

ועדה המקומית לתכנון ולבנין  
עיריית אשדוד

הועדה המקומית משנה-מליאה  
כשיבתה מס' 69 מיום 25.86  
אשרה את הבקשה ל -  
16 - 614

הועדה המקומית לתכנון ולבנין  
מס' 2186

ס ח ר ז ה ד ר ס  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
תכנית מפורטת מס' 125/03/3

הועדה המקומית לתכנון ולבנין  
עיריית אשדוד  
דאז ג' 27  
27-03-1985  
נתקבל

לפי תכנית זו מס' 125/03/3  
215  
י"ר אשדוד

שם התכנית: תכנית זו הקרא תכנית מפורטת מס' 125/03/3

התשריט: התשריט הסצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק כלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד. הנספחים מס' 1, 2, ו-3 מהווים חלק כלתי נפרד מהתכנית.

גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

שטח התכנית: כ-430 דונם

חחולת התכנית: תכנית זו חחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית גוש: 2015 חלקות - 3 חלקי חלקות - 1, 7, 8, 9, 10 גוש 2016: חלקות - 4, 7, 8, 11, 15, חלקי חלקות - 1, 2, 9, 10, 12, 13 גוש 2017: חלקות 20, 21, 22, 26, 27 גוש 2018: חלקי חלקות 2.

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ,  
- עיריית אשדוד

מעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אדריכל י. רכטר, אדריכל עפית ג. הלר, אדריכל ז. ליעד

מטרת התכנית: א. לייעד שטחים למגרשי מגורים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים מבני ציבור ומסחר מקומי.  
ב. קביעת הנחיות לעיצוב רחובות וטבנים.  
ג. קביעת הנחיות לעיצוב רחובות וטבנים.

הנחיות בניה לאזור מגורים א':

- א. ראת טבלה מצורפת
- ב. הנחיות בניה למהנני מגורים חו-משפחתיים, דו-משפחתיים וטוריים.
- הנחיות מפורטות לסוגים השונים מצורפת בזה בתשריט ק.מ 1:1250 ונספחים לתוכנית המפורטת בק.מ 1:500, 1:250 ואח'.

1. מספר הקומות לבנין יהיה לכל היותר שתי קומות, הגובה המירבי הסותר 8 מ' מגובה פני אבן השפה במרכז חזית הכניסה למגרש ועד לגובה הסופי של מעקה הגג העליון. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.

2. גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד) ולא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל לתקרת הקומה השניה.
3. מעקות הגגות יהיו בנויים, מפולסים ואחידים לכל אורכם. גובהם יהיה לפי התקן הישראלי ולא יגבהו מ-1.50 מ' (כולל מתקנים ומסתורים למיניהם, למעט המסתורים שבס' 5) וכמפורט בנספחים.
4. ריצפת קומת הכניסה לבית תהיה בגובה של לא יותר מ-60 ס"מ מפני אבן השפה הסמוכה למגרש, (הקיימת או המתוכננת) במרכז חזית הכניסה למגרש.
5. מעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנרת ודודי שמש לפי פרטים שבנספחים ובאישור מהנדס העיר.
6. אחוזי הבניה שבטבלה המצורפת כוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות/ המפלסים כולל כל השטחים המקורים ולרבות: בליטות, חלקי תקרות הבולטות מהמבנה; מרפסות מקוררות, שטחים מגוננים מקורים (פסציו' וכיו"ב) למעט: מקלט ששטחו עד 10.0 מ"ר ברוטו, מבנה החניה בשטח שלא עולה על 30 מ"ר ברוטו ליחידה ומרתף.
7. תותר בניית השטחים ליעודים הבאים ואלו לא יכללו ב-% הבניה. בסעיף קטן א' לעיל, ולא יתרגו מקוי הבניין (למעט החניה) ובכפוף להלן:
  - א. מקלט בשטח מירבי של 10 מ"ר ברוטו
  - ב. מרתף בשטח מירבי של 12% משטח המגרש נטו.
  - ג. חניה בשטח מירבי של 15 מ"ר ברוטו לכל 1 מקום חניה.
  - ד. מרפסות לא מקוררות.
  - ה. פרגולה כמפורט בסעיף 19 להלן:שתי בניה העולים על המפורט לעיל ילקחו בחישוב אחוזי הבניה כמפורט בטבלה.
8. הגישה למרתף תהיה מהוך הדרך בלבד. השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש ברירה למגורים. לא יותר רישומו כיתידה עצמאית נפרדת.
9. חומרי הבניה יהיו מסיביים: בלוקי בניה, בטון וכד'. לא תותר בניה מחומרי: עץ, מתכת, אסבסט וכד'.
10. עיצוב התזיחות - כל תזיחות הבנינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הציפוי הבאים: טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס. חומרי הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל התזיחות. ניתן יהיה לצפות התזיחות בקטעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל חזית בגוון ו/או חומר אחר באישור מהנדס העיר, ושיבוא לביטוי במפרט הבקשה להיתר.
11. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן ויהיו מקורים, ומיקומם כמפורט בנספחים. רלחות החניה תהיינה בהתאם לנספחים.

