

שכת התכנון המחוזית
14-02-1999
מחוז הדרום

העסק משרדי
14.2.99

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשוי ופקוח
31-01-1999
נתקבל

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 45/111/03/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/111/03/3

רובע י'א

אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מיועדת תכנית מס. 45/111/03/3
המועצה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25/1/99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 45/111/03/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4267
מיום 15/6/99

מועצה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז הדרום

העתק משו"ד
17.8.99

שכת התכנון המחזית
14-02-1999
מחוז הדרום

מבוא

תכנית זו מטרתה היא העברת 12 יח"ד מחלקה 10 - גוש 2463 ברובע ג', שבה בוצע כבר שינוי ת.ב.ע. ונמחקו היחידות הנייל, לחלקה 23 - גוש 2193 ברובע י"א. ביחד עם 56 היחידות הקיימות בחלקה הנייל נקבל בסה"כ 68 יח"ד.

צפיפות יחידות הדיור לאחר התוספת תהיה כדלקמן: 3.006 דונם ל- 68 יח"ד = כ- 22.5 יח"ד לדונם, מצב דומה בהחלט למגרשים אחרים באזור.

אי לכך יתקבל מצב דלהלן: במקום 2 מבנים צמודים בעלי 7 קומות על עמודים, 2 מבנים צמודים בעלי 8 קומות+עליית גג מהדירות שבקומה השמינית + תפוסה חלקית של קומת העמודים עבור 4 יח"ד סה"כ בתחום המגרש.

פתרון החנייה ייעשה במסגרת המגרש, בשילוב של חנייה עלית וחניון תת-קרקעי, וזאת לכיסוי מלא של דרישות תקן החנייה באשדוד בשילוב עם מחסנים מתחת לקרקע.

התכנית תאפשר בנייה בסטנדרטיים גבוהים, הן מבחינת רמת המבנה והן מבחינת רמת הסביבה, אשר תשביח את האזור כולו.

התכנית
14.02.1999



העתק משדרי
14.2.99

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 45 / 111/03/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/111/03/3 רובע י"א אשדוד.

2. מקום התכנית

מתוו: הדרום.

נפה: אשקלון.

מקום: אשדוד.

גוש: 2193.

חלקות: 23 וחלק מחלקה 48.

3. שטח התכנית: 3.635 דונם.

4. בעל הקרקע: אבו יחיאל חבי לבנייה בע"מ. - ת.ד. 15023 א. התעשייה - אשדוד. טל. 8533038 / 08 - 8533038.

5. יזם התכנית: אבו יחיאל חבי לבנייה בע"מ. - ת.ד. 15023 א. התעשייה - אשדוד. טל. 8533038 / 08 - 8533032.

6. המתכנן: אדריכל וולטר שיינקמן - רח' הר גלעד 7 - אשדוד 77710. טל. 8654181 - 08.

7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט ערוך בקניימ 1:250 (להלן התשריט), נספח בינוי וחנייה מנחה בלבד. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

8. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית 4 / 111/03/3, 20/101/02/3 ו- 62/101/02/3, למעט ההוראות שנקבעו בתכנית זו.

9. ציננים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. מטרת התכנית: הקמת אזור מגורים מיוחד ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות הבנייה.

11. תכליות ושימושים:

אזור מגורים מיוחד:

השימושים שמותרים: מגורים בלבד, חנייה תת-קרקעית ועלית לדיירי הבניין ומתקנים טכניים במרתף סמוך לחנייה.
בכל בניין יותרו 8 קומות + תפוסה חלקית של קומת העמודים עבור 4 יחיד בטה"כ בתחום המגרש + עליית גג מתוך הדירות שבקומה 8. סה"כ שטח על הגג לכל יחיד: כ - 40 מ"ר.

אזור המגורים
לתיכנון ולבנייה
מחוז הדרום
14.2.99



העתק משדרי
17-2-99

13. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חנייה של תכנית מתאר אשדוד, על תיקוניה.

14. תנחיות כלליות לתשתית:

כל המערכות התשתיות יהיו תת-קרקעיות, באישור ובתיאום הרשויות המוסמכות.

הספקת חשמל ותקשורת: הספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל כפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט היתר של המבנה:

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

אין לבנות בנינים 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 הדרום.

הספקת המים: תהיה מרשת הספקת המים של עריית אשדוד.

ניקוז: תכנית ניקוז המגרש תאושר על ידי הוועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה תוך השתלבות במערכת הניקוז לבין מערכת הביוב.

כיבוי אש: הידרנטים יותקנו במקומות ובמספר לפי הוראות הרשות המוסמכת.

15. תנאים למתן היתר בנייה: היתר בנייה יינתן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

16. חלוקת ורישום: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

17. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

אשרת
17-2-99

העסק משדדי
17.2.99

שכת התכנון המחוזית
14-02-1999
מחוז הדרום

אבו יחיאל
חברה לבנין בע"מ

18. חתימות

היום:

אבו יחיאל
חברה לבנין בע"מ

בעל הקרקע:

וולטר שיינקמן
אדריכל
רישיון 36832
31.1.99

3/8/98
אדריכל שיינקמן

וולטר שיינקמן
אדריכל
רישיון 36832

המתכנן:

הוועדה המקומית:

הוועדה המחוזית:

תאריך: נובמבר 1997 / מרס 1998 / יוני 1998 / יולי 1998

התורה המקומית לתכנון
מחוז הדרום