

OK
א.ס.
מחלקת
26/11/04

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשוי ופקוח
22-07-2003
נתקבל

- 1 -

לשכת התכנון המחוזית
מסודר הפנים - מחוז הדרום
1.8.03.2004
נתקבל

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס. 3/מק/2109

לפי תיקון 43 סעיף 62 א(א)(4)(5)(8)(9)

שינוי לתכנית 3/111/03/14 - 3/111/03/48

גושים: 2192, 2198

רובע יא'

אשדוד

ועדה מקומית 21301
הפקדת תכנית מס 2109/א/3
הועדה המקומית החליטה להפקיד
את התוכנית
בישיבה מס' 2003/19 ביום
יו"ר הועדה

ועדה מקומית 21301
אישור תכנית מס' 2109/א/3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2003/17 ביום 17.12.03
יו"ר הועדה

אדריכלית חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

ועדה מקומית 21301
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
תאריך 19.3.03
מהנדס הועדה

ועדה מקומית 21301
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
תאריך 19.3.03
מהנדס הועדה

אדריכלית חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד
17/2/04

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הררים

18.03.2004

נתקבל

עקרונות התכנון

התכנית חלה על חלקות 8 ו-97 ברובע יא'.

מציעה לשינוי בינוי מגבלות והנחיות בנייה בסמכות הועדה המקומית.

לפי תיקון 43 סעיף 62 א(א)(4)(5)(8)(9).

רובע יא' אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

MK

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס. 3\מק\2109 עפ"י תיקון 43
סעיף 62 א (א)(4)(5)(8)(9) שינוי לתכנית
מס. 14/111/03/3 ו- 48\111\03\3

2. מקום התכנית :

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשדוד, רובע יא'
גושים : גוש 2192, חלקה 97, רח' מצדה.
וחלקות : גוש 2198, חלקה 8, פינת רח' הר ציון 12 ורח' מוריה.

3. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט הערוך בקנ"מ: 500 : 1 (להלן ה"תשריט").
ג. נספח בינוי מנחה מחייב מבחינת גובה, חתך אופייני וקווי בניין
בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח בינוי").

4. ציונים בתשריט : כמצויין בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית : 2113 מ"ר.

6. בעלי הקרקע :

חלקה מס. 8

קלוד ושושנה נחמיאס - האורגים 29 - אשדוד טל. 08-8523444
וועקנין כוכבה - הר נבו 25 - אשדוד טל. 066-430096

חלקה מס. 97

הבעלים הרשום - חב. קי.בי.עי - ת.ד. 21 - אשדוד טל. 08-8532919
זכאים להירשם כבעלים לפי אישור קי.בי.עי. מיום 17/7/03 :
ג'קי בן-זקן ייזום ופיתוח בע"מ - ז'בוטינסקי פינת וייצמן אשדוד
טל. 08-8535335

נפתלי יוספשווילי - רוגוזין 21 - אשדוד טל. 054-993333

7. יזום התכנית : קלוד נחמיאס - האורגים 29 אשדוד.
טל. 08-8523444

8. עורך התכנית : חיים ורדה אדריכלים - ת.ד. 286 - אשדוד
טל. 08-8534222

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
עיריית אשדוד

9. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית לחלקות 8 ו- 97 רובע יא' כמפורט להלן :

- א. שינוי קו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א)(4)
 ב. "שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים".
 לפי סעיף 62 א (א)(5).
 ג. שינוי מס' יח"ד בין המגרשים בלא שינוי סה"כ יח"ד בתכנית
 לפי סעיף 62 א (א)(8).
 ד. "שינוי במס. הקומות" לפי סעיף 62 א (א)(9).

10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכ' מתאר אשדוד על תיקוניה
 מהווה שינוי לתכניות 14\111\03\3 ו- 48\111\03\3 בתחום גבולות תכנית.

11. תכליות ושימושים : בחלקה 97 יותרו לבנות 2 יחידות מגורים ב- 2 קומות
 + מרתף, בחלקה 8 יותרו לבנות 2 יחידות מגורים
 ב- 2 קומות + עליית גג + מרתף.

12. זכויות בנייה :

א. 12 מצב קיים - חלקה מס' 97 לפי תב"ע 48\111\03\3.

הערות	קווי בניין קרקעים עיליים ותת ק צ א	מס. יח"ד	גובה בניין ב- מ'	ייעוד הקרקע	שטח מ"ר	מס. מגורש
תקרת קומת המרתף תהיה בגובה שלא יגדל מ 80 ס"מ מעל אבן שפה בחזית	כפי שמסומן בתשריט	3 יח"ד	2 קומות + קומת מרתף(1)	מגורים ב'	843	97
			גג שטוח: 8.7 מ' גג רעפים 10.7 מ'			

1. תיקון 85\101\02\3 מאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופייני של המבנה שמעל למפלס הכניסה הקובע עד 80% מהמרתף שטח עיקרי והיתרה 20% שטחי שרות.
 2. גובה כללי של הבניין ימדד מאבן השפה שבמרכז חזית המגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

ב. 12 מצב קיים חלקה מס' 8 לפי תב"ע 14/111/03/3

הערות	קוי הבנין			גובה הבנין	שטח מינימלי של מגרש במ"ר 10% +	האזור
	אחור	צד	חזית			
<p>ותר הקמת יחידת מגורים אחת במגרש בשיפוע הקרקע (באם קיים שיפוע) או בשיפוע הגג (באם קיים גג משופע) ותור הקמת קומה חלקית אשר גדולה לא יעלה על 10% משטח המגרש וזאת בתנאי שקומה חלקית זו לא תחרוג מגבולות הקומה הראשית. מבני עזר (בתחום הקומה הראשית או החלקית) חפה מקורה למכוניות (לא יותר מ- 2 מכוניות) מחסן וחדר כביסה, יהיו בתחום קוי הבנין ולא תרשה כל חרבה מתחום קוי הבנין, גובה המבנה המותר מתיחס לגובה אבן שפה במרכז המגרש.</p> <p>בד הכניסה הראשי.</p> <p>1. כאשר המגרש נמצא (ע"פ תכנית היישור הכללית של הרבע) בשיפוע יורד מהכביש בחזית המגרש כשאינן שיפוע.</p> <p>2. גובה כללי של המבנה לא יעלה 4.50 מ' במקרה של גג עליון מכל סוג וחומר שהוא פרט לגג משופע.</p> <p>3. גובה כללי של המבנה לא יעלה 6.50 מ' במקרה של גג עליון משופע.</p> <p>4. כאשר המגרש (ע"פ תכנית היישור הכללית של הרבע) נמצא בשיפוע עולה מהכביש בחזית המגרש.</p> <p>5. גובה כללי של המבנה לא יעלה על 5.50 מ' במקרה של גג עליון מכל סוג וחומר פרט לגג משופע.</p> <p>6. גובה של המבנה לא יעלה על 7.50 מ' במקרה של גג עליון משופע.</p> <p>שפוע במגרש</p> <p>מגרש ייחשב כבעל שפוע (עולה או יורד) רק כאשר הפרש גובה, לפי תכנית ישור כללית בין גבול המגרש הקדמי לגבול המגרש האחורי יהיה 10% (עשרה למאה) או יותר, פחות מכך יחשב המגרש כישר (המדידה במרכז המגרש על צבב הכביש).</p>	6	3	כפי שמוסמן בתשריט	קומה אחת (ראה הערות)	500	אזור מגורים א'

1. תיקון 85\101\02\3 מאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופייני של המבנה שמעל למפלס הכניסה הקובע עד 80% מהמרתף שטח עיקרי והיתרה 20% שטחי שרות.

ג. 12 מצב מוצע

מס. מגרש	שטח מ"ר	ייעוד הקרקע	גובה בנין ב- מ'	מס. יח"ד	קווי בנין קרקעיים ועיליים ותת ק צ א	הערות
97	843	מגורים ב'	2 קומות + קומת מרתף (1)	2 יח"ד	כפי שמוסמן בתשריט	תקרת קומת המרתף תהיה בגובה שלא יגדל מ 80 ס"מ מעל אבן שפה בחזית
			גג שטוח: 8.7 מ' גג רעפים 10.7 מ'			
8	621	מגורים א'	2 קומות + עלית גג + קומת מרתף (1)	2 יח"ד	כפי שמוסמן בתשריט	-----
			גג שטוח: 7.8 ללא עלית גג 8.8 כולל עלית גג			

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

- הערות:** 1. תיקון 85\101\02\3 מאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופייני של המבנה שמעל למפלס הכניסה הקובע עד 80% מהמרתף שטח עיקרי והיתרה 20% שטחי שרות.
2. גובה כללי של הבניין ימדד מאבן השפה שברכז חזית המגרש.

13. **חניה** - חניה תתוכנן לפי תקן חניה של תכנית מיתאר אשדוד ובגבולות המגרש.

14. **תנאים למתן היתר בניה** - היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ותכנית בקשה להיתר כולל תכנית בינוי ופיתוח.

15. הנחיות כלליות לתשתית:

מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.
א. **חשמל** הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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 החשמל, 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 גיבון, 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 ניקוז, קווי דלק

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנפורמציה 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 החשמל אל תחנות הטרנפורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בנייה בשטח התוכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפי תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנפורמציה פנימיות שעליו סוכם עם חברות החשמל.

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

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

17. חתימות:

חתימת המתכנן

חיים ורדה אדריכלים
ת.ד. 286 אשדוד
טל 08-8564984 פקס 08-8566556

חתימת היוזם

ק/א - 3

חתימת בעל הקרקע

ג' קי בן אקו
יוזם זכרון מ"מ -
יוזם זכרון מ"מ -
יוזם זכרון מ"מ -
יוזם זכרון מ"מ -

תאריך: 26/1/04

Alky