

הועדה המחוזית לתכנון
26.8.93
ת.ת.ל. סגור

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מס' 48/101/02/3 לרובו 17 (חלק)

שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/3

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הישור תכנית מס. 48/101/02/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5/7/93 לאשר את התכנית.
שמואל לוי
ראש הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 48/101/02/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30/9/92 להפקיד את התכנית.
ראש הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 48/101/02/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 48/101/02/3
מיום 26/8/93

הודעה על הפקדת תכנית מס. 48/101/02/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 48/101/02/3
מיום 28/11/93

מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מתאר מס' 48/101/02/3 רובע 17 (חלק)
שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/3

1. תכנית על תשריטה תקרא תכנית מס' 48/101/02/3 רובע 17 (חלק) המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/3.

2. המקום

המחוז: הדרום
 הנפה: אשקלון
 מקום: אשדוד

גושים וחלקות: גוש 2002 חלקות: 4,5,13,23,29
 גוש 2003 חלקות: 8,9,17,18
 גוש 2004 חלקות: 13-18,33,34

3. **בעל הקרקע:** קבוצת בניי ערים.

4. **יוזם התכנית:** הועדה המקומית אשדוד.

5. **מתכנן התכנית:** אדריכל י. רכטר, ראש צוות - אדריכלים ג. הלר, ד. ליעד

6. **שטח התכנית:** 410.257 דונם.

7. **מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע 17 המיועד לאזור מגורים ג' ומגורים מיוחדים מיוחדים ושטחים לבנייני ציבור וציבוריים פתוחים ע"י שינויים ביישודי קרקע וקביעת הנחיות והוראות בניה.

8. **היחס של התכנית לתכניות אחרות:**

תכנית 11 כפופה לתכנית מתאר אשדוד.

9. מסמכי התכנית:
א. 6 נפיי הוראות להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

10. ציונים בתשריט: בהתאם למסומן בתשריט ומתאר במקרא.

11. איזור מגורים מיוחדים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהיו מגורים מיוחדים.

11.1 מספר יחידות דיור באיזור יהיה 450 יח"ד.
גדכי המגדשים יקבעו בתכנית מפורטת.
בתכנית המפורטת ניתן יהיה לשנות מסי יחי דיור עד $\pm 10\%$.
בלי שהדבר ייחשב כשנוי לתכנית מתאר זאת.

11.2 התכליות והשימושים באזור זה יהיו: מגורים מיוחדים צמודי קרקע, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניות, מסחר יומיומי, מוסדות ציבור.

11.3 מספר הקומות במגורים מיוחדים לא יעלה על 3 כפוף לחתר שייקבע בתכנית מפורטת.

11.4 היתרי בניה ינתנו על סמך תכנית מפורטת מאושרת כחוק, על כל שטח האזור. התכנית המפורטת תקבע חלוקה למגדשים, אחוזי הבניה, קווי הבנין, הנחיות לפתרון החניה, שטחים המיועדים לצרכי ציבור וכדוי.

11.5 במסגרת התכנית המפורטת יופרשו שטחים לצרכי ציבור בהתאם לצרכים כגון: בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, מוסדות וכו'.

11.6 לאורך כביש ס תוגש תכנית עיצוב ארכיטקטונית לאישור הועדה המקומית.

12. אזור מגורים גי

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לבניית צמודי קרקע ובניה דרויה.

12.1 המספר הכולל של יחידות הדיור יהיה 750 יחידות דיור.

בתכנית המפורטת ניתן יהיה לשנות מסי יחי הדיור עד $\pm 10\%$ בלי שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית מתאר זאת.

12.2 צפיפות הדיור המאכסמלית באזור תהיה 10 יחי לדונם נטו (ניצול הצפיפות המידבית אינו עילה להגדלת סה"כ יחי הדיור באזור גי).

12.3 גובה מבנים ייקבע בתכנית המפורטת ולא יעלה על 8 קומות מעל קומת קרקע.

12.4 התכליות והשימושים באזור זה יהיו: בניני מגורים, בניני ציבור, שטחי גן ונוי (שניתן לשלב בהם מתקני מים ואגמים מלאכותיים), מוסדות, חנויות, דרכים ותחנת דלק.

12.5 היתרי הבניה יינתנו על סמך תכנית מפורטת עם נספחי בניני.

