

1-2511

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

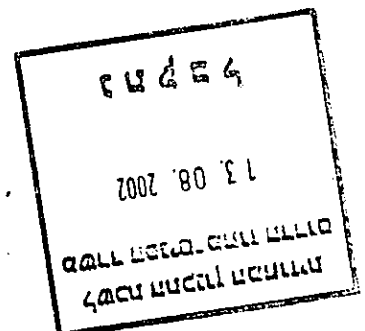
תכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 103 / 44

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 103 / 30

רובע ג' - אשדוד

מישור תכנון מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3 / 03 / 103 / 44
הגדרה המפורטת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/10/01 לאשר את התכנית.
סמכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס. 3 / 03 / 103 / 44
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 514
ביום 19/9/01



מבוא

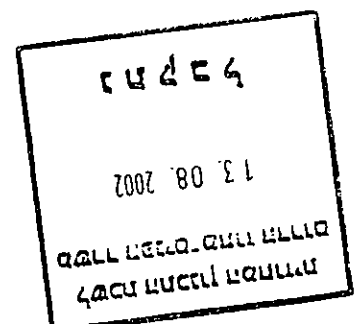
התכנית הנדונה מהווה שינוי לתכנית מס' 3 / 03 / 103 / 30

החלה על חלקה 65 בגוש 2462 שברובע ג'.

התכנית באה ליצור מסגרת תכנונית להקמת דיור מוגן לעולים.

הדיור מוגן מתוכנן בפינת הרחובות שדרות יצחק הנשיא מדרום ושדרות הפלמ"ח ממזרח.

הדיור מוגן מתוכנן לתת מענה הולם לבעיית הדיור של העולים הקשישים בעיר.



1. שם התכנית: תכ"ז תקרא תכנית מפורטת מס' 44/103/03/3, שינוי לתכנית מפורטת מס' 30 / 103 / 03 / 3, תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, רובע ג' אשדוד.

2. מחוז - הדרום
נפה - אשקלון
עיר - אשדוד - רובע ג'
גוש - 2462, חלקות - 54, 65 (חלק)
בעלי הקרקע - ר.א. שליט בע"מ, שלום הבונים בע"מ
רח' ליאו וייסמן 5 בית וגן ירושלים, טל: 6799166 - 02
עיריית אשדוד (חלקה: 54 חלק)
יזם - ר.א. שליט בע"מ, שלום הבונים בע"מ
רח' ליאו וייסמן 5 בית וגן ירושלים, טל: 6799166 - 02
המתכנן - מנחם גרוס - אדריכל ומתכנן ערים.
ת.ד. 3825 ירושלים, 91038, טל פקס: 6521555 - 02
שטח התכנית - כ- 15 דונם.

3. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
3.1 - 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
3.2 - תשריט בקני"מ 500: 1 (להלן התשריט)
3.3 - נספח בינוי מנחה בקני"מ 100/250: 1 (להלן נספח הבינוי)
3.4 - חו"ד מומחה בנושא צל.

4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה ומבטלת את תכנית מס' 30/103/03/3.
5. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים, דיור מוגן וקומה מסחרית ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ומגבלות בניה:
7.1 אזור משולב במגורים מיוחד ומסחר:
7.1.1 במגרש 65 ב' תותר בניית דיור מוגן בלבד ע"ג קומת מסחר.
7.1.2 על השימוש לדיור מוגן יחולו המגבלות הבאות:
7.1.2.1 לא יותר כל שימוש אחר למעט דיור מוגן עבור קשישים אשר ינוהל ויתוחזק ע"י גורם אחד.
7.1.2.2 גודלה המירבי של יחידת דיור מוגן יהיה 40 מ"ר עיקרי.
7.1.2.3 יובטחו תנאי שווק מתאימים ופונקציות משרתות כגון: מועדון, ח. רופא ואב בית.
7.1.2.4 התקנת מונה מרכזי למים וחשמל אחד לכל שטח הדיור המוגן, או לחילופין התרת מונים נפרדים למים וחשמל.
7.1.3 תותר בניית קומת חניה ותת קרקעית עד לגבולות המגרש.
7.1.4 לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש למעט מבנה לשטאים ו/או לאשפה.
7.1.5 בחזית הצפונית ובחזית הדרומית תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 1.8 מ' מעבר לקו הבנין.
7.2 אזור מגורים מיוחד:
7.2.1 תותר בניית 87 יח"ד בבניינים בני 5 קומות ע"ג קומת קרקע.
7.2.2 תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות צמודות קרקע.
7.2.3 לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש למעט מבנה לשטאים ו/או לאשפה.
7.3 חניה ציבורית תת קרקעית:
7.3.1 תותר בניית חניה ותת קרקעית בשטח הדרך הקיימת עבור השלמת חניות בהתאם לתקן החניה.
7.3.2 נתיב הירידה לחניה יהיה בתחום הדרך ולא בתחום מגרשי המגורים.
7.4 דרכים: מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

היעוד	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה למגרש %	אתר בניה לקומה	קוי בנין קדמי צדדי אחורי	מס קומות
מגורים מיוחד	7544	150%	—	לפי המסומן בתשריט	5 או 4 קומות על ק.ק. 4 קומות על עמודים (א)
אזור משולב (ב)	1170	120% + 200 מ"ר למסחר (ג)	40%	לפי המסומן בתשריט	3 (ב)

(1) תותר בנית חדרים על הגג בשטח של עד 25 מ"ר לדירות הגג בנוסף.

(2) תותר בנית 2 מרתפי חניה.

(3) האזור המשולב מיעד למבנה ציבורי בשטח של 120% משטח המגרש + 200 מ"ר למסחר בקומת הקרקע.

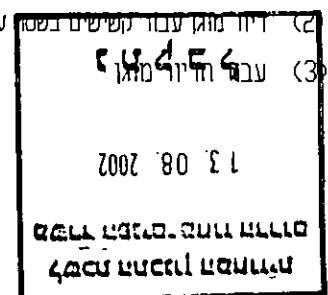
9. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

היעוד	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה למגרש						קוי בנין	מס קומות	מס יחיד	
			שטח עיקרי		שטח שירות		מ"ר	%				
			במ"ר	%	במ"ר	%						
מגורים מיוחד	א65	5141	מעל מפלס הכניסה הקובעת		7612	150 %	1542	30 %	40 %	לפי המסומן בתשריט	קומות על ק.ק. חלקית (5)	
			מתחת למפלס הכניסה הקובעת		-	-	-	-				
אזור משולב במגורים מיוחד ומסחר	ב65	3573	מעל מפלס הכניסה הקובעת	דיוור מוגן לקשישים	195 %	6967	30 %	1072	30 %	לפי המסומן בתשריט	חניה תת קרקעית + 11 קומות ע"ג קומה מסחרית	
				מסחרי	25 %	893	10 %	357				
			מתחת למפלס הכניסה הקובעת		-	-	-	14 %				500
			חניה מקורה (תת קרקעית) (3)		-	-	-	76 %				2715
חניה ציבורית ו/או קרקעית	-	-	-	-	1673	-	-	-	-	לפי המסומן בתשריט	1	-

(1) תותר בנית חדרים על הגג בשטח של עד 25 מ"ר לדירות הגג בנוסף.

(2) דיוור מוגן עבור קשישים בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר יח.

(3) עבור דיוור מוגן



10. **חניה :** מקומות החניה עבור השימושים המותרים בתכנית יותקנו בגבולות התכנית כמפורט להלן :

- 10.1 עבור מגורים ומסחר לפי תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד.
10.2 עבור דיור מוגן לפי תקן של 1 מקום חניה לכל 2 יחידות דיור מוגן.

11. **מערכות תשתית :** ניקוז הקרקע, תקשורת ומתקנים הנדסיים אחרים יהיו באישור ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

11.1 **מים :** תכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).

11.2 **ביוב :** תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות.

11.3 **תשתיות חשמל :**

11.3.1 **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, 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 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 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 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.

11.3.2 **אספקת חשמל :**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל **במתחים עליון ועל** תהיה עילית.

רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית 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 הצבור 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.

4444

13.08.2002

לשכת התכנון והמסלול
משרד התכנון והמסלול

על מגישי בקשה 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 אינו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

12. תנאי תברואה:

- 12.1 תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק מזון במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- 12.2 תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין, לחילופין יותקנו מסננים.
- 12.3 יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.
- 12.4 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

13. תנאים למתן היתרי בניה:

- 13.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה.
- 13.2 גמר חזיתות הבנינים יהיה מאבן נסורה או חומר קרמי או זכוכית ואלומיניום, לא יותר ביצוע מעקות ברזל במרפסות וזאת למניעת תופעות קורוזיה.
- 13.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה הזמני שמסומן להריסה בתשריט.
- 13.4 הוצאת התרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
- 13.5 היתרי בניה למגרש מס' 65 ב' יינתנו בהתאם לתכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית, אשר תבטיח שהמגורים המיוחד יועד לדיר מוגן בלבד, כאמור בסעיף 7.1.2 לעיל.
- 13.6 התרי בניה יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות.

14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ועפ"י טבלת ההקצאה שבתשריט.

15. זכות מעבר לציבור:

במגרש מס' 65' תובטח זכות מעבר ושימוש לדיירי מגרש 65' לצורך מעבר, חניה ואשפה כמסומן בתשריט. זכות המעבר והשימוש כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הטאה בלשכת רישום המקרקעין.

16. הפקעות לצרכי ציבור:

"מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית".

17. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאישורה.

חתימות:

שלום הבונים בע"מ
ח.פ. 51-238405
שלום הבונים בע"מ

חתימת יזמי התכנית:

ר.א. שליט פיתוח בניה
ויזום פרויקטים בע"מ
ח.פ. 51142876-5
ר.א. שליט בע"מ

שלום הבונים בע"מ
ח.פ. 51-238405
שלום הבונים בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

ר.א. שליט פיתוח בניה
ויזום פרויקטים בע"מ
ח.פ. 51142876-5
ר.א. שליט בע"מ

עיריית אשדוד

שלום הבונים בע"מ

ר.א. שליט בע"מ

חתימת המתכנן :

גרוס מנחם
אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 3825 מיקוד 91038
ירושלים טל. 02-6521555

מנחם גרוס - אדריכל ומתכנן ערים, ת.ד. 3825 ירושלים 91038, טל/פקס: 02 - 6521555

11.8.02

תאריך: 20.06.02 (18.03.01) (10.01.01) (9.2000) (פברואר) (יוני) (נובמבר 99)

taba2278

