

מס' 727  
23.1.91

מ ר ח ב ת כ נ ו ז מ ק ו מ י א ש ד ו ד

ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת מ ס י 3 / 03 / 102 / 69

ש י נ ו י ל ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת מ ס י 3 / 03 / 102 / 59

1 - 3 / 03 / 102 / 65

עיריית אשדוד  
עדה המקומית משנה-מליא  
שיבתה אם 127 מיום 17.5.90  
ורה את הבקשה לגבי - אבנר  
ג' אבנר - 3/03 - 102/69  
תכנית זו מס' 3/03/102/69  
23.1.91

## מהות התכנית ועקרונות התכנון:

- מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית לאזור מגורים במרכז העיר אשדוד ע"י שינוי ביעודי הקרקע.
- נקודות ההתייחסות בתכנון האזור שנועדו להשיג את היעד המוזכר לעי"ל הם:
- א. רחוב הראשונים כרחוב ראשי וכניסה לעיר, דורש עיצוב כעורק אורבני.
  - ב. הפניית השכונה פנימה: תכנון שכונה עם אייכות של פרבר במרכז העיר. השאיפה היא להגיע לחזות רחוב מבונה מכוון רח' הראשונים ובאותה עת לשמור על אופייה הפרברי של אותה שכונה.
  - ג. המבנים הקיימים שנועדו לפינוי והריסה היינו את האילוץ הדומיננטי בתכנון האזור.
- התכנית משלבת בתוכה את המבנים המיועדים לפינוי והריסה בצורה שביצוע פינויים אלה לא יפריע לפתוח האזור כולו.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 69/102/03/3.

- 
1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 69/102/03/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 59/102/03/3 ו- 65/102/03/3.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח א' מנחה בקנ"מ. 1:500, המחייב את קווי הבניין בלבד ולא את צורת המבנים המוצעים.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: כ- 64 דונם
5. גושים וחלקות:
- |      |      |                        |
|------|------|------------------------|
| גוש: | 2061 | חלק מחלקה מס' 108      |
| גוש: | 2077 | חלק מחלקה מס' 161      |
| גוש: | 2087 | חלקות מס' 20 - 14 כולל |
6. היוזם: משרד הבינוי והשיכון ועיריית אשדוד.
7. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית: אדריכלית בת שבע שרמן.  
רחבת אילן 20 רמת אילן ג"ש  
טל: 03 350 490 - 03 346 026
9. יחס לתכניות הקודמות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות 69/102/03/3 ו- 59/102/03/3, כל הוראות תכנית מתאר אשדוד על שינוייה חלות על תחום תכנית זו.
10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ע"י שינוי ביעודי קרקע וקביעת הנחיות לבנייה.

11.1 "אזור מגורים א"

ישמש לבניית קוטג'ים, דו קומתיים (יח' דיור אחד) עם קירות משותפים כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח א' לתכנית המפורטת בקנ"מ 1:500. (מגרשים מס' 34 - 25 כולל)

11.1.1 - גובה הבניינים :

א. גובה מפלס הכניסה (פ.ר. 0.00 +) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 0.80 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש.  
ב. הגובה המירבי המותר 9.00 מ' מגובה פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה למגרש ועד גובה הסופי של מעקה הגג העליון לרבות מתקנים ומסתורים למיניהם למעט ארובות עשן. באישור מהנדס הועדה המקומית.

11.1.2 - גגות המבנים :

גגות המבנים ייהיו שטוחים אופקיים בלבד, לא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל תקרת קומה השנייה.

11.1.3 - מרתפים :

תותר בניית מרתף שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר, הגישה למרתף תהייה מתוך הדירה בלבד. השימוש המותר בו יהייה כחלק בלתי נפרד מהשמוש בדירה למגורים, לא תותר רישומו כיחידה עצמאית נפרדת.

11.2 "אזור מגורים ב,":

ישמש לבניית בנייני דירות דו קומתיים מדורגים, (יח' דיור לכל קומה), עם חדר על הגג (בשטח של 23 מ"ר לדירת גג) כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח א' לתכנית המפורטת בקנ"מ 1:500. (מגרשים מס' 1, 2, 5, 6, 7, 8, 11, 11', 12, 13, 14, 17, 17', 18, 19, 20, 23, 24, 24').

11.2.1 - גובה הבניינים :

א. גובה מפלס הכניסה (פ.ר. 0.00 +) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 0.80 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש.  
ב. הגובה המירבי המותר 12.00 מ' מגובה פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה למגרש ועד גובה הסופי של מעקה הגג העליון לרבות מתקנים ומסתורים למיניהם. למעט ארובות עשן. באישור מהנדס הועדה המקומית.

- 2.2 .11 - גגות המבנים :
- גגות המבנים יהיו שטוחים אופקיים בלבד.
- 2.3 .11 - חצרות פרטיים:
- חלוקת הקרקע והצמדתה לדירות קומת הקרקע תעשה לפי תכנית הבנוי
- 2.4 .11 - חזית הבניינים:
- חזית הבניינים תהייה החזית הפונה לרחוב המשולב.

