

טיריית אשדוד
אגף תכנון רשמי ופקוח
04-05-2003
נחקבל

הענתה משרדי
1.7.03

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

לשכת התכנון המחוזית -
משרד הפנים מחוז הדרום
01.07.2003
נתקבל

רובע י"ב - מגרש 2040

1. **מבוא**

מטרת התכנית לאפשר תוספת 8 יחידות דיור ושתי קומות נוספות על מנת לשפר את ניצולו של המגרש הנתון, תוך שמירה על אופי הבינוי המקורי במגרש, כך שסך הכל מספר יחידות הדיור במגרש יהיה 24.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תנאים מס' 5/1663
הודעה מס' 9/663
לשם את התכנית.
מ"ר העדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5/1663
פורסמה בילקוט הפקודים מס' 5808
מיום 17/7/03

עיריית אשדוד
העדה המקומית (משנה-מליאה)
לתיכנון ובניה החליטה בישיבו מס' 21/03
ביום 27/7/03 לאשר את הבקשה:
ש"נ 101/02/13 / 101/02/13 - 1
הזכר 5/130/03/3
חתימה 16.7.03
מ"ר ועדת בנין ע"ר

אדר' חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

העדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

[Handwritten signature]

העתק משדדי
1.7

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
01.07.2003
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 5/130/03/3

שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 10

רובע י"ב - אשדוד - מגרש 2040

- 8.2000
- עדכון 10.2000
- עדכון 12.2001
- עדכון 8.2002

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Mel

העתק משרדי
1.7.03

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים- מחוז הדרום

01.07.2003

נתקבל

2. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 5/130/03/3 שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 10
3. מקום התכנית: מתוז: דרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד: רובע י"ב
גוש: 2015 חלק מחלקה 11
גוש: 2016 חלק מחלקה 22
4. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא
5. בעל הקרקע: אושר דרום חברה לבנין ולפיתוח בע"מ
גלעד-מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
6. יזום התכנית: אושר דרום - חב' לבנין ולפתוח בע"מ. ח.פ. 512485434 - בן גוריון 9 - אשקלון.
7. המתכנן: דוד שבזין - אדריכל ובונה ערים. מס' רשיון 19648 - בבלי 9 - תל אביב
8. שטח התכנית: 3.163 דונם.
9. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון) ותשריט בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט). נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת העמדה, גובה בניינים וחתך עקרוני. המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 10 בתחום גבולות תכנית זו.
11. מטרת התכנית: תוספת יחיד ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.
12. שימושים ותכליות

12.1 אזורי מגורים מיוחד

א. שימושים מותרים: מגורים בלבד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

[Handwritten signature]

העדה משדוד
1.2.03

ב. הנחיות בניה

קומת קרקע: קומת קרקע חלקית למגורים ולשימוש כלל הדיירים. יוקמו 2 דירות (1 בכל בניין). תותר הצמדת חצרות פרטיות ובתחומן בניית מצללה בשטח עד 15 מ"ר לדירה. יתרת שטח הקומה לשימוש כלל הדיירים ולמחסנים פרטיים. המחסנים הפרטיים כלולים בשטחי השירות, וייבנו בתחום הבנין בלבד (לא בחצרות). הכניסה אל אזור המחסנים תהיה מתוך לובי הכניסה בלבד. שטח מחסן פרטי לא יעלה על 6 מ"ר.

קומת הגג: יוקמו 2 דירות גג (1 בכל בניין). תותר הצמדת מרפסות גג פתוחות ובניית מצללה בשטח עד 20 מ"ר לכל יחיד. במפלס הגג העליון תותר בניית מתקני עזר לתפעול המבנה כגון: ח. מכונות, מעליות, קולטי שמש, אנטנות, ח. משאבות וכו'.

גודל דירה ממוצע:

כ- 120 מ"ר שטח עיקרי + כ- 23 מ"ר שטחי שרות ובסה"כ כ- 143 מ"ר ממוצע לדירה.

12.2 **דרכים** – השטח ישמש לדרכים, נטיעות, פיתוח, חניות, רחבות או מפרצים לתחנות אוטובוס, העברת תשתיות עירוניות עיליות ותת קרקעיות.

13. **תנאים למתן היתרי בניה**

א. התרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בנייה שתכלול תכנית בינוי ופיתוח מחייבת בק.מ. 1:500 / 1:250.
מפלסי כבישים, מערכות ניקוז ותיעול וביוב יינתנו ע"י חתכים טיפוסיים.
תכנון חזיתות הבניינים ייעשה תוך הקפדה על עיצוב רחובות ראשיים וחללים בין הבניינים.

ב. התרי בניה יתואמו עם משרד הבריאות לנושאי קידוחי המים ברובע י"ב.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

M. K...

01 07 2003

נתקבל

הנחת

הועדה משדדי

17.03

הנחיות כלליות לתשתיות

16.

- א. תקבענה הדרכים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים אחרים. כל אלו באישור ולשביעות רצון הרשות המקומית, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של גבול המגרש והרשות לטפל בנייל בכל עת לפי הצורך.

תשתיות חשמל

ג.

הוראות בינוי ופיתוח

1.ג.

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.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל 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)
36 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 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, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל

2.ג.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

[Handwritten signature]

העתק משודדי
1.7.03

לשכת התכנון המחוזית
מסדר הפנים מחוז הדרום
01 07. 11111
ק ב ל

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
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 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 איננו כולל חדר לתחנת
טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

17. חניה ופיתוח

- א. בשטח תכנית זו החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה למגורים לפי 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור עפ"י תכנית מתאר אשדוד על שינוייה.
- ב. בתחום המגרשים למגורים יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור 25% - 20% משטח המגרש לאחר הורדת תכסית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בק. קרקע ושטחי החניה לדיירים.

18. חלוקת ורישום

חלוקה ורישום בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשנ"ה 1965.

19. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

20. הפקעה 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.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature



העדה משרד
1.7.03

21. חתימות

(1) הועדה המחוזית

(2) הועדה מהקומית לתכנון ולבנייה - אשדוד

(3) בעלי הקרקע:

גילעד - מאי
חברה לחקקות, בנייה
ולפיתוח בע"מ
ח.פ. 51285372

אושר דרום-חברה
לבניין ולפיתוח בע"מ

(4) יוזם התכנית: אושר דרום - חברה לבנין ולפיתוח בע"מ ח.פ. 512485434

אושר דרום-חברה
לבניין ולפיתוח בע"מ

(5) המתכנן: דוד שבזין - אדריכל ובונה ערים. מסי רשיון 1648

דוד שבזין
אדריכל ובונה ערים
רח' בבלי 9, תל-אביב 62331
טל. 03-5443703 050-822254

20.4.03

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

7