

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 3/מ/ק/2004

המחווה שיינוי לתכנית מפורטת מס' 3/במ/10

רובע י"ב אשדוד

ההמקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

מבוא

לאחרונה אושרה תכנית מפורטת מס' 3 / במ / 10 להקמת רובע י"ב באשדוד הממוקם בחלקה הדרומי של העיר, מצפון רובע סיטי מגורים ממערבו רובע י"א, מדרומו רובע ט"ז ומזרחו רובע י"ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יוזמת שינוי לתכנית בכדי ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר בנייה גבוהה בסמוך לצירי התנוע הראשיים המהווים כניסה לרובע.

מדובר בצירים הגובלים עם רובע הקיריה (סיטי מגורים) בצפון ועם רובע ט"ז בדרום.

השינוי מתבטא בהוספת 2 קומות + קומה מפולשת אחת וזאת כדי להריץ את התכנית במסגרת תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה המאפשר לעשות זאת בוועדה המקומית.

כמו כן נכללים שינויים מערייים בגדלי המגרשים ובכמות יח"ד במגרשים מסוימים, אך נשמרים סה"כ השטחים ויח"ד של הת.ג.ע. הכללית.

השינוי יאפשר גם להוריד את תכנית הקרקע של המגרשים המיועדים לטובת שטחים ירוקים ע"י הגבהת הביניים וניצול אותן זכויות בנייה הניתנות ע"י התכנית 3 / במ / 10.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

תוכנית מפורטת מס'
שינוי תכנית מפורטת 10/במ/3

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2001/מק/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/במ/3 רובע י"ב אשדוד.

2. מקום התכנית: מחוז - הדרום
נפה - אשקלון
עיר - אשדוד - רובע י"ב
גוש 2016: מגרשים 2016 - 2017 - 2024 - 2025 - 2026 (חלק)
גוש 2015: מגרשים 2026 (חלק) - 2027
גוש 2020: מגרשים 2068 - 2066 - 2064 - 2063 - 2062 - 2061 (חלק)
גוש 2021: מגרש 2061 (חלק)

3. צינונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 7 דפי הוראות בכתב ולהלן: "תקנון"
- ב. תשריט ערוך בקניימ 1:1250 (להלן: "תשריט")
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקניימ 1:1250 (להלן "נספח הבינוי")

5. שטח התכנית: כ- 82,970 דונם.

6. בעל השקבע: מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמת התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד.

8. המתכנן: וולטר שיינקמן - אדריכלים, רח' הר גלעד 7 - אשדוד 77710 טל. 08-8654181
פקס. 08-8654182.

2/...

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להגהת בניינים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה .

10. יחט לתכנון אחרות : תכנון זו הופה לתכנית מפורטת /3במ/10 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו .

11. תכליות ושימושים :

11.1 אזור מגורים מיוחד

א. מבנים בני 6 עד 9 קומות

1. אופני הבנייה - לפי פירוט להלן כמופיע בנספח הבינוי

המנחה :

א. מבנים על קומת עמודים חלקיים וקומת

גג חלקית .

ב. מבנים על קומת עמודים מפולשת וקומת

חדרי גג .

2. הנחיות בנייה

קומת קרקע : קומת קרקע מפולשת ותוכנן לפי הנחיות תכנית מואר אשדוד , ושטח התחום בקירונו לא יעלה על 60% משטח הקומה הטיפוסית .

דירות וחדרים בקומת הגג :

בקומת הגג הצמוד לדירות תותר הצמדת מרפסות גג מונחות ובנית פרגולה השטח עד ל - 1/3 משטח המרפסות . במפלס כגג העליון ונותר בנית מתקני עזר לתפעול המבנה כגון : חדרי מכונות , מעליות , קולטי שמש , אנטנות , חדרי משאבות וכ"ו , באישור הוועדה המקומית בבניינים בהם מותרים חדרים על הגג בשטח עיקרי של 30 מ"ר ליחיד יואמזו אליוס חלק משטחי הגג , יתרת השטח יהיה רכוש משותף .

דירות צמודות קרקע :

בקומת עמודים חלקית או בנין על מסד , שבו דירות צמודות קרקע תותר הצמדת חדרות פרטיות ובתחומן בניית פרגולה , בשטח עד 15 מ"ר .

תכנית מירבית :

גזוסטראות , אלמנטים מחברים בין הגושים או אלמנטים עיצוביים אחרים לא יחשבו כהגדלת התכנית המרבית בתואי שאינם שטחים מקורים כהגדרתם בתקנות תישוג שטחים (התשנ"ב - 1992)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

3. שימושים מותרים: מגורים בלבד.

4. שטחי דירות ממוצעים במגרשים:

א. במגרשים מס': 2068 - 2016 - 2066 - 2063 - 2062 - 2061 - 2025 - 2017 - 2026 - 2027 - 100 מ"ר שטח עיקרי 25 מ"ר שטח שרות סה"כ 125 מ"ר.

ב. במגרשים מס': 2024 - 2064 - 115 מ"ר שטח עיקרי 25 מ"ר שטח שרות סה"כ 140 מ"ר.

11.2 טבלת זכויות שימושים והנחיות בנייה (ראה טבלה מצורפת).

12. תנאים למתן היתרי בנייה:

א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תכנית ביטי ופיתוח מחייבת בקני"מ 1:500.

ב. היתרי בנייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטת לפתרון הכיוב, ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

ג. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הבית יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ד. הקוים התוחמים את הבינינים בנספח הבינוי המנחה הכולל במסמכי תכנית זו הינם מנחים בלבד ומראים את עקרונות התכנון.

ה. הבנייה בשטח התכנית תותר בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף א' לעיל, אשר תכלול את המגרש כולו בהינף אחד ובהתייחסות למגרשים הגובלים ואת הפרטים הבאים:

1. העמדת הבינים בהתאם להוראות תכנית זו.

2. מפלסי הכניסה וגובה הבינינים.

3. עקרונות מנחים לעיצוב חזיתות הכוללים פירוט חומרי גמר, צבעים וציפויים.

4. חומרי הגמר לחזיתות יהיו:

א. חיפוי קרמי באריחים לא קטנים מ- 5/5 ס"מ ובמודלים גדולים. התחום יהיה ע"י הדגשה בפונות ובמודלים גדולים.

ב. חומרי ציפוי אחרים, עמידים ושווי איכות, כגון אבן, חלל באישור מהנדס העיר.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

5. עקרונות מנחים לעיצוב ופיתוח שטחי התצרות, הנחיות וסימון מעברים ציבוריים.
לא תותר הקמת גדרות בין הבינינים, אלא עפ"י תכנית הפיתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מתשריט הבינוי.
6. מפלסי הכבישים, מערכות הניקוז תיעל וביוב ינתנו ע"י תכנים טיפוסיים.
7. תכנון חזיתות הבינינים יעשה תוך הקפדה על עצוב רחובות ראשיים וחללים בין הבינינים.

13. איחוד וחלוקה

המגרשים ייחולקו עפ"י הטבלה דלהלן:

| כמות יחידות דיור | | שטח המגרש | | מגרשים |
|------------------|------|------------|------------|--------|
| מוצע | קיים | מוצע (מ"ר) | קיים (מ"ר) | |
| 26 | 48 | 3514 | 5382 | 2026 |
| 78 | 48 | 7133 | 5265 | 2027 |
| 48 | 32 | 3792 | 3563 | 2062 |
| 24 | 32 | 3429 | 3658 | 2063 |
| | | 17868 | 17868 | סה"כ |

14. הנחיות כלליות לתשתיות:

- א. תקבענה הדרכים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים וביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים אחרים. כל אלו באישור ולשביעות רצון הרשות המקומית.
- ב. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתרי הבנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני 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 161 - 100 ק"ו 20 מטרים.
- ג. אין לבנות במבנים 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 חשמל.
- ד. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בנייל בכל עת לפי הצורך.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

15. חניה ופיתוח:

- א. כשטח תכנית זו החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החנייה למגורים לפי ממוצע של 1.5 מקומות חניה ליחיד דיור.
- ב. במגרשים בהם מספר יחידות הדיור עולה על 24 יחידות תבוצע חניה תת - קרקעית בהתאם לזכויות המפורטות בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בנייה.
- ג. בתחום המגרשים יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור של 25% - 20% משטח המגרש לאחר הורדת תכסית הבינונים, החצרות הצמודות לדירות בקומת קרקע ושטחי החנייה לדיירים.
- ד. לא תותר גישה לחניית מדרכים A, H, D, L למעט גישות לרכב חירום.

16. חלוקה ורישום:

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

17. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

א

11.2

טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בנייה

| הקפי בניה מירביים במגרש במיר | | | | | | | תאור המגרש | | | |
|------------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|---|------------|-------------|------------|------------|
| למטרות שרות | | | למטרות עיבוד | | | | מספר יחיד | שטח בדונמים | מספר המגרש | יעוד המגרש |
| מפלגת קרקע | מחלת קרקע | מחלת קרקע | מפלגת קרקע | מחלת קרקע | מחלת קרקע | | | | | |
| 1500 | 2100 | - | 1470 | - | 8780 | - | 84 | 5.240 | 2015 | מגורים |
| 1500 | 1500 | - | 1030 | - | 6360 | - | 60 | 4.686 | 2017 | |
| 1550 | 1200 | - | 840 | - | 5880 | - | 48 | 4.924 | 2024 | |
| 200 | 800 | - | 560 | 300 | 3200 | - | 32 | 3.514 | 2025 | |
| 300 | 1200 | - | 840 | 450 | 4800 | - | 48 | 5.382 | 2026 | |
| 300 | 1200 | - | 840 | 450 | 4800 | - | 48 | 5.265 | 2027 | |
| 200 | 800 | - | 560 | 300 | 3200 | - | 32 | 3.463 | 2081 | |
| 200 | 800 | - | 560 | 300 | 3200 | - | 32 | 3.563 | 2082 | |
| 200 | 800 | - | 560 | 300 | 3200 | - | 32 | 3.658 | 2063 | |
| 1500 | 1200 | - | 840 | - | 5160 | - | 48 | 4.825 | 2064 | |
| 1500 | 1500 | - | 1030 | - | 6360 | - | 60 | 4.669 | 2068 | |
| 1500 | 2100 | - | 1470 | - | 8780 | - | 84 | 4.773 | 2088 | |

11.2

טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בנייה

| הקפי בניה מירביים במגרש במיר | | | | | | | תאור המגרש | | | |
|------------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|---|------------|-------------|------------|------------|
| למטרות שרות | | | למטרות עיבוד | | | | מספר יחיד | שטח בדונמים | מספר המגרש | יעוד המגרש |
| מפלגת קרקע | מחלת קרקע | מחלת קרקע | מפלגת קרקע | מחלת קרקע | מחלת קרקע | | | | | |
| 1300 | 2100 | - | 1470 | - | 8780 | - | 84 | 5.240 | 2015 | מגורים |
| 1120 | 1500 | - | 1030 | - | 6360 | - | 60 | 4.686 | 2017 | |
| 1120 | 1200 | - | 840 | - | 5880 | - | 48 | 4.924 | 2024 | |
| 200 | 600 | - | 420 | 250 | 2400 | - | 24 | 3.514 | 2025 | |
| 200 | 650 | - | 450 | 250 | 2600 | - | 26 | 3.514 | 2028 | |
| 300 | 1950 | - | 1370 | 650 | 7800 | - | 78 | 7.133 | 2027 | |
| 200 | 600 | - | 420 | 250 | 2400 | - | 24 | 3.463 | 2081 | |
| 300 | 1200 | - | 840 | 450 | 4800 | - | 48 | 3.792 | 2062 | |
| 200 | 600 | - | 420 | 250 | 2400 | - | 24 | 3.429 | 2063 | |
| 1120 | 1200 | - | 840 | - | 5160 | - | 48 | 4.825 | 2064 | |
| 1120 | 1500 | - | 1030 | - | 6360 | - | 60 | 4.669 | 2068 | |
| 1500 | 2100 | - | 1470 | - | 8780 | - | 84 | 4.773 | 2088 | |

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

למגורים - מצב קיים

| פרוט הבניה והערות | קווי בניין | | | מספר קומות מירבי למעל ומתחת הקומה | חכסית שטח מירבית - ב-מ"ר | יני שטח רב למה (מ"ר) + |
|---|------------|------|-------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | קדמי | צדדי | אחורי | | | |
| 8-8 קומות מלאה + קומת חדרי גג מעל קומת עמודים וחניון תת-קרקעי | " | " | " | מ+ע+9 | 1500 | 1830 |
| 5 קומות על עמודים + חדרי גג + חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+ע+6 | 1500 | 1410 |
| 4 קומות על עמודים + חדרי גג + חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+ע+5 | 1620 | 1000 |
| 3 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+5 | 1000 | 1590 |
| 3 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+5 | 1500 | 1590 |
| 3 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+5 | 1000 | 1280 |
| 3 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+5 | 1000 | 1080 |
| 3 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+5 | 1000 | 1080 |
| 4 קומות על עמודים + חדרי גג + חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+ע+5 | 1500 | 1700 |
| 5 קומות על עמודים + חדרי גג + חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+ע+6 | 1500 | 1110 |
| 8-8 קומות מלאה + קומת חדרי גג מעל קומת עמודים וחניון תת-קרקעי | " | " | " | מ+ע+9 | 1500 | 1830 |

למגורים - מצב מוצע

| פרוט הבניה והערות | קווי בניין | | | מספר קומות מירבי למעל ומתחת הקומה | חכסית שטח מירבית - ב-מ"ר | יני שטח רב למה (מ"ר) + |
|---|------------|------|-------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | קדמי | צדדי | אחורי | | | |
| 8-7 קומות מלאה + קומת חדרי גג מעל קומת עמודים וחניון תת-קרקעי | כפי תשריט | " | " | מ+ע+9 | 1500 | 1830 |
| 7 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+חדרי גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+ע+8 | 1120 | 1000 |
| 6 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+חדרי גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+ע+7 | 1120 | 1040 |
| 5 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+7 | 560 | 870 |
| 6 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+7 | 560 | 1500 |
| 6 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+7 | 1500 | 1270 |
| 5 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+7 | 560 | 870 |
| 9 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+9 | 1120 | 1000 |
| 5 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+דירות גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+7 | 560 | 1570 |
| 6 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+חדרי גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+ע+7 | 1120 | 1020 |
| 7 קי מלאות מעל קי קרקע ולקית למגורים+חדרי גג+חניה תת-קרקעית | " | " | " | מ+ע+8 | 1120 | 1000 |
| 8-7 קומות מלאה + קומת חדרי גג מעל קומת עמודים וחניון תת-קרקעי | " | " | " | מ+ע+9 | 1500 | 1830 |

חתימות:

חתימת יוסף התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד.
בית עיריית אשדוד - רובע הקרייה טל. 08-8545318

חתימת בעל המקרקע:

מינהל מקרקע ישראל.
בן יהודה 34 ירושלים 19020 - טל. 02-254121

חתימת המזכיר:

אוריכל וולטר שיינקמן.
הר גלעד 7 אשדוד 77710 טל. 08-8654181

תאריך: 4.5.97

הוועדה העירונית:

ד"ר אוריכל וולטר שיינקמן
מזכיר
מס' רשיון 36832

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

הודעה על אישור תכנית מס' 2001/72/3
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5757
 מיום 13.9.97 עמוד 5701

ועדה מקומית 71301
 התכנית עברה בדיקה טכנונית מוקדמת
 ונמצאה ראויה לדיון בעדה מקומית
 18.2.96
 תאריך
 סגן מנהל העדה

אורי בני מנדמו
 סגן מנהל
 הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה אשדוד

אורי בני מנדמו
 סגן מנהל
 הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה אשדוד

ועדה מקומית 71301
 אישור תכנית מס' 2001/72/3
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 96001 תאריך 9.6.97
 סגן מנהל הועדה
 יורי הועדה

ועדה מקומית 71301
 התקבלה תכנית נוס' 2001/72/3
 הועדה המקומית החליטה לחון את התוכנית
 בישיבה מס' 96001 תאריך 21.2.96
 סגן מנהל הועדה

אורי בני מנדמו
 סגן מנהל
 הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה אשדוד

אורי בני מנדמו
 סגן מנהל
 הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה אשדוד