

19.10.04

21.10.2004

מקבל

- 1 -

הועדה משודד
24/10/04

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מיתאר מס. 109/101/02/3

שינוי לתכניות מקומיות מס. 3 / מק / 2107 , 3 / מק / 2088 ,
3 / מק / 2090 , ולתכנית מס. 3 / במ / 204

רובע יז'

אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

109/101/02/3
6/9/04

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מלגה) לתכנון ובניה
16/02/04 2003/3 החליטה בשיבה מס' 2004/2 מיום 27/03/04
לאשר את הבקשה א"י 501 2090/17/03-1
2088/17/03-1 204/17/03, 2107/17/03
תוכנית זו תיקרא 109/101/02/3
תאריך 19/10/04

יו"ר ועדת בנין ערים

הודעה על אישור תכנית מס. 109/101/02/3
5247
מחלקת תכנון ומס. 30/11/04

אדריכליה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

21.10.2004

[Handwritten signature]
24.10.04

דף מבוא לתכנית מס. 109/101/02/3

התכנית מציעה להוסיף 92 יח"ד ל- 120 קיימות במגרש 51 ברובע יז' -
אשדוד ע"י תוספת קומות לבנייני המגורים המתוכננים, והוספת מקומות
חנייה לפי הצורך, במגרש קיים מבנה מסחרי לשירות תושבי השכונה, החנייה
והגישות למבנה המסחרי הופרדו ממבני המגורים באופן שיתפקדו ללא
הפרעה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Nigal

21.10.2004

- 2 -

הועדה הוועדה
24.10.04

1. שם התכנית : התכנית תקרא תכנית מס. 109/101/02/3 שינוי לתכניות מס. 3 / מק / 2107 , 3 / מק / 2088 , 3 / מק / 2090 ולתכנית מס. 3 / במ / 204 .

2. מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשדוד – רובע יז', פינת שד' תל חי ושד' בני ברית.
גושים : 2004
חלקות : חלקי חלקות 18, 33, 34

שטח התכנית : 22,953 מ"ר

3. בעל הקרקע : אבו יחיאל – חב. לבנייה בע"מ
אשדוד – רח' האורגים טל. 08-8533032.

4. מגיש התכנית : אבו יחיאל – חב. לבנייה בע"מ
אשדוד – רח' האורגים טל. 08-8533032.

5. המתכנן : אדריכל חיים ורדה – ת.ד. 286 אשדוד טל. 08-8671767 .

6. התכנית כוללת את המסמכים שלהלן: המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי הסדרי תנועה וחנייה המחייב מבחינת העמדת המבנים בלבד (להלן "נספח בינוי ותנועה").
ד. נספח בדיקת צל (להלן "נספח בדיקת צל").

7. יחס לתכניות אחרות : התכנית כפופה לתכנית מיתאר אשדוד על תיקוניה ומשנה את תכנית מס. 3 / מק / 2107 , 3 / מק / 2088 , 3 / מק / 2090 , ו- 3 / במ / 204 בתחום גבולות תכנית זו .

8. ציונים בתכנית : כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא .

9. מטרת התכנית : תוספת 92 יח"ד במגרש מס. 51 של אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, ע"י שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

אשדוד

21.10.2004

הערה מעוררת
24.10.04 - 4 -

12. 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
ג. קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
ד. 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 .

אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהייה מרשת חברת החשמל .

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית

תותר הקמת תחנות טרנפורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שפ"צ) . כמות ומיקום תחנות הטרנפורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה , יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום .

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 .

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

21 10 2004

~~העדה המקומית לתכנון ולבניה~~
5 - 5

13. חניה : א. חניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה בתכנית 204 / במ / 3 , עפ"י תקן תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה ועפ"י תכנית מיתאר אשדוד .

14. הנחיות משרד הבריאות :

- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה .
- ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון .
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

15. תנאים למתן היתרי בניה :

א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

ב. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימור המוסמכות.

ג. הנחיות איכות הסביבה: תוגש לאישור הועדה המקומית, תכנית לשימור מי גשמים אשר תכלול:

- 1.1 התייחסות לאגני ההיקוות במעלה התכנית, במורד התכנית ולאגני היקוות השכנים.
- 1.2 בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים על ידי שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של כ- 30% - 15%. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע, וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.
- 1.3 מי הרזבות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.
- 1.4 במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל עבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.
- 1.5 אין באמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המייעדת לקליטת מי הגשם.
- 2. במגרשי מגורים עם חזית מסחרית, יש לבצע הפרדה של התשתיות והשירותים של המגורים מהשימושים האחרים ולעגן בהוראות התכנית את העקרונות שלהלן:
- 2.1 תעשה הפרדת חניות בין אזורי המגורים לשימושים אחרים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature

21.10.2004

התאחדות המעוררים
24.10.04

- 6 -

- 2.2 תעשה הפרדת כניסות ומעלית בין המגורים לשימושים אחרים?
- 2.3 יש להציג פתרונות לפינוי ולסילוק פסולת תוך הפרדה והתפלגות של סוגי פסולת הצפויה בהתאם לתכליות המוצעות פסולת ממסחר, פסולת משרדים, ממגורים וכדומה.
- 2.4 יאסרו מערכות קירור המבוססות על איזוי מים.

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

17. הפקעות לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי גוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

18. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום קבלת תוקף.

19. חתימות:

עורך התשריט

היזמים

בעל הקרקע

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

אבו יחיאל-
חברה לבנין בע"מ

אבו יחיאל-
חברה לבנין בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

תאריך: 9/9/04

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature