

טבת התכנון המחזית
 08-08-2003
 מחוז הדרום

מנהלת התכנון והנדסה
 1965-1966
 8/5/03
 המחזית

טבת התכנון המחזית
 27-08-2003
 מחוז הדרום

החשבה על
 4987
 8/5/03

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תכנית מתאר מס' 3 / 02 / 101 / 78
 שינוי לתכנית מתאר 3 / 02 / 101 על תיקוניה

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (משנה-פליאה)
 לחיכוך ובניה החליטה בישיבה מס' 98020
 מיום 6.9.98 לאשר את הבקשה:
 שינוי מס' מתאר 3 / 02 / 101
 לחיכוך של 14,600 מ"ר
 חוכרד וריקדא 78 / 101 / 02 / 3
 תאריך 14.6.00
 חתימה
 יו"ר ועדת בנין ערים

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד
 אשדוד

ש.פ.ת. התכנון המחוזית
2003-08-77
מחוז הדרום

עיריית אשדוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תכנית מתאר מס' 78 / 101/02/3
שינוי לתכנית מתאר 101 / 02 / 3 על תיקוניה

ש.פ.ת. התכנון המחוזית
2003-08-08
מחוז הדרום

דף מבוא

תכנית מתאר אשדוד תקפה משנת 1960 ועוסקת בהוראות בנייה שחלות בכל יעודי הקרקע בעיר אשדוד, הן מבחינת התכליות המותרות והן מבחינת זכויות בניה.

קרוב ל- 40 שנה חלפו מאז אישורה והיא היוותה מסגרת תכנונית סטטוטורית להתפתחות העיר.

התכנית לא כללה הוראות בנייה עבור שטחים המיועדים למבני ציבור, דבר שנעשה מאוחר יותר ובמסגרת תכניות מפורטות, מבלי שתהיה הנחייה מתארית בעניין זה.

תכנית זו, באה לתת מענה תכנוני אחיד, שיהווה מסגרת עדכנית למגרשים המיועדים למבני ציבור.

1. שם התכנית : התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 101/02/3,78 / שינוי לתכנית מס' 101 / 02 / 3 על תיקוניה, אשדוד.

שכת התכנון המחוזית
2003-מא-77
~~מחוז הדרום~~

2. נתוני התכנית :

שכת התכנון המחוזית
2007-מא-8
~~מחוז הדרום~~

2.א (א) מחוז : הדרום

2.ב (ב) נפת : אשקלון

2.ג (ג) עיר : אשדוד

2.ד (ד) שטח התכנית : כ- 62.000 דונם

2.ה (ה) בעל הקרקע : עיריית אשדוד

1.ו (ו) יזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד
ת.ד. 28 אשדוד

2.ז (ז) המתכנן : אדר' בני מגדמן- מנהל אגף התכנון- עיריית אשדוד
ת.ד. 28 אשדוד

3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 (ששה) דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקני"מ 1:20.000 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה את תכנית מתאר אשדוד 101/ 02 / 3 ותבוא במקום כל תכנית מפורטת בעניין הוראות בנייה למבני ציבור.

5. ציונים בתשריט : כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית למבני ציבור בתחום התכנית ע"י קביעת השימושים וזכויות בניה מותרים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית אשדוד

3
ש"ס התכנון המחזית
27-08-2003
~~מלחמת העולם~~

~~ש"ס התכנון המחזית
27-08-2003
מלחמת העולם~~

7. תכליות ושימושים :

במגרשים המיועדים למבני ציבור תותרנה התכליות הבאות :

1. מוסדות חינוך :

בית ספר
גן ילדים
מעון יום
תלמוד תורה
כולל

2. מוסדות דת :

בית כנסת
מקווה

3. מוסדות תרבות

מרכז קהילתי
אולם מופעים
אולם ספורט
בית נוער
ספריה
מוזיאון

4. מוסדות בריאות :

מרפאות
תחנת מ.ד.א.

5. מוסדות רווחה :

טיפת חלב
בית גמילות חסדים
מועדון חברתי

6. מוסדות ביטחוניים :

תחנה משטרה
תחנה כיבוי אש
מקלטים ציבוריים

7. שונות :

משרדי הרשות המקומית

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ש.נת התכנון המחוזית
2001-ת.א-77
~~בית הדין~~

ש.נת התכנון המחוזית
08-ת.א-777

8. טבלת זכויות בנייה

| מ"ר מגרש מיממלי ב- מ"ר | שטח מותר לבנייה לקומה ב- % | | גובה מותר בקומות (2) (1) | סה"כ שטח עיקרי (1) | סה"כ שטח שרות (1) | תכנית מקסימלי (1) | מ"ר מ"ר במ"ר מעל הקרקע/ מתחת לקרקע (1) | | |
|------------------------|----------------------------|------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--|---|---|
| | עיקרי (1) | שרות | | | | | ק | צ | א |
| 500 | 40 | 10 | מרתף + | 200% | 80% | 50% | 5 | 3 | 3 |
| | 40 | 40 | 4 | | | | 5 | 3 | 3 |
| | מתחת לקרקע | מתחת לקרקע | | | | | | | |

(1) ראה סעיף 14א'
(2) ראה סעיף 14ב'

9. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקני החנייה של תכנית מתאר אשדוד.

10. היתרי בנייה: היתרי בנייה למגרשים ששטחם עולה מעל 3000 מ"ר יינתנו בהתאם לתכנית זו ולתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית. למגרשים ששטחם קטן מ- 3000 מ"ר, היתרים יינתנו בהתאם לתכנית זו

תכנית הבינוי תכלול פרוגרמה מפורטת לניצול הזכויות, העמדה וגובה הבניינים, הצעת פיתוח לשטחים פתוחים, פתרונות תנועה וחנייה, חזיתות וחותכים אופייניים, פירוט חומרי גמר למעטפת הבניין בציפויים קשיחים ל- 70% ממנה לפחות, כגון: אבן, פסיפס או ציפוי קרמי וכל פרט שידרש ע"י מהנדס העיר.

11. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

12. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

13 . הנחיות כלליות לתשתית:

תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים לטבלה הבאה, יבוקו אנכי המשיך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה.

שכת התכנון המחחיית
08-08-2107
~~מחוז הדרום~~

שכת התכנון המחחיית
2008-08-27
~~מחוז הדרום~~

| מרחק מקיר הקו | מרחק מותיל קיצוני | סוג קו החשמל |
|---------------|-------------------|--|
| 3.5 מ' | 3 מ' | קו חשמל מתח נמוך |
| 6 מ' | 5 מ' | קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו |
| 20 מ' | | קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |
| 35 מ' | | קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה 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 לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

נוותר להשתמש בשטחים שמונחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבוד חקלאיים, חניה וזאחסנה פנוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי נים, ביום, דרכים, מסילת כרזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשות חברת החשמל. רשת החשמל למתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במונחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת ויחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום ותחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים 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 הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית עליה הוסכם עם חברת החשמל.

מערכות ותשתיות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ניקוז ותיעול: ניקוז השטח יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

עיריית אשדוד

ביוב ושפכים: מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

שכת התכנון המחוזית
 702-88-8
 מרצה הדדום

שכת התכנון המחוזית
 2009-88-77
 מרצה הדדום

14. תנאים מיוחדים:

א. על אף האמור בסעיף 4, בתכניות שקיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, לפיהן הוקנו לחלקות/מגרשים זכויות בניה העולות על הזכויות בתכנית זו, ימשיכו לחול התכניות הקודמות (להסרת ספיקות: אין זכויות עפ"י תכניות הקודמות ועפ"י תכנית זו מצטברות).
 ב. בחלקה/מגרש ששטחו עולה מעל 5.000 מ"ר יהא מוסד התכנון רשאי להתיר תוספת של שתי (2) קומות מעבר לקבוע בתכנית זו, אך בלא שינוי מהשטח הכולל המותר לבניה.

15. חתימות:

חתימת היזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

אדרי בני מגדמן - מנהל אגף התכנון - עיריית אשדוד

אדרי חיה אלעזר-גרינברג
 מנהלת מחלקת תכנון עיר
 עיריית אשדוד

- תאריך: 9/09/98
- תאריך: 7/03/99
- תאריך: 09/08/99
- תאריך: 09/11/99
- תאריך: 21/05/00

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד