

נספח ה'

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת השעה) תש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 196/מ/3

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 40/101/02/3

רובע ט"ו אשדוד

מישרד הפנים כחוק הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
המקדמה המניחה מס' 196/מ/3
הועדה לבניה למגורים נכס 86
החליטה ביום 29/10/94 להפקיד את התכנית
מנהל פיקוד התכנון
מנהל פיקוד הבניה

מישרד הפנים כחוק הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
המקדמה המניחה מס' 196/מ/3
הועדה לבניה למגורים נכס 86
החליטה ביום 29/10/94 להפקיד את התכנית
מנהל פיקוד הבניה
מנהל פיקוד התכנון

25/9/45

מבוא לתכנית מס' 196/במ/3

התכנית המוצעת כוללת את יתרת השטחים ברובע ט"ו כ-453.6 דונם ו-1942 יח"ד.

התכנית כוללת כ-129 יחידות בנה ביתך בהמשך לבנה ביתך הקיים ואזור מגורים מיוחד. באזור זה תפותח בניה משני סוגים:

האחת בניה מדורגת בגובה 3 קומות מסביב לחצרות עם מבנים גבוהים יותר של 7 קומות על עמודים בקצות המבנן. הדופן המזרחית של המבנים האלו בנויה כקיר עירוני המשכי כדי ליצור חזות אורבנית לכביש הבין רובעי עם דגשים של 17 קומות.

השני מתוכנן לאורך כביש א כיחידות הבנויות מבסיס של 2 קומות כאשר בקומה הראשונה מסחר ובקומה השניה דירות. מעליו 2 מגדלים בגובה של 7 קומות נוספות.

כביש א מתוכנן בצורה דומה בצידו השני (רובע 17) כדי להפכו לרחוב עירוני המוביל לככר שפת הים.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מס' 196/במ/3
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 40/101/02/3
רובע ט"ו אשדוד

=====

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 196/במ/3 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 40/101/02/3.
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
(א) 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
(ב) תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
(ג) נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן נספח בינוי).
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: כ- 453.6 דונם.
5. ה מקום: מחוז: הדרום.
הנפה: אשקלון.
המקום: אשדוד.
גוש 2003: חלקות: 10 חלקי חלקות: 17,16,11,9,5
גוש 2004: חלקות: 27,24,23,22,21
חלקי חלקות: 28,26,25,20,19,18,17
גוש 2015: חלקות: 9,3 חלקי חלקות: 10,8,7,1
גוש 2016: חלקות: 8 חלקי חלקות: 19,15,12,10,9,7
6. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד.
7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
8. עורך התכנית: אדריכל יעקב רכטר, אדריכל עמית גד הלר .
9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ברובע ט"ו ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. היחס של התכנית לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומבטלת את תכנית מתאר מס' 40/101/02/3 בשטחים הכלולים בגבולות התכנית.

11. תכליות ושימושים:

11(א) אזור מגורים א' חד משפחתיים

באזור זה ייבנו בתים צמודי קרקע חד משפחתיים על מגרשים בגודל מינימלי של 450 מ"ר כ"א. בכל מגרש מותר יהיה לבנות לשימוש עיקרי 27% משטח המגרש בקומה ולא יותר מ 45% בסה"כ לשימוש עיקרי מעל הקרקע ו 12% כמרתף מתחת לקרקע - כשימוש עיקרי. ניתן יהיה לבנות מקלט וחניה כשטחי שרות. רוחב חזית מינימלי יהיה 16 מ'.

תותר בניה השטחים לשימושים הבאים אשר יהיו שטחי שרות ולא יחרגו מקוי הבנין (למעט החניה) ובכפוף להלן:
א. מקלט בשטח מירבי של 10 מ"ר.
ב. חניה בשטח מירבי של 20 מ"ר.

11(ב) אזור מגורים א' חד משפחתיים עם קיר משותף

באזור זה ייבנו צמודי קרקע חד משפחתיים עם קיר משותף על מגרשים בגודל מינימלי של 650 מ"ר (לכל צמד) ובכל מגרש מותר יהיה לבנות לשימוש עיקרי 35% משטח המגרש בקומה ולא יותר מ 50% בסה"כ לשימוש עיקרי מעל הקרקע ו-12% כמרתף מתחת לקרקע - כשימוש עיקרי. ניתן יהיה לבנות מקלט וחניה עשטחי שרות. רוחב חזית מינימלי לכל צמד 24 מ'.

תותר בניה השטחים לשימושים הבאים אשר יהיו שטחי שרות ולא יחרגו מקוי הבנין (למעט החניה) ובכפוף להלן:
א. מקלט בשטח מירבי של 10 מ"ר.
ב. חניה בשטח מירבי של 20 מ"ר.

11(ג) אזור מגורים מיוחד

במגרשים מס' 1,2,4,5,6,8,9 ייבנו מבני מגורים בגבהים שבין 3 קומות על הקרקע ל 17 קומות.
במגרשים מס' 2,4,6,8,9 תותר חניה תת קרקעית כשטחי שרות.
במגרשים מס' 1-9 בבנינים שגובהם מעל 3 קומות תותר בניית מרתף לשרותים טכניים ואחסון כשטחי שרות.

11(ד) אזור מגורים מיוחד הכולל חזית מסחרית

במגרשים מס' 3,7,11,12,13,14,15,16,17 ייבנו מבני מגורים בגבהים שבין 3 קומות ועד 9 קומות.
בקומת הקרקע ייכללו מסחר כשימוש עיקרי ושטחי שרות.
מתחת לבנינים בגובה שמ-7 קומות ומעלה תותר בניית מרתף למתקנים טכניים ואחסון כשטחי שרות בקונסור הבנין.

בסעיפים 11 ג', 11 ד' ו-11 ה' קומות העמודים, השטחים הטכניים הן למסחר והן למגורים, כולל הכניסות למגורים, והמרתפים ייחשבו כשטחי שרות.

במגרשים 1-9 ו- 11-17 תבנה דירות בשטח עיקרי ממוצע של 105 מ"ר ועוד כ 30 מ"ר במוצע למטרות שרות.
שטחן של שליש מן הדירות יהיה 80 מ"ר לשימוש עיקרי ועוד 25 מ"ר שטחי שרות לשימושים - כמפורט בסעיפים 11 ג' ו-11 ד'.

11(ה) אזור מגורים מיוחד - דיור מוגן

במגרש מס' 10 ייבנה מבנה לדיור מוגן. המבנה יהיה בן 3-8 קומות. בסה"כ תבננה 120 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליחידה שלא יעלה על 50 מ"ר ועוד 15 מ"ר בממוצע לכל יח"ד למטרות שרות בקומת הקרקע ובמרתפים אשר יכללו מתקנים טכניים ושטחי אחסון.

11(ו) אזור מלונאות

לאזור זה תוכן תכנית מפורטת נפרדת עבורו שתוגש לאישור הועדה המחוזית.

11(ז) שטח ציבורי פתוח

בו יותר פיתוח, שבילים להולכי רגל, מעבר קוי תשתית, מתקני משחקים וספורט וכו' - לא תותר כל בניה.

11(ח) שטח לדרכים

תותר העברת דרכים ותשתיות בלבד.

11(ט) שטח לבניני ציבור

תותר בנית בניני ציבור בלבד כגון: גני ילדים, בתי ספר, מעונות, מועדוני נוער, מקואות, בתי כנסת וכו'.

11(י) דרך משולבת

דרך המשמשת לתנועת הולכי רגל ורכב בו זמנית ועליה תאסר כל בניה, פרט למעבר תשתיות ופיתוח.

12. הנחיות בניה

12(א) אזור מגורים א' חד משפחתי וחד משפחתי עם קיר משותף

1. 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 למינהם למעט ארובות עשן. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים. גובה כל המגרש יסומן בתכנית בינוי. גובה זה - "המפלס הקובע במגרש" יהיה הגובה בו יהיה מפלס הגינה האחרוית ביציאה אליה מן המבנה.

2. גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד) ולא תותר בנית 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 מתקנים ומסתורים למינהם, למעט המסתורים שבס' 5) וכמפורט בנספחים.

4. גובה מפלס עליון של פני ריצוף על גג 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 דודי שמש לפי פרטים שבנספחים שיוכנו ובאישור מהנדס הועדה.

6. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד, לא יותר רישומו כיחידה עצמאית.
7. חומרי הבניה יהיו מסיביים: בלוקי בניה, בטון וכדו'.
לא תותר בניה מחומרים: עץ, מתכת, אסבסט וכדו'.
8. עיצוב החזיתות - כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות.
חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים:
טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס.
חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד 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.
9. מספר מקומות החניה לכל יחידת דיור יהיה לפי התקן כאשר מקום חניה אחד לפחות יהיה מקורה. תותר חניה טורית או משולבת במבנה בתחום קווי הבנין או בקווי בנין קדמי וצדדי, 0.0 מ' באישור מהנדס הועדה.
10. הגדרות בחזית/ות בניני המגורים ומבני החניה הפונים/ות לרחוב/ות תהיינה בנויות בלוקים או בטון, ותצופנה בטיח חלק ומיושר ומאחד מחומרי הגימור הבאים בלבד: טיח אקרילי, קרמיקה פסיפס. חומר הגימור בכל רחוב יהיה זהה ואחיד לכל אורכו וכפוף לתכנית הבינוי העיצוב והפיתוח. צבע הגדר יהיה לבן, גובה הגדר יהיה 1.80 מ' במרכז קו חזית המגרש ויהיה אופקי (לא מדורג) כבנספח ניתן יהיה לחייב גדר כנ"ל בגבהים שבין 1.20 מ' לבין 2.20 מ' וזאת לצורך התאמת רצף הגדרות ברחוב לגובה אחיד של כ- 1.80 מ' המתחייב משפועי המגרשים.
11. הגדר בין מגרשים גובלים תבנה כך שציר מרכזיה יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגרש השכן יאפשר ביצוי הגדר. בין כל שני מגרשים שכניים תוקם גדר מפרידה בנויה כמפורט בסעיף 12 באורך 10 מ' לפחות עד לכניסה כמפורט בנספח
12. גובה גדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ' מצד המגרש הנמוך יותר, ולא יפחת מ-1 מ' מצד המגרש הגבוה פרט לקטע שעז לכניסה החייב להיות בגובה גדר החזית באותו מקום.

