

מס' 71/102/03/3

הצגת תיקון לתכנית מפורטת לקטע מרובע א' - אשדוד

הועדה	תכנון
9/1/95	9/1/95

מס' 71/102/03/3 - שכונת חברת החשמל

על פי בקשת עיריית אשדוד טיפלתי בשינוי התכנית המפורטת של האזור המהווה אחד מהשכונות הראשונות בעיר, שכונת ותיקי אשדוד, שבמשך השנים קיבלה כמה שינויים כגון הגדלת שטחי בניה, קרי בניה, אפשרות להרחבות קטנות בקומה עליונה, ולמרות זאת כל אלה לא הוסיפו לאזור, מכיוון שלא נעשו באופן אחיד.

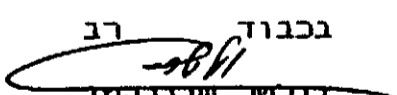
בעקבות הצורך לתת תשובה לפיתוח התיירות בעיר ע"פ הנחיות מחלקת תיירות, מצאו בשכונה הנ"ל כמה יתרונות כגון: הקירבה לים ולגן אלישבע, סוג האוכלוסיה הותיקה, קירבה למרכזי קניות ובילויים וכו'.

לכן חשבו לנכון לנצל את השאפשרות להקמת יחידות נופש נפרדות לתיירים, וכפוף על זה, הגדלת זכויות הבניה במגרשים, כך שבמשך הזמן ע"י נסמח בינוי יישפרו פניה של השכונה בזכות ייחוד גדרות, חומרים בחזיתות וכך גם רמת הדיור.

בתכנית הנוכחית ניתנת אפשרות להקמת קומה שניה, צמודה לזאת שבנויה אצל שכן מצד אחד ומצד שני מרוחקת ב ג 4 מ' לקו המגרש (סה"כ בין בניינים 8 מ') וזה נותן לחזית האורבנית משחק בין גושים שלא סוגרים את זרימת האויר מן הים.

לגבי עמדת השכונה בעיר, אפשר לראות את הפוטנציאל הגדול מבחינת תיירותיות בגלל קירבתה לים, למרכזי בילוי חדשים ומתוכננים גנים וחופים.

כפי שהוצג במכתב מחכים לתגובות חיוביות לגבי הצעה זו, בהקדם האפשרי כדי שהשכונה תתחיל לשנות את פניה לטובת שיפור העיר והתיירות.

בכבוד רב

 יזושא שינאר
 א ד ר י כ ל

משרד הפנים מנהל דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הישוד תכנית 71/102/03/3	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	ביום 18/1/95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון	י"י ח' המנהל המחוזית

הודעה על אישור התכנית	71/102/03/3
מס' 71/102/03/3	9/1/95

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 71\102\03\3

שינוי לחוכניות מפורטות 27\102\03\3
39\102\03\3 חקון בחקנו

המתכנן: אדריכל וולטר שרינקמן טל' 08-565993
ת.ד 6547 אשדוד

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 71\102\03\3

שינוי לתוכניות מפורטות 27\102\03\3
39\102\03\3 חקון בתכנון

- .1 מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד
גוש: 2088
חלקות: 71-1
- .2 שם התוכנית
תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 71\102\03\3 שינוי לתכנית מפורטת 39\102\03\3, 27\102\03\3.
- .3 מסמכי התוכנית
התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית); גליון אחד של תשריט בק.מ 1:1250 (להלן התשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. נספח בינוי מנחה ולא מחייב)
- .4 שטח התכנית
השטח הנכלל בתכנית כ-58.2 דונם לפי שטחים של מפת מחלקת המדידות מדינת ישראל.
- .5 בעלי הקרקע
בעלים פרטים-חברת החשמל לישראל.
- .6 יוזמי התכנית
הועדה המקומית לבנין ערים - עיריית אשדוד.
- .7 המתכנן
וולטר שיינקמן-אדריכל
ת.ד 6547 אשדוד ט"ל 565993

8. מטרת התכנית

שיפור רמת הדיור בשכונה ע"י עקרון של שמירת אופי אחיד-הגדלת שטחי בניה המותרים בקומת קרקע ולתוספות בקומה א' ע"י שינוי הגדרת מגורים א' לאיזור מגורים א' מיוחד וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

לשנות קווי בנין בהתאם למצב קיים בשטח לאחר בדיקה ברחובות האשכול, הדקל, הארז, השיטה, האורן והזית וכו'.

8 א'. הסדר מצבם של מבנים חורגים:

הועדה המקומית תסדיר את מצבם של המבנים החורגים מקווי בנין שניבנו בהיתר כשימוש חורג או כהקלה שהותרה.

9. הנראות הנכניה

טבלת הוראות הנכניה

סכנה ל- חנייה	קור בניין			שטח שטח שטח	שטח עיקרי מוצע	סה"כ שטח בניה מותר	סה"כ שטח בקומה עליונה	סה"כ שטח בקומה תחתית	שטח עיקרי מוצע	שטח שטח שטח	גובה מקסימלי מ-0.000	מספר מדרג
	מבנה עור וממד	צדדי	אחורי									
*** 0	** 0	1-0	5	32 מ"ר	175 מ"ר	70 מ"ר	105 מ"ר	30%	226 מ- 260 עד (כולל)	1	-	
*** 0	** 0	1-0	5	32 מ"ר	195 מ"ר	75 מ"ר	120 מ"ר	30%	261 מ- 300 עד (כולל)	71	-	
*** 0	** 0	1-0	5	32 מ"ר	215 מ"ר	80 מ"ר	135 מ"ר	30%	301 מעל			

* במקרה של בניה בקומה א' בקיר המשותף (כמסומן בנספח בינוני)
 ** כנאמר לגבי מבנה עור בסעיפים 11 ב-ה -
 *** כנאמר לגבי סכנה לרכב סעיף 11 ד בתקנון

- הערות**
- (1) גובה בנין מקסימלי נמדד מ 0.00 קיים-
 - (2) שטח של דירת נופש נחשבת בשטח המקסימלי המותר בדירות-
 - (3) גודל המדרשים לפי ת.כ.ב.ע 29\02\03\3 ששתכנים, המיקום והמספרים (1-71) מעוינים בתוכנית-
 - (4) אישור גודלו ע"י תוכנית טופוגרפיה להתאמת שטח המותר לפי טבלה מעורפת-

10. הוראות עיצוב

א. הגגות
:רעפים בלבד בגג דו שיפועי עם אפשרות להקמת גג שטוח בין הרעפים לעמדת דודי שמש והקולטים בנסיגה מינימלית מהחזית הקדמית של כ-4.00 מ'.

ב. דודי שמש
:תנתן גם אפשרות להתקנה בתוך חלל הגג והקולטים יהיו צמודים למישור הגג.

ג. גדרות
:הגדרות יהיו בעיצוב אדריכלי אחיד כמסומן בנספח בינורי.

ד. חומרי גימור
:טיח אקרילי חלק בגוון לבן או שווה איכות באישור מהנדס העיר תנתן אפשרות לציפוי בחומרים אחרים עד 10% משטח החזית.

11. איזור מגורים מיוחד - תכליות ושימושים

א. אופי הבנין

תוספת הבניה בקומת קרקע ובקומה א' תהיה בין הבניין הקיים וקו מגרש צדדי או בין הבניין הקיים לקו בניין אחורי, בקומה א' מותר לבנות עד 2\3 מחזית המגרש, וב-1\3 הנישאר תותר מרפסת פתוחה עם אפשרות לבניית הפרגולה ללא כיסוי (ראה סעיף מס' 11 ג').

ב. מבנה עזר

כל תוספת\הגדלה של הבתים מעבר לאחוזי הבניה שהיו מותרים במכנית מאושרת קודמת יחייבו הריסת המחסים שהוקמו מחוץ לקווי הבנין.

ג. פרגולה

תותר הקמת פרגולות בהתאם לתכנית מתאר לאשדוד 35\101\02\3 בקומה א' תותר פרגולה עד קו בנין צדדי 0 עד 12 מ"ר.

ד. חניה

תהיה עפ"י תקן חניה. תותר הקמת סככה לרכב בתוך המגרש של כ-15 מ"ר אשר תמוקם בצמוד לגבול מגרש קדמי וצדדי הסככה תהיה בעיצוב אדריכלי אחיד המיקום כמסומן בנספח בנורי - תותר הקמת חניה פתוחה בשטח הקדמי לאזור המיועד ליחידת נופש שבדירה .

במידה של שינויים בחניה חדשה של סככת יתחייב הדירר לבנות ע"פ נספח בינורי.

ה. מקלט

יבוצע בהתאם לדרישות הג"א - יותר לבנות מקלט זעיר חיצוני משותף ל-2 יח' צמודות שמרכזו על הגבול המשותף של החלקות צמוד למבנה עזר (רשום בטאבו כמבנה משותף), או חדרי ביטחון לפי דרישות הג"א החדשות במסגרת קווי הבניין.

ו. איסור אשפה

לפי דרישות מחלקת התברואה.

פתרון למכסה אשפה בגדר המגרש כמסומן בנספח בינורי.

12. נספח בינורי

נספח הבינורי הינו מנחה בלבד (למעט האמור בסעיף 15)

13. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית בינורי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

14. היטל השבחה

כל היתר בניה שיצא בכוח תוכנית זו יחויב בהיטל השבחה שישולם ע"י המבקש בלבד.

15. התחיבות של בעל הזכויות

כל בקשה להיתר בניה עבור תוספות וניצול רווחי תוכנית זו, תחייב פתרון חניה וחידוש.
גדרות הבית עפ"י נספח בינורי של תוכנית מפורטת זו.

המבקש לא יחויב לייעד מקום לדירת נופש כתנאי למימוש הגדלת אחוזי הבניה החדשים שבתכנית זו.

16. זחם התכנית לתכנית הראשית

על תכנית זו יחולו תקנות תכנית מפורטת מאושרת 102\03\3 על תיקוניה.

במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות התוכנית הראשית יהיו הוראות תוכנית זו מכריעות.

17. תאריכי ושלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 10 שנה מיום מתן תוקף

דולסטר שיקומן
כל
36832

חתימת רשות מקומית

חתימת בעל זכות הנכס

חתימת המתכנן

31.12.94

תאריך

עיריית אשדוד
הועדה המקומית (משנה-מליאה)

לתיכנון ובניה החליטה בשיבה מס' 175

מיום 16.9.91 לאשר את הבקשה:

ש/ו/ט-ג/ג/3/102/27-3/03/104/39

חוכניר זו תיקרא 71/102/03/3

חתימה חתימה

תאריך 8.1.95

יו"ר ועדת בנין ערים

אדריכל
מנהל
הכנה לש
עיריית