

ר 1722

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' ד/413/3/03/102/33

חלק מתכנית מפורטת מס' ד/413

רובע א'

בנין ערים
9-11-1977
נתקבל

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' ד/413/3/03/102/33

חלק מתכנית מפורטת מס' ד/413

רובע א'

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת מס' ד/413/3/03/102/33 חלק מתכנית מפורטת מס' ד/413 רובע א' (להלן התכנית) וחלה על אותן הקרקעות הכלולות בשטח המוגדל בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט) ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. המקום:

מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד
חלק מגוש: 2086, 2087, 2088

3. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית:

60,000 דונם.

5. יזום התכנית:

ד"ר וקייט בעי"מ.

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

7. המתכנן:

פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים.

8. מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא לחלק את השטחים המפורטים בסעיף 2 עפ"י הוראות תכנית מפורטת מס' ד/413 רובע א' (להלן התכנית הראשית) ע"י קביעת אזור המגורים קביעת אזור מיוחד, קביעת אזור לבנינים צבוריים, שטח צבורי פתוח, שטח חניה צבורית, שבילים להולכי רגל, קביעת הוראות לבינוי המגורים מספר היחידות המותר ושטח בניה מותר קביעת שטח חניה מכוניות קביעת אזור מסחרי וכו'.... הכל בהתאם למופיע בתשריט המצורף.

9. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו חלות הוראות התכנית פרט לאותם העניינים שנקבעו בתכנית זו אחרת. באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו והתכנית הראשית יכריעו הוראות תכנית זו.

10. ציונים בתשריט:

ציון בתשריט

קו כחול כהה

כחול

צהוב מותחם כתום ומקווקו אלכסוני כתום

צהוב מותחם כתום ומקווקו אלכסוני שתי וערב כתום

חום מותחם חום כהה

ירוק

ירוק מותחם ירוק

אפור מותחם סגול

אדום מקווקו אלכסוני שתי וערב אדום

קווקו אלכסוני שתי וערב

אדום

חום בהיר

מספר ברבע העליון של דרך

מספר כנייל ברבע הצדדי

מספר כנייל ברבע התחתון

11. האזורים וחוקי הבניה:

פרוט הציונים שלהלן בתשריט הוא כרשום בצידום:

פרוט הציון

גבול התכנית

אזור מגורים בי בתים 2 קומות

אזור מגורים מיוחד אי (בתים 6 קי + עי)

אזור מגורים מיוחד בי (בתים 12 קי + עי).

אזור לבנינים צבוריים.

שטח צבורי פתוח

שטח פרטי פתוח הכלול במגרש.

יחידה מסחרית.

שטח חניה צבורית.

שטח חנית מכוניות.

דרך חדשה.

דרך קיימת.

מספר הדרך.

קו בנין.

רוחב הכביש.

קו בנין	צד	חזית	גובה הבנין	סיה כללי של אחוזי הבניה	שטח בניה מקסימלי בקומה	שטח מינימלי של מגרש	אזור
							אזור
5	3	כפי	2 קומות	60%	30%	1.200	מגורים בי
6	4	שמסומן	6 קומות + עמודים	120%	20%	1.200	מגורים מיוחד אי
6	5	בתשריט	12 קומות + עמודים	150%	20%	2.000	מגורים מיוחד בי
8	5	המצורף	4 קומות	120%	30%	3.400	אזור מיוחד
4	2 א-0		2 קומות	80%	40%	2.700	יחידה מסחרית
5	3		3 קומות	90%	30%	0.600	בנין צבורי

לפי אשור הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית למטרות ספורט לנופש ושעשועים.

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

12. הפקעות לצרכי צבור:

תקן החניה בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן החניה של עיריית אשדוד.

13. תקן החניה:

- א. מגורים: על כל יחידה הקטנה על 90 מ"ר בניה ברוטו 1.0 מקום חניה.
- על כל יחידת דיור הקטנה מ-90 מ"ר בניה ברוטו 0.5 מקומות חניה.
- ב. מסחר קמעוני: על כל 40 מ"ר מנזח ברוטו 1.0 מקומות חניה.

בשטח התכנית הזאת לא תותר כל בניה והקמת דודי שמש גלויים לעין לחמום מים ומיכלי גז לבשול. כן לא תותר הקמת כל מערכת צנורות גלויים לעין לצורך הקמת מתקנים כנייל. הקמת מתקנים וצנורות כנייל תותר במסגרת תכנית אחידה ובתנאי כי לא תהיה גלויה לעין ותשתלב במבנים או מבנה, מבחינה ארכיטקטונית ותאושר ע"י הועדה המקומית.

14. מתקני גז לבשול וחמום ומתקני דודי שמש לחמום מים:

התכליות לאזורים השונים הכלולות בתכנית זו יהיו בהתאם למותר לפי תכנית מתאר אשדוד.

15. התכליות:

באזור המגורים המיוחד א', ב', יחושבו זכויות הבניה בהתאם לסה"כ זכויות הבניה המותרים לאזורים הנייל בתנאי שמספר היחידות לגבי כל מגרש יהיה כמפורט בתשריט ושסייה שטחי הבניה לא יעלה על המותר.

16. חשוב זכויות הבניה:

הועדה המקומית לא תוציא היתרי בניה לבנייני המגורים אלא אם הוגש תחילה לאשורה תכנית פתוח לבניינים הכוללת את גובהי המפלסים קירות מגן שבילי גישה סדורי נקוד וסדורי חניה מכוניות. בתכנית הפתוח הנייל ישולבו השטח הצבורי הפתוח ושבילים להלוכי רגל הגובלים עם שטח הפרטי הפתוח הכלול במגרש ולא תורשה הקמת גדרות בין השטחים הנייל.

17. תכניות פתוח:

השטח הפרטי הפתוח הכלול במגרש יהווה חלק בלתי נפרד משטח המגרש וישמש אך ורק למטרות גנון ונוי לשמוש דיירי הבניינים.

18. שטח פרטי פתוח הכלול במגרש:

באזור המגורים ב' בשטח התכנית לא תורשה כל בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח כללית שתכלול שפור והגדלת הבניינים הקיימים תכנון הפתוח והגנון ושקום שטח האזור הנייל.

19. אזור המגורים ב':

