

לשכת התכנון המיוחדת
משרד הפנים - מחוז הדרום

14.11.2004

נתקבל

אשדוד – רובע ט"ז
תוכנית מתאר מס' 90/101/02/3 א'

דף מבוא
עקרונות התכנון

רובע ט"ז תחום מצפון ע"י רובע י"ג, ממערב ע"י רובע ט"ו, ומדרום ומזרח ע"י דיונת החול הגדולה. השטח המתוכנן הוא כ-306.6 דונם, שיכללו 1,512 יח' דיור, מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושטחים ירוקים.

בהיותו רובע - קצה, הנושק לדיונת החול שהיא ערך טבע ייחודי בנוף הארץ, שונה מצבו של הרובע מרבעים מרכזיים אחרים באשדוד ולפיכך ניתן לו פתרון תכנוני היוצר קו מגע "רך" וחתך גובה מדורג לכיוון הדיונה ליצירת חיבור נכון בין טבע ופיתוח, כולל "אזור חץ" בין החולות לבין שולי הרובע.

הבינוי

בנייני המגורים הגבוהים מרוכזים לאורך הכבישים העורקיים הגובלים ממערב ומצפון, בדירוג מ-16 קומות עד 9 קומות. מבני הציבור והמסחר הנמוכים יותר מתוכננים ברצועה שנייה, ולאורך קו הדיונה נפרסה רצועת ש.צ.פ. כך לא תימנע תצפית לנוף החולות מרוב בנייני המגורים תוך שמירה על חתך גובה יורד לכיוון הדיונה. הבינוי הותאם גם לאופי הבנייה ברבעים השכנים שמעבר לכביש.

יחידות המגורים ערוכות במבנים גבוהים (9-16 קומות) סביב גינות שכונתיות הנשענות על ציר הולכי-רגל רובעי ראשי.

דרכים וכבישים

מערכת הדרכים מבוססת על כביש מאסף שכונתי ברוחב 25 מ' (כולל רצועת נטיעות ואי-תנועה מגונן) המתקשר לשני צמתים בכבישי העורק, בהמשך לרבעים שכנים. לאורך כביש זה תנוע התחבורה הציבורית, והוא המשרת את מוסדות הציבור והמסחר. את מבני המגורים משרת כביש שכונתי פנימי ברוחב 17 מ', ומשלים מערכת היררכית ברורה ויעילה. בנוסף לכך נשענים מרבית מבני המגורים על ציר הולכי רגל ראשי, המחבר לאורכו גינות שכונתיות קטנות, גני ילדים ופעוטונים, ומתקשר במרכזו לגן השכונתי הראשי.

חנייה

פתרון החנייה קובע שלפחות 50% מהחניות תהיינה תת-קרקעיות. החניות העיליות ימוקמו בהיקף הבניינים ולאורך הכבישים כך שלא יפגעו בחללים הציבוריים המגוונים המהווים לב ירוק וכניסות מטופחות למבני המגורים.

מוסדות ציבור ומסחר

מוסדות הציבור ממוקמים לאורך הכביש הראשי, כאשר עקרון הנגישות מבנייני המגורים הוא שרוב גני הילדים נמצאים על ציר רגלי ללא חציית כביש, ולבתי הספר היסודיים דרושה חציית כביש פנימי. בלב הרובע, במפגש כל הכבישים וצירי ההליכה ברגל, וצמוד למבני הציבור - ממוקם המרכז המסחרי.

שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים הציבוריים הפתוחים המתוכננים בחלקו המזרחי של הרובע ישמשו כאזור מעבר בין שטח הבינוי העירוני לשטח פארק החולות.

הוצעה לתוכנית לתכנון ולבניה

F:\CAB\NET\DATA\TAKANON\442\NEW.DOC

M. K...

לשכת התכנון והמחוזיות
משרד הסגל - מחוז הדרום
14.11.2004
נתקבל

12.10.2004
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תוכנית מתאר מס' 90/101/02/3 א'
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/3 24/101/02/3 ו-78/101/02/3

רובע ט"ז - אשדוד

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה
החליטה בישיבה מס' 200303 מיום 30/7/04
לאשר את הבקשה
101/02/3
תוכנית זו תיקרא 90/101/02/3
תאריך 11/10/04
יו"ר ועדת בליון ערים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

מקום: אשדוד רובע ט"ז

מדרום לרובע י"ג ממזרח לרובע ט"ו

שטח התוכנית: 306.6 דונם

המגיש: משרד הבינוי והשיכון
עיריית אשדוד

בעל הקרקע: מדינת ישראל

עורך התוכנית:

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 120 תל-אביב 03-6959893
מס' רשיון 6786

תאריך: 1 אוקטובר 2004

Handwritten signature

14.11.2004

נתקבל

-1-

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 90/101/02/3 אי איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינוי לתוכניות מתאר מס' 101/02/3, 24/101/02/3 ו- 78/101/02/3.

