

1002505

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
20.03.2002
נתקבל

עיריית אשדוד
אגף תכנון דשוי ופקוח
21-02-2002
נתקבל

משרד הפנים
מחוז הדרום
26/11/01
א.פ.

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

הודעה על אישור תכנית מס. 177/113
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 8/5-6
10/11/01

תכנית מפורטת מס' 03 / 3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 03 / 3

עיריית אשדוד
הוועדה המקומית (משנה מליאה)
לתיכנון ובניה החליטה בשיבוץ מס. 98
מיום 20/2/03 לאשר את הבקשה:
שטח 10/113/03/3
חוכניד זו דיקרא 10/113/03/3
חארין 6/3/02
חתימה
יו"ר ועדת בנין ערים

אד-דחה אכסוד-גרניברג
מוחלט מחלקת תכנון עיר
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

מבוא

יצירת מסגרת תכנונית להקמת גן ציבורי במגרש 35 ב', וגן ילדים
ובתי כנסת במגרש 35 ג', בהתאם לצרכי הרובע, ע"י חלוקת חלקה
35 א' לחלקות 35 ב', 35 ג', וקביעת הנחיות חכיות בניה.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 17 / 113 / 03 / 3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 10 / 113 / 03 / 3
2. המקום: מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשדוד
גוש : 2464 חלקה 40, 35, 34 (חלק)
3. שטח התכנית: 3.19 ד'
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") ותשריט הערוך בקנ"מ 500: 1 (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. בעל הקרקע: עיריית אשדוד - רח' הבנים 12, אשדוד
6. יחס התכנית: עיריית אשדוד - רח' הבנים 12, אשדוד
7. המתכנן: רפאל גרינפלד - אדריכל ובונה ערים
רח' עזרא 15, אשדוד טל: 8645318-08
8. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת גן ציבורי, גני ילדים ובתי כנסת ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכנית מס' 10 / 113 / 03 / 3 בתחום גבולות תכנית זו.
10. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם
11. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

12. טבלת זכויות בניה מצב קיים

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	זכויות בניה לקומה					תכנית מרבית	סה"כ לכל הקומות עיקרי+ שרות	קוי בינון			מס' קומות
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שדות	סה"כ עיקרי+ שרות	ק			צ	א		
		מ"ר	%	%	%	%	%						
שצ"פ	א 35	2421	מעל המיטה הקבעת	-	-	10	-	-	כמסומן בתשריט	-	-	-	-
			מתחת המיטה הקבעת	-	-	-	-	-					

מצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	זכויות בניה לקומה				תכנית מרבית	סה"כ לכל הקומות עיקרי+ שרות	קוי בינון			מס' קומות	
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות	סה"כ עיקרי+ שרות			%	ק	צ		א
שצ"פ	135	1754	מעל הכניסה הקובעת	10	-	10	-	10	כמסומן בתשריט	1			
			מתחת הכניסה הקובעת	-	-	-	-						
מבני ציבור	135	887	מעל הכניסה הקובעת	40	10	50	50	150	כמסומן בתשריט	3 (*)			
			מתחת הכניסה הקובעת	-	-	-	-						

הערות: (*) סה"כ גובה מירבי ל-3 קומות יהיה 15 מ' ממפלס ± 0.00 עד לפני מעקה גג או מתקן טכני הגבוהה ביותר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

13 . תכליות ושימושים:

1 . שטח ציבורי פתוח: השימושים המותרים יהיו כפי שמפורט ברשימת התכליות של תכנית המתאר של אשדוד: גני נוי, מיתקני גן, בתי שימוש צבוריים. בכל מקרה, השטח הבנוי לא יעלה על 10% משטח המגרש.

2 . שטח למבני ציבור: השימושים המותרים יהיו:

- 2 גני ילדים בקומת הקרקע.
- 4 בתי כנסת בקומות א' ו-ב'.

3 . דרכים: תואי הדרכים ורחבן יהיו כפי שמסומן בתשריט.

14 . חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד.

15 . תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשות להיתר בניה הכוללות תכנית בינוי ותכנית פיתוח השטח. היתרי בניה למבני ציבור, יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות, לעניין צנרת הביוב והמים.

16 . חלוקה ורישום:

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

17 . שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

18 . הנחיות כלליות לתשתיות

כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות ויבוצעו באישור ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

18 . 1 . 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 בטבלה הבאה,

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו
החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו	5.00 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36.00 מ'

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 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 לאחר 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, חנייה ואחסנה פתוחה,
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 לקווי מים, ביוב, דרכים,
מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי
תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל
לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת
הסכמתה.

אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

רשת החשמל במתחים גבוהה ונמוך כולל
 התיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות
 (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים
 או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ)
 כמות ומיקום תחנות 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 הטרנספור-
 מציה 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 התכנית
 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 שעליה הוסכם עם
 חברת החשמל.

2. 18. תקשורת: תכניות תקשורת, טלפון, טל"כ וכו' יאושרו
 ע"י בזק ומהנדס העיר.

3. 18. ניקוז: תכניות הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה
 ובתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

4. 18. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות
 המוסמכות ויתחברו לרשת הביוב המרכזית של
 העיר אשדוד, לא יאושרו פתרונות אחרים.

5. 18. מים: אספקת מים תהיה באיכות מי שתייה, כמו כן
 תבוצע הפרדת מערכת אספקת המים לשתייה
 משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

כגון: כיבוי אש, גינון וכו', במידה וקיים
פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת
זרימת מים חוזרת (מז"ח).

יצחק גבאי
מנכ"ל עיריית אשדוד



יצחק גבאי
מנכ"ל עיריית אשדוד

יוזם התכנית: עיריית אשדוד

19. חתימות:

בעל הקרקע: עיריית אשדוד

המתכנן: רפאל גרינפלד - אדריכל ובונה ערים

רפאל גרינפלד
אדריכל
רשיון 48125

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

עדכון: 28.11.2002

תאריך: 15.01.1999
עדכון: 14.03.1999
עדכון: 20.07.1999
עדכון: 08.08.1999
עדכון: 28.01.2000
עדכון: 19.03.2000
עדכון: 22.10.2000

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד