

בנין ערים
נחמד
09.1.1965

מרחב תכנון מקומי אזור
תכנית טורסת מס' 3/03/113
אזור תעיר אזור (המשי)

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 3132
תכנית מפ"מ מס' 113/03/3
הועדה המחוזית / משנה נפת אשדוד
בישיבתה מס' 22
מיום 7.7.75 החליטה לזאת תוקף
לתוכנית המוצעת לעיל.
סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה

תכנית מס' 113/03/3 פורסמה למתן תוקף, בילקוט
הפרסומים מס' מיום נסוד

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 3132
תכנית מפ"מ מס' 113/03/3
הועדה המחוזית / משנה נפת אשדוד
בישיבתה מס' 16
מיום 20.4.75 החליטה להסדיר את
התוכנית המוצעת לעיל.
סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה

תכנית מס' 113/03/3 פורסמה להסדיר כילקוט
הפרסומים מס' 2093 מיום 2.3.75 נסוד 120

16. מבול שטחי בניה מינימליים לשרותים העירוניים
הממשלתיים והחברתיים :

בשטח חכנית זו יוקבעו ויקבעו שטחי בניה מינימליים לשרותים
העירוניים והממשלתיים והחברתיים כספורם להלן : -

א. באזור הממרחי המיוחד (מגרש מס' 8)

2a	15000	בנין העירייה
2a	2500	בנין מבתי המגורים
2a	2000	בנין משרדים
2a	2000	בית דואר מרכזי
2a	3000	מרכזת שלחונים
2a	1200	משרדים ממשלתיים אחרים
2a	1000	סגן יו"ד ארץ
2a	4000	בית המדרש העירוני המרכזי
2a	5000	אולם מראשון

ב. באזור המגורים מיוחד מס' 8

2a	4000	אולם קונצרטים
2a	5000	מועדונים חברתיים לצרכי ארגוני נשים וארגונים חברתיים אחרים

פרל שמיין מ.י.מ.ל.
ארכיטקט ובונו ערים
רח' אחד העם 101 ת"א - טלפון 244502

17. מערכת הורכים בתכנית :

א. דרכים חד סטריות: דרך מס' 1 מתפצלת לשתי דרכים:
לדרך מס' 1 א' שתהיה חד כוונת מצפון לדרום, ולדרך
מס' 1 ב' שתהיה חד כוונת מדרום לצפון. דרך מס' 2
מתפצלת לשתי דרכים: לדרך מס' 2 א' שתהיה חד כוונת
ממזרח למערב, ולדרך מס' 2 ב' שתהיה חד כוונת ממערב
למזרח.

ב. שלבי ביצוע: שלבי בצוץ הדרכים בתכנית יעשו בהאום
עם משרד התחבורה.

18. יחס התכנית לתכנית מתאר של העיר אשדוד :

תכנית זו היא חלק מתכנית מתאר של העיר אשדוד, תכנית
בנין ערים מס' ד/313, להלן "תכנית המתאר".

פרל שמיין מ.י.מ.ל.
ארכיטקט ובונו ערים
רח' אחד העם 101 ת"א - טלפון 244502

19. תחבולות :

א. אזור המגורים מיוחד :

כל התכליות המותרות באזורי מגורים א', ב', ג',
בתכנית המתאר.

ב. אזור המגורים מיוחד :

כל התכליות המותרות באזורי מגורים א', ב', ג',
באזור מיוחד למרכז עירוני משרדי ואזרחי, ובאזור
מגרש מיוחד בתכנית המתאר.

ג. אזור המשרדי מיוחד :

כל התכליות המותרות באזור מיוחד למרכז עירוני משרדי
ואזרחי, ובאזור מגרש מיוחד בתכנית המתאר. בהוספת אולמות
הצגה ומכירת של מכוניות ואלקי חלוף. כן מותר הקמת מס'
הבזמנט של מוסכים למכוניות קלות של מכוניות במסלול התנועה
והחניה באזור מיוחד של הוצאת המכוניות.

העמוד הראשון של הספר

העמוד הראשון

באחד הימים באחד הימים
באחד הימים באחד הימים
באחד הימים באחד הימים
באחד הימים באחד הימים
באחד הימים באחד הימים

המחפשות יקבעו במסגרת המדעים מיוחדים ולא במדעים אחרים

כיון לערך המדעים אחרים למדע אחד

כיון לערך המדעים אחרים למדע אחד

12. מזור אזורי מרח, המבדשים
המיוצרים ומזור קטן מים

בהתאם להכניס פאורט פיומיה אשר האוסר עליו הוצדק
המקומים והמחזרים. שטחים אלה מיוצרים לשירותים על
רובעיים ולא יכללו במסגרת הטוב האחרונה לצרכי מזור
באזורי המבדשים.

13. המכלס המחזון (מכלס המבדקה
והמניה והמנה האוטובוסים)

מיוצר למבדקה והמניה כלי רכב והמנה האוטובוסים בהתאם
להכניס פאורט אשר האוסר עליו הוצדק המקומים והמחזרים.

14. מכלס מים למי המבדשים

בטוח המבדשים מזור המניה במבדשים המבדשים המבדשים
במסגרת לחלק 1 -

מס' היחידות	המנה ברשות	מס' המזור
500	50.0	I J ₂
1300	225.0	II
1550	265.0	III
750	125.0	IV ₁ , IV ₂
500	25.0	V
2500	120.0	VI
7100	510.0	סה"כ

9. מזורי המגורים :

א. צמיחות המגורים :

צמיחות המגורים בשטח הבניה לא מקלה על 7100 יחידות
דיוור בהתאם לסבלת היחידות לפי האזורי.

ב. מזורי מגורים ר' מיוחד : (מזורים I₁, I₂, II, III, IV, V)

מיועד למגורים בבנינים ס-3 קומות ועד וכולל 8 קומות על
קומת קמורים, בצמיחות מגורים על פי "טבלת היחידות לפי
המזורים" בתשרים ובכסוי קרקע מכסימלי של 30% (כולל
הרצפות) שטח המגורים, שטח הרצפות הכולל למגרש יחשב כחמש
למספר היחידות שהיו מותרים במגרש על פי תכנית המגרש ולפי
130 מ"ר בניה (כולל הרצפות) ליחידות מגורים אחת. חשוב שטח
הרצפות לפי 130 מ"ר ליחידות דיוור/לעיל יתנה על בסיס הממוצע
ליחידות דיוור למגרש אחת.

מבין שטחיה המקומית תהיה רשאית להוציא הימרי בניה ליחידות
שטחן כולה 130 מ"ר לפי החשוב הנ"ל בתנאי ויובטח שדירות כאלה
לא יחולקו לדירות קטנות יותר.

ג. מזורי מגורים מיוחד : (מזורים VI, VII)

מיועד למגורים בשלוב עם מסחר בבנינים בכל הגבהים, בצמיחות
מגורים על פי "טבלת היחידות לפי המזורים", בכסוי קרקע
מכסימלי של 40% שטחי המגורים ובשטח בניה מכסימלי של 140%
שטח המגרש בכל הקומות.

ד. הקצאת שטחים במזורים באזורי המגורים :

בכל אזורי המגורים יוקצאו ויחולקו שטחים למטרות מגור
בהתאם ל"טבלת המכסות למטרות מגור ולאזורי המגורים".

ה. ההפרשות לצרכי צבור באזורי המגורים :

ההפרשות לצרכי צבור באזורי המגורים יהיו בהתאם לסעיף
188 בחוק התכנון והבניה חשכ"ה (1965) כאשר לצרכי חשוב
ההפרשות כחוק יובאו בחשבון כל השטחים הצבוריים הכלולים
"ברובע מרכז העיר" המוגדר להלן. לא יכללו בחשוב ההפרשות
השטחים הצבוריים הנכללים בתכנית זו הנמצאים מחוץ ל"רובע
מרכז העיר" והמהווים שרותים על רובעיים.

ובגולות "רובע מרכז העיר" לצורך חשוב ההפרשות הנ"ל הם
הדרכים העורקיות H, F, C, A, כאשר הדרכים העורקיות הנ"ל
אינם כלולים ברובע ולא יכללו בחשוב ההפרשות.

מיועד למסחר בבנינים בכל הגבהים, בכסוי קרקע מכסימלי של
40% שטחי המגורים ובשטח בניה מכסימלי של 160% שטח המגרש
בכל הקומות.

10. מזור פתחי מיוחד :

11. הסחים לבניגית מגורים מיוחדים :

בהתאם לתכנית מפורטת אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית והמחוזית.
שטחים אלה מיועדים לשרותים על רובעיים ולא יכללו בהתפרת

חשוב ההפרשות לצרכי צבור באזורי המגורים.

יצחק פרלשטין ושות'
ארכיטקטים ובני ערים
ת"א אחד העם 80 טל. 244303
4/..

ה. קביעת שמות לבנינים צבוריים מיוחדים.

ו. קביעת שטח לחצות אוטובוסים חיצונית.

ז. קביעת אזור צבורי פתוח.

ח. קביעת אזור שטח חים.

ט. קביעת הסכמות למסדות צבוריים באזורי המגורים.

י. קביעת הסכמות לשמורים צבוריים פתוחים, שבילים ומעברים לחולכי רגל באזורי המגורים ובאזור המסחרי המיוחד.

יא. קביעת שטחי בניה מינימליים שיש להבטיח כשטח חנייה זו לשרותים העירוניים, הממשלתיים והחברתיים הדרושים במרכז העיר.

יב. קביעת הנחיות לאזוריים ולשטחים הנ"ל.

יג. חכמה בנוי רעיונית במסגרת מנחה לאומי ולרשות פתוח השטח.

8. אופן מתן השטח והכניות המורטות

כאמור לעיל חכמה זו מחוזה מסגרת מנחה כלכלי לפתוח השטח. ואין לראות בבנוי מהגדרת שמות, גודל מבנים או גורמים אלא הנחיה לאומי ולרשות פתוח השטח.

א. חכמות המורטות יובנו לשטח אשר יבדירו, יקבעו וימרטו:

1. כל האזוריים, השטחים והחוראות המוגיעים בסעיף 7 לחכמה זו (מטרת החכמה).

2. חמות כבישים וחמות שבילים ומעברים לחולכי רגל.

3. אופן הבנוי וגובה המבנים.

4. קוי בנין.

5. המבנים הצבוריים.

6. מבנים ושטחים מסחריים וחיותות מסחריות.

7. שטחי חכמה המיועדים לשרותים העירוניים והחברתיים.

8. תקנות בניה וחוראות לאזוריים ולשטחים הנ"ל.

ב. חכמות המורטות יובנו ויאוסרו לשטח החכמה בהתאם למורט לחלק 1 -

1. חכמה מורטת אחת לאזוריים I, I₂

2. חכמה מורטת אחת לאזור II

3. חכמה מורטת אחת לאזור III

4. חכמה מורטת אחת לאזור IV 1, IV 2

5. חכמה מורטת אחת למגרש 8 (האזור המסחרי המיוחד) ואזור V

6. חכמה מורטת אחת לאזור VI

7. חכמה מורטת אחת למגרשים 3, 4, 5.

8. חכמה מורטת אחת למגרש 6.

9. חכמה מורטת אחת למגרשים 1, 2 (שטח צבורי פתוח ואזור שטח חים).

ג. ניתן לאחד חלק או כל החכמות המורטות דלעיל לחכמה מורטת אחת.

ד. חוקות המקומית חתיה רשות להוציא היתרי בניה רק לאחר אישור חכמות המורטות מהאישור, ובתאמת לרצף בניה כפי שיקבע על דעת.

ד. שטחים לבנינים צבוריים :

1. מגרש מס' 4 מיועד לבני הכנסת המרכזיים, לעיר או לכל בניה צבורית אחת באזור הועדה המחוזית.
2. מגרש מס' 5 מיועד למזיאון פרמזי לעיר.

ה. הגדרת מיוחדים :

על מי החלטה מיוחדת של הועדה המקומית והועדה המחוזית באשר מגרש מס' 6 מיועד למרפאת פרמזי ו/או בי"ח פרמזי לעיר.

ו. אזורים צבוריים מיוחדים ושטח ח"פ :

כתחם לכליות המזרחית בתכנית המתאר.

20. גבול אחר עתיקות ועצי שקמים קיימים:-

בזמן הכנת חכנית מפורטת לשטח הכולל את גבול אחר העתיקות ועצי השקמים ישולבו עובדות אלו בתכנון.

ק. בני ע' :

שבוצח בוני ערים בע"מ

MAR 13 1975

יצחק מילשטיין ושות'
מכשירי ערים
לפי תוכנית מס' 100/75

11 מרס 1975

החלטת הוועד ובשל הפרע :

החלטת מנ"כ החכניה בשם
המנכ"ח החכניה