחי שרות באזורי המסחר יותרו בהתאם לפירוט הבא:

1. קומת מרתף שתשמש לאחסנה: עד גבול קווי הבנין. במידה והמרתף ישמש גם לחניה תת-קרקעית ניתן יהיה להרחיבו עד גבולות המגרש.

2. מעברים ציבוריים מקורים, בתנאי שתרשם בהם זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור, שטחם ייחשב עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב-1992.
מעברים שרוחבם יעלה על 1.5 מ' ניתן לבנות עד 50% מהשטח העיקרי. במרכז הרובעי - תחול חובה למזגם במערכת מיזוג מרכזית.

3. שטחים שישמשו כמרחבים מוגנים יותרו, בהתאם לאישור הג"א ועפ"י הפרוטוקול הבא:
א. עבור חנויות 2% משטחן. (*)
ב. עבור משרדים 3% משטחם. (*)
ג. עבור שטח אחסנה 0.8% משטחו. (*)
* שטח המרחב המוגן לכל אחת מהפונקציות הנ"ל לא יפחת מ-10 מ².
ד. לאולמות או סופרמרקטים - 10 מ² עבור העובדים.

4. על הגגות תותר בניתם של מתקנים טכניים ומבני עזר כגון: מערכת מיזוג אויר, לרבות מיסתורים ארכיטקטוניים, חדרי-מכונות, חדרי-מעליות וכו'.
סה"כ שטח קומה זו לא יעלה על 25% משטח קומה טיפוסית.
קומה זו לא תחשב במנין הקומות המותר.

קני הבנין יהיו כדלקמן:

קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט.
קו בנין לשביל והמרווחים בין הבנינים - בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
בנית מרתפים בהתאם לתיקון מס' 20 לתכנית מתאר אשדוד.

ג. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גובה הבנינים וקווי הבנין.

ד. חומרי הגמר לחזיתות הבנינים יהיו עמידים כדוגמת פסיפס קרמי, אבן נסורה או כל חומר אחר שווה איכות, בתאום עם מהנדס העיר.

ה. תשריט חלוקה למגרשי בניה וחניה פרטית יוכן ע"י בעל הקרקע בהתאם לעקרונות תכנית הבינוי.
חלוקה זו ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע ואזורי הבניה המותרים.

11. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. היתרי בניה יוצאו על-פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול את פתרונות התנועה והחניה בתאום עם משרד התחבורה.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה לבניני המגורים עד לתחילת ביצוע המרכז המסחרי.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה על שטחו של הכביש (רח' הגדוד השביעי של הפלמ"ח) המיועד לביטול, עד אשר יבוצע במלואו הכביש החדש.

12. שטח לבניני ציבור

במגרש המיועד לבניני ציבור תותר הקמת גן ילדים, מעון יום או מרפאה.
גובה הבנין עד 2 ק' ושטח הבניה בכל קומה לא יעלה על 35% קווי הבנין:
קו קדמי - כמסומן בתשריט.
קו אחורי - 3 מ'.
קו בנין לשביל - 3 מ'.
קו בנין צדדי (גבול עם המגרש המסחרי) - בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

13. שטח ציבורי פתוח, ושביל להולכי-רגל

בשטחים אלו לא תותר כל בניה, למעט פיתוח גנני, משחקים וריהוט גן.

14. תשתיות

כל התשתיות: חשמל, מים, ביוב ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות במידת האפשר, בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.

15. חניה

א. לפני הוצאת היתרי בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול את פתרונות התנועה והחניה, בתאום עם משרד התחבורה.
ב. החניה תתוכנן בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה המאושר בתכנית מתאר אשדוד.
לשטחי המסחר הקיימים תחושב החניה לפי הדרישה בהיתרי הבניה שהוצאו לשטחים אלו.
ג. הכביש המסומן בתכנית לביטול (רח' הגדוד השביעי של הפלמ"ח) לא יבוטל בפועל ולא יסגר לתנועה, וכן לא יוצאו היתרי בניה על שטחו, עד אשר יבוצע במלואו הכביש החדש.
ד. במגרש חדש מס' 5 שיעודו שטח ציבורי פתוח, תרשם זיקת הנאה, למעבר כלי רכב לחניה, לטובת בעלי הדירות בבנין שמצפון למגרש זה.

16. איחוד וחלוקה

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטח הכלול בה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. בעת הפקדת התכנית יצורף לה לוח הקצאה הכולל טבלת איזון. תכנית מדידה לצרכי רישום תוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית.
החלוקה החדשה תרשם לפי סעי' 125 לחוק התכנון והבניה. בשטח החניה תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה.

17. הפקעות לצרכי ציבור

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

18. יחס התכנית לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 20/103/03/3.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות
אחרות, תקבענה הוראות תכנית זו.

19. ביצוע התכנית התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

20. היטל השבחה הועדה המקומית תהא רשאית לגבות היטל השבחה כחוק.

חתימת יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

פרלשטיין ושות'
ארכיטקטים ובוני ערים
ת"א, אחזקת בית 3, טל 5101191

חתימת המתכנן:

י. פרלשטיין ושות' אדרי' ובוני ערים. אדרי' אבי מאיר
דח' אחד העם 9 ת"א 65251, טל' 5101191-03 פקס: 5172742

1.3.92 , 17.12.91 , 10.12.91 , 30.11.91 , 14.11.91
7.9.92
להפקדה: 3.12.92

תאריך

(2) (ת. 35103033)