התכנית המפורטת תקבע חלוקה למגדשים, אחוזי הבניה, קני הבנין, גובה בנינים, הנחיות לפתרון החניה, שטחים המיועדים לצרכי ציבור וכו'.

12.6 לאורך כביש M ישולב מסחר רובעי בבניני המגורים ותוכן תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית.

12.7 באזור מגורים זה בקטע שליד הככר במפגש כבישים M ו-C ניתן יהיה להקים מעום עולים אחד, מלון אחד ושרותי דרך הכל לפי המאושר בתור התכנית המפורטת.

13. אזור משולב לבניני ציבור לשטחים ציבוריים פתוחים

13.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים וחומים מיועד לבניני ציבור, מוסדות ושטחים ציבוריים פתוחים - רובעיים.

היתרי הבניה לשטח זה ינתנו על סמך תכנית מפורטת עם נספח בניני מאושר כחוק.

14. שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ספורט ושבילים להולכי רגל ומיועדים להפקעה.

15. דרכים

15.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מהווים דרכים מוצעות ומיועדים להפקעה.

15.2 דרכים המוסמנות נקווים אדומים אלכסוניים מהווים דרכים לביטול.

15.3 התוויה סופית של כבישים והוספת אישה אל הרובע ובתוכו-ראה סעיף 14 לעיל.

16. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו מיועדים להפקעה ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א"י, ב"י.

בנוסף להפרשות הנ"ל, יופרשו שטחי ציבור נוספים בהתאם לצרכי האוכלוסיה המתוכננת, זאת במסגרת תכניות מפורטות של הרובע.
(ביצוע ההפקעה באזור מגורים אי יעשה רק עפ"י ת.ב.ע מפורטת מאושרת לאזור זה).

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

18. פיתוח השטח יעשה תוך כדי פיקוח מממש אגף העתיקות, במידה ויגלו שרידים קדומים תופסק העבודה באותו מקום כנדרש מחוק העתיקות תשכ"ח-1978 עד שיוחלט על דרך המיפול בתגלית.

19. שלבי ותאריכי הביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
שלבי הביצוע בהתאם לתכנית מפורטת.

20. מרתף

כהגדתו בתוספת השלישית לתקנון התכנון והבניה (כבקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970. בתכנית המפורטת של רובע ט"ו יפורטו ההוראות לגבי סוגי הבנינים בהם יותרו מרתפים ומידותיהם (החללים).

המתכנן:

יעקב רכטר אדריכל
רח' ארליורוב 150 ת"א, 62098
טל. 5241115, פקס 5224123

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

תאריך:

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (פגועה-מליאה)
 לתיכנון ובניה החליטה כישיבה מסי 12
 מיום 14/8/93 לאשר את הבקשה:
 ש"י' תנ"ג אמ"ר 3/02/01/10/00
 תוכנית זו חיקרא 3/02/01/08/93
 חארי" 19/7/93 חתימה: *[Signature]*
 יו"ר ועדת בנין ערס

[Signature]
אדרי בני מגדמן
מנהל מח' תכנון עיר
עיריית אשדוד

טבלת הוראות בניה

יעוד השטח	צבע בתשריט	מספר המיתחם	קיבולת השטח ביחידות דיור	צפיפות מגורים מס' יח' דיור מגרש מנימלי במ"ד
אזור מגורים מיוחדים	כתום		450	
מגורים ג' בניה רוויה וצמודי קרקע	צהוב		750	מס' יח"ד לדונט נטו: 10 מקסימום *
אזור משולב לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח	פסים אלכסוניים ירוקים וחומים			
שטח צבורי פתוח	ירוק			
דרכים חדשות	אדום			
דרכים קיימות	חום			
סה"כ			1200	

* ניצול הצפיפות המירבית אינו עילה להגדלת סה"כ יחידות הדיור באזור ג

ה ע ר ו ת	מס' קומות המכסימלי	גודל בדונם
בתכנית מפורטת ניתן לשנות מס' יח"ד עד $\pm 10\%$ בלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית מתאר זאת.	3	
1. לאורך כביש M ישולב מסחר בבנייני המגורים ותוכן תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.	8 מעל קומות קרקע	
2. בתכ" מפורטת ניתן לשנות מס' יח"ד עד $\pm 10\%$ בלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית מתאר זאת.		
בתכנית מפורטת ניתן לשנות מס' יח"ד עד $\pm 10\%-15\%$ בלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית מתאר זאת.	3	