/...

13. הפרשי הגובה בין המגרשים ייקבע עפ"י שיפועי הכבישים המיועדים וההפרשים המתחייבים משיפועים אלה בלבד.

14. תוקם בשכונה אנטנה מרכזית לטלביזיה ולא תותר הקמת אנטנה על גג המבנה.

15. כל מערכות התשתית כגון: חשמל תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

16. נקודות איסוף הגיזום תקבענה בתכנית הבינוי העיצוב והפיתוח.

17. פרגולות: - תותר הקמת פרגולה אחת בלבד מעץ מעובד בתחום קוי הבנין המותרים ביציאה מחדר מגורים לכיוון החצר ובחזית האחורית בלבד, בשטח מירבי של 15 מ"ר לפי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה.

18. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים למעט הכניסות לכיוון הרחובות המשולבים עפ"י תכנית הבינוי העיצוב והפיתוח.

12 (ב) הנחיות בניה למגורים מיוחדים בסעיף 11ג', 11ד', 11ה'

הקיום המסמנים את הבינוי בתשריט הבינוי מציינים את מגמות ואופי הבינוי.

גגות המבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד).

מעקה הגג יהיה בנוי מפולס אופקית ואחיד לכל אורכו.

בבתים בני 5, 7, 7 מעל 2, 8 ע"ע 11 ו-17 קומות, הקומה העליונה תיסוג 5 מ' מקו החזית לכיוון הכבישים הגובלים כמסומן בנספח הבינוי המנחה.

מעקות הסתרה למתקני מזוג אויר או צנרת ודודי שמש יהיו לפי פרטים שיופיעו ובאישור מהנדס הועדה בעת הבקשה להיתר.

כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות.

חמרי הציפוי-טיח חלק ומיושר בגמר "סטוקו" ואבן חול נסורה בגוון צהבהב.

חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות של אותו המבנה. ניתן לתת גוונים במעקות או באלמנטים בודדים יחודיים במבנה באישור מהנדס העיר ובתנאי שלא יעלה על 15% משטח החזיתות. כל קירות הפיתוח והגדרות יהיו בנויים בלוקים ו/או בטון ויצופו באבן חול נסורה בגוון צהבהב תואם לחומר גמר המבנה. חומר הגימור בכל המגרשים יהיה אחיד עפ"י תכנית זו על נספחיה ובכפוף לתכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 אשר תוגש לכל מתחם במסגרת הבקשה למתן היתרי בניה.

חומרי הבניה יהיו מסיביים: בלוקי בניה, בטון וכדו' לא תותר בניה מחומרי: עץ, מתכת, אסבסט וכדו'.

לכל בלוק עירוני תוקם לכל היותר אנטנה מרכזית אחת ומיקומה ייקבע בתכנית בינוי לשביעות רצון מהנדס העיר.

כל מערכות התשתית כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

13. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח.

ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה..

14. חנייה

בכל שטח התכנית החניה תהיה בתחומי המגרשים ועל פי תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.

זיקת הנאה .15

בצמדי המגרשים 1-2, 3-4, 5-6, 7-8, 13-14, 15-16, 16-17, תנתן זכות מעבר לרכב של הדיירים באותם מגרשים ולהולכי רגל בשטחים המיועדים לכך עפ"י המסומן בתשריט.
דרך מגרשים 1,3 ו-4, 5 ו-6, 7 ו-8,9 תנתן זכות המעבר להולכי רגל בשטחים המיועדים לכך עפ"י המסומן בתשריט. זכות המעבר במגרשים המצויינים לעיל תעוגן בהתאם לתכנית זו או עפ"י היתר הבניה ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין.

חלוקה ורישום .16

חלוקת המגרשים עפ"י המסומן בתשריט תעשה ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

איחוד וחלוקה .17

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט נתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

הנחיות לתשתית .18

כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.

ח ש מ ל (1)19

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר.
איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -

1.1(19) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו.או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

2.1(19) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3.1(19) קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לספל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

19(2) תקשורת

תכניות התקשורת, סלפון וכו', יאושרו ע"י בזק ומהנדס העיר.

19(3) ניקוז

תכנית הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתאום עם אגוד ערים לאיכות הסביבה.

19(4) ביוב

תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני החיבור.

20. תוקף התכנית

סיום עבודות יציאת היסודות עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות בתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה ייפקע תוקפה כולה או מקצתה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.

21. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

22. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית כאמור בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

חתימת המתכנן: /
יעקב זכטר - יענון דבטר, אדריכלים
רח' ארלוזורוב 150, ת"א 62098
טל. 5249111 פקס. 5224123

תאריך:

גבי פארן
מנהל עיריית אשדוד

חתימת היזם:

תאריך: