

105- 93/מא/3

1001107



הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך 23-06-1991

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת שעה) ה' תש"ן 1990

וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 הפקדת תכנית מס. 93/מא/3  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 20)  
 החליטה ביום 9-3-91 לפקוד את התכנית

מנהל מחוז הדרום  
 מנהל שטח אשדוד

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 93 / במ / 3

שינוי תכנית מפורטת 109/03/3 (ד 465 א)

גאולוגיה - גאולוגיה ונכסים בע"מ

שם

חתימה

המתכנן:

אדריכל מיכאל פופר

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס. 93/מא/3  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 27)  
 החליטה ביום 9-6-91 לאשר את התכנית

מנהל מחוז הדרום  
 מנהל שטח אשדוד

תשנ"א - 1991

גאולוגיה-ניחול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקן ע"י מנהל

שם  
 חתימה

מחוז הדרום - נפת אשקלון

בעל הקרקע: אור חזש לבונייד.  
היזום: עירית אשדוד.  
המתכנן: אדריכל מיכאל פופר.

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 93/במ/3 המהווה שינוי תכנית מפורטת 109/03/3 . (ד 465 א).

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

2. המקום:

מחוז: הדרום.  
נפת: אשקלון.  
מקום: אשדוד.  
חלקי גושים: 2070, 472.

3. שטח התכנית:

143741 דונם.

4. משמכי התכנית:

א. התכנית כוללת בכתב 5 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).  
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. חלות התכנית:

התכנית חלה על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי תכנית מפורטת מס' 109/03/3 (ד 465 א).

7. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

8. תנאים למתן חיתר בניה:

תוכן תכנית בנוי ועצוב ארכיטקטוני בק.מ. 1:250 לאשור הועדה המקומית אשר תהווה תנאי למתן חתרי בניה. התכנית תכלול העמדת בנינים, הסדרי חניה ותנועה, חזיתות וחתכים עקרוניים וחמרי גמר הבינוי.

- 9.1 ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 9.1.1 הנחיות ומגבלות בניה:  
אזור מגורים ג'  
מספר הקומות המותר - 5 קומות + קומת גג.  
גובה רצפת קומת הכניסה  $\pm 0.00$  שיקבע בתכנית הבינוי לכל מגרש  
ויהיה כ-0.6 - 0.7 מ' מעל גובה ציר הכביש.
- 9.1.2 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש.
- 9.1.3 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 9.1.4 חניה: בכל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש.  
הכניסות לחניות הללו יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות.
- 9.1.5 לא תותר גישה למגרשים מהכבישים העורקיים.  
מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחוייב עפ"י תוכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכת.
- אזור מגורים א'
- 9.1.6 מספר הקומות המותר - שתי קומות.  
גובה רצפת קומת הקרקע  $\pm 0.00$ , ייקבע בתכנית הבינוי לכל מגרש  
ויהיה כ-0.6 - 0.7 מ' מעל גובה ציר הכביש.
- 9.1.7 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש למעט מקום לחניה בפינת המגרש ואשר תקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0 X 5.0 מ' (בקו בנין קדמי 0).
- 9.1.8 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 9.1.9 לא תותר גישה למגרשים מהכבישים העורקיים.  
מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחוייב עפ"י תוכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכת.
- 9.1.10 כניסות לחניות במגרשים פינתיים - מהרחוב המקומי.  
באזורים המיועדים לבניני ציבור ולמסחר תוסדר חניית רכב על פי תקן החניה בתוך גבולות המגרשים.
- 9.2 השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה לתולכי רגל:  
השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ולמעבר, לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים ומקלטים.  
שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולרכב שירות, ולהעברת קוי חשמל ות-קרקעיים וקוי חשמל עיליים.

9.3. הנחיות בניה לבניני ציבור:  
 המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום יהיו שטחים להקמת בניני ציבור, ורשמו על שם העיריה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר אשדוד לבניני שטחים לבניני ציבור, השטחים כנ"ל מיועדים לשמש מטרת שלא על מנת להכניס רווחים, כגון: בתי ספר, גני ילדים, עזרה וסעד, ת"ת, ישיבות, מעונות יום, שרותי בריאות, בתי כנסת, ומקוואות וכו'.  
 גובה המבנים המירבי יהיה עד 6 קומות.  
 אחוז הבניה המותר - עד 40% משטח המגרש נטו לקומה.  
 קוי בנין מנימליים: קדמי - לפי התשריט,  
 צדדי - לפי הטבלה בסעיף 11,  
 אחורי - לפי הטבלה בסעיף 11.

9.4. הנחיות בניה למסחר:  
 השטח המסומן בתשריט בצבע אפור יהיה שטח למסחר, לפי תכנית בינוי תוך מניעת מטרדים הדדיים, ויחולו על השטח הוראות תכנית מתאר אשדוד.  
 גובה המבנה יהיה 3 קומות ולא יותר מ- 15 מ' מפני קרקע סופיים (גובה אבן השפה בפינה הגבוהה בחזית המגרש), שטח הבניה המותר עד 40% משטח המגרש.  
 קו בנין קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט,  
 קו בנין צדדי 5 מ' ואחורי 5 מ'.

9.4.1. חזית מסחרית:  
 בקומות הקרקע יותר שמוש מסחרי לחנויות ומשרדים,

9.5. דרכים:  
 השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הינו דרכים מוצעות, השטח המסומן בתשריט בצבע חום הינו דרכים קיימות או מאושרות.

9.6. כביש 18  
 עד לקביעת תואי סופי לכביש S (בצד המזרחי של הרובע) יהיה קו בנין לכיוון התכנית 20 מ' במקום 5 מ' המסומן ברוזטה בתכנית. חזרה לקו בנין 5 מ', יעשה לאחר תכנון התואי ואשרור ע"י מהנדס העיר.

10. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות:  
 10.1. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המוציאים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנתת קוי השמל, מים, ביוב, תקשורת טלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

10.2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי השמל הקיימים.  
 10.2.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים, בקרבת קוי השמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל, 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 100-150 ק"ו 9.50 מ'.

10.2.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת-קרקעיים אלא רק לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.

11. טבלת אזורים ושימושים:

אזור	ציון בתשריט	מגרש מספר	שטח מגרש מזערי ✓	שטח האזור	מס' קומות	אחוזי בניה לקומות	אחוזי בניה לכל הקומות	קוי קדמי	בנין צדדי	במ' אחורי
אזור מגורים ג' לפי המקרא	צהוב לפי המקרא	424 433 434 435 419 420 421	1000	81687	4 קו' מעל קומת קרקע	37.5	150	5	5	5
אזור מגורים א'	סגול לפי המקרא	624 625 627 628 629 626	400	2673	2 קומות	37.5	75	5	4	4
אזור לבניני ציבור	חום לפי המקרא	218	1017	1017	3 קו'	40	120	5	5	5
		216	1915	1915	3 קו'	40	120	5	5	5
		216A	935	935	3 קו'	40	120	5	5	5
		220A	1225	1225	3 קו'	40	120	5	5	5
		220	384	384	3 קו'	40	120	5	5	5
		218A	1647	1647	3 קו'	40	120	5	5	5
שטח מסחרי וכדו'	אפור לפי המקרא	304 (145)	4171	4171	3 קו'	40	120	5	5	5
		305	1093	1093	3 קו'	40	120	5	5	5
		308	398	398	3 קו'	40	120	5	5	5
שטח דרכים	כתום לפי המקרא	כמסומן בתשריט	---	---	---	---	---	---	---	
תכנון בלתי ד	כמסומן בתשריט	900	1520	1520	---	---	---	---	---	
שצ"פ ומעבר להולכי רגל	ירוק כמסומן	107 113 800 801 802	---	8759	---	---	---	---	---	

הערה: תותר בנית חדר בקומת הגג בנודל שטח 30 ממ"ר לכל דירה הנמצאת בקומה עליונה.

מגרש מס'	מס' יח'	סה"כ מס' יח'
424	171	
435	135	
433	135	
434	135	
419	36	
420	108	
421	27	747
624	1	
625	1	
626	1	
627	1	
628	1	
629	1	6

12. חלוקת מגרשים:  
החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ניתנת לשינוי בלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמו יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

13. הפקעות לצרכי ציבור:  
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א', ב'.

14. תוקף התכנית:  
סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית, אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה והמצב הסטטורי של יעודי קרקע בתחום התכניות יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

15. שלבי ביצוע:  
תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מיוולי 1992 וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

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

היוזם: עיריית אשדוד.

בעל הקרקע: "אור חדש לבונייד" רח' שלמה המלך 31 ב"ב סל' 5741863-03.

המתכנן: מיכאל פופר רח' שטראוס 11 ירושלים. סל' 384342-02.

תאריך: 7.5.1991



מיכאל פופר אדריכל  
ת.ד. 1045 - ירושלים