

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 20-07-1992

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה תשי"ן 1990)
וחוק ותכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי - אשדוד
תוכנית מס. 115/במ/3
שינוי לקטע מתוכנית מפורטת מס. 109/03/3
רובע ז' - קטע מערבי

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 115/במ/3
הועדה לבניה למגורים (מס. 28)
החליטה ביום 23/6/92 להפקיד את התכנית.
יו"ר הוועדה לבנייה

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
מספר תכנית מס. 115/במ/3
הועדה לבניה למגורים (מס. 56)
החליטה ביום 1.11.92 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה לתכנון

תאריך: 8.1.91

עדכון: 1.12.91

עדכון: 5.7.92

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה תשי"ן 1990)
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תוכנית מס. 115/במ/3

שינוי לקטע מתוכנית מפורטת מס. 109/03/3

רובע ז' - קטע מערבי

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מס' 115/במ/3
2. מסמכי התוכנית: א. שלושה דפי הוראות התוכנית (תקנון - להלן 'הוראות לתוכנית').
ב. תשריט בק.מ. 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית כולל תוכנית בניו מנחה בלכד ובלתי מחייבת.
3. המקום: מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשדוד, רובע ז'
חלקי גושים : 2074, 2070
4. שטח התוכנית: 102.283 דונם.
5. יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד
6. בעל הקרקע: משכנות רווחה - אשדוד בע"מ (להלן : "משכנות רווחה"), " דיור ב.ב. בע"מ " ועיריית אשדוד.
7. המתכנן: דרור סופר - אדריכל ובונה עיריית התוכנית:
8. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
9. יחס התוכנית לתוכנית אחרות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת 109/03/3
10. ציונים בתשריט: בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. הפקעות לשטחי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א ו-בי *
שטחי חניה ציבורית בתוכנית 109/03/3 אשר צורפו לשטחי מגורים בתוכנית זו, ירשמו ע"ש בעליהן " משכנות רווחה" ו"דיור ב.ב. בע"מ " לפי הענין. בגין הרשום כאמור לא יחוייבו הבעלים בהטל השבחה.

12. תקן חניה: הונחה תהיה בהתאם לתקן ובתוך תחום החלקות. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מקומות לפריקה וטעינה. חישוב החניות יהיה לפי השימושים השונים ובהתאם לחפיפות ביניהם. תותר חניה משותפת למספר חלקות ובלבד שתשרש זיקת הנאה בספרי האחוזה.
13. מיקלוט: בהתאם להחיות ואישור הציא.
14. תכליות ושימושים: מגורים ג':
- מגרשים 97 ; 96 ; 99-101 יהיו למטרות מגורים ג' בלבד. מגרש 164 ישמש למגורים ג' לאחד פינאי המתקן לקדוחי נפט במגרש 98. במגרשים אלו תתור בנית 4 קומות + ק. עמודים בשטח כולל של 150%. בנוסף, תתותר לכל דירה בקומה העליונה בנית חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר בתנאי שהגישה אל חדר זה תהיה מתוך הדירה גופה. כמו כן ותוסף לכויות הבניה מרפסת לסוכה בשטח ע"י 5.0 מ"ר. בקומת עמודים ותותר בנית מחסנים בשטח של 2.5 מ"ר לדירה. חומרי הגמר : חומרים עמידים כגון אבן נסורה או פסיפס לפי אישורה של מחלקת התכנון בעירייה.
- מגורים מיוחד': מגרשים 112 ו-111 יהיו למטרות מגורים בלבד. במגרשים אלו תתור בנית 8 קומות + ק. עמודים בטח כולל של 187.50%. בנוסף, תתותר לכל דירה בקומה העליונה בנית חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר בתנאי שהגישה אל חדר זה תהיה מתוך הדירה גופה. בקומת עמודים ותותר בנית מחסנים בשטח של 2.5 מ"ר לדירה. חומרי הגמר : חומרים עמידים כגון אבן נסורה או פסיפס לפי אישורה של מחלקת התכנון בעירייה.
- אזור מסחרי : מגרש 154 יהיה בקרקע למטרות מסחר עם זכויות בניה של 40%. יותרו בו חנויות למכירה קמעונית של צרכי מזון מכל הסוגים, חנויות מכולת, כלי בית, צרכי כתיבה, ספרים וצרכי קודש, מספרות, בתי מרקחת, חנויות לפרחים, טבק וממתקים, מכבסות, חייטים, מתקני נעליים, צעצועים, צרכי חשמל, מתנות, רהיטים וביגוד.
- שטח ציבורי פתוח : מגרש 98/ב וכן מגרש 165 ישמשו לגינון נופש וספורט.
- שטח לבניני ציבור : מגרש 98/א וכן מגרש 139 - עם זכויות בניה של \$40 בכל קומה - יהיו למבני ציבור-מוסדות חינוך מכל הסוגים, בתי תינוקות, מרפאות, מקוואות, בתי כנסת, מועדונים סעד ורווחה.
- שטח ציבורי פתוח/ שטח לבניני ציבור : (מגרש E יהיה בעל יעוד דו תכליתי לפי הנחיות התעדה המחוזית.
15. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית בינוי למתחם או למגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית.

16. האזורים והוראות הבניה: לא תותר כניסת רכב מהכביש העורקי כמערכת שטח התוכנית (דרך כרוחב 35 מ.) .

האזור	שטח מגרש מינימלי	% בניה מקס. לקומה	סה"כ % בניה למגרב	מס. קומות	כמות יחיד	קוי בנין	הערות
מגורים ג	3800	37.5%	150%	4 ק. +ע	520	כפי שמשומן בתשריט	בחלקות 96,97 יהיו זכויות הבניה 165%
מגורים מיוחד	2000	32.5 %	187.5%	8 ק. +ע	64	כפי שמשומן	
אזור מסחרי	600	40%	40%	ק. אחת		בתשריט	
אזור 5בניני ציבור	1000	40%	120%	3 קומות התשריט		צד-5 אחורי 5 קדמי-לפי	
סה"כ יחיד					584		

17. הנחיות כלליות לתשתית:

1.17 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור ויקוח הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, התאורה, סילוק האשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבנתוים התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פתוח מגרשים שכנים יחייב זאת.

2.17 יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם ותווקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

3.17 רשת החשמל תהיה עילית עם חיבורים ותת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו תחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ.

ברשת מתח גבוהה 22 ק"ו - 5 מ.

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ. מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18. חלוקה ורישום: רישום נאיחוד והחלוקה מחוץ של המגרשים כמסומן בתשריט, יעשה עפ"י מפת מדידה לצרכי רישום שתוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר ע"י יחיד התעודה המחוזית.

19. תוקף התוכנית: סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות המתוכננות בתוכנית יחשב כתחילת ביצוע התוכנית. כאם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה הודאת שעה תשי" - 1990.

חתימת המתכנן
דרור סופר - אדריכל
רח' יעל 8, ת"א, טל. 33283

חתימת בעל חקרקע
חתימת יועץ אדריכלי

חתימת היוזם

תאריך: 11.2.91

5.7.92

ד"ר ב.פ. בע"מ
סל"ן / 111, 112
הקבלה
במסג

עיריית אשדוד
הועדה המקומית (משנה-מליאה)
לתיכנון ובניה החליטה בישיבה מס' 163..
מיום 8/5/91 לאשר את הבקשה:
.....
.....
חובנית זו תיקרא 3/במ/115
תאריך 19/7/92
חתימה
יו"ר ועדת בנין ערים