

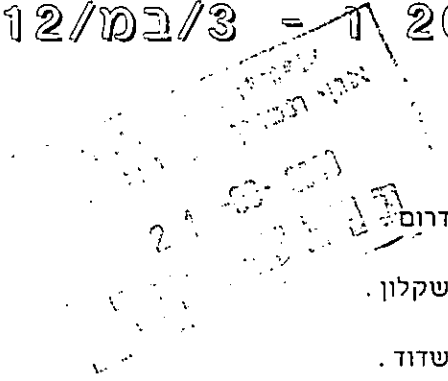
1-2334

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת - 3/מק/2004

שינוי לתכניות מפורטות :

3/03/106/26 - 1 - 3/מ/112 אשדוד רובע ה'



- מחוז - הדרום
- נפה - אשקלון
- מקום - אשדוד
- גוש - 2071
- מגרשים - 9 - 19 (מס' מגרשים ישנים - 6,5, 9 - ג 16)

חב' "רסקו" - בע"מ - רח' הר סיני 1, תל - אביב. - זמי התכנית

טל. 03-5601985 ובעלי הקרקע

חב' "אביב" בע"מ - רח' ביאליק 155, רמת-גן

טל. 03-7533222

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ש. ור. מרגולין - ארכיטקטים, רח' בר- גיורא 21, תל- אביב. - המתכננים

טל. 03-5284550

ועדה מקומית 3/326
אישור תכנית מס' 3/מק/2004
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 99013 תיום 29/6/99
יו"ר הועדה

עידכון לפי הערות מינהל התכנון - משרד הפנים - למתן תוקף - 12 יוני 2000

עידכון - 27 אוגוסט 1997

תל-אביב

מבוא והסבר -

כתוצאה מהפרשים שונים במדידות בגבול המשותף של המיגרשים בין חב' "רסקו" וחב' "אביב",
נערכה מדידה מעודכנת של השטח ונקבעו בהסכמה הגבולות בין המגרשים בין החברות.

מטרת התכנית ליצור מיסגרת תכנונית לשינויים בחלוקת מגרשים לצורך הסדרת הגבול בין שטח חברת "רסקו" -
מגרשים 16-9 (מס' מגרשים ישנים 9ג-16ג), ו-19 בתשריט, ושטח חברת "אביב" -מגרשים 17,18 (מס' מגרשים
ישנים 6,5) בתשריט בהסכמה.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (א) 1 לחוק התכנון והבניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית צפת
[Signature]

1 שם התכנית -

התכנית תקרא תכנית מפורטת - 3/מק/2004, שינוי לתכניות מפורטות : 3/03/106/26 - 1 - 3/במ/112
אשדוד רובע ה'.

2

מחוז - הדרום .

נפה - אשקלון .

מקום - אשדוד .

גוש - 2071 .

מגרשים - 9 - 19 (מס' מגרשים ישנים - 6,5, 9 ג - 16) .

שטח התכנית - 15,353 מ"ר.

3 מסמכי התכנית -

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט התכנית הכולל מיקרא, תכנית מצב קים ותכנית מצב מוצע - ערוך בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, וגליון אחד של נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500.

4 יחס לתכניות אחרות -

על תכנית זו חלות הוראות התכניות 3/03/106/26 - 1 - 3/במ/112 ותכנית מיתאר אשדוד פרט לאותם הענינים שנקבעו בתכנית זו. ובאם היתגלתה סתירה בין הוראות תכנית זו והתכניות הקודמות יכריעו הוראות תוכנית זו.

5 ציונים בתשריט -

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במיקרא .

6 מטרת התכנית -

יצירת מיסגרת תכנונית לשינויים בחלוקת מגרשים לצורך הסדרת הגבול בין שטח חברת "רסקו" - מגרשים 9-16 (מס' מגרשים ישנים 9ג-16ג), ו-19 בתשריט, ושטח חברת "אביב" - מגרשים 17,18 (מס' מגרשים ישנים 6,5) בתשריט בהסכמה.

7 תכליות ושימושי קרקע -

1.7 - איזור מגורים מיוחד - (הכל כמפורט בתכנית מאושרת מס' 3/במ/112) -

האיזור מיועד להקמת מבנים למגורים בגובה עד 10 קומות על עמודים.

1.1.7 - במגרש מס' 5 (מס' מגרש חדש - 18) תותר בניה לדיוור מוגן, עקב כך תותר הגדלת מספר יח"ד ל-144

יח"ד במגרש בתנאי ששטח הבניה במגרש לא ישתנה. כמוכן יותר איחוד שני הבנינים לבנין אחד, ושינוי מספר הקומות עד שתי קומות באישור מהנדס העיר.

2.1.7 - במגרשים 1,2,3,5,6,8,9 (מס' מגרשים חדשים למגרשים 6,5 הכלולים בשטח התכנית - 17,18) תותר

העברת יח"ד מבנין לבנין ובהתאם לכך העברת זכויות בניה בתנאי שסה"כ יח"ד, סה"כ שטח הבניה, מספר קומות מקסימלי יהיו ללא שינוי.

3.1.7 - בכל הדירות בקומות העליונות תותר עליה + חדר על הגג בשטח של עד 25 מ"ד (דירה זו קומתית).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

2.7 - איזור מגורים ג' - (הכל כמפורט בתכנית מאושרת מס' 26/106/03/3) -

- 1-2-7 בניני מגורים, בכל מגרש בנין בן 4 קומות, 4 יח"ד בבנין.
- 2-2-7 דרך פרטית המשרתת את המגורים הצמודים אליה, כמסומן בתשריט התכנית, לתנועת כלי רכב והולכי רגל בכפיפה אחת, כולל: מיסעות מרוצפות באבני ריצוף משתלבות לכלי רכב, פיתוח השטח וגינון, תאורה, נטיעות וכיו"ב, הכל בהתאם לתכנית פיתוח שיאושרו ע"י עיריית אשדוד.
- 3-2-7 מערכות הנדסיות (מים, ביוב, תיעול, קוי חשמל, טלפון וכו') באישור ע.אשדוד.
- 3-2-7 לדירות העליונות תותר עליה במדרגות חיצוניות.

3.7 - דרך קימת - (לפי תכנית מאושרת מס' 26/106/03/3) -

- 1-3-7 שטחי אספלט לכלי רכב ושטחים מרוצפים להולכי רגל ולאופניים.
- 2-3-7 פיתוח השטח וגינון, תאורה, נטיעות וכיו"ב.
- 3-3-7 מערכות הנדסיות - (קוי מים, ביוב, תיעול, קוי חשמל, טלפון וכו'), באישור עיריית אשדוד.

4.7 - דרך להולכי רגל ואופניים - (לפי תכנית מאושרת מס' 26/106/03/3) -

- 1-4-7 מעברים מרוצפים להולכי רגל ולאופניים.
- 2-4-7 פיתוח השטח וגינון, תאורה, נטיעות וכיו"ב.
- 3-4-7 הכל בהתאם לתכנית פיתוח שיאושרו ע"י עיריית אשדוד.
- 3-4-7 מערכות הנדסיות (מים, ביוב, תיעול, קוי חשמל, טלפון וכו'), באישור עיריית אשדוד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד
C. M. Elie

זכויות בניה מצב קיים -

1.8 - איזור מגורים מיוחד - (לפי תכנית מאושרת מס' 3/במ/112) -

יעודי קרקע	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' בנינים במגרש	מס' יח"ד למגרש	מס' קומות למגרש	שטח בניה במ"ר	קוי בנין
איזור מגורים מיוחד	18	כ-4,520	2	36+36	10 + ע'	9,640	כמסומן בתשריט מרחק בין שני בנינים באותו מגרש 12 מטר
	(5) *						
	17	כ-2,260	1	32	10 + ע'	4,284	
	(6) *						

2.8 - איזור מגורים ג' - (לפי תכנית מאושרת מס' 26/106/03/3) -

הערות	זכויות בניה	מס' יח"ד מקס'	מס' קומות מקס'	שטח (סה"כ האיזור)	מס' מגרש	יעוד
תותר הצמדת חצרות פרטיות תותר הצמדת מרפסות גג ללא מרתפים	8 בנינים בני 4 יח"ד - 32 יח"ד שטח עיקרי - מעל הכניסה הקובעת עד 70% ועוד 25% מהנ"ל שטחי שרות לפי תקנה 9.	64	קרקע 3+ ק'	13,640	1	מגורים ג'
					עד 8 (ג 1 עד ג 8) *	
	8 בנינים בני 4 יח"ד - 32 יח"ד שטח עיקרי - מעל הכניסה הקובעת עד 70% ועוד 25% מהנ"ל שטחי שרות לפי תקנה 9.				9	
					עד 16 (ג 9 עד ג 16) *	

קוי בנין - (במצב קיים) - כמצוין בתשריט ה"תכנית" - דרום (שד' ירושלים) - 5 מ', צפון ומערב (רח' אליאשווילי) - 5 מ', צפון ומזרח (לשצ"פ ולמגרש שכן) - 5 מ', לשביל בין המבנים - 5 מ', בתחום המבנים - קוי בנין - 0 מ'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד
[Signature]

* - מס' מגרשים המופיעים בסוגריים הם מס' המגרשים לפי התכניות הקימות.

