

12.6.97

1-761

ועדה המקומית לתכנון ולבנייה
מחוז הדרום
מס' 1/125/03/3

הועדה המקומית לתכנון
נתקבל בתאריך
9.7.87

זוועדה המקומית משנה-מליאה
ישיבתה מס' 19 מיום 15.5.87

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

אשרה את הבקשה ל-16 ג'ג-16

תכנית מפורטת מס' 1/125/03/3

לפי תכנית זו מס' 1/125/03/3

י"ד הישיבה

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 1/125/03/3

שם התכנית:

התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ככל העניינים הנוגעים לתכנית נלתשריט גם יחד. הנספחים מס' 1 ו-2 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

התשריט:

גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

גבולות התכנית:

שטח התכנית: כ- 425 דונם.

שטח התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית. גוש: 2015 חלקות - 3 חלקי חלקות - 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 גוש 2016: חלקות - 1, 2, 4, 7, 8, 11, 15, חלקי חלקות - 1, 2, 9, 10, 12, 13 גוש 2017: חלקות 20, 21, 22, 23, 24, 25, חלקי חלקות 20, 21, 22, 26, 27 גוש 2018: חלקי חלקות 2.

תחולת התכנית:

היוזם: החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ.

היוזם:

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

בעלי הקרקע:

עורך התכנית: אדריכל י. רכטר - אדריכל עמית ג. הר, אדריכל ד. ליעד

עורך התכנית:

יחס לתכנית קודמת: תכנית זו מבטלת תכנית קודמת 125/03/3. הוראות תכנית המתאר החלות עליה תחום תכנית זו נשארות בתוקף.

יחס לתכנית קודמת:

מטרת התכנית: א. הגדלת מספר יחידות הדיור נ-568 ל-587. ב. שינויים בהוראות הבניה בחלוקת מגרשים ובקווי בנין. ג. ליעד שטחים למגרשי מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים מבני ציבור ומסחר מקומי. ד. לקבוע הנחיות לעיצוב רחובות ומבנים.

מטרת התכנית:

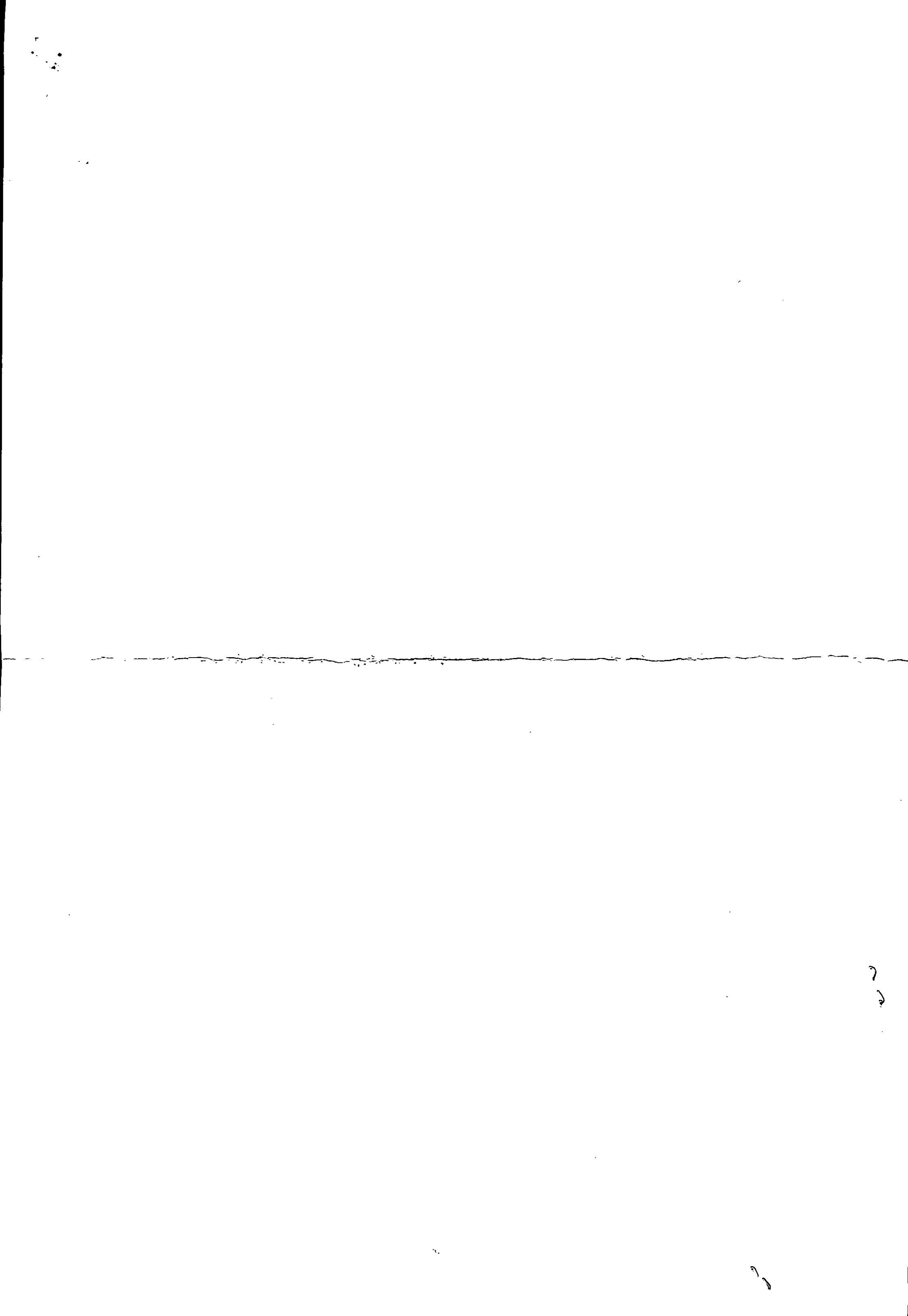
הוראות בניה לאזור מגורים א':

