

24 אפריל, 2002
Ge6637

עיריית אשדוד
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תכנית מפורטת מס' 2097/מק/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/במ/3
ותוכנית מס' 2001/מק/3

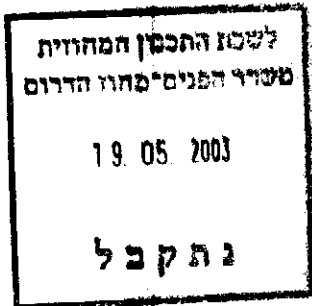
לשכת החשבון הסחודית
משרד המניס-מחוז הדרום
19.05.2003
נתקבל

3/32/1
התכנית עברה בשיבה סדיונית מוקדמת
ונמצאה למועצה לשינוי תוכנית מקומית.
12.2.03
תאריך
מהנדס הועדה

ועדה מקומית 3/32/1
אישור תכנית מס' 2097/מק/3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2003/03 ביום 12.2.03
יו"ר הועדה

אד"ר חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



דף מבוא

במגרש 2026 תוכנן בנין זהה (בן 24 יח"ד) לבנין במגרש 2025 הצמוד אליו.

את 2 יחידות הדיור הנוספות המותרות במגרש זה, מתכוונת החברה לבנות במגרש 2010, תוך יצירת לובי כניסה גבוה וקומה א' חלקית למגורים לפי תיקון 43 סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

19.05.2003

נתקבל

1

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 3/מק/2097. שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/במ/10, ותוכנית מס' 3/מק/2001 אשדוד רובע י"ב.

2. נתוני התכנית:

מחוז:	הדרום.
נפת:	אשקלון.
עיר:	אשדוד- רובע י"ב, רח' זבולון מס' 11 ורח' דן מס' 14.
גוש:	2016.
חלקות:	11,19.
מגרשים:	2010, 2026.
שטח התכנית:	5.782 דונם.
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל.
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) ותשריט בקל"מ 1:1250 (להלן: התשריט). מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו תהיה כפופה להוראות תוכניות מפורטות 3/במ/10, 3/מק/2001. 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:

1. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים במגרשים מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בתכנית לפי סעיף 62 א(א).
2. שינוי חלוקת יח"ד במגרשים ללא הגדלת סה"כ יח"ד בתכנית וללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות ושרות, לפי סעיף 62 א(א) (8).
3. שינוי במס' הקומות והוראות לפי תקנות בדבר בניו לפי סעיף 62 א(א) (5) (9).

7. תכליות ושימושים:

אזור מגורים מיוחד:
מגרש מס' 2010 – תותר בניית 34 יח"ד בבניין אחד. גובה הבניין יהיה: 2 דירות גג מעל 7 קומות למגורים מעל קומה א' חלקית למגורים, קומת קרקע חלקית למגורים וחנייה תת קרקעית.
מגרש מס' 2026 – תותר בניית 24 יח"ד בבניין אחד. גובה הבנין יהיה: 2 דירות גג מעל 5 קומות למגורים מעל קומת קרקע חלקית למגורים.

8. טבלת אזורים – שימושיים ומגבלות בניה למגורים.

א. מצב קיים:

פירוט הבניה ותארוך	קווי בנין	מספר קומות מירבי (מעל ומתחת הקרקע)	תכנית שטח מירבית במ"ר	הקפי: בניה מרביים במגוון במ"ר						תאור המגורים			יעוד המגורים
				למטרות שטח		למטרות עיקריות		מס' יחיד	שטח בדונם	מספר המגורים	מס' יחיד		
				סד"כ שטח מותר לבנייה עיקרי+שדות	סד"כ שטח שדות	מס' יחיד שטח עמורים	מס' יחיד שטח ממוזנים					מס' יחיד מותר לקרקע	
8* קומות מלאות + קומת חדל' גג מעל + קומת עמודים + חניה תת קרקעית	לפי תשריט	מ+ע+9	500	5180	1860	500**	800	560	3320	32	2.251	2010	מגורים מיוחד מ/מס/3
6 קומות מלאות מעל קומת קרקע (2 דורות) + חניה תת קרקעית	לפי תשריט	מ+7	560	4150	1300	200	650	450	2850	26	3.351	2026	מגורים מיוחד מ/מס/2001/3
			1060	9330	3160				6170	58	5.782		סד"כ

** 40% מהשטח מיועד לחניה מקורה בלבד.

הערות: * חודדים על הגג בשטח של 30 מ"ר (שטח עיקרי) לדירות בקומה עליונה.

לשכת התכנון המחוזית
מסדר הפנים סחז' הדרום
19.05.2003
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ב. מצב מוצע:

פירוט תכנית והערות	קווי בנין	מספר קומות מירבי (מעל ומתחת) (קרקעי)	תכנית שטח מירבית במ"ר	תיקפי בנייה מורביים במגוון במ"ר										האזר המגווש		יעוד המגווש	
				סח"כ שטח מותר לבנייה עיקרי+שרות	סח"כ שטח שרות	למטרות שרות מעל לקרקע		מחוזת לקרקע	סח"כ שטח עיקרי	למטרות עיקריות מעל לקרקע		מחוזת לקרקע	מס' יח"ל	שטח בדונם	מספר המגווש		
2 דירות גג + 7 קומות מלאות מעל קומה א' חלקית למגורים + קומת קרקע חלקית למגורים + חניה חת קרקעית	לפי תשריט	מ+ק:ק:ח 9+	500	5400	1860	300	800	200	560	3540	230	3310	—	34	2.251	2010	מגורים מיוחד
2 דירות גג + 5 קומות מלאות מעל קומת קרקע חלקית למגורים.	לפי תשריט	ק:ק:ח:ח:6+	560	3930	1300	200	650	—	450	2630	253	2377	—	24	3.531	2026	
			1060	9330			3160				6170			58	5.782		

לשכת התכנון הפחודית
 משרד השינוי - סתיו חדרום
 19.05.2003
 נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 19.05.2003
 ת ק ב ל

9. תנייה:

- א. בשטח תכנית זו החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה למגורים לפי ממוצע של 1.5 מקומות חניה ליח' דיור.
- ב. במגרשים בהם מספר יחידות הדיור עולה על 24 יח' תבוצע חניה תת-קרקעית בהתאם לזכויות המפורטות בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה.
- ג. לא תותר גישה לחניות מדרכים D,L למעט גישות לרכב חירום.
- ד. בתחום המגרשים למגורים יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור של 25% - 20% משטח המגרש לאחר הורדת תכסית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בקומת קרקע ושטחי החניה לדיירים.

10. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח מחייבת בק.ג.מ 1:500.
- ב. התרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. הבניה בשטח התכנית תותר בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף א' לעיל, אשר תכלול את המגרש כולו בהינף אחד ובהתייחסות למגרשים הגובלים ואת הפרטים הבאים:
 - (1) העמדת הבניינים בהתאם להוראות תכנית זו.
 - (2) מפלסי הכניסה וגובה הבניינים.
 - (3) עקרונות מנחים לעיצוב חזיתות הכוללים פירוט חומרי גמר, צבעים וציפויים.
 - (4) חומרי הגמר לחזיתות יהיו:
 - i. חיפוי קרמי באריחים לא קטנים מ- 5/5 ס"מ ובמודלים גדולים התחום יהיה ע"י הדגשה בפוגות ובמודלים גדולים.
 - ii. חומרי ציפוי אחרים, עמידים ושווי איכות, כגון אבן, הכל באישור מחנדס העיר.
 - (5) עקרונות מנחים לעיצוב ופיתוח שטחי החצרות, החניות וסימון מעברים ציבוריים. לא תותר הקמת גדרות בין הבניינים, אלא עפ"י תכנית שתהווה חלק בלתי נפרד מתשריט הבינוי.
 - (6) מפלסי הכבישים, מערכות הניקוז, תיעול וביוב ינתנו ע"י תכנים טיפוסיים.
 - (7) תכנון חזיתות הבניינים יעשה תוך הקפדה על עיצוב רחובות ראשיים וחללים בין הבניינים.

11. איחוד וחלוקה:

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הוועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

12. הנחיות כלליות לתשתיות:

- א. תקבענה הדרכים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים אחרים. כל אלו באישור ולשביעות רצון הרשויות המקומיות.
- ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו	20 מטרים
- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
 משרד המכס - מחוז הדרום
 19.05.2003
 מכל צד
 נתקבל

והסכמה מחברת חשמל.

ד. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

13. תאריכי ביצוע: התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילתה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד
 40

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 19.05.2003
 נתקבל

חתימות:

בוני התכנון
 הודסה אורחית ותשתיות בע"מ

חתימת היזם:

בוני התכנון "הנדסה אורחית ותשתיות בע"מ"

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנון לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקשות כל צדד ליוזם התכנון. בשטח התכנונית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם שבנו הסכם מתאים בגובה ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה לפי כל חוקי רישוי כל דין. למען הסדר ספק מדגיר בזה כי אם נעשת או נעשה על דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו השטח התכנונית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יותר על זכות אחרת תשומדת לנו מכה הסכם כאמור תפ"י כל דין. עמוס המרמן, אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

11-03-2003

דאובר אדריכלים
 1998 בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת המתכנן:

דאובר אדריכלים

חתימת ועדה מקומית:

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד