

מרחב תכנון מקומי - אשדוד .

מחוז	-	הדרום .
נפה	-	אשקלון .
מקום	-	אשדוד .

תכנית מפורטת מס' 26/106/03/3

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס'

24/106/03/3 , ומס' 106/03/3 .

עפ"י תקנות התכנון והבניה

(חישוב שמחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים)

התשנ"ב 1992 .

שכונת - מגורים , 148 יח"ד ,

חב' "רסקו" - רובע ה' - אשדוד .

יזום התכנית - חב' "רסקו" - בע"מ - רח' הר סיני 1, תל - אביב.

טל. 03-5601985.

בעל הקרקע - חב' "רסקו" - בע"מ - רח' הר סיני 1, תל - אביב.

טל. 03-5601985.

המתכננים - שמעון ורוני מרגולין- ארכיטקטים, רח' בר- גיורא 21, תל- אביב.

טל. 03-5284550 , פקס-03-5280858.

יועץ תנועה - דויד מרגלית - הנדסה ותכנון תחבורה , רח' בן- יהודה 7 , ירושלים.

טל. 02-247624/5 , פקס-02-257095.

מבוא - עקרונות התכנון

עפ"י המצב הסטטוטורי הקיים היה השטח מיועד להקמת 4 מבנים גבוהים (איזור מגורים מיוחד) במגרש 47, ושכונה נוספת של בנינים בצפיפות בינונית (איזור מגורים ג') במגרש 20.

עקב המיקום המרכזי של השכונה בצומת הרחובות שד' ירושלים ורח' בני ברית, המהווים צירים עירוניים מרכזיים באשדוד, נעשה נסיון לשוות לבינוי צורה ה"חובקת" את הצומת ומתייחסת אליה ולא לקטוע את הבנוי באופן חד במעבר מהבניה הגבוהה לבניה הבינונית.

ע"י ביטול אחד המבנים הגבוהים המאושרים והרחבת איזור מגורים ג' לתוך חלקה 47 קיבלנו רצף של הבניה הבינונית, בצורת האות ד' המהווה חטיבה בינויית רציפה.

הבנינים באיזור מגורים ג' אופינו כמבנים בעלי ייחוד ארכיטקטוני, המכילים יחידות קוטג' צמודות קרקע, ויחידות קוטג' צמודות גג, לקבלת שכונה בעלת צביון ייחודי וזפוזי מגורים בסטנדרט גבוה.

גם בבניה הגבוהה הושם דגש על איפיון הדירות ברמה גבוהה ובהפניה האופטימלית.

הנגישות לחניה ולרכב שירות מהרח' הפנימי (רח' אליאשווילי), נגישות להולכי רגל והפניות ויזואליות לרח' בני ברית ושד' ירושלים.

חניות בתחום המגרשים כולל חניות לנכים ועפ"י תקן החניה הארצי ואישור מח' כבישים בעירית אשדוד.

עיצוב הגישה למגרשים באיזור מגורים ג' באמצעות דרך משולבת בעדיפות להולכי הרגל ותוך מתן דגש על העיצוב הסביבתי.

פרק 1 - כללי

1.1 השם והתחולה

תכנית זו (להלן "התכנית") נקראת "תכנית מפורטת מס' 26/106/03/3 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 106/03/3 ומס' 24/106/03/3" עפ"י תקנות התכנון והבניה, (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. "התכנית" חלה על אותן קרקעות הכלולות בשטח המוגבל בקו כחול בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד מ"התכנית".

1.2 המקום

מחוז - הדרום.

נפה - אשקלון.

עיר - אשדוד.

גושים - 2073, 2071.

מגרשים - 20, 47.

1.3 גבולות "התכנית"

כמותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף בקנה מידה 1:500.

מצפון - שטח למוסדות ציבור במגרשים 81, 82 ו-99, ושכונת מגורים במגרש 51.

ממערב - שכונת מגורים קימת במגרש 44 ומועדון נוער קים במגרש 83.

בחלק הצפוני מגרש 81.

מזרח - ציר שדי ירושלים.

ממזרח - שטח ציבורי פתוח, מגרש 112.

1.4 שטח "התכנית"

שטח "התכנית" הוא כ- 31,000 מ².

1.12 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים שיועדו עפ"י תוכנית זאת לצורכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ללא תמורה על שם הרשות המקומית, עפ"י פרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק.

1.13 נספח "התכנית"

* בנספח בינוי ופיתוח, בקנה מידה 1:250, מופיעות המגמות הכלליות של תכנון הבינוי והפיתוח לשכונה. תכניות הפיתוח המפורטות יתוכננו בהתאם למגמות אלה. קוי המיתאר של הבנינים בנספח הבינוי והפיתוח אינם מחייבים אלא מהווים קוים עקרוניים בלבד. * קוי הבנין המחייבים מופיעים בתשריט התכנית בקנה מידה 1:500.

1.14 חלוקה ורישום המיגרשים

חלוקה ורישום יבוצע עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.15 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.

1.16 שלבי ביצוע התכנית

ביצוע התכנית יהיה תוך עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית. ניתן יהיה לחלק את הבניה למס' שלבים, כל שלב יובא לידי סיום להנחת דעת מהנדס העיר.

1.5 מטרת "התכנית"

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

1.6 יחס "התכנית" - לתכניות קודמות

"התכנית" מהווה שינוי לתכניות מאושרות מס' 106/03/3 ומס' 24/106/03/3.

תכנית-מתאר מקומית ברת תוקף של העיר אשדוד על עדכוניה ותכניות בנין עיר מפורטות ברות תוקף החלות על שטח "התכנית" (כולל תכנית מפורטת מס' 106/03/3) ישארו בתוקפן רק אם אין סתירה בינן לבין הוראות "התכנית".
בכל מיקרה של סתירה או אי התאמה בין ההוראות הקימות עפ"י תכניות קימות ברות תוקף לבין הוראות תכנית זו, (ה"תכנית"), יחיבו הוראות ה"תכנית".

1.7 בעל הקרקע

חב' "רסקו" בע"מ. רח' הר סיני 1, תל - אביב. טל. 03-5601985.

1.8 היוזם

חב' "רסקו" בע"מ. רח' הר סיני 1, תל - אביב. טל. 03-5601985.

1.9 המתכננים

שמעון ורוני מרגולין - ארכיטקטים.

רח' בר-גיורא 21, תל-אביב. 64336.

טל: 03/5284550. פקס: 03/5280858.

1.10 יועץ תנועה

דויד מרגלית - הנדסה ותכנון תחבורה, רח' בן-יהודה 7, ירושלים.

טל. 02-247624/5, פקס-02-257095.

1.11 מסמכי "התכנית"

"התכנית" כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות "התכנית"),
גליון אחד של תשריט "התכנית" ערוך בקנה מידה 1=500 המהווה חלק בלתי נפרד מ"התכנית",
וגליון אחד של נספח בינוי ופיתוח בקנה מידה 1=250 שהינו בגדר המלצה ואינו מחייב.

פרק 2 - רשימת תכליות לאזורי יעוד - קרקע.

2.1 איזור מגורים מיוחד.

השטח לאיזור מגורים מיוחד מחולק לשלושה מגרשים, בכל מגרש יהיה בנין אחד, בסה"כ שלושה בנינים למגורים (מס' המגרשים - מ-1-3), בני 8 קומות (מעל קומת קרקע). בכל בנין 28 יח"ד, ובסה"כ - 84 יח"ד.

2-1-1 - זכויות הבניה -

בסה"כ 84 יח"ד בשטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - עד 150%.

ועוד 35% מהני"ל שטחי שרות, לפי תקנה 9. (ללא מרתפים).

קווי בנין לפי המסומן בתשריט וכמצוין בפרק 4 - טבלת זכויות בניה והוראות באיזורי המגורים.

2-1-2 - תותר בנית דירות קוטגי (דו-קומתי) בקומת הקרקע וקומה א' עם חיבור במדרגות פנימיות והצמדת חצרות פרטיות.

2-1-3 - תותר בנית דירות קוטגי (דו-קומתי) בקומת השביעית והקומה השמינית עם חיבור במדרגות פנימיות והצמדת מרפסות פתוחות פרטיות וגגות פרטיים.

2-1-4 - מדרגות, לובי, חדר עגלות ואופניים, חדר משאבות ומיכל מים, חדרי למערכות הנדסיות הדרושות, חדר עגלות אשפה, מחסנים לדירי הבית וכו'.

הני"ל יכללו באחוזי הבניה המותרים לשטחי שרות (לפי סעיף 2-1-1).

2-1-5 - חניות יתוכננו בשטח המיגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי.

2-1-6 - דודי המים של דודי-השמש וקולטי השמש יהיו מוסתרים להנחת זעתו של מהנדס העיר.

2.2 איזור מגורים ג' .

איזור מגורים ג' מתחלק לשני מיבנים המסומנים בתשריט התכנית , (סיפרה בתוך ריבוע) ,
בכל מיבן 8 מיגרשים, ובסה"כ 16 מיגרשים הממוספרים בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח ג-16 ,
בכל מגרש בנין בן 4 קומות , 4 יח"ד בבנין , ובסה"כ - 64 יח"ד.

2-2-1 - זכויות הבניה -

לכל בנין - 4 יח"ד .

בכל מיבן 32 יח"ד בשטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - עד 70%.

ועוד 25% מהני"ל שטחי שרות לפי תקנה 9. (ללא מרתפים).

ובסה"כ כללי - 64 יח"ד .

קווי בנין לפי המסומן בתשריט וכמצוין בפרק 4 - טבלת זכויות בניה והוראות באיזורי המגורים.

2-2-2 - גימור הבנין בציפוי עמיד כדוגמת פסיפס קרמי, אבן נסורה, קרמיקה וכו'

שיאושר ע"י מהנדס העיר אשדוד.

2-2-3 - דודי המים של דודי השמש וקולטי השמש יהיו מוסתרים להנחת דעתו של מ.העיר.

2-2-4 - גובה מירבי של קצה הגג לא יעלה על 14 מ' (מדוד מול מרכז המגרש).

2-2-5 - דרך פרטית המשרתת את המגורים הצמודים אליה, תנועת כלי רכב והולכי רגל

בכפיפה אחת, עם עדיפות להולכי רגל כולל : מיסעות מרוצפות באבני ריצוף

משתלבות לכלי רכב, פיתוח השטח וגינון, תאורה, נטיעות וכיו"ב , הכל בהתאם

לתכנית פיתוח שיאושרו ע"י עיריית אשדוד, מערכות הנדסיות (מים, ביוב, תיעול,

קוי חשמל, טלפון וכו') באישור ע.אשדוד .

2-2-6 - החניה תהיה פרטית בתחומי המיגרש בהתאם לתקן חניה ארצי ולתכנית

פיתוח שתאושר ע"י עיריית אשדוד.

2-2-7 - לדירות בקומת הקרקע יוצמדו חצרות פרטיות.

2-2-8 - לדירות העליונות תותר עליה במדרגות חיצוניות.

2-2-9 - דרך פרטית -

כמסומן בתשריט התכנית תשמש למעבר להולכי רגל ולגישה ברכב למיגרשים.

2.3 דרך קימת

- 2-3-1 שטחי אספלט לכלי רכב ושטחים מרוצפים להולכי רגל ולאופניים.
- 2-3-2 פיתוח השטח וגינון, תאורה, נטיעות וכיו"ב.
- 2-3-3 מערכות הנדסיות - (קוי מים, ביוב, תיעול, קוי חשמל, טלפון וכו') באישור עיריית אשדוד.

2.4 דרך מוצעת

- 2-4-1 שטחי אספלט לכלי רכב ושטחים מרוצפים להולכי רגל ולאופניים.
- 2-4-2 פיתוח השטח וגינון, תאורה, נטיעות וכיו"ב.
- 2-4-3 מערכות הנדסיות - (קוי מים, ביוב, תיעול, קוי חשמל, טלפון וכו') באישור עיריית אשדוד.

2.5 שביל להולכי רגל ואופניים

- 2-5-1 מעברים מרוצפים להולכי רגל ולאופניים.
- 2-5-2 פיתוח השטח וגינון, תאורה, נטיעות וכיו"ב.
- 2-5-3 הכל בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו ע"י עיריית אשדוד.
- 2-5-3 מערכות הנדסיות (מים, ביוב, תיעול, קוי חשמל, טלפון וכו'). באישור עיריית אשדוד.

2.6 שטח ציבורי פתוח

- 2-6-1 שטחים מרוצפים להולכי רגל ולאופניים.
- 2-6-2 פיתוח השטח וגינון, תאורה, נטיעות וכיו"ב.
- 2-6-3 הכל בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו ע"י עיריית אשדוד.
- 2-6-3 מערכות הנדסיות (מים, ביוב, תיעול, קוי חשמל, טלפון וכו'). באישור עיריית אשדוד.

2.7 דרך לביטול

- 2-7-1 ביטול דרך קימת.

פרק 3 - טבלת יעודי הקרקע המוצעים סימונם ושיטתם.

יעוד הקרקע	הסימון בתשריט	שטח במ'2	שטח ב' - %
איזור מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	7,250	23.4%
איזור מגורים ג'	צהוב	13,640	44.0%
שביל להולכי רגל ואופניים	ירוק מותחם אדום	280	0.9%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	180	0.6%
דרך קימת	חום בהיר	8,150	26.3%
דרך מוצעת	אדום	1,500	4.8%
דרך פרטית	קיוקו שחור באלכסון	---	---
דרך קימת לביטול	קיוקו אדום על רקע יעוד הקרקע המוצע	---	---
מס' - הדרך	סיפרה ברביע העליון של עיגול	---	---
קו - בנין	ספרות ברביעים הצדדיים של עיגול	---	---
רוחב הדרך	סיפרה ברביע התחתון של עיגול	---	---
גבול מיגרש	קו דק רציף בצבע שחור	---	---
מס' מגרש	סיפרה בתוך עיגול מקווקו	---	---
מס' בנין	סיפרה בתוך עיגול	---	---
מס' מבן	סיפרה בתוך ריבוע	---	---
גבול התכנית	קו עבה רציף בצבע כחול	---	---
ובסה"כ -		31,000	100%

פרק 4 - טבלת זכויות בניה והוראות באיזורי המגורים.

היעוד	מספרי מגרשים	שטח (סה"כ האיזור)	מס' קומות מקסי	מס' יחיד מקסי	זכויות בניה	הערות
איזור מגורים מיוחד	מ 1 עד מ 3	7,250	8 מקסי	84 מקסי	שטח עיקרי - מעל הכניסה הקובעת עד 150% ועוד 35% מהנייל שטחי שרות לפי תקנה 9.	בשלשה בנינים. תותר הצמדת חצרות פרטיות תותר הצמדת מרפסות גג ללא מרתפים
איזור מגורים ג'	ג 1 עד ג 8	13,640	קרקע + 3 קי	64	8 בנינים בני 4 יחיד - 32 יחיד שטח עיקרי - מעל הכניסה הקובעת עד 70% ועוד 25% מהנייל שטחי שרות לפי תקנה 9.	תותר הצמדת חצרות פרטיות תותר הצמדת מרפסות גג ללא מרתפים
	ג 9 עד ג 16				8 בנינים בני 4 יחיד - 32 יחיד שטח עיקרי - מעל הכניסה הקובעת עד 70% ועוד 25% מהנייל שטחי שרות לפי תקנה 9.	

קוי בנין - כמצוין בתשריט ה"תכנית" -

לאיזור מגורים מיוחד - דרום (שד' ירושלים) - 7 מ', צפון (רח' אליאשווילי) - 5 מ', צדדי - 4 מ', לשביל במזרח - 5.5 מ'.

לאיזור מגורים ג' - דרום (שד' ירושלים) - 5 מ', צפון ומערב (רח' אליאשווילי) - 5 מ', צפון ומזרח (לשצ"פ ולמגרש שכן) - 5 מ'.

מ', לשביל בין המבנים - 5 מ', בתחום המבנים - קוי בנין - 0 מ'.

פרק 5 - חתימות

5.1 עורך התכנית

שמעון ורוני מרגולין - ארכיטקטים, רח' בר- גיורא 21, תל- אביב.

טל : 03-5284550 פקסי : 03-5280858 .

תאריך 6/5/93

ש.ור. מרגולין-ארכיטקטים

רח' בר-גיורא 21 ת"א 610336

טל. 5284550, 5280858

5.2 יוזם התכנית ובעל הקרקע

חב' "רסקו" - בע"מ - רח' הר סיני 1, תל - אביב.

טל. 03-5601985.

תאריך

רסקו
חברת להתיישבות
רסקו
RASCOS
RASCOS AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

5.3 הועדה המקומית

עירית אשדוד

עירית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מליאה)

178 לתיכנון ובניה החליטה בישיבה מס' 178

מיום 28/11/93 לאשר את הבקשה:

106/03/3 ש"נ 8 ח"נ

26/106/03/3 חובנית זו תיקרא

28/11/93 תאריך חתימה

י"ר בעצת בנין ערים תאריך

אד"ר בני מגדמן
מנהל מח' תכנון עיר
עירית אשדוד

5.4 הועדה - המחוזית

הערות הועדה

תאריך

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 26/מ/93

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/7/93 לאשר את התכנית.

שמואל ל. לוי
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 26/מ/93

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4179

מיום 26/11/93

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

הפקדת תכנית מס. 26/מ/93

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/7/93 לתקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 26/מ/93

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4179

מיום 12/8/93