2. **מקום התוכנית:** מחוז - הדרום
נפה - אשקלון
מקום - אשדוד רובע ט"ז
מדרום לרובע י"ג ומזרח לרובע ט"ו.
12.10.2004

3. **גושים וחלקות:** גוש 2004 חלקים מחלקות: 37,25,26,28,29
גוש 2005 חלקים מחלקות: 5
גוש 2015 חלקה 6, 17, וחלקים מחלקות: 5,7,8,10,11,15

4. **ציונים בתשריט:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. **מסמכי התוכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח בינוי, הסדרי תנועה וחנייה מנחה, ומחייב מבחינת העמדת המבנים, אופי הבינוי כולל חתכים ופתרון דרכי גישה למגרשים. (ערוך בקנ"מ 1:1250 - להלן: נספח הבינוי)
- ד. תוכנית פיתוח נופי מנחה.
- ה. נספח מים וביוב מנחה.

6. **שטח התוכנית:** כ - 306.6 דונם.

7. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל ישראל.

8. **מגיש התוכנית:** משרד הבינוי והשיכון ועיריית אשדוד.

9. **עורך התוכנית:** עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 120 תל - אביב 67443

10. **מטרת התוכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה וע"י איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת הבעלים.

11. **יחס התוכנית לתוכניות אחרות:** תוכנית זו משנה את תוכניות מס' 101/02/3, 24/101/02/3, ו- 78/101/02/3 וכפופה לתוכניות מס' 62/101/02/3 ו- 85/101/02/3 בתחום גבולות תוכנית זו.

לשכת התכנון המזרחי
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 14.11.2004
 נתקבל

12 10 2004

12. תכליות ושימושים:

12.1 אזור מגורים מיוחד

השימושים הנם למגורים בלבד.
 באזור זה יבנו בנינים בגובה 9 עד 16 קומות מעל קומת קרקע + חדרים על הגג וקומה טכנית חלקית. אופי הבינוי יהיה עפ"י עקרונות נספח הבינוי המנחה. במגרשים 1,2,3,5,7,9,11,13,14,15,17,19 תהיינה 3 קומות ראשונות מעל מפלס הכניסה - בחתך מזורג כלפי השצ"פ. שטחי החניה יהיו בתחומי המגרשים, על הקרקע ובחניונים שמתחת למפלס הכניסה, כאשר לפחות 50% ממסי החניות הנדרש יהיו תת-קרקעיות. בקומת עמודים (ע) יותרו דירות עם גינות פרטיות צמודות, לובי, חדרי עגלות, ומתקנים טכניים.

בכל המבנים תותר הצמדת הגג העליון לדירות שמתחתיו ובניית חדרים על הגג שהם חלק מאותן דירות. בגגות אלו תותר בניית פרגולות. תותר בניית מחסנים המוצמדים לדירות במפלס החנייה שמתחת למפלס הכניסה בלבד.

הנחיות בנייה:

- א. במגרשים מס' 1,2,3,5,7,9,11,13,14,15,17,19 :
 סה"כ במגרש 72 יח"ד. (פירוט ראה טבלת אזורים ושימושים 12.3)
 התפלגות הדירות (למעט דירות גג) בכל מגרש ושטח הממוצע יהיו כדלקמן:
 3/4 מהדירות שטח העיקרי הממוצע יהיה 105 מ"ר,
 1/4 מהדירות שטח העיקרי הממוצע יהיה 85 מ"ר.
- ב. במגרשים מס' 4,6,8,10,12,16,18,20 :
 סה"כ 81 יח"ד בכל מגרש. (פירוט ראה טבלת אזורים ושימושים 12.3)
 התפלגות הדירות (למעט דירות גג) בכל מגרש ושטח הממוצע יהיו כדלקמן:
 3/4 מהדירות שטח העיקרי הממוצע יהיה 105 מ"ר.
 1/4 מהדירות שטח העיקרי הממוצע יהיה 85 מ"ר.
- ג. תותר חנייה עילית על פי עקרונות נספח הבינוי ותותר חנייה עילית בקומת עמודים מפולשת.
- ד. חדרים על הגג יהיו בשטח של עד 35 מ"ר, יוצמדו לדירות שמתחתיהם (דירות גג), וייבנו בנסיגה של 3 מ' לפחות מחזית הבניין. הגגות יהיו שטוחים, ויתוכננו מסתורים למערכות טכניות באישור מהנדס העיר.
- ה. מפלס הכניסה הקובעת יכול להיות גבוה ממפלס המדרכה בדרך הגובלת בשיעור של עד 1.0 מ'. גובה המבנים יהיה על פי נספח הבינוי ומותאם למגבלות משרד הבטחון ומינהל התעופה האזרחית.
- ו. גמר חזיתות - אבן או שיש באישור מהנדס העיר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
 CABINET/DA/PAKANON/42/NEW.DOC
 יחידת אשדוד

לשכת התכנון והנדסה
משרד המגורים והתחבורה
14.11.2004
נתקבל

-3-

12.10.2004

12.2 שטח לבנייני ציבור
מגרשים מס 23 עד 29

- א. השימושים המותרים יהיו על פי תכנית מתאר מס' 78/101/02/3. **פירוט** השימושים - ראה טבלה.
- ב. מפלס הכניסה הקובעת יכול להיות עד 1.0 מ' גבוה ממפלס אבן השפה בדרך הגובלת.

12.3 אזור מסחרי

במגרש מס' 22 יותרו השימושים הבאים:
מרכולים, חנויות, בתי קפה ומסעדות, מועדוני כושר וספורט, משרדים, כולל מרפאות.

הנחיות בנייה

- א. 20% משטח המגרש ישמשו לגינון, רחבות מרוצפות, פינות ישיבה וכו', על פי תוכנית פיתוח.
- ב. מתקנים ואביזרים טכניים לא יותרו גלויים על קירות, גגות ושטחי חוץ פתוחים. כל פתרונות מיזוג אוויר, חשמל, אשפה וכו' יתוכננו משולבים אינטגרלית בבניין, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. גמר חזיתות – אבן או שיש באישור מהנדס העיר. גגות עליונים יהיו מרוצפים או בגמר שכבת חצץ /או גינון.
- ד. גובה קומת קרקע מקסימלי 5.0 מ' (ברוטו). בקומת הקרקע יותרו גלריות עד 15% משטח הקומה, במסגרת שטחי הבנייה העיקריים המותרים. גובה קומה עליונה מקסימלי 4.0 מ' (ברוטו).
- ה. מפלס הכניסה הקובעת יכול להיות עד 1.0 מ' גבוה ממפלס אבן השפה במדרכה בדרך הגובלת.

12.4 שטחים ציבוריים פתוחים

בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יותרו השימושים הבאים:
ככרות, גנים ציבוריים, נטיעות, מעבר קווי תשתית, מעברים עיליים ותת-קרקעיים מרוצפים לרכב ברוחב עד 10 מ' עבור כניסה לחנייה במגרשים הפרטיים, גינון, מתקני משחק וריהוט גן, ושבילים להולכי רגל.

במגרשים מס' 31, 32, 38, יותרו בנוסף גם השימושים הבאים:
שירותים ציבוריים, מתקני ביוב, תיעול, ניקוז וחדרי טרנספורמציה.

מגרש 30 יהווה המשך ישיר של פארק החולות ויתואם מול תוכנית האב וקק"ל, ויותרו בו השימושים הבאים:
כיכרות, גנים ציבוריים, נטיעות, מעבר קווי תשתית, גינון, מתקני משחק וריהוט גן, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ושבילים להולכי רגל. יתוכננו לפחות שלושה שבילים מרוצפים אשר יחצו את המגרש בשני קצותיו ובמרכז לכיוון פארק החולות בתיאום עם קק"ל ובמקום אשר ייקבע על ידה, על מנת לשמור על קשר תכנוני בין פארק החולות לבין אזורי המגורים.

F:\CABINET\DATA\TAKM\04142\NEW.DOC: 12/11/04
לשכת התכנון ולבניה
יחידת אשדוד

12.10.2004

14.11.2004

-4-

נתקבל

הנחיות בנייה:

- א. מבנים בשטחים ציבוריים פתוחים יהיו בגמר עמיד באישור מהנדס העיר.
- ב. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתיאום עם קק"ל ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד.
- ג. לפחות 50% מהעצים הנטועים במגרש 30 יהיו מרשימת העצים המופיעה בסעיף 12.5 ד' - מיני עצים. מיני מפתח אשר חייבים להימצא בתוכנית הנטיעה הם פיקוס השקמה ותמר מצוי. תוכנית הנטיעה תתואם עם קק"ל.

12.5 שטח ציבורי פתוח לפיתוח אקסטנסיבי

מגרש מסי 42 הוא המשך ישיר של פארק החולות ויתואם מול קק"ל. מגרש זה משמש כאזור מעבר בין פארק החולות לשטחים הציבוריים הפתוחים של העיר והוא ישמש כשטח פתוח ציבורי, אקסטנסיבי, המשלב גינון וערכי טבע הקיימים בפארק החולות. יותרו בו השימושים הבאים:

גינון, נטיעות, שבילים ורחבות מרוצפות, קירות מגן וסוללות הגנה בפני חול, ייצוב חולות ומדרונות.

הנחיות בנייה:

- א. כדי לשמור על ערכי הטבע של אזור החיץ לפחות 25% משטח המגרש ולא יותר מ- 50% משטחו יישארו כחוליות בלתי מיוצבות ובלתי מטופלות, כאשר שטח כל חולית לא יקטן מ-1 דונם.
- ב. את המגרש יחצו לפחות 3 שבילים מרוצפים להולכי רגל שיהוו המשך לשבילים במגרש 30 וסיומם בבוסתנים בגבולו המזרחי של המגרש. מיקום מדויק יתואם עם קק"ל.
- ג. לפחות 80% מהעצים במגרש 42 יהיו מרשימת העצים המופיעה בסעיף 12.5 ד' - מיני עצים. מיני מפתח אשר חייבים להימצא בתוכנית הנטיעה הם פיקוס השקמה, תמר מצוי ותות לבן. תוכנית הנטיעה תתואם עם קק"ל.
- ד. מיני עצים נטועים:
אשל הפרקים, פיקוס השקמה, פיקוס התאנה, תמר מצוי, תות לבן, זית אירופי, שקד מצוי, רימון מצוי, שיטה מלבינה.
- ו. עצים קיימים:
עצים הנמצאים בתחום התוכנית המיועד לבינוי יועתקו לשצפ"ים בתחום התוכנית. עצים הנמצאים בתחום מגרשים 30 ו 42 יושארו במקום בתיאום עם קק"ל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

F:\CABINET\DATA\TAKANON\442NEW.DOC

M. K.

12.10.2004

לשכת הנוכחין המדווחת
משרד הפנים-מחוז הדרום
14.11.2004
נתקבל

-5-

12.6 דרכים:

ישמשו לשימושים המפורטים בהגדרה "דרך" בחוק התכנון והבנייה ולמעבר קווי תשתיות על ותת-קרקעיות.

12.7 זכויות מעבר לרכב/הולכי רגל וזכויות מעבר תת-קרקעיות לרכב/הולכי רגל

לכל קבוצת מגרשים כמפורט להלן: 2+3, 5+7, 9+11, 14+15, 17+19, תהיה כניסה משותפת לחניה. במגרשים אלה תירשם זכות מעבר לרכב/הולכי רגל.

זכויות המעבר כמפורט לעיל יעוגנו על ידי רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

יותר זכויות מעבר לרכב/הולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע, הכל בהתאם לעניין ולצורך, ברצועה שרוחבה עד 10 מ' עפ"י המסומן לכך בתשריט בתחום מגרשי שצ"פ מס' 31, 32, 38, וזאת בעבור כניסה לחנייה וגישה למגרשים הפרטיים.

הועדון המקומית לתכנון ולבניה
F:\CABINET\DATA\TAKANON\42NEW.DOC
11/11/04

Handwritten signature

13. א. טבלת אזורים, שינושיים, זכויות ומגבלות בנייה – מעב קיים:
 בהתאם לתכנית בנין ערים מפורטת ותכנית בנין שתואשר בעתיד בתנאי שמספר ממוצע של יחידות דיוור לדונם ברוטו של אזור או של רובע לא יעלה על 4 יחיד דיוור בממוצע לפי הישוב תיאורטי של יחס בין ברוטו לנטו של 40% ו- 60%
ב. טבלת אזורים, שינושיים, זכויות ומגבלות בנייה – מעב מוצע:

טבלת אזורים שינושיים ומגבלות בנייה למגורים

מספר מפות תכנית התשתית	תאריך תכנית התשתית	קווי בניין	מספר קומות מירבית (מעל ומתחת מפלס הכניסה)	תכנית מירבית ב- %	סה"כ שטח מותר לבנייה (עיקרי ושירות)	למטרות שירות			למטרות עיקריות		למטרות מותרות		תאור המגורים				ייעוד תקרקע
						מעל למפלס הכניסה	תנייה	מותרות למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מותרות למפלס הכניסה	מותרות למפלס הכניסה	מספר יחיד/י	שטח בונים	מספר המגורים	מספר יחיד		
																מחסנים ומתקנים	
מס' הקומות המותר אינו כולל מתקנים טכניים שונים על הגג. גובה בנייה מירבי (במטרים) יהיה לפי התחייבות משתב"ט (56 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעות)	שטחי שירות מותרות למפלס הכניסה חושבו לפי: 6 מ"ר מחסן לוחי 35 מ"ר תנייה לוחי 120 מ"ר מתקנים תנדסיים	לפי	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	5.385	**1	אזור מגורים מיוחד			
		תשריט	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	5.590	**2				
		"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	5.324	**3				
		"	מ+ע+16+ג	30	15021	3300	2835	646	8240	-	81	4.630	4				
		"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	5.324	**5				
		"	מ+ע+16+ג	30	15021	3300	2835	646	8240	-	81	4.447	6				
		"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	5.590	**7				
		"	מ+ע+16+ג	30	15021	3300	2835	646	8240	-	81	4.900	8				
		"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	5.590	**9				
		"	מ+ע+16+ג	30	15021	3300	2835	646	8240	-	81	4.900	10				
		"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	5.619	**11				
		"	מ+ע+16+ג	30	15021	3300	2835	646	8240	-	81	4.223	12				
"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	5.498	**13						
"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	5.879	**14						
"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	8.023	**15						
"	מ+ע+16+ג	30	15021	3300	2835	646	8240	-	81	5.062	16						
"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	6.264	**17						
"	מ+ע+16+ג	30	15021	3300	2835	646	8240	-	81	4.826	18						
"	מ+ע+16+ג	30	13312	2900	2520	552	7340	-	72	6.017	**19						
"	מ+ע+16+ג	30	15021	3300	2835	646	8240	-	81	5.239	20						
ג – קומות גג חלקיות (אחד על הגג)																	
ע – קומות עמודים/כניסה																	
מ – (מרתף) מפלס מתחת לכניסה																	

סה"כ 1512

• קווי תכנית לקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעות יחיד 0

התוכנית תיבטל או תיבטל חלקית
 תאריך: 12.10.2004

ג. טבלת אזורים שימושיים ומגבלות בנייה לבנייני ציבור (מוחלטות לתכנית מתאר 3/78/101/02).

מגבלות	קווי בניין מעל מפלס תכנון	מספר קומות מרבית (מעל ומתחת הקרקע)	תכנית שטח מרבית	סח"כ שטח	היקפי בנייה מרובים במגוון בניין / ב-%				תאור המגוון		יעד חקרקע				
					למטרות שרות	למטרות מפתח למפלס תכנון	מפתח למפלס תכנון	מעל למפלס תכנון	מפתח למפלס תכנון	שטח בלונים		מספר המגוון			
מגוון רורבי	א	ק	ב	מותר לבנייה (עיקרי + שרות)	מעל למפלס תכנון	מפתח למפלס תכנון	מפתח למפלס תכנון	מעל למפלס תכנון	מפתח למפלס תכנון	שטח בלונים	מספר המגוון	יעד חקרקע	2.622	23	שטח לבנייני ציבור
													1.734	24	
													1.324	25	
													14.504	26	
													9.943	27	
2 כיתות ג + בית כנסת עד 150 מ"ר	ב	2	50%	280%	40%	5%	35%	160%	40%	1.297	28	שטח לבנייני ציבור			
										1.798	29				
										33.213					
2 כיתות ג + בית כנסת עד 150 מ"ר	ב	2	50%	280%	40%	5%	35%	160%	40%	1.297	28	שטח לבנייני ציבור			
										1.798	29				
2 כיתות ג + בית כנסת עד 150 מ"ר	ב	2	50%	280%	40%	5%	35%	160%	40%	1.297	28	שטח לבנייני ציבור			

- קווי הבנייה לקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו - 0.
- גובה מירבי לפי התחייט משהב"ט - 66 מ' מקסימום ממפלס הכניסה.

הוצאה להקדמת לתכנון ולבניה
ע"י רשות אשדוד

12.10.2004

4. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בנייה לבנייני מסחר ושונות

פרוטוקול תכנון ותשתית לשם תוכנית התשתית מס'ר התכנון-סיווג תחומים 14.11.2004 נת"ק 5	קווי בניין (ב-מ')			מספר קומות	תכנון		סה"כ שטח בנייה במגרש ב- %		למטרות שירות			למטרות עיקריות			שטח		מספר אזורי מסחר
	א	צ	ק		תכנון	מגבלות ב- %	מגבלות ב- %	למטרות שירות		למטרות עיקריות		שטח בדרום	מספר האזור				
								מעל למפלס תכנון	מתחת למפלס תכנון	מעל למפלס תכנון	מתחת למפלס תכנון						
200% לפחות משטח המגרש יועדו לשטחי גינון וריצוף				מ 2 + 3	50	180	20	10	70	80	4,949	22	אזור מסחרי				

* קווי הבניין לקומות שמחתם למפלס הכניסה הקובעת יהיו - 0.

ה. טבלת אזורי שימושים ומגבלות בנייה לשע"מ

פרוטוקול תכנון ותשתית	קווי בניין (ב-מ')			מספר קומות	תכנון		סה"כ שטח בנייה במגרש ב- %		למטרות שירות			למטרות עיקריות			שטח		מספר האזור	מספר האזור	שטח בדרום	מספר האזור
	א	צ	ק		תכנון	מגבלות ב- %	מגבלות ב- %	למטרות שירות		למטרות עיקריות		שטח בדרום	מספר האזור							
								מעל למפלס תכנון	מתחת למפלס תכנון	מעל למפלס תכנון	מתחת למפלס תכנון									
	10	10	10	1	2	2	-	-	2	-	28,036	30	שע"מ							
	"	"	"	1	4	4	-	-	4	-	2,585	31								
	"	"	"	1	2	2	-	-	2	-	17,639	32								
	"	"	"	1	4	4	-	-	4	-	3,389	38								
	"	"	"	1	2	2	-	-	2	-	36,247	42								

12.10.2004

התוכנית תכנון ותשתית
מס'ר התכנון-סיווג תחומים
14.11.2004
נת"ק 5

לשכת התכנון המבני
משרד השיכון והגגות
14.11.2004
נתקבל

12.10.2004
נתקבל

א. היתרי בנייה יינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות, על רקע מפה טופוגרפית. התוכנית תשמור על עקרונות נספח הבינוי באשר למיקום בניינים, מיקום חניות ושמירה על צירים, מפלסים עיקריים, גישה לחנייה וכו'. התוכנית תוכן למגרש שלם, תוך התייחסות למגרשים גובלים, ותכלול את הפרטים הבאים:

- (1) העמדת הבניינים בהתאם להוראות תוכנית זו.
- (2) מפלסי הכניסה וגבהי הבניינים.
- (3) עקרונות מנחים לעיצוב חזיתות הכוללים פירוט חומרי גמר, צבעים וציפויים, (כולל פריסת חזיתות רחוב) פתרונות ופרטים למסתורי כביסה, מזגנים, דודי שמש, אנטנות וצלחות לויין. חזיתות יהיו בחיפוי שיש/אבן באישור מהנדס העיר.
- (4) עקרונות מנחים לעיצוב ופיתוח שטחי החצרות, החניות וסימון מעברים ציבוריים, פתרונות לאשפה, פילרים ותשתיות אחרות, נטיעות, שילוט, ריהוט רחוב, תיבות דואר, עמודי תאורה וכו'. לא תותר הקמת גדרות בין הבניינים, אלא עפ"י תוכנית הפיתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (5) תכנון חזיתות הבניינים יעשה תוך התייחסות למגרשים גובלים, הקפדה על עיצוב רחובות ראשיים וחללים בין הבניינים, באישור מהנדס העיר.
- (6) מפלסי הכבישים, מערכות הניקוז, הביוב והתיעול יינתנו על ידי חתכים טיפוסיים, לפי דרישת מהנדס העיר.

ב. היתרי בניה במגרשים 30, 42 יוצאו על פי תוכניות פיתוח נופי, המתואמות עם רשות שמורות הטבע, קק"ל, ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד. תנאי לאישור התוכניות הוא סימון גבול המערבי של מגרש 30 בסימון קבוע ויציב בנוכחות נציג קק"ל ואיגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד.

ג. מגישי בקשות להיתר בשטח התוכנית יתאמו עם חח"י את הצורך בתדר טרנספורמציה במסגרת המבנה, ויכללו אותו במסגרת הבקשה להיתר.

ד. תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התוכנית יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ה. היתר הבנייה יינתן עפ"י נספח המים והביוב שהוא חלק מתוכנית זו, המתואם עם אגף התחזוקה בעירייה ועם משרד הבריאות. התוכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ו. גגות יהיו בגמר אסתטי מעל לאיטום על פי הנחיית מהנדס העיר. שימוש בזכוכית רפלקטיבית יותר רק באישור מהנדס העיר.

ז. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התוכנית הנו אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאכלוס ראשון יהיה ביצוע התוכנית.

ח. תנאי למתן היתרי בנייה למגרשים 1, 4, 29, 26, 27, 20, הוא אישור תוכניות פיתוח נופי למגרשים 30 ו 42, המתואמות עם רשות שמורות הטבע, קק"ל ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד.

F:\CABINET\DATA\AKANON\442NEW.DOC
מקור

14.11.2004

נתקבל

-10-

12.10.2004

ט. תנאי למתן היתרי בנייה הנו הגשת תוכנית לשימור מי גשמים לאישור הועדה המקומית תוכנית זו תכלול:

- 1) התייחסות לאגני היקוות במעלה התוכנית, במורד התוכנית ולאגני היקוות שכנים.
- 2) בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל בהיקף 15%-30% אשר יהיה מגונן או מכוסה חומר חדיר כגון חצץ או טוף ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.
- 3) מי רזרבות וגגות ינוקזו ויתועלו לעבר השטח המחלחל.
- 4) במגרשים בהם לא ניתן יהיה לקיים את התנאים הנ"ל ינוקז הנגר העילי ככל שניתן לעבר שטחי ציבור פתוחים/גינות וכו' לעידוד החלחול והחדרת מי נגר למי תהום.
- 5) אין באמור לעיל כדי לבטל צורך בהקמת מערכות ניקוז לעודפי מי נגר שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע.

15. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ך-1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל.

16. הנחיות כלליות לתשתיות

א. בתוכניות הבינוי תקבענה הדרכים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים אחרים. כל אלו באישור הרשות המקומית.

ב. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות תטפל בהם בכל עת לפי הצורך.

ג. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכת מתח נמוך יהיו תת קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו מתח עליון 161 ק"ו קיים או מוצע		20 מ'
קו מתח עליון 400 ק"ו קיים או מוצע		35 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

17. חניה

החנייה תבוצע בתחום המגרשים לפי תקן החנייה בתכנית מתאר אשדוד על שינוייה.

לשכת התכנון והבניה
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 14.11.2004
 נתקבל

12.10.2004

-11-

18. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

19. תאריכי ושלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה. כביצוע התוכנית ייחשבו תחילת ביצוע 20% מיחידות המגורים ופיתוח התשתית הדרושה להן.

20. חתימות :

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם למנו הסכם מתאים בניגוד, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ושייך כל דין. למען הסר ספק מדובר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו בכל בעל זכות אחרת על מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח הנדון או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור. מ"י כל דין.

12-10-2004

עמוס המדמן, אדריכל המחוז
מ"י - מחוז ירושלים

מגיש התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז הדרום
 רח' החשמונאים 120 ת"א

לרמן
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443
 טל. 6959893 פקס. 6960299
 ח.פ. 510614621

עורך התוכנית:

3/1/1991
16/8/04
28

הודעה על אישור תכנית מס' 3/1/1991
כורסמה בולטת הפרסומים מס' 28
וינום