

6

OK

1-0634

נושדד הכנתו בנתון צ"מ
 הוק הנתון והכנתו העכ"מ 1900
 אישור הכנת מס' 9/10/03
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ההלכה
 ביום 9/10/03 לאשר את התכנית.
 למידע הועדה המקומית

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 31.12.2002
 נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 14.10.2002
 נתקבל

עקרונות התכנון

9/10/03
 5/5
 30/03

לזמים חב' סנטימנטו בע"מ וחב. ש.ב.ל בע"מ מחזיקים בבעלות במגרשים 116, 151
 גוש 2023 ברובע ז' באשדוד.

תכנית זו מציעים הגזמים בשיתוף עם עיריית אשדוד להפוך את השצ"פ שממזרח
 מגרשיהם לחנייה ציבורית שיאפשרו גישה משופרת למגרשם ולמגרשיט הציבוריים
 מצפון ולחלופין להפוך את קטעי הדרך שמצפון, לשצ"פ ולשטחים ציבוריים.
 כך ירוכז שצ"פ אחד במרכז מיתחם התכנית ויתווספו שטחים לבנייה
 לבור בנוסף לשטחים הקיימים. כמו כן תיפתר בעיית חוסר החנייה במגרשים 116
 - 151.

תכנית תיצור גישה נוספת לרכב מדרום וממזרח לשטחים הציבוריים ותוסף שטחי
 צ"פ למיתחם כולו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה (משנת 1997)
 לחיכוך...
 מיום 31/12/03
 2007/13
 9/10/03
 13/11/03

אור' חיה אליהו-גרינברג
 מנהלת...
 עיריית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 14.10.2002
 נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 31.12.2002
 נתקבל

מחוז - הדרום

נפה - אשקלון

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת ותכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים מס'. 9/109/03/3

שינוי לתכנית מס' 3/מק/2007

גוש 2023

חלקה - 10

מגרשים - 151, 116, 157, 117, 118, 63, 10, 12

רובע ז' - אשדוד

הועדה המחוזית לתכנון
 ולבניה
 מחוז הדרום

ע.א.א.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
31.12.2002
נתקבל

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ותכנית איחוד וחלוקה בהסכמות בעלים מס. 9/109/03/3 (להלן "התכנית") שינוי לתכנית מפורטת מס. 2007/מק/3.

2. מקום התכנית :

מחוז : דרום

נפה : אשקלון

עיר : אשדוד - רובע ז'

גוש : 2023

חלקה : 10

מגרשים : 12, 10, 63, 118, 117, 157, 116, 151

3. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
- ג. תכנית בינוי מנחה למגרשים 151, 116, 151 המחייבת לעניין העמדת המבנים, גובהם וחומרי הגמר (להלן "נספח בינוי").

4. צינונים בתשריט : על פי המסומן בתשריט ומתואר במקרא .

5. שטח התכנית : 16,320 דונם .

6. בעלי הקרקע : חב. A.B.S.R בע"מ - וחב. ש.ב.ל בע"מ.
רח' עוזיהו המלך 35 י-ם, רח' חטיבת הנגב 19 אשדוד.
ועיריית אשדוד רח. הבנים הקריה אשדוד.

7. נוזם התכנית : חב. A.B.S.R בע"מ - וחב. ש.ב.ל בע"מ.
רח' עוזיהו המלך 35 י-ם, רח' חטיבת הנגב 19 אשדוד.

8. עורך התכנית : אדריכל חיים ורדה - רוגוזין 26 - ת.ד. 286 אשדוד.

9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לתוספת שטחים לבנייני ציבור ולשצ"פ ע"י שינויים ביעודי קרקע, תוספת זכויות בניה למסחר הקיים, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

צובל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
14.10.2002
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
31.12.2002
נתקבל

10. תכליות ושימושים :

א. שטח לבנייני ציבור; התכליות המותרות - בניינים ומוסדות ציבור ותרבות, רווחה ושירותים נלווים למוסדות הציבור בתי ספר, בתי כנסת, בתי מדרש גני ילדים ומעונות.

ב. אזור מסחרי

השימושים המותרים: חנויות למכירה קמעונית וסיטונאית, קליניקות לרופאים, בתי מרקחת.

ג. חנייה ציבורית: המיועדת גם לצרכי מגרשים מסחריים מס. 116 ו- 151 ולמעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות ע"פ המסומן בתשריט.

ד. זכות מעבר לרכב - זיקת מעבר למעבר כלי רכב הולכי רגל ותשתיות עפ"י המסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

ה. שטח ציבורי פתוח: שטח לגנים ופארקים, מתקני ספורט וגני משחקים.

ו. דרכים: דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות עפ"י המסומן בתשריט.

11. הנחיות זכויות בנייה :

א. מצב קיים

קודי בנין	מס' קומות	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש						שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור יעוד הקרקע
			סה"כ למגרש עיקרי ב- (מ"ר)	סה"כ לקומה ב- (מ"ר)	מטרות שירות ב- (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי לפי יעבד	מטרות עיקריות ב- (מ"ר)	מקום בבנין			
0	8	40%	60% (873)	40% (586)	20% (287)	40% - 574 מ"ר	40% (574)	מעל לקרקע	1.434	116 151	אזור מסחרי
			100% 1.434	100% 1.434	100% 1.434	(10%) * (143)	מתחת לקרקע				
5	3	40%	120% 11.929	40% 3.993	30% 2.995	90% - 8.984 מ"ר	90% (8.984)	מעל לקרקע	9.982	63 117 118	אזור בנייני ציבור
			100% 9.982	100% 9.982	100% 9.982	---	מתחת לקרקע				

* אופציה להעברה שטח הנ"ל מקומת קרקע למרתף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature

לשכת התכנון המחוזית
משרד הנתיבים מחוז הדרום
14.10.2002
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הנתיבים מחוז הדרום
31.12.2002
נתקבל

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מס. קומות	תכנית מירבית % ב	היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר				שטח מגרש במ"ר	לעודד הקרקע	מס. מגרש	
			עיקרי+ שירות	שירות		עיקרי				
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				מעל לקרקע
א	צ	ק	סה"כ: 964 מ"ר	328 מ"ר	70 מ"ר	360 מ"ר	206 מ"ר	697 מ"ר	116	
כמסומן בתשריט				למחסנים					אזור מסחרי	
מתחת לקרקע			43%	347 מ"ר	70 מ"ר	390 מ"ר	224 מ"ר	737 מ"ר	151	
א	צ	ק	1040 מ"ר	למחסנים					אזור מסחרי	
0				43%						
מעל ומתחת לקרקע			50%	9484	1355	1355	5419	3387	63	
3			מרתף + 4	50%	13897	1985	1985	7940	4963	117
3				50%	4570	653	653	2611	1632	118
5				50%	2310	330	330	1320	852	119
מתחת לקרקע										
א	צ	ק	2 מרתפי חניה	1200	חניון תת-קרקעי - 1200			590	חניה ציבורית	157 א
0										

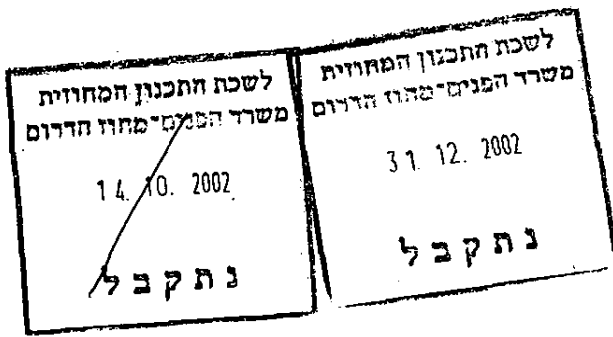
12. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכנית מס' 3/מק/2007 בתחום גבולות תכנית זו.

13. היתרי בנייה: יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח. הבקשה להיתר במגרשים 116, 151 תציג פיתרון לאיזורור השטח התת קרקעי באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. היתרי בנייה לבנייני הציבור ולאזור המסחרי ינתנו בתיאום ואישור משרד בריאות.

14. חנייה: החנייה תתוכנן בתחומי המגרשים לפי תקן חנייה בתכנית מיתאר אשדוד. פתרון החנייה למגרשים 116 ו-151 יהיה במסגרת מגרש 157 א' כפי שצויין בסעיף 10 ג'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature



15. הנחיות כלליות לתשתיות :

א. חשמל

הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר 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 של 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 (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים 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 ע"פ כל דין.

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

ב. אספקת חשמל:

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

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שפ"צ). 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 הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ע"פ

לשכת התכנון המחוז
משרד הנדסה ומחוז הדר

14.10.2002

נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הנדסה ומחוז הדרום
31.12.2002
נתקבל

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחות כובלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הסרנספורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפי תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליו סוכם עם חברת החשמל.

ג. ניקוז: תכניות הניקוז לאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ד. ביוב: תכניות הביוב לתואמו ולאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני חיבור למערכת העירונית, למיחזור או לשימוש אחר.

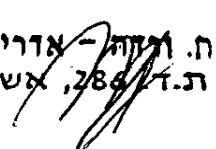
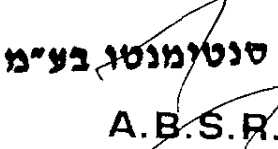
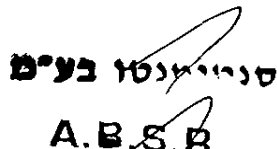
ה. מים: תוכניות של מערכת אספקת המים ינתנו בתיאום ואישור משרד הבריאות, בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.

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

17. הפקעות לצרכי ציבור - "מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם".

18. שלבני ביצוע - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

19. חתימות :

המתכנן	בעל הקרקע	הירזם
 ח. אורן - אדריכלים ת.ד. 286, אשדוד	 סניטמנטו בע"מ A.B.S.R. השקעות בע"מ	 סניטמנטו בע"מ A.B.S.R. השקעות בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עירונית אשדוד

תאריך :
עדכון : 23/09/01

Crisolo