9 זכויות בניה מצב מוצע -

הערות	קוי בנין	זכויות בניה		גובה	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' מיגרש	היעוד
		שירות	עיקרי							
<p>הערת העברת יח"ד בין מגרשים ובהתאם לכך</p> <p>העברת זכויות בניה בתנאי שסה"כ יח"ד, סה"כ שטח הבניה, מס' קומות מקסימלי, בכלל האזור, יהיו ללא שינוי.</p> <p>לכל הזירות העליונות תותר עליה+ חדר על הגג עד 25 מ"ר.</p>	כמסומן בתשריט.	לפי	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
	מרחק מינימאלי	אישור	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
	בין שני בנינים	הועדה	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
<p>תותר הצמדת הצרות פרטיות לזירות בקומת הקרקע.</p> <p>תותר הצמדת מרפסות גג וגגות לזירות בקומה העליונה.</p> <p>לזירות העליונות תותר עליה במדרגות חיצוניות.</p>	באותו מגרש	המקומית	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
	12 מ'.		מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
<p>לא יותרו מרתפים.</p>	כמסומן בתשריט.	25 %	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
	דרום - שד' ירושלים - 5 מ'.	מהשטח	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
<p>צפון ומערב - רח' 5 מ'.</p> <p>אליאטוילי - 5 מ'.</p> <p>צפון ומזרח - לשצ"פ</p> <p>ולמגרש שכן - 5 מ'.</p> <p>לשכיל בין</p> <p>מבניים - 5 מ'.</p> <p>בתחום המבניים - 5 מ'.</p>	צפון ומערב - רח' 5 מ'.	העיקרי	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
	צפון ומערב - רח' 5 מ'.	העיקרי	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
<p>אזור מגורים</p>	כמסומן בתשריט.	70 %	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
	דרום - שד' ירושלים - 5 מ'.	העיקרי	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
<p>אזור מגורים</p>	כמסומן בתשריט.	70 %	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
	דרום - שד' ירושלים - 5 מ'.	העיקרי	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
<p>אזור מגורים</p>	כמסומן בתשריט.	70 %	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
	דרום - שד' ירושלים - 5 מ'.	העיקרי	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
<p>אזור מגורים</p>	כמסומן בתשריט.	70 %	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד
	דרום - שד' ירושלים - 5 מ'.	העיקרי	מירבי	מס' קומות	מס' בניה	מס' מקס' במיגרש	מס' מקס' במיגרש	שטח מגרש	מס' מיגרש	היעוד

* מס' מגרשים המופיעים בסוגריים הם מס' המגרשים לפי התכניות הקיימות.

הערה: המס' המופיעים בסוגריים הם מס' המגרשים לפי התכניות הקיימות.

חניה בהתאם לתקן חניה של תכנית מיתאר אשדוד .

מערכות תשתית -

1.11 - תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

2.11 - יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל השבנו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

3.11 - חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המיבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל 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 מתח מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו מתח מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		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 לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום . אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק , לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל , אלא לאתר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין .

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים , לצורך גינון , שטחים ציבוריים פתוחים , עיבודים חקלאיים , תניה ואחסנה פתוחה , הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ' . כמו כן , מאתר לחצות , ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים , ביוב , דרכים , מסילת ברזל , עורקי ניקוז , קוי דלק וקוי תקשורת , הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז - דרום ולאחר קבלת הסכמתה .

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד
C. S. P. K.

אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למיבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במיגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל מקוח הדרום.

החמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המיגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במיגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

12 - תנאי למתן היתר בניה -

היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח.

13 - חלוקה ורישום -

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

14 - סמכות הועדה המקומית -

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (א) 1 לחוק התכנון והבניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית אשדוד

א. א. א.

חתימות -

עורך התכנית -

שמעון ורוני מרגולין - ארכיטקטים, רח' בר - גיורא 21, תל-אביב. טל : 03-5284550.

ש.ור. מרגולין-עבריינית
רח' בר גיורא 21
תל-אביב

תאריך

2 - יזמי התכנית ובעלי הקרקע

חב' "רסקו" - בע"מ - רח' הר סיני 1, תל-אביב. טל : 03 - 5601985

רסקו
חברה להתיישבות רורית וסובורבנית בע"מ
"RABCO"
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

תאריך

חב' "אביב" - בע"מ - רח' ביאליק 155, רמת-גן. טל : 03-7533222

אביב אשדוד
חברה לבניה ולזום בע"מ

תאריך

3.15 - הועדה המקומית - אשדוד

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד
C. S. Adas