

סא!

לשכת התכנון המחוזית
משרד המגורים מחוז הדרום

1

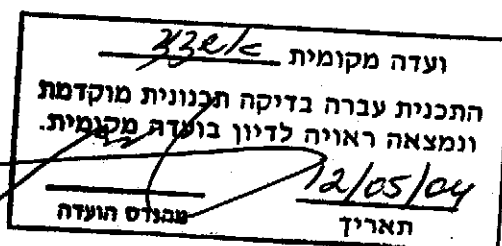
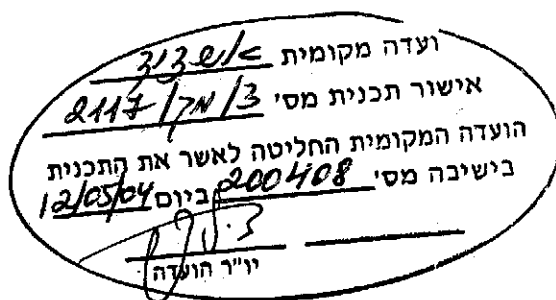
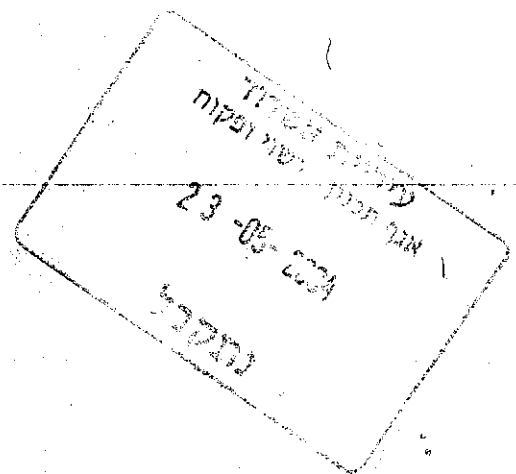
22.06.2004

19 ינואר, 2004
Ge99119

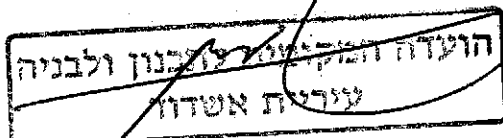
נתקבל

עיריית אשדוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה

תכנית מפורטת מס' 3/מק/2117
שינוי לתכנית מתאר מס' 70/101/02/3
לפי תיקון 43 סעיף 62א (א) (5) (6) (8) (9)



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



דף מבוא

במגרשים 21,22,23,24 קימות זכויות בניה ל- 30 יח"ד.

התכנית מציעה העברת יח"ד זכויות בניה בין המגרשים ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה ויח"ד בתכנית ושינוי בינוי, בסמכות ועדה מקומית, כך שבמגרשים מס' 23,24 יח"ד בכל מגרש, ובמגרשים 21, 22 – יח"ד בכל מגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

מקור

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 2117/מק/3, שינוי לתכנית מתאר מס' 70/101/02/3, לפי תיקון 43 סעיף 62א (א) (5) (6) (8) (9).

2. נתוני התכנית:

מחוז: הדרום.

נפת: אשקלון.

עיר: אשדוד.

מקום:

גוש: 2019.

מגרשים: 21,22,23,24, 311א.

שטח התכנית: 19.147 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, בנין שערי העיר רח' יפו 216, ירושלים. טלפון: 02-5318888.

יזם התכנית: בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ. הירדן 4. א.ת. יבנה. טל': 08-9320707.

המתכנן: דאובר אדריכלים, רח' לורד ביירון 12, תל-אביב. טל': 03-5227717.

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון) תשריט בק"מ 1:1000 (להלן: התשריט), נספח בינוי מנחה מחייב מבחינת העמדה, גובה וחתך אופייני, בק"מ 1:500 (להלן: "נספח בינוי"), נספח הסדרי תנועה וחניה בק"מ 1:250 (להלן: "נספח תנועה"). מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מתאר מס' 70/101/02/3, ולתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה. במידה ותחול סתירה בין הוראות התכניות, תכרענה הוראות תכנית זו.

5. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית:

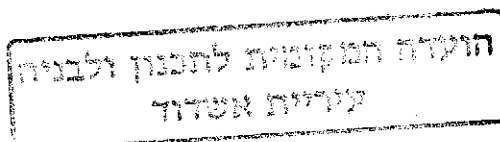
יצירת מסגרת תכנונית כמפורט להלן:

- העברת שטחי בניה למטרות עיקריות ולמטרות שירות למגרשים 23,24 ממגרשים 21 ו-22 לפי סעיף - 62א (א) (6).
- העברת יח"ד למגרשים 23,24 ממגרשים 21 ו-22 כך שמספר יח"ד המותר במגרשים 23 ו-24 יהיה 38 יח"ד, ובמגרשים 21 ו-22 - 22 יח"ד, לפי סעיף 62א (א) (8).
- שינוי במס' קומות המותר לבניה בכל מגרש לפי סעיף 62א (א) (9).
- שינוי בינוי לפי סעיף 62א (א) (5).

7. תכליות ושימושים:

7.1 אזור מגורים מיוחד:

- מגרשים 23,24 - תותר בניה 38 יח"ד, ובמגרשים 21 ו-22 - 22 יח"ד.
- גובה הבנין במגרשים 21,22,23,24: קומת מרתף חלקית למחסנים כניסה וחניה, קומת קרקע חלקית למגורים ולובי כניסה, 8 קומות מגורים טיפוסיות ו-2 קומות דירות גג + קומה חלקית למתקנים טכניים.
- 7.2 שצ"פ - מגרש מס' 311א מיועד לפיתוח גנני, מעבר הולכי רגל ותשתיות עליות ותת-קרקעיות.
- 7.3 דרכים - מיועד לסלילת דרך והעברת תשתיות עליות ותת-קרקעיות.



8. טבלת אזוריים - שימושיים ומגבולות בניה למגורים.

א. מצב קיים:

עור גורש	מספר המגרש	שטח מגרש בדונם	מיקום	זכויות בניה				תכנית מירבית %	קו בניה			מספר קומות	מספר יח"ר	קו בניה מתחת לקרקע
				מסדות עיקריות, מ"ר	מסדות שירות, מ"ר	חניה מתחת לכניסה, מ"ר	סה"כ מ"ר		ק.	א.	צ.			
זורים יחיד	21	4.166	מעל לכניסה	3,000	1,500		4,500	40	4	4	4	8	30	המגרש בגבולות
			מתחת לכניסה		750	1,101	1,851							
	22	3.817	מעל לכניסה	3,000	1,500		4,500	40	4	4	4	8	30	המגרש בגבולות
			מתחת לכניסה		750	1,101	1,851							
	23	3.919	מעל לכניסה	3,000	1,500		4,500	40	4	4	4	8	30	המגרש בגבולות
			מתחת לכניסה		750	1,101	1,851							
	24	3.780	מעל לכניסה	3,000	1,500		4,500	40	4	4	4	8	30	המגרש בגבולות
			מתחת לכניסה		750	1,101	1,851							
זה"כ		15.682	מעל לכניסה	12,000	6,000		18,000						120	
			מתחת לכניסה		3,000	4,404	7,404							

ב. מצב מוצע:

עור גורש	מספר המגרש	שטח מגרש בדונם	מיקום	זכויות בניה				תכנית מירבית %	קו בניה			מספר קומות	מספר יח"ר	קו בניה מתחת לקרקע
				מסדות עיקריות, מ"ר	מסדות שירות, מ"ר	חניה מתחת לכניסה, מ"ר	סה"כ מ"ר		ק.	א.	צ.			
זורים יחיד	21	4.166	מעל לכניסה	1,690	1,300		2,990	40	4	4	4	13	22	המגרש בגבולות
			מתחת לכניסה		750	1,101	1,851							
	22	3.817	מעל לכניסה	1,690	1,300		2,990	40	4	4	4	13	22	המגרש בגבולות
			מתחת לכניסה		750	1,101	1,851							
	23	3.919	מעל לכניסה	4,310	1,700		6,010	40	4	4	4	13	38	המגרש בגבולות
			מתחת לכניסה		750	1,101	1,851							
	24	3.780	מעל לכניסה	4,310	1,700		6,010	40	4	4	4	13	38	המגרש בגבולות
			מתחת לכניסה		750	1,101	1,851							
סה"כ		15.682	מעל לכניסה	12,000	6,000		18,000						120	
			מתחת לכניסה		3,000	4,404	7,404							

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

9. חנייה:

בשטח תכנית זו החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה תכנית מתאר אשדוד.

10. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, ובקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.
 ב. תתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

- א. חשמל – הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג של חשמל	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 חשמל – מחוז דרום.
 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. מותר 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 רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות וע"פ העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי גז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
 רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית. התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, ש"צ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.
 היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה פנימיות שעליו סוכם עם חברת החשמל.

- ב. ניקוז – תכניות הניקוז יאושרו ע"י מנהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 ג. ביוב – תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמיים מן הביוב הכללי לפני למערכת העירונית, למיחזור או לשימוש אחר.
 ד. מים – תכניות של מערכת אספקת המים ינתנו בתיאום ואישור משרד הבריאות, ויתחברו למערכת המים העירונית, בראש מערכת אספקת המים במבנים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

12. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

13. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצורך ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי המנהל

חתימות:

בני התוכן
הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

חתימת היום:

בני התיכון "הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ"

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת המתכנן:

דאובר
אדריכלים
(4998) בע"מ

דאובר
אדריכלות וקרינה לתכנון - בנייה - תשתית - כפרות
משרד: תל אביב - תל אביב
אין מה כיר להפנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עסק הסכם מתאים
בבית, ואין תרומתו זו באה במקום השקפת כל בעל זכות בשטח
הנדרש/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ודעה כל דין.
לפניו חסר פסק מותר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו חסם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין רחוליתנו על התכנית וזכרת או

09-06-2004

הודאת בקיום חסם כאמור ו/או ייתור על זכותו של בעל זכויות
השטח על כל שרכש מאתנו על פני זכויותיו של בעל זכויות
על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה חסם כאמור ודעה כל דין

עמוס המרמן, אדריכל המחנך
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת ועדה מקומית:

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קריית גת

למחנך