א. ראה טבלה מצורפת
ב. הנחיות בניה למבני מגורים חד-משפחתיים דו-משפחתיים וטוריים.

הנחיות מפורטות לסוגים השונים מצורפות, בזה בתשריט ק.מ. 1:1250 ובנספחים לתכנית המפורטת בק.מ. 1:500, 1:250 ואח'.

1. מספר הקומות לבנין יהיה לכל היותר שתי קומות, הגובה המירבי המותר 8,8 מ' מגובה פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה למגרש ועד לגובה הסופי של מעקה הגג העליון לרבות מתקנים ומסתורים למיניהם למעט ארובות עשן. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.

3
מס' 1/125/03/3



2. גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים כלכד) ולא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל לתקרת הקומה השניה.
3. מעקות הגגות יהיו בנויים, מפולסים ואחידים לכל אורכם. גובהם יהיה לפי התקן הישראלי ולא יגבהו מ-1.20 מ' (כולל מחקנים ומסתורים למיניהם, למעט המסתורים שבס' 5) וכמפורט בנספחים.
4. גובה מפלס עליון של פני ריצוף על תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש.
5. מעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנרת נדודי שמש לפי פרטים שבנספחים ובאישור מהנדס הועדה.
6. אחוזי הכניה שבטבלה המצורפת כוללים את כל השטחים המבונים ככל הקומות/ המפלסים כולל כל השטחים המקורים ולרבות: כליטות שמעל 30 ס"מ, חלקי תקרות הכולטות מהמבנה, מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים. למעט מקלט ששטחו עד 10,0 מ"ר ברוטו, מבנה החניה כמפורט בנספחים ומרתף.
7. תותר בנייה השטחים ליעודים הבאים אשר לא יכללו כ- % הכניה, ולא יחרגו מקוי הכנין (למעט החניה) ובכפוף להלן:
 - א. מקלט בשטח מירכי של 10 מ"ר ברוטו.
 - ב. מרתף כשטח מירכי של 12% משטח המגרש נטו.
 - ג. חניה כשטח מירכי של 20 מ"ר ברוטו לכל 1 מקום חניה. (כמפורט בנספח 2).
 - ד. מרפסות לא מקורות.
 - ה. פרגולה כמפורט בסעיף 19 להלן:שטחי בניה העולים על המפורט לעיל ילקחו בחישוב אחוזי הכניה כמפורט בטבלה.
8. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד. השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים. לא יותר רישומו כיחידה עצמאית נפרדת.
9. חומרי הכניה יהיו מסיביים: בלוקי בגיה, בטון וכד'. לא תותר בניה מחומרי: עץ, מתכת, אסבסט וכד'.
10. עיצוב החזיתות - כל חזיתות הכנינים תהיינה לכנות. חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים: טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס. חומר הציפוי יהיה זהה נאחיד בכל החזיתות. ניתן יהיה לצפות החזיתות בקטעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל חזית כגוון ו/או חומר אחר באישור מהנדס הועדה, ושיבוא לביטוי בבקשה להיתר.
11. מספר מקומות החניה לכל יחידת דיור יהיה לפי התקן כאשר מקום חניה אחד לפחות יהיה מקורה בנספחים. במגרשים מיוחדים מס' 501 איב'ג', 502 איב'ג', 503 איב'ג'ד' 504 אי ב' ג', 505 אי ב' ג' ד', 506 אי ב' ג' ד', תותר חניה טורית או משולבת במבנה בתחום קווי הכנין או בקוי בנין 0 קדמי או צדדי. באישור מהנדס הועדה. דלתות החניה תהיינה בהתאם לנספחים,

