

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 9.5.91

משרד הפנים
מחלקת תכנון

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י א ש ד ו ד

ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת מ ס ' 3 / 03 / 103 / 30

ש י נ ו י ל ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת מ ס ' 3 / 03 / 103 / 20

תכנית מס' 3/03/103/30

91/11/11
[Signature]

3918
3/03/91

91/11/11
[Signature]

עיריית אשדוד
גדרה המקומית משנה-מליא
שיבתה זס' 41 מיום 1.10.90
ארה אח הבקשה ל...
2462 חלף 25 נוב 82
תכנית זו מס' 3/03/103/30
7.7.91
[Signature]

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה חס"ח-1985
אישור תכנית מס' 3/03/103/30
הועדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה
ביום 11/11/91 לקבוע את התנאים
[Signature]
הודעה על אישור תכנית מס' 3/03/103/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3918
26/3/92 מיום

מהות התכנית ועקרונות התכנון:

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ואזור משולב על חלקה מס' 65 בגוש 2462 המיועדת בתכנית בניין ערים מס' 20/103/03/3 לאזור מגורים בלבד. כמו כן שינוי בשימוש של חלק מחלקה מס' 54 (דרך ללא מוצא) לדרך וחנייה פרטיים.

האזור המשולב מיועד לבניית מבנה פרטי בן 3 קומות ושתי מרתפי חנייה, למטרות ציבור כגון: בית בגסט, חדרי לימוד "כולל", מקוה טהרה, גן ילדים, מעון ילדים, מרפאות ציבוריות (שיניים, ילדים וכ"ו), גמ"ח וכיו"ב ושטח מסחרי לחנויות (200 מ"ר).

אפיוני הבינוי הם:

- א. הפניית השכונה כלפי המרכז שהוא שטח פרטי פתוח, כמו כן הפניית חדרי המגורים, המטבחים והסוכות כלפי השטח הפתוח ויצירת אזורי משחק לילדים במרכז, המרוחק מהרחובות הסובבים.
- ב. יצירת חזית רחוב מבונה וקבלת רצף חזותי מכוון הרחובות.
- ג. תכנון של רחוב וחנייה פרטית שתשמש את השכונה.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 30/103/03/3

-
1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 30/103/03/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 20/103/03/3
 2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוץ בקנ"מ. 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. העמדת הבתים וצורתם, המסומנים בתשריט, הינם בגדר המלצה בלבד.
 3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
 4. שטח התכנית: 15.162 דונם
 5. גושים וחלקות: גוש: 2462 - חלקות מס' 65, 54 וחלק מחלקה 47.
 6. היונם: אבטליסמן ראיון
 7. בעלי הקרקע: אבטליסמן ראיון
 8. עורך התכנית: ב. איזנברג - ב. שרמן אדריכלות בע"מ
רח' יחזקאל 28 ת"א 62 595
טל: 03 546 0784 - פקס 03 546 5934
 9. יחס לתכניות הקודמות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת 30/103/03/3 כל הוראות תכנית מתאר אשדוד על שינוייה חלות על תחום תכנית זו. אם תתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתכניות הנזכרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
 10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ואזור משולב על חלקה מס' 65 בגוש 2462, ע"י שינוי בייעוד הקרקע וקביעת הנחיות לבנייה, כמו כן שינוי בשימוש של חלק מחלקות מס' 54 ו-47 (דרך ללא מוצא) לדרך וחנייה פרטיים.
 11. רשימת תכליות:
 - 11.1 "אזור מגורים מיוחד"
- ישמש לבניית בנייני דירות בני 4 - קומות על עמודים ו - 5 קומות על קרקע וחדרים על הגג בשטח של עד 25 מ"ר לדירות הגג.

1.1.1 - גגות המבנים :

גגות המבנים יהיו שטוחים אופקיים בלבד.

1.1.2 - חזית המבנים:

חזית המבנים תקרא החזית הפונה לגינה המרכזית.

1.1.3 - חצרות פרטיים:

חלוקת הקרקע והצמדתה לדירות קומת הקרקע תעשה לפי תכנית פתוח שתצורף לתכנית ההגשה.

1.1.4 - חניה:

בתחום שטח המגרש מתוכננות חניות ממס' 5 - מס' 34 כולל, בתחום שטח הדרך חניות ממס' 1 - מס' 4 כולל ו- ממס' 35 - מס' 82 כולל. הכל לפי תקן חניה שבתקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983.

2.11 - אזור משולב

האזור המשולב מיועד לבניית מבנה ציבורי ומסחרי בן 3 קומות 40% לקומה ושני מרתפי חנייה, למטרות ציבור כגון: בית כנסת, חדרי לימוד, "כולל", מקוה טהרה, גן ילדים, מעון ילדים, מרפאות ציבוריות (שיניים, ילדים, וכ"ו), גמ"ח וכיו"ב ושטח מסחרי לחנויות (200 מ"ר).

השטח המסחרי ימוקם בקומת קרקע, המבנה הפרטי למטרות ציבור ימוקם לצד השטח המסחרי ומעליהם. השטח המסחרי לא יופחת מאחוזי הבניה המותרים למבנה הנ"ל.

11.2.1 - חניה:

ימוקמו שני מרתפי חניה כאמור בסעיף 11.2, ובתחום המגרש חניות ממס' 83 - 86 כולל, לפי תקן חניה שבתקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983.

11.2.2 - גג המבנה:

גג המבנה יהיה שטוח, אופקי.

11.2.3 - חזית המבנה:

חזית המבנה תהיה החזית הפונה לרחוב שדרות יצחק הנשיא

3. 11 - טבלת שטחים והנחיות בניה.

קווי בניין	סה"כ % בניה	מס' קומות	% בניה בקומה	גודל מגרש בדונם	יעוד קרע	
מצב קיים						
מגורים	150 %	4 על		8.714		
חנית 5		עמודים				
צדדי 4	מירבי					
אחורי 5						
		-	-	6.448	דרך	
סה"כ שטח התכנית 15.162 דונם						
מצב מוצע						
מגורים	150%	4 ו/או 5		7.544		
מיוחד		על קרקע,				
		4 על ק.ע.				
אזור משולב	120%	3	40 %	1.170		
		-	-	6.448	דרך	
סה"כ שטח התכנית 15.162 דונם						

4. 11 - עיצוב ארכיטקטוני :

א. עיצוב החזיתות - כל חזיתות הבניינים תהיינה בגוונים בהירים, חומרי הגימור: פסיפס קרמי לבן, אבן נסורה או שוה איכות באישור מהנדס העיר. חומר הגימור יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות. ניתן יהיה לצפות את החזיתות בקטעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל החזית בגוון ו/או חומר אחר.

מעקות הגגות יהיו בנויים מפולסים ואחידים לכל אורכם, גובהם יהיה לפי התקן הישראלי.

מעקות ההסתרה למתקני מיזוג ו/או צנרת דודי שמש לפי אישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. גדרות - גובה מומלץ לגדר : 1.20 מ' חומרי הגימור בכל רחוב יהיו זהים ואחידים בכל אורכם.

ה. מערכת סולרית - תשולב בעיצוב הגג. (במבני מגורים).

ו. מסתורי כביסה - ישולבו בעיצוב הבניין. (במבני מגורים).

ז. מתקני עזר - לא תותר הצבת מיכלי גז מחוץ לתחומי של הבניין ו/או הגדרות הבנויים.

ח. מתקנים לאיסוף אשפה - ימוקמו במקומות שיקבעו לפי תכנית פתוח מפורטת ובאשור מחלקת תכנון.

ט. חניה - לפי תקן חניה שבתקנות התכנון והבניה
תשמ"ג 1983.
11.5 היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"פי תכנית בינוי שתאושר ע"י
הועדה המקומית.
מספר יחידות הדיור יהיה 87 יח', לפי התכניות
שבתוקף.

12. מערכות תשתית :

מערכות התשתית: מים וביוב תהיינה תת קרקעיות,
הנקוז יהיה לפי תכנית פתוח, התחברות לקיים
באישור מח' מהנדס העיר.
חשמל, התחברות לקיים באישור חברת החשמל.
תקשורת, התחברות לקיים באישור בזק.

13. זמן ביצוע :

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אשורה.

אטנליסמן ראיון

בעל הקרקע

16. חתימות :

אטנליסמן ראיון

היוזם

א. איזנברג
ב. שרמן
אדריכלות בע"מ

המתכנן

6.3.91

תאריך