### 3.11 "אזור מגורים ג"

ישמש לבניית בנייני דירות מדורגים בני 3 קומות עם חדרים על הגג ( בשטח של 23 מ' לדירת גג ) כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח א' לתכנית המפורטת בקנ"מ 1:500 (מגרשים 3, 4, 4', 9', 9', 10, 15, 16, 16', 21, 22 ).

- 3.1 .11 - גובה הבניינים:
- א . גובה מפלס הכניסה (פ.ר. 0.00 + ) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 0.80 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש.
- 3.2 .11 - גגות המבנים:
- גגות המבנים יהיו שטוחים אופקיים בלבד.
- 3.3 .11 - חצרות פרטיים:
- חלוקת הקרקע והצמדתה לדירות קומת הקרקע תעשה לפי תכנית הבינוי.
- 3.4 .11 - חזית הבניינים:
- חזית הבניינים תהייה החזית הפונה לרחוב הראשי בקירות המבנה הפונים למגרש השכן מצד מערב הסף התחתון של הפתחים יהיה מעל ל-1.80 מ'.

### 4.11 "אזור מגורים ג"

ישמש לבניית בניין דירות תלת קומתי עם חדרים על הגג ( בשטח של 23 מ' לדירת גג ) כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ. 1:1250 ובנספח א' לתכנית המפורטת בקנ"מ. 1:500. (מגרש מס' 38).

- 4.1 .11 - גובה הבניינים:
- א . גובה מפלס הכניסה (פ.ר. 0.00+) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 0.80 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש.

- 4.2. 11 - גגות המבנה: גגות המבנה יהיו שטוחים אופקיים בלבד.
- 4.3. 11 - חזית הבניין: חזית הבניין תהייה החזית הפונה לכיוון דרום.
- 11.5 **הרחבות לאזור מגורים ב' (קיים):**
- הרחבות ותוספות חדרים על הגג לבניינים קיימים  
בני 2 קומות (חלקות 14, 15, 16, בגוש 2087)  
כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח א'  
לתכנית המפורטת בקנ"מ. 1:500.
- 11.5.1 תותר הרחבה בחזית הבניינים (לכיוון דרום) לפי תוכניות ההרחבות שתאושרנה בוועדה המקומית. לדירות העליונות תותר בנייה על הגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה.
- 11.6 **"אזור מגורים מיוחד":**
- ישמש לבניית בניינים בני 8 קומות על קומת עמודים + תוספת חדרים לדירות הגג של 23 מ"ר לכל דירת גג. (סה"כ 32 יח' דיור בכל בנין) כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ. 1:1250 ובנספח א' לתכנית מפורטת בקנ"מ. 1:500 (מגרשים מס' 35, 36, 37).
- 11.7 **"אזור מגורים מיוחד":**
- ישמש לבניית בניין לדיור מיוחד שיכלול 10 קומות (סה"כ 86 יח' דיור של 42 מ"ר + 1 יח' דיור של 75 מ"ר + 400 מ"ר שטחים ציבוריים) כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח א' לתכנית המפורטת בקנ"מ 1:500 (מגרש מס' 39).
- 11.8 **שטחים ציבוריים:**
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית.
- 11.9 **דרכים:**
- א- לא יהיה מעבר מקטע הדרך המשולבת ברח' מרזוק לכיוון דרום. הכניסה לאזור "לתכנון בעתיד" תהיה מכיוון דרום בלבד (רח' שבי ציון) ולא יהיה מעבר מרח' שבי ציון צפונה לרח' מרזוק ולדרך מס' 12.
- ב- הדרכים והשבילים כמסומן בתשריט ירשמו על שם עיריית אשדוד.
- 11.10 **אזור מגרשים מיוחדים:**
- על אזור זה תחול תכנית מפורטת 59/102/03/3/413/3
- 11.11 **שטח לתכנון בעתיד:**
- לשטח זה תוגש תכנית מפורטת לאישור הועדה המקומית והמחוזית.
- 11.12 **בללי:**
- 11.12.1 סימון בניינים מוצעים בתשריט בקנ"מ. 1:1250 ובנספח בקנ"מ. 1:500 מראים את כוונת התכנון והינם מנחים בלבד. (קווי הבנין הם המנחים ולא צורת המבנים)



א. מעקות הגגות יהיו בנויים מפולסים ואחידים לכל אורכם, גובהם יהיה לפי התקן הישראלי.

ב. מעקות ההסתרה למתקני מיזוג ו/או צנרת דודי שמש לפי אישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. עיצוב החזיתות - כל חזיתות הבניינים תהיינה בגוונים בהירים, חומרי הגימור: טיח חלק ומיזושר מאחד מחומרי הגימור העמידים הבאים: אריחי קרמיקה, פסיפס קרמי לבן, אבן נסורה או שווה איכות. חומר הגימור יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות. ניתן יהיה לצפות את החזיתות בקטעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל החזית בגוון ו/או חומר אחר.

ד. גדרות - הגדרות בחזית בנייני המגורים תהיינה בנויות מקיר בטון דבש עם חלוקי נחל. קירות תומכים יהיו מבטון מצופה חלוקי נחל. גובה הגדרות יהיה עד 1.20 מ' במרכז קו חזית המגרש מקו פני הקרקע הגבוהים. גובה גדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 1.50 מ'. הגדר בין מגרשים גובלים תיבנה כך שציר מרכזה יהיה קו המגרש. בעל המגרש השכן ייאפשר ביצוע הגדר. חומר הגימור בכל רחוב יהיה זהה ואחיד בכל אורכו. ה. אנטנה מרכזית - תוקם בשכונה אנטנה מרכזית לטלוויזיה.

ו. מערכת סולרית - תשולב בעיצוב הגג.

ז. מסתורי כביסה - ישולבו בעיצוב הבניין.

ח. מתקני עזר - לא תותר הצבת מיכלי גז מחוץ לתחומי של הבניין ו/או הגדרות הבנויים.

ט. מתקנים לאיסוף אשפה - ימוקמו במקום שיקבע לפי תכנית פתוח מפורטת.

י. סככות חנייה - באזור מגורים "א", (במגרשים 25-34 כולל), תותר סככת חנייה ל-2 מקומות חנייה בקו בניין קדמי "0" וצדדי "0", לפי המסומן בתשריט בקנ"מ. 1:1250 ובנספח א' בקנ"מ. 1:500. כל הסככות יתוכננו בתכנון אחיד.

יא. פרגולות - בדירות צמודות קרקע תותר הקמת פרגולה אחת בלבד מעץ מעובד בתחום קווי הבניין המותרים, ביציאה מחדר מגורים לכוון החצר בשטח מירבי של 15 מ"ר.

כמו כן בדירות הגג תותר הקמת פרגולה אחת בלבד מעץ מעובד, צמודה ליציאה מחדרי הגג, בשטח מירבי של 15 מ"ר.

יב. חניות - מספר מקומות החנייה לכל יחידת דיור יהיה לפי התקן ובהתאם לתכנית פתוח.

11.12.4 היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי עשויה על פי עקרונות נספח בינוי א', שתאושר ע"י הועדה המקומית.

11.12.5 אופן חישוב שטחים:

שטח הדירות לא יכלול חדרי שרות, מחסנים, מרתפים, מקלטים, מרפסות פתוחות, מתקני גז ושאר מבני עזר.

11.12.6 זיקת הנאה:

תרשם זיקת הנאה למגרשים:  
באזור מגורים ב': 1,2,2'; 11,11',12; 17,17',18; 23,24',24  
באזור מגורים ג': 3,4,4'; 9,9',10; 15,16,16'  
בכדי לאפשר שמוש בחדר מדרגות המשותף וגישה אליו בשעת בניית המבנים במגרשים שעליהם נמצאים היום המבנים המיועדים לפנוי. (יש לרשום זיקה זו ברישום המקרקעין).

12. מערכות תשתית:

כל מערכות התשתית כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. הנקוז יהייה לפי תכנית פתוח.

13. חלוקה ורישום:

- 13.1 חלוקת השטחים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- 13.2 סטיות עד 5% מהשטחים הרשומים בתשריט, לא יהיו שינוי לתכנית זו.
- 13.3 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- 13.4 הערה: התשריט מבוסס על מפת מדידה שהוכנה ונחתמה ע"י המודד המוסמך מר סולומון מאיר מהמרכז למיפוי ישראל, רח" לינקולן 1 ת"א.

14. שלבי ביצוע:

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים ממועד אישורה, או כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

15. פינויים והריסות: יוטלו על מגישי התכנית ועל חשבונם.

מזכה ונותן הזכות לעצמו  
 ובעליו להשתמש בקרקע  
 המיועדת להקמת  
**ערוץ המרכזי והשיכון**  
 המיועד להקמת  
 המבנה המיועד להקמת  
 המבנה המיועד להקמת  
 המבנה המיועד להקמת

הנזים  
 המגיש

בין שבע שנים  
 מיום תחילת הקמת המבנה  
 או מיום תחילת השיכון  
 המיועד להקמת המבנה

המתכנן

תאריך

**משרד הפנים מחוז דרום**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**הפקדת תכנית מס. 69/ה.ע.ז.כ/3**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 16/7/66 לאשר את התכנית.

יו"ר [Signature] סמנכ"ל לתכנון [Signature]  
 הועדה המחוזית

**משרד הפנים מחוז הדרום**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**הפקדת תכנית מס. 69/ה.ע.ז.כ/3**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 16/7/66 להפקיד את התכנית.

יו"ר [Signature] הועדה המחוזית [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס. 69/ה.ע.ז.כ/3

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס. 69/ה.ע.ז.כ/3

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3813

מיום 8/7/66