12. הגדרות כחזית/ות בניני המגורים ומבני החניה הפונים/ות לרחוב/ות תהיינה כנויות כלוקים או כטון, ותצופנה לטיח חלק ומיושר ומאחד מחומרי הגימור הכאים בלבד: טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס.
- חומר הגימור בכל רחוב יהיה זהה ואחיד לכל אורכו וכפוף לנספחים של המפורטת ולתכנית הבינוי בק.מ. 1:500 / 1:250 הכוללת פתוח שתאושר כועדה המקומית. צבע הגדר יהיה לבן, גובה הגדר יהיה 1.80 מ' במרכז קו חזית המגרש ויהיה אנפקי (לא מדורג) כבנספח. ביתן יהיה לחייב גדר כנ"ל בגבהים שכיך 1.20 מ' לכיך 2.20 מ', וזאת לצורך התאמת רצף הגדרות ברחוב לגובה אחיד של כ-1.80 מ' המתחייב משפועי המגרשים.
13. הגדר בין מגרשים גובלים תיבנה כך שציר מרכזיה יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגרש השכן יאפשר ביצוע הגדר. בין כל שני מגרשים שכניים חוקם גדר מפרידה כנויה כמפורט בסעיף 12 כאורך 10 מ' לפחות עד לכניסה כמפורט בנספח.
14. גובה גדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ' מצד המגרש הנמוך יותר, ולא יפחת מ-1 מ' מצד המגרש הגבוה פרט לקטע שעד לכניסה החייב להיות בגובה גדר החזית באותו מקום.
15. הפרשי הגובה בין המגרשים ייקבע עפ"י שיפועי הכבישים המיועדים וההפרשים המתחייבים משיפועים אלה בלבד, כמופיע בתשריט ובנספחים.
16. חוקם בשכונה אנטנה מרכזית לטלביזיה נלא תותר הקמת אנטנה על גג המכנה.
17. כל מערכות התשחית כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה חת קרקעיות.
18. נקודות איטוף הגיזום תקבענה כתכנית הבינוי והפתוח ק.מ. 1:500 / 1:250 שתאושר כועדה המקומית.
19. פרגולות: תותר הקמת פרגולה אחת בלבד למעץ מעובד כתחום קוי הכניך המותרים ביציאה מחדר מגורים לכיוון החצר נבחזית האחורית בלבד, כשטח מירכי של 15 מ"ר לפי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה לפוף לתיקון מתאר לענין זה.
20. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים לרחובות הגובלים פרט לכניסות המגדרות מהרחובות המשולבים כפוף לתכנית בינוי בק.מ. 1:250 הכוללת פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- הוראות בניה למגורים מיוחדים - מגרשים 1601, 1602, 1603
1. כמגרשים 1603-1602 המכנים יהיו מדורגים כ-3 קומות כמתואר בתשריט ובנספחים. כמגרש 1601 המכנים יהיו כנ"ל וכיניהם שטח מסחרי בקומה אחת ובגובה עד 6.6 מ' נטו כמפורט בתשריט ובנספח.

2. הגובה המירבי המותר למגורים המיוחדים 8,8 מ' מגובה פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה למגרש ועד לגובה סופי של מעקה הגג העליון לרכות מתקנים ומסתורים למיניהם על הגג למעט ארובות עשן כמתואר בנספחים. גובה מירבי של הבניין כולל הקומה שמתחת לכביש יהיה לא יותר מ- 12.0 מ'.
3. גגות המיבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד) נלא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל תקרת הקומה השלישית. תותר פתיחת פתח בתקרת הקומה השלישית לעלייה לגג.
4. מעקה הגג יהיה בנוי מפולס נאחיד לכל אורכו. גובהו לפי התקן הישראלי ולא יעלה על 1.20 מ' (כולל מתקנים ומסתורים למיניהם, למעט המסתורים שבס' 5) וכמפורט בנספחים.
5. מעקות הסתרה למתקני מזוג אויר או צנרת ודודי שמש יהיו לפי פרטים שבנספחים וכאישור מהנדס הועדה.
6. שחי הבניה המפורטים בטבלה המצורפת כוללים את כל השטחים המכונים בכל הקומות. השטחים המקורים הנוצרים עקב הקומות המדרגות (אשר נמצאים מתחת לרצפת הקומה המוסטת שמעליה כבנספח) לא יכללו בחישוב השטחים, אך יהיו, אסורים בסגירה כל שהיא. השטחים הלא מקורים הנוצרים עקב הדירוג בקומות (אשר נמצאים מעל גג הקומה שמתחתיה כבנספח), אסורים בקרוי ולא ילקחו בחישוב השטחים. שחי המקלטים הדרושים עפ"י התקן לא ילקחו בחישוב השטחים. לא תותר הקמת פרגולות, ולא תותר בניית מרתף. הדרוג בקומות יהיה 2,5 מ' כמסומן בתשריט.
7. חומרי הבניה יהיו מסיכיים: בלוקי בניה, בטון וכד' לא תותר בניה מחומרי: עץ, מתכת, אסבסט וכד'.
8. עיצוב החזיתות:
כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - טיח חלק נמינשר מאחד מחומרי הגימור הבאים בלבד: טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס. חומר הציפוי יהיה זהה נאחיד בכל החזיתות. ניתן יהיה לצפות את החזיתות בקטעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל חזית בגוון ו/או חומר אחר באישור מהנדס העיר נשיבוא לביטויו במפרט הבקשה להיתר.
9. מספר מקומות החניה יהיו לפי התקן, וירנכזו במקום מקורה כמסומן בתשריט ובנספחים.
10. כל קירות הפיתוח והגדרות יהיו בנויים בלוקים ו/או בטון ויצופו כטיח חלק ומיושר ומאחד מחומרי הגימור הבאים בלבד: טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס. חומר הגימור בכל המגרשים (1601, 1602, 1603), יהיה אחיד וכפוף לתשריט לנספחים של המפורט ולתכנית הבינוי בק.מ. 1:500 הכוללת פיתוח שתאושר כועדה המקומית. צבע הקירות והגדרות יהיה לבן.

11. אופן הבינוי: הקוים המסמנים את כינוי המגורים המיוחדים מציינים את מגמות ואופי הבינוי בלבד. הועדה המקומית ושאיית לאשר יקלות למגמות אלה כתנאי שימרו קני הבנין מסי יחידות הדלור המותרות לכל מגרש, מספר הקומות, החתר האופייני וצורתם העקרונית של המבנים.
12. למגרשים 1601 1602 1603 אנוקס אנטנה מרכזית אחת לטלביזיה לכל מבנה ומיקומה ייקבע בתכנית כינוי לשביעת רצון מהנדס הועדה.
13. כל מערכות התשתית כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
14. בניה בכל מגרש תחייב את בעל היתר לפתח על השכוננו כד בכד עם הקמת הבנין את קטעי דרכי הגישה נהחניה שבתחומי כל אחד מהמגרשים וכמסומן בתשריט. אין האמור גורע בסמכויותיה של העיריה לבצע בעצמה או מטעמה עבודות סלילת הדרכים.
15. פיבוי אשפה: בהתאם למקובל על העיריה ונהחיות מהנדס הועדה.
16. לגבי המעברים להולכי רגל מס I נ- II בתחנת המגרש מס' 1601 כמסומן בתשריט תרשם הערת אזהרה בלשכת רשנם המקרקעין וייהתם הסכם עם בעל הקרקע המבטיח זיקת הנאה ומעבר לציבור.
- לעיריה או למי מטעמה תהיה זכות להכנס למקרקעין (מגרש 1601) לצורך כיצוע המעברים הנ"ל (כין כארעיים נכין לקבנעים).
17. שטחים ציבוריים
השטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עירית אשדוד או יירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.
18. דרכים
הדרכים כמסומן בתשריט תרשמנת על שם עירית אשדוד.
19. ביקנז
הביקנז בכל מגרש בחלקו הקדמי יהיה לכינון הרחנכ או לשטח ציבורי שאינו מיועד לכניה. ביקנז יחרת המגרש ייפתח בתחומי המגרש עצמו. ככל מקרה לא יהיה כל ביקנז למגרשים שכנים.
20. שלבי ביצוע התכניה
התכניה תכוצע בשני שלבים שלב א' תוך 5 שנים ושלב ב' תוך 10 שנים.

טבלת הוראות בנייה

אזור	צנע	בשורת	מגיש	מינימלי כמזכיר	רוחב חזית	מספר קומות	מספר יחידות למגורים	מספר יחידות למגורים	אחוזי בנייה מכסימליים מותרים בקומה שהיית	קני בניין	דרישות מיוחדות והערות
אזורים א'	כתום	כתום	חד משפחתיים 450	16	עד 2 קומות קוטג' או במפעלסים	משפחתיים (חד) משפחתיים (דו יח')	45 27		קדמי - 5 מ' אחורי - 7 מ' או 8 מ' צדדים - 4 מ' או 3 מ' הכל כפוף למסומן בשורת	ראה הערות מס' 2,3,5,7, בעמוד 7 -ראה הוראות הבנייה ובמיוחד לענין החניה -חניה בקו בנין קדמי וצדדי -0- כבנספחים כייסודי קרקע מכסימלי לא יעלה עד 27% בתוספת מקלט וחניה המפורט בטעי' 10 ב' 6.	
מגורים א'	כתום עם קווקונ כתום באלכסון	כתום עם קווקונ כתום באלכסון	780 טוריזים ממ' יח' לפי משורת	24 ל-2 היחידות	עד 2 קומות קוטג' או במפעלסים	2 יח' (דו משפחתי)	50 35		קדמי - 5 מ' אחורי - 7 מ' או 8 מ' במסומן בשורת	ראה הערות מס' 1,3,4, בעמ' 7 - הגייה בקו בנין הקדמי -0- ומשני צידי קו החלוקה המפרד בין יח' היחידות. כייסודי קרקע מכסימלי לא יעלה על 35%. בתוספת מקלט וחניה המפורט בטעי' 10 ב' 6. - ראה הערות מס' 1,3,5, בעמ' 7. כייסודי קרקע מכסימלי לא יעלה על 35% בתוספת מקלט וחניה המפורט בטעי' 10 ב' 6.	
מגורים מיוחדים	כתום מוחתם כחום כהה	כתום מוחתם כחום כהה		6 ליחידה פנימית 9 ליחידה חיצונית (לכל יחידה)	עד 2 קומות קוטג' או במפעלסים	36-1601 יח' 18-1602 יח' 18-1603 יח'			קדמי - 5 מ' אחורי - 7 מ' או 8 מ' צדדי - 3 מ' במסומן בשורת	שטח כל יחידה יהיה 130 מי"ר בממוצע. במגורים 601 חזרה חזית מסחרית. בשטח מכסימלי של 250 מי"ר. גג השטח המסחרי ירוצף וייגונן ע"י היזם ועל חשבונו. בכל קומה בכל גוש ייבנו רק 6 יחידות דיור.	
מסחר מקומי	אפור מוחתם אפור כהה	אפור מוחתם אפור כהה		2 קומות גובה מכסימלי 7.0 מ'	3 כלכל		40 20		קדמי - 5 מ' אחורי - 7 מ' או 8 מ' צדדי - 3 מ' במסומן בשורת		
מגורים ציבורי	כתום מוחתם	כתום מוחתם		לפי המשורת	עד 3 קומות				קדמי - 5 מ' אחורי - 7 מ' או 8 מ' צדדי - 3 מ' במסומן בשורת		
מגורים ציבורי	כתום מוחתם חום כהה	כתום מוחתם חום כהה		לפי המשורת	עד 3 קומות				קדמי - 5 מ' אחורי - 7 מ' או 8 מ' צדדי - 3 מ' במסומן בשורת	פרוט המגורים למבני הציבור ייעשה בתכנון בנין מפורטות לשכיעות רצון מהנדס הנועה - ראה הערה מס' 6 בעמ' 7	

1. ניתן יהיה להפוך את המגרשים לבתים הטוריים למגרשים דו משפחתיים כאישור הועדה המקומית.
2. בעלי מגרשים חד משפחתיים גובלים יוכלו להגיש תכנית משותפת החתומה על ידם ובה לקבוע את קו הבנין ביניהם 0 ואז קו הבנין הצדדי השני יהיה 5 מ'.
3. קוי בנין וגבולות המגרש יהיו כמסומן בטבלה אלא אם סומן אחרת בתשריט ככל מקרה התשריט מחייב.
4. כבתים דו משפחתיים וטוריים תוגש תכנית משותפת של חזיתות כאופי אחיד, תכנון משותף וחתום ע"י שני בעלי המגרשים.
5. לצמדי המגרשים (501, 504) (502, 503) (505, 506). תוגש לכל צמד תכנית משותפת של חזיתות עם אופי אחיד לכוון הכבישים החיצוניים של השכונה, כביש L וכביש מס' 1.
6. רוחב מינימלי של מגרש רגולרי בודד יהיה 16 מ' ואילו רוחב מינימלי של מגרשים כודדים לא רגולריים יהיה כמסומן בתשריט.
7. היתר בניה לבניני ציבור יינתן רק לאחר שתאושר תכנית בינוי בועדה המקומית.
8. הועדה המקומית תהיה רשאית על פי בקשת מינהל מקרקעי ישראל לאשר תוספת יחידת מגורים אחת למגרש חד משפחתי בעל שטח מעל 720 מ"ר, (מגרש כזה יקבל זכויות של מגרש דו משפחתי).

יעקב דנטר, מנהל
רח' ארלוזורוב 150 ת"א, טל. 249115

חתימת המתכנן

תאריך

חתימת היזם

תאריך

משרד הפנים

חוק התכנון והכנייה תשכ"ה 1965
מחוז הדרום

מרחב הכינון טקסטי 2/א
הכנייה 1/א
הוכחה המהווה/משהה נכת 359
כישוריה כפי 29/9/86
מיים 195
החליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעי
סגן מנהל לתכנון

[Handwritten signature]

משרד הפנים

חוק התכנון והכנייה תשכ"ה 1965
מחוז הדרום

מרחב הכינון טקסטי 2/א
הכנייה 1/א
הוכחה המהווה/משהה נכת 150
כישוריה כפי 19/10/86
מיים 195
החליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעי
סגן מנהל לתכנון

[Handwritten signature]

מרחב הכינון טקסטי 2/א
הכנייה 1/א
הוכחה המהווה/משהה נכת 150
כישוריה כפי 19/10/86
מיים 195
החליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעי
סגן מנהל לתכנון

מרחב הכינון טקסטי 2/א
הכנייה 1/א
הוכחה המהווה/משהה נכת 359
כישוריה כפי 29/9/86
מיים 195
החליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעי
סגן מנהל לתכנון