12. הגדרות בחזית/ות בנייני המגורים הפונה/ות לרחוב/ות תהיינה כנויות בלוקים או בשון, ויצופו בטיח חלק ומיושר ומאחד מחומרי הגימור הבאים בלבד: טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס. חומר הגימור בכל רחוב יהיה זהה ואחיד לכל אורכו וכפוף לנספחים של המפורטת ולתוכנית הבינוי בק.מ. 1:500 הכוללת פתוח שתאושר בוועדה המקומית. צבע הגדר יהיה לבן, גובה הגדר יהיה 1.80 מ' במרכז קו חזית המגרש ויהיה אופקי (לא מדורג) כבנספח. ניתן יהיה לחייב גדר כנ"ל בגבהים שכין 1.20 מ' לבין 2.20 מ', וזאת לצורך התאמת רצף הגדרות כרחוב לגובה אחיד של כ-1.80 מ' המתחייב משפועי המגרשים.
13. הגדר בין מגרשים גובלים חייבה כך שציר מרכזה יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגרש השכן יאפשר ביצוע הגדר, בין כל שני מגרשים שכניים תוקם גדר מפרידה לפחות באורך 10 מ' עד לכניסה כמפורט בנספח.
14. גובה גדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ' מצד המגרש הנמוך יותר, ולא יפחת מ-1 מ' מצד המגרש הגבוה, פרט לקטע שעד לכניסה החייב להיות בגובה גדר החזית באותו מקום.
15. הפרשי הגובה בין המגרשים ייקבע עפ"י שיפועי הכבישים המיועדים וההפרשים המתחייבים משיפועים אלה בלבד, כמופיע בהשריט ובנספחים.
16. תוקם בשכונה אנטנה מרכזית לשלויזיה ולא תותר הקמת אנטנה על גג המבנה.
17. כל מערכות התשתית כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
18. נקודות איסוף הגיזוס תקבענה בתוכנית הבינוי והפתוח ק.מ. 1:500 שתאושר בוועדה המקומית.
19. פרגולות: תותר הקמת פרגולה אחת בלבד מעץ מעובד כחתום קוי הבניין המתרים ביציאה מחד מגורים לכיוון החצר ובחזית האחורית בלבד, בשטח מירבי של 12 מ"ר לפי פרטים שלאושרו ע"י מהנדס העיר.

הוראות בניה למגורים מיוחדים - מגרשים 601, 602, 603

1. במגרשים 603 - ו-602 המכנים יהיו מדורגים כ-3 קומות כמתואר בתשריט ובנספחים.
- במגרש 601 המכנים יהיו כנ"ל וביניהם שטח מסחרי בקומה אחת ובגובה עד 6.6 מ' נטו. כמפורט בתשריט ובנספח.

2. הגובה המירבי המותר למגורים המיוחדים - 8 מ' מגובה פני אבן השפה, במרכז חזית הכניסה למגרש ועד לגובה סופי של מעקה הגג העליון ולרבות מתקנים ומסתורים למיניהם על הגג וכמתואר בנספחים.
- מפלס רצפת קומת הקרקע לא יפחת מ-3.20 מ' מפני אבן השפה במרכז חזית הכניסה למגרש.
3. גגות המיבנים יהיו שטוחים (אופקים בלבד) ולא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל תקרת הקומה השלישית.
4. מעקה הגג יהיה בנוי מפולס ואחיד לכל אורכו. גובהו לפי התקן הישראלי ולא יעלה על 1.50 מ' (כולל מתקנים ומסתורים למיניהם, למעט המסתורים שגם 5) וכמפורט בנספחים.
5. מעקות הסתרה למתקני מזג אוויר או צנרת ודודי שמש יהיו לפי פרטים שבנספחים ובאישור מהנדס העיר.
6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה המצורפת כוללים את כל השטחים המבונים ככל הקומות. השטחים המקורים הנוצרים עקב הקומות המדרגות (אשר נמצאים מחתה לרצפת הקומה המוסטת שמעליה ככנספת) לא יכללו בחישוב השטחים, אך יהיו אסורים בסגירה כל שהיא. השטחים הלא מקורים הנוצרים עקב הדרוג בקומות (אשר נמצאים מעל גב הקומה מחתתה ככנספת), אסורים בקרוי ולא ילקחו בחישוב השטחים שטחי המקלטים הדרושים עפ"י התקן לא ילקחו בחישוב השטחים. לא תותר הקמת פרגולות, ולא תותר בניית מרחף. הדרוג בקומות יהיה 2.5 מ' כמסומן בחשיוט.
7. חומרי הבניה יהיו מסיביים: בלוקי בניה, בטון וכד'. לא תותר בניה מחומרי: עץ, מחתך, אטבסט וכד'.
8. עיצוב החזיתות  
כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים בלבד: טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפט. חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות. ניתן יהיה לצפות את החזיתות בקטעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל חזית בגוון ו/או חומר אחר באישור מהנדס העיר ושיבוא לביטוריו במפרט הבקשה להיתר.
9. מטפר מקומות החניה יהיו לפי התקן, ירוכזו במקום מקורה כמסומן בחשיוט ובנספחים.
10. כל קירות הפיתוח והגדרות יהיו בנויים בלוקים ו/או בטון ויצופו בטיח חלק ומיושר ומאחד מחומרי הגימור הבאים בלבד: טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפט. חומר הגימור בכל המגרשים (601, 602, 603), יהיה אחיד וכפוף להשריט לנספחים של המפורטת ולתוכנית הכינוי בק.מ 1:500 הכוללת פיתוח שהאשר בוועדה המקומית. צבע הקירות והגדרות הנ"ל יהיה לבן.

11. למגרשים 601, 602, 603 חוקם אנטנה מרכזית אחת לסלולרזיה למבנה ולא תותר הקמת אנטנה על גג המבנה.
12. כל מערכות החשמית כגון: השמל, חקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
13. בניה בכל מגרש תחייב את בעל ההיתר לפתח על חשבונו בד בבד עם הקמת הבניין את קטעי דרכי הגישה והחנייה שבתחומי כל אחד מהמגרשים וכמסומן בחשריט.
- אין האמור גורע בסמכויותיה של העירייה לבצע בעצמה או מטעמה עבודות סלילת הדרכים.
14. פינוי אספה: בהתאם למקובל על העירייה והנחיות מהנדס העיר.
15. לגבי המעברים להולכי רגל מספר I ו II בתחום המגרש מס' 601 כמסומן בחשריט חרשם הערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין ויחתם הסכם עם בעל הקרקע המבטיח זיקה הנאה מעבר ולציבור.
- לעירייה או למי מטעמה תהיה זכות להכנס למקרקעין (מגרש 601) לצורך ביצוע המעברים הנ"ל (בין כארעיים ובין כקבועים).
16. שטחים ציבוריים  
השטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית אשדוד או ירשמו על שם העירייה כדרך אחרת.
17. דרכים  
הדרכים כמסומן בחשריט תושמנה על שם עיריית אשדוד.
18. ניקוז  
הניקוז בכל מגרש יהיה לכיוון הרחוב או לשטח ציבורי שאינו מיועד לבניה. לא יהיה ניקוז למגרשים שכניים.



הערות:

1. ניתן יהיה להפוך את המגרשים לבתים הסוריים למגרשים דו משפחתיים כאישור הועדה המקומית.
2. בעל המגרשים חד משפחתיים גובלים יוכלו להגיש חכנית משותפת התומה על ידם ובה לקבוע ביניהם קו בנין 0 ואז קו הבנין הצדדי השני יהיה 5 מ'.
3. קו הבנין וגבולות המגרש יהיו כמסומן בטבלה אלא אם מסומן אחרת בחשירט והחשירט מחייב.
4. בבתים דו משפחתיים חוגש חכנית משותפת של חזית אחידה, חכנון משותף וחגום ע"י שני בעלי המגרש.
5. רוחב מגרש רגולרי כודד יהיה 17 מ' ואילו רוחב מינימלי של מגרשים כודדים לא רגולריים יהיה כמסומן בתלוינו ובלבד שרוחבו בתחת ק.ב.ק. 10 מ'.
6. היתר בניה לכניוני צבור יזנתן רק לאחר שתאושר חכנית בינוני בועדה המקומית.
7. הועדה המקומית החיה רשאית על פי בקשת מינהל קרקעי ישראל לאשר חוספת יחידת מגורים למגרש חד משפחתי בעל שטח מעל 720 מ"ר, (מגרש כזה יקבל זכויות של מגרש דו משפחתי).

**יעקב רכטר, אדריכל**  
 רח' ארלוזורוב 150 ת"א, טל. 249115

*(Handwritten signature)*

**התאחדות המורים**  
**חוק התכנון והגנה תכנית 1965**  
**בדבר הדרום**

מרחב הכפוף מקומי 195/03  
 תכנית 195/03  
 הוקדה המועצה/מספר נפת 343  
 ביטולתה כ" 18/1/85  
 מיום 18/1/85 החליטה לתת הוקף  
 לחובבני המכרות 3!  
 סגן מנהל לתכנון 3!  
 הועדה המחוזית

תכנית מס' 195/03 מורמנת לבטל חוקי בילקוט  
 מס' 195/03  
 מס' 195/03

**התאחדות המורים**

**חוק התכנון והגנה תכנית 1965**  
**בדבר הדרום**

מרחב הכפוף מקומי 342k  
 תכנית 195/03  
 הוקדה המועצה/מספר נפת 338  
 ביטולתה כ" 195/03  
 מיום 195/03 החליטה להפקיד את  
 התוכנית המכרות ל...  
 סגן מנהל לתכנון 3!  
 הועדה המחוזית

תכנית מס' 195/03 מורמנת להפקדה בילקוט  
 מס' 195/03  
 מס' 195/03

התאחדות המורים  
 חוק התכנון והגנה תכנית 1965